

## Transformações urbanas no centro de São Paulo: Análise do uso do solo e ocupação urbana na região da Subprefeitura da Sé

### Urban transformation in São Paulo city downtown: Analysis of land using and urban occupation in the District of Sé region

*Betina Loureço de Barros(1); Elza Luli Miyasaka(2); Luis Filipe Costa da Silva(3)*

1 Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), São Paulo, Brasil.

E-mail: [betina@estudante.ufscar.br](mailto:betina@estudante.ufscar.br) | ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7449-4074>

2 Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), São Paulo, Brasil.

E-mail: [elza.miyasaka@ufscar.br](mailto:elza.miyasaka@ufscar.br) | ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4480-9672>

3 Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), São Paulo, Brasil.

E-mail: [luisfcs@estudante.ufscar.br](mailto:luisfcs@estudante.ufscar.br) | ORCID: <https://orcid.org/0009-0004-6333-5796>

**Revista de Arquitetura IMED**, Passo Fundo, vol. 14, n. 2, p. 128-145, julho-dezembro, 2025 - ISSN 2318-1109

DOI: <https://doi.org/10.18256/2318-1109.2025.v14i2.5276>

Sistema de Avaliação: *Double Blind Review*

## Resumo

Este artigo analisa a situação urbana na região central de São Paulo, com foco na Subprefeitura da Sé e, objetiva compreender padrões de uso do solo, dinâmicas de ocupação e impactos das recentes mudanças estruturais e socioespaciais que moldam a centralidade urbana paulistana. Adota-se, portanto, uma abordagem qualitativa de caráter exploratório, baseada na observação em campo, complementada por registros fotográficos e georreferenciamento dos pontos analisados. A observação empírica visa captar, por meio da presença direta do pesquisador no território, as formas concretas de apropriação do espaço urbano, por meio de indicadores como: presença de imóveis não utilizados, tipo e intensidade de atividades comerciais, ocupações formais e informais, e presença de policiamento. Ao integrar evidências empíricas e referenciais teóricos, o estudo revela um território marcado por contradições: ao mesmo tempo em que políticas públicas e investimentos imobiliários impulsionam requalificação e valorização imobiliária da área, persistem processos de exclusão e precarização de grupos vulneráveis, como a população em situação de rua. Este trabalho, portanto, não propõe soluções normativas ou intervenções urbanas, mas oferece uma leitura crítica e analítica sobre os processos que transformam o centro de São Paulo, destacando os conflitos, tensões e disputas que caracterizam esse espaço urbano em constante reorganização.

**Palavras-chave:** Uso do solo; Centralidade urbana; Gentrificação; Espaço público; Observação em campo.

## Abstract

This study analyzes the urban transformations in the central region of São Paulo, focusing on the Subprefeitura da Sé and, purposes to understand land use patterns, occupation dynamics, and impacts of recent structural and socio-spatial changes that shape urban centrality in São Paulo. Was adopted a qualitative and exploratory approach, based on field observation, complemented by photographic documentation and georeferencing of the analyzed areas. The use of empirical observation aimed to capture, through the researcher's direct presence in the territory, the concrete forms of urban space appropriation, using indicators such as the presence of idle properties, types and intensity of commercial activity, formal and informal occupations, and public security presence. By integrating empirical evidence with theoretical perspectives, the study reveals a territory marked by contradictions: while public policies and real estate investments promote requalification and land value appreciation, processes of exclusion, symbolic displacement, and precarious living conditions persist, especially among vulnerable populations such as the unhoused. This research does not propose normative solutions or policy recommendations; rather, it offers a critical and analytical perspective on the ongoing transformations of São Paulo's central area, emphasizing the conflicts, tensions, and disputes that define this complex and dynamic urban space.

**Keywords:** Land use; Urban centrality; Gentrification; Public space; Field observation.

## 1 Introdução

A urbanização no centro de São Paulo reflete o crescimento acelerado da cidade e as mudanças no uso do solo ao longo do século XX. A região, que inicialmente se consolidou como um polo econômico, político e administrativo, a partir da segunda

metade do século, especialmente após a década de 1970, passou por um processo de desfuncionalização de suas atividades para outras regiões, sobretudo no eixo sudoeste do município. Esse processo resultou na degradação do centro, desvalorização imobiliária e aumento da vulnerabilidade social, o que evidencia uma lógica excludente muito bem estabelecida (Rolnik, 1997; Villaça, 2001).

Nas últimas décadas, políticas públicas voltadas à requalificação urbana e à retomada da função habitacional do centro passaram a ocupar lugar central nas estratégias municipais. O Plano Diretor Estratégico de 2002 – Lei n.º 13.430/2002 – em conjunto com projetos de reabilitação de edifícios visa atrair novos moradores e investimentos. Contudo, como destacam Rolnik (2017) e Maricato (2011), tais intervenções incorporam, frequentemente, a lógica de valorização do solo urbano que impacta diretamente na transformação da terra urbana em mercadoria, em detrimento das demandas populares, aprofundando desigualdades e gerando disputas territoriais. (Rolnik, 2017; Maricato, 2011; 2015).

Um dos fenômenos observados no centro da cidade de São Paulo é a gentrificação, processo pelo qual áreas antes acessíveis a toda a população passam por reestruturações que elevam seu valor imobiliário, deslocando grupos sociais vulneráveis. Historicamente, o centro de São Paulo abrigou grande parcela da população trabalhadora e de baixa renda, constituindo um espaço residencial importante até meados do século XX (Rolnik, 2017; Maricato, 2011; Souza, 2018). No entanto, a gentrificação ocorre de maneira seletiva, com a implementação de políticas que visam atrair novos investimentos e moradores, mas que também acentuam desigualdades e a exclusão de grupos sociais historicamente pertencentes ao contexto do centro (Silva, 2019).

O centro de São Paulo, com sua histórica concentração de atividades administrativas, comerciais e culturais, é um dos espaços urbanos mais dinâmicos e diversificados do Brasil. Ao longo dos anos, essa região passou por transformações significativas em seu uso do solo, impulsionadas por processos de modernização, verticalização e mudanças nos padrões de mobilidade e ocupação (Souza; Sampaio, 2018). A análise dessa configuração espacial é essencial para a compreensão das dinâmicas de centralidade urbana e os fenômenos específicos que caracterizam o centro da cidade.

A Região Central da capital paulista é composta por seis subprefeituras: Sé, Mooca, Lapa, Pinheiros, Vila Mariana e Santa Cecília — sendo a Subprefeitura da Sé, a mais central e simbólica, concentrando importantes equipamentos públicos, marcos históricos e intensa atividade econômica (Rolnik, 2017). A região da Subprefeitura da Sé, em particular, reflete um processo contínuo de reorganização espacial, impulsionado por fatores como mudanças econômicas, expansão do setor imobiliário e políticas públicas de revitalização urbana. A ocupação desse território demonstra um contraste entre edificações históricas, prédios comerciais modernos e espaços urbanos

degradados, evidenciados pelas complexas dinâmicas socioespaciais que moldam a cidade (Souza, 2018).

Diante desse contexto, este artigo analisa um recorte territorial da Subprefeitura da Sé para compreender os padrões de uso do solo, as dinâmicas de ocupação e os impactos das recentes mudanças estruturais na configuração urbana da área central. Assim, espera-se contribuir para uma reflexão crítica sobre os processos que moldam o espaço urbano e suas consequências para os diferentes segmentos da população.

## 2 Materiais e método

### 2.1 Recorte territorial

Elegeu-se, como recorte territorial para análise, os Distritos da Sé e da República, pertencentes à Subprefeitura da Sé, Região Central de São Paulo. Segundo o Censo Demográfico de 2010, a Subprefeitura da Sé concentrava 431.106 habitantes, apresentando uma densidade demográfica de 16.454 hab./km<sup>2</sup>, uma das mais elevadas do município (IBGE, 2010). Os distritos da República e da Sé, focos desta pesquisa, registravam uma população de 56.234 e 20.115 habitantes, respectivamente, sendo áreas centrais que combinam funções mistas de uso do solo urbano (Maricato, 2011; Rolnik, 2017; São Paulo, 2015).

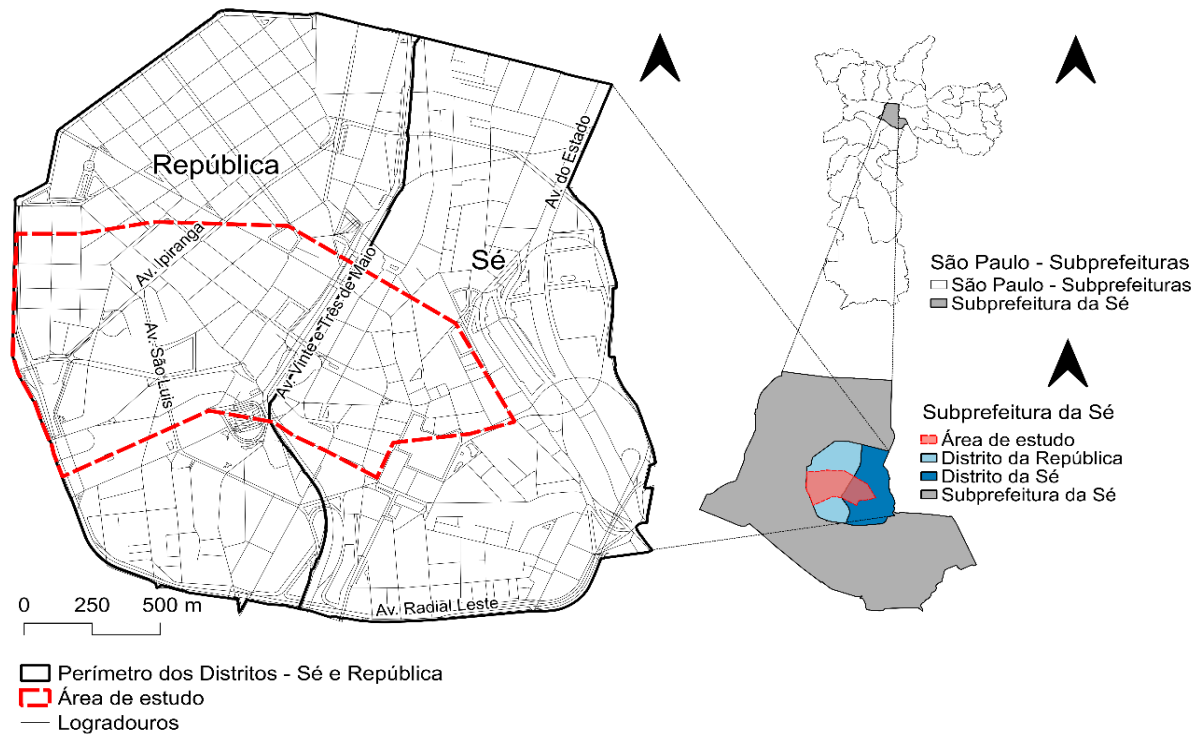
No entanto, a região da Subprefeitura da Sé é uma das mais afetadas pelos efeitos da especulação imobiliária, reestruturação produtiva e requalificação seletiva, caracterizando um território disputado entre interesses do capital e formas populares de permanência (Rolnik, 2015).

A coexistência entre prédios comerciais de alto valor, edifícios degradados, ocupações organizadas por movimentos de moradia e comércio informal é indicativa dos conflitos de uso e apropriação do solo urbano que caracterizam a região (Rolnik, 2015). O avanço de políticas de “revitalização” e grandes projetos urbanos — como a Operação Urbana Centro — têm impulsionado transformações profundas, muitas vezes associadas a processos de gentrificação e expulsão simbólica das populações de baixa renda (Rolnik, 2015).

Assim, dentro dos distritos da Sé e República, foi determinado um recorte territorial ainda menor, para observação empírica, com base em critérios como densidade de uso, circulação de pedestres, incidência de ocupações formais e informais e presença de equipamentos públicos, por meio de dados geoespaciais disponíveis na Plataforma Geo Sampa. Essa área abrange, especialmente, o entorno da Avenida São João, da Praça da República, da Praça da Sé e vias adjacentes, configurando-se como espaço de elevada tensão entre requalificação urbana e permanência de populações vulneráveis. A escolha desse recorte espacial permite uma abordagem aprofundada dos

processos de transformação urbana contemporânea, articulando evidências empíricas, disputas pelo uso do solo e dinâmicas estruturantes do centro paulistano. A Figura 1 ilustra o recorte territorial com a localização dos referidos distritos em seus respectivos territórios.

**Figura 1.** Recorte territorial



Fonte: IBGE (2022). Elaboração e tabulações próprias (2025).

## 2.2 Levantamento de dados

Após o recorte territorial, adota-se uma abordagem qualitativa de caráter exploratório, visando compreender aspectos do uso e da configuração do espaço público nos subdistritos da Sé e República, ambos pertencentes à região administrativa da Subprefeitura Sé, no município de São Paulo. A metodologia fundamenta-se na observação direta sistemática em campo, realizada pelo próprio pesquisador, a fim de identificar elementos urbanos que indiquem diferentes formas de ocupação, uso e apropriação do espaço.

A escolha da observação como técnica de coleta de dados justifica-se pela natureza empírica do objeto de estudo, que exige o contato direto com o território analisado. As visitas de campo foram realizadas nos dois subdistritos mencionados, seguindo um roteiro pré-estabelecido que orientou a coleta e o registro das informações.

Durante as observações, foram considerados os seguintes indicadores: i) vazios urbanos não utilizados: identificados por placas de “aluga-se”, “vende-se” ou edificações

visivelmente desocupadas (Brajato e Royer, 2023); ii) presença de policiamento: efetivo fixo ou unidades móveis; iii) atividade comercial: intensidade e tipo de comércio presente; iv) ocupações urbanas: uso informal de espaços públicos ou privados; e v) população em situação de rua.

O registro dos dados foi complementado por documentação fotográfica e georreferenciamento dos pontos observados por meio de mapas disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo na base de dados geoespaciais – Geo Sampa - para permitir uma análise espacial da distribuição dos fenômenos identificados. Os dados coletados foram, posteriormente, sistematizados e analisados de forma qualitativa, com base na literatura especializada sobre produção do espaço urbano, centralidade e processos de degradação e revitalização.

### **3 Resultados e discussões**

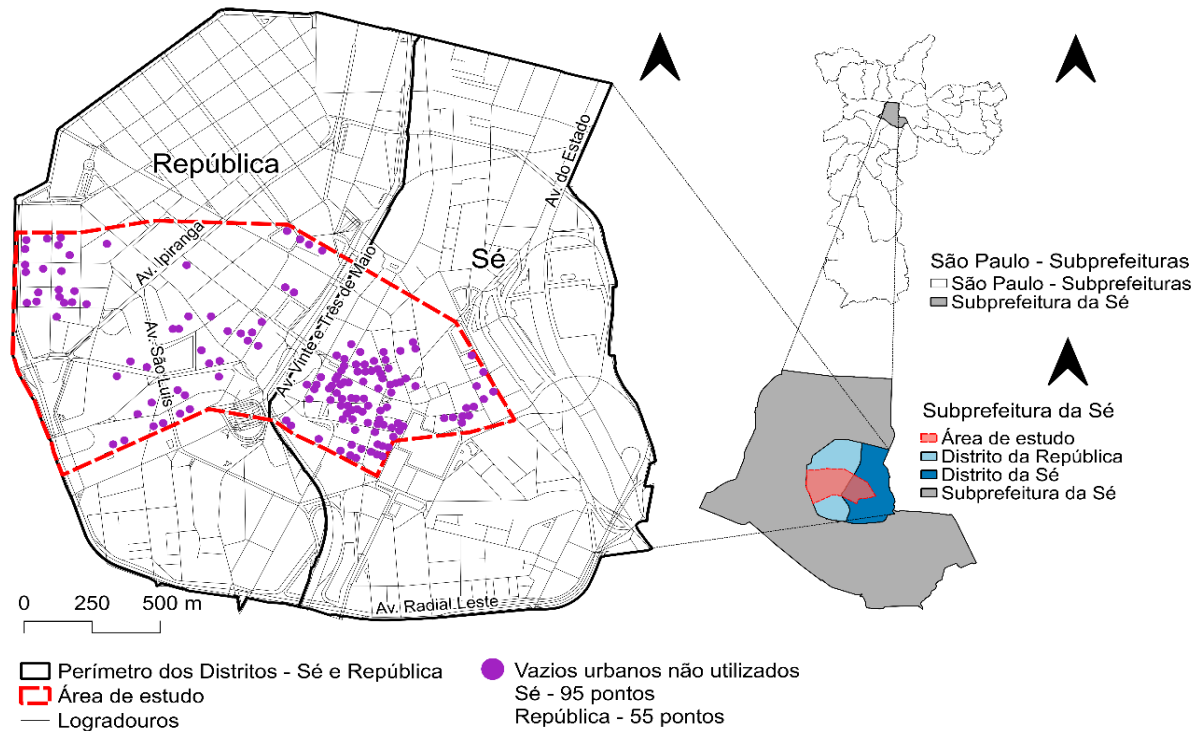
As observações de campo realizadas nos distritos da Sé e da República permitiram uma análise da realidade urbana em seus múltiplos aspectos. As visitas ocorreram entre 07/06 e 22/06 de 2025, com registro sistemático das dinâmicas espaciais, usos do solo, estado de conservação do entorno construído e presença de populações vulnerabilizadas. Os resultados foram organizados em eixos temáticos e analisados conforme o referencial teórico.

No distrito da República, especialmente nas imediações da Avenida São João, Rua da Consolação e Avenida São Luís, observou-se uma convivência entre edificações residenciais (algumas ainda de uso popular), comércio formal e informal, serviços noturnos e bares. Já no distrito da Sé, áreas como a Rua 25 de Março, a Rua Venceslau Brás e a Praça da Sé apresentaram forte adensamento comercial e fluxo intenso de trabalhadores informais, principalmente ambulantes.

#### **3.1 Vazios urbanos não utilizados**

Foram identificados diversos edifícios visivelmente não utilizados com placas de “aluga-se” e “vende-se” (Figura 2). Este indicador aponta, segundo Brajato e Royer (2023), indícios de potencial não utilização dos imóveis.

**Figura 2.** Distribuição espacial de vazios urbanos não utilizados



**Fonte:** Elaboração e tabulações próprias (2025).

Observa-se, através da Figura 2, a concentração de 95 edifícios potencialmente não utilizados nesta região do distrito da Sé e 55, no distrito da República. No distrito da Sé, é possível notar uma forte concentração dos pontos identificados, enquanto no distrito da República, estes pontos estão distribuídos de forma mais dispersa.

No distrito da República, destacaram-se imóveis na Rua Rego Freitas, Rua Major Sertório e em pontos do entorno da Avenida da Consolação e da Praça Roosevelt. Já na rua 7 de abril e imediações, muitos desses prédios visivelmente vazios ou à venda apresentam fachadas degradadas, portas fechadas com grades ou tapumes e ausência de movimentação que indique uso contínuo, sugerindo longos períodos de ociosidade. No distrito da Sé, essa condição foi notada em trechos da Rua São Bento, Rua Direita, Rua Quintino Bocaiuva e em áreas próximas à Catedral da Sé e ao Pátio do Colégio, onde edifícios de valor histórico coexistem com estruturas abandonadas.

Além disso, a Figura 2 evidencia, também, uma forte concentração de vazios urbanos não utilizados em trechos centrais, especialmente ao longo das ruas Rego Freitas, Major Sertório e adjacências da Praça Roosevelt, no distrito da República. Na Sé, destacam-se áreas como a Rua São Bento e o entorno do Pátio do Colégio. Essa espacialização reforça a contradição entre a localização privilegiada e a ausência de uso efetivo do solo urbano. Segundo Rolnik (2015), essa condição revela uma lógica de valorização fundiária que privilegia a retenção especulativa em detrimento da função social da propriedade, mesmo em áreas bem servidas por infraestrutura urbana.

Apesar do potencial para múltiplos usos, muitos destes imóveis permanecem sem utilização, mesmo diante da provisão de equipamentos e infraestrutura urbana em seus entornos. Dessa forma, acabam por não cumprir com os aspectos da função social da cidade e da propriedade urbana, previstos no Estatuto da Cidade (EC) – Lei Federal n.º 10.257/2011. O artigo 39 do EC determina que:

A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas (Brasil, 2001, p. 26-27).

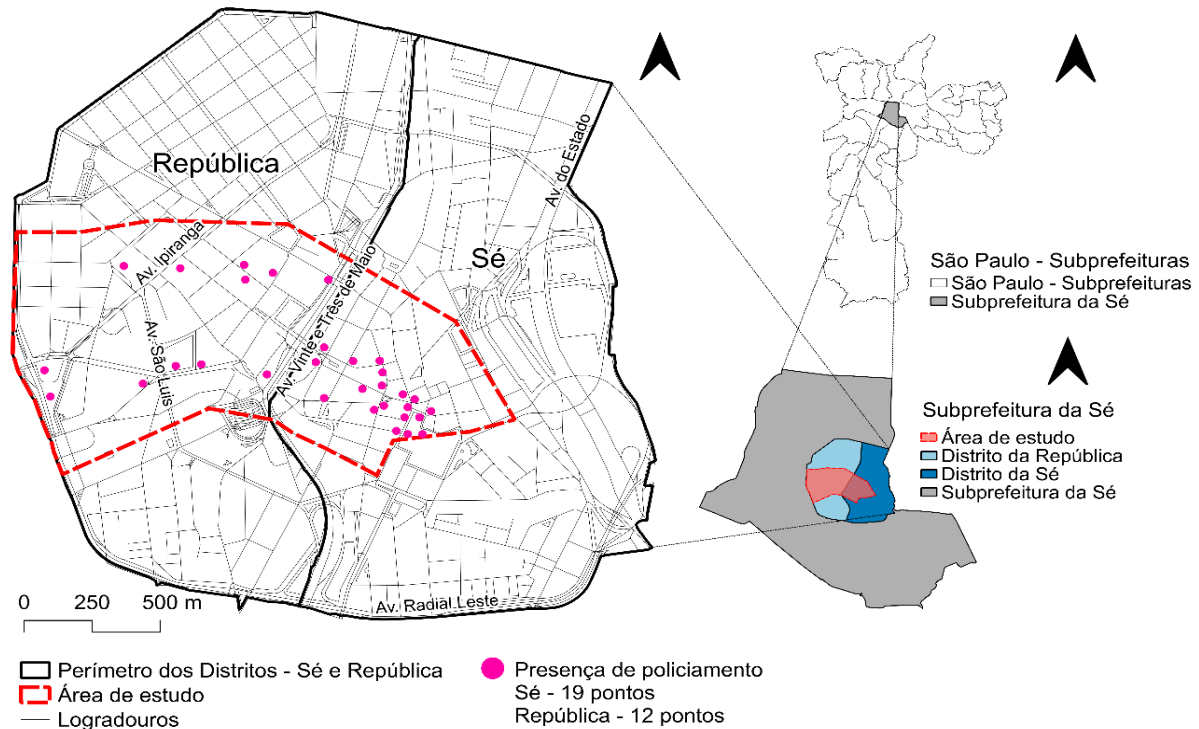
De acordo com Rolnik (2015), a existência de imóveis desocupados em regiões centrais está diretamente relacionada à lógica especulativa do solo urbano, baseada na retenção dos imóveis em espera por valorização futura. Trata-se de uma estratégia recorrente em áreas centrais, onde o capital imobiliário aposta no adensamento seletivo e na requalificação voltada a usos mais rentáveis. Essa dinâmica desestimula o uso social imediato dos edifícios, mesmo diante da evidente demanda por moradia, especialmente de baixa renda (Villaça, 2001).

Maricato (2017) complementa que essa condição reflete o descompasso entre valor de uso e valor de troca, ou seja, entre o uso efetivo do espaço e sua capacidade de gerar lucro no mercado imobiliário. Na prática, isso significa que um edifício vazio, situado em local estratégico, pode ser mais vantajoso para o proprietário do que sua utilização por usos menos lucrativos — mesmo que socialmente necessários. Essa lógica contribui para o aprofundamento das desigualdades urbanas e para o agravamento da crise habitacional, especialmente em uma cidade marcada por déficits habitacionais e crescimento da população em situação de rua (Rolnik, 2017; Maricato, 2015; Brajato e Royer, 2023).

### **3.2 Presença de policiamento**

O indicador de presença de policiamento demonstrou-se constante em áreas com grande circulação e fluxo de pessoas, como a Praça da Sé, Largo São Francisco, Praça Clóvis Bevilacqua e Avenida Rangel Pestana. A Figura 3 ilustra o mapa da distribuição espacial da presença de policiamento.

**Figura 3.** Distribuição espacial da presença de policiamento



**Fonte:** Elaboração e tabulações próprias (2025).

Observa-se, através da Figura 3, a concentração de 19 pontos de policiamento no distrito da Sé e 12 no distrito da República.

Foram registradas, tanto unidades móveis da Polícia Militar, quanto efetivos pontos da Guarda Civil Metropolitana (GCM). O mapa da Figura 3 aponta maior concentração de efetivo fixo e patrulhamento ostensivo em regiões de intensa circulação e relevância simbólica, como a Praça da Sé, Rua 25 de Março e Largo São Francisco. Em contraste, áreas com forte presença de população vulnerável — como o entorno da Avenida São João e ruas adjacentes à Praça da República — apresentam cobertura mais esporádica.

Essa distribuição seletiva dialoga com a crítica de Caldeira (2000), que aponta o uso da segurança urbana como instrumento de segregação, e com o conceito de “cidade dual” discutido por Rolnik (2019), em que o policiamento opera tanto como garantia de ordem quanto como mecanismo de controle social em territórios de disputa. Na região da República, a presença de unidades de policiamento se concentra sobretudo nas imediações da Avenida São Luís, Avenida São João, Rua da Consolação e arredores da Praça da República, com patrulhamento a pé, viaturas estacionadas e, em alguns horários, base fixa da GCM e postos policiais.

O policiamento tende a se intensificar em áreas com grande circulação de pessoas, presença significativa de população em situação de rua e forte atividade comercial, especialmente em regiões centrais. Nesses espaços, o controle territorial se faz mais ostensivo como forma de regular a presença dos indesejados e preservar a imagem

da cidade. Em contrapartida, zonas mais gentrificadas e de uso predominantemente residencial apresentam menor presença policial, uma vez que a violência é ali regulada por dinâmicas socioespaciais e pelo perfil dos moradores, reduzindo a necessidade de vigilância ostensiva (Rolnik, 2019).

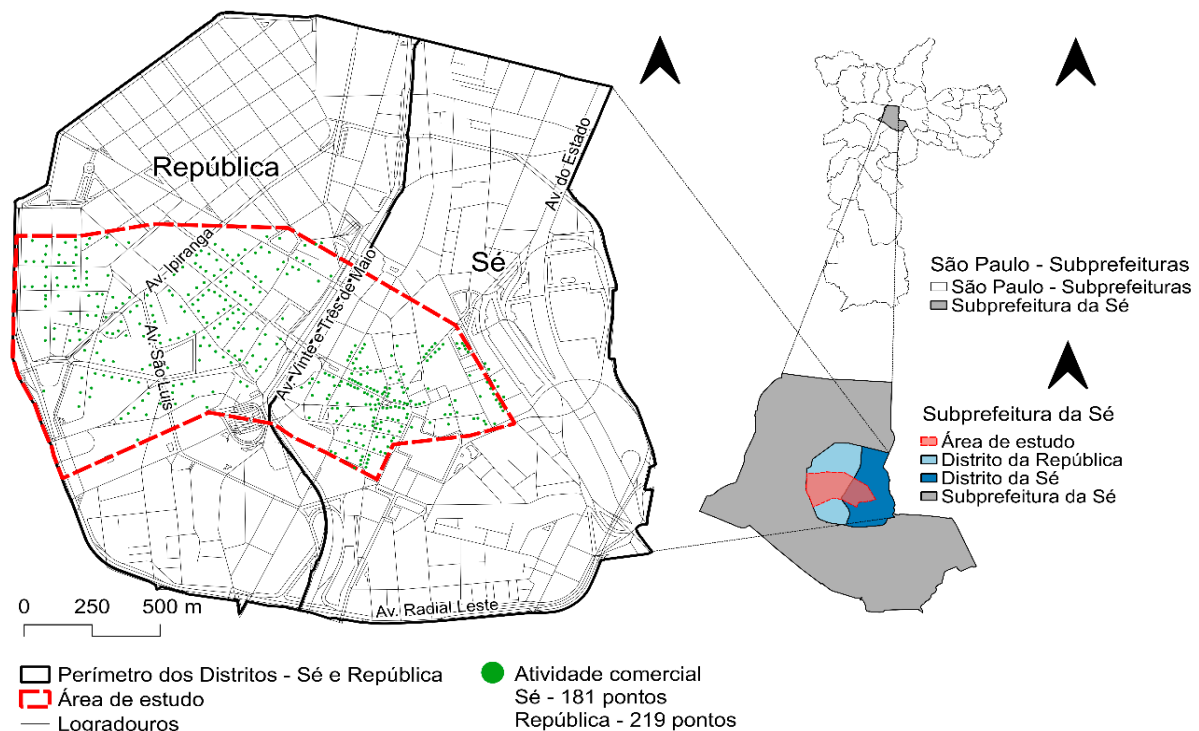
Essa seletividade está relacionada às estratégias de ordenamento urbano, nas quais o policiamento atua como mecanismo de regulação dos usos do espaço. Segundo Rolnik (2015), as ações de segurança urbana nos centros históricos frequentemente assumem um caráter higienista, voltado à remoção de populações indesejadas e à manutenção da “ordem visual”, priorizando interesses comerciais, turísticos e de revalorização imobiliária em detrimento da proteção de direitos e da inclusão social.

Na prática, isso significa que o policiamento contribui para a produção de um espaço público filtrado, no qual determinadas presenças são toleradas enquanto outras são sistematicamente afastadas. Rolnik (2017) argumenta que o policiamento seletivo é parte da governança urbana voltada à valorização seletiva dos territórios centrais, funcionando como ferramenta para tornar o centro mais atrativo a investidores e turistas, em detrimento de sua função inclusiva e democrática.

### 3.3 Atividade comercial

Em relação às atividades de uso comercial, o mapa da Figura 4 ilustra a distribuição espacial das atividades comerciais na região da Subprefeitura Sé.

**Figura 4.** Distribuição espacial da atividade comercial



Fonte: Elaboração e tabulações próprias (2025).

Observa-se, através da Figura 4, a concentração de 181 pontos de atividade comercial no distrito da Sé e 219 no distrito da República.

Dessa forma, observa-se um adensamento expressivo no entorno das ruas 25 de março, São Bento e Venceslau Brás, além de centros comerciais próximos à Praça da República. A coexistência entre comércio popular, ambulantes e estabelecimentos formais reforça a ideia de uma centralidade híbrida e em disputa. Como observam Souza e Sampaio (2018), a vitalidade econômica do centro paulistano se apoia em uma lógica de usos mistos e sobrepostos, ainda que essa multiplicidade esteja ameaçada por processos de padronização urbana impulsionados pela requalificação seletiva.

O comércio nessas áreas é majoritariamente voltado ao atacado e varejo populares, com grande presença de barracas, ambulantes e vendedores informais, além de lojas de rua e galerias. Esse padrão confirma o papel econômico do centro como polo de consumo acessível, especialmente para as classes populares. Segundo Rolnik (2017), o comércio informal funciona como estratégia de sobrevivência e integração urbana de trabalhadores excluídos do mercado formal. Rolnik (1997) observa que o centro preserva um dinamismo próprio, articulando formas modernas e tradicionais de produção do espaço.

Além dessas áreas, a região da República também apresenta grande diversidade de atividades comerciais. Ruas como a Barão de Itapetininga, Sete de Abril e Dom José de Barros concentram comércios voltados tanto para o público popular quanto para serviços variados, como consertos, papelarias, relojoarias, armarinhos e lanchonetes. As galerias e edifícios comerciais, muitos deles construídos ao longo do século XX, ainda abrigam lojas de pequeno e médio porte, salões de beleza, consultórios e escritórios.

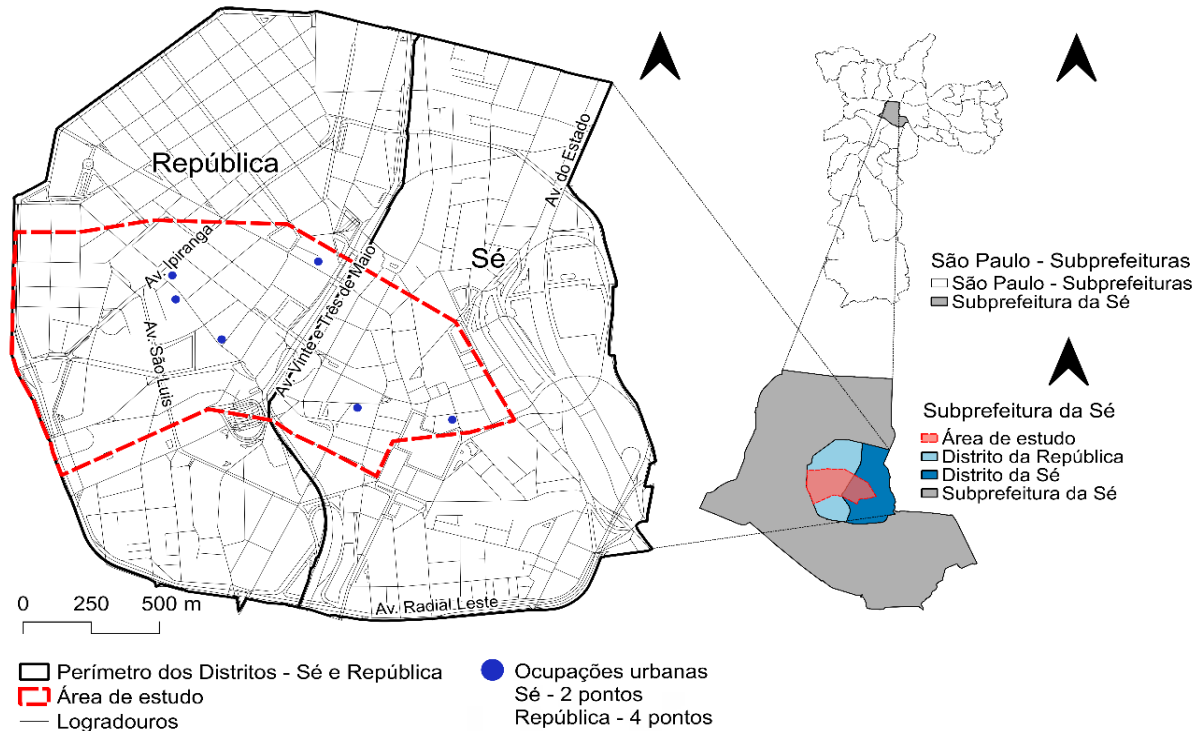
A presença de camelôs e feirantes itinerantes também é marcante nas calçadas da República, indicando a coexistência entre o comércio formal e informal. Em muitos casos, a concentração de ambulantes nas vias e praças da região reflete a precarização do trabalho e a dificuldade de acesso a empregos formais, o que se articula com a noção de “economia urbana de sobrevivência” (Rolnik, 1997, 2017; Maricato, 2017). A Praça da República, em particular, abriga aos fins de semana uma tradicional feira de artesanato e produtos culturais, frequentada tanto por turistas quanto por moradores da cidade.

Essa variedade de usos comerciais reforça o papel da região como espaço de circulação e encontro entre diferentes grupos sociais. Segundo Rolnik (1997), a centralidade urbana não está apenas ligada a funções econômicas, mas também à multiplicidade de relações sociais que ela permite. Nesse sentido, tanto na Sé quanto na República, o comércio cumpre papel relevante na manutenção da vitalidade urbana e da apropriação cotidiana do espaço central por camadas populares, trabalhadores informais e consumidores de diferentes origens.

### 3.4 Ocupações urbanas

Em diversas áreas da região central, foram registradas formas de ocupação informal do espaço urbano, como a instalação de barracas, a estocagem de pertences em calçadas e o uso prolongado de praças por indivíduos em situação de vulnerabilidade. Essas práticas foram especialmente evidentes na Praça da Sé e em seu entorno imediato, onde a permanência prolongada de pessoas em situação de rua revela a apropriação cotidiana e forçada do espaço público (Figura 5).

**Figura 5.** Distribuição espacial das ocupações urbanas



**Fonte:** Elaboração e tabulações próprias (2025).

Além dessas ocupações ao ar livre, também foram identificadas ocupações informais de prédios abandonados, que representam uma dimensão vertical desse fenômeno. Destacam-se, nesse sentido, edifícios como o da Rua São João, n.º 288, ocupado desde 2012 por famílias organizadas pela Frente de Luta por Moradia (FLM), e o da Rua Sete de abril, onde aproximadamente 300 pessoas passaram a habitar coletivamente um imóvel vazio com o apoio de movimentos como o MMRC. Na Avenida Ipiranga, o edifício de número 925 também foi ocupado por cerca de 1.200 pessoas organizadas por movimentos de moradia, representando um dos maiores casos registrados na região central (São Paulo, 2010). A Figura 5 ilustra o mapa da distribuição espacial das ocupações urbanas na região.

As ocupações urbanas mapeadas — especialmente visíveis na Rua São João e na Rua 7 de abril — revelam uma lógica de resistência à ociosidade e à especulação fundiária. Essas espacializações confirmam a atuação de movimentos sociais de

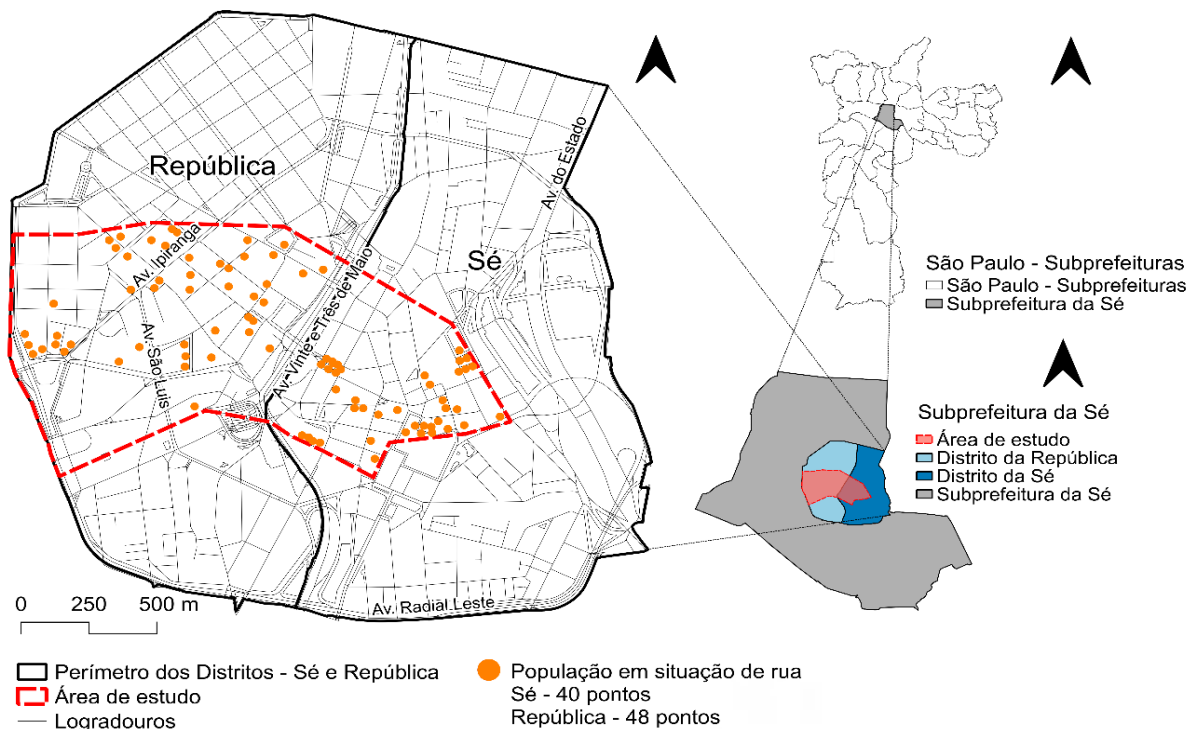
moradia que, segundo Ferreira e Rossbach (2022), se configuram como agentes urbanos capazes de reivindicar a função social da propriedade e tensionar as políticas de requalificação que ignoram a demanda por habitação popular. Tais ocupações não são apenas formas de acesso à moradia, mas também estratégias de permanência e reivindicação de cidadania.

Essas formas de apropriação revelam uma resposta adaptativa, porém estrutural, à exclusão habitacional. Rolnik (2015) argumenta que a informalidade urbana é uma consequência direta da financeirização da moradia e da retração das políticas públicas de acolhimento, que deixaram amplas parcelas da população sem alternativas formais de habitação. Maricato (2017) reforça que a informalidade não é uma exceção, mas uma característica constitutiva da urbanização brasileira, sendo expressão concreta das desigualdades históricas que moldam a cidade e seus espaços.

### 3.5 População em situação de rua

A população em situação de rua esteve presente de forma contínua nas áreas observadas, especialmente na Praça da Sé, Largo São Francisco, Rua Venceslau Brás e em trechos da Rua Direita. Foram identificadas estruturas improvisadas como barracas, colchões, cobertores, além da permanência prolongada de indivíduos com carrinhos de recicláveis e acúmulo de pertences pessoais nos arredores de igrejas, entradas de estações de metrô e marquises. A Figura 6 ilustra a distribuição espacial da população em situação de rua.

**Figura 6.** Distribuição espacial da população em situação de rua



Fonte: Elaboração e tabulações próprias (2025).

Observa-se, através da Figura 6, a concentração de 40 pontos de ocupações no distrito da Sé e 48 no distrito da República.

É possível notar uma maior concentração nos arredores da Praça da Sé, Largo São Francisco, Avenida da Consolação e Praça da República. Esses territórios funcionam como espaços de permanência e sociabilidade para essa população, cuja visibilidade espacial é também uma forma de exclusão simbólica (Caldeira, 2000). Como analisa Rolnik (2015), a presença dessas populações em áreas valorizadas do centro urbano revela a falência das políticas de habitação e assistência social, e explicita as contradições entre os discursos de requalificação e a invisibilidade institucional dos grupos mais vulneráveis.

Esse cenário também se estende à região da República, onde há concentração significativa de pessoas em situação de rua em áreas como a Praça da República, Avenida São João, e arredores do Viaduto do Chá. Nessas áreas, foi observada a instalação de abrigos improvisados, o uso constante do espaço público como moradia e a atuação pontual de serviços assistenciais, como distribuição de alimentos por iniciativas voluntárias.

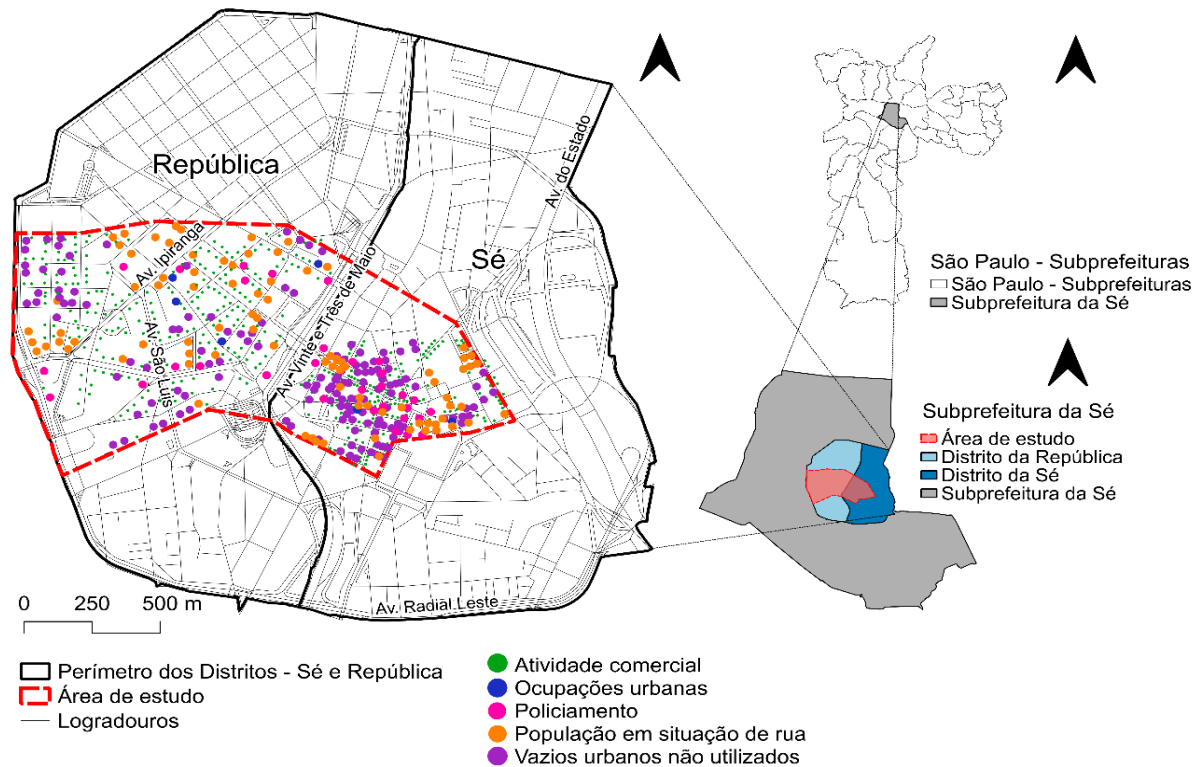
A presença contínua dessa população nos espaços centrais não deve ser interpretada unicamente sob a ótica da assistência social, mas como expressão visível de um modelo urbano que marginaliza os grupos que não se enquadram na lógica do mercado e da produtividade. Brajato e Royer (2023) destacam que essas pessoas não estão apenas “sem teto”, mas sim “sem lugar” dentro da lógica urbana excludente, que privilegia a valorização fundiária, a especulação imobiliária e a estética da ordem, em detrimento do direito à cidade.

Além disso, segundo Maricato (2011), a ausência de uma política urbana inclusiva contribui para a produção de um território desigual, onde as populações mais vulneráveis são empurradas para os interstícios da cidade formal. No centro, essa exclusão é paradoxal: ao mesmo tempo, em que há visibilidade e presença física da população em situação de rua, observa-se a atuação recorrente de políticas de remoção, repressão e “limpeza urbana”, muitas vezes sob justificativas de segurança ou requalificação do espaço público (Rolnik, 2015).

### **3.6 Discussão integrada dos indicadores analisados**

A análise conjunta dos parâmetros observados — vazios urbanos não utilizados, uso comercial, ocupações informais, população em situação de rua e policiamento, ilustrados no mapa da Figura 7, evidencia as contradições estruturais da centralidade urbana na Subprefeitura da Sé. Os distritos da Sé e da República configuram-se como territórios tensionados por interesses conflitantes entre requalificação urbana, financeirização do solo e permanência de populações vulneráveis, reafirmando o que Rolnik (2019) chama de território em disputa.

**Figura 7.** Distribuição espacial da integração dos indicadores analisados



Fonte: Elaboração e tabulações próprias (2025).

A presença de vazios urbanos não utilizados em áreas altamente servidas por infraestrutura e transporte coletivo denuncia a disfuncionalidade do uso do solo central, marcada pela lógica da especulação imobiliária que objetiva, única e exclusivamente, transformar a terra urbana em mercadoria. Apesar da aplicação de instrumentos urbanísticos como o caso do PEUC e IPTU Progressivo no Tempo, conforme comentam Brajato e Royer (2023), estes têm sido aplicados de forma tímida e concentrada, sem efetividade prática na indução do uso social da propriedade.

O uso comercial nos distritos observados mostra forte dualidade: enquanto setores como a Rua 25 de Março, Rua São Bento e Avenida São João mantêm alta densidade de comércio formal e popular, outras áreas apresentam degradação visível e perda de vitalidade econômica. O comércio informal, com grande presença de ambulantes, reflete a precarização do trabalho e a exclusão de amplos setores da população dos circuitos formais da economia urbana (Souza; Sampaio, 2018). A coexistência entre atividade comercial intensa e informalidade aponta para uma centralidade econômica resiliente, porém profundamente desigual.

A população em situação de rua, amplamente concentrada na Subprefeitura da Sé, é um marcador visível das falhas estruturais do modelo de urbanização vigente. A presença massiva dessa população — predominantemente negra, masculina e em idade ativa (Santos, 2020) — denuncia a ausência de políticas integradas de habitação, saúde mental e assistência social. Como apontam Oliveira e Costa (2021), a permanência

nas ruas não é apenas transitória, mas estruturada por ciclos de exclusão que incluem dependência química, desemprego, racismo e rupturas familiares.

Nesse cenário, ganha relevância a observação do policiamento ostensivo em áreas de maior circulação de pessoas e intensa presença da população de rua, como a Praça da Sé e a Avenida São João. Essa atuação seletiva das forças de segurança reforça o que Caldeira (2000) define como uso estratégico do medo e do controle social, no qual o policiamento não atua prioritariamente para proteção, mas sim para disciplinar os usos do espaço urbano, especialmente nas áreas de interesse turístico e de requalificação. Como argumenta Nigro (1999), esse modelo de “limpeza urbana” está a serviço da imagem da cidade, vinculando ordem pública à exclusão dos pobres.

Por fim, a integração desses parâmetros confirma o que autores como Villaça (2001), Rolnik (2019) e Maricato (2011) já discutiam: a centralidade urbana em São Paulo é cada vez mais determinada pelo mercado e por políticas seletivas, que promovem a revalorização de trechos específicos ao mesmo tempo, em que expulsam ou invisibilizam os grupos tradicionalmente presentes nesses territórios. A disputa pelo centro não é apenas fundiária, mas também simbólica, política e cultural (Rolnik, 2019; Maricato, 2011).

## 4 Conclusões

Diante dos resultados e discussões, foi possível compreender que, do ponto de vista espacial, o centro da cidade, sobretudo, no recorte analisado nos distritos da Sé e da República, permanece como território de alta centralidade e acessibilidade, com concentração de equipamentos e infraestrutura urbana. Contudo, essa infraestrutura não tem sido suficiente para garantir o acesso equitativo aos benefícios urbanos. O zoneamento, apesar de incluir áreas classificadas como ZEIS, não tem se traduzido em moradia digna, pois sofre resistência de atores privados e enfrenta entraves institucionais (Rolnik, 2015).

A coexistência entre prédios de alto padrão, comércios populares, cortiços, ocupações e imóveis não utilizados reflete um território fragmentado, mas ainda vital. Como afirma Maricato (2011), a diversidade é uma marca da centralidade e sua manutenção depende de políticas urbanas que não apenas regulam o espaço, mas reconhecem as diferentes formas de viver a cidade.

A pesquisa realizada, ao adotar a observação direta em campo como método, permitiu captar essa complexidade em sua dimensão concreta. A presença cotidiana de populações em situação de rua, os usos informais do espaço público, os edifícios vazios e as estratégias populares de permanência revelam uma cidade que resiste à homogeneização imposta pelo capital (Harvey, 2012). Em vez de propor soluções normativas, este trabalho buscou contribuir para uma leitura crítica do centro de

São Paulo como território de conflitos - entre permanência e expulsão, visibilidade e invisibilização, função social e mercantilização.

Nesse sentido, reforça-se a importância de um planejamento urbano comprometido com a justiça espacial, que reconheça a centralidade como um direito coletivo e não como privilégio de poucos. Para avançar nessa direção, é necessário fortalecer os instrumentos de controle social das políticas urbanas, ampliar a participação popular e garantir a efetividade dos dispositivos legais já existentes, como o Plano Diretor e as ZEIS. A centralidade não deve ser apenas reabilitada, mas democratizada - reconhecendo a cidade como espaço de coexistência, diversidade e direitos.

## Referências bibliográficas

- BRAJATO, D.; ROYER, L. *Ociosidade imobiliária: metodologia de identificação e reflexões sobre a aplicação do PEUC em São Paulo (Coleção Caramelo)*. (Coleção Caramelo). Universidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, 2023. DOI: <https://doi.org/10.11606/9786589514435>.
- CALDEIRA, T. P. R. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*.
- FERREIRA, J. S. W.; ROSSBACH, A. *Direito à cidade e resistência urbana: novos caminhos da justiça espacial*. São Paulo: Instituto Pólis, 2022.
- HARVEY, D. *Cidades rebeldes: do direito à cidade à revolução urbana*. São Paulo: Martins Fontes, 2012.
- MARICATO, E. *O impasse da política urbana no Brasil*. Petrópolis: Vozes, 2017.
- NIGRO, C. Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo. *GEOUSP: Espaço e Tempo (Online)*, v. 3, n. 2, p. 49–60, 1999. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/123364>.
- OLIVEIRA, A.; COSTA, R. Políticas públicas e população em situação de rua: desafios e possibilidades. *Cadernos de Saúde Pública*, Rio de Janeiro, v. 37, n. 8, e00112220, 2021.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- ROLNIK, R. *Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças*. São Paulo: Boitempo, 2019.
- ROLNIK, R. *Gentrificação, acesso à moradia e justiça espacial em São Paulo*. Revista e-metropolis, n. 20, 2015.
- SANTOS, R. P. Revitalização urbana em áreas centrais: discussões sobre o caso da cidade de São Paulo. *Revista de Estudos Urbanos*, São Paulo, v. 12, n. 2, p. 45–68, 2020.
- SÃO PAULO (Município). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Institui o Plano Diretor Estratégico e o Sistema de Planejamento e Gestão do Desenvolvimento Urbano do Município de São Paulo. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13430-de-01-de-setembro-de-2002>.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004*. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-13885-de-25-de-agosto-de-2004>.

SÃO PAULO (Município). *Plano Diretor Estratégico – Lei nº 16.050/14*. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br>.

SILVA, M. Gentrificação e transformação do espaço urbano: um estudo sobre a região central de São Paulo. *Cadernos de Geografia Urbana*, São Paulo, v. 18, n. 3, p. 123–140, 2019.

SOUZA, M.; SAMPAIO, R. *Verticalização e mobilidade no centro de São Paulo: desafios e perspectivas*. São Paulo: FFLCH-USP, 2018.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.