

Denise Falcão Pessoa

pós-
050

*e*STUDO DA PRODUÇÃO DE HIS (HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL) *e* HMP (HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR) NAS ZEIS (ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL) DA SUBPREFEITURA DA LAPA, MUNICÍPIO DE SÃO PAULO A PARTIR DO PDE (PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO) DE 2002

RESUMO

Este trabalho analisa a produção de Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação de Mercado Popular (HMP), na subprefeitura da Lapa, a partir do Plano Diretor Estratégico (PDE) de 2002, quando passou a entrar em vigor as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social). Busca dar subsídios aos diversos promotores de habitação de interesse social (governo municipal, iniciativa privada), para usar ou repensar as ZEIS. Estas, estudadas neste texto, embora sejam áreas ocupadas por favelas ou cortiços, estão próximas de áreas valorizadas da cidade. Pretende-se mostrar que as ZEIS localizadas em vizinhanças de melhor infra-estrutura urbana são cobiçadas e, muitas vezes, incorporadas pelo mercado imobiliário que, a despeito da obrigatoriedade de construir apenas para a população de baixa renda, tem intenção de realizar (e efetivamente tem realizado) incorporações para uma camada mais abastada da população.

PALAVRAS-CHAVE

Habitação de Interesse Social – HIS, Habitação de Mercado Popular – HMP, Zonas Especiais de Interesse Popular – ZEIS, habitação popular, favela, cortiço.

ESTUDIO DE LA PRODUCCIÓN DE
HABITACIÓN DE INTERÉS SOCIAL (HIS) Y
HABITACIÓN DE MERCADO POPULAR (HMP)
EN LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS
SOCIAL (ZEIS) DE LA SUBMUNICIPALIDAD DE
LAPA, EN EL MUNICIPIO DE SÃO PAULO, A
PARTIR DEL PLAN DIRECTOR ESTRATÉGICO
(PDE) DE 2002

RESUMEN

Este trabajo analiza la producción de Habitación de Interés Social (HIS) y Habitación de Mercado Popular (HMP) en la submunicipalidad de Lapa, a partir del Plan Director Estratégico (PDE) de 2002, en el que empiezan a vigorar las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS).

Se busca dar subsidios a los diversos promotores de viviendas de interés social (gobierno municipal, iniciativa privada), para usar o repensar las ZEIS. Las ZEIS estudiadas en este texto, aunque son áreas ocupadas por “villas miseria”, están próximas a áreas valorizadas de la ciudad. Se busca demostrar que las ZEIS localizadas cerca de áreas de mejor infraestructura urbana son codiciadas y muchas veces ocupadas por el mercado inmobiliario que, a pesar de la obligación de construir apenas para la población de baja renta, pretende realizar (y efectivamente ha realizado) proyectos para un sector más abastado de la población.

PALABRAS CLAVE

Habitación de Interés Social – HIS, Habitación de Mercado Popular – HMP, vivienda popular, habitación popular, villas miséria, conventillos.

STUDY OF LOW-INCOME HOUSING AND
LOW-INCOME MARKET HOUSING IN THE
ZEIS (SPECIAL ZONES OF SOCIAL INTEREST)
IN THE LAPA DISTRICT OF SAO PAULO,
BRAZIL, FOLLOWING THE 2002 MASTER PLAN

ABSTRACT

This paper analyzes the production of low-income housing in the Lapa district of São Paulo, Brazil, in the period following the city's release of a Master Plan in 2002, which established Special Zones of Social Interest (ZEIS) designed to control land value in certain areas of the city to provide affordable housing for low-income residents. The study is intended to help those promoting low-income housing, such as city governments and private developers, to review and improve the ZEIS and provide housing for the poor. While the ZEIS focused on in this study mainly consist of slums or shantytowns, they were close to more valuable areas. This article shows that these ZEIS were attractive to developers, who many times ignored the requirement to build low-income housing and preferred to develop homes for buyers with higher income.

KEY WORDS

Low-income housing (HIS), low-income market housing (HMP), special zones of social interest (ZEIS), slums.

INTRODUÇÃO

Embora o crescimento populacional do município de São Paulo venha diminuindo nos últimos anos, o déficit habitacional aumenta ano a ano. Segundo dados da prefeitura, em 1970, um em cada 100 habitantes da cidade moravam em favela. Em 2005, 20 em cada 100 habitantes eram favelados. O custo do solo urbano nas áreas centrais, onde a infra-estrutura é completa e a oferta de emprego é significativamente maior que nas áreas periféricas, cresce a tal ponto, que expulsa a população de baixa renda para áreas não-urbanizadas e outras em que as condições de construção são inadequadas, tais como áreas de preservação ambiental, encostas de morros ou beira de córregos. Nessas áreas, a infra-estrutura urbana é deficiente e há pouca oferta de emprego, o que obriga a população a grandes deslocamentos.

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei n. 13.430, de 13 de setembro de 2002), criou, por meio dos artigos 171 e 181, um importante instrumento de política urbana e habitacional: as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social). Foram criadas 686 ZEIS que têm como objetivo atender às necessidades habitacionais de cerca de 30% da população do município, hoje alojada em habitações precárias sem as condições humanas mínimas. Essas moradias se apresentam em várias modalidades: favelas, cortiços, loteamentos clandestinos, invasões de áreas de risco e beiras de rios.

As ZEIS foram criadas com o intuito de tornar o valor do solo urbano mais acessível para a população de baixa renda. São destinadas à recuperação urbanística, regularização fundiária, produção de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular), recuperação de imóveis degradados e provisão de equipamentos, espaços públicos e comércio. Abrangem favelas, cortiços, habitações coletivas precárias, conjuntos habitacionais irregulares, loteamentos irregulares e solo urbano subutilizado. Essa criação, no entanto, é recente e não se conhece o real efeito de sua implantação. É preciso que sua eficácia seja avaliada e os eventuais problemas sejam corrigidos.

O *Estatuto da cidade*, lei federal (Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001), a regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, introduziu o conceito de “função social da propriedade”, significando que o direito à propriedade não está acima do interesse coletivo. De acordo com essa idéia, surgiram as ZEIS nas quais foram estabelecidas condições especiais de parcelamento e uso e ocupação do solo, visando tornar a aquisição ou aluguel de moradia mais acessível para a população carente. A criação dessas zonas também visa ampliar a oferta de moradia de interesse social, atingindo uma camada da população com renda de até seis salários mínimos para HIS e de até 16 salários mínimos para HMP.

Passados seis anos da criação das ZEIS no município de São Paulo, é preciso avaliar os resultados obtidos com esse novo instrumento de política urbana e verificar se os objetivos originais do PDE estão sendo atingidos, ou seja,

(1) Coeficiente de Aproveitamento é a relação entre a área edificada, excluída a área não-computável, e a área do lote.

(2) Taxa de Ocupação é a relação entre a projeção horizontal da área edificada e a área do lote.

apontar os acertos da criação dessas zonas especiais e os eventuais problemas ocorridos a partir da vigência dessa legislação. Para tanto, é necessário avaliar a eficácia das ZEIS para os diversos agentes de promoção de moradia – o poder público, a iniciativa privada, as cooperativas ou autogestores, quantificando a produção de habitação após sua criação e analisando seus impactos nas várias formas de atuação: urbanização de favela, construção de conjuntos habitacionais, regularização de loteamentos clandestinos, requalificação de cortiços (PAR – Programa de Arrendamento Residencial – reforma ou *retrofit*).

A delimitação da área em estudo é a que corresponde à subprefeitura da Lapa, onde a maior parte do perímetro encontra-se no centro expandido do município de São Paulo, região bem servida de transporte público, escolas públicas, água, coleta e tratamento de esgoto, luz, telefonia, enfim, possui infraestrutura completa, além de grande oferta de emprego.

Para melhor compreensão do problema busca-se comparar essa produção com dados anteriores à criação das ZEIS, verificando-se também se as mesmas interagem bem com outras áreas da cidade, possibilitando a inclusão social de seus moradores. O que parece estar ocorrendo nas ZEIS da subprefeitura da Lapa é que nessas áreas não estão sendo construídas habitações para a população mais carente. Ao contrário, essas áreas estão sendo cobçadas pelo mercado imobiliário o qual, tradicionalmente, supre as camadas de renda mais altas.

O ZONEAMENTO EM SÃO PAULO

O primeiro plano diretor do município de São Paulo a estabelecer um zoneamento para cidade foi o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), aprovado pela Câmara Municipal em dezembro de 1971, tendo ficado em vigor por quase 20 anos. Esse foi o primeiro plano diretor propriamente dito para o município de São Paulo. O PDDI visava controlar a então acelerada expansão urbana, reduzindo os coeficientes de aproveitamento. O coeficiente de aproveitamento¹ passava a ser, no máximo, quatro, em algumas áreas, mas na maior parte do município não passava de dois. A cidade foi dividida em oito tipos de zonas (Z1 a Z8) e os coeficientes definidos em função da cidade já existente. A maior parte do município, naquela ocasião, ficou definida como Zona 2, sendo, predominantemente, residencial, com coeficiente de aproveitamento máximo igual a um, mas podendo chegar a dois, se aplicada a “fórmula de Adiron”, que permitia um coeficiente maior desde que reduzida a taxa de ocupação². Nessa zona, o uso misto era permitido com algumas restrições. As Zonas 1 e 7 eram as únicas nas quais uma só função era permitida: estritamente residencial e industrial, respectivamente. As demais tinham caráter multifuncional. A Lei de Zoneamento de 1972 foi o instrumento a dispor sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município (CAMPOS, 2002). Em 1973 foi introduzido o conceito de Corredor de Uso Especial e a Zona Rural Z8-100. Os corredores permitiam, por exemplo, usos de serviços em vias que cortam a Z1, zona estritamente residencial. Várias outras leis foram sendo criadas, modificando e atualizando parâmetros urbanísticos de algumas zonas da cidade.

EFEITOS PRÉ E PÓS-CRIAÇÃO DAS ZEIS

A criação de ZEIS tem como origem a necessidade de reconhecer e incorporar a cidade produzida pela população de baixa renda ao tecido urbano consolidado. Em 26 de abril de 2004 entrou em vigor o Decreto n. 44.667³ na administração da então prefeita da cidade de São Paulo, Marta Suplicy. Esse decreto regulamentou a Lei n. 13.430, de 13 de setembro de 2002, a qual instituiu o Plano Diretor Estratégico. Dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social (HIS – famílias com renda igual ou inferior a seis salários mínimos) e Habitação de Mercado Popular (HMP – famílias com renda igual ou inferior a 16 salários mínimos).

Nas ZEIS foram estabelecidas restrições construtivas menos exigentes que nas outras zonas da cidade, tais como: pé direito de 2,40 m e não de 2,50 m das outras zonas, não-obrigatoriedade de vaga de estacionamento ou um número menor de elevadores (apenas um, no caso de edifícios com até 10 andares). Essas medidas garantiriam um custo menor da edificação. A área máxima para cada unidade de HIS ficou estabelecida em 50,00 m² e, para HMP, 70,00 m². O número máximo de sanitários é de um ou dois para HIS e HMP, respectivamente.

O Decreto n. 44.667, no Capítulo IV, impunha um preço máximo de venda das unidades de HIS – R\$ 32.300. Nos empreendimentos de iniciativa privada, na ocasião da aprovação do projeto na Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Paulo (Sehab), um convênio seria firmado com a Secretaria de Habitação do Município de São Paulo (Habi), Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab) e Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU), estabelecendo um compromisso de venda dos imóveis aos mutuários inscritos no programa de habitação. Esse valor foi considerado, pelas incorporadoras, muito baixo, pois equivalia ao custo de construção de uma unidade de 50,00 m² e dois dormitórios.

Após a aprovação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2002, somente em início de 2005 a proibição de construir para outro fim – sem ser o de habitação para famílias de baixa renda em determinadas áreas, entrou em vigor. No intervalo entre a publicação do decreto e o prazo para protocolar projetos a serem analisados pela lei anterior, várias incorporadoras, utilizando-se do prazo legal, deram entrada na Sehab a pedidos de análise de projetos de médio e alto padrões não-destinados a famílias de baixa renda, em áreas que logo seriam classificadas como ZEIS, garantindo, assim, a construção de edifícios residenciais fora do padrão da nova zona.

O efeito imediato que ocorreu nas ZEIS localizadas nas áreas mais centrais da cidade foi o que poucos empreendimentos habitacionais de interesse social de promoção privada foram realizados.

AS ZEIS NA SUBPREFEITURA DA LAPA

A história da Lapa está ligada à ferrovia Santos-Jundiaí, inaugurada em 1867 para escoar a produção de café, levando-o do interior até Santos. Em um primeiro momento, a única estação a oeste da cidade era a da Água Branca. Pouco tempo depois o trem começou a parar também na Lapa, próximo à ponte do sítio do

(3) Regulamenta as disposições da Lei n. 13.430, de 13 de setembro de 2002, que institui o Plano Diretor Estratégico, relativas às Zonas Especiais de Interesse Social e aos respectivos Planos de Urbanização, e dispõe sobre normas específicas para a produção de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, e Habitação de Mercado Popular.

(4) O *Estatuto da cidade* (Lei Federal n. 10.257, de 10 de julho de 2001) dispõe sobre a outorga onerosa do direito de construir. De acordo com o artigo 210 do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, (Lei n. 13.430, de 13 de setembro de 2002), “*Áreas Passíveis de Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico e até o limite estabelecido pelo uso do Coeficiente de Aproveitamento Máximo, mediante contrapartida financeira*”.

Coronel Anastácio, propiciando seu desenvolvimento. Ali foram instaladas as primeiras indústrias da área. A Lapa foi se configurando como bairro industrial e operário, apresentando um desenho urbano que mesclava grandes lotes ocupados pelas fábricas, com pequenos lotes residenciais onde foram construídas casas para trabalhadores. Na segunda metade do século 20 as indústrias foram, pouco a pouco, mudando-se para fora da cidade de São Paulo, deixando desocupados grandes galpões e glebas. Essas áreas ociosas, de grandes dimensões, favoreceram o aparecimento de condomínios residenciais verticais fechados, nos quais uma quadra inteira é usada por um único empreendimento imobiliário, equipado de áreas de lazer com piscinas, quadras, etc., para as classes média e média alta. Também possibilitaram o estabelecimento de algumas ZEIS, justamente por se tratarem de áreas subutilizadas de dimensões amplas.

Na subprefeitura da Lapa foram delimitadas 17 ZEIS, sendo oito delas classificadas como ZEIS 1, e, nove, como ZEIS 3. Nas ZEIS 1 predominam as favelas e os loteamentos precários que apresentam irregularidades fundiárias. Nessas ZEIS, no mínimo 70% do total da área construída computável devem ter uso de HIS. Os 30% restantes podem ter outros usos, como comercial ou HMP. O coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,1, o básico 1,0, e, o máximo, 2,5, exceto nas Macrozonas de Proteção Ambiental.

As ZEIS 3 são localizadas predominantemente em áreas do centro da cidade e orla ferroviária onde existem edificações subutilizadas. Essas áreas apresentam infra-estrutura urbana completa, boa qualidade de serviços e ampla oferta de emprego. Em muitas ZEIS 3 são encontrados cortiços, pois as pessoas que trabalham nas áreas centrais moram próximas ao trabalho, porém em habitações bastante precárias, com várias famílias dividindo uma casa com apenas um único banheiro, por exemplo.

Nas ZEIS 3, no mínimo 50% do total da área construída computável deve ter uso de HIS e, no máximo, 50% podem ter outros usos, como comercial ou HMP. O coeficiente de aproveitamento mínimo é 0,3, o básico 1,0, e, o máximo, 4,0. Em qualquer ZEIS pode-se construir usando o coeficiente máximo sem pagar outorga onerosa do direito de construir potencial construtivo adicional, ou seja, a diferença entre o coeficiente básico e o máximo é gratuita⁴.

As 17 ZEIS da subprefeitura da Lapa encontram-se em áreas cujo valor do terreno é alto e, por isso, muitas são visadas por grandes incorporadoras. Além disso, estão em áreas consolidadas, em franca transformação, nas quais estão previstos grandes investimentos públicos, como é o caso da operação Urbana Vila Leopoldina/Jaguará.

Entre o final de 2004 e início de 2005, algumas construtoras protocolaram projetos na Sehab para empreendimentos nessas ZEIS, ainda sem seguir as restrições do novo plano diretor, valendo-se do prazo legal para tais aprovações. Outras empresas seguem, mais recentemente, pedindo a aprovação de projetos obedecendo às exigências impostas para ZEIS, porém sem iniciar a construção, provavelmente aguardando algumas mudanças na lei. Uma das mudanças mais aguardadas pelos especuladores é a não-obrigatoriedade de um convênio com a Habi, pois este obriga o incorporador a oferecer os imóveis para pessoas cadastradas na Habi para a aquisição de casa própria. Ou seja, as incorporadoras contam com algum fato novo que venha a ocorrer para não

fazerem convênios e deixarem as habitações atingirem preços bem mais altos que os possíveis de serem aplicados para uma população de baixa renda.

A exemplo do que vem acontecendo nas áreas reservadas para ZEIS, na ZEIS 3 – C002 (LA), localizada no perímetro definido pelas ruas Nagel, Aroaba, Bauman e Frobem, na Vila Leopoldina, foi protocolado na prefeitura de São Paulo, no dia 27 de janeiro de 2005, dias antes da nova lei do zoneamento entrar em vigor, um pedido de alvará de aprovação e execução de obra nova para construção de edifícios residenciais, totalizando uma área construída de 79.827,79 m² (informação disponível no link “de olho na obra”, no *site* da prefeitura: <<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desburocratizacao/deolhonaobra>>). Esse empreendimento está em fase de lançamento e compreende um condomínio residencial fechado de alto padrão, com seis torres de 29 andares, em um terreno de 33.000,00 m², tendo dois apartamentos por andar, totalizando 326 unidades. Os apartamentos oferecidos contam com quatro dormitórios e duas opções de área útil: 158 e 210 m². O estande de vendas, com apartamentos decorados, deixa claro tratar-se de um empreendimento de alto padrão. Os preços de venda dos apartamentos também são muito acima dos de Habitação de Interesse Social, a partir de R\$ 449.440. A Agra Incorporadora responde pela incorporação e a Abyara Brokers Intermediação Imobiliária S/A pelas vendas. Na área do entorno desse terreno existem muitos condomínios fechados de alto padrão, todos recém-construídos ou ainda em construção. Rapidamente os grandes galpões industriais vão dando lugar a edifícios residenciais. A área é muito bem servida de transporte, serviço e comércio e fica próxima ao Parque Vila Lobos (Figura 1)



Figura 1: ZEIS 3 – C002 (LA), mostrando o terreno e estande de venda
Foto: Autora, janeiro de 2009



Figura 2: ZEIS 3 – C005 (LA), localizada na avenida Marquês de São Vicente (ao fundo). Em primeiro plano, à esquerda, vê-se um conjunto habitacional Singapura
Foto: Agnaldo Bertolo, abril de 2008



Figura 3: ZEIS 1– C006 (LA), localizada na avenida Manuel Bandeira
Foto: Autora, janeiro de 2009

O Movimento Contra a Verticalização Desenfreada da Lapa (MOVER) vem se mobilizando para brecar empreendimentos desse tipo, pois descaracterizam o bairro e comprometem a qualidade urbana da região.

Outra área que apresenta indícios de um futuro empreendimento não-destinado à população de baixa renda é a 3 – C005 (LA), localizada na avenida Marquês de São Vicente, esquina com a rua Francisco Luís de Souza Júnior e a avenida Professor José Nelo Lorenzon, na Barra Funda. Trata-se de uma grande gleba onde existe um estande de vendas construído em 2007 e ainda sem funcionamento. Esse terreno se localiza em uma área de fácil acesso com frente para a avenida Marquês de São Vicente, bem servida de comércio – há três *shopping centers* próximos ao local, escolas, etc. Enfim, é uma área valorizada para um empreendimento imobiliário (Figura 2).

Em outras ZEIS da subprefeitura da Lapa as áreas estão tal qual estavam antes de entrar em vigor. Das 17 ZEIS das subprefeituras até o momento, apenas em uma foi construída habitação de interesse social, na ZEIS 1, C006 (LA). Essa área era ocupada, anteriormente, por uma favela cujos residentes trabalham, em sua maioria, com reforma de caixotes para serem reutilizados no Ceagesp. Esse conjunto de edificações está localizado nas imediações do Ceagesp, na frente de uma fábrica da Votorantim, na confluência da rua Manuel Bandeira e avenida José César de Oliveira (Figura 3). Nas imediações do local não existe nenhum empreendimento residencial e a região não apresenta qualquer atrativo para o mercado imobiliário residencial de médio e alto padrões.

CONCLUSÃO

Embora o zoneamento urbano seja indutor de uma ocupação com determinadas características, a realidade mostra que não é o bastante para gerar ações necessárias visando garantir o efeito pretendido. O zoneamento vai desenhando a cidade no decorrer do tempo e controlando seu crescimento, seus usos, etc., para que o desenvolvimento urbano ocorra atendendo às necessidades da maioria da população. No caso das ZEIS estabelecidas na cidade de São Paulo, fica claro que não têm gerado as ações objetivadas quando de seu estabelecimento. A lei não vem se mostrando suficiente para conter a especulação imobiliária, nem para estimular a promoção de HIS.

Nas ZEIS próximas às áreas valorizadas da cidade, tais como as localizadas na Lapa e também em outros bairros como Pinheiros e Barra Funda, o mercado imobiliário vem pressionando o poder público para a mudança de zoneamento e a extinção de algumas. Em alguns casos, são realizados empreendimentos nessas zonas que até seguem os parâmetros definidos para as ZEIS, mas os estandes de venda e os preços anunciados mostram que o público-alvo não é de famílias com renda de até seis salários mínimos, e sim com renda muito mais alta.

Considerando-se que o problema do déficit habitacional em São Paulo é de grande magnitude, é evidente que a promoção pública de habitação é insuficiente para gerar habitações suficientes para suprir a demanda. A participação do setor privado é fundamental nesse processo. É importante buscar um denominador comum para satisfazer as necessidades da população carente, contando também com a colaboração da iniciativa privada. Empresas privadas não devem ficar fora

desse processo. Também não podem se beneficiar das vantagens garantidas às ZEIS, adquirindo terrenos de baixo custo, realizando empreendimentos, utilizando o coeficiente de aproveitamento máximo sem pagar a outorga onerosa, e construindo apartamentos incompatíveis com as possibilidades de pagamento das famílias de baixa renda.

A busca deve ser no sentido de estimular o setor privado a interessar-se em investir em habitação popular, visto que o principal fator para haver esse investimento existe: uma grande demanda. O setor público não deve estar sozinho nesse esforço.

BIBLIOGRAFIA

BELLONI, Isaura; MAGALHÃES, Heitor de; SOUSA, Luisa Costa. *Metodologia de avaliação em políticas públicas*. São Paulo: Cortez, 2001.

CAMPOS, Cândido Malta; SOMEKH, Nadia (Org.). *A cidade que não pode parar: Planos urbanísticos no século XX*. São Paulo: Mack Pesquisa, 2002.

CARDOSO, Adauto Lucio (Org.). *Habitação social nas metrópoles brasileiras: Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX*. Porto Alegre: Finep, 2007. (Coleção Habitare).

DAVIS, Mike. *Planeta favela*. São Paulo: Boitempo, 2006.

MARICATO, Erminia. Brasil. *Cidades – Alternativas para a crise urbana*. Petrópolis: Vozes, 2001.

PESSOA, Denise Falcão. *Utopia e cidades: Proposições*. São Paulo: Annablume, 2006.

SÃO PAULO (cidade). Lei n. 13.430/2002. *Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo*. São Paulo: Prefeitura, 2002.

SILVA, Helena Menna Barreto; SÍGOLO, Leticia Moreira. *Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo*. São Paulo, 2007. Disponível em: <www.usp.br/fau/deprojeto/.../silva_oportlimites_prodhabsocial.pdf>.

Sites

<<http://www.abyara.com.br>>.

<<http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/desburocratizacao/deolhonaobra>>.

<<http://www.lopes.com.br/versatti>>.

Nota do Editor

Data de submissão: maio 2009

Aprovação: setembro 2009

Denise Falcão Pessoa

Arquiteta e urbanista formada pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Mackenzie, São Paulo, mestre pelo College of Architecture and Urban Planning da Universidade de Michigan (Ann Arbor, Michigan) e doutora pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. É autora do livro *Utopia e cidades: Proposições*, publicado em 2006, e professora dos cursos de Arquitetura e Urbanismo na Uninove e na Belas Artes.

Rua Dr. Loovis Couty, 35, ap. 71

05436-030 – São Paulo, SP

(11) 3085-4575/(11) 9616-4566

denisepessoa@hotmail.com