

Efeitos da produção de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular) na ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) da área da “Nova Luz”

Autora: Profa. Dra. Denise Falcão Pessoa

RESUMO

Esse trabalho trata da análise da produção de habitação social promovida por investidores privados e agências públicas na área denominada “Nova Luz”, localizada no centro de São Paulo, SP.

A área em estudo corresponde a 11 quadras definidas como Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) pelo Plano Diretor Estratégico de 2002. As ZEIS foram criadas com o objetivo de controlar o valor da terra em algumas áreas da cidade para serem acessíveis à população de baixa renda. A Nova Luz é uma área bastante deteriorada no centro da cidade de São Paulo e apesar disso localiza-se num distrito histórico e é cercada por áreas que têm alto valor por terem uma boa infraestrutura urbana e abundante oferta de emprego.

A intenção de revitalizar a área cresceu durante a administração municipal atual, embora o setor privado ainda tenha resistência em participar do processo pois acha a área destinada à habitação de baixa renda muito grande e isso desencoraja investimentos privados.

Essa pesquisa trata de uma política de habitação relativamente recente, o que faz com que a literatura relativa ao assunto seja escassa. Por essa razão, o método de pesquisa foi baseado principalmente em trabalho de campo e em investigação de pedidos de aprovação de projetos junto à prefeitura.

O objetivo dessa pesquisa é analisar a eficácia dessa ZEIS no processo de revitalização da área e determinar até que ponto a intenção de construir moradia para a classe de baixa renda está sendo alcançada.

Palavras chave:

Habitação de interesse social. Zona Especial de Interesse Social. Nova Luz.

Low Income Housing Production in “Nova Luz” in Sao Paulo, Brazil

ABSTRACT

This paper deals with the analysis of the production of social housing, provided by private investors as well as the public agencies in the área denominated “Nova Luz”, located downtown São Paulo, SP, Brazil.

The studied area correspond to 11 blocks defined as Special Zones of Social Interest (ZEIS) by the 2002 Master Plan of the city. The ZEIS were created with the aim of controlling land value in certain areas of the city in order to be accessible to low-income people. The “Nova Luz” is a very deteriorated portion of downtown Sao Paulo and, in spite of that, it is located in an historical district surrounded by areas where the land value is high due to the fact that it has a complete urban infrastructure and plenty of job offer.

The intention of revitalizing the area grew in the current municipal administration, however, the private sector is resisting to participate in the process for it believes the area designated for low income housing is too large and this is discouraging private investments.

Due to the fact that this paper deals with relatively recent housing policy provision, the literature about the subject is scarce. For this reason the research method was mainly based in fieldwork and in an investigation of all the housing projects that were required for construction approval in the municipal government.

The goal of this study is to analyze the effectiveness of this ZEIS in the process of revitalizing the area and determine to what extend the purpose of building housing for low income people has being reached.

Key words:

Low income housing. Special Zone of Social Interest. Nova Luz

INTRODUÇÃO

Esse estudo tem como foco a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) localizada na região de Santa Ifigênia, hoje denominada Nova Luz, área essa objeto de projeto de revitalização ainda em fase de estudo e discussão. No referido perímetro cerca de 10 ha foram definidos como ZEIS 3, correspondendo a um total de 5 quadras completas e 6 quadras parciais.

O que vem ocorrendo em ZEIS localizadas nas áreas mais centrais da cidade é que o mercado imobiliário vê essas áreas como potencialmente interessantes para promoção de Habitação de Mercado Popular (HMP), atingindo uma faixa da população com renda de até 16 salários mínimos, mas não para contemplar famílias cuja renda é, no máximo, 6 salários mínimos. Como nas ZEIS 3, quando de promoção privada, no mínimo 40% da área construída computável deve ser Habitação de Interesse Social (HIS), as incorporadoras acabam tendo pouco interesse por nelas construir ou, muitas vezes, buscam construir passando por cima dessa obrigatoriedade. Isso vem acontecendo na área da Subprefeitura da Lapa, na orla ferroviária em bairros como Lapa e Barra Funda. (PESSOA, 2009)

ZEIS NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo (PDE- Lei nº 13.430 de 13 de setembro de 2002) estabeleceu 686 ZEIS com a intenção de reservar áreas para a construção de habitação social, garantindo a permanência da população de baixa renda no lugar onde já habitam, porém em situação precária. Assim, áreas ocupadas por favelas, loteamentos clandestinos, cortiços, devem continuar abrigando a população mais carente, porém em habitações dignas a serem edificadas pela iniciativa privada ou pública. Algumas áreas subutilizadas foram designadas ZEIS, na intenção de que a propriedade cumprisse sua função social, visto que, na ocasião da elaboração de PDE o município de São Paulo contava com um déficit habitacional de 380 mil moradias. Na ocasião, a população do município era de 10,4 milhões de habitantes.

No PDE foram estabelecidas quatro tipos de ZEIS (ZEIS 1, 2, 3 e 4), sendo as ZEIS 3 situadas nas áreas centrais e orla ferroviária, áreas essas em processo de

transformação por várias razões. Nas áreas centrais foram delimitadas ZEIS 3, pois apresentam forte degradação e carência de imediata recuperação e constituem uma das principais diretrizes do PDE. Na orla ferroviária também foram designadas várias ZEIS 3, pois essa área apresenta potencial de transformação frente ao deslocamento da indústria, situada nos seus arredores, para áreas do interior do estado e outras localidades. As ZEIS 3, portanto, constituem uma tentativa de evitar a gentrificação, tão comum quando ocorre a revitalização de áreas degradadas, possibilitando, portanto, a permanência dos atuais moradores de baixa renda, sem os expulsar para áreas periféricas da cidade, que são carentes de infraestrutura urbana. Isso também coibiria o espraiamento da malha urbana, incentivando o adensamento da cidade que hoje sofre as consequências desse tipo de ocupação, sob forma de perda de tempo nos deslocamentos ou loteamento de áreas sem equipamentos urbanos, tais como escolas, postos de saúde etc.

O BAIRRO SANTA IFIGÊNIA

O advento da ferrovia Santos Jundiaí, construída no fim do século XIX para escoamento da produção do café do interior do estado para o porto de Santos, altera de forma marcante a urbanização da cidade de São Paulo. A partir da implantação da ferrovia, inicia-se uma onda de urbanização, através de loteamento de chácaras localizadas na sua borda. O suíço Frederico Glete e o alemão Victor Nothmann adquirem a Chácara Mauá e a loteiam com ruas mais largas que as do triângulo (área mais antiga da cidade), dando origem aos bairros de Campos Elíseos e Santa Ifigênia. Glete abriu as ruas dos Protestantes, Triunfo, Andradas, Nothman e Glete entre outras. (TOLEDO, 1983, p.67) Os nomes das ruas do bairro de Santa fazem alusão à guerra do Paraguai: Triunfo, Aurora e Vitória.

As grandes transformações urbanas ocorreram durante a gestão do presidente de São Paulo João Teodoro Xavier (1872 a 1875). Destaca-se nesse período o replanejamento do Jardim da Luz, principal área de lazer da cidade. João Teodoro mandou vir do Rio de Janeiro mudas de plantas e árvores, colocou esculturas da Vênus e das quatro estações e construiu um mirante de 20m de altura.

A Estação da Luz foi construída na década de 1900, substituindo a antiga estação de 1867. A nova estação, de estrutura metálica, veio da Inglaterra e foi durante muito tempo a edificação de maior destaque da cidade, simbolizando a metrópole do café.

Desde a década de 1930 a região vem enfrentando uma decadência que teve início com a crise do café. A esse fato somaram-se outros como a inauguração da estação rodoviária nos Campos Elíseos, o deslocamento da classe de renda alta para outros bairros e mais tarde, o esvaziamento do centro da cidade para a área da avenida Paulista. A ocupação da região por moradores de rua e usuário de drogas mostra bem a que nível de abandono a região chegou, recebendo inclusive um novo nome: Cracolândia. A degradação da região chegou ao ápice no fim do século passado, quando algumas intervenções foram feitas, na tentativa de reverter a degradação. Entre as ações para a recuperação da área podemos citar a reforma da Pinacoteca do Estado, a construção da Sala São Paulo, a criação da Estação Pinacoteca no prédio ocupado pelo DOPS (Departamento de Ordem Política e Social), o restauro da Estação da Luz e a implantação do Museu da Língua Portuguesa nessa estação.

NOVA LUZ

Frente à grande deterioração ocorrida no bairro de Santa Ifigênia, a região vem sendo foco de propostas de requalificação urbana, visto que se trata de uma área com boa infraestrutura, acessibilidade e oferta de empregos, além de fazer parte do centro da cidade e ser estratégica no tecido urbano.

Em 2005, o prefeito em exercício Gilberto Kassab (durante a gestão de José Serra) declarou a área definida pelas rua Mauá e pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, Rio Branco e Duque de Caxias, totalizando 105 mil m², como área de utilidade pública, através do decreto nº 46.291 de 2005. A ideia seria atrair empresas privadas a investir na área com o intuito de recuperá-la, pois é uma das mais degradadas do centro da cidade, batizada de Cracolândia devido à presença de usuários de drogas, moradores de rua e prostituição. Nessa ocasião, 23 empresas se cadastraram e apresentaram um detalhamento dos investimentos a serem feitos. (SOUZA, 2010: 39)



Fig 1: Bairro de Santa Ifigênia mostrando a Estação Pinacoteca e a Estação Júlio Prestes no primeiro plano, a avenida Duque de Caxias no centro e a ZEIS no lado esquerdo

Foto: Agnaldo Bertolo, março de 2009

A denominação “Nova Luz” deu-se nessa época e esse batismo para a região é visto por usuários como uma tentativa de desqualificar o bairro de Santa Ifigênia, uma região consolidada e que carrega uma história importante para a cidade.

Em dezembro de 2005, José Serra sancionou a Lei Municipal nº 14.096 de 2005, garantindo incentivos fiscais às empresas cadastradas, tais como desconto de até 50% de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e desconto de até 80% de ISS (Imposto Sobre Serviços) por 10 anos, a serem concedidos após a comprovação das benfeitorias. (SOUZA, 2010: 40)

Em março de 2006, Gilberto Kassab tomou posse como prefeito de São Paulo e, logo após, anunciou que daria sequência ao projeto então denominado Nova Luz, expandindo o perímetro para as Avenidas Rio Branco, Duque de Caxias, Prestes Maia, Ipiranga e Praça Alfredo Issa, compreendendo 27 quadras passíveis de

intervenção e desapropriação. O novo perímetro passou a ter 269 mil m². Alguns meses depois foram realizadas desapropriações para a instalação da Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município de São Paulo (PRODAM) e um prédio para a Guarda Civil Metropolitana (Estado de São Paulo, p.C3, 10 de março de 2007)

A construtora Odebrecht, entre outras, manifestou interesse em investir na região, mas encontrou dificuldade de adquirir imóveis, dada a fragmentação da área e seus inúmeros proprietários.

O Sindicato Patronal da Habitação (Secovi) encabeçou um grupo de empresários interessados em atuar na área, executando o projeto do urbanista Jaime Lerner, ex-prefeito de Curitiba. O projeto, defendido pelo vice-presidente do SECOVI, Claudio Bernardes, propunha uma nova ocupação das quadras usando um gabarito baixo, com edifícios de poucos andares e um miolo de quadra com uso semi-público no caso de edifícios comerciais. Nas quadras ocupadas por edifícios residenciais, o miolo de quadra seria de uso privativo dos moradores. Duas torres de 80 andares seriam construídas, utilizando o potencial construtivo das quadras que não usariam o coeficiente de aproveitamento máximo do local.

Os comerciantes e proprietários de imóveis da região foram surpreendidos com esse projeto, desenvolvido sem qualquer participação ou consulta aos atuais usuários da área, proprietários ou locatários. Isso causou uma reação totalmente desfavorável à intenção da prefeitura, visto que, embora a área apresentasse uma forte degeneração, não se trata de um local abandonado ou sem uso. Muito pelo contrário. O comércio de artigos eletrônicos da Rua Santa Ifigênia e adjacências representa uma atividade econômica com muita vitalidade e representa a segunda arrecadação de impostos do município de São Paulo, superada apenas pela região comercial da Rua 25 de Março. Para debater as questões referentes à Nova Luz, foi criada a Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), presidida pelo comerciante Paulo Garcia. (SOUZA, 2010: 46)

O PROJETO DO CONSÓRCIO

Em maio de 2010 foi divulgada a escolha do consórcio que ficaria encarregado de revitalizar a Nova Luz. A escolhida foi a Companhia City, com a

participação das empresas Concremat Engenharia, Aecom Technology Corporation e Fundação Getúlio Vargas. A informação foi confirmada pelo Secretário de Desenvolvimento Urbano de São Paulo, Miguel Bucalem (OESP- 11/05/2010). A Companhia City, de origem inglesa, é conhecida em São Paulo pelos projetos de bairros como Jardim América, Jardim Europa, Pacaembu e Alto de Pinheiros, entre outros. Recentemente, foi a responsável pelo plano diretor de Londres para os jogos olímpicos de 2012. A escolha da empresa foi feita por ser considerada mais habilitada a intervir na região. Nessa ocasião previa-se o uso de concessão urbanística permitindo desapropriação de propriedades particulares promovidas pela iniciativa privada, questão que será abordada neste trabalho.

Em dezembro de 2010, o consórcio apresentou o projeto, delimitado pelas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e rua Mauá e englobando 45 quadras. (Arcoweb-28/03/2011). Esse projeto divide a área em cinco macro setores que são: Nova Luz distrito cultural e entretenimento, Timbiras distrito tecnológico, Nébias, Corredor Rio Branco e Triunfo.

A ZEIS DA NOVA LUZ

A área de cerca de 80 mil m², que compreende a ZEIS da Nova Luz, foi delimitada pelo Plano Diretor de 2002, visando manter no bairro a população que já mora na área, porém, em cortiços ou edifícios degradados. Essa ZEIS é vista por Claudio Bernardes, vice-presidente do Secovi, como um obstáculo para a implantação do projeto de Lerner, pois na referida ZEIS não seria possível a construção de edifícios comerciais. O que está também subentendido é que uma grande área reservada a uma população de baixa renda não seria bem-vinda aos investidores, interessados apenas em ter lucros sem correr riscos.

“O mapa da área de concessão indica que o "miolo" do polígono - que inclui as Avenidas Rio Branco, Ipiranga e Duque de Caxias e as Ruas Mauá e Cásper Líbero - é todo formado por uma ZEIS-3. No local, o governo tem como diretriz para o futuro concessionário a construção de até mil habitações populares - dois terrenos, totalizando 15 mil m², já foram desapropriados para essa finalidade nas Ruas Aurora e Vitória.

“Mas os empresários ligados ao sindicato da habitação (Secovi) consideram que esse número de habitações para famílias de baixa renda deveria ser pulverizado - e não concentrado em um único espaço, o que poderia minar o interesse da classe média em morar no centro.

““A Nova Luz foi pensada para irradiar um novo modelo de crescimento na cidade, com a mistura de usos numa mesma região. O modelo que está proposto não interessa ao mercado. O nosso projeto foi feito pelo Jaime Lerner, que não vai mais participar da concorrência”, afirma Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi.

“Ele ainda refuta as críticas de urbanistas, de que o mercado não quer construir moradias populares com pequena margem de lucro. “Queremos construir, mas de forma pulverizada. Não podemos criar um Cingapura dentro de um espaço que pretende ser modelo de requalificação no País.””(OESP 29 outubro 2009)

Mais uma vez, uma ZEIS da área central é vista como um fator de desvalorização e um repulsor de eventuais investimentos, enquanto em outras áreas valorizadas da cidade, como a Lapa e a Barra Funda, as ZEIS nelas situadas estão sendo construídas, porém os apartamentos estão sendo vendidos para uma população de classe média e não para famílias com renda de até 6 salário mínimos. No caso da ZEIS da Nova Luz não está sendo feito nenhum investimento. Numa pesquisa feita no site da Prefeitura “de olho na obra” em junho de 2011, nenhum pedido de aprovação de projeto para construção visando a realização de habitação de interesse social foi protocolado. Parece que a área está congelada, aguardando o andamento do projeto Nova Luz. Na ZEIS da Santa Ifigênia, até o momento, o único edifício que iniciou a construção foi um mutirão organizado pela COMPAMARE, Cooperativa dos Catadores de Papel, Aparas e Materiais Recicláveis. Essa obra encontra-se paralisada.

O projeto elaborado pelo consórcio mantém a ZEIS, mesmo porque faz parte da Lei de Zoneamento e não poderia ser alterada. O arquiteto americano Stephen Engblom, um dos responsáveis pelo projeto de revitalização da Luz, entende que as áreas reservadas para construção de HIS e HMP podem espantar alguns investidores.

Por outro lado, defende a ideia de que as pessoas não devem viver em bairros segregados e vê a diversidade social como positiva.

As críticas mais frequentes à revitalização da área dizem respeito à ZEIS e à manutenção da população pobre no local. A gentrificação que o PDE busca evitar com a criação dessa ZEIS, entra em choque com a intenção do prefeito Gilberto Kassab e dos potenciais investidores.



Fig 2- ZEIS na rua do Triunfo mostrando imóvel tombado em bom estado de conservação

Foto: Denise Falcão Pessoa, dezembro de 2010

CONCESSÃO URBANÍSTICA

Gilberto Kassab foi reeleito prefeito em outubro de 2008, derrotando Marta Suplicy. Já em novembro de 2008, anunciou a intenção de aplicar o instrumento de política urbana Concessão Urbanística na área da Nova Luz. Esse instrumento deveria ser aprovado pela Câmara Municipal antes de ser aplicado.

Começa aí uma sucessão de equívocos da parte da Prefeitura de São Paulo e da imprensa, que a cita como parte do Estatuto da Cidade. Em primeiro lugar,

“A concessão urbanística nunca esteve prevista no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257 de 2001), apesar de jornais, políticos e atores de entidades civis se equivocarem constantemente nesse ponto – conforme

fica mais evidente nas audiências públicas.” (SOUZA, 2010: 51)

Mas, mais grave que isso é a posição da Prefeitura, que pretende aplicar a Concessão Urbanística na Nova Luz delegando à iniciativa privada o poder de desapropriação, com o pretexto de implantar um plano urbanístico e depois realizar empreendimentos imobiliários nos imóveis desapropriados, lucrando com isto. Os proprietários dos imóveis ficariam fora desse processo. Seria um precedente terrível e colocaria por terra o direito de propriedade, uma vez que a desapropriação é prerrogativa exclusiva do Poder Público, com exceções muito delimitadas.

“Ora, esse dispositivo está se referindo às concessionárias de serviços públicos que estão executando esses serviços cabentes ao poder público sob forma de concessão ou permissão, mediante licitação, conforme disposto no art. 175 da Constituição Federal. São os casos de concessionárias de serviços de fornecimento de energia elétrica, de comunicação, de águas e esgotos, de transportes coletivos urbanos etc.

“Essas concessionárias prestam o serviço em lugar do poder concedente (União, Estados, DF ou Município) ficando autorizadas a cobrar diretamente do usuário uma tarifa justa pelo valor fixado na proposta vencedora, preservado pelas regras de revisão previstas na lei, no edital e no contrato. Por isso, elas respondem objetivamente pelos danos que seus agentes causarem a terceiros (art. 37, § 6º da CF).

“Pergunta-se, o que é que a concessionária de que fala o projeto legislativo tem a ver com a execução de serviço público mediante cobrança de tarifa?

“Existe, ou poderá existir no sistema jurídico a figura de concessionária de prestação de serviço público de desapropriação as suas expensas, para execução das obras de reurbanização, permitindo atividade lucrativa mediante revenda de novas unidades resultantes dessas obras?

“Esse projeto de lei está criando, na prática, a figura de concessionária

de especulação imobiliária, atividade vedada ao próprio Poder Público.

“Como é possível transferir a particular o poder de desapropriar para fins de revenda, o que é vedado ao próprio Poder Público? (HARADA, 2009)

Em 2011 o Sindicato de Comércio Varejista de materiais elétricos e Aparelhos Eletrodomésticos no Estado de São Paulo-Sincoelétrico, protocolou uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) contra a Lei da Concessão Urbanística (Lei 13.917/2009).

Segundo a urbanista Lucila Lacreta, do Defenda São Paulo:

“A Constituição Federal, no artigo 182, parágrafo 4º, diz “É facultado ao Poder Público Municipal, mediante lei específica, para área incluída no plano diretor exigir, nos termos da Lei Federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado que promova o seu adequado aproveitamento sob pena sucessivamente de: parcelamento ou edificação compulsórios, imposto de propriedade progressivo no tempo e desapropriação com pagamento mediante de títulos da dívida pública”.

Então, o que fica claro é que são os proprietários que deverão participar desse projeto de urbanização. Gostaria de saber se algum proprietário de imóveis nesse perímetro foi notificado pela Prefeitura para proceder ao processo de urbanização? Essa questão é uma falha gravíssima, porque retira do real proprietário e delega-se, sabe lá para quem, o lucro imobiliário. O que está sendo proposto nesse projeto de lei é uma desapropriação compulsória, ou seja, quer o proprietário queira ou não participar do processo de urbanização, simplesmente retira-se o proprietário da área e se paga o preço do mercado atual”.

Em abril de 2011 a justiça suspendeu o projeto Nova Luz mas em agosto do mesmo ano mudou a sua decisão, julgando a ADIN improcedente.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O que se buscava no início dessa pesquisa era o entendimento dos motivos que levam a uma inação na promoção de Habitação de Interesse Social na área da Nova Luz, diante da gritante demanda desse tipo de habitação em áreas centrais. Deparou-se, no entanto, com um jogo complexo de poder onde a municipalidade se posiciona ao lado de grandes grupos empreiteiros, desrespeitando os direitos dos proprietários de imóveis, inquilinos de imóveis residenciais e comerciais. Mais uma vez, a área urbana vem sendo tratada como mercadoria capaz de gerar altos lucros a pequenos, mas poderosos, grupos econômicos, enquanto o conceito de “função social da cidade”, apresentado pelo recém-conquistado Estatuto da Cidade, cai na categoria de teoria, senão de falácia.

Ao que tudo indica, a discussão da área da Nova Luz terá continuidade e sua revitalização é bastante incerta. Conseqüentemente, o destino da ZEIS nela situada é ainda imprevisível.

REFERÊNCIAS

PESSOA, Denise Falcão. Estudo da Produção de HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular) nas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) na subprefeitura da Lapa, Município de São Paulo a partir do PDE (Plano Diretor Estratégico) de 2002. São Paulo, Pós v. 16, n.26- Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP, 2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo- Lei nº 13.430/2002.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, Secretaria Municipal do Planejamento - SEMPLA. Cortiços em São Paulo, Frente e Verso. São Paulo, 1986.

VILAÇA, Flávio. O que o cidadão precisa saber sobre habitação. São Paulo, Global, 1986.

SOUZA, Felipe Francisco. Um olhar Crítico Sobre a Concessão Urbanística em São Paulo: Formulação pelo Executivo, Audiências Públicas e Regulamentação pelo Legislativo. Dissertação de Mestrado na Escola de Administração de Empresas da Fundação Getúlio Vargas, 2010.

TOLEDO, Benedito Lima de. São Paulo: Três Cidades em um Século. São Paulo, Duas Cidades, 1983.

<http://www.arcoweb.com.br/arquitetura/consorcio-nova-luz-urbanismo-28-03-2011.html>

<http://www.estadao.com.br/noticias/impreso,mercado-imobiliario-abandona-nova-luz,458017,0.htm>

<http://www.estadao.com.br/noticias/cidades,prefeitura-de-sao-paulo-anuncia-consorcio-que-fara-projeto-da-nova-luz,550293,0.htm>

<http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/847823-projeto-preve-demolir-30-da-cracolandia-no-centro-de-sao-paulo.shtml>

<http://www1.folha.uol.com.br/multimedia/podcasts/832136-conheca-os-detalhes-do-projeto-da-nova-luz.shtml>

<http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/812694-arquiteto-americano-esbanja-otimismo-na-revitalizacao-da-luz.shtml>

<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u550328.shtml> 27/08/2011

<http://jusvi.com/artigos/38583> - Concessão Urbanística: Uma grande confusão conceitual 30/01/11- Kiyoshi Harada

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/27f4b_PROC.%20SC%20N%2024.506%20-%20Bairro%20de%20Campos%20Eliseos.pdf