

# PLANEJAMENTO URBANO EM SÃO PAULO

Instituto de Estudos Brasileiros – IEB/USP

Disciplina de pós-graduação:

*A urbanidade e a imagem da Metrópole de São Paulo  
como fatores de sua produção e de interpretação*

*Jaime*

Roteiro preparado por Mônica Balestrin Nunes  
Geógrafa - Analista de Infraestrutura - IBAMA/SP  
Doutora em Geografia Humana – FFLCH USP

---

# QUESTÕES

São Paulo cresceu sem planejamento ?

Por que alguns planos não saem do papel ou são modificados?

Quais as relações do planejamento com a tese da urbanidade?

# PLANEJAMENTO: UMA IDEOLOGIA?

O QUE É? E A SUA VERSÃO URBANA?

QUAIS AS RELAÇÕES ENTRE CAPITALISMO e  
PLANEJAMENTO?

EXISTIRIA UMA RAZÃO OUTRA PARA A DEFESA DO  
PLANEJAMENTO QUE NÃO FOSSE A MELHORIA DA  
CIDADE?

Como enfrentar essas questões?

# ALGUNS PARÂMETROS

## PLANEJAMENTO URBANO NO BRASIL (Villaça, 1999)

- ✓ Ação do Estado sobre a organização do espaço intra-urbano.
- ✓ Formas de planejamento: zoneamento, planos setoriais, planos diretores, projeto de cidades novas, etc.
- ✓ Além dos planos, sua aplicabilidade ou não, é importante considerar os efeitos dos discursos na dinâmica da que os embalam

# OUTROS PARÂMETROS

## CARACTERÍSTICAS DE UM PLANO:

- ✓ Escala de abrangência (parcial, conjunto, municipal)
- ✓ Continuidade de execução e necessidade de revisões e atualizações
- ✓ Impacto da intervenção sobre a maioria ou grandes contingentes da população
- ✓ DECISIONISMO TÉCNICO ou POLÍTICO? NÍVEIS DA FEDERAÇÃO? PARTICIPAÇÃO POPULAR?

# CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Metodologia para estudar-se os planos urbanísticos para São Paulo e para as cidades de um modo geral:

- O contexto histórico de cada plano
  - As características da sociedade brasileira - o papel da propriedade privada
- A organização da gestão pública – federalismo e competências dos entes
  - O processo de constituição das cidades – seus atores e interesses

# ANTECEDENTES

- **O contexto histórico de cada plano**

Urbanismo sanitaria e de embelezamento:

O conjunto de obras e intervenções realizadas pelo Poder Público desde fins do século XIX e nas primeiras décadas do século XX pautou-se pela busca da modernização da cidade, mas com abrangência limitada à região central e às áreas de expansão definidas segundo os interesses econômicos privados: a expansão da cidade a sudoeste foi acompanhada, antes mesmo da ocupação efetiva, da infraestrutura de energia, sistema viário e transporte.

O direcionamento de investimentos de infraestrutura privilegiou as áreas de interesse das Companhias City, Light & Power e SP Railway, e a legislação urbanística foi dando o suporte jurídico para as intervenções, por meio de gestões junto à Câmara Municipal, cujos representantes mantinham proximidade com as direções dessas empresas.

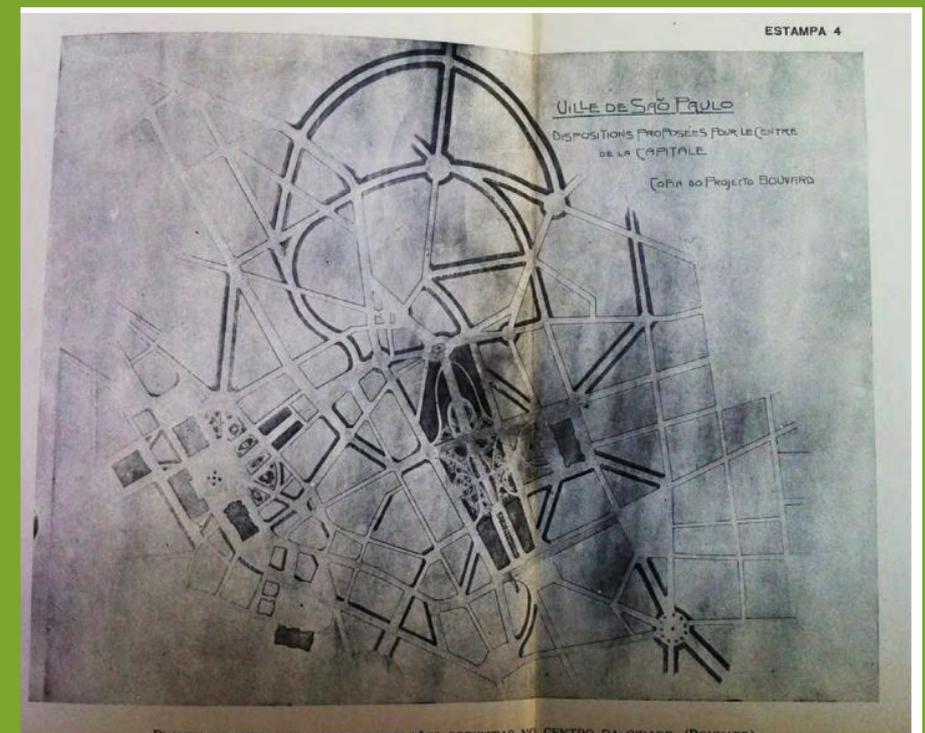
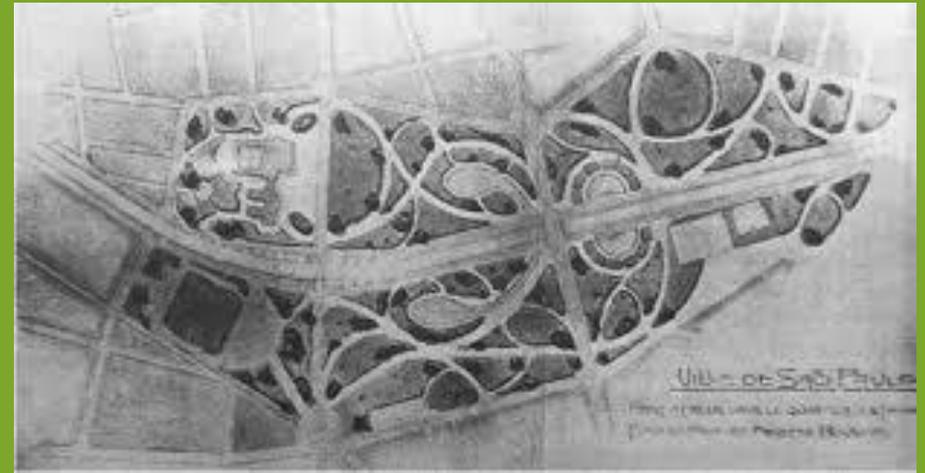
# ANTECEDENTES

Urbanismo sanitaria e de embelezamento:

Destacam-se no início do século XX os Projetos de Joseph Antoine Bouvard para o Vale do Anhangabaú e Parque Dom Pedro II, a construção do teatro Municipal e do Viaduto do Chá.

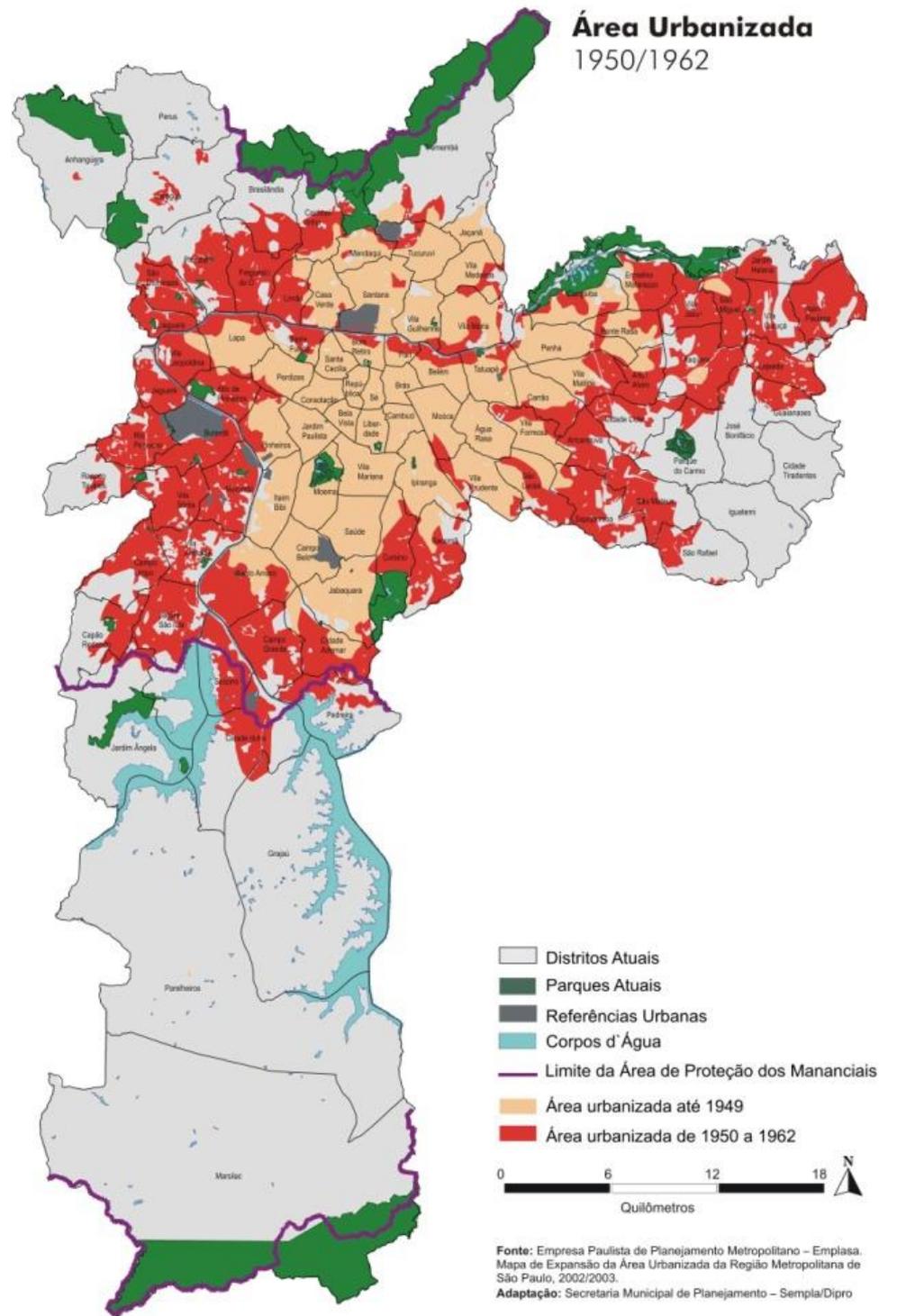
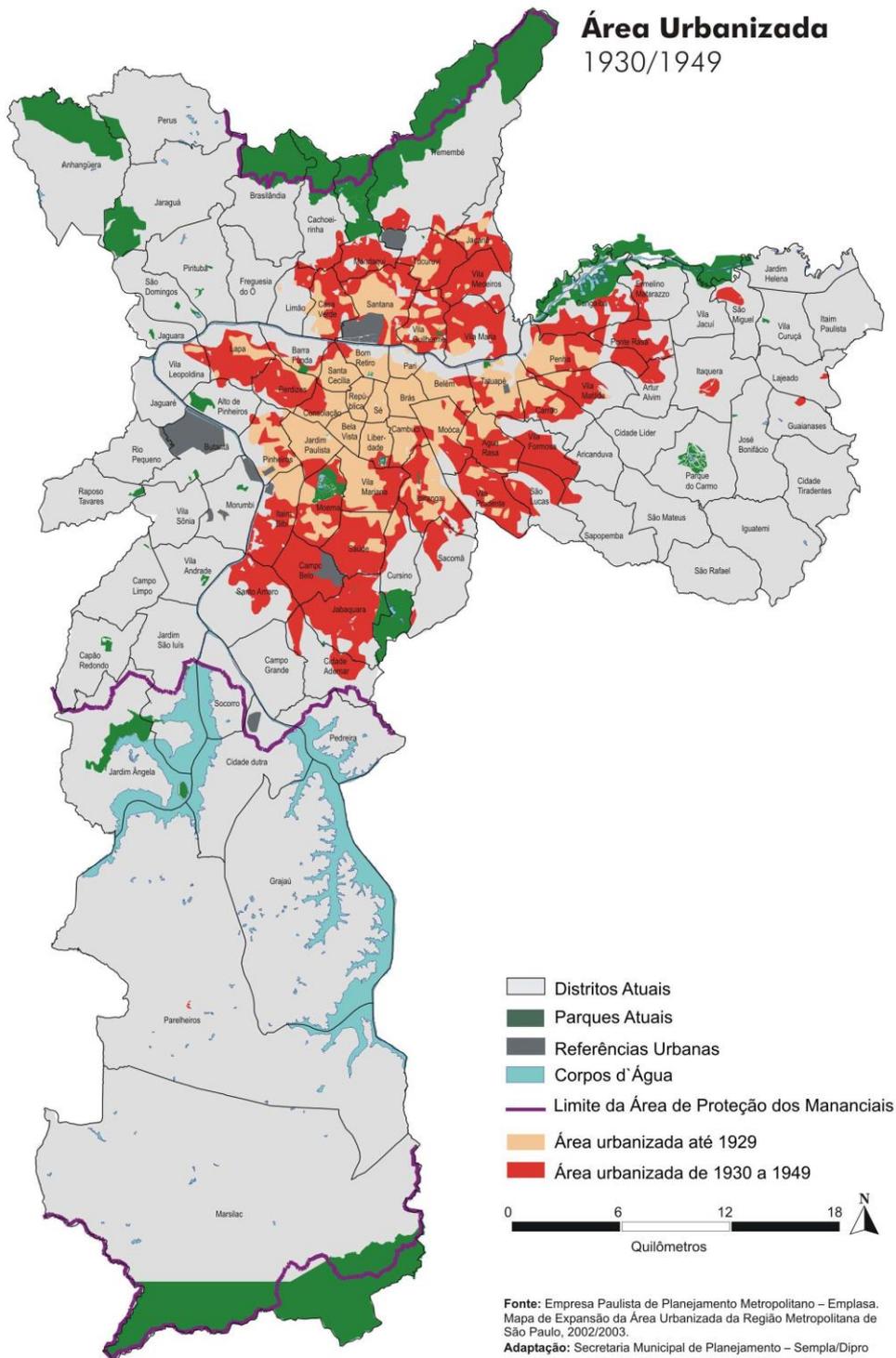
Projetos de Bouvard para Pq. Dom Pedro e Anhangabaú.

Fonte: D'Elboux, R.M.M. Joseph-Antoine Bouvard no Brasil. Os Melhoramentos de São Paulo e a criação da Companhia City: ações interligadas. Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, Sp, 2015.



# 1930 - 1970

- Plano de Avenidas
- Relatório Moses
- Pesquisa SAGMACS
- Plano Urbanístico Básico
- Ditadura Vargas - Estado Novo
- Desenvolvimentismo
- Ditadura Militar



# SÃO PAULO PÓS 1940

Duplo movimento: expansão horizontal e a verticalização.

Questão habitacional: chave para compreender a dinâmica da cidade.

Lei do Inquilinato 1942: impacto na política de aluguéis; estímulo para a casa própria no mercado; e a explosão da autoconstrução em lotes adquiridos a prazo (nem sempre regularizados) ou a ocupação de áreas públicas ou privadas com favelas.

Justaposição de loteamentos na periferia foi formando uma imensa “colcha de retalhos”, pois fazia parte da estratégia dos loteadores a manutenção de glebas vazias entre os loteamentos mais distantes...

Habitação social, infraestrutura de abastecimento e saneamento só entrariam nos planos tardiamente.

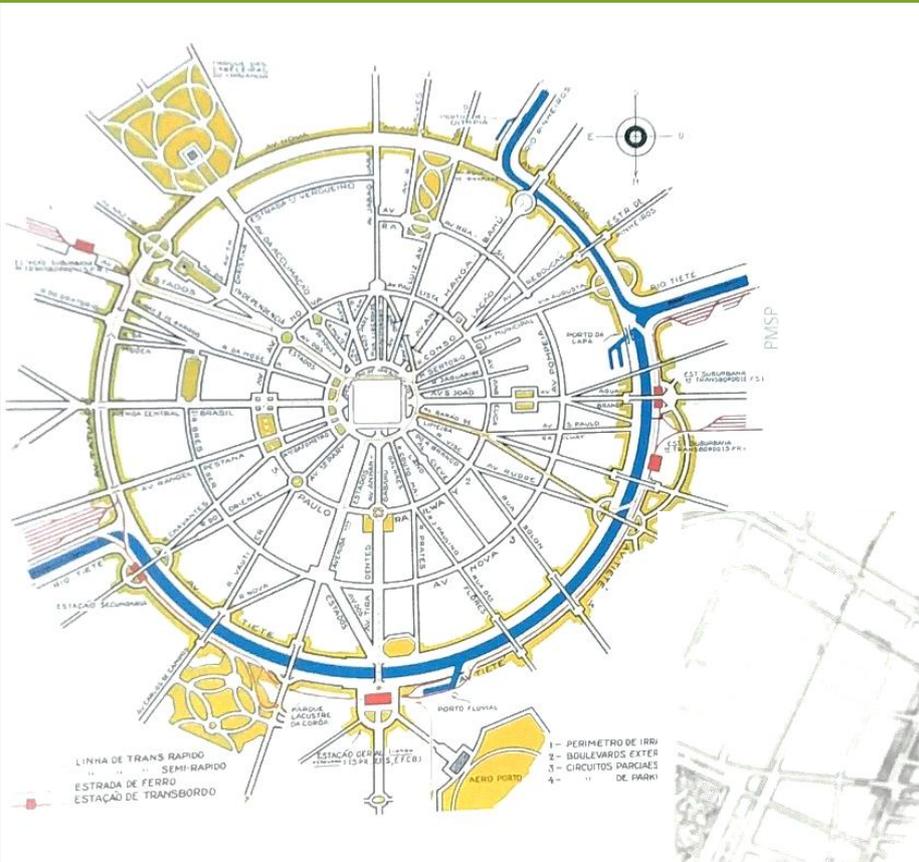
# Estudo para um Plano de Avenidas - 1930

**Elaborado por Francisco Prestes Maia a pedido do Prefeito Pires do Rio  
(1926-1930)**

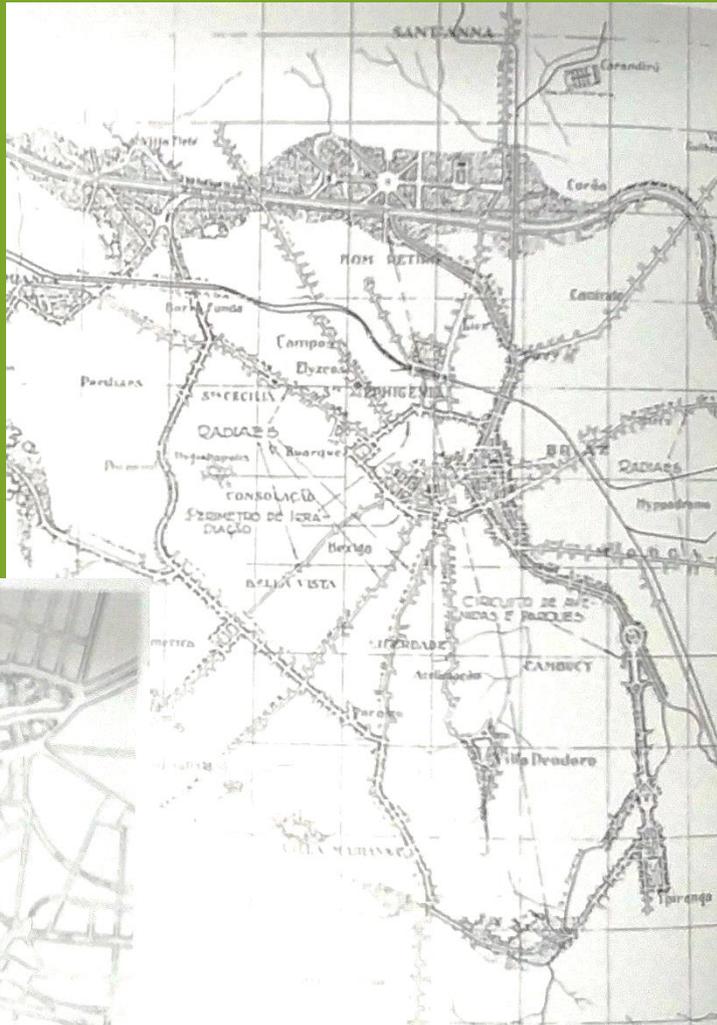
A essência do Plano consistiu na proposição de um esquema viário radial –perimetral a fim de possibilitar a expansão urbana e sua estruturação. Perímetro de Irradiação, um grande anel em torno do centro, além de propostas para a retificação do rio Tietê.

Prestes Maia nomeado para a Prefeitura de São Paulo por Getúlio Vargas no Estado Novo, em 1938 (pode implementar)

Não se traduziu em lei, porém se constituiu em diretriz para os melhoramentos viários da cidade por muito tempo.



Esquema do perímetro de irradiação



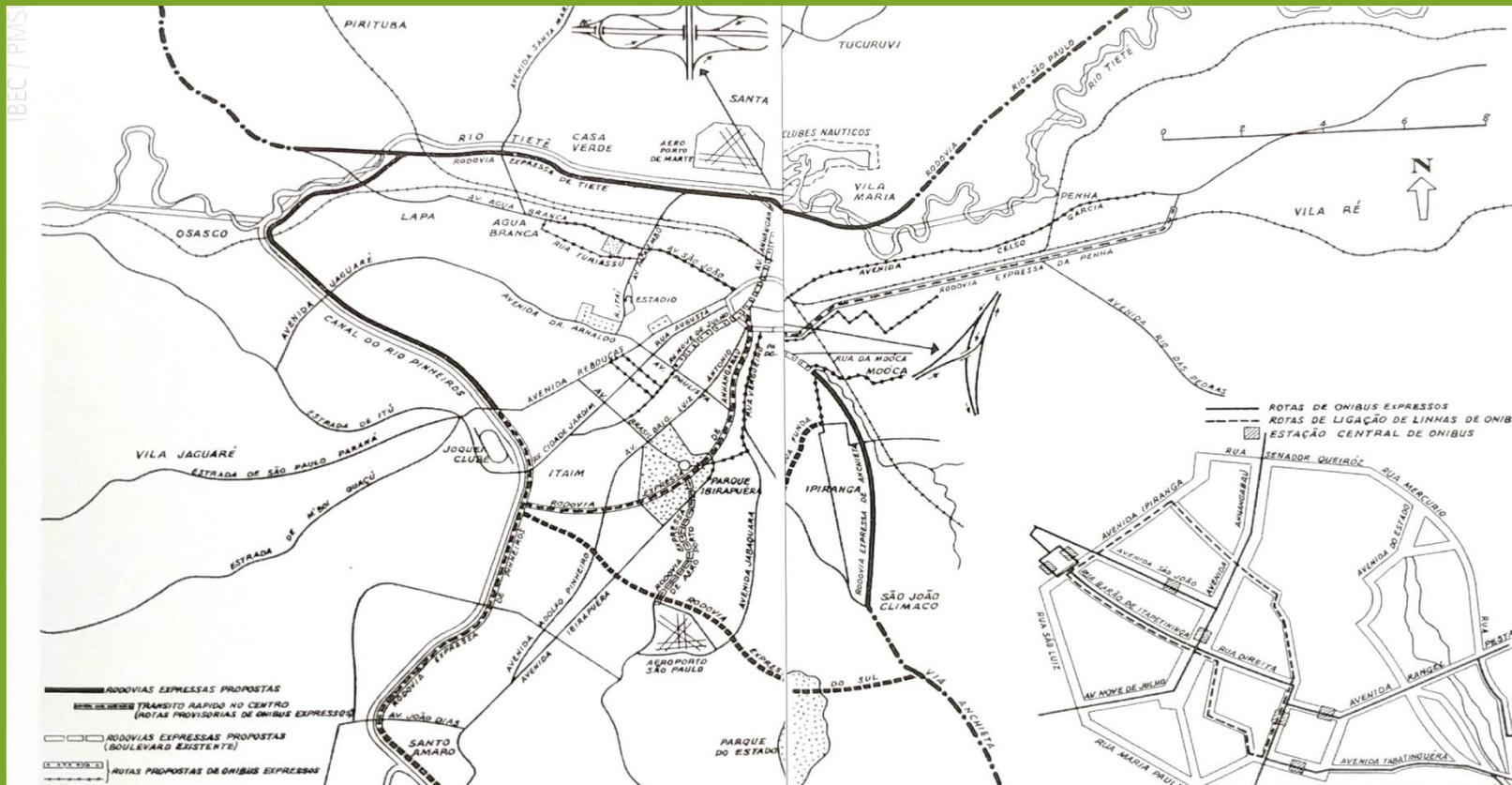
Avenidas previstas – rótula central (à esquerda) e perimetrais (acima)



# Relatório Moses - 1950

Elaborado pela consultoria IBEC a pedido do Prefeito Lineu Prestes (1950-1951)

Propunha um sistema de vias expressas e ligações com os “subúrbios”, de caráter essencialmente rodoviarista.

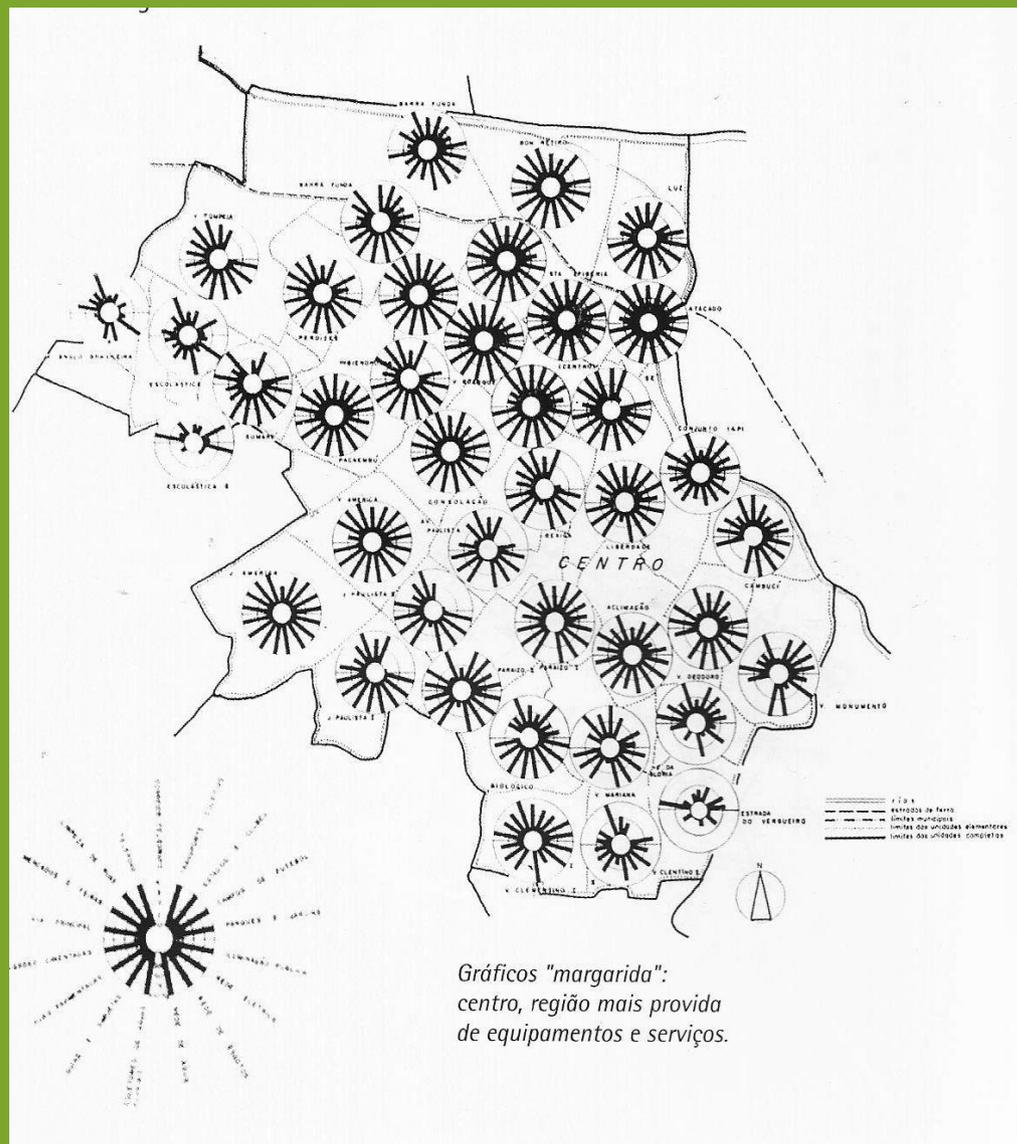


# Pesquisa SAGMACS- 1957

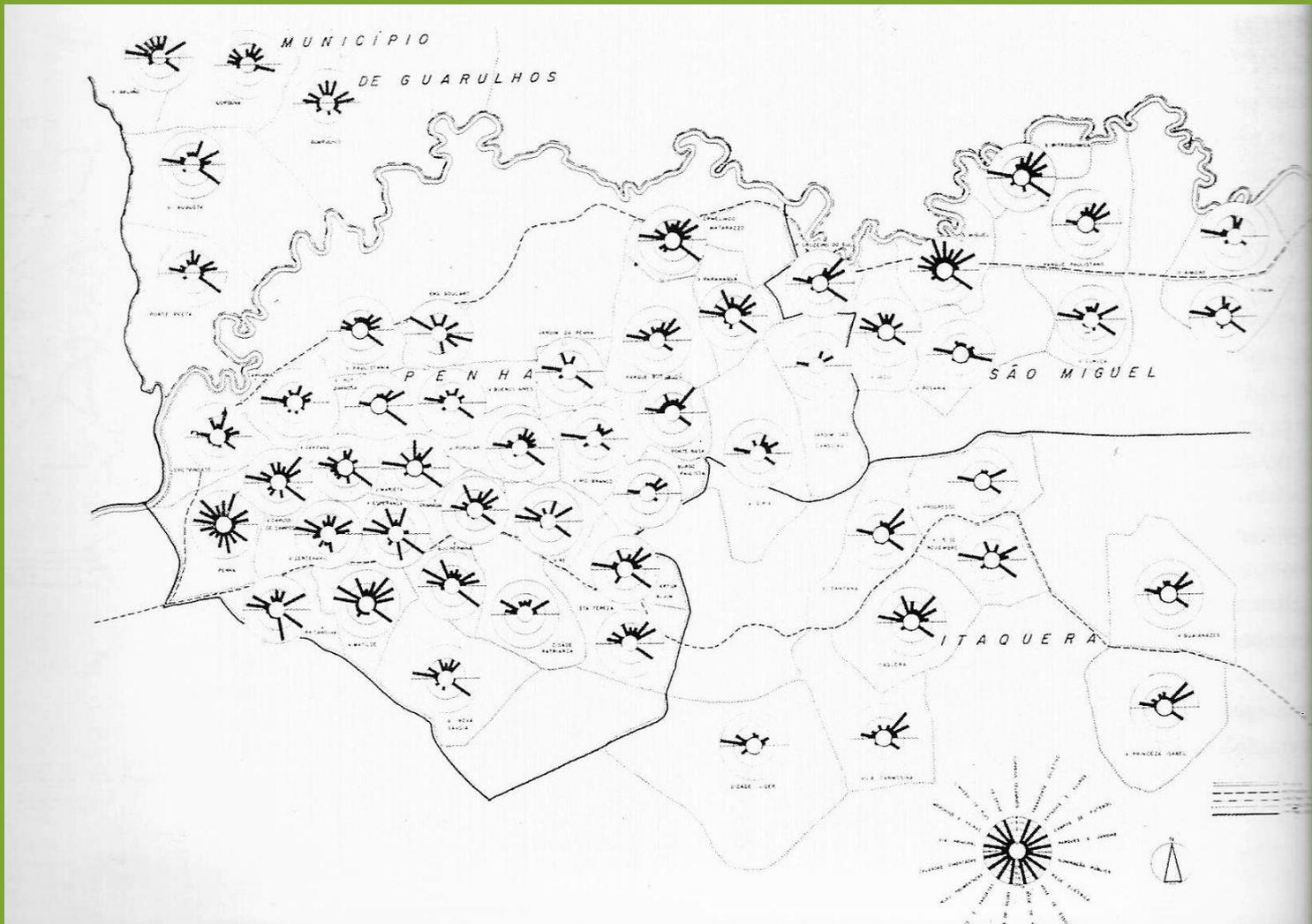
A SAGMACS - Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais foi coordenada pelo Padre Joseph Lebret, do Movimento Economia e Humanismo e encomendada pelo Prefeito Toledo Piza. Grande levantamento com mais de cem profissionais multidisciplinares, divididos por temas.

Foi realizada de 1956 a 1958, e o material produzido é uma representação socioeconômica da aglomeração paulistana, envolvendo não só o município, mas também o que foi chamado de “Great São Paulo”.

Introduziu a componente socioeconômica nos levantamentos e influenciou a atuação dos técnicos municipais por um longo período.



# Pesquisa SAGMACS- 1957



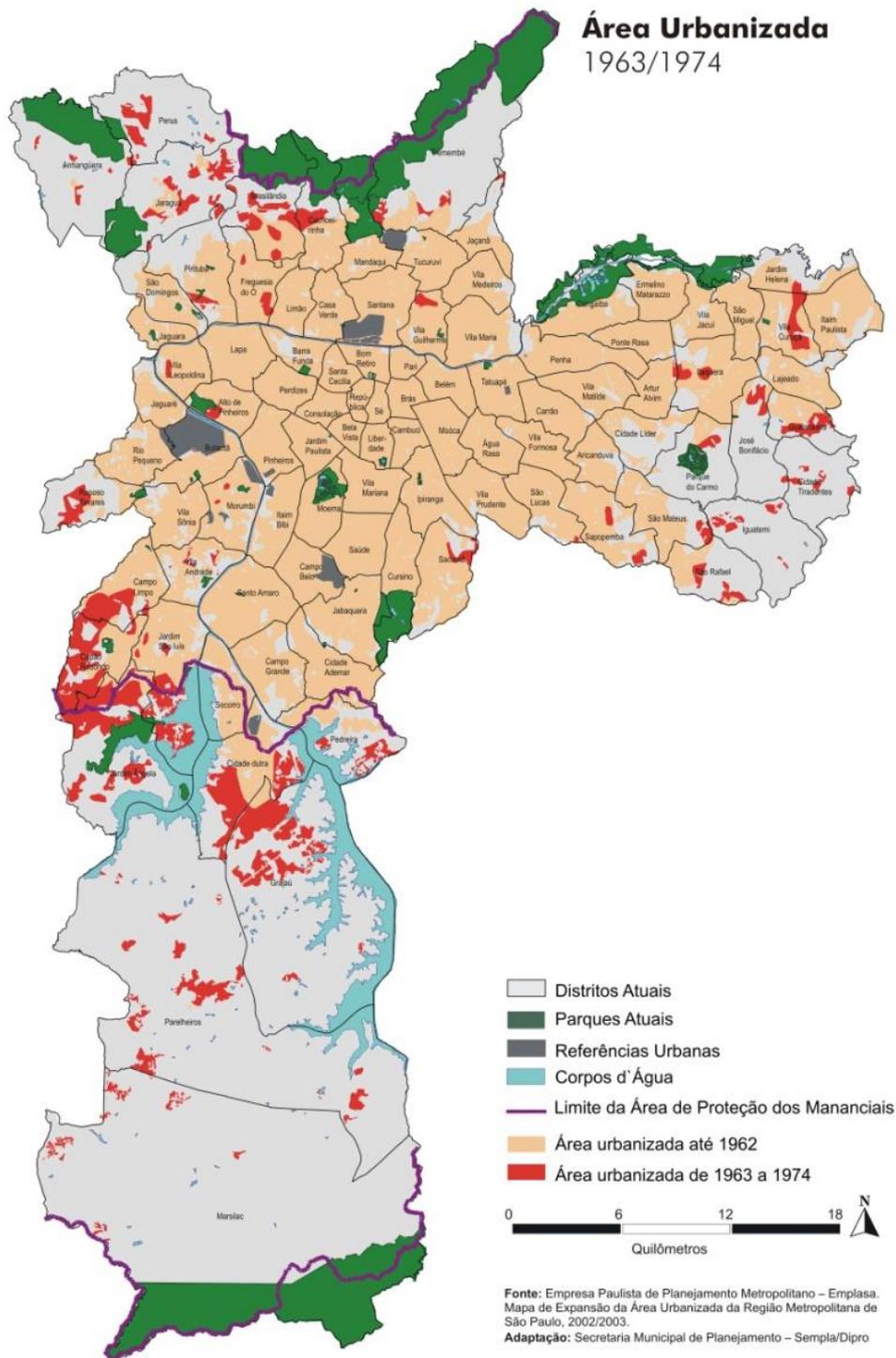
Fonte: SOMEKH, N.; CAMPOS, C. M. et al. A cidade que não pode parar. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.



# 1970 - 1990

- PDDI
- Reurbanizações
- Proposta de PD 1985
- Plano Diretor 1988
- Proposta de PD 1991
- Ditadura Militar
- Crise econômica anos 80
- Redemocratização
- Constituição Federal 1988

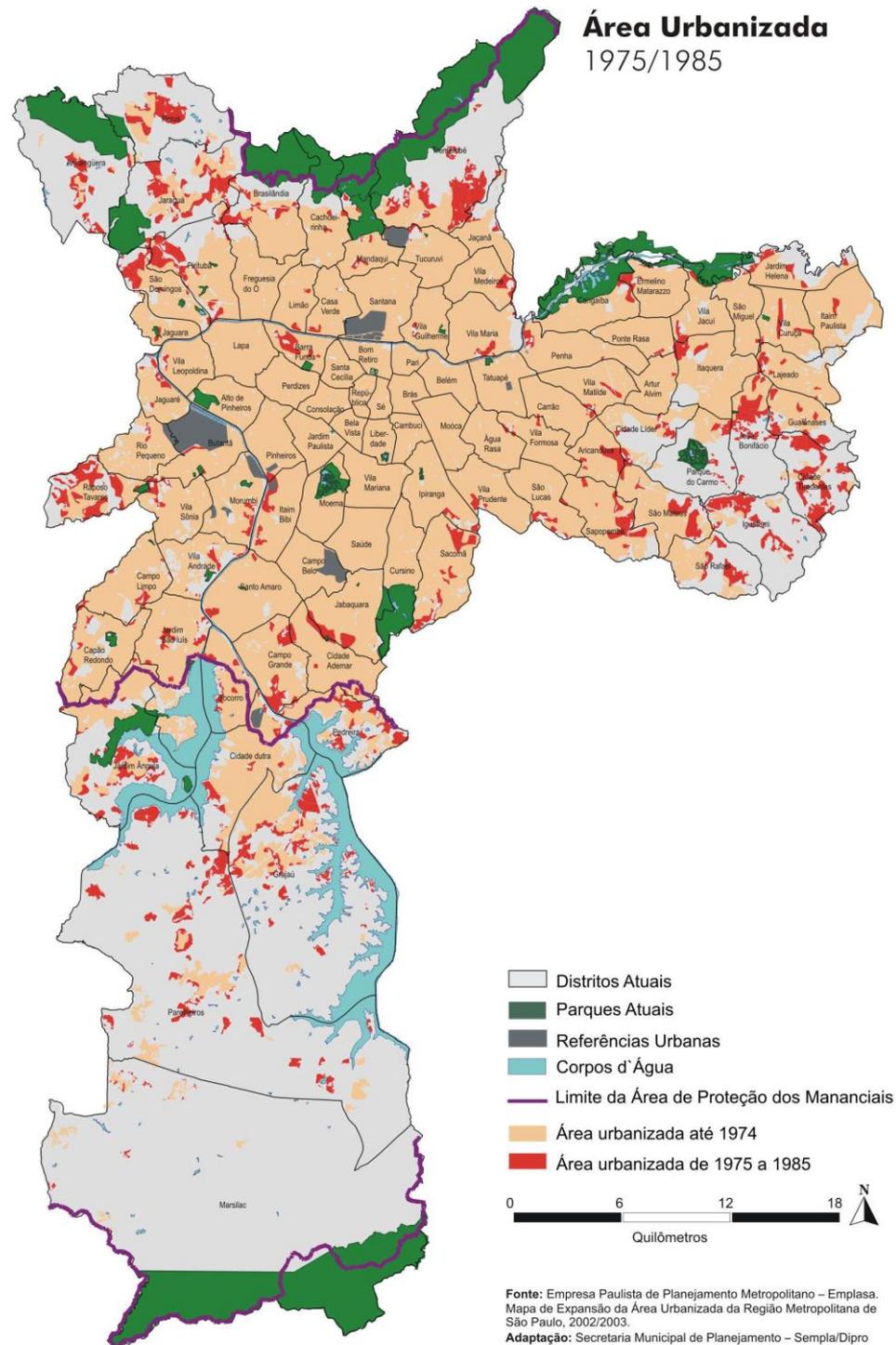
## Área Urbanizada 1963/1974



Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa. Mapa de Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003.

Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro

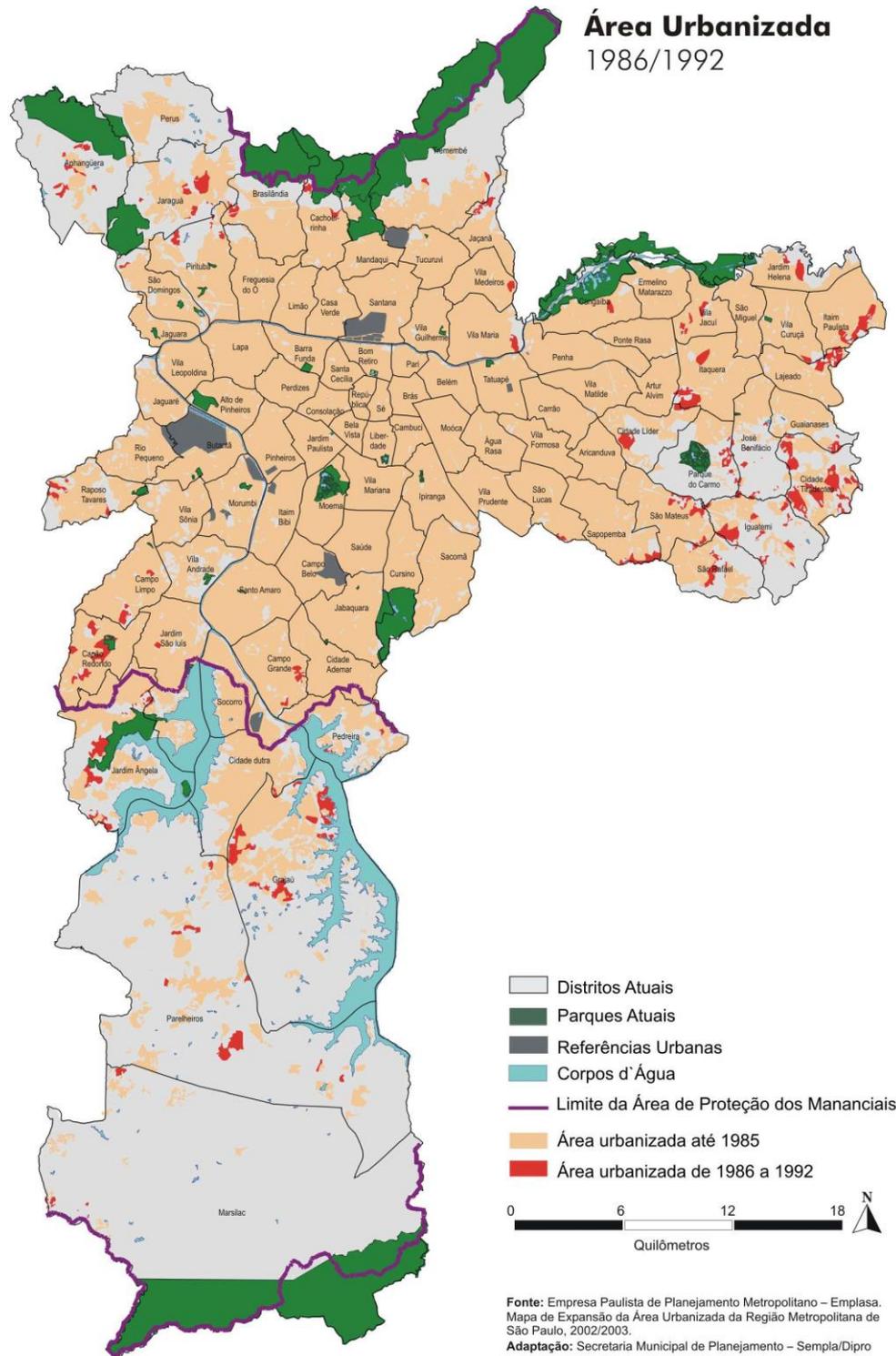
## Área Urbanizada 1975/1985



Fonte: Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano – Emplasa. Mapa de Expansão da Área Urbanizada da Região Metropolitana de São Paulo, 2002/2003.

Adaptação: Secretaria Municipal de Planejamento – Sempla/Dipro

# Área Urbanizada 1986/1992



# Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado– PDDI - 1971

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado elaborado pelos técnicos do Departamento de Urbanismo e com base nos estudos do PUB e da SAGMACS se apoia no zoneamento como instrumento de regulação do uso do solo.

Restringe a 4 o CA máximo e, por meio do zoneamento estabelece centralidades conforme previsto no PUB.

As zonas são definidas a partir da situação de ocupação existente.



# Projetos de intervenções urbanas - Emurb

- 1972** Lei de Zoneamento, instrumento urbanístico integrado ao PDDI-1971, objetiva a estruturação urbana do município de SP e como parte da aglomeração metropolitana.
- 1973** Gestão Miguel Colassuono – redução da intervenção do poder público, evita conflito com iniciativa privada; crise do petróleo. Contradição: criação do Sistema de Planejamento e Administração Metropolitano – SPAM da GSP, como parte do processo de institucionalização do PMDI-1970,
- 1974** Planos urbanísticos específicos para áreas consideradas como Zonas Especiais, as Z8; COGEP elabora estudos e planos preliminares para algumas destas zonas, como bairros históricos – Bela Vista , Luz-Bom Retiro. EMURB tenta atuar/integrar com demais órgãos e empresas, para direcionar e equacionar renovação urbana ou reurbanização nas áreas objeto de pesadas intervenções de infraestrutura de transportes (especialmente linha Norte-Sul Metro), visando participação da iniciativa privada: projetos Santana, Vergueiro, Conceição (êxito nulo ou parcial).

# Projetos de intervenções urbanas - Emurb

A partir da edição da Lei do PDDI – Lei nº 7. 688/71, a lei de uso e ocupação do solo (zoneamento) nº 7.805/72 já estabelecia algumas zonas que deveriam ser objeto de regulamentação posterior.

Embora se tratando de um plano geral para a cidade, assim como o zoneamento, observa-se que para algumas áreas são propostas apenas diretrizes, entrando em cena uma outra escala de planejamento, a dos projetos urbanos.

Nesta escala de planejamento se daria a atuação da recém-criada Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, empresa pública concebida para ser um braço operacional da administração municipal, podendo inclusive, fazer desapropriações.

Com isso, a Lei de zoneamento começa a receber uma série de alterações, e passa, na prática, a ser o único instrumento regulador do uso do solo urbano.

No período de 1972 a 2002, quando é finalmente aprovada a Lei nº 13.430/02 - o Plano Diretor Estratégico - e posteriormente a Lei nº 13.885/04 a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, há uma “pulverização” das iniciativas de intervenção, a maioria ao sabor das orientações de cada administração.

# Projetos de intervenções urbanas - Emurb

**1975** Gestão Olavo E. Setubal - abandono progressivo do processo de planejamento global para adoção de modelo de intervenções pontuais: remodelação Pátio do Colégio, projetos Vale do Anhangabaú, reabilitação Prédio Martinelli, restauração viaduto Santa Ifigênia.

**1975** Criação da a EMPLASA - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano do governo do estado.

**1976** EMURB faz tentativa de elaboração de um Plano para a área Central, COGEP inicia revisão do PDDI-1971, ambos sem êxito. EMPLASA faz tentativa de revisão do PMDI-1970

Década de 80 – descontinuidade do processo de planejamento, grande volume de obras de infraestrutura.

# Projetos de intervenções urbanas - Emurb

Primeira lei de reurbanização – nº 7.859/73

➤ Santana – Z8-030

➤ Conceição – Z8-034

Segunda lei de reurbanização: - nº 7.982/73

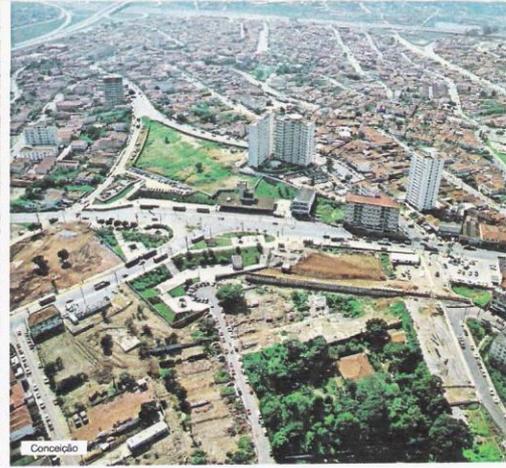
➤ Z8-010 – Metrô Vergueiro

Alteração das leis de reurbanização - Lei nº 8.328/75

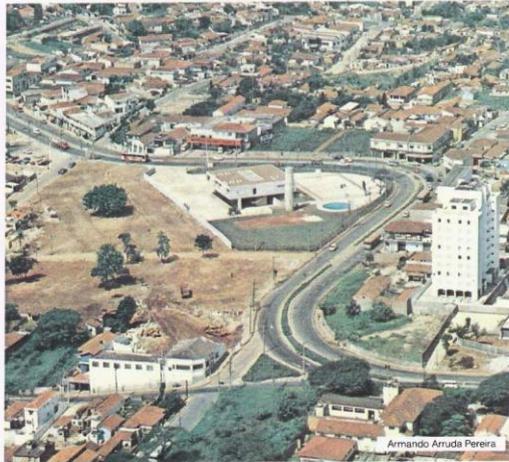
**SANTANA**



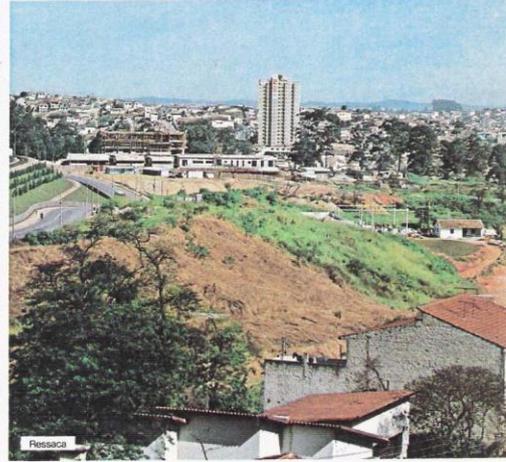
**CONCEIÇÃO**



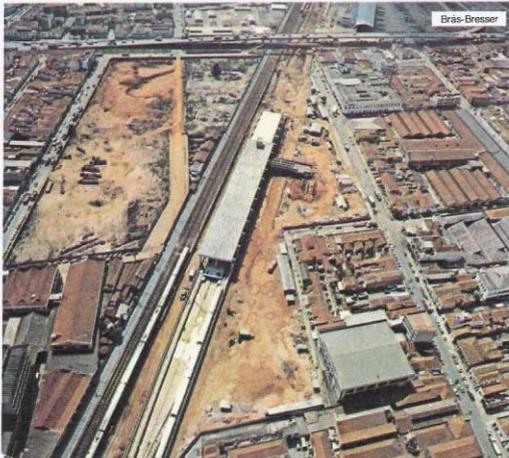
**ARMANDO  
A. PEREIRA**



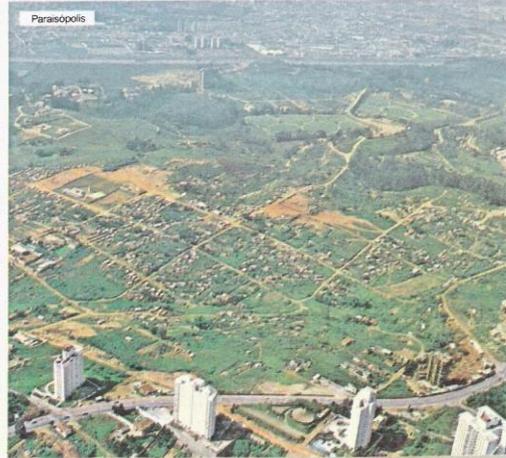
**RESSACA**



**BRÁS-  
BRESSER**



**PARAISÓPOLIS**



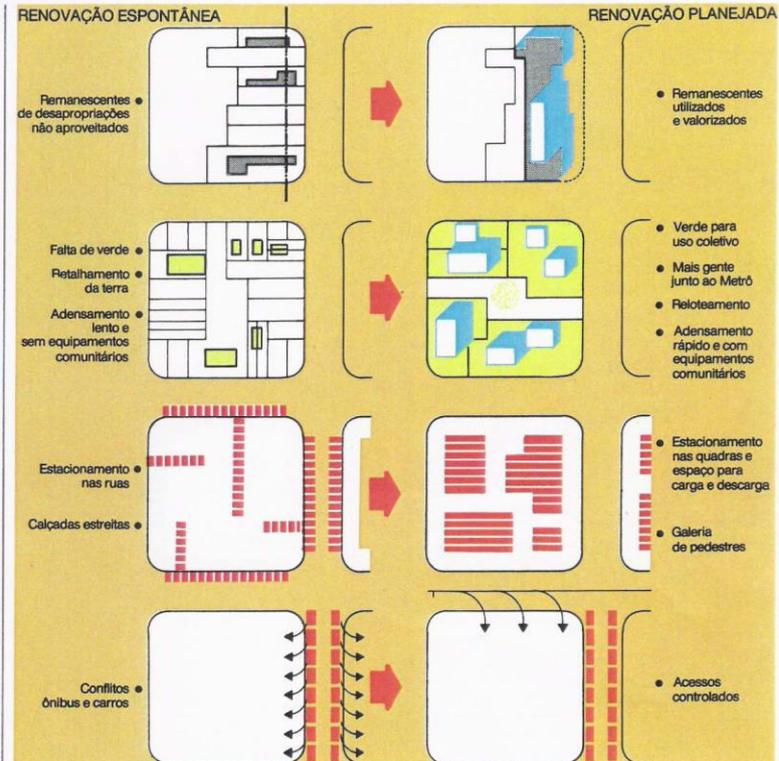
# REURBANIZAÇÃO SANTANA

- Plano de reurbanização
- Usos admissíveis: terminais de ônibus, estacionamentos, edifícios comerciais, institucionais e residenciais
- TO = 0,30
- CA = 2,5
- Taxa de verde = 0,25
- Possibilidade de desapropriação
- Possibilidade de aquisição de imóveis

## Por Que Reurbanizar

A EMURB foi criada para introduzir formas alternativas de urbanização e reurbanização, para evitar o inconveniente da renovação de caráter espontâneo, uma das componentes marcantes do desenvolvimento urbano de São Paulo nas últimas décadas. Essa renovação tem sido feita sem planejamento, lote a lote, de modo descontínuo no espaço e no tempo. Tal renovação desordenada, ao sabor da iniciativa privada, tem criado problemas sérios para o poder público: o congestionamento do sistema viário, a sobrecarga ou o colapso das redes de serviços públicos (água, esgotos, etc).

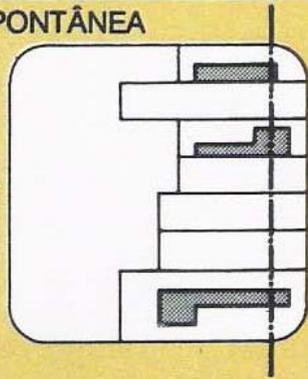
Tais problemas podem ser evitados por uma política global de controle do uso do solo, em que se destaca o planejamento das áreas beneficiadas pelos investimentos públicos, e por uma intervenção direta do poder público, em que ele toma a iniciativa para o desenvolvimento urbano desejado.



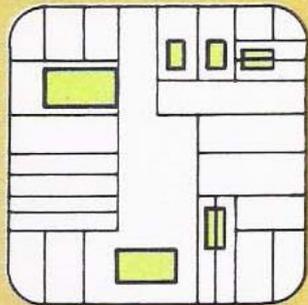
Este tipo de intervenção é praticamente inédito entre nós, apresentando muitas dificuldades burocráticas, institucionais, econômicas e financeiras.

## RENOVAÇÃO ESPONTÂNEA

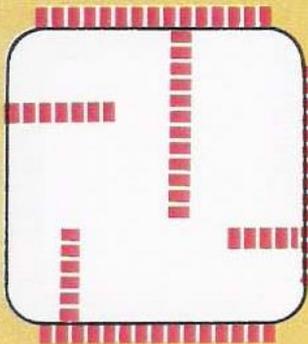
- Remanescentes de desapropriações não aproveitados



- Falta de verde
- Retalhamento da terra
- Adensamento lento e sem equipamentos comunitários



- Estacionamento nas ruas
- Calçadas estreitas

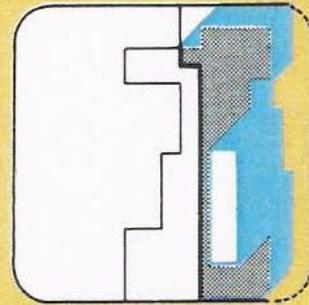


- Conflitos ônibus e carros

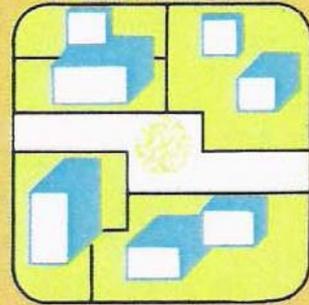


## RENOVAÇÃO PLANEJADA

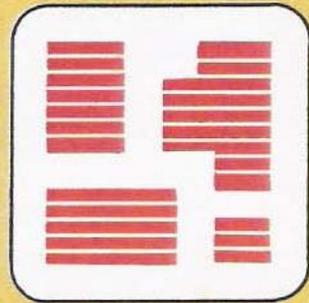
- Remanescentes utilizados e valorizados



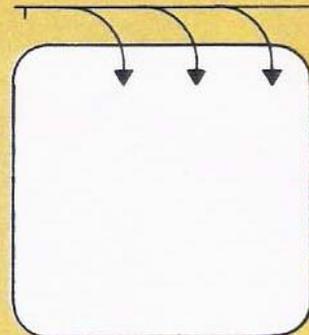
- Verde para uso coletivo
- Mais gente junto ao Metrô
- Reloteamento
- Adensamento rápido e com equipamentos comunitários



- Estacionamento nas quadras e espaço para carga e descarga

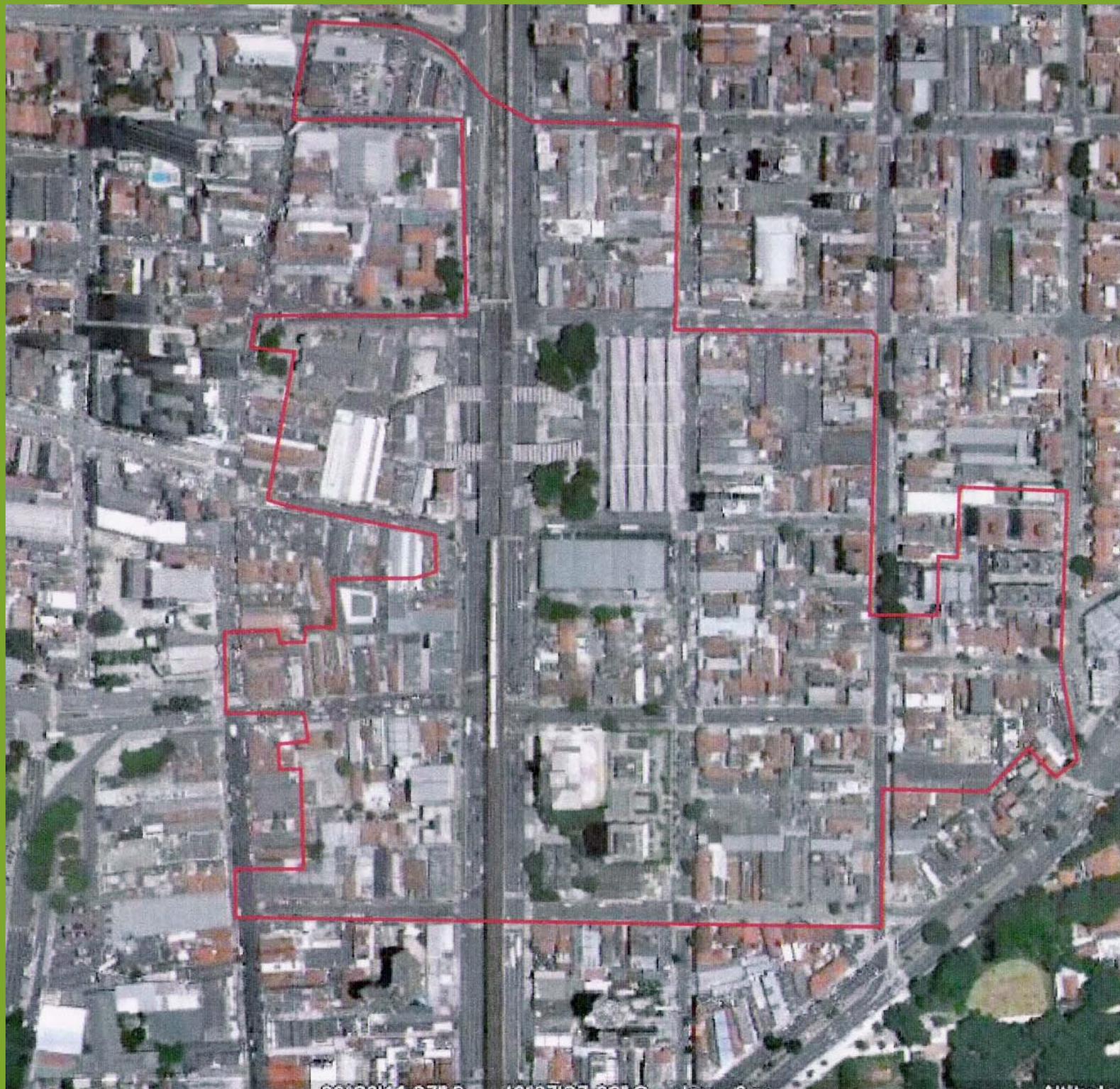


- Galeria de pedestres



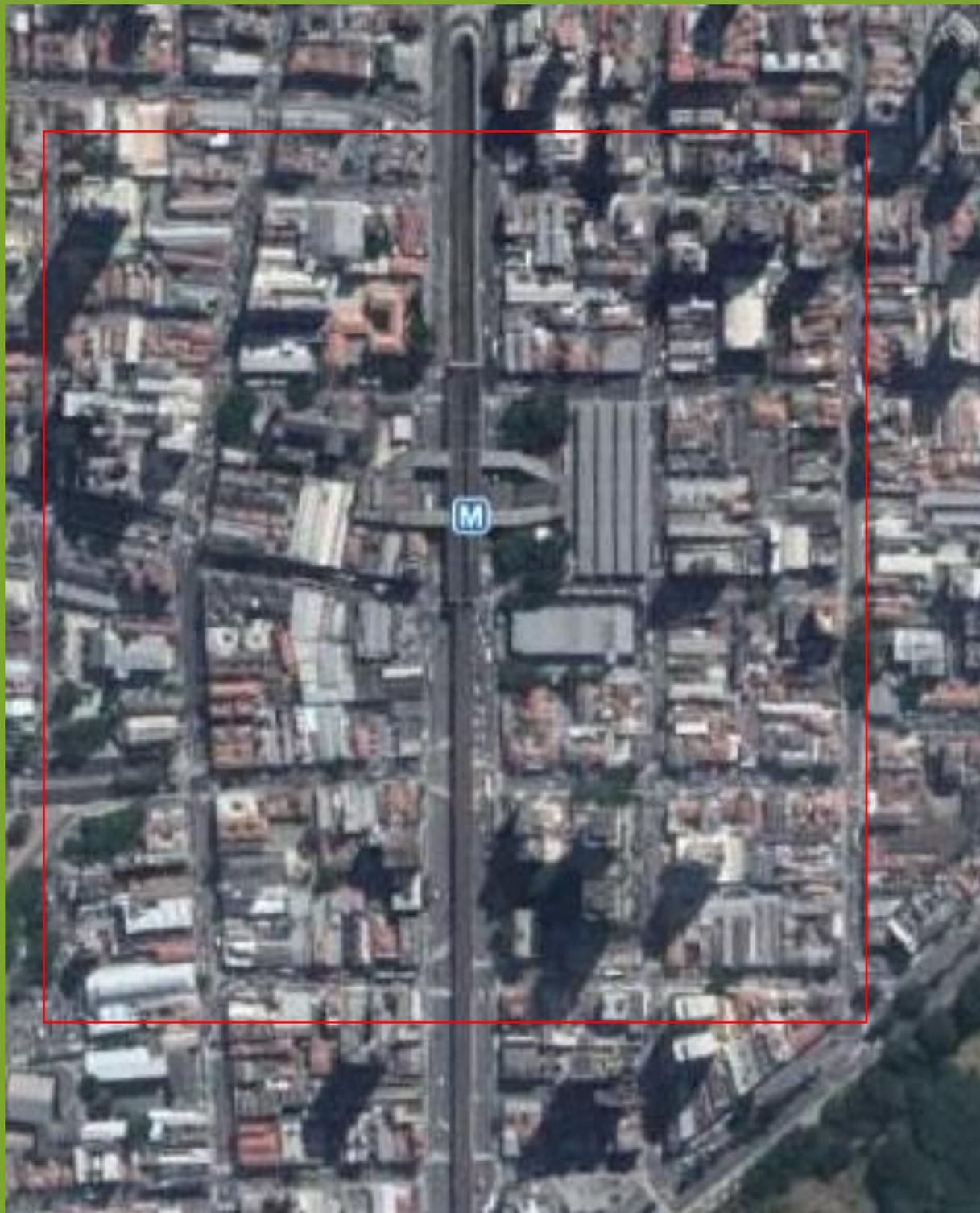
- Acessos controlados





**SANTANA  
Z8-030**

**2008**



**SANTANA  
Z8-030**

**2018**

# PARAISÓPOLIS – Z8- 029

1974



Paraisópolis

# PARAISÓPOLIS – Z8- 029

2008



©2009 Google

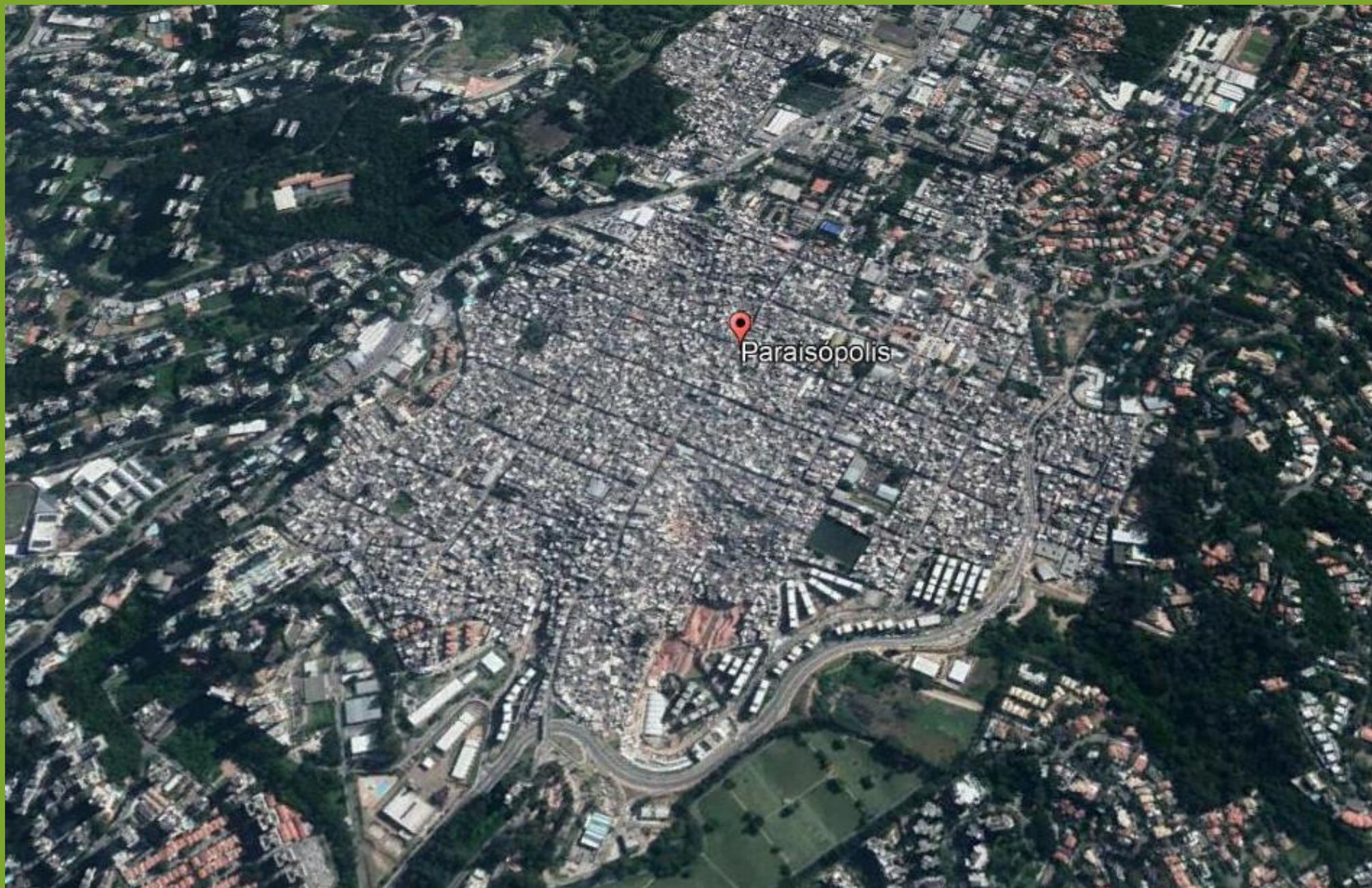
Data das imagens: 15/Dez/2008

23°37'00.90" S 46°43'35.67" O elev 0 m

Altitude do ponto de visão 1.41 km

PARAISÓPOLIS – Z8- 029

2018



# Planos Diretores - década de 1980-90

**1983-1984** Gestão Mário Covas – elaboração de anteprojeto de Plano Diretor 1985-2000, não foi aprovado na câmara.

Propunha a criação de 12 Operações Urbanas, em função de potencialidades de desenvolvimento em áreas com infraestrutura de transportes capazes de suportar maior adensamento.

**1985 -1988** Gestão Jânio Quadros: Plano Diretor 1988, plano formal sem instrumentos de implementação. Aprovado por decurso de prazo na Câmara Municipal.

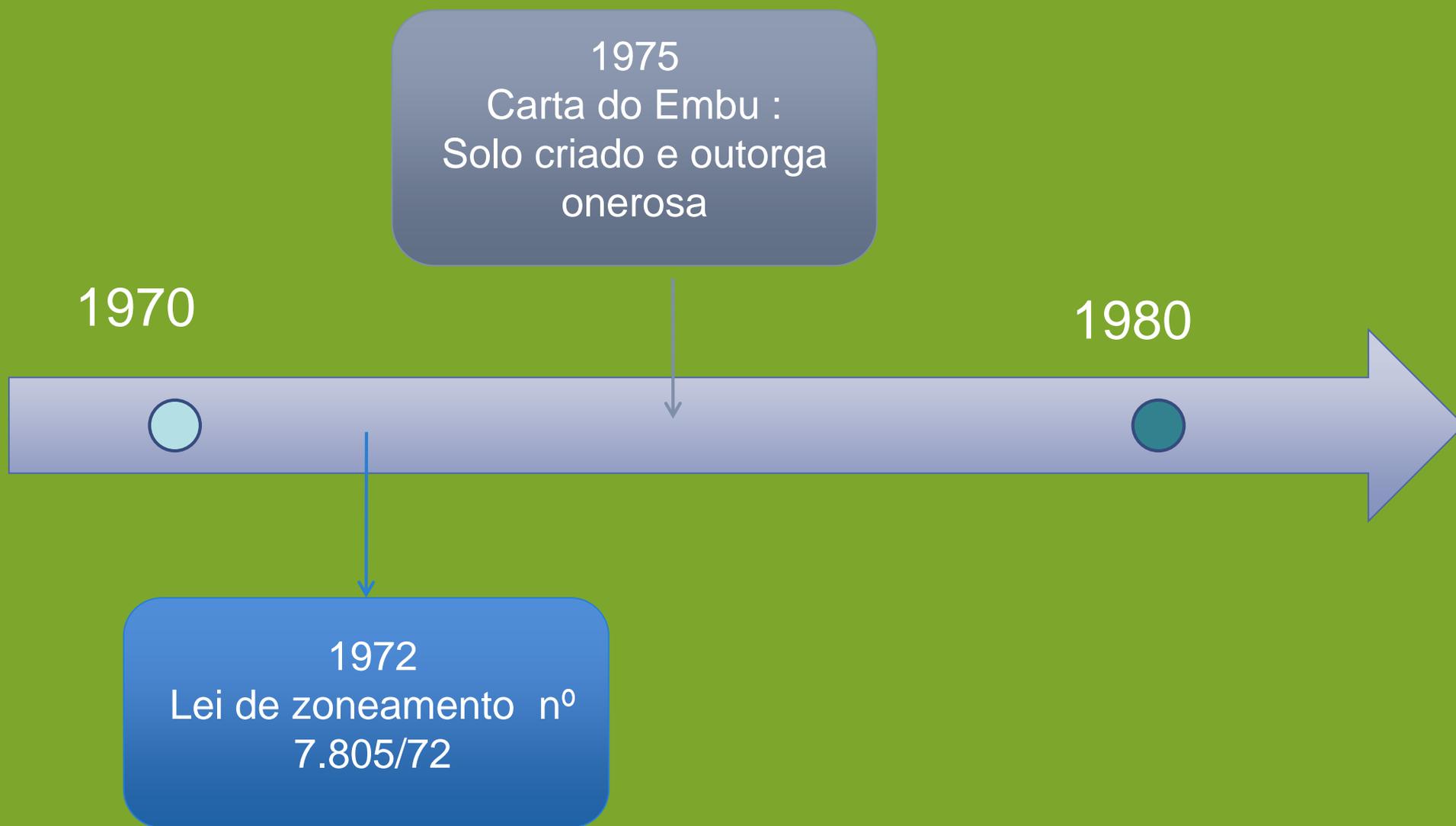
**1989- 1992** Gestão Luiza Erundina: nova tentativa de montagem de plano diretor, amplamente discutido mas não aprovado na Câmara.

Propôs a adoção de coeficiente único, com outorga onerosa para a sua superação em áreas específicas, bem como a instituição de contribuição de melhorias em áreas beneficiadas por investimentos públicos, além do IPTU progressivo no espaço (diferenciação em função do valor fundiário).

# 1990 - 2000

- Operações Urbanas
- Grandes obras viárias
- Planejamento Estratégico
- Globalização
- Neoliberalismo
- Mobilização popular / Reforma Urbana
- Função social da cidade e da propriedade

# Antecedentes– Operação Interligada e Operações Urbanas



Solo criado:

Premissa básica: Coeficiente único com majoração mediante contrapartida em dinheiro ou obras de melhorias.

Segundo José Afonso da Silva, duas correntes se formaram: Urbanística e financista

- ✓ Urbanística – Possibilidade de controle do uso do solo
- ✓ Financista – Fonte de arrecadação municipal.

Distinção entre direito de propriedade e direito de construir – Antecedentes na França, EUA e Itália.

Transferência do direito de construir: Aplicação a imóveis tombados e preservados.

# A flexibilização – Operação Interligada e Operações Urbanas

## Características das Operações Interligadas:

Objetivo inicial – Remoção de favelas de áreas públicas e privadas.

Permissão de alteração de índices definidos pelo zoneamento : CA, TO e Usos.

Válida para toda a cidade

Contrapartida : no início em casas populares e depois em recursos para o FMH.

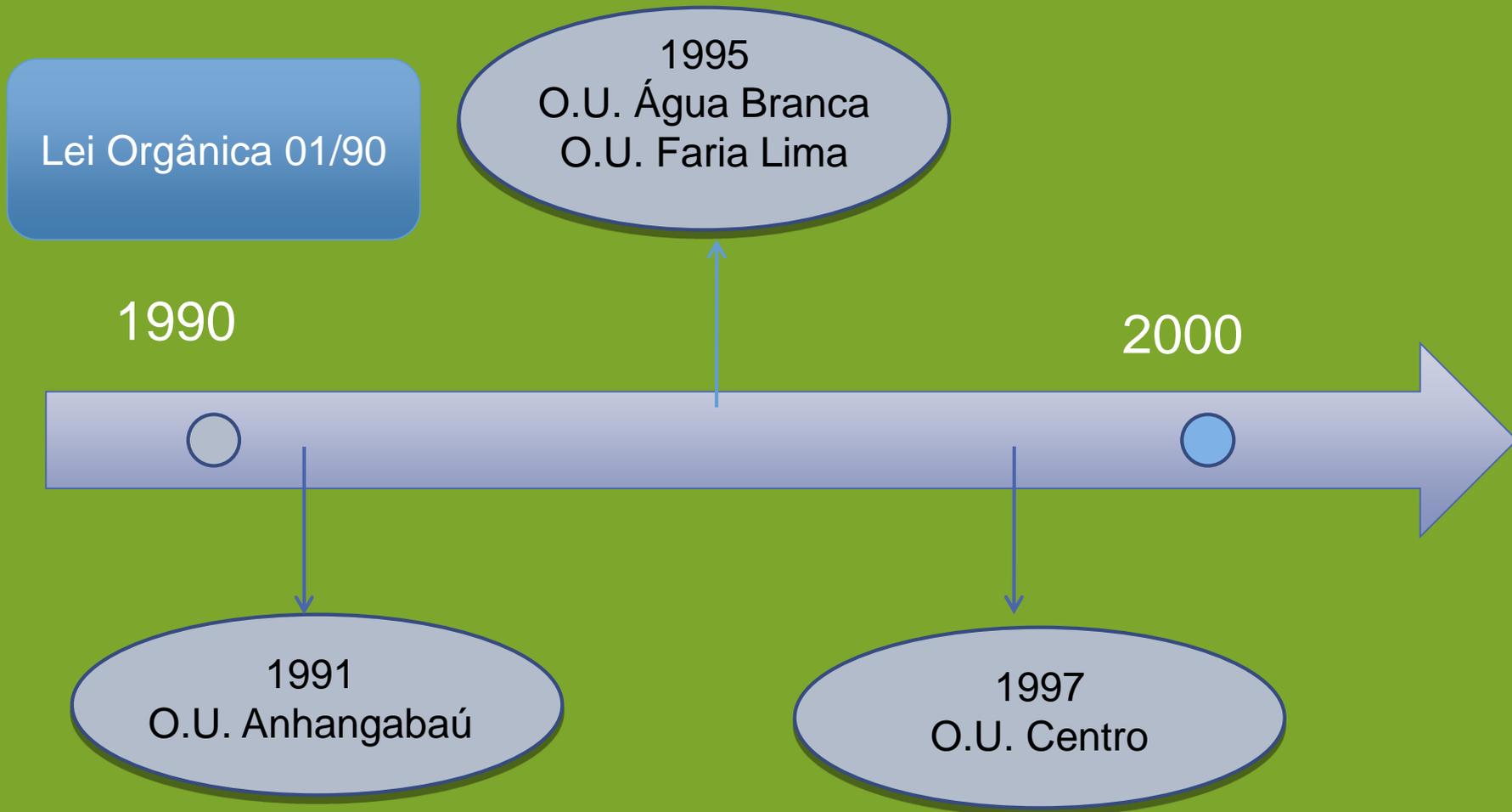
1993 - ADIN – Alteração do zoneamento sem autorização do Legislativo.

Entre 1988 e 1998 – 328 solicitações de O.I.

## A flexibilização – Operação Interligada e Operações Urbanas

A flexibilização do zoneamento já esteve ligada aos planos gerais de desenvolvimento como na proposta do Plano Diretor de 1985, mas na prática sua efetivação aconteceu de maneira dissociada desses objetivos, seja pela ausência de um Plano Diretor mais abrangente, seja pela crise econômica que se instalou desde os anos 1980, crise que colocou em cheque o papel estatal na produção urbana evidenciado pela queda de arrecadação, a favelização e a crise dos transportes.

# A flexibilização – Operação Interligada e Operações Urbanas



# PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Nos países periféricos como o Brasil, a globalização da economia apoiou-se na abertura dos mercados e na livre concorrência. O neoliberalismo quebrou barreiras protecionistas (apenas nestes países, ficando mantidas nos países centrais como os EUA) e levantou a bandeira da privatização dos serviços públicos em nome de uma maior “eficiência” do Estado.

As cidades passam a ser “competitivas”.

Dentre os fatores que determinam maior ou menor competitividade das cidades estão o reforço das identidades e valorização de sua população, das potencialidades econômico-políticas de sua gestão e da projeção de seus aspectos urbanísticos, através da arquitetura (grandes projetos), de suas condições ambientais e de qualidade de vida

No plano urbanístico, a expressão dessa competição é o chamado planejamento estratégico, surgido nos Estados Unidos mas difundido e “comercializado” a partir da experiência catalã, que fez com que Barcelona se ajustasse e se colocasse como cidade mundial com o advento das Olimpíadas, em 1992.

Os princípios do planejamento estratégico são baseados na gestão das cidades como empresas, tornando-as atraentes não só sob o aspecto econômico, mas urbanístico e cultural. O aspecto cultural aliás, tem grande importância e valor para o que o planejamento estratégico mais evidencia: a imagem das cidades.

# PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Exemplos de planos e projetos do planejamento estratégico:

Puerto Madero – Buenos Aires

Expo Lisboa – 1998

Projeto Eixo Tamanduateí – Santo André – 1998/1999

Candidatura de São Paulo às Olimpíadas de 2012 - 2001

# QUESTÕES

São Paulo cresceu sem planejamento ?

Por que alguns planos não saem do papel ou são modificados?

# CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Ao se estudar os planos urbanísticos para São Paulo e para outras cidades brasileiras, há que se levar em conta :

- O contexto histórico de cada plano
- As características da sociedade brasileira - o papel da propriedade privada
- A organização da gestão pública – federalismo e competências dos entes
- O processo de constituição das cidades – seus atores e interesses

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

- As características da sociedade brasileira - o papel da propriedade privada
  - ✓ Herança colonial – relações de favores e privilégios – patrimonialismo
  - ✓ Estrutura social excludente

Nunes, 2004:

Não se trata, entretanto, de simples imitação das ideias europeias, mas o liberalismo brasileiro foi a saída das elites para combater o sistema colonial - dominação portuguesa - ao mesmo tempo em que mantinha o controle social, afastando o perigo revolucionário. Segundo Viotti:

*O liberalismo brasileiro, no entanto, só pode ser entendido com referência à realidade brasileira. Os liberais brasileiros importaram princípios e formas políticas, mas as ajustaram às suas próprias necessidades.*

COSTA, Emília Viotti da. (1999, p. 132)

*Esquemmatizando, pode-se dizer que a colonização produziu, com base no monopólio da terra, três classes de população: o latifundiário, o escravo e o "homem livre", na verdade dependente. Entre os primeiros dois a relação é clara, é a multidão dos terceiros que nos interessa. Nem proprietários nem proletários, seu acesso à vida social e a seus bens depende materialmente do favor, indireto ou direto, de um grande. O agregado é sua caricatura. O favor é, portanto, o mecanismo através do qual se reproduz uma das grandes classes da sociedade, envolvendo também outra, a dos que têm.*

SCHWARZ, Roberto (2000, p.p. 15-16)

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

O papel da propriedade privada - Valor central no ordenamento jurídico , há resistência à sua limitação por parte das elites.:

Código Civil 1917

Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Código Civil 2002

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

- A organização da gestão pública – federalismo e competências dos entes.
- ✓ Advento da república – Federação por divisão e não por reunião.
- ✓ Nos Estados Unidos, o Estado Federal se formou por um processo de agregação de Estados independentes preexistentes.
- ✓ No Brasil, o movimento foi inverso. O Estado Unitário descentralizou-se para formar Estados que não preexistiam. O processo foi de segregação.
- ✓ Outra peculiaridade: Os Estados-Membros são, também constitucionalmente, descentralizados em Municípios. A atribuição constitucional de competência é tríplice.
- ✓ Não há mecanismos efetivos de governança metropolitana, embora a maioria da população esteja concentrada nas RM's.

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

Técnica adotada pela CF/88

União – Competência enumerada expressa (arts. 21 e 22)

Municípios – Competência enumerada expressa (art. 30)

Distrito Federal – Competências estaduais e municipais  
(art.32, §1º)

Estados – Competência remanescente, não enumerada  
(art. 25, § 1º)

Competência administrativa comum à União, aos estados, ao DF e aos municípios  
(art. 23)

Competência administrativa concorrente entre a União, os estados e o DF (art. 24)

**Exclusivas** – Não podem ser delegadas

**Concorrentes** – Normas podem ser editadas por estados e municípios a partir de orientações gerais da União. Ex. LDB,

**Comuns** – Todos os entes podem atuar paralelamente

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

- O processo de constituição das cidades – seus atores e interesses
  - ✓ Processo de aquisição de terras : até 1822 – Sesmarias e datas
  - ✓ Entre 1822 e 1850– Aquisição por posse
  - ✓ Urbanização – Passagem do rural ao urbano – subdivisão de fazendas e chácaras.

*“Nunca houve regras claras e coerentes com relação às diversas circunscrições e competências para distribuir terras e as divisões territoriais administrativas, tributárias, eclesiásticas e de domínio privados e sobrepunham sem qualquer relação umas com as outras. “*

Battaglia, L.(1995)

# CONSIDERAÇÕES FINAIS

**Villaça (1999, p.183)**

*"Desde a década de 1930, vem-se desenvolvendo no Brasil uma visão do mundo urbano segundo a qual os problemas que crescentemente se manifestam nas cidades são causados pelo seu crescimento caótico – sem planejamento -, e que um planejamento "integrado" ou "de conjunto", segundo técnicas e métodos bem-definidos, seria indispensável para solucioná-los.*

*Essa é a essência da ideologia do planejamento que ainda perdura. Há décadas nossas classes dominantes vêm desenvolvendo interpretações sobre as origens dos problemas sociais que se manifestam agudamente em nossas cidades – especialmente os de habitação, transportes, saneamento e meio ambiente- bem como sobre o papel do planejamento urbano na solução desses problemas. Tais ideias visam ocultar as verdadeiras origens daqueles problemas, assim como o fracasso daquelas classes e do Estado em resolvê-los. Com isso a dominação é facilitada."*

# REFERÊNCIAS

BATTAGLIA, L. Cadastros e registros fundiários: a institucionalização do descontrole sobre o espaço no Brasil. Tese de doutoramento apresentada à FAU USP, São Paulo, 1995.

COSTA, E. V. Da monarquia à república, momentos decisivos. 7ª edição. São Paulo: Editora da UNESP. 1999.

D'ELBOUX, R.M.M. Joseph-Antoine Bouvard no Brasil. Os Melhoramentos de São Paulo e a criação da Companhia City: ações interligadas. Tese de Doutorado apresentada à FAU-USP, São Paulo, 2015.

FELDMAN, S. Planejamento e zoneamento: São Paulo 1947-1972. São Paulo: Edusp, 2005.

NUNES, M. B. A configuração espacial da várzea do rio Tietê: a região da Água Branca e as áreas públicas municipais. Dissertação de Mestrado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

SCHWARZ, R. Ao vencedor as batatas..5ª ed. São Paulo: Duas Cidades, 2000.

SOMEKH, N.; CAMPOS, C. M. et al. A cidade que não pode parar. São Paulo: Mackpesquisa, 2002.

VILLAÇA, F. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DÉAK, C.; SCHIFFER, S. R. **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 1999. cap. 6, p. 169-243.