



POLÍTICA URBANA EM UMA ERA NEOLIBERAL: A PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL DA ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO

EDUARDO AUGUSTO WELLENDORF SOMBINI¹

Resumo: O trabalho analisa o processo de planejamento do programa de habitação de interesse social da área central de São Paulo. Esse grande projeto urbano, concebido em 2012 pela agência estadual Casa Paulista como uma parceria público-privada, é a primeira no campo das políticas habitacionais do país. Elaborado por uma empresa de consultoria, o projeto propôs em sua versão intermediária a construção de 20.221 apartamentos e a execução de intervenções urbanas em diversos setores dos bairros centrais, totalizando um investimento estimado de R\$ 4,6 bilhões. O texto discute como a adoção das lógicas financeiras de uma PPP contribui para converter as políticas urbanas em mecanismos de estímulo às frentes de expansão do circuito imobiliário e eventualmente induzir processos de revalorização urbana, subvertendo os princípios jurídicos progressistas e redistributivos da política urbana brasileira.

Palavras-chave: parcerias público-privadas; grandes projetos urbanos; urbanismo neoliberal.

Abstract: The paper investigates the planning process of the ongoing social housing program in the central districts of São Paulo, Brazil. This large-scale urban project was conceived in 2012 by the state government agency Casa Paulista as a public-private partnership, the first in the field of housing policies in the country. Designed by a consulting firm, the project proposed the construction of 20.221 apartments and the restructuring of several areas in the central neighborhoods at an estimated cost of more than R\$ 4.6 billion. The text discusses how the adoption of PPP financial logic contributes to converting urban policies into mechanisms aimed to stimulate real estate activity and eventually induce gentrification and displacement processes, subverting the progressive and redistributive legal principles of the Brazilian federal urban policy.

Key-words: public-private partnerships; large-scale urban projects; neoliberal urbanism.

Introdução

O planejamento territorial brasileiro tem sido marcado, no período recente, por uma forte reorientação de caráter neoliberal. Novas concepções e práticas filiadas à agenda urbana hegemônica têm ganhado impulso, ampliando o alcance de instrumentos de planejamento comprometidos com a dinamização dos usos corporativos do território (SILVA, 2009). Diversas situações geográficas evidenciam que as obrigações do Estado brasileiro em reduzir as desigualdades territoriais e promover a justiça social vêm sendo deliberadamente negadas por planos, programas

¹ Graduado, mestre e doutorando em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). E-mail: eduardosombini@gmail.com



e projetos orientados pela racionalidade da acumulação capitalista, acentuando a modernização seletiva das metrópoles brasileiras.

As parcerias público-privadas (PPPs), que desde a década de 1990 vinham sendo difundidas em escala planetária por organismos de cooperação internacional, agências multilaterais, empresas de consultoria e *think tanks* liberais no âmbito das políticas de ajuste estrutural dos países periféricos (MIRAFTAB, 2004), foram formalmente instituídas no Brasil com a aprovação da lei federal 11.079/2004, no primeiro mandato de Luiz Inácio Lula da Silva (PT, 2003 – 2009). A nova regulação das PPPs criou possibilidades de reorientação de diversas políticas setoriais e permitiu um novo impulso, no campo da política urbana, à “fórmula mágica” (FIX, 2003) da articulação do Estado e do mercado, em que os agentes privados são considerados como os agentes portadores da agilidade e da racionalidade necessárias à alocação de recursos escassos.

Na década de 1990, as narrativas sobre a crise econômica do período foram mobilizadas para justificar o amplo programa de privatizações realizado no país: em um contexto de restrições orçamentárias, as diversas formas de “desestatização” buscavam ser legitimadas como ferramentas de equacionamento da crise fiscal e de retomada do crescimento econômico. Nos anos 2000, porém, o mesmo argumento persistiu na agenda política nacional: mesmo que as capacidades institucionais e financeiras do Estado brasileiro tenham sido consideravelmente ampliadas, a defesa do emprego de PPPs como instrumento essencial de viabilização de um conjunto de políticas públicas – de megaprojetos de infraestrutura a programas sociais – se tornou um dos suportes fundamentais da ação do Estado, sendo pouco questionada mesmo no campo da esquerda.

No campo da política urbana, as PPPs se tornaram uma das mais influentes ideias-força que passaram a orientar a elaboração e a implementação de diversos projetos. Ainda que os discursos apologéticos às PPPs as tratem como ferramentas inovadoras de ação estatal, as experiências concretas demonstram que essas parcerias se associam fortemente aos expedientes históricos da urbanização corporativa brasileira (SANTOS, 2009). Se o direcionamento da ação estatal ao equacionamento das demandas territoriais das empresas hegemônicas está



estabelecido há décadas no país, a recente adoção generalizada de PPPs permite um protagonismo inédito dos interesses privados na condução da política urbana das metrópoles brasileiras.

Esta comunicação propõe uma análise crítica da PPP de Habitação de Interesse Social da área central de São Paulo. Trata-se de um projeto emblemático desse contexto, por ser a primeira PPP no campo da política habitacional do país e por propor uma intervenção urbana associada aos esforços de revalorização do centro paulistano. Essa PPP, apresentada pela agência estadual Casa Paulista no início de 2012, faz parte de uma estratégia mais ampla de transformar o mercado na principal arena de provisão de habitação de interesse social, afastando o Estado da produção direta de unidades habitacionais (SOMBINI, 2016). Os estudos técnicos e as propostas de intervenção urbana realizados para a modelagem inicial da PPP, desenvolvidos sobretudo pelo Instituto URBEM, previram a construção de 20.221 unidades habitacionais em 6 setores dos distritos centrais de São Paulo, totalizando um investimento estimado de R\$ 4,6 bilhões. As unidades seriam ofertadas prioritariamente a famílias de renda média com empregos formais na área central, restringindo o acesso de grupos de baixa renda que compõem a maior parte do déficit habitacional paulistano.

Por meio da análise da trajetória de formulação e dos desdobramentos recentes do projeto, o texto busca apontar como a adoção da lógica financeira das PPPs contribui para converter as políticas urbanas em mecanismos de estímulo às frentes de expansão do circuito imobiliário e eventualmente induzir processos de revalorização urbana e expulsão de grupos populares, subvertendo os princípios jurídicos progressistas e redistributivos da política urbana brasileira. Ainda que o projeto tenha sofrido diversas alterações desde a modelagem inicial, por conta de obstáculos a sua implementação, essa PPP expressa as concepções dominantes e as resistências sociais relacionadas ao aprofundamento das práticas neoliberais no campo da política urbana, permitindo uma análise desse novo vetor de regulação e uso do território.



A parceria público-privada de habitação de interesse social da área central de São Paulo

A Agência Casa Paulista foi fundada em setembro de 2011 pelo governo estadual de São Paulo com o intuito de operacionalizar uma reorientação da política habitacional do estado. Para o governador Geraldo Alckmin, “o Estado não deve fazer produção, ele deve fazer fomento [...] de unidade habitacional”². A organização teria como objetivo, nesse contexto, articular agentes privados e organizações da sociedade civil associados à política habitacional e, sobretudo, promover mecanismos de financiamento para a produção privada de moradias.

No mesmo mês de criação da Agência, a Secretaria de Habitação apresentou ao Conselho Gestor do Programa Estadual de Parcerias Público-Privadas do estado uma proposta preliminar de PPP relativa à construção de 50 mil unidades habitacionais nas regiões metropolitanas do estado, incluindo 10 mil na área central da cidade de São Paulo. A PPP da área central foi priorizada e, em abril de 2012, foi publicado o edital de chamamento público para a modelagem da PPP, que permite que empresas interessadas desenvolvam os estudos técnicos que fundamentam a licitação futura do projeto. Previsto no ordenamento jurídico das PPPs no país, esse mecanismo permite que o Estado transfira a formulação dos estudos necessários à realização dos projetos às empresas que podem futuramente concorrer nas licitações das obras e serviços.

Em outubro de 2012, os documentos demandados pelo edital foram entregues por 5 empresas – das 32 inicialmente qualificadas – e a maior parte da modelagem da PPP utilizou as propostas formuladas pelo Instituto URBEM. A empresa havia sido fundada um ano antes por Philip Yang, sócio da Petra Energia, a maior concessionária de blocos de petróleo e gás em terra do país. Os estudos formulados para a PPP da Habitação foram apresentados como uma “grande contribuição pública”³ à São Paulo. A cobertura da mídia do período o retratou majoritariamente a partir do ângulo do

² ALCKMIN, Geraldo. Governador discursa durante criação da Agência Casa Paulista. *Portal do Governo do Estado de São Paulo*, 27 set. 2011. Disponível em: bit.ly/1UmNg3T. Acesso em: 10 abr. 2017.

³ CARIELLO, Rafael. Urbanista acidental: as obsessões e os dilemas de Philip Yang. *Piauí*, n. 84, set. 2013.



“regente da sociedade civil”⁴ na transformação da área central paulistana e a sua ONG, como o URBEM foi recorrentemente chamado, foi considerada uma organização engajada com o futuro da metrópole de São Paulo.

Mobilizando princípios consagrados de desenho urbano, a proposta tinha como objetivo demonstrar que “é possível ter lucro com habitação popular sem deixar de cuidar do legado que fica para a cidade”⁵. O discurso a respeito da conciliação entre interesse público e lucros privados, contudo, apresentava contradições intrínsecas. A mais premente está relacionada com as perspectivas de revalorização urbana da área central de São Paulo: progressivamente, a PPP da Habitação deixou de ser tratada como um programa habitacional e foi apresentada como um novo grande projeto urbano para a área central de São Paulo, ocupando o hiato criado com o cancelamento do Projeto Nova Luz, no início da gestão Fernando Haddad (PT, 2012 – 2016).

Nas narrativas associadas à PPP da Habitação, a atração de investimentos imobiliários e de moradores de maior poder aquisitivo foi frequentemente mobilizada como um dos objetivos do projeto, demonstrando a intencionalidade de ativar frentes de expansão imobiliária de padrão mais elevado nos distritos centrais de São Paulo por meio da parceria público-privada.

Se a rentabilidade financeira dos projetos é a pedra angular das parcerias público-privadas, a revalorização fundiária e a eventual gentrificação dos distritos centrais não seria propriamente um efeito colateral de um grande projeto urbano centrado na oferta de habitação de interesse social, mas antes uma condição para viabilizar sua implementação, por meio da mobilização privada de mais-valias urbanas. Esse caminho poderia despertar o interesse de grandes empresas em se tornar “parceiras” do Estado na implementação da PPP. Outra possibilidade seria que o Estado garantisse o retorno financeiro da intervenção de outras maneiras, minimizando os riscos das concessionárias. Para “lucrar com habitação de interesse social” nesse caso, duas questões eram centrais na discussão da PPP: a definição do

⁴ “Yang utiliza parte dos lucros para sustentar o Urbem e o sonho de facilitar a participação da sociedade civil na reorganização e humanização das áreas urbanas paulistanas” (OLMOS, Marli. Uma São Paulo para conviver. *Valor Econômico*, 10 mai. 2013).

⁵ OLMOS, Marli. Uma São Paulo para conviver. *Valor Econômico*, 10 mai. 2013.



“público-alvo”, isto é, as faixas de renda dos beneficiários, e a garantia de disponibilidade de terrenos para a construção dos empreendimentos.

Em relação às faixas de renda, houve um aumento considerável do rendimento máximo dos futuros beneficiários nessa versão do projeto, alcançando o limite de 16 salários mínimos. A faixa de renda de 1 a 3 salários mínimos, que soma quase 80% do déficit habitacional de São Paulo, seria contemplada com 32% do total de unidades habitacionais produzidas. Os beneficiários com renda mensal de 5 a 16 salários mínimos, por sua vez, acessariam mais de 35% das unidades habitacionais, invertendo as prioridades de atendimento habitacional. Dois argumentos foram empregados para justificar a distribuição de renda dos beneficiários: em primeiro lugar, de que não haveria interesse privado ou de que os subsídios públicos seriam proibitivos caso a PPP fosse direcionada aos estratos mais baixos de renda; em segundo lugar, de que o objetivo do projeto não era “criar guetos”, mas, ao contrário, promover a mistura e a diversidade sociais da área central de São Paulo.

Para um consultor da Secretaria de Habitação, as moradias destinadas a faixas de renda não prioritárias do ponto de vista do déficit habitacional financiariam as unidades ofertadas aos estratos de renda mais baixa, permitindo a diminuição das contraprestações do Estado à concessionária da PPP e, como consequência, uma oferta maior de unidades habitacionais aos mais pobres⁶. O direcionamento proposital dos objetivos da PPP aos grupos mais privilegiados foi apresentado em diversas ocasiões como uma necessidade para o equacionamento financeiro do projeto e não como uma decisão política deliberada, em uma argumentação tautológica que, ao fim e ao cabo, beneficiaria os mais pobres.

A noção de mistura social, que vem compondo diversas narrativas relacionadas a grandes projetos urbanos em áreas centrais em todo o mundo, também foi frequentemente utilizada para legitimar o desenho da PPP⁷. A atração de moradores de renda mais elevada tinha supostamente o objetivo de “garantir uma diversidade

⁶ CARIELLO, Rafael. Urbanista acidental: as obsessões e os dilemas de Philip Yang. *Piauí*, n. 84, set. 2013.

⁷ Sobre o tema, cf. Bridge, Butler e Lees (2012).



social e funcional equilibrada”⁸. Como em diversas outras experiências nacionais e internacionais, também comparece no projeto a defesa da atração de grupos de maior renda como forma de “resgate da urbanidade” e “promoção da convivência entre diferentes”, camuflando intenções deliberadas de gentrificação de bairros centrais ou ao menos permissivas com o processo. A proposta da PPP contemplou, portanto, os anseios dos grandes promotores imobiliários, que há décadas se contrapõem à ideia de políticas de caráter socialmente progressista na área central de São Paulo. Essa posição pode ser encontrada, por exemplo, na declaração de Claudio Bernardes, ex-presidente do sindicato patronal de habitação de São Paulo (SECOVI): “minha preocupação é usar o centro para resolver moradia de baixa renda. A revitalização da região deve ocorrer com espectro amplo, com diversas características, rendas e inclusão do lazer”⁹.

Os mecanismos de aquisição fundiária da PPP também eram considerados um entrave a ser resolvido. Para isso, um dos pressupostos da proposta era, desde o início, transferir para o concessionário a prerrogativa de realizar desapropriações e exercer direito de superfície sobre bens públicos, recursos extremamente controversos do ponto de vista jurídico. Os movimentos sociais e as organizações da sociedade civil que se opuseram ao Projeto Nova Luz temiam que a PPP da Habitação recolocasse em pauta a concessão urbanística, instrumento urbanístico regulamentado em 2009 pela Câmara de São Paulo que permite que empresas privadas realizem projetos de intervenção urbana, incluindo a desapropriação de imóveis particulares (SOUZA, 2011).

Em junho de 2013, o governo estadual publicou um Decreto de Interesse Social, indicando mais de 900 imóveis passíveis de desapropriação para a implementação da PPP. De forma similar ao Nova Luz, os proprietários, comerciantes e moradores não foram previamente informados: a maior parte deles soube do decreto

⁸ URBEM. *Estudos técnicos e modelagem de projetos de Parceria Público-Privada (PPP) de habitação de interesse social (setor A) para a Secretaria de Estado de Habitação e sua Agência Paulista de Habitação Social - Casa Paulista*. São Paulo: 15 out. 2012.

⁹ DIAS, Guilherme. PPP de habitação propõe reocupação mista do centro de SP. *Valor Econômico*, 05 abr. 2013.



por meio de escritórios de advocacia especializados em desapropriações, que entraram em contato com os moradores e comerciantes oferecendo seus serviços¹⁰.

Um grupo de voluntários realizou um levantamento, demonstrando que havia condomínios residenciais e estabelecimentos comerciais consolidados na lista dos imóveis incluídos no Decreto de Interesse Social. Houve forte pressão de moradores e comerciantes sobre a Secretaria de Habitação e tentativas de contestação judicial do projeto. Nos meses seguintes, o Ministério Público do Estado obteve na Justiça uma liminar que paralisou o projeto, com o argumento de que o princípio da gestão democrática da cidade por meio da participação popular, previsto no Estado da Cidade, não havia sido observado na formulação do projeto, já que a única audiência pública realizada teve como objetivo cumprir os requisitos da Lei de Licitações. Frente às resistências sociais e as incertezas criadas em relação à viabilidade da PPP, o projeto ficou suspenso por alguns meses.

Em maio de 2014, uma nova modelagem da PPP reduziu a intervenção para 4 lotes e o número de unidades habitacionais para 16.101. A licitação da PPP, publicada em setembro de 2014, diminuiu o total de unidades habitacionais para 14.124. A justificativa foi a falta de terrenos disponíveis para a intervenção¹¹. A aquisição dos terrenos necessários aos empreendimentos de habitação de interesse social (voltados às faixas de renda mais baixas) se tornou responsabilidade do governo estadual e da Prefeitura, e diversos outros itens relevantes na estratégia da PPP foram modificados para atenuar os riscos das empresas privadas. Mesmo assim, durante a licitação da PPP, finalizada em dezembro de 2014, houve somente uma empresa interessada, que arrematou um lote. No contrato assinado em fevereiro de 2015, a construtora Canopus Holding AS se comprometeu, recebendo R\$ 82,5 milhões de contraprestação máxima anual do governo estadual, a investir em torno de R\$ 900 milhões na construção de 3.683 unidades habitacionais. Destas, 2.260 serão destinadas a famílias com renda mensal entre 1 a 6 salários mínimos, e 1.423 à faixa de renda entre 6 e 10 salários mínimos mensais.

¹⁰ MURIANA, Fabrício & DURAN, Sabrina. PPP de habitação - parceria entre governo estadual de SP e capital imobiliário ameaça até classe média. *Arquitetura da Gentrificação*, 06 dez. 2013. Disponível em: bit.ly/1VGdOhK. Acesso em: 10 abr. 2017.

¹¹ FERRAZ, Adriana. Falta de terrenos reduz PPP da habitação. *O Estado de São Paulo*, 12 set. 2014.



Boa parte dos princípios iniciais se perdeu. Em primeiro lugar, a associação entre programa habitacional e projeto urbano, base da proposta formulada pelo Instituto URBEM. A delimitação de perímetros de intervenção em áreas com potencial de adensamento construtivo nos perímetros centrais, com premissas urbanísticas definidas, foi abandonada no percurso da PPP. A licitação realizada em 2014, ainda que estivesse dividida em lotes, permitiu que o concessionário construísse as unidades habitacionais em terrenos localizados no exterior dos perímetros definidos, sem observar os princípios de desenho urbano formulados para a PPP. Além disso, o Estado assumiu a maior parte de um dos riscos mais importantes do projeto: a aquisição de terrenos necessários para a construção das unidades habitacionais. Trata-se de um ponto extremamente sensível na área central de São Paulo, dada a fragmentação fundiária, a indisponibilidade jurídica de estoques imobiliários relevantes e os preços elevados dos terrenos. Se o próprio Estado, com todas as prerrogativas legais da desapropriação, tem sérias dificuldades em adquirir terrenos para as intervenções urbanas propostas para a área central, é evidente que a ideia de repassar essa prerrogativa para o agente privado não seria simples.

Os desdobramentos recentes da PPP parecem corroborar esse argumento. O primeiro condomínio anunciado no âmbito do projeto, com 126 unidades, foi construído em um terreno doado pela Prefeitura de São Paulo, localizado na Rua São Caetano. Em abril de 2016, a quadra da antiga rodoviária, localizada na Praça Júlio Prestes, foi transferido da Secretaria Estadual de Cultura para a Secretaria de Habitação para ser disponibilizado para a PPP da Habitação. A construção, ocupada por um shopping popular, foi desapropriada e demolida em 2007 e 2008 para ceder espaço ao Teatro de Dança, complexo cultural nunca implementado. Na quadra da antiga rodoviária e em outra quadra adjacente, serão construídas 1.202 unidades habitacionais. As demais construções anunciadas até recentemente também serão realizadas em terrenos públicos. Quarteirões desapropriados e demolidos no âmbito do Projeto Nova Luz, nas ruas Mauá e General Couto de Magalhães, também serão destinados à PPP, totalizando outras 388 unidades habitacionais.

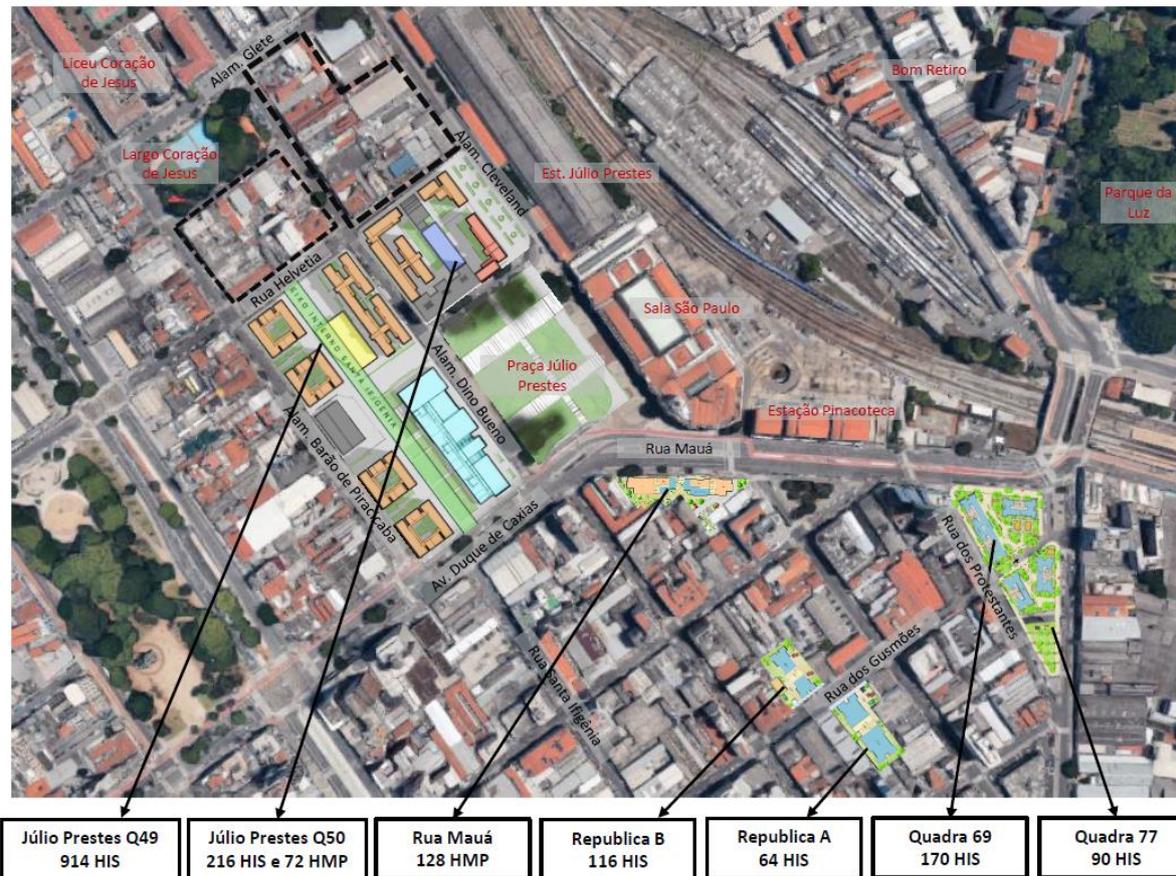


Figura 1 – Terrenos públicos destinados à PPP da Habitação. Fonte: Secretaria Estadual de Habitação de São Paulo, mai. 2017.

A lentidão na construção dos edifícios contrasta fortemente com o discurso inicial de que a PPP proporcionaria agilidade na oferta de habitação de interesse social. Mais de 5 anos se passaram entre o anúncio inicial do programa e a construção do primeiro edifício, que disponibilizou um número pequeno de apartamentos e pouco difere do padrão construtivo das companhias públicas de habitação. Um ponto importante da PPP é, sem dúvida, o fato de que a parceria se apoia fundamentalmente na oferta de terrenos públicos. Se o Estado assume uma das principais responsabilidades – o que também implica maiores riscos – quais seriam as vantagens de realizar a produção habitacional por meio de parcerias com empresas privadas? Há poucas justificativas técnicas para essa questão no debate político sobre PPPs no Brasil e em São Paulo. Parece-nos que as análises sobre essa nova ideia-força no campo do planejamento e da política urbana brasileira devem centrar



esforços na compreensão das intencionalidades políticas e das resistências em curso às PPPs, que se configuram como um dos principais vetores de concretização de concepções e práticas de matriz neoliberal no atual período.

Considerações finais

Nas últimas décadas, a Geografia e os Estudos Urbanos e Regionais do Brasil produziram um conjunto de análises críticas a respeito do processo de desconstituição do planejamento territorial no país. Para Milton Santos (2009), São Paulo teria se tornado uma “metrópole corporativa e fragmentada”, que combina articulação às redes globais e aprofundamento das desigualdades territoriais. Carlos Vainer (2007), ao analisar os vetores de fragmentação do território brasileiro a partir da década de 1990, considerou que as privatizações de empresas públicas foram acompanhadas pela redução das possibilidades de exercício do planejamento territorial pelo Estado.

A difusão das PPPs como modelos privilegiados de realização de políticas urbanas no país deu novo impulso a essa conjuntura a partir dos anos 2000. Uma questão essencial a ser encaminhada no debate acadêmico e político sobre as parcerias público-privadas e as redefinições no campo do planejamento territorial e da política urbana brasileira diz respeito ao aprofundamento desses mecanismos que vem promovendo uma desarticulação ainda mais pronunciada entre planos, programas e projetos, associados a agentes públicos e privados ancorados em diversas escalas. Se em diversas políticas setoriais houve um esforço de promoção da “dimensão territorial”, no campo da política urbana parece ter havido uma desconstituição considerável das possibilidades de implementação de políticas territoriais consistentes. Na lógica atual de políticas urbanas pautadas em PPPs, a tendência é a ampliação de mosaicos de projetos fragmentados do ponto de vista urbanístico, institucional e financeiro, que apontam para o aumento das desigualdades territoriais. Concebidos como pacotes de obras e serviços outorgados pelo Estado à iniciativa privada, coexistem em recortes específicos da cidade, ampliando consideravelmente a fragmentação do território das metrópoles.

Referências bibliográficas

ISSN: 2175-8875

www.enanpege.ggf.br/2017



- BRIDGE, Gary; BUTLER, Tim; LEES, Loretta (Org.). *Mixed communities: gentrification by stealth?* Bristol: Policy Press, 2012.
- FIX, Mariana. A “fórmula mágica” da parceria público-privada: Operações Urbanas em São Paulo. In: SCHICCHI, Maria Cristina; BENFATTI, Denio (Org.). *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUC-Campinas, 2003 .
- MIRAFTAB, Faranak. Public-private partnerships: the trojan horse of neoliberal development? *Journal of Planning Education and Research*, v. 24, n. 1, p. 89–101, set. 2004.
- SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2009.
- SILVA, Adriana Maria Bernardes Da. Círculos globais de informações e uso corporativo do território brasileiro: privatizações e planejamento territorial a partir dos anos 1990. *Cadernos IPPUR*, v. 23, n. 1, p. 9–32, 2009.
- SOMBINI, Eduardo Augusto Wellendorf. Grandes projetos urbanos, parcerias público-privadas e usos corporativos do território da área central de São Paulo. In: XXXIV INTERNATIONAL CONGRESS OF THE LATIN AMERICAN STUDIES ASSOCIATION, 2016, Nova York. *Anais...* Nova York: 2016.
- SOUZA, Felipe. *A batalha pelo centro de São Paulo: Santa Ifigênia, concessão urbanística e Projeto Nova Luz*. São Paulo: Paulo's Editora, 2011.
- VAINER, Carlos. Planejamento territorial e projeto nacional: os desafios da fragmentação. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 9, n. 1, p. 9–23, maio 2007.