

## **IV enanparq**

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo  
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

### **FEDORA E O BIXIGA: PROJETOS E PLANOS PARA O BAIRRO PAULISTANO**

SESSÃO TEMÁTICA: PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO, URBANIDADE E  
CONSTRUÇÃO DE CIDADE

**Joice Chimati Giannotto**  
Universidade Presbiteriana Mackenzie  
[jcgiannotto@gmail.com](mailto:jcgiannotto@gmail.com)

# **FEDORA E O BIXIGA: PROJETOS E PLANOS PARA O BAIRRO PAULISTANO**

## **RESUMO**

O bairro do Bixiga, território rico e fértil localizado na região central de São Paulo, traz consigo muitas histórias e tradições. O bairro que sofre com a degradação, teve ao longo dos anos diversos projetos para sua revitalização, os quais não foram executados. Este artigo é a síntese de uma pesquisa de dois anos (2013-2014) que resultou em uma dissertação, dedicada a estudar projetos e planos para o bairro, dentre eles o Parque da Grotta, de Paulo Mendes de Rocha e equipe, o Concurso Nacional de Ideias para Renovação Urbana e Preservação do Bexiga, e os recortes do Programa Casa Paulista que se encontram inseridos no bairro, todos não executados e analisados a luz do contexto de sua época.

**Palavras-chave:** Bixiga. Bela Vista. Revitalização.

# **FEDORA AND BIXIGA: PROJECTS AND PLANS TO THE SÃO PAULO'S NEIGHBORHOOD**

## **ABSTRACT**

The Bixiga's neighborhood, a rich and fertile territory located in the central region of São Paulo, brings with it many stories and traditions. The neighborhood, which suffers from degradation, had over the years several projects proposed for its revitalization, which were not executed. This paper is the synthesis of a two-year study (2013-2014) which resulted in a dissertation devoted to studying projects and plans for the neighborhood, including the Parque da Grotta, from Paulo Mendes da Rocha and staff, the National Competition for Ideas for Urban Renewal and Preservation of Bixiga, and some parts of the Programa Casa Paulista that are inserted in the neighborhood, none of them were executed and they were analyzed in the context of their time.

**Keywords:** Bixiga. Bela Vista. Revitalization.

## INTRODUÇÃO

Este artigo é a síntese e a atualização de uma pesquisa realizada entre 2013 e 2014 que resultou na dissertação **Fedora e o Bixiga: Uma comparação entre os projetos para o Bairro do Bixiga (1974, 1990 e atualidade)**<sup>1</sup>, orientada pelo Prof. Dr. Carlos Guilherme Mota. Os projetos pesquisados foram: o **Parque da Grota**, de Paulo Mendes de Rocha; o **Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bexiga**; e o **Programa Casa Paulista**. Estes projetos estão compreendidos entre os anos de 1974 e a atualidade, e foram escolhidos por não terem sido executados e terem maior enfoque na qualidade urbana do bairro, não ficando restritos somente às edificações. A análise destes projetos levantou questões que não poderiam ser dissociadas do contexto da época, o que levou a uma análise dos planos urbanos elaborados pela prefeitura (planos diretores, zoneamentos, entre outras legislações aplicáveis) e a um confronto entre o que era “regulamentado” e o que era proposto.

O título **Fedora e o Bixiga**, nasceu da leitura de **As cidades invisíveis** do célebre autor italiano **Italo Calvino**<sup>2</sup>, que relata através de Marco Polo a cidade de Fedora, metrópole cinzenta, que abrigava um palácio de metal que guardava em cada cômodo uma esfera de vidro que apresentava um modelo de uma cidade azul, mostrando como Fedora poderia ter sido se não tivesse se tornado o que é. Assim também é o Bixiga, bairro que abrigou negros fugidos, imigrantes italianos, migrantes nordestinos e todas as classes sociais, que hoje abriga um território rico e fértil, que sofre com a degradação que o tombamento não conseguiu conter, e a latência por projetos que alavanquem seu desenvolvimento, ao mesmo tempo possui diversos projetos propostos que nunca foram executados. Aqui pode-se identificar as várias Fedoras ou cidades invisíveis que foram construídas em cada projeto a luz do que se pensava em cada época.

Esta pesquisa teve início com o mapeamento do que se falava sobre o bairro em cada época, através dos relatos contidos em livros sobre os mais variados temas: história, literatura, arquitetura, urbanismo e outros; produções acadêmicas; e planos. Ao longo deste processo os projetos surgiram de maneira natural e a ideia de estruturar as informações sobre eles, abriu uma porta para entender o pensar de uma época e investigar sobre o repertório e ideário inerentes ao bairro, ao menos no que tange a arquitetura e ao urbanismo.

O trabalho foi estruturado em três tempos: **O Bixiga ontem (até 2002)**, **O Bixiga na atualidade (2002-2013)**, e **O Bixiga do amanhã (a partir de 2014)**.

---

<sup>1</sup> GIANNOTTO, 2015. Dissertação depositada em dezembro de 2014 e defendida em fevereiro de 2015 na Universidade Presbiteriana Mackenzie.

<sup>2</sup> Italo Calvino, “As cidades invisíveis”, Companhia das Letras, 2011.

## 1. O BIXIGA ONTEM (até 2002)

O pitoresco bairro do Bixiga, localizado na região central da cidade de São Paulo, traz consigo muitas histórias cheias de versões populares que são passadas de geração em geração entre as pessoas que circulam pela região. Seu início talvez tenha se dado pela pousada do honesto Bexiga; ou quando o imperador D. Pedro II plantou a pedra fundamental para a construção da Santa Casa, que ao fim não foi construída naquele local; também há quem conte que o bairro surgiu para abrigar os “bexigentos”, vítimas da varíola; ou ainda que o nome surgiu, pois, um matadouro despejava as bexigas dos bois que abatia no córrego das bexigas. Estas e outras histórias alimentam a imaginação da população que habita e que frequenta a região. Para alguns o bairro dos imigrantes italianos, para outros o bairro dos negros fugidos, ou ainda dos migrantes nordestinos, é tido como um bairro tradicional para a cidade, mesmo que suas tradições tenham menos de 200 anos.



Figura 1 - Limite compacto e expandido do Bairro do Bixiga a partir da sobreposição dos diversos perímetros apresentados. Fonte: GIANNOTTO, 2015, p. 28.

Oficialmente o bairro do Bixiga não existe, diversas fontes traçam diferentes perímetros para ele. Os estudos da Coordenadoria Geral do Planejamento Urbano (COGEP) considera que o bairro da Bela Vista compreende o território do Bixiga e seria algo entre a Radial Leste-Oeste, a Rua Vergueiro, a Rua São Carlos do Pinhal e a Avenida 9 de Julho. O Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bexiga delimita o bairro pelo perímetro formado pelo encontro da Avenida 9 de Julho com a Avenida 23 de Maio, sendo encerrado pela Alameda Ribeirão Preto. O distrito da Bela Vista apresentado pelos mapas oficiais da Cidade de São Paulo na atualidade define o perímetro encerrado pela Radial Leste-Oeste, Avenida 23 de Maio, Avenida Paulista e Rua Frei Caneca. Se buscarmos outras fontes, tais

como sites de turismo, o Bixiga seria algo entre as Rua Major Diogo, Avenida 9 de Julho e Avenida Brigadeiro Luís Antônio. O Programa Casa Paulista não tratou o bairro como um todo, mas em três recortes. A partir destas fontes não é possível chegar a uma conclusão sobre qual o real perímetro do Bixiga, mas é possível especular um perímetro mínimo e máximo para o bairro, como pode ser visto na Figura 1.

Considerando a teoria de que o bairro teve origem com a pousada do Bexiga, que segundo os relatos estaria localizada no Largo do Piques, hoje Largo da Misericórdia, sua expansão seguiu rumo a Avenida Paulista a partir de loteamento de chácaras. Com o crescimento da cidade o bairro ficou ao centro de dois vetores de crescimento: Avenida Paulista e Centro. Os terrenos próximos a Avenida Paulista acompanharam a evolução do mercado imobiliário e os mais próximos ao centro sofreram maior degradação. Em meados da década de 1970 o bairro já havia sido retalhado pela abertura de vias como a Radial Leste-Oeste e 23 de maio; a linha azul do metrô já havia entrado em operação e em meados da década de 1990 parte da linha verde começou a funcionar.

Em 1972 foi promulgada a lei 7.805, a primeira legislação a dispor sobre o parcelamento uso e ocupação do solo. Esta lei classificou os usos, estabeleceu, por exemplo, zonas, coeficientes, áreas, recuos, vagas de garagem. A classificação dos usos proposta por esta lei, originalmente se constituiu em cinco grupos, que por sua vez possuíam subdivisões, sendo eles: Residencial (R), Comércio (C), Indústria (I), Serviços (S) e Instituições e usos especiais (E).

Foram criadas também 8 zonas, que por meio legislações posteriores foram sendo alteradas e chegaram a 19<sup>3</sup>. Estas zonas possuíam subdivisões em sua classificação, que traziam diferentes valores para os índices e coeficientes propostos. No mapa a seguir podemos verificar que o Bixiga chegou a compreender 11 destas zonas (Figura 2): Z2 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa; Z3 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média; Z4 - uso misto, de densidade demográfica média alta; Z5 - uso misto, de densidade demográfica alta; Z8 - usos especiais; Z9 - uso predominantemente residencial; Z10 - uso predominantemente residencial de alta densidade; Z11 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica baixa; Z12 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média; e Z13 - uso predominantemente residencial, de densidade demográfica média.

---

<sup>3</sup> SÃO PAULO, 1972; VIEIRA, 2005.

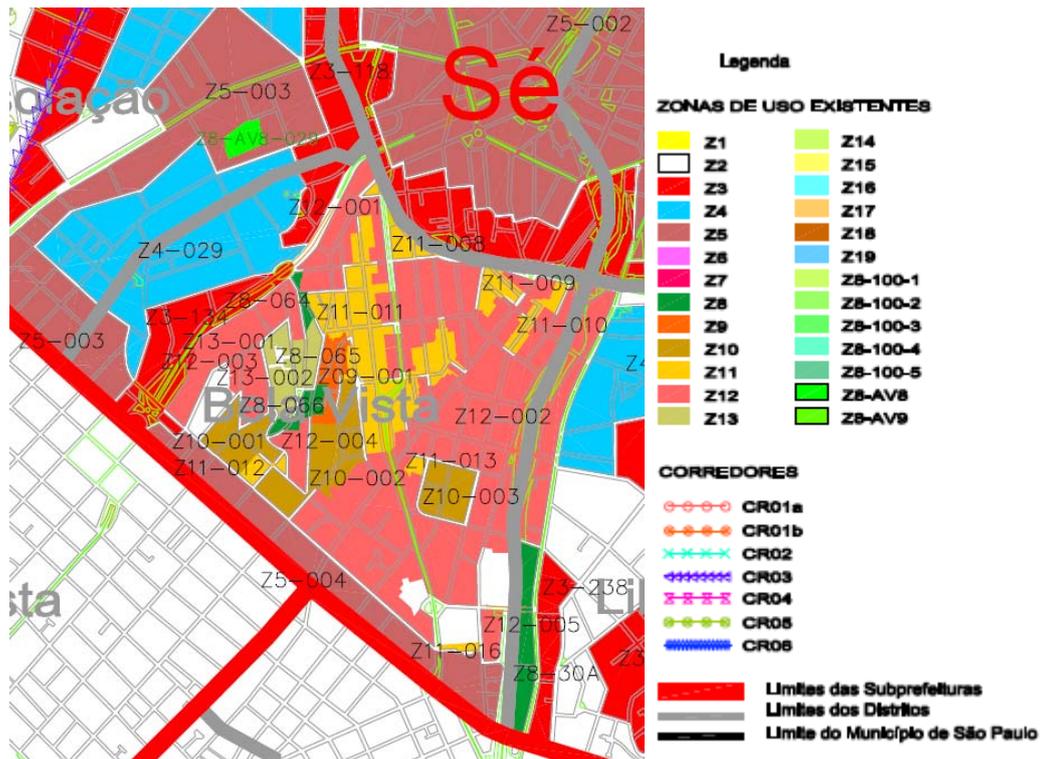


Figura 2 – Zoneamento a partir da lei 7.805/1972 e suas alterações. Fonte: Mapa de uso e ocupação do solo da Subprefeitura da SéBN13.

Aqui é possível verificar que o bairro possuía características bastante heterogêneas perante esta lei ao final de sua vigência. Fazendo o cruzamento dos dados fornecidos nos mapas, quadros e corpo da lei verifica-se que a faixa junto a Avenida Paulista (Z5) apresentava o maior coeficiente de aproveitamento (CA) que poderia chegar a 3,5. As zonas Z8, Z11 e Z13, que em sua maioria se concentravam próximas à Grota do Bixiga possuíam o menor CA, limitado a 1 e no restante das zonas este coeficiente varia entre 2 e 3. Esta conclusão também se reflete em um estudo que a Coordenadoria Geral do Planejamento Urbano (COGEP) fez em 1974, e que por sua vez serviu de base para o projeto do Parque da Grota.

### 1.1. PARQUE DA GROTA (1974)<sup>4</sup>

Este é, talvez, um dos projetos mais emblemáticos para a região, pois tinha uma proposta de trabalhar com diversos usos como habitação, saúde, hotelaria, etc, com uma visão global da Grota a partir de uma corrente arquitetônica e urbanística empregada na época. Este projeto teve origem a partir de um estudo realizado pela COGEP, que subdividiu a Bela Vista em seis área homogêneas entre si (Figura 3):

<sup>4</sup> O projeto do Parque da Grota foi publicado na revista Módulo nº 42 (ROCHAM 1976) e no Livro Paulo Mendes da Rocha de Rosa Artigas. Também é possível encontrar um exemplar do estudo da COGEP na biblioteca da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP).

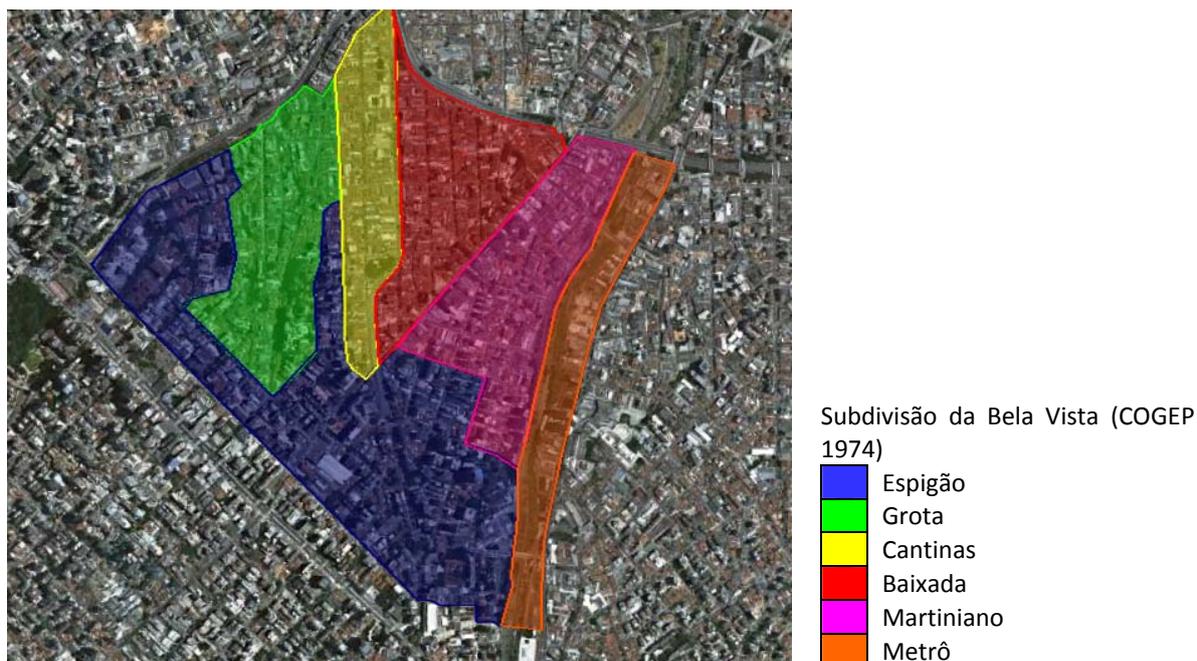


Figura 3 – Subdivisão da Bela Vista COGEP 1974. Fonte: GIANNOTTO, 2015, p. 38

A área do Espigão despertava interesse do mercado imobiliário e se desenvolveu naturalmente, A área das Cantinas já tinha uma ocupação adensada e as demais áreas encontravam-se estagnadas no processo de desenvolvimento e a Grota estava fora da influência dos vetores de crescimento da Av. Paulista e Centro, apresentando características especiais de topografia e construções obsoletas e pouco valorizadas.<sup>5</sup>

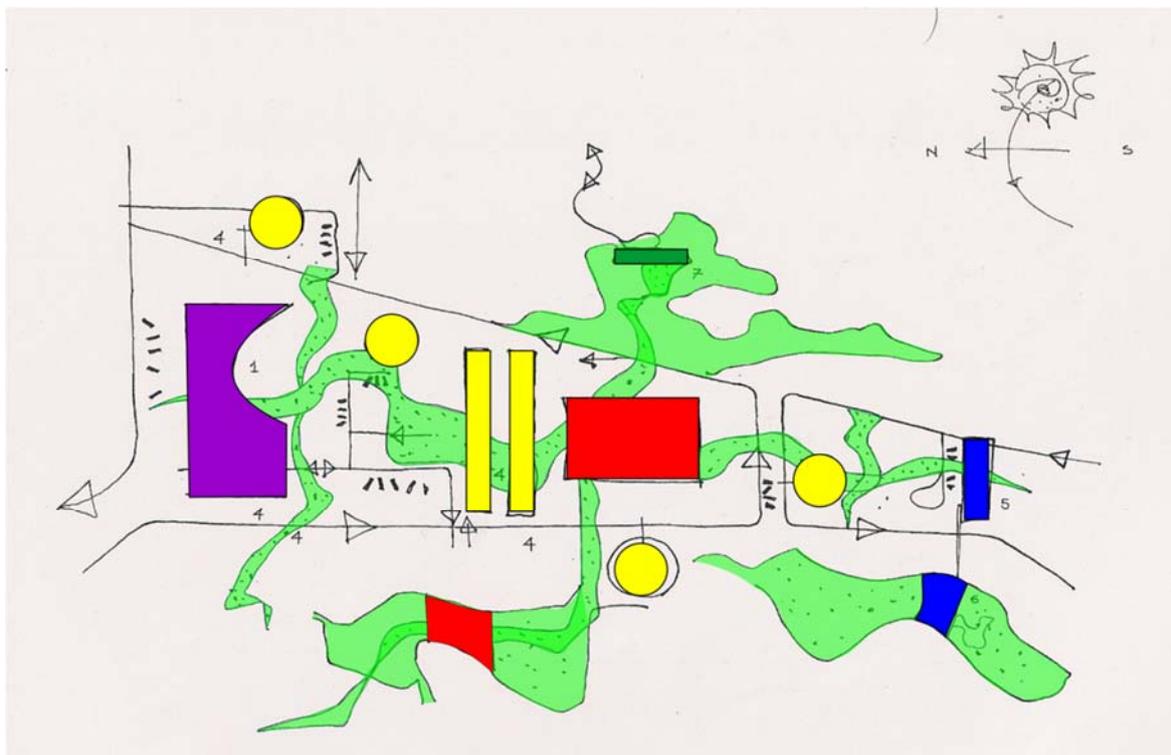
O arquiteto Paulo Mendes da Rocha e sua equipe, foram incumbidos de propor um projeto para a Grota, a partir de um Plano Diretor proposto pela COGEP com os seguintes objetivos: manter a vocação residencial aumentando a densidade demográfica de maneira a aproveitar melhor a proximidade com o centro, a infraestrutura urbana, a rede de transportes além do comércio e serviços já existentes; incentivar e ampliar as atividades de recreação e cultura. Para atingir estes objetivos foram previstos três tipos de intervenção: preservação, reurbanização e ordenação<sup>6</sup>.

Paulo Mendes da Rocha, apresenta seu projeto através de croquis com uma proposição radical onde “são mantidos os edifícios com mais de quatro pavimentos, em boas condições”<sup>7</sup> deixando nas entrelinhas a demolição do restante das edificações. A Figura 4, a seguir, ilustra os usos propostos pelo arquiteto para a área de reurbanização do projeto:

<sup>5</sup> MARZOLA, 1985

<sup>6</sup> ROCHA, 1976

<sup>7</sup> ROCHA, 1976



**Legenda:**

- |                                                                                                    |                                                                                                     |                                                                                          |                                                                                                            |                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Uso residencial |  Educação e saúde |  Hotel |  Espetáculos e diversões |  Paisagismo |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

Figura 4 – Leitura do zoneamento proposto por Paulo Mendes da Rocha para o Parque da Grotta. Fonte: GIANNOTTO, 2005, p. 52.<sup>8</sup>

Para o uso residencial a proposta previa a criação de 984 unidades habitacionais, com tipologias de 2 e 3 dormitórios, com áreas entre 50 e 70m<sup>2</sup>, em edifícios de 15 andares. Os edifícios residenciais pré-existentes readequariam os usos do térreo e da sobreloja para comercial e a abririam andares intermediários a fim de criar acessos para as encostas. Havia a intenção de manter a população residente no local e adensar a ocupação da área.

O estudo da COGEP mapeou um déficit de salas de aula na região, para o qual o projeto propôs a criação de uma escola de 1º e 2º com capacidade para 1600 alunos em dois turnos. Para as crianças menores de 7 anos foi proposta uma creche e parque infantil, além de um posto de saúde, visto que a região contava com boa infraestrutura de saúde.

Segundo o estudo da COGEP, investidores teriam interesse na construção de um hotel com 300 leitos na parte alta da Grotta, Paulo Mendes da Rocha propõe a implantação deste hotel (Figura 4, número 5) interligado a uma piscina (Figura 4, número 6) por meio de uma passarela.

Neste projeto levou-se em conta a vocação artística do bairro propondo um centro de música popular e outras manifestações junto a Praça 14 Bis, além de espaço para evoluções das

<sup>8</sup> Croqui extraído de ARTIGAS, 2002, p.193 com setorização nossa.

escolas de samba tradicionais no bairro, junto à Rua São Vicente e espaços para apresentações de corais e música de câmara nos jardins.

Para o sistema viário não foram propostas grandes intervenções viárias, somente pequenas correções para melhorar as interligações dentro do bairro e bairros vizinhos. Seria construído um estacionamento para 1500 vagas e haveria uma ênfase especial no paisagismo buscando preservar a vegetação do bairro, desapropriando jardins particulares significativos, adensando a vegetação das encostas, tratando taludes e muros de arrimo, além da criação de um mirante na parte alta da Grota (Figura 4, número 7).

O projeto também propôs um zoneamento conceitualmente diverso da lei de uso e ocupação que entrou em vigor dois anos antes, com somente duas tipologias de áreas:

- I. Áreas de reurbanização: conforme proposta do projeto apresentada na Figura 4; e
- II. Áreas de ordenação: reguladas por legislação específica estabelecendo gabaritos; recuos; ocupação de térreos e sobrelojas; uso de pilotis no pavimento térreo para manter visuais ao nível da rua; eliminação de muros pelo menos no recuo de frente; obrigatoriedade de recuo de fundo; evitar as grandes obras de arrimo e paredões cegos resultantes de subsolos voltados para o vale.<sup>9</sup>

## 1.2. O CONCURSO NACIONAL DE IDEIAS PARA A RENOVAÇÃO URBANA E PRESERVAÇÃO DO BEXIGA (1989-1990)<sup>10</sup>

O **Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bairro do Bexiga** trata a região de maneira ampla, se concentra no plano conceitual, e foi pioneiro ao integrar a população local aos debates acerca do futuro do bairro.

Ao contrário do **Parque da Grota** que previa a demolição de grandes áreas para a implantação de um novo projeto com conceitos modernistas, o **Concurso Nacional de Ideias** trazia entre suas premissas não ter grandes alterações no viário, minimizar o número de desapropriações e compatibilizar o processo de transformação e preservação do bairro. Aqui se verifica um novo conceito para a renovação de “velhos” centros, demonstrando que os princípios do urbanismo moderno não teriam aderência a proposta que era solicitada.

Este concurso foi promovido pela Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), tinha como objetivo “valorizar soluções referenciadas nas especificidades de um ‘lugar’ na cidade.”<sup>11</sup> Sua área de intervenção era delimitada pela Avenida Nove de Julho, Avenida 23 de Maio, Rua Pio

---

<sup>9</sup> ROCHA, 1976

<sup>10</sup> O resultado do Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bexiga foi publicado na revista Projeto Design nº 138 (MORAES, 1991; PAES, 1991)

<sup>11</sup> FELDMAN, 1991, P. 80

XII, Rua Artur Prado, Rua Carlos Sampaio, Rua Dr. Fausto Ferraz, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Alameda Ribeirão Preto, Rua Pamplona, Rua São Carlos do Pinhal e Rua Professor Picarolo. Houve grande discussão com a população sobre as transformações do território.<sup>12</sup>

Segundo Célia da Rocha Paes<sup>13</sup>, coordenadora do concurso, houveram dois dilemas: como definir em imagens e atividades o que emergia do Bixiga na época e como arbitrar o retorno dessas visões. Para o primeiro dilema a estratégia foi garantir voz aos moradores e usuários através de debates públicos ao longo do concurso, chegando a conclusão que nem mesmo a população sabia ao certo o que pretendia para o bairro. Para o segundo dilema instaurou-se várias esferas de decisão: a comissão organizadora deveria definir as premissas, equacionar o processo e mediar os anseios que balizaram a elaboração das propostas; o júri não tinha poder absoluto, coube a ele selecionar as propostas que tinham qualidades para serem debatidas com o público; votação dos cidadãos para escolha da proposta vencedora; e a Câmara Municipal que deveria deliberar sobre o que afetasse a legislação da época.

Participaram da primeira etapa 30 trabalhos dos quais apenas 9 foram selecionados. Os demais foram excluídos por terem maior fragilidade conceitual e formal, ou não terem aderência às premissas estipuladas pelo projeto. Os pontos fortes destes trabalhos foram o bom conhecimento do bairro e proposições claras e firmes sobre o processo de preservação e renovação. Os pontos fracos foram a falta de consistência na conceituação geral, na viabilidade arquitetônica, jurídica e financeira; intervenções pontuais insuficientes; e lacunas nas propostas para habitação. Um balanço sobre o concurso feito por Sarah Feldman<sup>14</sup> apontou que a falta de definição precisa sobre um programa resultou em uma abordagem superficial das questões pelas equipes, porém os debates com a população tiveram resultados positivos, pois permitiram conhecer o Bexiga real, seus interesses, conflitos e personagens. Na segunda etapa somente três projetos foram selecionados, com o critério de serem as propostas mais abertas e flexíveis.

A **Equipe Azul**, de Recife, concluiu que o bairro apresentava três características físicas dominantes: espaços consolidados, espaços adensáveis e espaços de adensamento cauteloso. O Bixiga foi dividido em cinco sub-áreas com características homogêneas entre si: área próxima ao centro antigo, com espaço urbano consolidado; área próxima ao centro novo, com espaço urbano consolidado e uso predominantemente residencial; área do grotão da Boa Vista, que apresenta irregularidades e estoque de lotes vagos de grande densidade; área próxima à Avenida 23 de Maio, com verticalização mais espaçada e elementos marcantes

---

<sup>12</sup> FELDMAN, 1991, P. 78

<sup>13</sup> PAES, 1991, P. 78

<sup>14</sup> FELDMAN, 1991, P. 80

como a encosta, os arcos e a Vila Iitoró; e a área central do bairro, com homogeneidade topográfica e horizontalidade marcante, e o maior simbolismo do bairro. Os objetivos principais para elencados para o bairro foram: reabilitar a habitação de interesse social; implantar equipamentos sociais; registrar e socializar a memória do bairro; preservação de áreas com maior simbolismo; renovação urbana das áreas com maior alteração viária e verticalização; e melhor desempenho do bairro cultural. Estes objetivos seriam alcançados através de um sistema gerencial, o Espaço Bexiga, haveria um processo permanente de debates e as intervenções seriam estudadas quadra a quadra.<sup>15</sup>

A **Equipe Vermelha**, de São Paulo, trouxe uma proposta de redirecionar a energia do processo imobiliário que descaracterizava o bairro para preservar e melhorar o ambiente. Propôs um zoneamento que identificava quatro zonas: estáveis – paulista, com bom padrão de edifícios e ruas; degradadas – centro, com edifícios que deveriam ser reutilizados; de preservação – 13 de Maio, área que concentrava a maior vida e patrimônio do bairro; e de expansão – 23 de Maio, área com maior potencial para adensamento. As soluções para habitação consistiam em conservar e melhorar o estoque na zona de preservação e ofertar novas unidades na zona de expansão. O trânsito de passagem deveria ser desviado para fora do bairro e seriam criadas novas linhas circulares de micro-ônibus, além da criação de estacionamentos e uma rede de vias para pedestres. Todas estas propostas deveriam ser financiadas por um fundo de empréstimos de parte do IPTU do bairro e em a longo prazo através das trocas de coeficientes entre os imóveis. Deveriam também ser desenvolvidas diretrizes para o desenho urbano. A população participaria de todo o processo através de formulários a partir dos quais a população poderia votar e opinar.

A **Equipe Amarela**, do Rio de Janeiro, constatou que o bairro estava ilhado entre o paredão de arranha-céus da Avenida Paulista e as Avenidas 23 de Maio e 9 de Julho. Para melhorar esta condição a proposta era privilegiar os pedestres e o trânsito local, propondo a interligação com os bairros vizinhos através de um ônibus tipo *trolley* e implantar ônibus circulares para atender o deslocamento dentro do bairro. Havia a preocupação de manter as características de bairro popular, turístico, libertário e boêmio além de preservar a mescla de classes sociais. Propuseram também alargar as calçadas, incluir equipamentos, tornar a Avenida 13 de Maio um corredor cultural, criar um calçadão em frente a Igreja Nossa Senhora Achiropita, arborizar praças existentes e criar novos espaços de lazer, além da criação de uma universidade aberta de artes nos imóveis preserváveis do bairro e desadensar os cortiços oferecendo moradias de baixo custo para esta população.

---

<sup>15</sup> FELDMAN, 1991, P. 83

Para selecionar a proposta vencedora foi feita uma votação, da qual participaram 894 pessoas, sendo vencedora a equipe azul, seguida das equipes vermelha e amarela. A votação também definiu que as melhorias deveriam ser iniciadas pela Rua 13 de Maio, seguida pela Vila Itororó e Escola de Samba Vai-Vai.

Os integrantes da equipe foram chamados para trabalhar junto à EMURB para desenvolver o projeto para o bairro<sup>16</sup>, porém não houve implantação efetiva, pois, o bairro foi congelado devido ao processo de tombamento que será analisado a seguir.

## **2. O BIXIGA NA ATUALIDADE (2002-2013)**

A partir de 2002 aconteceram uma série de mudanças nas legislações que incidiam sobre o bairro. Naquele ano foi finalizado o processo de tombamento do bairro, instaurado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP), cujo processo foi instaurado em 1990 com base no Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural (IGEPAC) da Bela Vista realizado em 1984 pelo Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e no Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bairro do Bexiga, que mostravam o potencial de bens preserváveis e recuperáveis em termos de qualidade paisagística e ambiental.<sup>17</sup> O bairro ficou “congelado” por mais de dez anos até que promulgação de resolução nº22 do CONPRESP e todo o trabalho desenvolvido foi tratado de maneira independente ao que a EMURB desenvolvia na época.<sup>18</sup> Apesar de todo o esforço em identificar e valorizar as aptidões formadoras da “personalidade” do bairro, os mecanismos de tombamento não foram efetivos para estimular a revitalização do bairro.

*Infelizmente constatou-se que, após alguns anos do início da vigência da resolução nº 22/CONPRESP/02, o tombamento municipal da Bela Vista não foi capaz de reverter esta situação lamentável, ao se mostrar como um mecanismo insuficiente para induzir e estimular a sua revitalização física e funcional, apesar das premissas contidas no texto da resolução de tombamento que intentavam a preservação do bairro aliada à melhoria das condições de uso e ocupação do bairro. Isto posto, comprova que, na prática, o instrumento do tombamento não basta para garantir a qualificação urbana de uma determinada área preservada, se não houver concomitantemente o aporte de planos urbanísticos regionais e setoriais, além da aplicação direta de massivos incentivos*

---

<sup>16</sup> RODRIGUES, 2007.

<sup>17</sup> D'ALEMBERT, 2006, P. 156

<sup>18</sup> RODRIGUES, 2007

*econômicos e financeiros, tanto pelo Poder Público, quanto pela iniciativa privada, agindo em parceria.*<sup>19</sup>

A resolução tombou com diferentes níveis de preservação diversos imóveis e outros elementos. Estes tombamentos deram origem a cinco áreas envoltórias de bens tombados: Área do Bexiga, área da Vila Itororó, área da Grota, Quadra 035 do Setor 05 e Quadra 044 do Setor 09, que posteriormente deram origem à Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) que abrange grande parte do bairro do Bixiga (Figura 5).

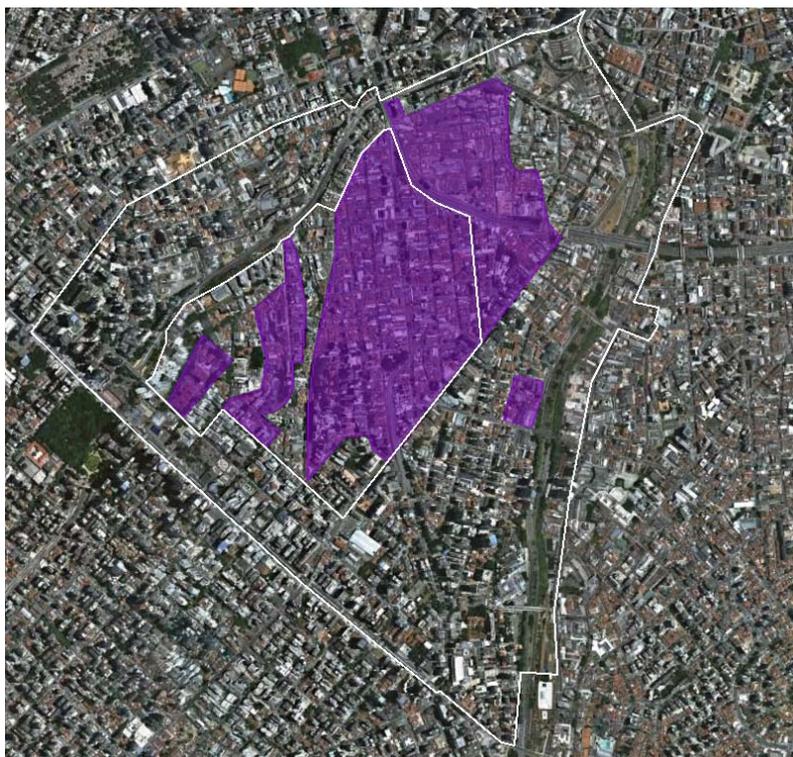


Figura 5 - Limite mínimo e máximo do Bairro do Bixiga e demarcação de ZEPECs. Fonte: GIANNOTTO, 2015, p. 75.<sup>20</sup>

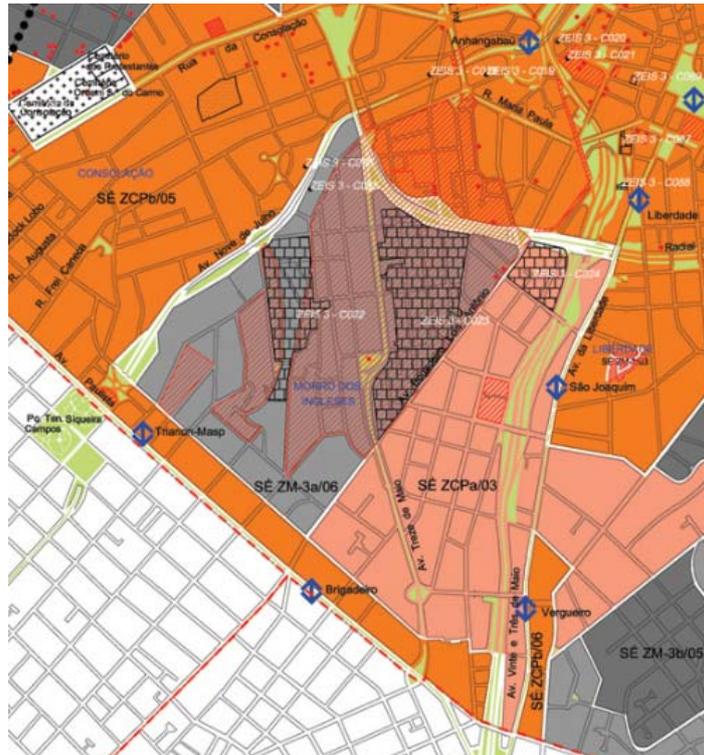
Ainda em 2002, foi promulgado o Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 13.430<sup>21</sup>, revogando o plano anterior datado de 1988. As diretrizes deste plano procuraram simplificar o zoneamento da cidade propondo uma nova classificação e nomenclatura, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) de 2004<sup>22</sup>, consolidou esta proposição, além de refletir a incidência da resolução nº22/2002 do CONPRESP no território do Bixiga. A cidade foi dividida em duas macrozona: macrozona de proteção ambiental e macrozona de estruturação e qualificação urbana, na qual o Bixiga está inserido. Também foram criadas zonas especiais que poderiam estar inseridas em qualquer macrozona (Figura 6).

<sup>19</sup> D'ALEMBERT, 2006, P. 160

<sup>20</sup> Foto do Google Earth, acesso em 12 out 2014, com destaque de perímetro nosso.

<sup>21</sup> SÃO PAULO, 2002b.

<sup>22</sup> SÃO PAULO, 2004.



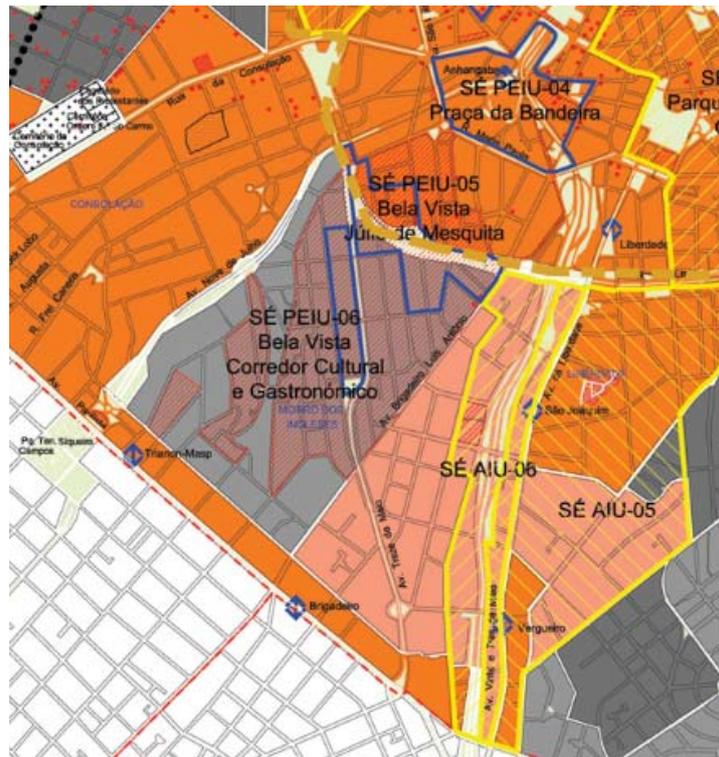
Legenda:

	ZM-3a/06		ZCPa/03		ZCPb/05
	ZEIS 3		ZEPEC		Parques e áreas municipais

Figura 6 – Uso do solo – Fonte: Lei 13.885/2004, Mapa 04 – Uso e Ocupação do Solo, do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé

Neste contexto o Bixiga teve também seu zoneamento simplificado, passando a contar com somente 3 zonas (ZM-3a/06 – Zona mista, ZCPa/03 – Zona de centralidade polar, e ZCPb/05 – Zona de centralidade polar), que sofrem interferências de manchas que correspondem a ZEIS (Zona Especial de Interesse Social) e ZEPECs (Zona especial de preservação cultural), conforme apresentado na Figura 6 e áreas de intervenção urbana (AIU-06) e projetos de intervenção Urbana (PEIU-05 Bela Vista Júlio de Mesquita; PEIU-06 Bela Vista Corredor Cultural e Gastronômico; e PEIU-04 Praça da Bandeira), além da Operação Urbana Centro, apresentadas na Figura 7.

Esta legislação tratou o bairro de maneira mais homogênea que a anterior, alterando consideravelmente os coeficientes de aproveitamento para o bairro. Desta maneira a maior verticalização passa a ser permitida dentro da Operação Urbana Centro, onde o CA máximo pode chegar a 6,00, seguida da ZCPb próxima a Avenida Paulista, áreas com incidência de ZEIS e AIU que podem chegar ao CA máximo de 4 e o restante do bairro ficou com o CA máximo de 2,5.



Legenda:

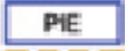
	ZM-3a/06		ZCPa/03		ZCPb/05
	ZEPEC		AIU		PIE
	Operação Urbana Centro				

Figura 7– AIU, PEIU e Operação Urbana Centro – Fonte: Lei 13.885/2004, Mapa 06 – Desenvolvimento Urbano, do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé

## 2.1. PROGRAMA CASA PAULISTA (2012-2014?)

O **Programa Casa Paulista** é uma iniciativa do Estado de São Paulo para promover Parcerias Público-Privadas (PPP) com o objetivo de viabilizar a oferta de unidades habitacionais para um público alvo de famílias com renda bruta mensal de até 10 salários mínimos. O Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas (CGPP) do Estado de São Paulo, divulgou o Chamamento Público nº 004/2012 para a apresentação de estudos técnicos e modelagem de projetos para a oferta de habitações na região central da cidade de São Paulo, além de requalificar a área e incrementar a qualificação dos espaços públicos. A proposta era de oferecer 10.000 unidades para a população inserida na faixa de renda relativa ao programa e que comprovasse trabalhar na área central da cidade. Este chamamento era relativo aos distritos da Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação, que foram agrupados em setores e subdivididos



uma vez devido a esta descontinuidade do território original, parte do bairro adquiriu uma maior proximidade e relação com a Sé e seus arredores, como ficou evidenciado, inclusive, na divisão dos distritos da cidade. Segundo o edital as diretrizes para o Setor B, são:

- a) *Ofertar moradias em intervenções simultâneas em diversos imóveis, compartilhando-se programas de usos coletivos e ofertando ocupação que potencialize o uso misto dos recortes.*
- b) *[...]*<sup>26</sup>
- c) *Priorizar a mobilidade do pedestre e a integração com o transporte público, especificamente as estações do Metrô e dos corredores de ônibus, propondo a melhoria dos espaços de circulação existentes e promovendo novas possibilidades de permeabilidade de pedestres entre as quadras.*
- d) *Aumentar a taxa de permeabilidade quando da construção de novos imóveis, valorizando a função hídrica urbana das áreas de fundo de vale.*
- e) *Utilizar instrumentos restritivos da legislação urbana como forma de valorização e desenvolvimento da ocupação do território, mais precisamente da limitação de gabarito nas áreas de ZEPEC e do potencial construtivo de 04 vezes e ocupação de 70% do lote sobre as áreas de ZEIS 3.*
- f) *Reconverter o patrimônio construído existente com consequente recuperação das edificações de interesse histórico.*
- g) *Explorar a identidade cultural e o potencial turístico da área central e do bairro do Bixiga, através da produção de habitação, da valorização do espaço público e do patrimônio edificado, e da construção vinculada de novos equipamentos sociais, comerciais e culturais.*
- h) *Considerar a integração, sempre que possível de soluções ambientais e de eficiência energética, incorporando economia no uso de energia, água e conforto térmico e acústico; sistema de captação e reuso de água; fontes alternativas de energia. Deverá considerar também a otimização da coleta de lixo reciclável e destinação adequada a resíduos.*<sup>27</sup>

O edital colocou também as responsabilidades que deveriam ser assumidas pelo

---

<sup>26</sup> Este item é referente a ferrovias que não são um elemento presente no Bixiga.

<sup>27</sup> GOVERNO, 2012a.

parceiro privado desta PPP, dentre as quais, talvez o mais polêmico seja a outorga de poderes do poder público para a entidade privada no que tange às desapropriações necessárias para a execução dos projetos. O anexo II do edital trouxe ainda diretrizes urbanísticas e edílicas para os projetos que seriam propostos dentre elas a diversidade arquitetônica, evitar a segregação urbana, evitar o condomínio fechado para a cidade, privilegiar a cidade de uso misto, concentrar as intervenções em torno das estações, além especificações técnicas para cada um dos recortes:

- Estratégias fundiárias da área de intervenção – são comuns aos três recortes: oportunidades dispersas em função dos lotes disponíveis; e os empreendimentos deverão estar próximos e articulados para potencializar os efeitos da intervenção.
- Infraestrutura pública – possui algumas especificidades, mas em comum há a preocupação em se criar passagens animadas e uma rede de espaços públicos conectando espaços existentes aos novos espaços criados; criação de parques de encostas e praças; implantação de instituições tais como escolas, creches, tele centros e centros de tecnologia da informação.
- Uso e ocupação – foram determinados programas específicos para cada recorte, conforme Quadro 1:

Uso e ocupação do solo	B4 – Grota do Bixiga	B5 – Bela Vista	B6 – 23 de Maio (ligação leste-oeste)
<b>HIS</b>	184	320	376
<b>HMP</b>	73	240	260
<b>Comércio / serviços</b>	2.700m <sup>2</sup>	12.000m <sup>2</sup>	11.300m <sup>2</sup>
<b>Gabarito</b>	15m	15m	48m
<b>Edifícios</b>	Incluir o patrimônio histórico nas ações do programa	Incluir o patrimônio histórico nas ações do programa	10.800m <sup>2</sup> de área construída de equipamentos públicos

Quadro 1 – Uso e ocupação do solo requeridos pelo Programa Casa Paulista para os recortes B5, B5 e B6.

Somente o instituto de Urbanismo e Estudos para a Metrópole (URBEM)<sup>28</sup> apresentou proposta para os recortes inseridos no Bixiga. A proposta atende às demandas do edital, e ao contrário dos outros projetos analisados nesta pesquisa, atende às legislações vigentes à época, sem propor alterações no zoneamento da região. Para apresentar sua proposta a URBEM subdivide os recortes em 14 empreendimentos,

<sup>28</sup> Na época o instituto era dirigido por Philip Yang, Fernando de Mello Franco e Homero Silva Neves, e era composto pelas empresas Andrade e Morettin Arquitetos Associados; Baker Tilly Brasil; Machado, Meyer, Sendacz e Opice Advogados; MMBB Arquitetos; Piratininga Arquitetos Associados; Plano CDE; Três Design; Nelson Kon, além de consultores.

apresenta a implantação proposta para eles, as sugestões de unificação de lotes bem como os dados numéricos de seu estudo de viabilidade. Ao fazer o cruzamento de todos os dados numéricos é possível encontrar lacunas nos valores apresentados. Outro item importante de se notar é que nenhum dos empreendimentos propostos chega ao coeficiente de aproveitamento máximo proposto pelo zoneamento. No entanto, em uma análise global da proposta é possível verificar que o projeto vai além do que é solicitado originalmente (Quadro 2).

<b>Recorte</b>	<b>B4</b>	<b>B5</b>	<b>B6</b>	<b>Total</b>
<b>CA máximo</b>	4,00	2,50 a 6,00	2,50 a 6,00	---
<b>CA projetado</b>	1,50	1,38 a 1,70	2,02 a 5,49	---
<b>Habitação - HIS</b>	184 un. 9.038,70 m <sup>2</sup>	320 un. 17.116,00 m <sup>2</sup>	652 un. 34.860,00 m <sup>2</sup>	1.156,00 un. 61.014,70 m <sup>2</sup>
<b>Habitação - HMP</b>	73 un. 4.965,60 m <sup>2</sup>	239 un. 16.292,00 m <sup>2</sup>	448 un. 31.099,00 m <sup>2</sup>	760 un. 52.356,60 m <sup>2</sup>
<b>Comércio e serviços</b>	2.728,00 m <sup>2</sup>	12.039,00 m <sup>2</sup>	17.681,00 m <sup>2</sup>	32.448,00 m <sup>2</sup>
<b>Equipamento público</b>	5.939,10 m <sup>2</sup>	15.768,00 m <sup>2</sup>	10.840,00 m <sup>2</sup>	32.547,10 m <sup>2</sup>
<b>Construção passarela</b>			1.542,00 m <sup>2</sup>	1.542,00 m <sup>2</sup>
<b>Ampliação do passeio público</b>	8.831,00 m <sup>2</sup>	1.277,00 m <sup>2</sup>		10.108,00 m <sup>2</sup>
<b>Ampliação de área verde</b>	12.365,43 m <sup>2</sup>	2.213,29 m <sup>2</sup>	838,00 m <sup>2</sup>	15.416,72 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	43.867,83 m <sup>2</sup>	64.705,29 m <sup>2</sup>	96.860,00 m <sup>2</sup>	204.433,12 m <sup>2</sup>

Quadro 2 – Compilação e síntese da proposta da URBEM.

### 3. O BIXIGA DO AMANHÃ

Em Julho de 2014, foi promulgada uma nova versão do Plano Diretor Estratégico<sup>29</sup>, a lei 16.050, que novamente traz alterações ao que é proposto para o crescimento do bairro.

O novo plano manteve a divisão da cidade em duas macrozonas: estruturação e qualificação urbana; e de proteção e recuperação ambiental. A macrozona de estruturação e qualificação urbana foi dividida em quatro macroáreas, das quais duas, a macroárea de estruturação metropolitana e a macroárea de urbanização consolidada afetam o bairro do Bixiga.

Houve também alteração na classificação das ZEIS aqui contidas:

- ZEIS-3: “áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, encortiçados ou deteriorados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbana, boa oferta de empregos”.<sup>30</sup>; e

<sup>29</sup> SÃO PAULO, 2014<sup>a</sup>; SÃO PAULO, 2014<sup>b</sup>.

<sup>30</sup> Inciso III do art. 45 da Lei 16.050/2014.

- ZEIS-5: “lotes ou conjuntos de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestrutura urbanas”<sup>31</sup>

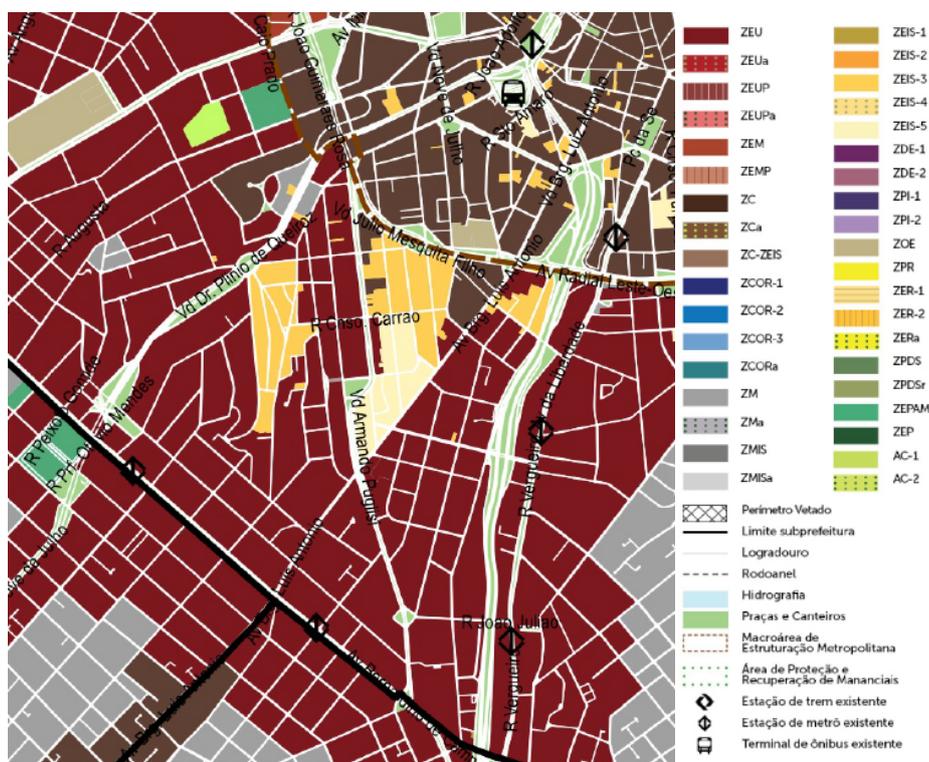


Figura 9 – Uso e Ocupação do Solo – Fonte: Mapa 1, Subprefeitura Sé, Lei 16.402/2016

Uma das maiores novidades criadas por este novo plano são os **Eixos da transformação urbana**, que foram classificados como ZEU – Zona Eixo de Estruturação e Transformação Urbana pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) de 2016 (Figura 9). Estas zonas são definidas a partir dos elementos estruturais do transporte coletivo de média e alta capacidade, propondo maiores coeficientes de aproveitamento, ou seja, incentivando a verticalização destas áreas que contam com maior infraestrutura de transportes, além de trazer restrições como número máximo de vagas de estacionamento a serem consideradas como áreas não computáveis. O PDE traz ainda incentivos à criação de térreos ativos e fruições com contrapartidas no cálculo da outorga onerosa, além de instrumentos como a cota solidariedade que consiste na destinação de áreas nos empreendimentos para a produção de HIS ou doações de recursos através do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

A nova LPUOS (2016) rearranja as zonas do bairro que passam a ser classificadas da seguinte maneira: ZEU – Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana; ZC – Zona Centralidade; ZEIS-3 – Zona Especial de Interesse Social 3; ZEIS-5 – Zona Especial de Interesse Social 5; ZOE – Zona de Ocupação Especial; e ZEPEC – Zona Especial de

<sup>31</sup> Inciso V do art. 45 da Lei 16.050/2014.

Preservação Cultural. O bairro passa a ter coeficientes de aproveitamento entre 2 e 6, sendo que grande parte do seu território agora tem o coeficiente 4, o que deveria atrair o olhar de investidores, apesar da estrutura dos lotes do bairro não ser a mais favorável, pois é composta de lotes estreitos com múltiplos donos.

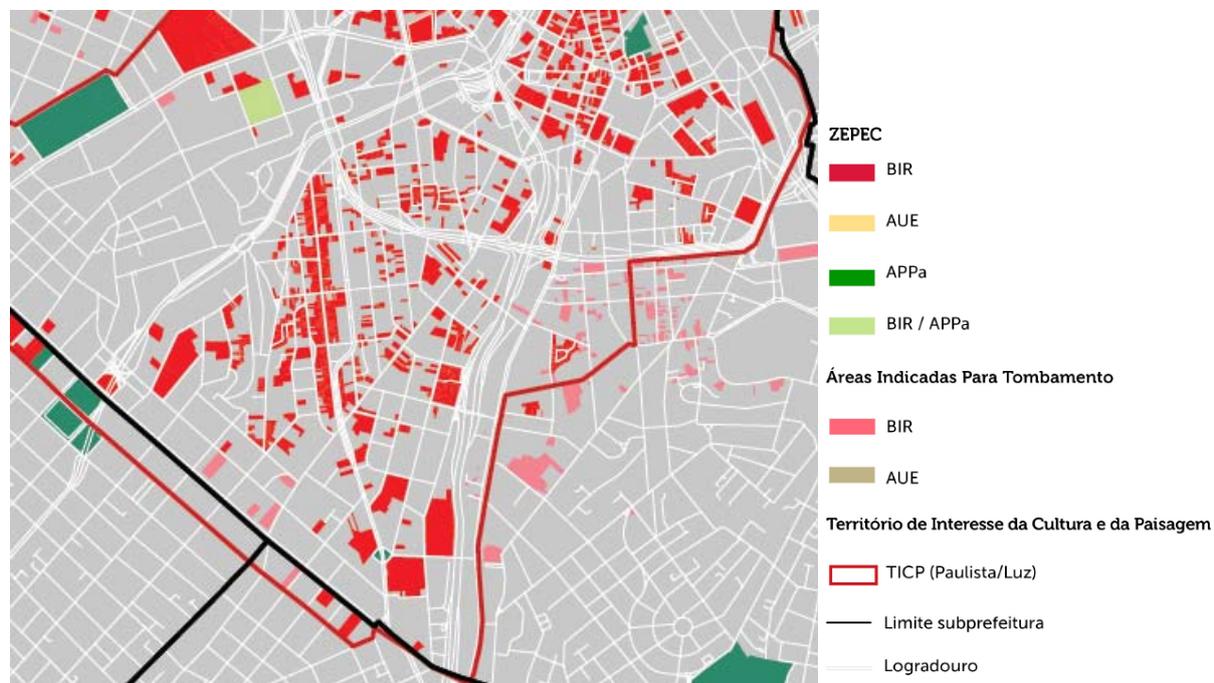


Figura 10 – Imóveis e territórios enquadrados como ZEPEC e indicados para tombamento – Fonte: Mapa 2, Lei 16.402/2016.

Há também uma nova abordagem em relação às ZEPECs, pois imóveis tombados passam a ser considerados ZEPECs, o que implica na pulverização destes perímetros se compararmos as Figuras 6 e 7 com a Figura 10, além de marcar como ZEPEC BIR (Bens Imóveis Representativos) as áreas que estão indicadas para tombamento. A LPUOS (2016) criou o Território de Interesse da Cultura e da Paisagem (TICP) Paulista/Luz, que englobou o bairro todo. No entanto, existe uma lacuna relativa ao tema, pois a lei não traz exatamente os parâmetros que devem ser respeitados nas ZEPECs e no TICP, ela indica que os processos relativos a estas áreas devem ser encaminhados aos órgãos competentes, fato este que pode contribuir para repelir possíveis investidores, pois a indefinição dos parâmetros impede que os cálculos de viabilidade tenham o grau de confiança que os empreendedores necessitam quando prospectam novos projetos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Refletindo sobre os projetos e planos aqui estudados, pode-se verificar que uma série de fatores contribuíram para a estagnação do bairro. Nota-se também que existe um esforço com

a proposição dos projetos tidos como ideais em suas épocas, mas muitas vezes não há coordenação dos esforços para que sejam possíveis.

O **Parque da Grota** hoje não seria mais viável, pois demandaria uma série de demolições na área da Grota que está inserida em área envoltória de bens tombados e em ZEPECs. É curioso notar que este projeto foi proposto 2 anos após a primeira lei de uso e ocupação do solo e já propunha alterações conceituais em relação ao zoneamento da área. Como resultado de uma somatória de fatores, a Grota encontra-se hoje estagnada, com marcas de degradação e áreas encortiçadas.

O **Concurso Nacional de Ideias para a Renovação Urbana e Preservação do Bixiga**, de 1990, foi inovador quanto a participação da população, porém tímido quanto às proposições finais, talvez por refletir um período de recessão nos anos anteriores à sua proposição. Mais uma vez os projetos não seguiram a legislação vigente, propondo alterações conceituais ao uso e ocupação do solo no local, porém ao contrário do Parque da Grota, traz uma preocupação maior com as pré-existências do lugar. Mais de uma década depois, 2002, a EMURB publica um plano diretor com novas premissas para o bairro. Neste mesmo ano acontece o tombamento do bairro, que não conseguiu o efeito desejado, ou seja, conter a degradação do bairro, nem mesmo os mecanismos criados pelo PDE de 2002 para transferir potencial construtivo de bens tombados atraiu investidores para a região.

Mais de uma década depois (2012) surge o **Programa Casa Paulista**, com um edital específico para o centro da cidade, em que três recortes são relativos ao Bixiga. Vale ressaltar que o objetivo da licitação não eram projetos arquitetônicos, mas a entrega de habitações implantadas. O edital também não continha um projeto, mas um premissamento dos conceitos que deveriam ser adotados. Não houve grande interesse de investidores, sendo que somente a Urbem apresentou propostas para a área. O projeto também foi polêmico, chegou a ser suspenso por liminar que alegava que teria havido participação insuficiente da população local, críticas sobre falta de transparência e relativas aos critérios de desapropriações. Fazendo uma análise da viabilidade técnica apresentada, pode-se também se questionar por que os índices de coeficiente de aproveitamento obtidos na proposta são tão baixos, o que geralmente não é atrativo para quem quer investir no local. As proposições deste programa ainda não saíram do papel, apesar de que pelo prazo do edital deveria já estar concluído.

O novo Plano Diretor (2014) pode, talvez, ser um agente indutor do desenvolvimento na área, uma vez que os eixos da transformação urbana aumentam as possibilidades de despertar interesses dos investidores. “Olhando para o bairro, com o otimismo presente nas pessoas que sonham com futuro mais promissor para este querido pedaço de São Paulo, fica um pouco

de desolação por ter havido tanto empenho e tão pouco resultado efetivo, ao menos nos últimos 50 anos.”<sup>32</sup>

Aqui cabe a esperança que a obra do metrô se concretize, mas de preferência sem desalojar a Escola de Samba Vai-Vai, cuja sede está entre os imóveis que deverão ser desapropriados. Que as proposições do PDE 2014 se tornem efetivas, com terrenos ativos e fruições pelo bairro. Porém um outro cenário não tão auspicioso poderá ser revelado, em que o bairro permanecerá como está, sem a atenção dos investidores, sem incentivos e ainda com a latência de intervenções. Espera-se que ao menos o Bairro não perca o que lhe é peculiar, as festas populares, as tradições, mesmo que inventadas, a boemia, e a mistura das pessoas que ali residem.

## BIBLIOGRAFIA

ARTIGAS, Rosa (org.). *Paulo Mendes da Rocha*. Cosac & Naif, 2ª ed., 2002.

CALVINO, Italo. *As cidades invisíveis*. Tradução de Diogo Mainardi. São Paulo: Companhia das Letras, 2ª edição, 14ª reimpressão, 2011.

CONPESP. *Resolução nº 22*, de 2002. São Paulo, SP. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/49c99\\_22\\_T\\_Bairro\\_da\\_Bela\\_Vista.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/49c99_22_T_Bairro_da_Bela_Vista.pdf)>. Acesso em: 04 mai. 2013.

D’ALEMBERT, Clara Correia; FERNANDES, Paulo César Gaioto. *Bela Vista: a preservação e o desafio da renovação de um bairro paulistano*. Revista do Arquivo Municipal, nº 204, p. 151-168, 2006. Disponível em <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/revista\\_do\\_arquivo\\_204\\_1253293754.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/revista_do_arquivo_204_1253293754.pdf)>. Acesso em 30 nov. 2013.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Conselho Gestor do Programa de Parcerias Público-Privadas. **Chamamento Público nº 004/2012**. São Paulo: 2012a.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Secretaria da Habitação. *Anexo 2 do edital – Diretrizes para as intervenções urbanas*. São Paulo: 2012b. Disponível em <[http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/diretrizes\\_para\\_as\\_intervencoes\\_urbanas.pdf](http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/downloads/ppp/diretrizes_para_as_intervencoes_urbanas.pdf)>. Acesso em 26 mai. 2013.

---

<sup>32</sup> GIANNOTTO, 2015, p. 133.

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. Secretaria de Transportes Metropolitanos. *PPP Linha 6-Laranja de metrô – Processo STM nº 000770/2012*. Disponível em <<http://www.stm.sp.gov.br/index.php/acontece/ppp-linha-6>>. Acesso em 26 mai. 2013.

GIANNOTTO, Joice Chimati. *Fedora e o Bixiga: uma comparação entre os projetos para o bairro do Bixiga (1974, 1990 e atualidade)*. 2014. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2015.

INSTITUTO DE URBANISMO E ESTUDOS PELA METRÓPOLE. *Estudos Técnicos e Modelagem de Projetos de Parceria Público-Privada (PPP) de Habitação de Interesse Social (Setor B) para a Secretaria de Estado de Habitação e sua Agência Paulista de Habitação Social – Casa Paulista*. São Paulo: 2012, 2v.

MARZOLA, Nádia. *Bela Vista*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico – Divisão do Arquivo Histórico. 2ª ed. 1985.

METRÔ. *Governador Geraldo Alckmin anuncia edital de licitação para as obras da linha 6 – laranja de metrô*. Disponível em <<http://www.metro.sp.gov.br/noticias/governador-geraldo-alckmin-anuncia-edital-de-licitacao-para-as-obras-da-linha-6-laranja-de-metro.fss>>. Acesso em 30 mai. 2013.

METRÔ. *Obras – Desapropriações: Linha 6 – Laranja*. Disponível em <<http://www.metro.sp.gov.br/obras/desapropriacoes/linha-6-laranja.aspx>>. Acesso em 30 mai. 2013.

MORAES, José de Souza. *Síntese da proposta da equipe vermelha (São Paulo)*. Revista Projeto Design, nº 138, p. 84-85, fev. 1991.

PAES, Célia da Rocha. *A cidade, o homem – uma identidade*. Revista Projeto Design, nº 138, p. 78-79, fev. 1991.

PREFEITURA do Município de São Paulo. *Processo: 1990-0.004.514-2: Tombamento do Bairro da Bela Vista*. Volumes 1 a 3.

ROCHA, Paulo Mendes da. *Parque da Grôta: Reurbanização da sub-região da grôta do bairro da Bela Vista*. Revista Módulo, nº 42, p. 53-57, mar./abr./mai. 1976.

RODRIGUES, Cristiana Gonçalves Pereira. *Concursos públicos urbanos 1989-1994: Projetos de Fragmentos da Cidade*. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

SÃO PAULO (Cid). Coord. Geral de planejamento. *Grota da Bela Vista*. São Paulo: Cogep, 1974.

SÃO PAULO (SP). *Lei nº 7.805 de 1º de novembro de 1972*. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município e dá outras providências. Diretoria do Departamento de Administração do Município de São Paulo, São Paulo, 1º nov. 1972.

SÃO PAULO (SP). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Plano Diretor Estratégico. Secretaria do Governo Municipal, São Paulo, 13 set. 2002b.

SÃO PAULO (SP). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004*. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo. Secretaria do Governo Municipal, São Paulo, 25 ago. 2004.

SÃO PAULO (SP). *Lei nº 15.368, de 25 de abril de 2011*. Acresce §2º ao art. 4º da Lei nº 14.242, de 28 de novembro de 2006, que dispõe sobre a concessão de incentivos à implantação de hospitais. Secretaria do Governo Municipal, São Paulo, 25 abr. 2011.

SÃO PAULO (SP). *Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014*. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e revoga a Lei nº 13.430/2002. Diário Oficial [da] Cidade de São Paulo, São Paulo, 1º ago. 2014a. P. 1.

SÃO PAULO (SP). *Lei nº 16.402 de 22 de março de 2016*. Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico. Diário Oficial [da] Cidade de São Paulo, São Paulo, 23 mar. 2016.

SÃO PAULO (SP). SMDU. *Plano Diretor de São Paulo*. São Paulo: 2014b.

VIEIRA, Jair Lot (supervisão editorial). *Lei de zoneamento do Município de São Paulo: Lei nº 13.885, de 25.8.2004: Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo: Lei nº 13.430, de 13.09.2002*. Bauru, SP: EDIPRO, 2005.