

A Vila Mariana-SP e o adensamento *Laissez-Faire*: gentrificação ou sustentabilidade social?

ABSTRACT

The Brazilian cities have been transformed due to the interests of the real estate market, which entail the most diverse consequences for society. This article intends to address the theme of social sustainability of Vila Mariana, São Paulo, Brazil. It was sought to understand if the social sustainability of the neighborhood was impacted by the Laissez-Faire urban densification and if the process known as gentrification occurred. In this way, the aim of this study was to investigate the social sustainability of Vila Mariana-SP under the perspective of gentrification and densification. The research was based on the inductive method, using the bibliographic review. In addition, an interview was conducted with a resident of Vila Mariana, in order to make it possible to compare the data obtained by the bibliography with the empirical report. It was observed that Vila Mariana presented a great development in the last decades, having a Human Development Index that is classified as "very good". In addition, it was possible to perceive that much of the neighborhood resisted the pressure of the real estate market, remaining in a good residential part with a horizontal landscape, thus configuring the social sustainability of the neighborhood.

Keywords: Social Sustainability; Gentrification; Laissez-Faire.

1. INTRODUÇÃO

O presente artigo tem como assunto a Sustentabilidade Social, delimitando-se no tema da sustentabilidade social da Vila Mariana, bairro de São Paulo, no Brasil, a partir de abordagens quanto ao adensamento urbano *Laissez-Faire* e a gentrificação. Tais abordagens justificam-se frente aos diversos desafios que as cidades brasileiras e seus bairros de significância vêm encontrando em seu processo de desenvolvimento: entre eles a dificuldade em se obter um equilíbrio entre as forças econômicas do mercado imobiliário e os interesses da sociedade. Constata-se que, na medida em que o adensamento de determinadas áreas é contrário aos interesses da população, é possível ocorrer gentrificação. Nesse sentido, acredita-se ser essencial a ampliação do debate sobre tais temas a fim de que se aprimorem os discursos e se fortaleçam as bases teóricas para a prática do adensamento urbano planejado, que objetive a sustentabilidade social.

Isso posto, o problema da pesquisa foi assim estabelecido: O adensamento da Vila Mariana gerou gentrificação ou houve manutenção da sustentabilidade social? Para tal problemática levantou-se a hipótese de que o adensamento do bairro culminou no fenômeno da gentrificação.

O objetivo geral do trabalho consistiu em investigar a sustentabilidade social da Vila Mariana-SP sob a ótica da gentrificação e do adensamento, partindo da premissa de que tal dinâmica se deu de maneira livre e espontânea. Os objetivos específicos foram: i) apresentar o conceito de

sustentabilidade social; ii) apresentar o conceito de adensamento urbano e a abordagem *Laissez-Faire*; iii) explicar as abordagens teóricas de gentrificação; iv) contextualizar o caso da Vila Mariana-SP; v) concluir relacionando os conceitos apresentados com o estudo de caso proposto.

O desenvolvimento da pesquisa baseou-se no método indutivo que, segundo Gil (2008) parte da observação dos fatos cujas causas deseja-se conhecer, de um caso particular, chegando à uma generalização. A partir disto, recorreu-se à revisão bibliográfica para a fundamentação dos conceitos principais da pesquisa visando, como afirma Goldenberg (2004), situar as preocupações teóricas da pesquisa, destacando as categorias centrais usadas por diferentes autores.

2. REVISÃO DE BIBLIOGRAFIA

2.1 Sustentabilidade Social

Segundo Holanda (2007), diferentes sistemas sociais oportunizam diferentes maneiras de organização de pessoas, no espaço e no tempo: dessa forma fica estabelecida a proximidade ou distancia entre elas, bem como suas atividades. Nesse viés, o autor apresenta o conceito de sociologia urbana, em que a abordagem não deve ser exatamente sobre a configuração da cidade, mas sim “sobre as relações das pessoas no âmbito urbano”.

Os autores do grupo Rebar (2014) apontam dois processos para a formação de sistemas urbanos. O primeiro deles está ligado ao planejamento tecnocrático, servindo de estratégia para a formação de espaço com um conjunto limitado de valores, que se evidenciam nos padrões de consumo dos recursos. No segundo, por sua vez, existe o que os autores chamaram de “urbanismo gerado pelo usuário”. Tal processo se caracteriza pela invenção de usos diversos e pela busca de vazios no âmbito socioespacial, e tende a estimular uma ecologia social resiliente e diversificada.

Dessa forma, a questão social torna-se protagonista do debate sobre o espaço urbano, especialmente no que diz respeito à sustentabilidade. Seguindo a relação entre sociedade e cidade, destaca-se que para Colucci (2014), a sustentabilidade social se apresenta no cenário urbano como forma de superação das condições humanas que comprometem a dignidade. Ainda para a autora a sustentabilidade social deverá ser o elo principal entre o planejamento urbano e as cidades sustentáveis.

A Nova Agenda Urbana, documento resultante do evento Habitat III das Nações Unidas, contempla a questão da sustentabilidade para além dos aspectos ambientais, pontuando medidas que visam orientar a urbanização sustentável, no sentido mais amplo do termo. Segundo o documento, múltiplos são os fatores que agem sobre a sustentabilidade:

Consideramos que as tendências demográficas das cidades e o papel central das mesmas na economia global, nos esforços para a mitigação e adaptação às alterações climáticas e no uso de recursos e de ecossistemas, a forma como são planeadas, financiadas, desenvolvidas, construídas, governadas e geridas tem um impacto direto sobre a sustentabilidade e a resiliência que vai muito para além das fronteiras urbanas (Nova Agenda Urbana, 2016, p.19).

A sustentabilidade social, para Sachs (1993 apud BARBIERI, 2000) refere-se à equidade social, na medida em que o processo de desenvolvimento promova um padrão de crescimento igualitário e oportunize acesso à dignidade.

Gomes e Zambam (2011) afirmam que o desenvolvimento sustentável é um direito e um dever tanto do poder público quanto da sociedade e, nesse sentido, conota ao cidadão “o papel de principal responsável pela concretização da sustentabilidade urbana”.

Segundo Dixon, Perkins e Vallance (2011), uma das vertentes que tratam da sustentabilidade social, a apresenta como a manutenção de tradições, práticas, preferências e lugares que as pessoas gostariam que fossem preservados, assim como a paisagem local: como, por exemplo, nos bairros periféricos de baixa densidade.

2.2 Adensamento Urbano e a abordagem *Laissez-Faire*

O termo “*laissez-faire*” em tradução livre do francês significa “deixar fazer”. Atualmente, segundo Ferreira e Nogueira (2013), essa expressão é símbolo do liberalismo econômico, no qual o mercado deve funcionar sem interferência, livre. Em um contexto global, tal filosofia tornou-se dominante nos Estados Unidos e Europa do final do século XIX ao início do século XX.

Rothbard (2012) afirma que, os adeptos do *Laissez-Faire* acreditam que a liberdade do mercado, neste caso o mercado imobiliário, deve ser conservada, e que os direitos de propriedade não podem ser infringidos. No entanto, para essas pessoas, as defesas contra as invasões devem ser por meio da força do governo, de maneira que, conceitual e discursivamente, caem em contradição. Ainda segundo Rothbard (2010, p. 248) “quanto mais os poderes do estado são expandidos além dos limites apreciados pelos teóricos do *laissez-faire*, maior o poder e a riqueza que se acumulam para a casta dominante que opera o aparato estatal”.

Nessa mesma linha, Baratto (2014), aponta que os líderes locais devem se afastar do *Laissez-Faire*. O autor afirma que antecipar-se aos problemas é mais efetivo do que reagir aos mesmos, e que padrões espaciais não planejados são ineficientes e mais onerosos.

Desta forma, o crescimento imobiliário norteado pelo livre mercado gera valorização imobiliária que, para Gonçalves e Torres (2007), em áreas mais nobres da cidade, causa impactos significativos para a dinâmica urbana como um todo. Segundo os autores, dessa maneira, um menor número de moradores tem acesso a essas áreas e, conseqüentemente, mais famílias precisarão buscar áreas mais distantes para morar. Paralelo a essa condição, os autores apontam a ausência de um mercado formal de moradias, ou seja: a ausência de uma intervenção reguladora, levando as pessoas a se instalarem em áreas como favelas ou loteamentos clandestinos.

Miana (2010) estudou o adensamento urbano quanto à sustentabilidade com ênfase no aspecto ambiental: no entanto, algumas considerações da autora dizem respeito à sustentabilidade urbana como um todo. Entre elas, a de que a densidade é um fator chave da sustentabilidade e que, conectada a fatores de ocupação e organização do espaço urbano, pode ter conseqüências diretas sobre a complexidade urbana.

Monteiro (2009) afirma que nem sempre a densidade planejada se configura, e a principal responsável por essa condição é a especulação imobiliária, ainda que não seja a única. A autora aponta, assim, para uma incompatibilidade entre o adensamento planejado e o mercado imobiliário.

2.3 Gentrificação

Um adensamento não planejado pode culminar em diferentes consequências para os espaços urbanos, entre elas a gentrificação. Segundo Passos (2014, p. 84) a gentrificação é “o processo de substituição de uma classe trabalhadora por uma classe mais abastada” sendo uma estratégia urbana articulada e global. Silva (2016) destaca que esse processo não se apresenta de maneira semelhante em todos os lugares, ele se manifesta de acordo com o contexto em que se insere. Em conformidade com o conceito apresentado por Passos (2014), Cruz (2016) contextualiza que a origem do termo gentrificação vem do inglês *gentrification*, que entende-se como “o deslocamento da população de baixa renda decorrente da reestruturação dos espaços urbanos, que eleva o status de determinadas regiões”.

Siqueira (2014) afirma que: ainda que existam elementos fundamentais comuns em todos os casos de gentrificação, existem estruturas mediadoras que explicam porque o processo acontece de maneiras distintas, variando de local para local. A autora esclarece que há certa dificuldade em se explicar o conceito de gentrificação devido a tais estruturas. No caso das cidades brasileiras, a definição clássica de gentrificação que diz respeito ao processo de suburbanização não se aplica, pois devem ser observados fatores como os mercados imobiliários, a influência política, limites institucionais, entre outros, que fazem com que a gentrificação assuma formas específicas.

Dessa forma, tal como afirma Cruz (2016), no Brasil não existe um padrão de gentrificação em detrimento das expressivas diferenças que as cidades apresentam entre si, com relação à economia, aspectos físicos, sociais, etc. Por tal razão, a autora afirma que é possível avaliar os processos sob diferentes perspectivas; no entanto, todos são resultantes da implementação de políticas públicas que visam a reestruturação de áreas urbanas. Teobaldo (2010) afirma que uma das consequências da gentrificação é a eliminação dos aspectos culturais característicos do local afetado: em detrimento disso, ocorre a geração de níveis desiguais na produção do espaço.

3. METODOLOGIA

Inicialmente realizou-se pesquisa teórica a fim de reunir bibliografias que fundamentassem os conceitos principais do presente trabalho. Para isso foram consultados documentos *online*, como teses e dissertações; e também impressos, de autores cujas ideias nortearam o procedimento metodológico utilizado.

Na sequência a pesquisa foi direcionada ao caso proposto para a pesquisa: Vila Mariana-SP. Nessa etapa foram selecionados textos acadêmicos e também jornalísticos que expõem diferentes pontos de vista sobre o processo de desenvolvimento e adensamento da Vila Mariana que, segundo a hipótese, gerou o fenômeno da gentrificação.

Posteriormente, foi realizada uma entrevista com (nome oculto para submissão), que morou na Vila Mariana desde a infância até a idade adulta. A entrevista foi gravada com autorização da entrevistada e seguiu o seguinte roteiro: i) a entrevistada fez um relato de sua experiência como moradora na Vila Mariana ii) a entrevistada respondeu às perguntas baseadas no estudo de Lynch (1960), direcionadas à sua experiência da década de 1960 ao ano de 2018. As perguntas abrangeram os aspectos de estrutura, identidade e significado. Após estas, foram feitas perguntas quanto à gentrificação, elaboradas com base no estudo de Siqueira (2014), em três dimensões fundamentais dos processos de gentificação: *gap* imobiliário; elitização social; transformação da paisagem construída.

Pretendeu-se, assim, estabelecer um paralelo entre a bibliografia pesquisada e a experiência empírica das transformações citadas na literatura consultada. Dessa forma, ampliou-se o debate de maneira que não se tenham verdades absolutas e sim pontos de vista justapostos, de maneira a compreender e enriquecer a relação das mudanças que ali ocorreram, com as hipóteses de gentrificação e/ou sustentabilidade social.

4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

4.1 A Vila Mariana

O portal *online* da Secretaria de Cultura da Cidade de São Paulo apresenta a história da Vila Mariana: segundo o que lá consta, as primeiras atividades no local onde hoje está o bairro datam de 1782. Porém, foi com a construção da estrada de ferro entre a Liberdade e Santo Amaro, concluída em 1886, pela empresa Cia Carris de Ferro, que iniciaram-se os primeiros fracionamentos da região em chácaras. Em 1887 começou a funcionar no bairro o Matadouro Municipal, impulsionando o povoamento da localidade.

Atualmente a Vila Mariana é uma região nobre da cidade de São Paulo, com alta renda média dos moradores e diversos espaços dedicados ao esporte e à cultura. Segundo o Atlas do Desenvolvimento Humano, o IDHM (Índice de Desenvolvimento Humano Municipal) do local é 0,952 e, portanto, considerado muito alto. Os componentes desse índice podem ser observados na **Tabela 1.**, que compara os dados do Censo de 2000 e de 2010, sendo esse o último Censo realizado.

Tabela 1. Componentes do IDHM da Vila Mariana-SP, 2000 e 2010.

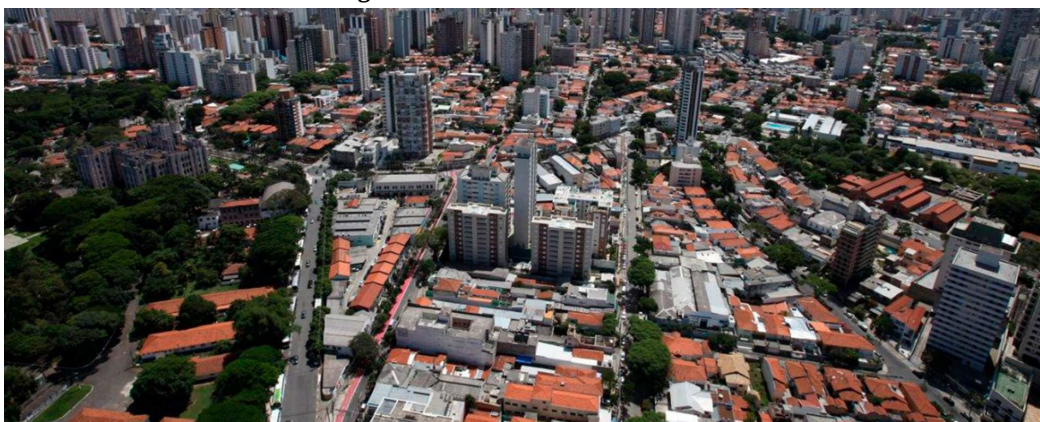
		2000		2010	
IDHM Educação		0,871		0,909	
IDHM Longevidade		0,883		0,948	
IDHM Renda	Renda per capita	0,987	3.719,69	1,000	6.043,61

Fonte: Atlas do Desenvolvimento Humano. Organizado pelos autores.

Observa-se, através dos dados apresentados na tabela, que houve grande aumento dos índices no Censo de 2010 em relação àqueles de 2000. Tal transformação pode ser explicada, entre outros fatores, pelo aumento no número de empreendimentos da região. Segundo Fraidenraich (2018), em reportagem para o jornal Folha de São Paulo, a Vila Mariana foi o bairro que mais recebeu novos empreendimentos nos últimos cinco anos, na zona sul de São Paulo. A reportagem ressalta que a região é majoritariamente residencial: no entanto bem servida de infraestrutura como transporte público, escolas, centros culturais, etc. Ainda conforme a reportagem, os novos edifícios são, em sua maioria, construídos em terrenos que costumavam abrigar antigas residências. Moradores relataram que já receberam propostas para vender seus imóveis para empreiteiras: no entanto, a vitalidade do local e facilidade ao acesso de serviços faz com que muitos destes moradores se recusem a aceitar qualquer oferta.

No processo de crescimento, Gonçalves e Torres (2007), afirmam que o contínuo aumento nos preços do solo urbano de São Paulo em geral contribuiu para o processo de gentrificação. Os autores descrevem um processo de troca populacional, destacando que, apesar da verticalização, a população de bairros como a Vila Mariana tem diminuído. A **Imagem 1.** retrata a presença de edifícios em altura no bairro bem como o grande número de edificações térreas.

Imagem 1. Edifícios em altura na Vila Mariana



Fonte: TRISUL, 2018.

Guerra, Leite e Longo (2015) afirmam que mais pertinente é unir adensamento e verticalização em áreas onde seja necessário intensificar o coeficiente de aproveitamento, como nas proximidades dos corredores de transporte público de massa, algo que está sendo proposto pelo novo Plano Diretor da cidade de São Paulo. Segundo Adesse (2006) o bairro Vila Mariana possui grande concentração de renda, o que justifica o crescimento imobiliário do setor residencial na região.

4.2 Entrevista com moradora da Vila Mariana

Conforme descrito na metodologia, a entrevista realizada com moradora da Vila Mariana embasou-se no estudo de Lynch (1960), quanto à paisagem e a vivência do espaço, em elementos do estudo de Siqueira (2014), quanto à gentrificação. A entrevistada relatou, em um primeiro momento, que sua estrutura familiar está totalmente localizada na Vila Mariana, onde morou até o final da década de 1990. No entanto, mesmo mudando-se para outro local, até os dias atuais frequenta e relaciona-se intensamente com o bairro, mantendo ainda o sentimento de pertencimento.

Nascida em 1953, suas primeiras memórias datam da década de 1960, de maneira que estabeleceu-se para fins comparativos tal década como “passado”, bem como o ano de 2018 como “presente”. Assim, questionando sobre a questão da paisagem urbana, foi relatado que no passado as ruas da Vila Mariana não eram asfaltadas e não possuíam sistema de drenagem, e a paisagem era exclusivamente horizontal. A entrevistada relatou que as edificações eram em sua maioria térreas, entre elas havia alguns poucos sobrados. Já no presente, é possível observar que houve verticalização mas, que grande parte dos imóveis continuam sendo as residências térreas ou sobrados outrora citados.

Quanto à identidade, foi relatado que no passado as pessoas deslocavam-se basicamente a pé, e que isso gerava grande interatividade entre os moradores. Segundo a entrevistada o comportamento dos residentes, no passado, era mais aberto: conta inclusive que aconteciam na rua festas juninas com a participação de toda a vizinhança. Outra observação sobre a identidade do bairro no passado era o fato de que o local era autossustentável em comércio básicos, educação, saúde e cultura. Atualmente percebe-se mudança no comportamento das pessoas, refletida em identidade mais impessoal entre os moradores do bairro, ainda que o mesmo continue sendo autossuficiente como no passado.

A entrevistada destacou sua percepção de que esta mudança identitária ocorreu após a construção do metrô, que data do ano de 1974. Segundo a mesma, esse é um meio de transporte impessoal e, a partir do início de seu funcionamento, as relações entre os moradores ficaram mais escassas.

Quanto ao significado, a entrevistada afirmou que: sua relação afetiva e de pertencimento com o bairro permanece até os dias de hoje e que, ainda que um novo perfil de morador tenha se instalado ali (jovens, famílias pequenas, empreendedores), existem ainda “ilhas” familiares que mantêm suas raízes, onde ainda sente-se inserida.

Sobre a gentrificação o relato foi de que não houve, em seu ponto de vista, expulsão de parcelas menos favorecidas da população em decorrência das transformações ocorridas, pois ali sempre viveram famílias de boas condições financeiras e que optaram por permanecer.

COMENTÁRIOS FINAIS

Por fim, buscando responder a questão: Gentrificou ou sustentabilidade social? Cabe resgatar aquilo apontado na revisão de bibliografia: que o bairro da Vila Mariana possui grande concentração de renda e que nos últimos anos o setor imobiliário residencial aumentou na região com a ocorrência da verticalização ocorrendo, consequentemente, seu adensamento.

No entanto, notou-se que tal adensamento seguiu a dinâmica do mercado imobiliário, o que chamou-se, nesse trabalho, de adensamento urbano *Laissez-Faire*. Também, pelo referencial teórico apresentado, demonstra-se que o adensamento urbano deveria seguir um planejamento.

Em concordância com o que apontou a entrevistada sobre a construção do metrô: como sendo um momento de virada e mudança para os moradores do bairro, Guerra, Leite e Longo (2015) afirmam que os terrenos adjacentes às estações de metrô apresentam aumento no valor de aluguel para cobrir custos de capital, de maneira que o desenvolvimento imobiliário é que suporta a manutenção e expansão das redes.

Quanto à gentrificação, verificou-se que o conceito geral do fenômeno consiste na expulsão de parcelas menos favorecidas da sociedade de determinada localidade, em detrimento de sua elitização, motivada por reestruturações urbanas. No entanto, observou-se no caso da Vila Mariana que parcela significativa dos moradores resistiu à pressão imobiliária do *Laissez-Faire*, como observou-se no relato do jornal Folha de São Paulo (2018): Os moradores entrevistados afirmaram ter recebido ofertas de empreiteiras por suas residências, porém, a maioria recusou, motivada a lá permanecer, por benefícios que o bairro oferece, tais como a facilidade no acesso de serviços e também a vitalidade local.

Esses relatos corroboram com aquele obtido em entrevista com moradora da Vila Mariana, realizada pelas autoras, conforme metodologia descrita, que afirmou que: embora o comportamento dos moradores tenha mudado, no sentido de estar nos dias de hoje mais impessoal, o bairro ainda desperta em seus moradores o sentimento de pertencimento, na medida em que boa parte das famílias lá reside há várias gerações.

Dessa forma, confrontando os conceitos apresentados na revisão da bibliografia com os relatos obtidos, é possível afirmar que as transformações ocorridas na Vila Mariana, ainda que motivadas por interesses do mercado imobiliário, não caracterizam gentrificação. Isso porque não houve expulsão de

parcelas da população. Constatase que, ainda que tenha aumentado a verticalização no bairro, grande parte dele resistiu aos novos empreendimentos, mantendo em partes a paisagem horizontal de edificações residenciais, e o *skyline* bucólico da escala humana local.

Por fim, em conformidade com o conceito apresentado por Dixon, Perkins e Vallance (2011), é possível afirmar que a sustentabilidade social se faz presente de maneira parcial no processo de adensamento da Vila Mariana, na medida em que os valores morais e comportamentais dos moradores dessa área urbana se mantêm presente até os dias de hoje, e não foram dissipados com o desenvolvimento da área.

REFERÊNCIAS

ADESSE, E. **Coordenação de projetos**: um estudo junto aos empreendedores de edifícios multifamiliares, padrão alto e médio, construídas na Vila Mariana. Rio de Janeiro: UFRJ/FAU, 2006.

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO. **Vila Mariana, SP**. Disponível em: <
http://www.atlasbrasil.org.br/2013/pt/perfil_udh/1355030830002> Acesso em: 29 jul. 2018.

Bairro de Vila Mariana. Secretaria de Cultura da Cidade de São Paulo. Disponível em: <
http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/bibliotecas/bibliotecas_bairro/bibliotecas_m_z/viariatorcorrea/index.php?p=3761> Acesso em: 25 jul. 2018.

BARATTO, R. **10 razões pelas quais uma cidade precisa de planejamento urbano**. ArchDaily. Fev. 2014. Disponível em: <
<https://www.archdaily.com.br/br/01-174761/10-razoes-pelas-quais-uma-cidade-precisa-de-planejamento-urbano>> Acesso em: 05 ago. 2018.

BARBIERI, J. C. **Desenvolvimento Sustentável Regional e Municipal**: Conceitos, Problemas e Pontos de Partidas. Revista Administração On Line, v.1, n.4. 2000. Disponível em:
<http://www.fecap.br/adm_online/art14/barbieri.htm> Acesso em: 24 jul. 2018.

COLUCCI, M. G. **Sustentabilidade social e planejamento urbano sistêmico**: diretrizes principiológicas. Revista Jurídica – UNICURITIBA, v.3, n.36, p.308-325. 2014.

CRUZ, C. E. M. **Gentrificação no contexto das políticas públicas no Brasil**. 2016. Dissertação (Mestrado em Gestão e Políticas Públicas) – Fundação Getúlio Vargas. São Paulo.

DIXON, J. E.; PERKINS, H. C.; VALLANCE, S. **What is social sustainability? A clarification of concepts**. Elsevier, v.42, n.3. 2011.

FRAIDENRAICH, V. Vila Mariana é o bairro da zona sul de SP que mais cresce. **Jornal Folha de São Paulo**. São Paulo: Grupo Folha. 2018. Disponível em: <
<https://www1.folha.uol.com.br/sobretudo/morar/2018/02/1957977-vila-mariana-e-o-bairro-da-zona-sul-que-mais-cresce.shtml>> Acesso em: 27 jul. 2018.

FERREIRA, T. F.; NOGUEIRA, F. R. **Intervenção do estado na propriedade privada**. Revista UNAR, v.5, n.1. 2013

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GOLDENBERG, M. **A arte de pesquisar**: como fazer pesquisa qualitativa em ciências sociais. 8. ed. Rio de Janeiro: Record, 2004.



Sustentabilidade Urbana

14ª Jornada Urbanere e 2ª Jornada Cires



GONÇALVES, R.; TORRES, H. G. **O mercado de terras em São Paulo e a continuada expansão da periferia.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.9, n.2. 2007.

GOMES, D.; ZAMBAM, N.J. **O desafio da sustentabilidade urbana.** Revista Brasileira de Direito, v.7, n. 1. 2011.

GUERRA, M.; LEITE, C.; LONGO, M. **Redes de centralidades multifuncionais e de compacidade urbana na reestruturação territorial de São Paulo.** Revista Iberoamericana de Urbanismo, n. 12, p. 93-120. 2015.

HOLANDA, F. **Arquitetura sociológica.** Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.9, n.1. 2007.

LYNCH, K. **The image of the city.** Cambridge: The M.I.T. Press, 1960.

MIANA, A. C. **Adensamento e forma urbana:** inserção de parâmetros ambientais no processo de objeto. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. São Paulo.

MONTEIRO, P. Z. **Os limites do planejamento urbano:** estudo de densidades e carregamentos nos eixos estruturais norte e sul de Curitiba-PR. 2009. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Curitiba.

NOVA AGENDA URBANA. **Habitat III**, ONU. 2016.

PASSOS, F. D. R. L. **O espetáculo dos espaços públicos:** vivências e expressões culturais na Zona Portuária do Rio de Janeiro. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v.16, n.2. 2014.

REBAR. **Urbanismo gerado pelo usuário.** In. MOSTAFAVI, Mohsen; DOHERTY, Gareth. Urbanismo ecológico. Tradução Joana Canedo. Barcelona, Gustavo Gili, 2014, p. 350.

ROTHBARD, M. N. **A ética da liberdade.** Tradução Fernando Fiori Chiocca. São Paulo, Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010.

ROTHBARD, M. N. **Governo e Mercado:** a economia da intervenção estatal. Tradução Márcia Xavier de Brito e Alessandra Lass. São Paulo, Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2012.

SILVA, M. N. **As iniciativas de requalificação urbana e suas intenções no bairro Cidade Baixa em Porto Alegre (RS).** Revista Tamoios. São Gonçalo-RJ, ano 12, n.1. 2016.

SIQUEIRA, M. T. **Entre o fundamental e o contingente:** dimensões da gentrificação contemporânea nas operações urbanas em São Paulo. Caderno Metrôpoles. São Paulo, v. 16, n. 32, p. 391-415, nov. 2014.

TEOBALDO, I. N. C. **A cidade do espetáculo:** efeito da globalização. Revista do Departamento de Sociologia da FLUP, v.20. 2010.

TRISUL. **30 razões para amar viver na Vila Mariana em São Paulo.** Disponível em: <
<https://www.trisul-sa.com.br/blog/30-razoes-para-amar-vila-mariana-sao-paulo/>> Acesso em: 30 jul. 2018.