

NOBRE, Eduardo A. C. Precariedade do habitat e política de habitação de interesse social: o caso da Grande São Paulo. In: PEREIRA, P. C. X. & HIDALGO, R. (eds.) *Producción Inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile/FAUUSP, 2008. p. 245-256.

# **Precariedade do habitat e política de habitação de interesse social: o caso da Grande São Paulo**

Prof. Dr. Eduardo A. C. Nobre  
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo,  
Rua do Lago, 876, 05508-900, São Paulo, SP, Brasil.  
e-mail: [eacnobre@usp.br](mailto:eacnobre@usp.br)

## **Resumo**

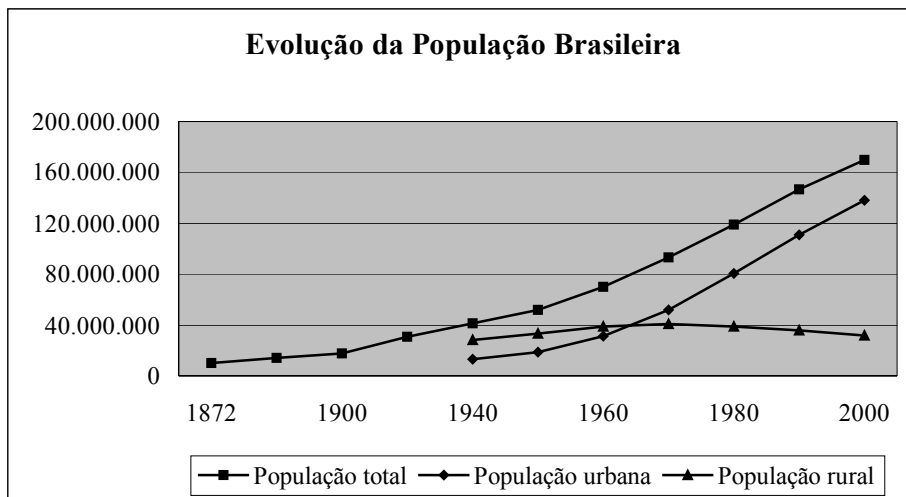
O crescimento das cidades brasileiras ocorreu de forma vertiginosa durante o Século XX, no contexto de um desenvolvimento dependente, onde as questões estruturais da sociedade nacional nunca foram resolvidas. Isso resultou em cidades extremamente desiguais, onde a maioria da população vive em condições de extrema precariedade do habitat. Dentre as aglomerações urbanas brasileiras, destaca-se a Região Metropolitana de São Paulo, com quase 20 milhões de habitantes, dos quais por volta da metade vive em condições inadequadas no que tange as questões de salubridade ambiental ou de regularidade urbanística. Esse trabalho procurou analisar a formação dessa precariedade em função do processo de produção social dessa metrópole, as respostas do Poder Público através da implementação de políticas de habitação de interesse social e as tendências recentes, a partir da regulamentação do novo marco legal urbanístico brasileiro, o Estatuto da Cidade.

## **1. A urbanização no contexto brasileiro**

O crescimento das cidades brasileiras ocorreu de forma vertiginosa durante o Século XX, decorrente da concentração de atividades econômicas associada à migração do campo. No início do Século, apenas 10% da população morava nas cidades. Na década de 1940, a concentração de investimentos e industrialização, localizada, principalmente, na Região Sudeste, começa a reverter esse fenômeno. Conforme dados do IBGE (2000), atualmente 81% da população brasileira é urbana, sendo que as 27 regiões metropolitanas e os maiores municípios brasileiros concentram 40% da população.

Esse crescimento se deu no contexto de um desenvolvimento dependente, típico de um país latino-americano, onde grande parte do capital produzido no país é expatriado, seja sobre a forma de repatriação dos IEDs – Investimentos Externos Diretos, ou seja sobre a forma de pagamento dos juros da dívida externa (Deák, 1991:33). Dessa forma, as questões estruturais da sociedade brasileira nunca foram resolvidas. Adicionando a esse fator, questões culturais advindas do processo de colonização do Brasil, o resultado foi uma sociedade com distribuição de renda extremamente desigual, com o acesso aos serviços essenciais restrito à pequena parcela da população que tem renda para consumi-los. Em 2000, os 10% mais ricos da população brasileira detinham 46,7% da renda nacional, enquanto que os 10% mais pobres apenas 0,5%.

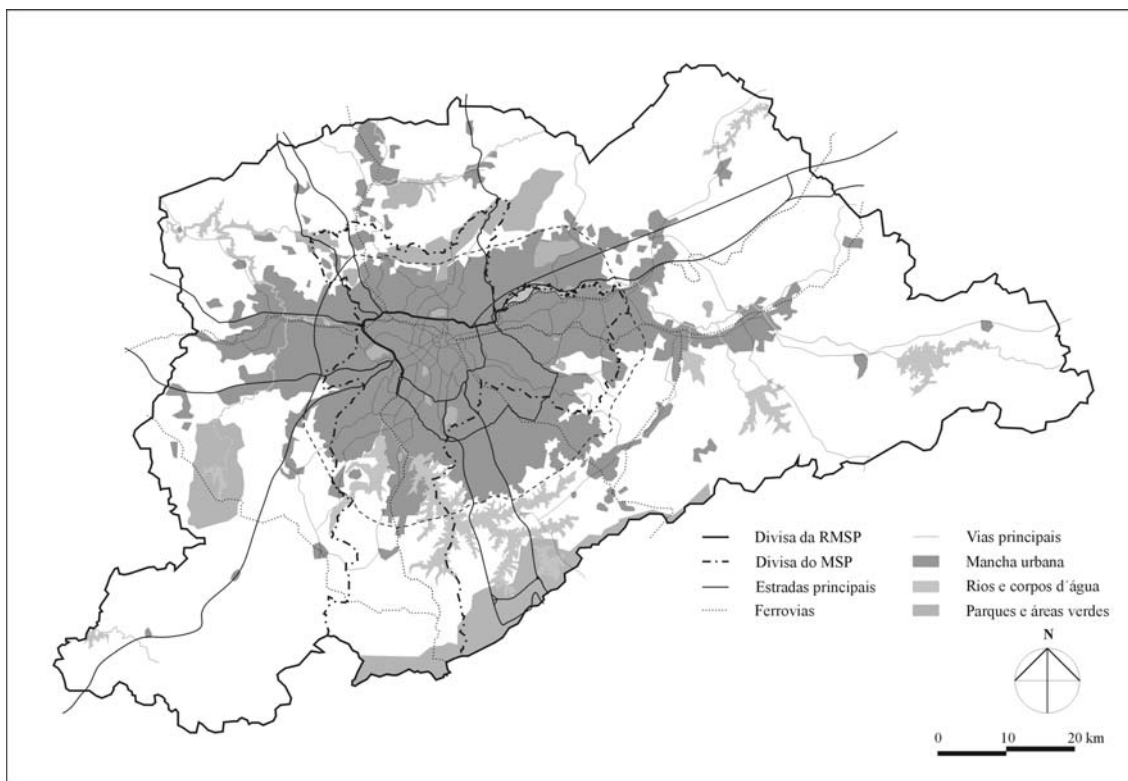
Do ponto de vista urbano, isso resultou em cidades extremamente desiguais, onde, segundo o Ministério das Cidades (2004), 6,6 milhões de famílias não possuíam moradia, 11% dos domicílios urbanos não tinham acesso ao sistema de abastecimento de água potável e quase 50% não estavam ligados às redes coletoras de esgotamento sanitário no ano de 2000. Esses problemas são piores nas Regiões Metropolitanas, que concentram 1/3 desse déficit habitacional e 80% dos domicílios em favela.



**Gráfico 1:** Evolução da população brasileira. **Fonte:** IBGE, diversos anos.

## 2. A formação da metrópole e a precariedade do habitat em São Paulo

A Região Metropolitana de São Paulo – RMSP, localizada no Estado de São Paulo, Região Sudeste do Brasil, apresenta uma área de 8.501 km<sup>2</sup>, sendo formada por 39 municípios. De acordo com o IBGE (2000), é a maior concentração urbana brasileira e contava em 2000 com uma população de 17.878.703 (10% da população nacional), cuja maioria (10.434.252) morava na capital, o Município de São Paulo – MSP. Segundo a EMPLASA (2005), o seu Produto Interno Bruto é US\$ 99 bilhões, correspondendo a 16,7% do PIB nacional.



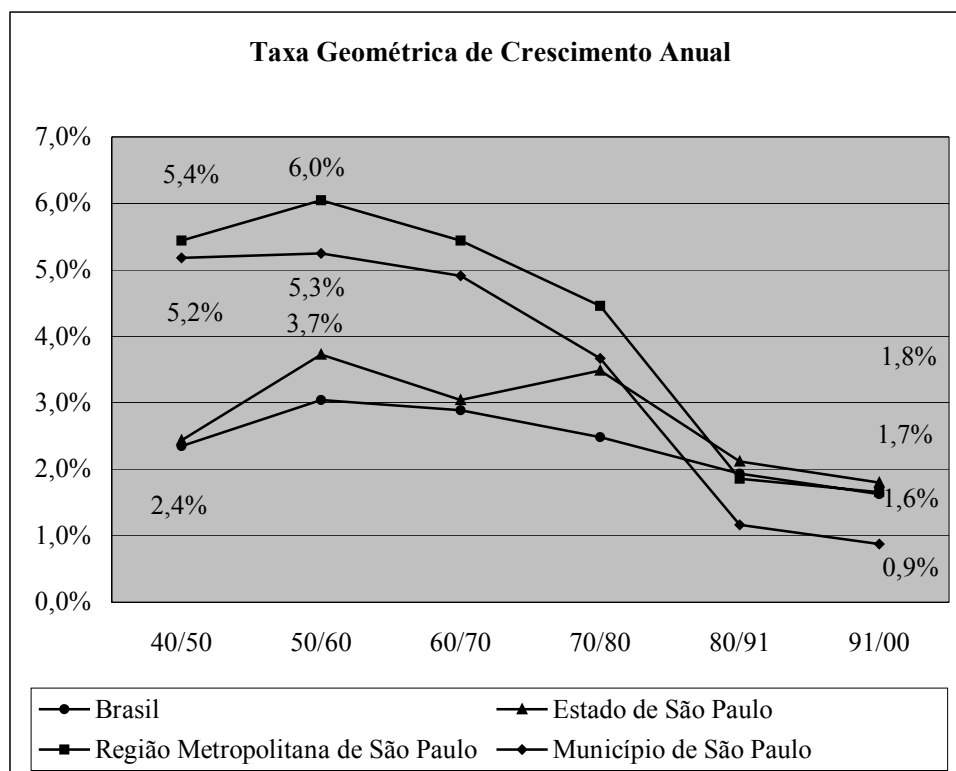
**Mapa 1:** Região Metropolitana de São Paulo. **Base:** CESAD; DERSA, 1997.

A formação dessa metrópole ocorreu durante o século XX, quando a cidade de São Paulo e os municípios vizinhos apresentaram um processo de urbanização intenso, resultante da dinâmica de crescimento das atividades econômicas, ocasionado pelos diversos ciclos produtivos (Nobre, 2000:61). Da segunda metade do século XIX até 1930, a economia agro-exportadora do café resultou num acúmulo de capital, que foi investido na indústria nascente. No período seguinte, de 1930 a 1950, a região se consolidou como o maior centro industrial do país. Nesta década, a instalação da indústria pesada, liderada pelo ramo automobilístico, resultou numa concentração cada vez maior da produção e do emprego industrial nacionais até a década de 1970. A partir desta década, começou a ocorrer uma desconcentração industrial em direção ao interior do Estado e para outras regiões do país, ocasionando um aumento do peso do Setor Terciário na sua base econômica.

Como resultado da concentração dessas atividades econômicas, a região apresentou um grande incremento populacional, resultando na metropolização a partir da década de 1950. Entre 1940 e 1991, as taxas médias de crescimento populacional foram mais elevadas que a média da Nação e do Estado, decorrentes principalmente da migração interna, em função da concentração de empregos na região e de fatores regionais, como, por exemplo, a grande seca do Nordeste na década de 1950. Em 1973, a Lei Complementar nº 14 instituiu legalmente a RMSP.

A partir da década de 1960 e intensificado nas décadas recentes, o ritmo do crescimento da população começou a diminuir. Isso se deve em função da desconcentração das atividades produtivas para outras regiões do Estado de São Paulo e do país, levando a uma queda no crescimento migratório (Nobre, 2000:76). Por outro lado, ocorreu também uma reversão nos padrões de comportamento nacional, com a taxa de fecundidade caindo de 5,8 para 2,4 filhos/mulher entre 1970 e 2000, diminuindo também o crescimento vegetativo (Nobre, 2000:77).

Como suporte a esse processo de desenvolvimento econômico, o Poder Público concentrou os investimentos em infra-estrutura e serviços essenciais nas áreas de concentração das atividades produtivas, visto que o desenvolvimento dependente gera uma escassez artificial de capital. Segundo Villaça (1997), o resultado desse processo foi a estruturação de um espaço urbano diferenciado e segregado, com os segmentos de rendas média e alta ocupando as áreas centrais, melhor providas de empregos, acessibilidade, infra-estrutura e serviços, enquanto que os setores de menor renda foram “expulsos” para a periferia, para áreas menos privilegiadas do ponto de vista de provisão desses fatores.



**Gráfico 2:** Taxa geométrica de crescimento anual. **Fonte:** IBGE, diversos anos.

A ineficiência da ação normativa do Poder Público e a falta de políticas habitacionais eficientes, capazes de atender aos segmentos de menor renda, acentuaram a distância entre a demanda e a oferta habitacional. O setor imobiliário formal não conseguiu atender esse segmento, que acabou buscando alternativas fora do mercado, nos cortiços, nas favelas e nos loteamentos clandestinos em regiões inadequadas à urbanização do ponto de vista ambiental (encostas de alta declividade, várzeas alagáveis, áreas de proteção ambiental, etc.).

A parcela da população de baixa renda, que conseguiu acessar os programas públicos de habitação social, acabou morando em conjuntos habitacionais periféricos, em regiões desprovidas de infra-estrutura urbana e com dificuldades de acesso.

Dessa forma, grande parte do habitat resultante da população de baixa renda apresenta um grande nível de precariedade e condições inadequadas.

A partir dos anos 80, o período recessivo que se iniciou aumentou as taxas de desemprego, resultando na diminuição da renda para grande parte dos trabalhadores assalariados, agravando ainda mais esse quadro (EMPLASA, 2005). A reestruturação econômica dos anos 90 e o ajuste ao neo-liberalismo imposto pelas agências multilaterais (FMI, BID, BIRD) pioraram ainda mais essa situação, ampliando a distância entre trabalhadores qualificados, capazes de assimilar novos métodos e processos de trabalho, e aqueles com baixa escolaridade, que não se adaptam às novas exigências do mercado de trabalho.

Entre 1991 e 2000, a participação de pessoas vivendo abaixo da linha da pobreza passou de 9,4 para 14% na RMSP (ibid.), enquanto que a taxa de desemprego subiu de 9,4 para 17,5% entre 1987 e 2005 (SEADE-DIEESE, 2007). Esse fato aumentou a precariedade

do habitat, pois entre 1980 e 2000, a população favelada do Município de São Paulo passou de 3,5 para 11,2% da população (Cardoso & Moreira, 2004).

Por outro lado, os altos investimentos do Poder Público e da iniciativa privada para adequar a metrópole ao paradigma da “Cidade Global”, acabaram por sobre-valorizar a Zona Sudoeste da metrópole, região de concentração de infra-estrutura, emprego e das camadas de alta renda, aumentando o processo de “expulsão” da população de baixa renda (Nobre e Bomfim, 2002).

Entre 1991 e 2000, os distritos que concentraram investimentos no setor terciário<sup>1</sup> perderam juntos 76 mil residentes (decréscimo de 2,6% a.a.) em função das alterações de uso que o grande investimento imobiliário no setor terciário tem ocasionado (IBGE, diversos anos). Por outro lado, a concentração desses investimentos públicos e privados tem acentuado também a “decadência” do centro histórico, resultando em 600 mil m<sup>2</sup> de área útil comercial vaga. Entre 1991 e 2000, os 10 distritos<sup>2</sup> que formam a coroa central perderam juntos cerca de 100 mil residentes (decréscimo de 2,0% a.a.), resultando em 46.638 imóveis inutilizados (vagos e fechados)(Nobre, 2004).

Enquanto isso, os distritos e municípios periféricos ganharam 360 mil habitantes, com taxa de crescimento médio de 6,3% ao ano, muito superior à média da metrópole (1,6%). Esse crescimento aumenta a precariedade do habitat, na medida em que boa parte dele ocorre em áreas não adequadas à urbanização do ponto de vista ambiental, como nas proximidades da Serra da Cantareira, da Represa de Guarapiranga e da Área de Proteção Ambiental do Carmo.

O dimensionamento dessa precariedade não é simples e é muitas vezes contraditório. Para o MSP, estudos indicam que por volta de 29% da população apresentava algum tipo de precariedade habitacional em 2000 conforme segue (SEHAB, 2004; CDHU, 2007):

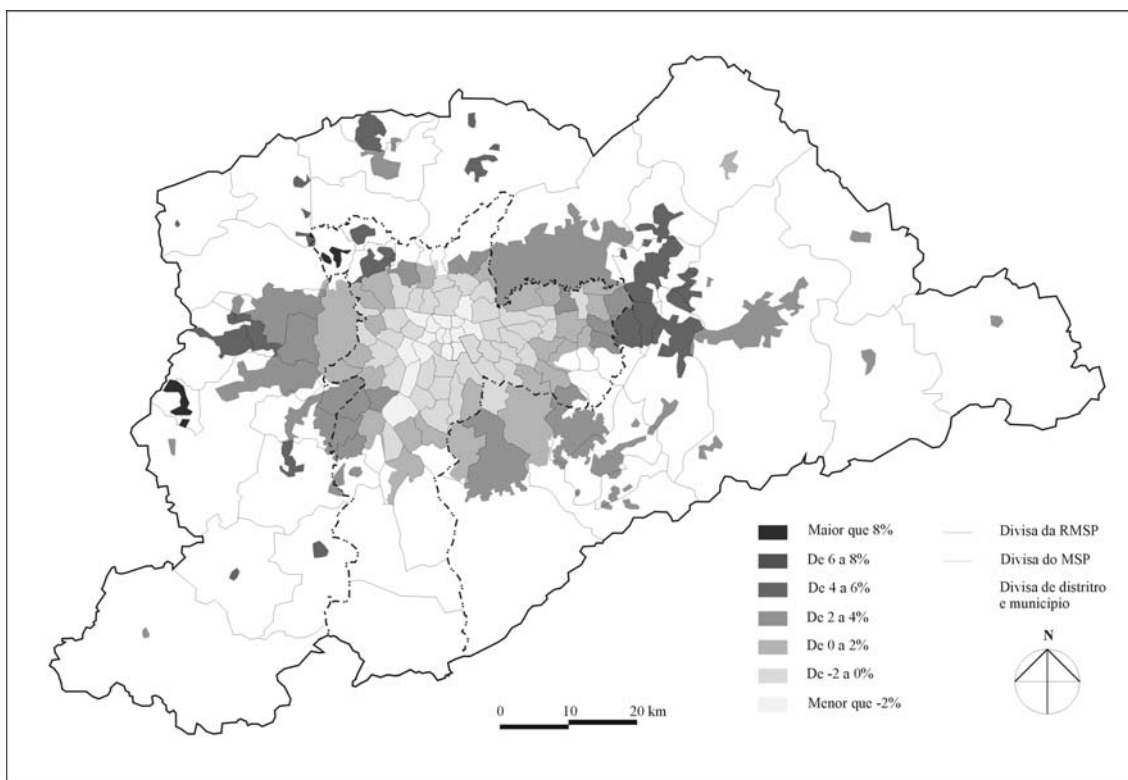
- 1.160.597 moradores em favelas (11,1% da população do MSP);
- 1.256.947 moradores em loteamentos irregulares (12,1% da população);
- 600.000 moradores em cortiços (5,8% da população);
- 8.706 moradores de rua (0,09% da população)

Já a CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo estima o déficit habitacional da RMSP em 561.000 unidades habitacionais, que seria equivalente a quase dois milhões de pessoas, ou, aproximadamente 11% da população metropolitana. Esse número está subestimado, pois, considerando-se a faixa da população metropolitana que tinha renda familiar menor do que 4 salários mínimos em 1997 (Metrô, 1997), que não é atendida pelos programas públicos de habitação social, pode-se estimar que pelo menos 26% da população metropolitana more em condições precárias.

---

<sup>1</sup> Os distritos de Jardim Paulista, Pinheiros, Itaim-bibi e Santo Amaro apresentaram o maior crescimento da área construída vertical não residencial no MSP, superior a 4%, entre 1990 e 1995 (Infurb, 1998).

<sup>2</sup> São eles os distritos de Cambuci, Consolação, Bela Vista, Bom Retiro, Brás, Liberdade, Pari, República, Santa Cecília e Sé.



**Mapa 2:** Taxa geométrica de crescimento anual entre 1991 e 2000. **Fonte:** IBGE, 1991 e 2000.

Alguns autores avaliam que esse número chegue por volta de 40% a 50% (Maricato, 1996; Ferreira, 2005). Essa argumentação encontra respaldo no fato de que o acesso ao mercado habitacional formal ocorre somente para a faixa acima de 10 salários mínimos, e como 53,8% da população metropolitana tinha renda familiar menor que 8 salários mínimos em 1997, essa parcela apresentaria algum tipo de precariedade, seja no acesso à habitação adequada, seja no acesso aos serviços urbanos essenciais.

Dessa forma, o processo de crescimento da metrópole paulistana sempre se caracterizou pela produção de um espaço dual e segregado, onde a precariedade do habitat dos estratos de renda baixa é a “regra”. Esse processo tem-se tornado mais paradoxal e insustentável, na medida em que o crescimento recente, além de “expulsar” essa população das áreas mais valorizadas, tem produzido uma oferta para o consumo dos estratos médio e alto acima da demanda, representado tanto no aumento da vacância comercial, como no aumento da vacância residencial, pois segundo dados do último censo, o número de imóveis vagos do MSP passou de 270.000 para 420.000 entre 1991 e 2000, chegando a aproximadamente 14% de vacância (IBGE, 1991 e 2000).

#### **4. As políticas de habitação de interesse social**

A produção de HIS – habitação de interesse social em São Paulo e no Brasil nunca conseguiu atender o déficit habitacional, fazendo com que as formas alternativas e precárias de habitação proliferassem (Sampaio e Xavier, 2003).

Até a década de 1930, a questão da provisão de HIS ocorria pelo mercado rentista, baseado na construção para aluguel, usando-se principalmente da tipologia da casa de cômodos, o cortiço (Bonduki, 1999). Contudo, a Lei do Inquilinato de 1942 congelou os

aluguéis, fazendo que a produção rentista se inviabilizasse, ocasionando uma grande crise habitacional com o surgimento das primeiras favelas da cidade e a proliferação da auto-construção periférica. Entre 1920 e 1970, a locação habitacional caiu de 80 para 40% do total de imóveis (ibid.).

Data desse período as primeiras iniciativas estatais para a provisão de HIS, como a criação da Fundação da Casa Popular do Governo Federal. Contudo, o principal provedor de habitação social desse período foram os IAPs, os institutos de aposentadoria e pensões das diversas categorias profissionais urbanas. Com o objetivo de prover habitação para seus associados e também buscando uma estratégia de capitalização através do aluguel das unidades residenciais construídas, os institutos foram responsáveis pela construção de 142.157 unidades habitacionais em todo o Brasil, entre 1937 e 1964, porém muito aquém das necessidades da população da época, que passou de 40 para 70 milhões de habitantes.

A intervenção do Estado só se intensificou a nível nacional a partir da criação do SFH – Sistema Financeiro Habitacional em 1964 pelo Regime Militar (1964-1985) (Bolaffi, 1992). Essa iniciativa era uma estratégia para reduzir a influência das ideologias de esquerda na população de baixa renda, através do fortalecimento da idéia da propriedade privada, pois, conforme constava na própria lei de criação do SFH, seu principal objetivo era a “construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente pelas classes da população de menor renda” (Brasil, 1964, caput da lei).

Seguindo esses propósitos, foi criado o BNH – Banco Nacional de Habitação, que seria responsável pelo financiamento da construção habitacional de baixa renda no país, através da gestão do FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, um fundo público de poupança compulsória, formado pela contribuição de 8% sobre toda a folha salarial das empresas.

Em 1986 o BNH foi extinto, sendo que a sua atuação acabou não cumprindo com seus objetivos iniciais, pois apenas 33% dos recursos do banco foram utilizados na promoção de HIS. O restante dos recursos foi apropriado pelas incorporadoras e usado na construção de diversos prédios de apartamento de classe média, estimulando o mercado imobiliário desse setor (Maricato, 1996).

Na RMSP, os principais agentes promotores de habitação de interesse social são a COHAB/SP<sup>3</sup> e a CDHU<sup>4</sup>. Desde a sua criação até 2006 ambas haviam construído por volta de 290 mil unidades habitacionais, a maioria em conjuntos habitacionais periféricos (Brito, 2005; Cardoso & Moreira, op. cit.; CDHU, op. cit.; Mangavita, op.

---

<sup>3</sup> A COHAB/SP – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo foi criada em 1965 como órgão integrante do SFH. É vinculada à SEHAB – Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo e sua função é implementar a política habitacional do município, executar programas e projetos dessa política, normatizar a utilização do Fundo Municipal de Habitação.

<sup>4</sup> A CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano é originada de CECAP – Caixa Estadual de Casas para o Povo, antigo órgão estadual criado em 1949, vinculada à Secretaria do Trabalho, Indústria e Comércio. Em 1983 é criada a Secretaria da Habitação, ao qual vincula-se a CDH – Companhia de Desenvolvimento Habitacional. Em 1988 a Secretaria é transformada em Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano do Estado de São Paulo e o CDH em CDHU. Originalmente financiada com recursos do BNH, a partir de 1990, conta com a dotação de 1% do ICMS arrecadado no Estado.



cit). A atuação dessas companhias nunca conseguiu atender a demanda metropolitana, seja pela parcela diminuta de investimentos destinada pelo Poder Público, seja pela dificuldade de pagamento das prestações pela população de menor renda, seja pela dificuldade de acesso à terra urbanizada, que é extremamente cara em São Paulo.

Em função desses fatores, as políticas habitacionais mudaram de foco a partir do final da década de 1980, e começaram a trabalhar com a reabilitação das áreas precárias, através da reurbanização de favelas, reabilitação de cortiços, dotação de infra-estrutura em loteamentos clandestinos (Brito, 2005). Contudo, essas iniciativas também têm sido muito modestas.

## **5. Tendências recentes**

Recentemente, as políticas habitacionais e para áreas precárias urbanas vêm se adaptando ao novo marco legal Brasileiro, a Lei Federal 10.257 de 10 de julho de 2001, mais conhecida como “Estatuto da Cidade”. Fruto das reivindicações do Movimento Popular pela Reforma Urbana, essa Lei regulamentou o Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal de 1988, trazendo uma série de inovações e definindo novos instrumentos urbanísticos.

Em função das exigências dessa Lei, as cidades tiveram de elaborar seus Planos Diretores, incluindo os instrumentos urbanísticos por ela definidos e aprová-los em lei nas Câmaras Municipais. O Município de São Paulo aprovou em 2003 o seu Plano Diretor Estratégico, dentro dos parâmetros estabelecidos pelo Estatuto da Cidade.

Seguindo as definições da Constituição e do Estatuto, o Plano definiu que a propriedade urbana tem que cumprir com a sua função social, podendo o município utilizar-se de instrumentos de indução a essa função, no caso de imóveis vagos, sub-utilizados ou não utilizados através do parcelamento, edificação e utilização compulsórios; do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo; e por fim pela desapropriação com pagamentos em títulos da dívida pública. O objetivo desses instrumentos é coibir a retenção especulativa de imóveis e terrenos, forçando a “desova” dos imóveis vagos, aumentando a oferta e por consequência o acesso à moradia.

No caso do proprietário não dar uso ao imóvel após determinado período, a Prefeitura pode desapropriá-lo, sendo que um dos usos possíveis pela lei é a produção de habitação de interesse social. Considerando a existência de 420.000 imóveis vagos no Município, a utilização desse instrumento poderia ser de grande importância. No caso do proprietário não ter condições financeiras de dar uso ao imóvel lhe é facultado a transferência de sua propriedade à municipalidade através do Consórcio Imobiliário, sendo que a prefeitura pagará em unidades comercializáveis o valor original do imóvel.

Contudo, a implementação desses instrumentos passa pela conjunção de forças políticas que lhe possibilitem as condições de aplicação. No caso do centro histórico, formado pelos 10 distritos centrais, por exemplo, o Plano definiu que seria considerado solo urbano não utilizado todo tipo de edificação que tivesse, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos. Porém na regulamentação e detalhamento

do Plano, o Plano Regional da Sé<sup>5</sup> apresentou apenas 160 imóveis na listagem dos imóveis que não cumprem com a função social da propriedade, sendo que nenhum deles é grande edifício, apesar de existirem por volta de 50 mil imóveis vagos nessa área (Nobre, 2004). Apesar do Poder Executivo Municipal progressista (2001-2004) ter encaminhado uma lista completa à Câmara Municipal, ela foi reduzida quando da aprovação do Plano Regional.

O Plano também criou as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social que são zonas destinadas à recuperação urbanística, regularização fundiária e à produção de habitação de interesse social. Nessas zonas, os novos empreendimentos acima de uma determinada área, devem garantir a construção de um mínimo de unidades de habitação de interesse social. Elas são de 4 tipos:

1. ZEIS 1 – áreas abrangendo favelas, loteamentos precários e empreendimentos habitacionais de interesse social;
2. ZEIS 2 – áreas com predominância de glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizados adequados à urbanização;
3. ZEIS 3 – áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas centrais;
4. ZEIS 4 – glebas ou terrenos não edificadas e adequados à urbanização, localizados em áreas de proteção aos mananciais, ou de proteção ambiental.

Criada originalmente para possibilitar a regularização fundiária de favelas e loteamentos clandestinos, as ZEIS permitem formar um estoque de terras destinado à produção de habitação de interesse social, através de exigência legal. Dessa forma, destaca-se principalmente a ZEIS 3, que procura definir esse estoque nas áreas centrais, já dotadas de infra-estrutura e de empregos, e que apresentam vacância e ociosidade em função do próprio processo de produção da cidade e da dinâmica econômica atual. Boa parte das áreas gravadas como ZEIS 3 em São Paulo são antigas indústrias e galpões que estão fechados e vazios há muito tempo. Aprovadas em 2004, somente agora os primeiros empreendimentos estão surgindo.

Por fim, o Plano regulamentou a outorga onerosa do direito de construir, cujos recursos advindos formarão o FUNDURB – Fundo de Desenvolvimento Urbano, que poderá ser utilizado na promoção ou reabilitação das HIS. Baseado na idéia do “solo criado”<sup>6</sup>, muito difundido na década de 1970 pelos arquitetos e urbanistas, a outorga onerosa vem sendo utilizada na cidade desde a década de 1980. Porém, a aplicação dos recursos advindos dela nem sempre tem sido utilizados para minimizar os problemas sociais.

Na Operação Urbana Faria Lima, por exemplo, os recursos obtidos através da outorga onerosa têm sido gastos em melhorias do sistema viário, aumentando a valorização da área, sendo que nada até agora foi gasto na produção de HIS, apesar da previsão original da Lei de sua criação (Montadon, 2006).

---

<sup>5</sup> O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo foi aprovado na Lei 13.430 de 2002. Contudo, ele foi detalhado e regulamentado nos Planos Regionais das Subprefeituras e no novo Zoneamento, aprovados na Lei 13.885 de 2004. O Plano Regional da Sé abarca o Centro Histórico.

<sup>6</sup> Para maiores informações ver Bolaffi, op. cit.

## 6. Considerações Finais

O crescimento da Região Metropolitana de São Paulo ocorreu de maneira intensa ao longo do século XX, resultado das políticas de concentração de investimentos na Região Sudeste e da migração, no contexto de um país semi-periférico, com uma distribuição de renda extremamente desigual. Dessa forma, as áreas centrais dessa metrópole, mais privilegiadas do ponto de vista de infra-estrutura, serviços públicos essenciais e empregos, foram apropriadas pelos estratos de rendas média e alta, sendo que a parcela de menor renda ficou excluída desse processo, pois nem a ação do Poder Público, nem a oferta do mercado residencial formal atenderam a demanda dessa população.

Como consequência desse processo, as formas alternativas de habitação proliferaram nos loteamentos clandestinos, nas favelas e nos cortiços, resultando num alto nível de precariedade do habitat, seja pelas condições da própria habitação, seja pela baixa qualidade urbanística dos assentamentos, seja pela falta de infra-estrutura e serviços públicos, seja pela ocupação de áreas inadequadas à urbanização. Pode-se estimar que por volta da metade da população metropolitana apresente algum tipo de inadequação e precariedade no que tange à questão do habitat. A ação do Poder Público tem sido muito aquém da demanda e por vezes aumenta o problema, na medida em que os contínuos investimentos na região central privilegiam as classes de maior renda e aumentam a “expulsão” da baixa renda.

Os instrumentos recém aprovados no Estatuto da Cidade foram pensados para tentar reverter esse processo histórico da segregação sócio-espacial, na medida em que procuram garantir o acesso à terra urbanizada, a regularização fundiária e taxam o empreendedor imobiliário que usufrui da infra-estrutura instalada pela Poder Público. Apesar da instituição desses instrumentos, a reversão desse processo em São Paulo ainda é frágil, pois apesar das potencialidades dos novos instrumentos, a problemática urbana é estrutural, decorrente das relações políticas, econômicas e sociais de um país latino-americano. A aplicação desses instrumentos dependerá da conjuntura de forças políticas que criem condições reais para a sua solução.

## 7. Referências Bibliográficas

BONDUKI, N. (1999). *Origens da habitação social no Brasil*. São Paulo: Estação Liberdade, 1999.

BOLAFFI, G. (1992) “Urban Planning in Brazil: past experience, current trends”. *Habitat International*, v. 16, n. 2, p. 99-111.

BRASIL (1964) *Lei 4.380 de 21 de agosto de 1964*. Brasília: Presidência da República.

\_\_\_\_\_. (2001) *Lei 10.257 de 10 de julho de 2001*. Brasília: Congresso Nacional.

BRITO, M. C. (2005) *Avaliação da Produção da COHAB entre 2001 e 2004*. Trabalho da disciplina AUP5869 – Avaliação dos Grandes Projetos Urbanos. São Paulo: FAUUSP.

CDHU (2007) *Histórico da CDHU – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo*. São Paulo: CDHU (acesso no sítio <http://www.cdhu.sp.gov.br>).

CARDOSO, A. & MOREIRA, T. (2004) *Balanço da Política Municipal de Habitação: 2001-2003*. São Paulo: Instituto Pólis/PUC-SP.

DEÁK, C. (1991) “Acumulação entravada no Brasil e a crise dos anos 80”. *Espaço & Debates*, n. 32, p. 32-46.

EMPLASA (2005) *Agenda Metropolitana: agenda para o desenvolvimento da Região Metropolitana de São Paulo*. São Paulo: EMLASA.

FERREIRA, J. (2005) “A cidade para poucos: breve história da propriedade urbana no Brasil”. In: *Anais do Simpósio Interfaces das representações urbanas em tempos de globalização*. Bauru: UNESP/SESC Bauru.

IBGE (vários anos) *Censo Demográfico do Brasil*. Rio de Janeiro: IBGE.

MAGNAVITA, L. A. (1994) *Análise de uma questão sem resposta: a habitação social*. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESCUSP.

MARICATO, E. (1996) *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo: HUCITEC.

METRÔ (1998) *Região Metropolitana de São Paulo – Pesquisa Origem-Destino/1997: síntese de informações*. São Paulo: Companhia do Metropolitano de São Paulo.

MINISTÉRIO DAS CIDADES (2004). *Política Nacional de Desenvolvimento Urbano*. Brasília: Ministério das Cidades.

NOBRE, E. A. C. (2000) *Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP.

\_\_\_\_\_. (2004). “Desenvolvimento urbano e sustentabilidade: uma reflexão sobre a Grande São Paulo no começo do século XXI”. In: *Anais do Seminário Internacional NUTAU 2004*. São Paulo: NUTAU/USP, 2004.

\_\_\_\_\_. (2005). *Dossiê 01/STPR/05 - Propostas de implementação dos instrumentos do Estatuto da Cidade na revisão do Plano Diretor*. São Paulo: Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

SÃO PAULO (cidade)(2002) “Lei 13.430 de 13 de setembro de 2002 – Institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo”. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 14 de setembro de 2002.

SAMPAIO, M. R. A. & PEREIRA, P. C. X. (2003) “Habitação social em São Paulo”. *Estudos Avançados*, v. 17, n. 48.

SEADE-DIEESE (2007) *PED – Pesquisa Emprego-Desemprego*. São Paulo: SEADE (acesso no sítio <http://www.seade.sp.gov.br>).

SEHAB (2004) *Balanço qualitativo da gestão 2001-2004*. São Paulo: SEHAB.

SILVA, H. M. B. (2004). “Palestra de abertura”. In: *Seminário Habitação em Áreas Centrais das Metrôpoles Latino-Americanas*. São Paulo: PMSP.

SVMA (2002) *Atlas ambiental do Município de São Paulo*. São Paulo: SVMA (acesso no sítio <http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br>).

VILLAÇA, F. (1997) *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel.