

FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS DE SÃO PAULO – EAESP
MESTRADO PROFISSIONAL EM GESTÃO E POLÍTICAS PÚBLICAS

ANA PAULA ALVES DOS SANTOS

GOVERNANÇA E POLÍTICAS PÚBLICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE
SÃO PAULO: CAMINHOS PARA SUA CONSOLIDAÇÃO COMO DESTINO
TURÍSTICO HISTÓRICO E CULTURAL

São Paulo
2026

ANA PAULA ALVES DOS SANTOS

**GOVERNANÇA E POLÍTICAS PÚBLICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE
SÃO PAULO: CAMINHOS PARA SUA CONSOLIDAÇÃO COMO DESTINO
TURÍSTICO HISTÓRICO E CULTURAL**

Dissertação apresentada à Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, como requisito para obtenção do título de Mestre em Gestão e Políticas Públicas.

Linha de Pesquisa: Gestão Social e Territorial

Orientadora: Prof. Dra. Zilma Borges de Souza

**São Paulo
2026**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Ficha catalográfica elaborada pelo Sistema de Bibliotecas/FGV

Santos, Ana Paula Alves dos.

Governança e políticas públicas no Centro Histórico de São Paulo: caminhos para sua consolidação como destino turístico histórico e cultural / Ana Paula Alves dos Santos. - 2026.

101 f.

Orientador: Zilma Borges de Souza.

Dissertação (mestrado profissional MPGPP) – Fundação Getulio Vargas, Escola de Administração de Empresas de São Paulo.

1. Planejamento urbano. 2. Patrimônio cultural. 3. Governança pública - São Paulo (SP). 4. Turismo - São Paulo (SP). 5. Segurança pública - São Paulo (SP). I. Souza, Zilma Borges de. II. Dissertação (mestrado profissional MPGPP) - Escola de Administração de Empresas de São Paulo. III. Fundação Getulio Vargas. IV. Título.

CDU 711.4

Ficha Catalográfica elaborada por: Raphael Figueiredo Xavier CRB SP-009987/O

ANA PAULA ALVES DOS SANTOS

**GOVERNANÇA E POLÍTICAS PÚBLICAS NO CENTRO HISTÓRICO DE
SÃO PAULO: CAMINHOS PARA SUA CONSOLIDAÇÃO COMO DESTINO
TURÍSTICO HISTÓRICO E CULTURAL**

Dissertação apresentada à Escola de Administração de Empresas de São Paulo da Fundação Getúlio Vargas, como requisito para obtenção do título de Mestre em Gestão e Políticas Públicas.

Linha de Pesquisa: Gestão Social e Territorial

Data da Aprovação:
16/03/2026

Banca Examinadora:

Prof. Dra. Zilma Borges de Souza
Orientadora FGV-EAESP

Prof. Dr. Marco Antônio Carvalho Teixeira
Professor FGV-EAESP

Prof. Dra. Tânia Pereira Christopoulos
Professora EACH-USP

**São Paulo
2026**

AGRADECIMENTOS

A Deus, por ter sido minha fortaleza ao longo de toda essa jornada. Em cada momento de dúvida, cansaço ou insegurança, depus em Nele minhas angústias e expectativas, encontrando sustento emocional, equilíbrio e perseverança para continuar. Esta conquista também é fruto da fé que me acompanhou em cada etapa.

Aos meus pais, Inês e Roberto, minha base incondicional. À minha mãe, Inês, que sempre apoiou todas as minhas empreitadas, incentivando meus sonhos com amor e confiança. Ao meu pai, Roberto, pelo suporte emocional e logístico que atravessa anos — desde os tempos da graduação, levando e buscando, estando presente e disponível, oferecendo segurança silenciosa e constante. Nada disso seria possível sem vocês.

À minha orientadora, Zilma Borges, pela paciência, pelo olhar atento aos detalhes e pela condução respeitosa ao longo de todo o processo. Sua postura sempre foi marcada pela escuta, pelo diálogo e por orientações cuidadosas, sempre respeitando minhas escolhas como pesquisadora — o que abordar e como abordar — sem impor caminhos, mas sugerindo com generosidade e precisão, elevando a qualidade deste trabalho.

Aos meus amigos, que caminharam comigo durante essa trajetória. À Renata Pacheco, pelo carinho e cuidado nos momentos mais desafiadores. À Victória Di Paula, cuja boa intenção e disposição foram fundamentais, inclusive ao intermediar entrevistas que compõem a análise desta dissertação. O apoio de vocês tornou esse percurso mais leve e significativo.

Ao Sr. Toni Sando, Presidente do São Paulo Convention & Visitors Bureau, pelo apoio institucional e pela compreensão ao longo deste período, possibilitando a conciliação entre as atividades profissionais e a realização das entrevistas em campo, contribuindo de maneira concreta para o desenvolvimento desta pesquisa.

À Fundação Getúlio Vargas, por proporcionar um ambiente acadêmico de excelência, marcado pelo diálogo aberto, pela pluralidade de ideias e pelo rigor intelectual. Aos professores do mestrado, que direta ou indiretamente contribuíram para a construção do meu pensamento crítico, ampliando minha forma de compreender políticas públicas, governança e território.

Que esta dissertação represente não apenas o encerramento de uma etapa acadêmica, mas o início de novos caminhos, reflexões e compromissos com a pesquisa e com a realidade que me proponho a compreender. Que seu conteúdo ultrapasse as exigências formais do mestrado e se constitua como uma contribuição ética e responsável ao debate público, colaborando, ainda que modestamente, para a construção de cidades mais integradas, dinâmicas, inclusivas e humanas.

A cidade não é apenas um conjunto de edifícios e ruas, mas o reflexo das escolhas coletivas que fazemos sobre quem pode habitá-la, usá-la e pertencê-la.

inspirado em Henri Lefebvre

RESUMO

A presente dissertação analisa de que forma a gestão e a governança territorial moldam o uso, a percepção e a atratividade do Centro Histórico de São Paulo, com foco no turismo urbano, no período pós pandemia – COVID-19. Embora a cidade de São Paulo se consolide como o principal destino turístico urbano do Brasil, seu Centro Histórico apresenta participação reduzida no fluxo de visitantes, associada a desafios como degradação urbana, ociosidade imobiliária e persistente percepção de insegurança. A pesquisa adota abordagem qualitativa, de caráter exploratório e aplicado, combinando análise bibliográfica, levantamento documental e entrevistas semiestruturadas com atores do setor público e privado diretamente envolvidos no território. A análise dos dados foi orientada por uma análise temática, que permitiu identificar convergências, tensões e lacunas entre as políticas formuladas e as experiências vivenciadas no espaço urbano. Os resultados indicam que as transformações do Centro Histórico constituem um processo multidimensional, condicionado pela articulação entre segurança urbana, habitação, ativação cultural, comunicação institucional e turismo, demandando mecanismos de governança intersetorial. Embora avanços recentes sejam reconhecidos, especialmente nos campos da segurança, da ativação cultural e do turismo, a fragmentação institucional e o descompasso entre indicadores objetivos e percepções subjetivas ainda limitam a permanência e a atratividade do território. Conclui-se que o turismo e a cultura podem atuar como instrumentos estratégicos de dinamização urbana quando integrados a políticas estruturais e contínuas, e não como ações isoladas, reforçando a importância da governança territorial participativa, da comunicação como política pública indireta e da adoção de mecanismos permanentes de coordenação e monitoramento.

Palavras-chave: Centro Histórico de São Paulo; Governança Territorial; Turismo Urbano; Dinamização Urbana; Percepção de Segurança.

ABSTRACT

This dissertation analyzes how management and territorial governance shape the use, perception, and attractiveness of the Historic Center of São Paulo, with a focus on urban tourism in the post-COVID-19 pandemic period. Although São Paulo has consolidated itself as Brazil's leading urban tourism destination, its Historic Center has a relatively limited share in visitor flows, associated with challenges such as urban degradation, vacant properties, and a persistent perception of insecurity. The research adopts a qualitative, exploratory, and applied approach, combining literature review, document review, and semi-structured interviews with public and private stakeholders directly involved in the territory. Data analysis was guided by Thematic Analysis, enabling the identification of convergences, tensions, and gaps between formulated policies and lived urban experiences. The findings indicate that the transformation of the Historic Center constitutes a multidimensional process, conditioned by the articulation between urban security, housing policies, cultural activation, institutional communication, and tourism, requiring intersectoral governance mechanisms. Although recent advances are acknowledged, particularly in the fields of security, cultural activation, and tourism, institutional fragmentation and the mismatch between objective indicators and subjective perceptions continue to limit the territory's permanence and attractiveness. The study concludes that tourism and culture can function as strategic instruments of urban revitalization when integrated into structural and continuous public policies rather than implemented as isolated initiatives. It reinforces the importance of participatory territorial governance, communication as an indirect public policy instrument, and the adoption of permanent coordination and monitoring mechanisms.

Keywords: Historic Center of São Paulo; Territorial Governance; Urban Tourism; Urban Revitalization; Perception of Safety.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1- DELIMITAÇÃO DA ÁREA DENOMINADA CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO.....	21
FIGURA 2 - ÁREA DE ABRANGÊNCIA E CENTRALIDADES DO CENTRO DE SÃO PAULO	22

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1 – INDIVÍDUOS PROPOSTOS PARA A PESQUISA.....	19
QUADRO 2 - CASOS COMPARADOS DE REVITALIZAÇÃO URBANA.....	32
QUADRO 4 - PERCEPÇÕES DE ATORES PÚBLICOS E PRIVADOS SOBRE OS EIXOS DA REVITALIZAÇÃO.....	70
QUADRO 5 – SÍNTESE DE CONVERGÊNCIAS E DIVERGÊNCIAS ENTRE ATORES PÚBLICOS E PRIVADOS.....	71
QUADRO 3 - ROTEIRO DE ENTREVISTAS	101

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	10
2	METODOLOGIA.....	16
3	REFERENCIAL TEÓRICO.....	24
3.1	GESTÃO E GOVERNANÇA TERRITORIAL	24
3.2	POLÍTICAS PÚBLICAS DE TRANSFORMAÇÃO DE CENTROS HISTÓRICOS URBANOS.....	28
3.3	TURISMO URBANO: CONFIGURAÇÕES CONTEMPORÂNEAS	33
3.4	CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA E TERRITORIAL DA CIDADE DE SÃO PAULO.....	35
3.4.1	Contexto Histórico da Cidade de São Paulo	35
3.4.2	Contexto Contemporâneo da Cidade de São Paulo	38
3.4.3	A Cracolândia	42
3.4.4	Políticas Públicas Estaduais e Municipais na Cidade de São Paulo.	45
4	ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS DE PESQUISA	51
4.1	TURISMO NA CIDADE DE SÃO PAULO	51
4.2	ARRANJO DE POLÍTICAS EM IMPLEMENTAÇÃO.....	52
4.3	EIXOS DE ANÁLISE SOBRE AS DINÂMICAS DE TRANSFORMAÇÃO URBANA E OS MECANISMOS DE GESTÃO E GOVERNANÇA TERRITORIAL EM SÃO PAULO	58
a.	<i>Segurança, percepção de risco e uso do espaço público</i>	<i>58</i>
b.	<i>Turismo como instrumento de revitalização urbana</i>	<i>61</i>
c.	<i>Governança territorial e articulação intersetorial</i>	<i>62</i>
d.	<i>Comunicação, mídia e construção do imaginário urbano</i>	<i>64</i>
e.	<i>Atratividade, pertencimento e permanência no território</i>	<i>67</i>
4.4	SÍNTESE INTERPRETATIVA E ANÁLISE DOS RESULTADOS DE PESQUISA.....	68
4.5	IMPLICAÇÕES E PROPOSIÇÕES A PARTIR DOS RESULTADOS.....	75
5	CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	79
	REFERÊNCIAS	84
	APENDICÊ A – ROTEIRO DE ENTREVISTA APLICADO AOS SUJEITOS DA PESQUISA. 101	

1 INTRODUÇÃO

Com mais de 12 milhões de habitantes e um fluxo turístico que ultrapassa 35 milhões de visitantes anuais, São Paulo vem se consolidando como um dos destinos mais lucrativos do Brasil (Observatório de Turismo e Eventos, 2025b). Abandonando a antiga imagem de terra da garoa, a cidade é reconhecida pelos grandes eventos, acumulando relevância internacional e atraindo multidões em celebrações culturais, como o carnaval de rua (Patsch, 2024; Agência Gov, 2025).

Os resultados recentes confirmam essa trajetória de expansão. Em 2022, a capital recebeu 1,8 milhão de turistas, com impacto econômico de aproximadamente R\$ 1 bilhão. Em 2023 e 2024, eventos de grande porte e programações culturais movimentaram valores entre R\$ 46,7 milhões e R\$ 61,9 milhões, atraindo públicos que chegaram a 1,5 milhão de pessoas em determinadas ocasiões (Observatório de Turismo e Eventos, 2022; 2023; 2024). Já em 2025, os dados parciais indicam novo recorde, com movimentações na faixa de R\$ 50,2 milhões a R\$ 75,9 milhões (Observatório de Turismo e Eventos, 2025a).

Além do impacto direto no consumo e nos eventos, a infraestrutura turística também confirma a centralidade da metrópole. Em 2024, São Paulo recebeu mais de 35 milhões de visitantes nacionais e internacionais, contando com 410 hotéis e cerca de 43 mil unidades de hospedagem, taxa média de ocupação de 63% e diária média de R\$ 501,00. No transporte aéreo, os aeroportos de Congonhas e Guarulhos movimentaram quase 53 milhões de passageiros, enquanto a arrecadação do ISS proveniente do turismo somou R\$ 397 milhões em 2024 e já ultrapassou R\$ 408 milhões em 2025 (Observatório de Turismo e Eventos, 2024; 2025a).

Embora o Centro Histórico de São Paulo tenha participação reduzida no fluxo turístico da cidade, concentra alguns dos principais marcos culturais e arquitetônicos, como o *Pateo do Collegio*, a Catedral da Sé e o Theatro Municipal. Essa contradição evidencia a necessidade de políticas específicas de requalificação e revitalização urbana e de promoção turística, entendidas, neste trabalho, como um conjunto de intervenções integradas de caráter urbanístico, social, cultural e institucional, voltadas à recuperação da infraestrutura, à reativação de usos e funções urbanas, à valorização do patrimônio histórico e à melhoria das condições de uso e apropriação do espaço público, capazes de reposicionar a região como destino de destaque.

Entretanto, o território ainda enfrenta desafios significativos que comprometem a atratividade da região. Fragilidades na zeladoria, abandono de prédios históricos, insuficiência da limpeza urbana e a ausência de políticas efetivas para pessoas em situação de rua, que é hoje

uma grave questão social (Rolnik, 1997). Dados oficiais revelam que, em 2021, havia 31.884 pessoas em situação de rua na capital, evidenciando a vulnerabilidade social concentrada sobretudo em áreas centrais (São Paulo, 2021). Além disso, o Censo de 2022 identificou aproximadamente 58,7 mil domicílios residenciais desocupados apenas no centro da cidade, o que representa cerca de 20% dos imóveis da região (Akaishi, 2022). Estudos indicam que a coexistência entre imóveis ociosos e populações em situação de vulnerabilidade tende a reforçar a percepção social de abandono e degradação dos territórios centrais (Rolnik, 2015; Duivenvoorden, 2021; Bonduki; Orlandi, 2025), contribuindo para a deterioração do espaço urbano e limitando seu potencial turístico e econômico.

Diversos autores associam a degradação de áreas centrais à insuficiência de políticas consistentes de manutenção e requalificação do espaço urbano. Rolnik (1997; 2015) aponta que a ausência de políticas urbanas integradas favorece a permanência de imóveis ociosos e a deterioração dos centros, enquanto Duivenvoorden (2021) destaca a gestão cotidiana dos espaços públicos como um ponto crítico negligenciado pelo planejamento urbano. No caso paulistano, Bonduki e Orlandi (2025) e Oliveira (2018) relacionam o abandono do Centro Histórico à descontinuidade de políticas públicas estruturantes. Estudos realizados no perímetro da Operação Urbana Centro identificaram um estoque expressivo de imóveis ociosos notificados para o PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios) entre 2014 e 2021, o que demonstra a permanência de imóveis abandonados em áreas estratégicas da cidade (Akaishi, 2023). Por sua vez, relatórios da Prefeitura, como o Relatório Integrado 2022 (ano base 2021), registram lacunas na manutenção do Centro e a necessidade constante de intervenções de zeladoria, limpeza e paisagismo (São Paulo, 2022). Um exemplo é a Operação Centro-Limpo, que aponta a realização de centenas de quilômetros de varrição mecanizada, capinação e limpeza de bocas-de-lobo, evidenciando tanto a intensidade das ações quanto a dimensão da demanda por manutenção urbana no centro da cidade (São Paulo, 2024a).

Esses fatores podem influenciar uma percepção generalizada de insegurança, que limita o potencial turístico e afeta setores econômicos associados, como hotéis, restaurantes, cafeterias e serviços culturais.

Estudos recentes apontam para um claro crescimento do fenômeno da ociosidade imobiliária no centro de São Paulo, associado ao desinteresse dos proprietários em ocupar ou manter ativos determinados imóveis. Entre 2010 e 2022, a participação de habitações vazias no centro passou de cerca de 7,5% para 8,7% do total da cidade, segundo levantamento setorial (Santos, *et.al* [2024?]). O Censo 2022 confirmou essa tendência, identificando 58,7 mil

domicílios residenciais desocupados somente na área central, com aumentos expressivos em distritos como a Consolação (+14,2%) e a Bela Vista (+13,7%) em relação a 2010 (Rehabitare, 2024). Além disso, pesquisas como a de Akaishi (2023) revelam que muitos desses imóveis já foram notificados para acionamento do PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios), mas continuam desocupados, indicando que a simples notificação não basta para reverter a inércia do mercado (Akaishi, 2023). Dados demográficos indicam que o Centro de São Paulo tem passado por um processo prolongado de esvaziamento residencial, ainda que o município como um todo tenha continuado a crescer. Uma análise publicada na plataforma ARCH+ por Cruz ([2007?]), aponta que, nas duas décadas anteriores à publicação do estudo, a população residente na região central teria sofrido redução aproximada de 20,37%, sugerindo que o desinteresse pelo território não se restringe aos proprietários de imóveis, mas também aos moradores que deixaram de escolher o Centro como local de moradia.

Dados mais recentes do Censo 2022 confirmam que essa tendência de redistribuição populacional persiste: enquanto o município de São Paulo atingiu 11,45 milhões de habitantes, diversos distritos centrais apresentaram estagnação ou perda relativa de moradores entre 2010 e 2022, reforçando o caráter estrutural do deslocamento residencial para outras áreas da cidade (IBGE, 2024; Agência Mural, 2024).

Por outro lado, alguns indicadores recentes sugerem perspectivas mais otimistas. A Prefeitura de São Paulo aprovou 21 projetos de retrofit, que devem gerar quase duas mil novas unidades habitacionais no centro (São Paulo Gestão Urbana SP, 2024), além de anunciar investimento de R\$ 200 milhões voltado para retrofit com habitação social (Limana, 2025). Também foi registrado aumento expressivo nos lançamentos imobiliários: em um único ano, foram 11.579 unidades residenciais lançadas no centro, crescimento de 126% em relação ao período anterior (Franco, 2025). Soma-se a isso a restauração de 17 imóveis tombados com investimento de mais de R\$ 100 milhões (Agência SP, 2024). Esses dados apontam que, apesar da persistência de desafios estruturais, há um movimento de reocupação em curso, que pode reposicionar o centro de São Paulo como espaço ativo de moradia, cultura e turismo. Ao mesmo tempo, é preciso discutir aspectos sociais que envolvem essas dinâmicas.

Ao buscar informações recentes no site da prefeitura, é possível encontrar dados de toda a cidade de São Paulo, entretanto há algumas lacunas numéricas no que tange ao território da região central de São Paulo, principalmente no entorno do Centro Histórico. Nesse contexto, a governança territorial surge como elemento-chave para o equilíbrio entre preservação, uso social e requalificação urbana. Entendida como o conjunto de iniciativas e ações que expressam

a capacidade de uma sociedade organizada territorialmente de gerir os assuntos públicos de forma cooperativa entre atores sociais, econômicos e institucionais (Dallabrida, 2010), a governança reforça a importância de arranjos participativos e integrados para lidar com problemas urbanos complexos.

Rolnik (2009) sustenta que a política urbana brasileira se desenvolveu em meio a uma profunda fragmentação institucional e a práticas tradicionais de clientelismo e patronagem, o que compromete a capacidade de gestão integrada dos territórios. Como destaca a autora, “a gestão governamental do território se estrutura em ‘setores’ (tais como habitação, saneamento, transporte, meio ambiente, urbanismo, patrimônio histórico, patrimônio público etc.) com seus respectivos marcos regulatórios e burocracias verticalizadas” (Rolnik, 2009, p. 39). Esse diagnóstico é particularmente visível no Centro de São Paulo, onde secretarias e órgãos municipais atuam de forma desarticulada, dificultando a implementação de um projeto coeso de revitalização.

Por outro lado, Rolnik e Somekh (2000) demonstram que problemas urbanos de maior escala não podem ser tratados apenas no âmbito municipal, pois “a ampliação do espaço político local esbarra em temas cuja territorialidade ultrapassa claramente os limites do município. Este é o caso de quase todas as questões ligadas à infraestrutura urbana” (Rolnik; Somekh, 2000, p. 84). Essa perspectiva enfatiza que o Centro deve ser entendido como nó de articulação metropolitana, influenciado por fluxos de mobilidade, migração, economia e turismo que extrapolam suas fronteiras administrativas. Assim, políticas de revitalização, aqui compreendidas não como um conjunto isolado de intervenções físicas, mas como um processo integrado de reativação social, econômica, simbólica e funcional dos territórios centrais, que envolve políticas de habitação, mobilidade, cultura, segurança e desenvolvimento econômico, articuladas em múltiplas escalas de governança (Evans, 2009; Richards; Palmer, 2010; Bonduki; Orlandi, 2025) precisam integrar a escala municipal a instâncias supralocais, envolvendo Estado, região metropolitana e governo federal.

Dado o contexto, delimita-se a seguinte pergunta de pesquisa: Como a gestão pública e a governança territorial podem moldar o uso, a percepção e a atratividade do Centro Histórico de São Paulo?

Importante destacar que aqui, a noção de para quem as políticas públicas e ações da Prefeitura podem afetar considera a população de forma ampliada, não se restringindo apenas aos sujeitos que consomem bens e serviços no Centro Histórico (como turistas ou

frequentadores ocasionais), mas incluindo a diversidade de pessoas que fazem uso cotidiano dos espaços urbanos. Consideram-se, portanto, moradores, trabalhadores formais e informais, comerciantes, usuários de equipamentos públicos, pessoas em situação de rua e demais sujeitos que circulam, permanecem e produzem usos sociais dos espaços públicos. Essa abordagem permite compreender a atratividade, o uso e a percepção do Centro Histórico como fenômenos sociais complexos, que extrapolam a lógica estritamente mercantil do consumo urbano e turístico.

As dinâmicas recentes de transformação urbana em São Paulo colocam em evidência desafios e oportunidades que atravessam diretamente a gestão pública e a governança. Como abordado, tais transformações impactam variáveis essenciais, como a atratividade e a apropriação dos espaços, afetando positiva ou negativamente atividades como o turismo ou o pertencimento do munícipe ao território. Nesse contexto, torna-se fundamental compreender como a Prefeitura e seus mecanismos de gestão podem responder a essas mudanças, e produzir estratégias que articulem preservação, uso social e requalificação dos espaços urbanos. Essa perspectiva permite analisar a relação entre transformações territoriais, políticas públicas e sua influência na configuração da cidade, especialmente no centro histórico, onde os efeitos da requalificação ou do abandono têm sido bastante evidentes.

A partir da questão de pesquisa e das considerações acima, definiu-se o seguinte objetivo geral: Investigar as dinâmicas urbanas recentes no Centro Histórico de São Paulo promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo no período de 2022 a 2025 e analisar os mecanismos de gestão e governança territorial que moldam o uso, a percepção, a atratividade e o pertencimento ao território.

Como objetivos específicos, foram propostos os seguintes: (1) Analisar como as políticas públicas e instrumentos de gestão têm influenciado as dinâmicas urbanas no Centro Histórico de São Paulo no período entre 2022 a 2025 e (2) Analisar os principais desafios e potencialidades da governança que influenciam o uso, a percepção, a atratividade e o pertencimento no território.

Além desta introdução, este texto está estruturado da seguinte forma. O Capítulo 2 apresenta os procedimentos metodológicos adotados na pesquisa, detalhando o desenho do estudo, os critérios de seleção dos participantes, os instrumentos de coleta de dados e as técnicas de análise qualitativa empregadas. Esse capítulo explicita as escolhas metodológicas que orientaram a investigação sobre as dinâmicas de transformação urbana e os mecanismos de

gestão e governança territorial no Centro Histórico de São Paulo, em um recorte empírico que compreende o período de 2022 a 2025, utilizando o pós-pandemia de Covid-19 como ponto de partida.

O Capítulo 3 traz o referencial teórico que fundamenta a análise, articulando os principais debates sobre governança territorial, turismo urbano, percepção de segurança e produção do espaço em centros históricos. Neste são discutidos autores clássicos e contemporâneos, nacionais e internacionais, de modo a construir o arcabouço conceitual que orienta a interpretação do caso paulistano.

A seguir, no Capítulo 4 são apresentados e analisados os resultados da pesquisa à luz do referencial teórico e da análise documental, articulando os achados empíricos às categorias analíticas e aos eixos temáticos identificados nas entrevistas. Buscou-se compreender as percepções dos diferentes atores sobre o caso em estudo e propor caminhos e ações que podem ser aplicadas para enfrentar os desafios encontrados na pesquisa e avançar em melhorias aderentes às contribuições pretendidas no estudo realizado.

Por fim, são realizadas as considerações finais, sintetizando os principais achados, contribuições e implicações da pesquisa realizada. São também tratadas as limitações do estudo, recomendações para pesquisas futuras e para o aprimoramento de políticas públicas

2 METODOLOGIA

Diante da necessidade de compreender como as políticas públicas e intervenções estatais impactam o território do Centro Histórico da cidade de São Paulo, optou-se por uma abordagem qualitativa, exploratória e de natureza aplicada. Esta escolha metodológica está alinhada ao objetivo de captar as percepções, experiências e interpretações de sujeitos diretamente envolvidos na formulação, implementação e vivência dessas políticas no território urbano, priorizando a escuta ativa e situada.

A abordagem qualitativa permite uma análise aprofundada de fenômenos sociais complexos, especialmente aqueles relacionados à segurança urbana, turismo e governança territorial. A abordagem metodológica escolhida neste trabalho é de natureza qualitativa. Para a construção do referencial teórico, adotou-se um levantamento bibliográfico orientado por critérios de relevância temática e temporal. A busca de artigos científicos foi realizada na base de dados Web of Science, reconhecida pela qualidade e indexação de periódicos acadêmicos, o que possibilitou a seleção de produções relevantes no campo do turismo urbano, governança territorial e revitalização de centros históricos. Como apoio à identificação de tendências e à recorrência de termos na literatura, utilizou-se o software R Studio, com o pacote Biblioshiny, de forma exploratória, contribuindo para o refinamento das palavras-chave e delimitação do corpus teórico analisado.

O recorte temporal adotado (2022–2025) corresponde ao período pós-pandemia de COVID-19, marcado pela intensificação de políticas públicas e iniciativas de ativação urbana no Centro Histórico de São Paulo. Esse intervalo permite analisar um momento recente de reconfiguração do território, no qual se observam mudanças significativas nas dinâmicas de uso, percepção e atratividade, bem como identificar como debates contemporâneos na literatura dialogam com esse contexto. Essa etapa permitiu identificar tendências, principais autores, obras e periódicos de maior relevância para o tema. Para tal refinamento, foram utilizados os seguintes constructos: “Urban Revitalization and Tourism”; “Tourism and Territory”, “territorial Governance in tourism”, “territorial tourism”, “perceived risk”, “destination image”, “tourism safety” e “urban centers”.

Na etapa seguinte, com o objetivo de ampliar a abrangência e a atualidade das fontes, foi realizado um levantamento complementar no Google Scholar e Scielo, com o uso das palavras-chave Centro Histórico de São Paulo e territorial governance in urban centers, priorizando artigos publicados nos últimos cinco anos e de reconhecido impacto acadêmico,

garantindo a inclusão de abordagens contemporâneas. Além disso, fez-se uso de inteligência artificial, ChatGPT5, como ferramenta de apoio para identificar notícias e estudos de caso relevantes, especialmente no contexto de exemplos internacionais de políticas urbanas aplicadas à segurança e ao turismo. Nesse processo, buscou-se também levantar experiências nacionais e internacionais que conseguiram alterar positivamente a imagem de destinos urbanos, avaliando quais estratégias poderiam ser adaptadas para o contexto paulistano. Dessa forma, assegurou-se que o referencial teórico incorporasse não apenas a dimensão acadêmica, mas também evidências e práticas recentes de governança e promoção territorial.

Essa combinação entre levantamento bibliográfico, busca em bases de dados acadêmicas e análise de material jornalístico e institucional permitiu a elaboração de um referencial teórico que ofereceu suporte para o desenvolvimento e discussão dos resultados e proposições apresentadas nos capítulos subsequentes.

Essa característica é própria de pesquisas de abordagem dedutiva, que partem de premissas gerais para examinar casos específicos, buscando comprovação empírica das relações propostas (Gil, 2017; Collis; Hussey, 2006). Os métodos qualitativos são particularmente eficazes quando se pretende compreender significados, narrativas e contextos, ao invés de medir variáveis de forma estatística. Neste sentido, o trabalho parte da premissa de que os sujeitos entrevistados são produtores legítimos de conhecimento sobre o território, e que suas vozes devem ser valorizadas como fontes interpretativas de primeira ordem.

Com o uso da metodologia qualitativa, orientada à compreensão não apenas dos efeitos práticos das ações públicas no Centro Histórico de São Paulo, mas também dos sentidos atribuídos a essas intervenções pelos diferentes sujeitos envolvidos. Em vez de se apoiar em modelos causais complexos ou em simulações quantitativas, a investigação buscou revelar as dimensões simbólicas, relacionais e estruturais que atravessaram a experiência urbana no território, com especial atenção à articulação entre segurança pública, turismo e ações culturais no território.

Além disso, a pesquisa envolveu benchmarking de experiências nacionais e internacionais consideradas bem-sucedidas na reversão de percepções negativas sobre áreas centrais, na promoção da revitalização urbana e no fortalecimento da atratividade turística.

Esse processo foi fundamentado em evidências empíricas provenientes de relatórios institucionais, documentos oficiais, estudos técnicos e materiais produzidos por órgãos públicos, organizações do setor turístico e iniciativas da sociedade civil. A análise dessas

experiências permitiu identificar instrumentos de gestão, arranjos institucionais e modelos de cooperação passíveis de adaptação ao contexto paulistano.

Ainda que não se trate de uma análise aprofundada de estudos de caso individuais, buscou-se identificar padrões recorrentes, mecanismos de governança e estratégias institucionais presentes em diferentes experiências, de modo a subsidiar reflexões aplicadas ao Centro Histórico de São Paulo.

Entre os aspectos analisados, destacam-se os mecanismos de segurança pública integrados às políticas de mobilidade e de ocupação cultural, o uso de tecnologias para monitoramento e gestão do espaço urbano, as estratégias de reposicionamento da imagem turística e as formas de participação social e corresponsabilização entre poder público, iniciativa privada e comunidades locais.

A partir desse diagnóstico e das lições extraídas das experiências analisadas, foram elaboradas recomendações estratégicas voltadas à transformação do Centro Histórico em um espaço mais seguro, vibrante e inclusivo, considerando a complexidade do cenário urbano e a multiplicidade de atores envolvidos. Além da construção do referencial teórico, a pesquisa também se apoiou em um conjunto de evidências empíricas secundárias, composto por relatórios institucionais da Prefeitura de São Paulo, dados oficiais (IBGE, Observatório de Turismo e Eventos), documentos normativos, notícias jornalísticas e materiais técnicos relacionados às políticas implementadas no Centro Histórico entre 2022 e 2025. Esse material documental foi utilizado tanto para contextualização do território quanto para triangulação das informações obtidas nas entrevistas, permitindo confrontar percepções subjetivas com dados objetivos e registros institucionais. Como etapa desse aprofundamento empírico, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com atores institucionais, profissionais do setor e usuários do território, com o objetivo de captar percepções sobre os efeitos das ações públicas e os desafios da articulação entre turismo, segurança e requalificação urbana.

A seleção dos entrevistados foi orientada pelo objetivo de reunir diferentes perspectivas sobre os desafios e possibilidades de revitalização do Centro Histórico de São Paulo, considerando dimensões como turismo, cultura, segurança, planejamento urbano e desenvolvimento local. A diversidade dos perfis escolhidos permite articular visões técnicas, institucionais e comunitárias, garantindo uma análise abrangente das políticas e práticas em curso.

O quadro a seguir sintetiza os sujeitos propostos para a pesquisa, destacando sua área de atuação e a justificativa para sua inclusão:

Quadro 1– Indivíduos Propostos para a Pesquisa

Perfil / Entidade	Campo de Atuação	Justificativa de Inclusão
Secretaria Municipal de Turismo (SMTUR)	Planejamento e execução de políticas turísticas	Compreender como ações de promoção, roteiros e eventos influenciam a atratividade e uso do Centro Histórico.
Secretaria Municipal de Cultura (SMC)	Programação cultural e preservação patrimonial	Avaliar o papel da cultura na ocupação contínua do espaço público e fortalecimento da identidade local.
Secretaria Municipal de Segurança Urbana (SMSU) – SMART SAMPA	Segurança pública e policiamento comunitário	Investigar estratégias de segurança integradas a ações urbanas e turísticas.
Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB) – SUB-SÉ	Zeladoria e manutenção urbana	Entender a importância da limpeza, iluminação e ordenamento para a percepção de segurança e atratividade.
São Paulo Urbanismo	Projetos urbanísticos estratégicos	Avaliar intervenções físicas, mobilidade e requalificação urbana como fatores de revitalização.
Grupo Inter-secretarial “Todos Pelo Centro” / Secretaria Municipal das Subprefeituras	Coordenação intersetorial	Compreender desafios e potencialidades da governança territorial.
Comerciantes locais (ex.: Café Girondino e Mercado SP)	Atividade econômica e comércio tradicional	Captar percepções diretas sobre fluxo, segurança e perfil dos visitantes.
Guias de turismo atuantes no território/Sindicato dos Guias de Turismo	Atendimento e experiência do visitante	Avaliar a percepção turística do Centro e desafios enfrentados.
Associação Comercial de São Paulo	Representação empresarial	Analisar o impacto das políticas públicas e privadas sobre o comércio e turismo no Centro.

Fonte: elaborado pela autora

Para além dessa síntese, é importante contextualizar cada escolha. A Secretaria Municipal de Turismo (SMTUR) foi incluída por sua atuação direta no planejamento e execução de políticas turísticas, enquanto a Secretaria Municipal de Cultura (SMC) contribui com a perspectiva da programação cultural e da preservação patrimonial. Já a Secretaria Municipal de Segurança Urbana (SMSU), por meio do programa SMART SAMPA, possibilita compreender a integração entre políticas de segurança e o turismo. A Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB), sobretudo a Subprefeitura da Sé, oferece uma visão sobre zeladoria, manutenção urbana e ordenamento, fundamentais para a percepção de segurança.

A São Paulo Urbanismo, responsável por projetos urbanísticos estratégicos, traz a dimensão da mobilidade e da requalificação do espaço urbano. O Grupo Intersecretarial “Todos Pelo Centro” contribui com a perspectiva da coordenação intersetorial e da governança territorial. Do ponto de vista econômico, comerciantes tradicionais, como o Café Girondino e o Mercado SP, foram escolhidos para dar voz às experiências locais e às dinâmicas de consumo. Guias de turismo acrescentam uma visão sobre o atendimento direto ao visitante, enquanto a

Associação Comercial de São Paulo representa os interesses particulares e empresariais, permitindo avaliar os impactos de políticas públicas e privadas sobre o comércio local.

A seleção dos participantes seguiu critérios de amostragem intencional, de caráter não probabilístico, priorizando indivíduos com conhecimento aprofundado e representatividade no território analisado. A coleta foi conduzida até o ponto de saturação teórica, entendido como o momento em que novas entrevistas não acrescentam informações relevantes à análise (Patton, 2015; Creswell; Poth, 2018; Hennink et al., 2022).

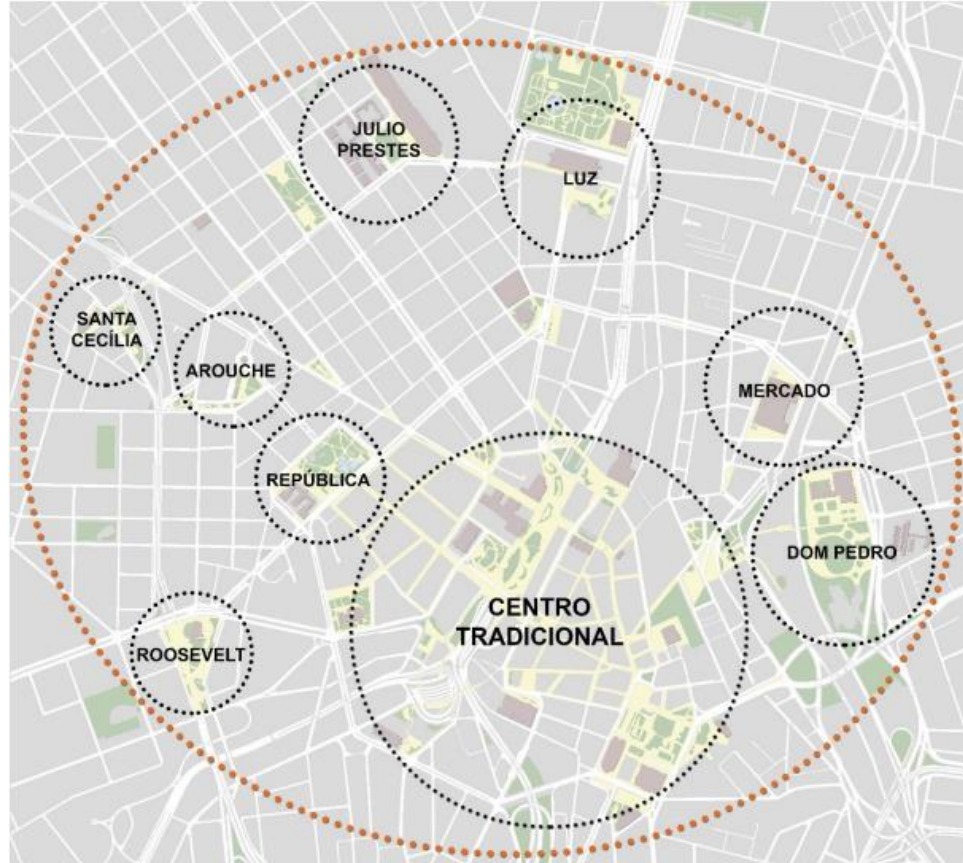
As entrevistas foram semiestruturadas, guiadas por um roteiro orientador previamente construído (Apêndice A), mas com espaço para digressões espontâneas e aprofundamento de temas emergentes. A entrevista semiestruturada permite, ao mesmo tempo, comparabilidade entre respostas e flexibilidade investigativa, possibilitando capturar aspectos subjetivos e contextuais que seriam invisibilizados por métodos padronizados (Triviños, 1987; Gil, 2017).

As entrevistas foram realizadas de forma presencial ou por videoconferência, conforme disponibilidade e conveniência dos interlocutores, com duração estimada entre 30 e 60 minutos. Alternativamente, quando não fosse possível a interação direta, os participantes poderiam responder a um questionário dissertativo enviado por e-mail ou aplicativo de mensagens (como o WhatsApp), ou encaminhar suas respostas em formato de áudio por meio desse aplicativo. Essa estratégia combina modalidades síncronas e assíncronas de coleta, o que, segundo Meho (2006), amplia o alcance, reduz barreiras de tempo e espaço e favorece a participação de perfis diversificados. Todas as respostas foram provenientes de entrevistas gravadas (mediante consentimento), foram transcritas integralmente para análise, preservando a consistência metodológica e a comparabilidade entre os dados coletados.

A análise do material empírico, composto pelas entrevistas e pelo conjunto de documentos e evidências secundárias coletadas, seguiu a técnica de Análise Temática proposta por Braun e Clarke (2006), que consiste na identificação, codificação e categorização de temas recorrentes nos relatos dos entrevistados. A definição dos eixos de análise foi orientada pelos objetivos da pesquisa e pelo referencial teórico adotado, buscando articular as dimensões centrais que estruturam a compreensão das dinâmicas recentes do Centro Histórico de São Paulo. Nesse sentido, os eixos foram construídos a partir da convergência entre os elementos mais recorrentes na literatura — como percepção de segurança, uso do espaço urbano e governança territorial — e os temas emergentes das entrevistas realizadas, permitindo uma análise integrada entre teoria e evidência empírica.

passando a considerar a área central em sentido ampliado, incluindo regiões como República, Luz, Bom Retiro, Santa Cecília, Liberdade e 25 de março (Figura 2).

Figura 2 - Área de abrangência e centralidades do Centro de São Paulo



Fonte: Adaptado de SÃO PAULO (2017)

Foram ouvidos 11 participantes ao longo dos meses de novembro e dezembro de 2025, atuantes no espaço estudado, provenientes tanto do setor público quanto do setor privado (empresários) e da sociedade civil (representantes do sindicato dos guias de turismo atuantes no território). Os encontros tiveram duração média de 30 minutos, com autorização para gravação concedida por todos os participantes. No âmbito do poder público, foram ouvidos gestores com cargos de Secretaria, Presidência e Coordenação; no setor privado, CEOs, presidentes e gerentes.

Para a transcrição dos depoimentos, foram empregadas ferramentas de inteligência artificial da empresa Samsung (Galaxy AI), integradas ao aparelho celular Samsung Galaxy S23 Ultra, utilizado para a gravação dos áudios. Posteriormente, os registros textuais foram submetidos à revisão técnica por meio da ferramenta ChatGPT 5 (versão paga), com foco na correção de erros de digitação, ortografia e concordância, bem como no ajuste de termos ou expressões que, por falhas da transcrição automática, pudessem comprometer o sentido original

das falas. Após esse procedimento, cada entrevista foi organizada em documento próprio, sendo os áudios novamente escutados para assegurar a fidedignidade do material empírico, com realização de ajustes pontuais quando necessário.

Conforme já indicado, os dados oriundos das entrevistas semiestruturadas foram tratados a partir de uma abordagem qualitativa, orientada pela identificação de eixos temáticos recorrentes, construídos tanto com base no roteiro de pesquisa quanto nas categorias emergentes do trabalho de campo. A análise priorizou a comparação entre percepções, convergências e tensões entre os diferentes atores institucionais e sociais, evitando a descrição isolada de cada depoimento.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

3.1 Gestão e Governança Territorial

O debate acadêmico sobre governança territorial vem ganhando consistência ao longo das últimas décadas, reunindo definições que, embora apresentem enfoques distintos, compartilham pontos em comum. Trata-se de um processo que se organiza a partir da interação entre atores públicos e de interesses privados, tendo como objetivo a gestão dos recursos do território e a promoção do desenvolvimento regional. Nessa direção, Dallabrida (2010) entende a governança territorial como o conjunto de iniciativas e ações que expressam a capacidade de uma sociedade, organizada no espaço, de administrar os assuntos públicos de forma cooperativa, reunindo atores sociais, econômicos e institucionais. Essa dimensão participativa também aparece em Pires, Fuini, Mancini e Piccoli (2011), que apontam três eixos estruturantes: a definição de estratégias de desenvolvimento, a criação de espaços de concertação social e a formulação de uma visão coletiva de futuro. Em comum, essas concepções indicam um deslocamento da gestão centrada apenas no Estado para arranjos mais amplos, baseados na coordenação e na corresponsabilidade entre diferentes atores.

Outros autores reforçam aspectos metodológicos e analíticos do conceito. Van Well e Schmitt (2015) defendem que a governança territorial envolve processos capazes de garantir que as especificidades locais e os impactos das políticas sejam considerados nas decisões, em um esforço de articulação entre múltiplos níveis de governo e setores da sociedade. De modo complementar, Araújo e Gomes (2022), inspirados no modelo de Dallabrida (2010), descrevem-na como um processo de planejamento e gestão inovador, compartilhado e colaborativo, sustentado por relações horizontais. Reunidas, essas definições permitem compreender a governança territorial como um arranjo institucional e social que ultrapassa a lógica tradicional de gestão estatal, abrindo espaço para práticas multinível, intersetoriais e participativas. Nesse sentido, a governança territorial aparece como condição indispensável para um desenvolvimento que seja sustentável, inclusivo e atento às particularidades de cada território.

A discussão sobre governança territorial tem adquirido crescente relevância no campo das políticas públicas, especialmente quando aplicada ao contexto urbano. Diferente das abordagens clássicas de administração pública, centradas na verticalidade do Estado, a governança territorial enfatiza a construção de pactos socioterritoriais que envolvem múltiplos atores como governo, sociedade civil e mercado na definição de estratégias de desenvolvimento para um território específico (Dallabrida, 2022; Pires; Fuini; Mancini e Piccoli, 2011). Nesse

sentido, a governança não se limita à gestão técnica, mas se apresenta como um processo dinâmico de negociação, articulação e corresponsabilidade entre diferentes setores, escalas e interesses.

Nos centros urbanos, a complexidade da governança territorial é ainda maior. Trata-se de espaços densos, heterogêneos e marcados por disputas pelo uso do solo, circulação de pessoas, patrimônio cultural e atividades econômicas diversas. Segundo Fuini (2012), a governança urbana exige estratégias de concertação e participação que possam compatibilizar interesses muitas vezes contraditórios, envolvendo desde moradores e comerciantes até turistas, investidores e órgãos públicos. Assim, a governança territorial aplicada a cidades deve ser entendida como uma prática multiescalar, capaz de articular políticas locais, regionais e nacionais em diálogo com a comunidade.

A literatura recente tem apontado que a governança de centros urbanos patrimoniais ocorre por meio de arranjos institucionais diversos, que variam conforme o contexto político, histórico e administrativo de cada cidade. Estudos comparativos indicam que esses arranjos podem assumir configurações mais centralizadas, conduzidas predominantemente pelo Estado, ou formatos mais articulados e multinível, envolvendo diferentes níveis de governo e, em alguns casos, atores privados e comunitários (Zhang; Edelenbos; Gianoli, 2024). Essa diversidade evidencia a necessidade de modelos de governança flexíveis, capazes de responder às especificidades dos territórios históricos e às disputas em torno de sua preservação e uso contemporâneo.

Nesse sentido, a abordagem do *Historic Urban Landscape* (HUL), promovida pela UNESCO, reforça a importância de uma gestão integrada do patrimônio urbano, ao propor que políticas de preservação sejam articuladas às dimensões sociais, ambientais, culturais e econômicas do território, superando a visão restrita do patrimônio como objeto isolado (Unesco, 2011). Essa perspectiva tem sido aprofundada por estudos acadêmicos que destacam o papel da governança multinível na integração entre planejamento urbano e conservação patrimonial, ressaltando a necessidade de coordenação entre diferentes escalas e setores da ação pública (Veldpaus, 2015).

Um aspecto central da governança territorial em áreas urbanas é a tensão entre conservação e transformação. Por um lado, há a necessidade de proteger o patrimônio histórico, os marcos identitários e os valores simbólicos do espaço. Por outro, os centros urbanos estão sujeitos a processos contínuos de modernização, requalificação e atração de novos usos, o que

pode gerar conflitos relacionados à gentrificação e à exclusão social (Smith, 1979; Lees, Slater e Wyly, 2008; Zuk et al., 2018.). Essa tensão só pode ser mitigada por meio de mecanismos de governança que assegurem participação social, transparência nas decisões e contrapartidas socioeconômicas, equilibrando o interesse coletivo com pressões de mercado.

Outro desafio recorrente refere-se à fragmentação institucional. Nos grandes centros urbanos, diferentes órgãos públicos (municipais, estaduais e federais), compartilham competências sobre o mesmo território, ao lado de organizações sociais, empresas privadas e organismos internacionais. Essa multiplicidade de atores, sem mecanismos eficazes de coordenação, frequentemente resulta em sobreposição de políticas, lacunas na gestão e conflitos de atribuição (Rolnik, 2015). Por isso, experiências de governança multinível e em rede vêm sendo valorizadas, justamente por possibilitarem maior integração e capacidade de resposta a problemas complexos.

A gestão territorial constitui um dos pilares fundamentais para compreender a dinâmica dos centros urbanos, sobretudo quando se trata de espaços históricos, nos quais a vitalidade urbana depende não apenas de diretrizes de planejamento, mas da operação cotidiana do território. Diferentemente da governança territorial, que remete à articulação entre atores, pactos institucionais e processos de coordenação intersetorial, a gestão territorial refere-se à dimensão operacional e cotidiana das políticas públicas, dos serviços urbanos e das práticas de manutenção que asseguram o funcionamento e a qualidade do espaço urbano no dia a dia.

Para Cançado, Tavares e Dallabrida (2021), a gestão territorial envolve processos e práticas que compreendem o território como espaço de relações sociais, cuja dinâmica é moldada pela diversidade de agentes que nele atuam. Nessa mesma direção, Dallabrida e Büttendbender (2008) destacam que a gestão territorial não se limita à formulação de estratégias de desenvolvimento regional, mas inclui os processos decisórios e operacionais que incidem diretamente sobre o uso e a organização do espaço

Essa perspectiva aproxima-se das reflexões de Abdelkarim et al. (2023), que destacam a importância do *urban facility management*¹ para a melhoria da visibilidade em cidades sustentáveis, ao articular manutenção da infraestrutura, zeladoria, uso de tecnologias inteligentes e atendimento às demandas cotidianas da população.

¹ *Urban facility management* refere-se ao conjunto de práticas de gestão, operação e manutenção de infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos, com foco na funcionalidade, segurança, acessibilidade, conforto e qualidade do ambiente construído. No contexto da gestão urbana, o conceito abrange ações de zeladoria, conservação de espaços públicos, gestão de ativos urbanos e uso de tecnologias para monitoramento e manutenção, visando melhorar a experiência dos usuários e a eficiência dos serviços públicos

Além de seu caráter conceitual, a literatura ressalta dimensões práticas da gestão territorial que impactam diretamente a experiência de turistas e munícipes. Duivenvoorden (2021) identifica os espaços públicos como um “ponto cego” do planejamento urbano, uma vez que sua gestão exige conciliar múltiplos usos, garantir limpeza, manutenção e segurança, sem perder de vista a necessidade de participação social. Estudos recentes também apontam que variáveis como iluminação, acessibilidade, visibilidade e monitoramento influenciam a percepção de segurança e, conseqüentemente, a apropriação social dos espaços (Ntakana; Mbanga; Botha, 2022).

Nesse cenário, sobressaem-se as ações de zeladoria urbana, responsáveis pela manutenção de praças, ruas e edificações, que impactam diretamente na percepção de ordem e limpeza (Duivenvoorden, 2021; Abdelkarim et al., 2023). Da mesma forma, iniciativas voltadas à cultura, ao lazer e ao turismo configuram dimensões centrais da gestão territorial, pois dinamizam a vida urbana, atraem visitantes e fortalecem o vínculo da população local com o território, contribuindo para sua vitalidade econômica e simbólica (Andrade, 2022; Jacobs, 2011). Políticas de segurança pública integrada e de ordenamento urbano, como a presença de guardas civis, iluminação adequada e sistemas de monitoramento, também reforçam o sentimento de pertencimento e confiança no espaço (Ntakana; Mbanga; Botha, 2022; Fuini, 2012).

Dessa forma, a gestão territorial, em sua dimensão operacional, traduz as diretrizes da governança em ações concretas, que vão desde a limpeza urbana e a zeladoria do patrimônio até a promoção de atividades culturais, políticas de turismo, lazer e segurança pública. Essas práticas cotidianas não apenas asseguram a preservação dos espaços históricos, como também fortalecem a atratividade e a fruição desses espaços, consolidando-o como espaço simbólico, econômico e social em constante transformação.

Portanto, compreender de forma articulada a governança e a gestão territorial em centros urbanos implica reconhecer que os rumos da revitalização e do desenvolvimento desses espaços não decorrem apenas de decisões unilaterais do Estado, mas da construção de arranjos colaborativos, pactos socioterritoriais e redes de cooperação entre múltiplos atores, no plano da governança. Ao mesmo tempo, a efetividade dessas decisões depende da capacidade de tradução desses acordos em práticas cotidianas de gestão do território, materializadas em ações de zeladoria, manutenção, ordenamento, segurança e ativação cultural. Esse marco teórico fornece bases importantes para analisar o território do centro da cidade e compreender a disputa entre conservação do patrimônio, requalificação urbana e estímulo ao lazer, à cultura e ao

turismo, evidenciando os limites e as potencialidades da governança territorial quando articulada à gestão operacional do espaço urbano.

Ademais, o debate sobre a percepção de segurança e pertencimento social é adicionado como um dos elementos para identificar e compreender fatores que poderiam influenciar o comportamento de turistas e dos próprios munícipes com o Centro Histórico.

Isto posto, este referencial teórico busca dialogar com conceitos que possibilitem analisar o território do centro histórico não apenas como um espaço simbólico, mas também como um espaço econômico, político e afetivo que frequentemente se encontra em constantes disputas e transformações. Para isso, é importante iniciarmos com uma contextualização histórica e regional do Centro Histórico da cidade de São Paulo, para a seguir trazer alguns conceitos chave, apresentar as políticas públicas que estão sendo realizadas no território e discutir referências e estudos internacionais sobre a problemática.

3.2 Políticas públicas de transformação de Centros Históricos Urbanos

Nesta seção será abordado, majoritariamente, artigos que entre 2022 e 2025 que trouxeram políticas públicas adotadas dentro desse recorte temporal para uma melhor compreensão das intervenções considerando o período pós pandemia do Covid 19.

Entre os anos supracitados, diversas cidades ao redor do mundo avançaram na implementação de políticas integradas de revitalização de centros históricos, articulando preservação patrimonial, dinamização econômica, qualificação do espaço público e segurança como eixos centrais (Leoti; Dos Anjos e Costa, 2023). Essas iniciativas buscaram responder a desafios comuns, como degradação das áreas centrais, a perda de moradores, baixa atratividade turística e percepção negativa de segurança. A cidade de São Paulo promoveu ações pontuais no período, mas a ausência de um plano integrado e de um sistema contínuo de monitoramento limita a consolidação de resultados (Aldrigui, 2011).

Um exemplo relevante é o da Coreia do Sul, onde estratégias de requalificação urbana têm sido fortemente associadas ao uso intensivo de tecnologias de monitoramento, com destaque para sistemas de CCTV baseados em inteligência artificial, capazes de identificar comportamentos suspeitos e acionar respostas em tempo real. Essas soluções têm contribuído para a melhoria da percepção de segurança e para o aumento da presença de usuários em espaços públicos, sendo parte de uma abordagem mais ampla de gestão urbana orientada por dados (Korea Herald, 2023; Techxplore, 2024). A partir dessa experiência, é possível inferir

que, no contexto de São Paulo, a requalificação física deve ser acompanhada de ações permanentes de segurança e engajamento comunitário.

No cenário internacional, cresce a tendência de utilizar a mobilidade como vetor de requalificação turística. Em capitais europeias, a ampliação de calçadas, ciclovias e zonas de tráfego restrito foi acompanhada de mobiliário urbano de qualidade, iluminação cênica e sinalização bilíngue. Essas intervenções não só melhoraram a experiência do turista, mas também reforçaram a sensação de pertencimento e segurança entre os residentes. Em São Paulo, embora tenham sido realizadas melhorias pontuais no Vale do Anhangabaú e no Triângulo Histórico, ainda falta um projeto contínuo que conecte espaços culturais e gastronômicos por rotas seguras e acessíveis.

Outro destaque do período foi o fortalecimento da economia criativa como instrumento de regeneração urbana. Cidades como Lisboa, Medellín e Porto implementaram programas de ocupação temporária de imóveis ociosos para usos culturais e artísticos, reduzindo a vacância e estimulando a circulação de pessoas em diferentes horários. No caso de Lisboa, a reabilitação do centro histórico esteve fortemente associada à expansão do turismo, o que, ao mesmo tempo que dinamizou a área central, também gerou valorização imobiliária e pressões de gentrificação (Ribeiro, 2017). Quando articulados com políticas de segurança e marketing turístico, esses programas criam uma “agenda viva” que mantém o centro ativo durante todo o ano. Em São Paulo, iniciativas como festivais, viradas culturais e feiras gastronômicas atraem público e valorizam a imagem da cidade, mas, conforme Aldrigui (2011), ainda carecem de integração em um plano contínuo, com mecanismos de avaliação e monitoramento para medir impactos e ajustar estratégias.

A requalificação da percepção de segurança tornou-se eixo central nas estratégias urbanas contemporâneas. Bastos (2006) aponta que a presença de policiamento comunitário, iluminação de qualidade e ocupação constante do espaço por atividades culturais é capaz de reduzir significativamente a sensação de insegurança. No contexto paulistano, a concentração de atividades culturais em horários diurnos e a ausência de programação noturna regular em alguns trechos do Centro contribuem para reforçar a imagem de insegurança após o expediente comercial.

Experiências de outras cidades reforçam esses aprendizados. Em Lisboa, o programa ‘Reabilitar para Arrendar’ destinou subsídios e linhas de crédito para a recuperação de edifícios degradados, exigindo que parte fosse destinada a uso residencial e limitando licenças para

alojamentos turísticos. Embora essas medidas tenham contribuído para a melhoria física do centro histórico, estudos indicam que elas também estimularam a valorização imobiliária e tensões sociais relacionadas à gentrificação (Ribeiro, 2017). Paralelamente, houve reforço no policiamento de proximidade e instalação de iluminação cênica, ampliando a sensação de segurança noturna e a permanência de pessoas no espaço público. No caso de Faro, Ferreira (2003) expõe que o turismo cultural foi decisivo para a regeneração do centro histórico, ao promover a revalorização patrimonial, dinamizar o comércio local e atrair novos públicos para o centro. A autora também destaca que esse processo exigiu maior articulação entre poder público, agentes culturais e atores econômicos locais, demonstrando que a vitalidade do centro histórico depende não apenas de intervenções físicas, mas de uma agenda contínua de usos culturais e turísticos articulados à governança territorial (Ferreira, 2003).

Em João Pessoa, Endres, Oliveira e Menezes (2007) analisam o processo de revitalização do Centro Histórico a partir da perspectiva do turismo cultural, destacando limites na integração entre preservação patrimonial, planejamento turístico e apropriação comunitária. As autoras apontam que, embora tenham ocorrido eventos culturais pontuais e restauração do casario histórico, as ações não foram suficientes para consolidar um uso contínuo do território nem fortalecer vínculos duradouros entre população local e espaço revitalizado resultando em processos de cenarização e espetacularização do patrimônio, isto é, a transformação de elementos históricos e culturais em produtos voltados prioritariamente ao consumo turístico, muitas vezes desvinculados de seus usos sociais originais. Esses processos podem gerar efeitos como a perda de autenticidade, a descaracterização do território e o enfraquecimento do pertencimento por parte da população local. No caso do Porto, ainda que não se trate propriamente de um sistema em tempo real como os observatórios mais recentes, a literatura aponta que a cidade já enfrentava, desde a década de 2000, desafios relevantes na produção de estatísticas confiáveis sobre turismo urbano. Dias (2010) constata que grande parte do fluxo turístico no centro histórico não era captada pelos registros oficiais, o que dificultava o planejamento e a avaliação de políticas públicas. Esse diagnóstico reforça a necessidade de instrumentos mais robustos de monitoramento, aprendizado particularmente relevante para São Paulo, que dispõe de um Observatório de Turismo e Eventos ainda pouco integrado à formulação de políticas urbanas.

Fora da Europa, Medellín transformou áreas antes estigmatizadas pela violência em novos polos mobilidade, cultura e turismo, por meio de investimentos em teleféricos (Metrocable), projetos urbanos integrados, bibliotecas-parque e equipamentos culturais

comunitários, reconfigurando tanto o território quanto sua imagem para visitantes. (López-Zapata; Sepúlveda e Gómez-Gómez, 2017). Bilbao, na Espanha, requalificou áreas portuárias degradadas e implantou equipamentos âncora como o Museu Guggenheim, combinando políticas de iluminação e vigilância que alteraram a percepção de segurança e a identidade urbana.

Já Nova York assume uma relevância particular por sua capacidade de articular políticas de segurança com estratégias de requalificação urbana e estímulo ao turismo. A experiência nova-iorquina é frequentemente referida quanto a gestão de centros urbanos, tanto pelo impacto na percepção de segurança quanto pelas controvérsias relacionadas à gentrificação e ao deslocamento populacional

Durante as décadas de 1970 e início dos anos 1980, Nova York mergulhou em uma severa crise urbana e fiscal que impactou profundamente sua imagem como destino turístico. A cidade registrou aumento significativo nos índices de criminalidade e enfrentou uma expressiva fuga de empregos. Entre 1972 e 1974, foram perdidos mais de 600 mil postos de trabalho enquanto a população migrava em massa para os subúrbios (Hallberg, 2015). Em 1975, diante da recusa do governo federal em conceder apoio financeiro, a manchete “Ford to City: Drop Dead”, publicada pelo *New York Daily News*, tornou-se símbolo da crise e do abandono institucional enfrentado pela cidade (New York Daily News, 1975; Phillips-Fein, 2017). No mesmo período, a distribuição de mais de um milhão de panfletos intitulados *Fear City*, elaborados por sindicatos de policiais e bombeiros após a demissão de mais de 50 mil servidores públicos, reforçou a percepção de insegurança e afastou visitantes, amplificando o papel da mídia na construção de uma narrativa urbana negativa (Phillips-Fein, 2017; The Guardian, 2015; Freudenberg, 2006). As políticas de austeridade e a criação da Emergency Financial Control Board consolidaram a imagem de uma cidade à beira do colapso fiscal (Gramlich, 1976). A reversão desse quadro teve início no final dos anos 1980, intensificando-se nos anos 1990 com a recuperação fiscal, a queda da criminalidade e a revitalização de áreas simbólicas, como Times Square e Bryant Park, associadas a campanhas de marketing urbano como o programa I Love New York, coordenadas por entidades como a Association for a Better New York (New York Fed, 2016).

O resultado foi uma transformação profunda entre 1991 e 2019, o fluxo de visitantes quase triplicou, consolidando a cidade como um dos destinos turísticos mais procurados do mundo. Mesmo após o impacto da pandemia, Nova York recuperou, até 2023, cerca de 93% do volume de turistas pré-Covid, com previsão de atingir cerca de 68 milhões de visitantes em

2025 (New York City Tourism + Conventions, 2025). O caso nova-iorquino demonstra que a reversão de uma narrativa negativa exige políticas integradas e de longo prazo, combinando segurança, regeneração urbana, ocupação contínua dos espaços públicos e comunicação estratégica.

Esses exemplos evidenciam que o sucesso de projetos de revitalização depende da integração entre políticas físicas, sociais, culturais e de segurança, associadas a uma agenda constante de ocupação e mecanismos de monitoramento e ajuste. É importante destacar que a revitalização de centros urbanos é um fenômeno global, enfrentado por diferentes cidades em contextos diversos. Muitas dessas localidades buscaram equilibrar preservação patrimonial, dinamização econômica e inclusão social a partir de instrumentos de política pública inovadores, combinando ações de habitação, cultura, turismo e segurança. Ao observar exemplos nacionais e internacionais, como os processos implementados em Lisboa, nota-se que a reabilitação urbana orientada ao turismo pode produzir ganhos econômicos e paisagísticos, mas também riscos de valorização imobiliária e deslocamento indireto de moradores quando não acompanhada por políticas habitacionais robustas (Ribeiro, 2017). A partir dessa experiência, bem como dos casos de Nova York, Bogotá e Medellín, é possível identificar padrões de sucesso, limites e contradições que podem servir como inspiração e alerta para o caso paulistano.

O quadro a seguir sintetiza algumas dessas experiências para melhor compreensão visual.

Quadro 2- Casos comparados de revitalização urbana

Cidade / País	Categoria Principal	Ações-Chave	Resultados Observados
Lisboa – Portugal	Reabilitação urbana orientada à habitação e controle do turismo	Programa “Reabilitar para Arrendar”; subsídios para recuperação de edifícios; limitação de licenças para alojamentos turísticos; campanhas de valorização do comércio local	Melhoria física do centro histórico; redução parcial da vacância; valorização imobiliária; tensões sociais e riscos de gentrificação
Faro – Portugal	Turismo cultural e revalorização patrimonial	Promoção do turismo cultural; valorização do patrimônio; articulação entre poder público, agentes culturais e comércio local	Dinamização do comércio; maior vitalidade urbana; necessidade de articulação contínua para sustentabilidade do processo
João Pessoa – Brasil	Turismo cultural e revitalização patrimonial	Restauração do casario histórico; eventos culturais; estímulo a roteiros turísticos	Uso pontual do território; baixa consolidação de permanência; fragilidade na integração comunitária; processos de cenarização
Medellín – Colômbia	Reocupação urbana e transformação social integrada	Implantação do Metrocable; bibliotecas-parque; centros	Requalificação de áreas estigmatizadas; ampliação do

		culturais comunitários; projetos urbanos integrados	acesso urbano; reconfiguração da imagem territorial
Porto – Portugal	Monitoramento e gestão turística	Estudos sistemáticos sobre fluxos turísticos no centro histórico e diagnóstico das limitações das estatísticas oficiais	Identificação de subnotificação do fluxo turístico; necessidade de instrumentos mais robustos de monitoramento
Bilbao – Espanha	Regeneração urbana e equipamento âncora	Requalificação de áreas portuárias; implantação do Museu Guggenheim; planejamento territorial integrado e reestruturação produtiva	Reconfiguração da imagem urbana; fortalecimento do turismo cultural como vetor econômico
Nova York – EUA	Segurança urbana e regeneração integrada	Políticas de “tolerância zero”; revitalização de áreas simbólicas como Times Square e Bryant Park; marketing urbano com o “I Love NY”	Queda acentuada da criminalidade; triplo aumento no fluxo de visitantes; consolidação como destino turístico global

Fonte: Elaboração própria com base em Ribeiro (2017); Ferreira (2003); López-Zapata et al. (2017);
New York City Tourism (2025)

3.3 Turismo Urbano: Configurações Contemporâneas

A Organização Mundial do Turismo (OMT) define o turista como “a pessoa que se desloca para fora de seu local de residência habitual, por um período inferior a um ano, com fins de lazer, negócios ou outros motivos, sem exercer atividade remunerada no destino visitado” (OMT, 2010). Essa conceituação orienta as métricas e políticas voltadas ao setor, estabelecendo parâmetros para coleta e análise de dados de fluxo, perfil e impacto econômico.

No campo acadêmico, Urry e Larsen (2021), no clássico *O Olhar do Turista*, argumentam que o turismo é um fenômeno social e cultural mediado por expectativas, representações e imaginários coletivos, capazes de transformar espaços ordinários em destinos turísticos a partir de narrativas e experiências construídas (Urry; Larsen, 2021). O ato de viajar, portanto, vai além do deslocamento físico e envolve práticas de consumo simbólico que moldam economias e territórios. Já Benur e Bramwell (2015) compreendem o turista como agente econômico que interage com a oferta local, impactando diretamente cadeias produtivas e contribuindo para a dinamização de territórios. Essa visão enfatiza o papel do turismo como vetor de desenvolvimento, capaz de estimular setores como hospedagem, alimentação, transporte, cultura e comércio, mas também alerta para os riscos de dependência econômica e de sobrecarga da infraestrutura urbana.

O turismo desempenha um papel estratégico no desenvolvimento econômico brasileiro. Em 2023, o setor representou cerca de 7,8% do PIB nacional, movimentando mais de R\$ 752 bilhões e gerando aproximadamente 7,4 milhões de empregos diretos e indiretos (Brasil, 2024).

A receita advinda da atividade turística permite o financiamento de outras agendas governamentais, como cultura, infraestrutura e segurança pública, consolidando o turismo como vetor transversal de desenvolvimento.

A cidade de São Paulo, principal destino urbano do país, apresentou resultados expressivos no período 2022-2025. Em 2022, registrou impacto econômico de R\$ 1 bilhão e recebeu 1,8 milhão de turistas (Observatório de Turismo e Eventos, 2022). Em 2023, a movimentação incluiu valores destacados como R\$ 46,7 milhões e R\$ 51 milhões em diferentes eventos, com fluxo entre 1,13 milhão e 1,5 milhão de visitantes (Observatório de Turismo e Eventos, 2023). Já em 2024, o impacto econômico ultrapassou R\$ 61,9 milhões em algumas iniciativas, com 1 milhão de turistas contabilizados (Observatório de Turismo e Eventos, 2024). Em 2025, até o momento, os registros indicam movimentações de R\$ 50,2 milhões a R\$ 75,9 milhões (Observatório de Turismo e Eventos, 2025a).

O aproveitamento estratégico do turismo como motor econômico tem sido observado em diferentes realidades internacionais, onde políticas integradas de cultura, imagem e planejamento territorial orientam a atração, a recuperação e o crescimento dos fluxos de visitantes. Na Coreia do Sul, o turismo tem sido tratado como política de Estado articulada à promoção cultural e à economia criativa. Dados divulgados pela Korean Broadcasting System (KBS, 2025), com base em informações oficiais da Korea Tourism Organization (2025), indicam que o país recebeu cerca de 17,5 milhões de turistas internacionais em 2019, alcançando seu maior patamar histórico antes da pandemia, e registrou 17,42 milhões de visitantes estrangeiros entre janeiro e novembro de 2025, superando os níveis pré-Covid (KBS, 2025; The Korea Times, 2025). A China, por sua vez, figura como um dos maiores mercados de turismo de entrada do mundo e, segundo projeções de organismos internacionais, deverá se tornar o destino turístico mais popular do planeta até 2030, destacando-se pelo incremento contínuo de chegadas e pelo papel central que turismo, compras e férias desempenham em sua economia nacional (The Guardian, 2018; Wttc, 2022). No Japão, o turismo também assumiu papel crescente na economia, sendo destacado como o segundo maior produto de exportação do país, atrás apenas da indústria automobilística, impulsionado pela convergência entre oferta cultural, inovação tecnológica e a recuperação dos fluxos internacionais (Lim, 2024). Esses casos evidenciam que políticas de turismo bem articuladas, combinando cultura, imagem e infraestrutura, podem reforçar a competitividade global dos destinos e estimular cadeias produtivas essenciais ao desenvolvimento econômico.

Na Europa, economias fortemente turísticas como Portugal e Itália demonstram a centralidade do turismo em suas estruturas econômicas. Em Portugal, estimativas oficiais indicam que o consumo turístico total representou cerca de 15,8% do PIB em 2022, refletindo o peso do setor não apenas na geração de receitas, mas também no emprego e na dinamização territorial (Turismo De Portugal, 2023). Já Nova York demonstra o potencial do turismo urbano integrado a políticas culturais e de marketing territorial: em 2023, recebeu 62 milhões de visitantes e arrecadou US\$ 74 bilhões, reinvestindo parte da receita em transporte público e segurança (Nyc & Company, 2024).

Esses exemplos evidenciam que políticas integradas, planejamento de longo prazo e investimento em identidade cultural fortalecem o turismo como vetor de desenvolvimento econômico e social, ampliando não apenas o fluxo de visitantes, mas também a qualidade de vida nos destinos receptores.

3.4 Contextualização Histórica e Territorial Da Cidade De São Paulo

3.4.1 Contexto Histórico da Cidade de São Paulo

No dia 25 de janeiro de 1554, no alto de uma colina cercada pelos rios Tamandateí (o rio de muitas voltas) e Anhangabaú (rio do mau espírito) celebrou-se a missa pelos padres Manuel da Nóbrega, José de Anchieta e Manuel de Paiva da Companhia de Jesus, consolidando o início do povoado de Piratininga, data-macro da Fundação da Cidade de São Paulo, o que não necessariamente corresponde a fundação exata da cidade, mas sim como a oficializada pela história, uma vez que o território já era ocupado pelos povos originários com a liderança do Cacique Tibiriça. Essa comunidade foi fundamental para o acolhimento dos primeiros jesuítas que chegaram no ano anterior em 1553 e se estabeleceram na *paupercula domus*, a primeira casa construída (Fortunato, 2015).

A construção do *Pateo do Collegio* foi estratégica, baseada em critérios geográficos e ambientais. O local, uma colina elevada, oferecia proteção natural, água e alimento, elementos fundamentais a permanência humana, a presença dos rios próximos e da vegetação abundante também foi determinante para a escolha, tornando-se perfeitamente adequada à instalação de uma missão cristã (Fortunato, 2015)

Ao longo dos séculos, o *Pateo do Collegio* passou por diversas mudanças: foi colégio, igreja, residência de governadores, demolido e reconstruído. Fortunato, 2015 observa que, apesar das modificações urbanas e arquitetônicas, “o lugar permanece o mesmo”, pois memória que resiste ao tempo. A permanência física e simbólica do espaço reforça seu papel como elo

entre a história da cidade e sua configuração atual, tornando-se um exemplo de como a geografia e a história se entrelaçam na formação das cidades (Fortunato, 2015).

Para substituir a Igreja da Matriz – Igreja de São Paulo de Piratininga – localizada onde se encontra o monumento do Padre José de Anchieta na Praça da Sé, o projeto arquitetônico no estilo neogótico com incorporações renascentistas em suas cúpulas do Alemão Maximilian Emil Hehl, A Catedral Metropolitana de São Paulo, passou por um longo processo de construção que se iniciou em 1913 e só foi finalizado em 1967, embora tenha sido inaugurada oficialmente em 1954, por ocasião do IV Centenário da cidade (Arquidiocese de São Paulo, [2024?]).

A construção da nova Catedral além de exigir a demolição da antiga matriz, bem como de vários imóveis do entorno, provocou um intenso processo de remodelação urbana. Segundo Ferreira (2006), as praças brasileiras têm origens nos adros – terrenos que circundam as igrejas, espaços sagrados e comunitários que deram origem aos centros urbanos. Em São Paulo, o *Pateo do Collegio* exerceu esse papel nos primeiros tempos, mas foi gradualmente substituído pelo Largo da Sé após a expulsão dos jesuítas, com isso, o espaço se distanciava das marcas do passado colonial para se alinhar a um “ideal de progresso”.

Segundo Ferreira (2006), a Praça da Sé simboliza um movimento contínuo de apagamento e reconstrução, configurando-se como um espaço em que a história religiosa, cívica e social se entrelaça desde os tempos coloniais. A Sé constituiu-se, ao longo do tempo, como palco recorrente de transformações significativas associadas a diferentes projetos de urbanização e a modelos de desenvolvimento urbano que, sob a retórica do “progresso” e da “modernidade”, redefiniram usos, formas e significados do espaço. Nesse processo, a Praça da Sé deixou de ser apenas um marco geográfico para se consolidar como um símbolo de referência histórica, cultural e simbólica da cidade de São Paulo, marcado por disputas, reconfigurações e permanências

A introdução do metrô nos anos 1970 gerou mudanças radicais na Praça da Sé, transformando-a em praça-estação, agora construída com base em critérios funcionais-modernos que tendem a desconsiderar os aspectos simbólicos e históricos do local. Apesar de ainda incorporar esculturas a praça da Sé se distanciou do conceito tradicional de espaço para encontros e contemplação, uma característica central de praças históricas (Ferreira, 2006).

O projeto da nova Praça da Sé inspirou-se em modelos urbanos americanos, como os propostos por Lawrence Halprin², priorizando concreto, recortes geométricos e grandes áreas abertas. No entanto, tais escolhas desconsideraram a dimensão simbólica e afetiva do espaço, resultando numa apropriação pouco espontânea pela população (Ferreira, 2006). A praça foi concebida para "circulação, lazer e atividades cívicas", mas "a harmonia e a beleza não foram os elementos prioritários" (Ferreira, 2006, p. 43). As esculturas instaladas, apesar de importantes, tornaram-se invisíveis à maioria dos usuários, pois "da praça todo mundo já tinha ouvido falar, mas as esculturas quase ninguém conhecia" (Ferreira, 2006, p. 10).

Até o século XIX, a urbanização paulistana ficou restrita a denominada “colina histórica, com pequenas extensões para áreas como o Convento da Luz, Largo da Glória, da Concordia e do Arouche. Essa delimitação geográfica e demográfica era dada por conta da baixa densidade populacional, pela centralização administrativa próxima a Câmara dos Vereadores, pelas ameaças externas e sobretudo pelos ataques provindos dos povos originários nos primeiros séculos, e, também pelo isolamento da cidade em relação ao litoral. Todavia, em 1828, com a criação da Academia de Direito, ocorreu um ponto de “inflexão”, atraindo estudantes e fomentando atividades culturais e comerciais, assim como ocorreu pelas universidades nas cidades medievais (São Paulo, 2004).

Em meados do mesmo século, a cidade já contava com aproximadamente 20 mil habitantes e reunia edificações de relevância institucional e simbólica, a exemplo do Palácio do Governo e a própria Academia de Direito. As últimas décadas de 1800 trouxeram transformações aceleradas, impulsionadas pelo ciclo do café pela inauguração da ferrovia Santos-Jundiaí que conectou o interior produtivo ao porto ampliando o fluxo de mercadorias e de pessoas. A imigração europeia, composta em sua maioria por italianos, espanhóis e portugueses, impulsionou o comércio, fortaleceu a agricultura e promoveu a formação de um pequeno parque industrial (São Paulo, 2004).

Nesse mesmo cenário de crescimento, a construção do Viaduto do Chá, superou a barreira natural do Vale do Anhangabaú, que permitiu a expansão do Centro para as áreas da Praça da República e a Rua Barão do Itapetininga. O denominado “Triângulo Histórico” interligado pelo Mosteiro de São Bento, Igreja da Ordem terceira do Carmo e Igreja São

² Lawrence Halprin (1916–2009) foi um arquiteto paisagista norte-americano, cuja atuação se destacou no planejamento e no desenho de espaços públicos nos Estados Unidos ao longo do século XX, sendo associado a abordagens modernistas de requalificação urbana, com ênfase em grandes áreas abertas, percursos e organização formal do espaço

Franciso de Asis, abrangendo as ruas Direita, São Bento e 15 de novembro – consolidou-se como principal núcleo comercial, caracterizados por edificações em alvenarias de até três andares, pelos diferentes estilos arquitetônicos, pela instalação de vitrines e pela introdução dos bondes elétricos em 1900 (São Paulo, 2004)

No intervalo de um século, o centro paulistano evoluiu de núcleo missionário isolado para uma metrópole em expansão. Essas transformações sedimentaram o centro como polo político, econômico e simbólico da cidade, preservando sua importância histórica ao mesmo tempo em que o adaptavam às demandas da modernidade (São Paulo, 2004).

Notar que, para fins analíticos, este estudo adota uma definição operacional de “Centro de São Paulo” que reconhece tanto sua dimensão histórica quanto sua configuração contemporânea. O “Centro Histórico” é compreendido, neste trabalho, a partir do perímetro tradicionalmente associado ao chamado “Triângulo Histórico”, delimitado pelos eixos formados pelo *Pateo do Collegio*, Mosteiro de São Bento, Igreja do Carmo e Igreja de São Francisco de Assis, abrangendo as áreas da Sé, São Bento, Direita e XV de Novembro. Já a noção de “Centro” é considerada em sentido ampliado, incorporando áreas adjacentes que, ao longo do processo de expansão urbana e reconfiguração funcional da cidade, passaram a integrar o núcleo central da metrópole, como República, Luz, Santa Cecília, Bom Retiro e Liberdade. Essa delimitação não é entendida como fixa ou natural, mas como uma construção histórica e administrativa, sujeita a disputas, redefinições e ressignificações ao longo do tempo.

3.4.2 Contexto Contemporâneo da Cidade de São Paulo

O centro de São Paulo enfrenta contradições. Apesar de abrigar grande parte do patrimônio histórico e cultural da cidade, tem de lidar com a degradação urbana, o esvaziamento populacional e desafios sociais complexos. Oliveira (2018), analisa que, partir da década de 1960, esse esvaziamento se deu devido a migração de empresas e de setores residenciais para outras áreas, movimento motivado tanto pela expansão urbana quanto pelo surgimento de novos polos comerciais. Todavia, esse deslocamento pode ter acentuado as desigualdades e deixou marcas visíveis, como edifícios abandonados e o comércio enfraquecido.

Em entrevista a Boechat (2022), publicada no Portal Goethe, a urbanista Raquel Rolnik destaca que a precariedade atual não é resultado da ausência de políticas urbanas, mas de políticas que, ao longo do tempo, geraram um cenário excludente que deslocou populações vulneráveis e não ofereceu alternativas adequadas de acolhimento (Boechat, 2022). Essa observação vai ao encontro com o conceito de “produção do espaço” desenvolvido por Henri

Lefebvre (1974), no qual diz que o espaço urbano não é neutro, mas socialmente construído por relações de poder, decisões políticas e de interesses. Destaca-se ainda que essas decisões podem ser intencionais, a fim de reorganizar ou estruturar a cidade de modo a incluir certos grupos e excluir outros, definindo, assim, quem pertence e quem é afastado do território central.

A gentrificação surge como elemento central nesse debate. O termo criado por Ruth Glass (1964) ao analisar o processo de substituição gradual de moradores e comércios populares por classes médias e altas, acompanhado pela valorização imobiliária e pela expulsão da população original. No caso paulistano, observa-se fenômeno semelhante, em que projetos de “revitalização” e investimentos privados tendem a priorizar públicos de maior poder aquisitivo.

Os termos “revitalização” e “requalificação urbana” são utilizados de forma analítica e não normativa, ou seja, não correspondem automaticamente ao discurso institucional adotado pelo poder público municipal. Enquanto, no vocabulário das políticas públicas, “revitalização” costuma ser empregada para designar intervenções de recuperação física, reativação econômica e promoção simbólica de áreas centrais, a literatura crítica aponta que tais processos podem produzir efeitos ambíguos, como valorização imobiliária seletiva, substituição de usos populares e deslocamento indireto de populações de menor renda (Glass, 1964; Smith, 1987; Rolnik, 2015). Já a noção de “requalificação urbana”, conforme adotada neste estudo, refere-se a um conjunto mais amplo de intervenções de caráter urbanístico, social, cultural e institucional, voltadas à recuperação da infraestrutura, à reativação de usos urbanos e à melhoria das condições de apropriação do espaço público, sem pressupor, a priori, que tais processos sejam socialmente inclusivos. Ao empregar esses termos, portanto, busca-se tensionar o discurso da requalificação com seus efeitos concretos no território, reconhecendo que projetos apresentados como “revitalizadores” podem, em determinadas circunstâncias, reforçar dinâmicas de gentrificação e exclusão socioespacial (Smith, 1987; Rolnik, 2015). Diante das diferentes abordagens apresentadas, que tratam a revitalização urbana ora como requalificação física do espaço, ora como processo de dinamização socioeconômica e simbólica, neste estudo adota-se o conceito de dinamização territorial, entendido como um processo articulado de ativação econômica, reocupação simbólica e reorganização das práticas de uso do espaço urbano, sustentado por arranjos de governança e políticas públicas integradas. Observa-se, contudo, que nem todas essas práticas são efetivamente aplicadas pelo poder público nos processos de dinamização, sendo precisamente essa lacuna o objeto de análise deste trabalho.

Para Bonfim e Barbosa (2022), essas transformações recentes muitas vezes desconsideram as demandas da população local, substituindo usos populares por

empreendimentos voltados a camadas mais altas da renda, podemos citar, a exemplo, das novas políticas adotadas como o retrofite para prédios do centro histórico, a concessão do Novo Vale do Anhangabaú para o grupo Viva o Vale e a do Edifício Martinelli para o grupo Tokyo. Esse processo pode dialogar com a teoria do *rent gap* proposta por Neil Smith (1987), que explica como a diferença entre o valor de mercado atual e o valor potencial de um imóvel ou área incentiva a reocupação e revalorização urbana. Tal dinâmica aprofunda a tensão entre o “direito à cidade” e o valor mercantil do solo urbano, revelando um centro que se reinventa, mas nem sempre de forma inclusiva.

Os impactos dessa dinâmica são visíveis. Segundo Ordine (2024), a perda de empresas e serviços nos últimos anos reduziu a vitalidade econômica da região, embora ela mantenha potencial para contribuir significativamente ao PIB municipal e nacional. Ele defende que políticas de incentivos fiscais, melhorias de infraestrutura, segurança e transporte sejam prioritárias para reverter o quadro, inspirando-se em modelos de recuperação urbana bem-sucedidos no exterior.

No cotidiano, a experiência de circular pelo centro é marcada pela contradição entre beleza e abandono. O artigo da CartaCapital – A Vida no Centro (2019) observa que, apesar das iniciativas culturais e dos movimentos de ocupação criativa, persistem problemas estruturais como insegurança, falta de zeladoria e carência de políticas públicas contínuas. Esses elementos dificultam a permanência prolongada da população nos espaços públicos, restringindo o uso do centro como lugar de convivência.

Boechat (2022) e Jornal Hoje (2024) apontam que a percepção de insegurança, um dos fatores que mais afastam turistas e munícipes, não é fruto apenas de episódios pontuais de violência, mas de um conjunto de fatores como o abandono urbano, iluminação precária, baixa zeladoria e a presença de pessoas em situação de rua e usuários de drogas, gerando uma dinâmica prejudicial que desencadeia na diminuição da circulação de pessoas que leva o fechamento de comércio, o que, por sua vez, reduz a vitalidade e aumenta a vulnerabilidade do centro da cidade.

Com a pandemia do COVID-19, acentuou-se a degradação do centro paulistano. A adoção das medidas restritivas e o fechamento temporário de atividades econômicas, muitas empresas encerraram suas operações, deixando uma sequência de imóveis vazios e ruas menos movimentadas. Logo, reduziu-se a circulação de pessoas agravando diretamente a sensação de segurança e de abandono, principalmente pela presença de pessoas em situação de rua, isso

pareceu ampliar a sensibilidade, já existente por aqueles que circulam pelo centro, impactando negativamente o uso e a frequência desses espaços (Boechat, 2022).

O impacto social da pandemia também se manifestou na intensificação das desigualdades pré-existentes. Setores informais, historicamente presentes no centro, perderam renda e espaço, enquanto os serviços públicos de assistência e saúde enfrentaram sobrecarga para atender a demandas emergenciais. Nesse contexto, a necessidade de políticas integradas de recuperação pós-pandemia tornou-se evidente, não apenas para restaurar a atividade econômica e cultural, mas para reconstruir vínculos comunitários e ressignificar o uso dos espaços públicos centrais.

Nesse cenário, a cultura e o turismo aparecem como vetores capazes de reativar o centro, mas que ainda carecem de maior coordenação entre poder público e iniciativa privada. Como observa *A Vida no Centro* (2019), eventos culturais, feiras, festivais e ocupações criativas têm o potencial de atrair novos públicos e fortalecer o sentimento de pertencimento. Contudo, tais ações devem ser recorrentes e articuladas a uma política de longo prazo, evitando que sejam apenas momentos pontuais de revitalização seguidos por períodos de inatividade.

Outro ponto crítico é a questão habitacional. Oliveira (2018) destaca que o centro concentra não apenas edifícios históricos, mas também um número expressivo de imóveis ociosos que poderiam ser adaptados para moradia de interesse social. Ao mesmo tempo, a presença de populações vulneráveis em situação de rua ou ocupações irregulares exige políticas de acolhimento e integração, evitando soluções higienistas que apenas deslocam o problema para outros pontos da cidade. Experiências de outras metrópoles indicam que programas de habitação popular em áreas centrais contribuem para dinamizar a economia local e aumentar a segurança pela presença constante de moradores.

O comércio popular, historicamente um dos motores do centro, também enfrenta desafios. A saída de grandes redes e a diminuição de escritórios corporativos fragilizaram a base econômica da região. Entretanto, pequenos comerciantes e empreendedores informais mantêm o fluxo de consumidores. Investir em infraestrutura e incentivos, tributários ou não, a esses negócios pode ser uma estratégia para reverter o quadro de estagnação econômica (Ordine, 2024).

O potencial de requalificação do centro depende de um modelo de gestão que supere as dispersões e possíveis fragmentações das ações de políticas públicas. Segundo Bonduki e Orlandi [2024?], em publicação do Goethe-Institut, faz-se necessária a criação de um

planejamento integrado que articule habitação, mobilidade, segurança, cultura e turismo em uma agenda comum, com metas, responsabilidades e prazos claramente definidos. Experiências internacionais, como os processos de reabilitação de áreas históricas em Lisboa e Medellín, indicam que a transformação urbana tende a produzir efeitos mais duradouros quando há articulação entre diferentes esferas de governo, sociedade civil e setor privado.

Ao relacionar o passado ao presente, percebe-se que a trajetória do centro paulistano reflete uma narrativa de permanências e rupturas. O mesmo território que, no século XVI, foi escolhido pelos jesuítas em função de sua geografia privilegiada e que, ao longo das décadas, consolidou-se como núcleo político, religioso e cultural da cidade, hoje enfrenta o desafio de preservar essa essência diante de reorganizações urbanas, econômicas e sociais. As memórias do *Pateo do Collegio* e da Praça da Sé como espaços de encontro e referência coletiva contrastam com a realidade contemporânea, marcada, por vezes, pela degradação, esvaziamento e disputas políticas (Bonduki; Orlandi, [2024?]).

Assim, compreender esses contextos históricos não constitui apenas um exercício de resgate do passado, mas um elemento fundamental para orientar políticas e ações capazes de reconciliar a função simbólica e comunitária do centro com as exigências de uma metrópole em constante transformação.

3.4.3 A Cracolândia

A maior “cena aberta” de uso de crack do país, consolidou-se como uma cena urbana emblemática do conflito entre visibilidade social, disputa por uso do solo e políticas públicas fragmentadas. Essa tensão aumentou com a pandemia de COVID-19. Estudos indicam que, durante esse período, a população em situação de rua na região central aumentou em cerca de 30%, intensificando vulnerabilidades e sobrecarregando os serviços sanitários e assistenciais locais (ACSP, 2022). Esse contexto evidenciou a insuficiência de estratégias emergenciais e a urgência de políticas estruturais que integrem saúde, moradia e cuidado (Marine; Machado, 2020; ACSP, 2022).

A pandemia agravou vulnerabilidades já existentes como a redução de serviços, queda de renda e aumento da população em situação de rua nas áreas centrais, com consequências diretas sobre circulação, comércio e sensação de insegurança (Krieger, 2022). Além disso, a pandemia tornou mais explícita a lacuna entre assistência social e políticas de urbanismo. Homens e mulheres que utilizaram o espaço público como refúgio foram submetidos a ciclos de dispersão impulsionados não por ações terapêuticas, mas por operações repressivas que

ignoraram redes de cuidado estabelecidas por movimentos sociais e iniciativas de redução de danos (Uwaie, 2023). Essa lógica repressiva, que privilegia a manutenção da “ordem urbana” sobre a dignidade, reforçou desigualdades e ignorou os vínculos necessários para alternativas efetivas (Lotta; Magri; Miranda, 2023).

No plano das políticas, a experiência recente é marcada por estratégias de dispersão do “fluxo” e operações policiais recorrentes, que fragmentam a cena em vários pontos do centro sem resolver o consumo nem o comércio de drogas e, segundo alguns estudiosos, operam como uma forma de “urbanismo militar” que coexiste com agendas de revalorização imobiliária e gentrificação (Amaral; Andreolla, 2020; Calil, 2024). Avaliações de 25 anos de intervenções descrevem um pêndulo entre “cuidar e reprimir”, com programas municipais e estaduais mudando de desenho e intensidade sem estabilizar uma política integrada e contínua (Alves; Pereira, 2023).

A evolução do Programa Redenção (2017–2020) ilustra esse quadro: documentos oficiais registram metas de atenção, acolhimento e internação articuladas à assistência, mas balanços independentes e artigos acadêmicos indicam descontinuidades, baixa integração em rede e substituição por ações de ordem/dispersão nos anos seguintes (São Paulo, 2020; Alves; Pereira, 2024; Silva, 2023). Na prática, a dispersão do fluxo dissemina-se em pequenos focos por bairros do entorno, o que dificulta o cuidado territorial e amplia a percepção de insegurança no Centro Histórico (Nexo, 2022; El País, 2022; Le Monde, 2024).

A relação entre a Cracolândia e o Centro Histórico vai além da proximidade geográfica: ela influencia diretamente a percepção de segurança e o uso dos espaços centrais. Amaral e Andreolla (2020) observam que a estigmatização da região, amplamente reproduzida pela mídia, contribui para afastar turistas, moradores e comerciantes. Essa estigmatização reduz investimentos privados e enfraquece atividades culturais e turísticas, criando um efeito cascata que afeta a vitalidade econômica do centro. Ações de dispersão sem políticas sociais de base funcionam como paliativos que deslocam o problema no espaço, mas não no tempo (Calil, 2024).

No pós-pandemia, a Cracolândia passou a ser um ponto de tensão permanente entre agendas de requalificação urbana e de redução de danos. De um lado, grupos empresariais e parte do poder público defendem a valorização imobiliária da região, vinculando-a a projetos de retrofit e revitalização. De outro, pesquisadores e organizações sociais alertam que essas

intervenções, quando não acompanhadas de políticas habitacionais e de cuidado, podem reproduzir lógicas “gentrificadoras” (Alves; Pereira, 2023).

Em linhas gerais, a pandemia funcionou como acelerador de tendências: mais gente nas ruas, redes sobrecarregadas, comércio fragilizado e disputa entre modelos (assistência integrada x dispersão repressiva). A literatura recente converge na necessidade de uma política intersetorial — saúde, assistência, habitação, trabalho e segurança — com metas verificáveis e governança estável, se a cidade quiser reverter os efeitos no Centro Histórico (Alves; Pereira, 2023; Calil, 2024).

Todavia, no dia 13 de maio de 2025, ocorreu algo “inédito”, a área da Cracolândia na Rua dos Protestantes amanheceu desocupada após operação conjunta da Prefeitura, Governo do Estado, as polícias Civil e Militar, além da Guarda Civil Metropolitana (GCM) associada à ampliação da oferta de serviços de saúde e de assistência social. Apesar disso, autoridades como o vice-governador Felício Ramuth alertaram que “não acabou a Cracolândia” e que continuam monitorando o território para evitar ressurgimentos ou deslocamentos do fluxo (Feitosa, 2025; Uol, 2025).

A cobertura da imprensa aponta que o fluxo da Cracolândia ficou praticamente vazio deixando moradores e autoridades perplexos com o desaparecimento repentino do grupo de usuários que antes ocupava o local (Uol, 2025). A Prefeitura, sem respostas claras, mencionou ações de enfraquecimento do tráfego e iniciativas em outras áreas como possíveis causas da dispersão (Uol, 2025). Já a CNN Brasil (2025), complementou apontando que fatores como operações na Favela do Moinho, aumento nas internações, uso de cães farejadores e até o clima adverso colaboraram com o esvaziamento.

Por outro lado, circula a tese, ainda não confirmada oficialmente, de que o PCC teria utilizado o controle do fluxo da Cracolândia como estratégia para desvalorizar imóveis na região central. Essa desvalorização atraiu investidores ligados à facção, que passaram a comprar propriedades a preços menores para valorizá-las posteriormente, gerando lucro (Cappelli; Viana, 2024; Portal Rede Imprensa, 2025). Essa hipótese se soma à interpretação crítica de que a Cracolândia funcionou como uma espécie de espaço-manobra dentro de um “mercado delitivo-imobiliário”, desenhado por organizações criminosas com apoio tático ou estratégico (Cappelli; Viana, 2024).

Ainda assim, especialistas alertam que o enfraquecimento da Cracolândia enquanto ponto único de concentração não significa a resolução estrutural dos problemas de segurança e

vulnerabilidade social no Centro de São Paulo. Relatos de dispersão sugerem que o uso de crack e a população em situação de vulnerabilidade tendem a se deslocar para outras áreas menos visíveis, criando múltiplos “mini fluxos”, o que pode agravar a sensação de descontrole urbano e dificultar ações integradas de assistência social (Rolnik, 2022). Esse processo de fragmentação territorial, em vez de representar o fim do problema, tende a ampliar a complexidade das intervenções locais, exigindo políticas mais articuladas entre saúde, assistência social, habitação e ordenamento urbano, conforme apontam abordagens contemporâneas sobre governança territorial e problemas urbanos complexos (Dallabrida, 2010; 2022).

Além disso, a percepção de insegurança no Centro Histórico não se restringe à dinâmica associada ao fluxo de usuários de drogas. Pesquisas sobre medo do crime indicam que a sensação de insegurança é construída socialmente, envolvendo emoções, avaliações cognitivas e símbolos territoriais, e não apenas experiências diretas de vitimização (Jackson; Gouseti, 2014). Nesse sentido, delitos como furtos, roubos e assaltos, bem como a degradação do espaço público e a baixa presença de pessoas em determinados horários, também contribuem para a consolidação de um imaginário urbano negativo sobre a região, frequentemente reforçado por narrativas midiáticas e pela estigmatização histórica dos territórios centrais. Assim, a questão da segurança no Centro deve ser compreendida como um fenômeno multifacetado, que envolve tanto dinâmicas sociais complexas quanto padrões de criminalidade urbana mais amplos, não podendo ser atribuída exclusivamente à Cracolândia.

3.4.4 Políticas Públicas Estaduais e Municipais na Cidade de São Paulo.

O edital de licitação para o novo Centro Administrativo Campos Elíseos, com investimento estimado em mais de R\$ 5,4 bilhões, prevê a transferência de secretarias e órgãos hoje dispersos, a criação de uma grande centralidade pública e a ampliação das áreas verdes próximas ao Parque Princesa Isabel (Freitas, 2025; Paes Manso, 2024). Segundo Freitas, (2025) e Paes Manso (2024), essa iniciativa visa restabelecer a ocupação institucional da área conhecida como “Cracolândia” e reverter sua imagem de ambiente depreciado e sem sucesso (Freitas, 2025; Paes Manso, 2024). A ideia é que ao deslocar a administração estadual para o centro da cidade, busca-se criar um “legado duradouro” e catalisar a revitalização, atraindo circulação permanente de servidores, serviços e investimentos urbanos (Freitas, 2025; Paes Manso, 2024). Contudo, essa leitura não é consensual. Ling e Inglês (2024) argumentam que a instalação da nova sede do governo no Centro de São Paulo, isoladamente, não é capaz de enfrentar os problemas estruturais da região. Segundo os autores, a crise do Centro está

relacionada a fatores mais amplos, como a vacância de imóveis, os entraves à reocupação residencial e a ausência de uma política urbana integrada de longo prazo, de modo que intervenções pontuais, mesmo de grande visibilidade simbólica, não se mostram suficientes para reverter processos históricos de esvaziamento e degradação urbana.

Além das leituras críticas no campo acadêmico, a proposta de transferência do centro administrativo para os Campos Elíseos também vem sendo questionada por urbanistas e atores do debate público. O arquiteto e urbanista Alex Sartori argumenta que a ideia de que a nova sede “vai salvar o Centro” seria simplificadora para um problema de natureza estrutural, destacando que parte relevante das secretarias já se encontra instalada na região central e que a mudança poderia gerar efeitos colaterais, como a vacância de prédios atualmente ocupados e impactos indiretos sobre atividades econômicas do entorno (Sartori, 2026). Na mesma intervenção, o autor afirma que as informações apresentadas no vídeo se baseiam em levantamentos de pesquisadores do LabCidade/USP, que também têm problematizado o projeto pelo seu potencial de produzir deslocamentos e transformações urbanas com custos sociais relevantes (Santino, 2024). Em linha semelhante, análises de imprensa destacam que, segundo esses levantamentos, 27 das 54 secretarias mencionadas pelo governo estadual já estariam no Centro, e que a reconfiguração pode implicar esvaziamento de edifícios e reordenamentos de circulação urbana e econômica no território. Do ponto de vista contratual, o projeto está estruturado como uma PPP (Parceria Público-Privada), com previsão de contraprestação mensal ao parceiro privado durante a vigência do contrato, o que reforça que a discussão envolve não apenas “mudança de endereço”, mas um redesenho institucional e financeiro da presença do Estado na área central (São Paulo, 2025a).

Outro ponto é que a segurança pública na região central vem recebendo reforço estrutural por meio do ampliado programa Smart Sampa, considerado o maior sistema de monitoração urbana da América Latina, com cerca de 25.000 câmeras públicas e privadas integradas, 40 mil câmeras segundo nova informação trazida pelo entrevistado da Secretaria de Segurança urbana, muitas com tecnologia de reconhecimento facial e inteligência artificial. Segundo o Governo, os resultados práticos incluem mais de 1.600 fugitivos capturados e quase 80 desaparecidos localizados em 2025, sem uso de força (São Paulo, 2025e). Essa lógica de vigilância tecnológica, que começa a se consolidar em São Paulo, aproxima-se do conceito de panoptismo formulado por Michel Foucault (1975), no qual a observação constante atua como instrumento de disciplina social, internalizando o controle e moldando comportamentos. Países como a China já operam sistemas dessa natureza em escala massiva, estima-se entre 540 e 626

milhões de câmeras ativas, integradas a dados biométricos, históricos financeiros e redes sociais para fins de segurança e controle (Brookings, 2023; Wired, 2021). Em consonância, a Coreia do Sul possui um sistema de câmeras CCTV com IA são utilizadas não só em ruas, mas também em ônibus, viaturas e até veículos civis para detectar e prever crimes em tempo real (Techxplore, 2024; Korea Herald, 2023). Embora São Paulo ainda esteja em estágio inicial nesse modelo, o avanço do Smart Sampa indica um movimento claro na direção de sistemas urbanos de vigilância mais sofisticados e integrados.

No campo urbano e cultural, as políticas de requalificação têm sido acompanhadas por ações simbólicas e intervenções de infraestrutura cultural. Durante obras de revitalização dos calçadões no Centro Velho de São Paulo, foram revelados remanescentes dos trilhos dos antigos bondes da Light, datados do início do século XX, evidenciando aspectos históricos do sistema de transporte urbano que passaram a ser incorporados à narrativa patrimonial das intervenções (Sales, 2023). Na Liberdade, intervenções ampliaram calçadas, implantaram espaços de convivência e acessos mais seguros aos pedestres (São Paulo, 2025d). Frequentemente, ruas são fechadas para veículos aos domingos e feriados, no âmbito do programa Ruas Abertas, criando ambientes caminháveis e de lazer. Contudo, análises críticas de pesquisadores e coletivos urbanos alertam que tais intervenções, quando não articuladas a políticas estruturais de habitação, permanência residencial e uso social do espaço, tendem a produzir efeitos predominantemente simbólicos e turísticos, com impactos limitados sobre as dinâmicas profundas de esvaziamento e desigualdade no Centro. Estudos do LabCidade/FAU-USP apontam que a valorização estética e funcional de áreas centrais pode coexistir com a manutenção de elevados índices de vacância imobiliária e com a persistência de processos de exclusão socioespacial, caso não haja instrumentos efetivos de indução à reocupação residencial e ao cumprimento da função social da propriedade (Rolnik, 2022 e Centro da Metrópole, 2024). Movimentos urbanos e coletivos que atuam no Centro de São Paulo também têm criticado a priorização de intervenções voltadas à circulação de visitantes em detrimento de políticas de moradia e permanência da população residente, tensionando a narrativa oficial de revitalização urbana (A Vida no Centro, 2019; Almeida, 2023)

O fomento à programação cultural como estratégia de cidade viva também foi intensificado. A série de eventos como “Vem pro Triângulo – Los Muertos”, festivais Juninos, de Rock e o Natal Iluminado, em parceria com a Associação Comercial, promoveu ativações artísticas nos principais eixos do Centro Histórico. A prefeitura trouxe intervenções expressivas, como iluminação cênica no Pátio do Colégio, no Viaduto do Chá e no edifício Matarazzo,

reforçando a noção de cidade que celebra seu patrimônio (Purchio, 2025). Paralelamente, o programa “Vai de Roteiro” lançou três rotas guiadas na região (“Triângulo Histórico”, “Centro Novo” e “Visita Monitorada no Matarazzo”), enquanto a Virada Cultural continua a atrair multidões para os espaços centrais. Até 2024, o programa Vai de Roteiro - criado em 2022 com o objetivo de reativar o fluxo turístico pós-covid-19, já havia atendido mais de 45 mil participantes, consolidando-se como política pública permanente, integrada ao Plano de Metas da Prefeitura e hoje conta com 36 roteiros, gratuitos e guiados, ativos (Abc do Abc, 2024, São Paulo, 2026a).

A partir de 2024, observa-se uma inflexão no direcionamento das políticas de promoção turística da Secretaria Municipal de Turismo, com maior ênfase na internacionalização da marca São Paulo e na atração de fluxos turísticos externos, materializada em programas como o Discover SP e em ações de promoção internacional. Mesmo com a mudança de direcionamento das políticas praticadas pela Pasta de Turismo com o programa Discover SP de internacionalização de promoção do turismo, eventos de caráter local e regional têm mantido viva a dinâmica do Centro Histórico. Entre eles, destaca-se a permanência do Festival do Café no Triângulo SP, que, em sua sexta edição, em maio de 2025, contou com a participação de 40 cafeterias, três roteiros temáticos, parte da edição especial do Programa Vai de Roteiro (Capuccino Triângulo, Largo do Café e Expresso Centro Histórico) e a tradicional Corrida do Café, consolidando seu papel como evento simbólico e de valorização patrimonial do Centro de São Paulo (São Paulo, 2025b).

No eixo da mobilidade sustentável, o projeto do Veículo Leve sobre Trilhos (VLT), apelidado de “Bonde São Paulo”, planejado pela SP Urbanismo em parceria com a CPTM, prevê investimento estimado em R\$ 4 bilhões, duas linhas e 27 estações, conectando bairros como Bom Retiro e Liberdade ao Centro, e integrando-se aos demais sistemas de transporte (Pelegi, 2025; Via Trolebus, 2025). O objetivo é reduzir a dependência do transporte individual motorizado, valorizar áreas históricas e estimular a reocupação urbana, reforçando a atratividade do Centro Histórico para moradores e turistas (Rolnik; Somekh, 2000; Fuini, 2012).

Já a nova política de retrofit, regulamentada pela Prefeitura de São Paulo, tem ganhado destaque como estratégia de requalificação de edifícios subutilizados ou abandonados, especialmente no Centro Histórico. Por meio da Lei nº 17.577/2021 e do Decreto nº 62.130/2023, a proposta apresentada é de buscar estimular a modernização de imóveis preservando suas características arquitetônicas originais, viabilizando novos usos residenciais, comerciais ou institucionais. Diferente das concessões, que envolvem a gestão de bens públicos

por empresas privadas, o retrofit atua no incentivo à revitalização privada com benefícios fiscais e simplificação de licenciamento. Essa dinâmica tem sido observada em diversos empreendimentos, que vêm recuperando prédios icônicos do centro para abrigar habitação, escritórios e empreendimento culturais (São Paulo, 2024b).

Nesse contexto, um exemplo marcante é o Edifício Virgínia, requalificado pela incorporadora Somauma. O projeto preserva a fachada histórica e insere soluções contemporâneas de design e uso misto, incorporando apartamentos residenciais e áreas comerciais. No entanto, o modelo de comercialização evidencia um descompasso socioeconômico: segundo dados disponibilizados pela própria Somauma, há unidades de 44 m² sendo vendidas por cerca de R\$ 591 mil — aproximadamente R\$ 13,4 mil por metro quadrado — e apartamentos de 91 m² ultrapassando R\$ 1,29 milhão (Somauma, 2025). Esses valores se distanciam significativamente da média praticada em bairros vizinhos, como República e Santa Ifigênia, onde o preço do metro quadrado pode ser menos da metade para imóveis não retrofitados.

Essa diferença de preços insere o retrofit do Virgínia em um debate mais amplo sobre gentrificação. Embora a requalificação traga benefícios como segurança patrimonial, valorização arquitetônica e novos usos que podem atrair turismo e negócios, também cria barreiras econômicas para a permanência ou retorno de moradores de baixa e média renda ao Centro Histórico. Na prática, esses empreendimentos reconfiguram o perfil social do território, substituindo populações historicamente residentes por novos públicos com maior poder aquisitivo, gerando exclusão indireta (Smith, 1996; Rolnik, 2015; Ribeiro, 2017).

A ausência de exigências de contrapartidas sociais, como cotas de habitação de interesse social ou programas de aluguel acessível, na regulamentação do retrofit em São Paulo potencializa esse risco. Assim, projetos como o do Virgínia acabam reforçando uma tendência de “revitalização excludente”: ao mesmo tempo em que preservam e modernizam o patrimônio, também moldam o Centro para atender a um perfil específico de consumo e habitação, sem integrar plenamente a diversidade social que historicamente marcou a região (Smith, 1996; Rolnik, 2022; Bonduki; Orlandi, 2025).

Essa realidade exige uma reflexão crítica sobre como a política de retrofit pode ser complementada por instrumentos urbanísticos e habitacionais que garantam inclusão. Modelos internacionais, como os adotados em cidades como Barcelona e Lisboa, mostram que é possível vincular benefícios fiscais e licenças simplificadas a compromissos de inclusão social, de modo

que a requalificação urbana não se torne apenas um vetor de expulsão, mas um mecanismo de regeneração compartilhada. No caso paulistano, a consolidação de uma política de retrofit socialmente justa pode ser determinante para que o Centro Histórico se torne, de fato, um território requalificado e democrático.

Embora ambas as esferas (municipal e estadual) compartilhem o objetivo de revitalizar e requalificar o centro, há diferenças de abordagem. O Estado prioriza grandes projetos estruturantes e intervenções de segurança, enquanto o Município concentra-se na ativação cultural, no turismo e na zeladoria urbana. Essa dualidade pode gerar sinergias, como na integração entre segurança estadual e monitoramento municipal, mas também tensões, especialmente quando as agendas de cada governo seguem ritmos e prioridades distintas. A convergência entre essas políticas é fundamental para garantir que a requalificação do Centro Histórico seja sustentável e inclusiva, evitando a fragmentação das ações e maximizando o impacto positivo para moradores, trabalhadores e visitantes (Rolnik, 2009; Dallabrida, 2010).

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS DE PESQUISA

4.1 Turismo na cidade de São Paulo

A cidade de São Paulo consolidou-se como o principal destino turístico urbano do Brasil, recebendo, em 2024, mais de 35 milhões de visitantes entre nacionais e internacionais (Observatório de Turismo e Eventos, 2025). Reconhecida pela diversidade cultural, pela infraestrutura hoteleira robusta e pela posição estratégica como hub aéreo, a capital concentra eventos corporativos, culturais e esportivos de grande porte, como a recente partida da NFL em 2024 na Arena NeoQuímica – Corinthians, respondendo por parcela significativa do PIB turístico nacional. A vocação para o turismo de negócios e eventos, que vem ganhando destaque internacional, especialmente no segmento MICE (Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions), é complementada por segmentos em expansão, como o turismo gastronômico, cultural, de compras e de experiência, que vêm ganhando força nos últimos anos.

Os dados a seguir do Observatório de Turismo e Eventos (2024) informam que a infraestrutura de hospedagem conta com mais de 410 hotéis e cerca de 43 mil unidades habitacionais, com taxa média de ocupação de 63% e diária média de R\$ 501,00 em 2024. No transporte aéreo, os aeroportos de Congonhas e Guarulhos movimentaram mais de 53 milhões de passageiros em 2024, consolidando a cidade como porta de entrada para turistas nacionais e estrangeiros. Além disso, o ISS proveniente de atividades turísticas somou aproximadamente R\$ 397 milhões em 2024 e R\$ 408 milhões em 2025 até junho, evidenciando o impacto direto da atividade na arrecadação municipal (Observatório de Turismo e Eventos, 2025).

No cenário internacional, São Paulo figura entre as metrópoles globais capazes de atrair públicos segmentados e de alta renda, beneficiando-se de sua rede de conexões aéreas e da oferta diversificada de hospedagem, gastronomia e entretenimento. O calendário de eventos, que inclui feiras como a ABAV Expo, a WTM Latin America, Fispal alimentos, Intermodal, BGS, Games Com, Anime Friends, Festival do Japão e a CCXP, sustenta fluxos constantes de visitantes, reduzindo a sazonalidade típica de destinos turísticos.

Apesar de o Centro Histórico concentrar parte expressiva do patrimônio cultural e arquitetônico paulistano, sua participação no fluxo turístico total ainda é limitada em comparação a outras áreas da cidade. Conforme comentado no referencial teórico, a região abriga marcos emblemáticos como o *Pateo do Collegio*, a Catedral da Sé, o Theatro Municipal, o Edifício Martinelli e o Largo São Bento, além de museus, centros culturais e mercados tradicionais.

Iniciativas recentes, como o programa Vai de Roteiro, o Festival do Café no Triângulo SP e eventos de rua, buscam resgatar o interesse pelo centro como espaço de visitação. Entretanto, desafios como a percepção de insegurança, a degradação de espaços públicos e a presença de imóveis ociosos limitam a permanência de turistas e munícipes (Aldrigui, 2011). No entanto, a ausência de uma programação cultural contínua e de estratégias integradas de segurança e zeladoria dificulta a consolidação do centro como um polo turístico ativo e competitivo (Carvalho, 2023).

4.2 Arranjo de Políticas em Implementação

São Paulo, hoje, conta com políticas públicas municipais que são apresentadas tendo como objetivo ser um tripé para o desenvolvimento, urbano, econômico e de segurança para o seu centro urbano. Nesta seção serão abordadas três ações que estão mudando a dinâmica do centro.

No período recente, a reestruturação do Centro Histórico de São Paulo tem sido orientada por um conjunto articulado de instrumentos de política pública que operam em diferentes escalas temporais e institucionais, combinando planejamento urbano, política habitacional e ações de ordenamento e segurança. Entre esses instrumentos, destacam-se o Plano de Intervenção Urbana do Setor Central (PIU Central), instituído pela Lei Municipal nº 17.844, de 14 de setembro de 2022, o Programa Pode Entrar, regulamentado pela Lei Municipal nº 17.638, de 9 de setembro de 2021, e a Operação Delegada, criada pela Lei nº 18.038, de 08 de dezembro de 2023. Em conjunto, esses dispositivos revelam uma tentativa de construção de uma estratégia territorial integrada para enfrentar problemas históricos da área central, como a ociosidade imobiliária, a perda de população residente, a degradação do espaço público e a baixa percepção de segurança (São Paulo, 2021; 2022; 2023).

O PIU Central configura-se como o instrumento estruturante desse arranjo, ou tripé, institucional, ao estabelecer diretrizes urbanísticas e mecanismos de indução voltados à reorganização territorial de uma área estratégica da cidade. Ao delimitar um perímetro específico e articular parâmetros de uso e ocupação do solo, instrumentos fundiários, incentivos à reabilitação de edifícios e as diretrizes de mobilidade, o plano busca superar a fragmentação histórica das políticas urbanas no Centro, frequentemente apontada pela literatura como um dos entraves à revitalização sustentável (Rolnik, 2009; Dallabrida, 2010). Nesse sentido, o PIU Central opera como uma tentativa de alinhar diferentes agendas setoriais — habitação, cultura, turismo, segurança e desenvolvimento econômico — sob uma lógica territorial comum, criando

condições institucionais para a coordenação de políticas públicas em escala local (São Paulo, 2022; Marko, 2023).

Dialogando com a ociosidade imobiliária e a baixa atratividade urbana no centro histórico, o PIU Central busca prever incentivos urbanísticos e instrumentos como o retrofit e à reabilitação de edifícios subutilizados, o plano busca alterar a dinâmica de abandono e estimular a permanência cotidiana de moradores, trabalhadores e usuários. Essa permanência é apontada por autores clássicos e contemporâneos como elemento central para a vitalidade urbana, para o fortalecimento da economia local e para a melhoria da percepção de segurança em áreas centrais (Jacobs, 2011; Aldrigui, 2011).

Entretanto, a efetividade do PIU Central está diretamente condicionada à sua articulação com políticas sociais e habitacionais, e é nesse ponto que o Programa Pode Entrar assume papel estratégico. Instituído pela Lei Municipal nº 17.638/2021, o programa representa a principal política habitacional da Prefeitura de São Paulo no período recente, com foco na ampliação da oferta de moradias por meio de diferentes modalidades de produção habitacional, incluindo parcerias com o setor privado e mecanismos de subsídio público (São Paulo, 2021). No Centro Histórico, o Pode Entrar enfrenta uma das principais “dores” estruturais da região: a insuficiência de população residente capaz de sustentar o uso contínuo do espaço urbano.

Segundo matéria de Galvão (2023), publicada no Jornal USP, o censo realizado em 2023 pelo IBGE afirma que São Paulo possui cerca de 590 mil imóveis particulares vazios. Essa vacância representa um valor de quase 20 vezes maior que a população em situação de rua quem em 2021 registrou 30 mil pessoas, dessas 40,31% encontram-se na Praça da Sé (São Paulo, 2021; Galvão, 2023). Já a literatura sobre centros históricos aponta que a ausência de moradores contribui para ciclos de degradação, aumento da sensação de insegurança e esvaziamento simbólico do território (Jacobs, 2011). Dados recentes reforçam essa leitura ao indicar elevados índices de domicílios desocupados na região central de São Paulo, revelando o descompasso entre infraestrutura urbana disponível e efetiva ocupação residencial (Rehabitare, 2022). Nesse sentido, o programa ‘Pode Entrar’ não se limita a responder ao déficit habitacional, mas se configura como instrumento de requalificação urbana, ao possibilitar a produção de habitação em áreas centrais, inclusive por meio da reabilitação de edifícios existentes e do reaproveitamento do “estoque construído” (Akaishi, 2022).

Do ponto de vista da governança territorial, o Programa Pode Entrar pode funcionar como contrapeso a processos de revitalização orientados exclusivamente pelo mercado

imobiliário. Ao estabelecer critérios públicos para a produção habitacional e priorizar a função social da propriedade, o programa tem potencial para mitigar dinâmicas de exclusão socioespacial associadas a projetos de retrofit de alto padrão, frequentemente observadas em áreas centrais revalorizadas (Smith, 1987; Bonfim; Barbosa, 2022). Ainda assim, autores alertam que seus efeitos são limitados quando a política habitacional não se articula de forma consistente com instrumentos urbanísticos e com políticas de assistência social, saúde e cultura, o que pode reduzir seu impacto sobre a apropriação simbólica do território e sobre a atratividade urbana de longo prazo (Dallabrida, 2010).

Complementarmente às políticas habitacionais estruturantes, destaca-se o Programa Vila Reencontro implementado pela Prefeitura de São Paulo como estratégia de enfrentamento à população em situação de rua, articulando acolhimento provisório, moradia assistida e acompanhamento social contínuo. A iniciativa baseia-se na oferta de unidades habitacionais temporárias e modulares, organizadas em diferentes regiões da cidade, com capacidade para atender milhares de pessoas, buscando garantir condições mínimas de dignidade, segurança e reinserção social, bem como a construção de trajetórias de saída qualificada da situação de rua e a reconstrução da autonomia dos beneficiários (São Paulo, 2026). No contexto do Centro Histórico, a presença de unidades como a Vila Reencontro Anhangabaú evidencia o papel da política na reorganização do uso do espaço urbano, ao reduzir a permanência em situação de vulnerabilidade extrema em áreas de grande circulação e ao articular respostas institucionais que envolvem assistência social, habitação e gestão urbana. Sob a perspectiva da governança territorial, a política evidencia a necessidade de articulação entre diferentes setores — assistência social, habitação, saúde e segurança — para o enfrentamento de problemas complexos, reforçando que estratégias exclusivamente baseadas em ordenamento urbano ou repressão tendem a produzir efeitos limitados quando não acompanhadas de políticas estruturais de inclusão social (Dallabrida, 2010; Rolnik, 2015).

Já quanto aos instrumentos de planejamento e habitação, a Operação Delegada atua como ferramenta tática de ordenamento urbano e segurança no território central. Criada pela Lei nº 14.977, de 11 de setembro de 2009 e alterada pela de nº 18.038, de 08 de dezembro de 2023, a Operação Delegada autoriza a atuação de policiais militares, em horário de folga, em atividades de interesse municipal, especialmente relacionadas à fiscalização, ao ordenamento do espaço público e ao apoio à segurança urbana (São Paulo, 2025a). No Centro Histórico, essa política tem sido amplamente utilizada como resposta a problemas cotidianos, como comércio

irregular, furtos, desordem urbana e baixa percepção de segurança, configurando-se como uma ação de caráter operacional e imediato.

No período pós-pandemia, a Operação Delegada passou por processos de ampliação, com destaque para o anúncio, em 2024, do aumento do efetivo destinado à região central, reforçando sua centralidade na estratégia municipal de ordenamento urbano (CNN Brasil, 2024). Sob a ótica da governança territorial, a Operação Delegada contribui para a melhoria da percepção imediata de segurança, fator relevante para a presença de munícipes e turistas em áreas centrais. Entretanto, a literatura e o debate público têm apontado limites e controvérsias quanto à centralidade de estratégias de policiamento ostensivo em processos de revitalização urbana, sobretudo quando desvinculadas de políticas sociais, de saúde e de habitação. Estudos e análises críticas indicam que ações predominantemente repressivas tendem a produzir efeitos temporários de ordenamento espacial, sem enfrentar as causas estruturais das dinâmicas de vulnerabilidade e conflito que se manifestam no Centro da cidade (Rolnik, 2015; 2022).

Contudo, assim como apontado pela literatura, políticas centradas exclusivamente em controle e ordenamento tendem a produzir efeitos temporários quando não articuladas a políticas estruturais de habitação, inclusão social, cultura e requalificação urbana (Rolnik, 1997). Dessa forma, a Operação Delegada deve ser compreendida como instrumento complementar dentro de uma estratégia mais ampla de revitalização do Centro Histórico, atuando na estabilização do ambiente urbano e criando condições mínimas para que instrumentos estruturantes, como o PIU Central e o Programa Pode Entrar, possam produzir efeitos mais duradouros sobre a imagem, a atratividade e a apropriação social do território.

Esses elementos se traduzem em um pilar que indica a requalificação do Centro Histórico de São Paulo, no período recente, tem sido pautada por uma combinação de políticas que operam em diferentes escalas e temporalidades. O PIU Central estrutura o redesenho territorial, o Programa Pode Entrar busca reintroduzir a função residencial como elemento central da vitalidade urbana, e a Operação Delegada atua no ordenamento e na segurança do cotidiano urbano. A efetividade desse arranjo, contudo, depende da capacidade de articulação intersetorial e da convergência entre planejamento, inclusão social e gestão cotidiana do território, elementos centrais para a consolidação do Centro Histórico como espaço urbano vivo, funcional e socialmente apropriado.

No levantamento inicial, destacam-se algumas iniciativas que vêm contribuindo para a revitalização e a promoção do Centro Histórico de São Paulo, revelando como diferentes

políticas públicas se materializam de forma concreta no território. Entre essas iniciativas, o Programa Vai de Roteiro, desenvolvido pela Secretaria Municipal de Turismo (SMTur), atua diretamente na ativação simbólica do Centro Histórico ao promover roteiros guiados que estimulam a redescoberta do patrimônio cultural e histórico, fortalecendo a relação entre visitantes, moradores e espaço urbano.

De maneira complementar, eventos como o Festival do Café no Triângulo SP e intervenções como a iluminação cênica, principalmente durante as ações do Natal Iluminado da Prefeitura, de edifícios históricos contribuem para a ampliação do uso do espaço público e para a intensificação da vivência urbana em diferentes períodos do dia reforçando a dimensão cultural e econômica do Centro. Essas ações, embora pontuais, produzem efeitos relevantes na dinâmica territorial ao aumentar o fluxo de pessoas e a permanência nos espaços centrais. Nesse contexto, algumas hipóteses relevantes emergiram a partir das entrevistas de campo. Um dos entrevistados destacou que eventos culturais e shows no centro seriam importantes para “afastar as pessoas em situação de rua”. Tal percepção, embora recorrente, pode indicar a presença de uma lógica higienista, ao associar a ativação do espaço público à exclusão de determinados grupos sociais.

Além disso, outro ponto levantado refere-se à percepção de um gestor entrevistado de que muitas pessoas em situação de rua “querem continuar na rua”, mesmo diante da oferta de vagas em abrigos. Essa leitura evidencia a complexidade do fenômeno e reforça a necessidade de aprofundamento analítico sobre a atuação da política de assistência social e sua articulação com outras dimensões da gestão urbana. Nesse sentido, destaca-se a importância de investigações que envolvam os órgãos responsáveis por essa política, bem como a própria população em situação de rua e demais atores envolvidos no debate.

Essas ações e programas voltados à promoção turística e cultural se inserem em um contexto mais amplo de reestruturação urbana, no qual instrumentos como o PIU Central e a política de retrofit estabelecem o marco territorial que possibilita a reocupação de imóveis e a diversificação de usos no Centro Histórico, apesar do programa gerar polêmicas devido à forma como vem sendo aplicado. No plano empírico, esses instrumentos se traduzem na presença crescente de obras de reabilitação, na adaptação de edifícios antigos a novos usos e na convivência entre funções residenciais, culturais e turísticas no mesmo território. Nesse contexto, observa-se que, embora tais instrumentos ampliem as possibilidades de reocupação do território, sua implementação também revela tensões e contradições, especialmente no campo habitacional. Apesar do presente estudo ter apontado essa realidade no contexto urbano

do centro de São Paulo, há variáveis interessantes que podem ser aprofundadas como por exemplo as HIS – Habitações de Interesse Social destinadas a pessoas de baixa renda e que podem colaborar com a reurbanização do centro de São Paulo. Entretanto tais unidades disponíveis para compra não abraçam a realidade financeira do público ao qual estão sendo destinadas, abrindo espaço para investidores lucrarem com o aluguel de curta temporada. Isto diverge completamente do objetivo atual da política pública pretendida. Segundo uma reportagem do portal Metrôpoles que cita que um grupo de estudos do LabCidade apelidou como “Fake HIS” – isto é uma “falsa habitação de interesse social” (Metrôpoles Oficial, 2025).

As chamadas “fake HIS” concentram-se, em geral, nos entornos de eixos de transporte público de alta capacidade e em áreas com boa infraestrutura urbana, conforme análise apresentada por Paula Santoro, coordenadora do Laboratório Espaço Público e Direito à Cidade (LabCidade) da FAU-USP. No entanto, a análise das unidades disponibilizadas para compra revela tipologias habitacionais extremamente reduzidas, com áreas entre 20 m² e 24 m² e valores de metro quadrado superiores a R\$ 10.000, o que inviabiliza o acesso por parte do público de baixa renda ao qual essas unidades se destinariam. Essa estratégia permite que incorporadoras construam em áreas mais valorizadas sem ultrapassar o teto de valor estabelecido pelo Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, em seu art. 6º-A, inciso II, que fixa o valor máximo de R\$ 369.600,00 para unidades voltadas a famílias com renda mensal entre três e seis salários-mínimos. A principal vantagem para os incorporadores reside no acesso a incentivos urbanísticos previstos para imóveis enquadrados nessa categoria. (Metrôpoles Oficial, 2025).

No cotidiano do Centro Histórico, a Operação Delegada e o Programa Smart Sampa aparecem como políticas de suporte à gestão do espaço urbano, incidindo diretamente sobre a organização dos fluxos, a realização de eventos e a circulação de visitantes. Mais do que sua formulação institucional, interessa aqui observar como essas políticas se manifestam na prática, influenciando a percepção de segurança e a apropriação dos espaços públicos durante atividades turísticas, culturais e comerciais.

Por sua vez, a presença incipiente, porém estratégica, de iniciativas associadas ao Programa Pode Entrar sinaliza esforços de reintrodução da função residencial na região central. Ainda que seus impactos sejam graduais, a produção de moradia no Centro Histórico representa um elemento-chave para a consolidação do uso cotidiano do território, contribuindo para a continuidade das dinâmicas ativadas por eventos, roteiros turísticos e intervenções culturais.

De forma geral, essas ações territorializadas indicam que a transformação do Centro Histórico de São Paulo ocorre por meio da sobreposição de ações de diferentes naturezas, cujos efeitos se manifestam de forma desigual no território, ao deslocar o foco da formulação das políticas para sua expressão concreta no espaço urbano.

4.3 Eixos de análise sobre as dinâmicas de transformação urbana e os mecanismos de gestão e governança territorial em São Paulo

A partir da análise das entrevistas realizadas, em articulação com o referencial teórico discutido nos capítulos anteriores e a análise documental, o material empírico foi sistematizado em cinco categorias analíticas centrais. Esses eixos emergem de forma recorrente nas falas dos entrevistados e expressam dimensões fundamentais para a compreensão dos desafios e das potencialidades envolvidos nas dinâmicas de transformação urbana no Centro Histórico de São Paulo, sua gestão e governança.

A organização do conteúdo em categorias permitiu identificar padrões, convergências e tensões entre as percepções de atores públicos e privados, oferecendo uma leitura estruturada dos fatores que influenciam o uso, a apropriação e a ressignificação desse território. Os cinco eixos analíticos identificados são: (a) Segurança e percepção de risco e uso do espaço público; (b) Turismo como instrumento de revitalização urbana; (c) Governança Territorial e Articulação Intersetorial (d) Comunicação, mídia e construção do imaginário urbano e (e) Atratividade, pertencimento e permanência no território. A seguir, cada um desses eixos é analisado de forma individual, à luz das falas coletadas e do diálogo com documentos e literatura especializada.

a. Segurança, percepção de risco e uso do espaço público

A segurança emerge como um dos eixos centrais nas entrevistas realizadas, sendo apontada de forma recorrente como condição necessária para a retomada do uso do Centro Histórico de São Paulo. No entanto, as falas revelam que a discussão sobre segurança não se limita à presença objetiva de forças policiais ou de tecnologias de monitoramento, mas envolve, sobretudo, a persistência de uma percepção social de insegurança que continua a influenciar o comportamento de turistas, munícipes e trabalhadores da região. Essa distinção entre segurança objetiva e percepção de risco vai ao encontro do que autores como Jackson e Gouseti (2014), de que o “medo do crime” – *fear of crime* - pode ser compreendido como a articulação entre emoções, avaliações cognitivas e comportamentos orientados pela percepção subjetiva do risco de vitimização. Nesse sentido, a sensação de insegurança nem sempre corresponde aos indicadores reais de violência, mas à forma como o território é simbolicamente percebido. Essa

percepção foi expressa de forma direta por um dos entrevistados da Subprefeitura da Sé, atualmente coordenador de governo local na região ao afirmar que “a sensação é mais paralisante do que o crime em si”, indicando que, mesmo diante de avanços objetivos na segurança, o medo simbólico ainda funciona como um fator de bloqueio à circulação de visitantes e munícipes no território. Tal fala reforça a interpretação de Jackson e Gouseti (2014) de que o *fear of crime* opera como construção social que orienta comportamentos, muitas vezes independentemente dos indicadores objetivos de criminalidade.

A ênfase na presença contínua do Estado aparece de forma clara na fala do entrevistado na Secretaria Municipal de Segurança Urbana, que destacou que “se você recuar, aquelas cenas voltam muito rápido, tanto na Praça da Sé quanto nas cenas abertas de uso”, reforçando a percepção de que os avanços alcançados no território são frágeis e dependentes da manutenção permanente das ações de segurança e ordenamento urbano. Essa leitura converge com a ideia de que políticas de segurança no Centro Histórico não podem ser episódicas, mas estruturais e contínuas. De modo geral, os entrevistados reconhecem avanços significativos nas políticas de segurança implementadas nos últimos anos, com destaque para o reforço do policiamento ostensivo, a ampliação da Guarda Civil Metropolitana, a atuação da Operação Delegada e a implementação de sistemas de videomonitoramento – o Programa Smart Sampa. Esses instrumentos são frequentemente associados à recuperação da ordem urbana em áreas emblemáticas do Centro Histórico, anteriormente marcadas por elevada degradação do espaço público. Segundo o entrevistado da Secretaria Municipal de Segurança Urbana, “o fato de estar mais seguro e de voltar a ter ordem urbana voltou a ser um atrativo”, indicando que a percepção de segurança atua como condição de base para a retomada da circulação de turistas e da própria população da cidade no Centro Histórico. A fala sugere que segurança, atratividade e uso do espaço público são dimensões fortemente interdependentes na dinâmica de reocupação do território. A presença visível do poder público, segundo os entrevistados, contribui para a redução de ocorrências criminais e para a retomada gradual da circulação de pessoas, o que dialoga com a literatura sobre governança urbana ao enfatizar o papel do Estado na regulação do uso do espaço público (Dallabrida, 2022).

Contudo, apesar desses avanços, a percepção de insegurança permanece como um fator limitante para a plena reocupação do Centro. As entrevistas indicam que essa percepção não decorre exclusivamente de experiências diretas de violência, mas está fortemente associada a narrativas históricas e midiáticas que consolidaram a imagem do Centro como um espaço perigoso. Esse fenômeno se manifesta mesmo entre indivíduos que reconhecem melhorias

concretas na segurança, evidenciando uma dissociação entre indicadores objetivos e sentimentos subjetivos de medo, aspecto amplamente discutido na literatura urbana contemporânea (Rolnik, 2015).

Um elemento recorrente nas falas é a associação entre insegurança e a presença de pessoas em situação de rua. Embora parte dos entrevistados reconheça que essa associação é simplificadora e, muitas vezes, injusta, ela continua a influenciar a forma como o espaço urbano é percebido, especialmente por visitantes ocasionais. A visibilidade da pobreza e da vulnerabilidade social é interpretada, por muitos, como um sinal de risco, ainda que não corresponda necessariamente a uma maior incidência de violência. Essa percepção reforça a ideia de que a segurança urbana, no contexto do Centro Histórico, não pode ser tratada apenas como uma questão policial, mas como um problema social complexo, que envolve políticas de assistência, habitação e inclusão, conforme apontado por Dallabrida (2022) ao discutir os limites das abordagens setoriais nas políticas urbanas.

As entrevistas também indicam que a sensação de segurança está diretamente relacionada à ocupação contínua do espaço público. Eventos culturais, atividades esportivas, circulação noturna e a presença de moradores são apontados como fatores que contribuem para tornar o Centro mais previsível, movimentado e, conseqüentemente, percebido como mais seguro. Nesse sentido, a segurança é entendida não apenas como ausência de crime, mas como resultado de um ambiente urbano ativo, iluminado e frequentado por diferentes públicos ao longo do dia e da noite, em consonância com a ideia de vigilância social e uso intensivo do espaço urbano discutida por Rolnik (2015).

Essa compreensão dialoga com a literatura urbana que destaca a importância do uso intensivo do espaço público como estratégia indireta de segurança, ao promover convivência, previsibilidade e pertencimento. As entrevistas reforçam que políticas de segurança tendem a ser mais eficazes quando articuladas a ações de ativação urbana, comunicação institucional e incentivo à permanência, evitando soluções exclusivamente repressivas ou temporárias, conforme sugerem as abordagens contemporâneas de governança territorial (Dallabrida, 2022).

Observa-se um consenso entre os entrevistados quanto à necessidade de continuidade das ações de segurança no Centro Histórico. A percepção de que recuos na presença do poder público podem levar à rápida reversão dos avanços alcançados reforça a ideia de que a segurança, nesse território, deve ser tratada como uma política permanente e integrada. Assim, a consolidação do Centro como espaço seguro depende não apenas da manutenção de

dispositivos de controle, mas da articulação entre segurança, políticas sociais, ocupação urbana e construção de narrativas capazes de transformar o imaginário coletivo sobre a região, aspecto também ressaltado por Rolnik (2015).

b. Turismo como instrumento de revitalização urbana

O turismo é compreendido pelos entrevistados como um instrumento transversal de revitalização urbana, e não como uma política isolada ou exclusivamente voltada à atração de visitantes externos. Nas falas, o turismo aparece associado à ativação econômica, à valorização do patrimônio cultural e à reocupação simbólica do Centro Histórico, articulando-se com políticas de segurança, eventos, habitação e comunicação, esse entendimento converge com Aldrigui (2011) e Fortunato (2015), ao afirmar que o turismo urbano atua como vetor de reocupação simbólica.

Os entrevistados destacam que o Centro Histórico concentra uma diversidade de atrativos culturais, arquitetônicos e gastronômicos que o qualificam como um dos principais polos turísticos da cidade. No entanto, ressaltam que o potencial turístico do território depende da criação de condições que estimulem a permanência e o consumo local, evitando uma lógica de visita rápida e fragmentada.

Eventos culturais e turísticos são apontados como estratégias centrais para ativar o território e ampliar sua visibilidade. Além de atrair turistas, essas iniciativas são vistas como oportunidades para que os próprios moradores da cidade redescubram o Centro, fortalecendo a economia local e promovendo usos mais intensos do espaço público reforçando o papel do turismo como vetor de integração entre visitantes e população local, conforme discutido por Aldrigui (2011).

As entrevistas também indicam que o turismo contribui para a construção de narrativas positivas sobre o Centro Histórico, funcionando como um mecanismo de ressignificação do território. A circulação de turistas e a valorização dos bens culturais reforçam a percepção de cuidado e de pertencimento, estimulando investimentos públicos e privados. Contudo, os entrevistados alertam para a necessidade de que o turismo seja planejado de forma equilibrada, evitando processos excludentes ou a sobreposição de usos que possam gerar conflitos, essa preocupação dialoga com abordagens críticas que destacam os limites do turismo quando não articulado a políticas sociais e urbanas mais amplas (Rolnik, 2015).

Assim, mesmo o turismo sendo concebido como parte de uma estratégia urbana mais ampla, que busca transformar o Centro Histórico em um espaço multifuncional, acessível e

vibrante, sua efetividade depende da articulação com outras políticas públicas e da capacidade de integrar diferentes públicos, consolidando o território como destino e como lugar de vida cotidiana.

c. Governança territorial e articulação intersetorial

A governança do Centro Histórico de São Paulo é percebida pelos entrevistados como um processo complexo, que exige coordenação permanente entre diferentes órgãos públicos, níveis de governo e atores privados. De forma convergente, as falas reconhecem que os desafios do território, segurança, habitação, uso do espaço público, vulnerabilidade social, ativação econômica e preservação patrimonial, são interdependentes e não podem ser enfrentados por políticas setoriais isoladas, o que dialoga diretamente com a concepção de governança territorial proposta por Dallabrida (2022).

Os entrevistados vinculados a órgãos públicos destacam avanços relevantes na articulação institucional nos últimos anos, sobretudo a partir da criação de instâncias e arranjos voltados à coordenação intersecretarial, como grupos de trabalho intersetoriais voltados ao Centro Histórico, comissões de articulação entre as áreas de urbanismo, segurança, assistência social e turismo e espaços periódicos de coordenação entre secretarias municipais e órgãos do Governo do Estado, a exemplo do Conselho Municipal de Turismo – COMTUR; Todos Pelo Centro e a Associação Comercial de São Paulo – ACSP. Essa lógica de coordenação intersetorial aparece explicitamente na fala de um gestor público, ao afirmar que “existe um comitê exatamente para garantir essa integração e coordenação das políticas públicas”, em referência ao Comitê Intersecretarial Todos pelo Centro. A fala evidencia o reconhecimento, no nível da gestão, de que os desafios do Centro Histórico exigem arranjos institucionais que articulem diferentes áreas da administração pública, superando abordagens setoriais fragmentadas. Essas estruturas são apontadas como fundamentais para alinhar políticas de urbanismo, segurança, habitação, assistência social, cultura e turismo, reduzindo a fragmentação histórica das ações no Centro. Segundo esses atores, a existência de espaços de coordenação tem permitido maior coerência entre intervenções físicas, programas sociais e estratégias de ativação urbana, além de facilitar o diálogo interfederativo com órgãos do Governo do Estado.

Entretanto, as entrevistas também revelam limites importantes na operacionalização da governança territorial no Centro Histórico. Um ponto recorrente nas falas, tanto de gestores públicos quanto de representantes do setor privado, é a dependência excessiva de lideranças específicas para o funcionamento da articulação intersetorial. Embora reconheçam a

importância de figuras institucionais que exercem papel de mediação e coordenação, alguns entrevistados alertam que essa personalização pode fragilizar a continuidade das ações no médio e longo prazo, especialmente diante de mudanças de gestão ou de prioridades políticas. Esse cenário indica a necessidade de institucionalização de mecanismos de governança, com a criação de estruturas permanentes, protocolos de atuação e instrumentos formais de coordenação intersetorial, capazes de reduzir a dependência de lideranças individuais e garantir maior continuidade e estabilidade às políticas públicas no território.

Outro aspecto crítico destacado diz respeito à ausência de sistemas integrados de informação e planejamento. Representantes de diferentes órgãos públicos reconhecem que, apesar do diálogo institucional existir, ainda há dificuldades operacionais para o compartilhamento de dados, agendas e diagnósticos. Essa limitação é percebida como um entrave à atuação verdadeiramente integrada, levando, em alguns casos, a sobreposição de esforços ou à execução de ações pouco articuladas no território. Tal cenário evidencia limites na capacidade de coordenação interinstitucional, conforme discutido por Dallabrida (2010) ao tratar da governança territorial como um arranjo cooperativo baseado na concertação entre múltiplos atores.

A perspectiva dos atores privados, especialmente representantes do comércio organizado, entidades associativas e equipamentos estratégicos, acrescenta uma leitura mais pragmática da governança territorial. Esses entrevistados reconhecem avanços na abertura ao diálogo por parte do poder público, mas apontam que a articulação institucional nem sempre se traduz em respostas rápidas ou eficazes para problemas cotidianos do território. Questões como limpeza urbana, segurança em horários específicos, ordenamento do comércio informal e impactos diretos de eventos são citadas como exemplos de temas que ainda demandam maior coordenação entre os órgãos responsáveis.

Além disso, alguns representantes do setor privado ressaltam que a participação em instâncias de governança tende a ser mais efetiva quando resulta em ajustes concretos nas políticas e normas, especialmente aquelas relacionadas ao uso do espaço público, às obras de requalificação e à preservação patrimonial. Nesse sentido, as entrevistas indicam que processos de escuta que resultam em revisões normativas ou adaptações operacionais são percebidos como mais legítimos e fortalecem a confiança entre os atores envolvidos.

As falas também evidenciam tensões inerentes à governança territorial, decorrentes da diversidade de interesses presentes no Centro Histórico. Gestores públicos reconhecem a

dificuldade de equilibrar demandas de moradores, comerciantes, investidores, movimentos sociais ligados à moradia e usuários ocasionais do território. Ainda que o campo empírico desta pesquisa não tenha contemplado entrevistas diretas com associações representativas desses grupos, os entrevistados mencionam a presença de diferentes coletivos e organizações que atuam no território e influenciam, direta ou indiretamente, os processos decisórios e as disputas em torno da ocupação e do uso do Centro, sem, contudo, nomear ou especificar quais seriam esses coletivos. Essa multiplicidade de interesses reforça a necessidade de mecanismos permanentes de mediação, capazes de evitar que a governança se reduza a negociações pontuais ou reativas.

De forma geral, a governança do Centro Histórico é percebida como um processo em construção, marcado por avanços institucionais relevantes, mas ainda permeado por desafios estruturais. As entrevistas reforçam a ideia de que a revitalização do território depende não apenas da existência de espaços de articulação, mas da sua institucionalização, da capacidade de coordenação técnica e da continuidade das ações ao longo do tempo. Assim, a governança territorial emerge como um elemento central para a consolidação do Centro Histórico como espaço funcional, simbólico e socialmente integrado, em consonância com a abordagem de governança integrada defendida por Dallabrida (2022).

d. Comunicação, mídia e construção do imaginário urbano

A comunicação aparece nas entrevistas como um dos principais desafios para a consolidação do Centro Histórico como espaço atrativo e seguro. Os entrevistados destacam uma dissociação entre as transformações em curso no território e a imagem que ainda predomina no imaginário coletivo, fortemente influenciada por narrativas negativas associadas à insegurança, à degradação urbana e à vulnerabilidade social. Essa dissociação dialoga com a análise de Rolnik (2015) sobre o papel das representações simbólicas na produção do medo urbano.

De forma recorrente, as falas apontam a mídia tradicional como um agente que historicamente contribuiu para a cristalização de uma imagem negativa do Centro, ao enfatizar episódios de violência e conflito social. Embora reconheçam o papel do jornalismo na denúncia de problemas urbanos, os entrevistados criticam a ausência de uma cobertura equilibrada que considere também os avanços recentes, aspecto que reforça a ideia de que o imaginário urbano é socialmente construído e disputado (Rolnik, 2015).

Em contraste, as redes sociais e os influenciadores digitais são percebidos como vetores de transformação do imaginário urbano. Segundo os entrevistados, a multiplicidade de narrativas produzidas por usuários e criadores de conteúdo tem permitido mostrar o Centro a partir de novas perspectivas, valorizando sua arquitetura, gastronomia, eventos e usos cotidianos. Essa dinâmica reforça a compreensão de que o imaginário urbano é construído socialmente a partir da circulação de narrativas, imagens e experiências, e não apenas por ações institucionais formais. Como aponta Rolnik (2015), as representações simbólicas da cidade influenciam diretamente a forma como os espaços são apropriados, evitados ou valorizados, afetando o uso cotidiano do território.

As entrevistas indicam que a comunicação sobre o Centro não se restringe a campanhas institucionais formais, mas se constrói a partir da circulação de imagens, relatos e experiências compartilhadas. Nesse sentido, a comunicação atua como um instrumento indireto de política pública, ao influenciar percepções, comportamentos e decisões de deslocamento e permanência no espaço urbano, em consonância com a discussão de Rolnik (2015) sobre a centralidade do imaginário urbano na produção das dinâmicas metropolitanas.

Apesar do reconhecimento do papel positivo das redes sociais, os entrevistados destacam que a comunicação institucional ainda tem um papel relevante na consolidação de uma narrativa consistente sobre o Centro Histórico. A articulação entre ações concretas no território e estratégias de divulgação aparece como fundamental para ampliar o alcance das transformações em curso e evitar que avanços pontuais sejam percebidos como exceções. A construção do imaginário urbano relatada pelos entrevistados dialoga com a literatura sobre *destination image*, que aponta a influência da comunicação institucional na formação da percepção de risco e atratividade.

Já, a percepção que turistas e munícipes têm do Centro Histórico de São Paulo não é construída apenas a partir de experiências diretas, mas também por meio de narrativas mediadas por jornais, revistas, portais de notícias, redes sociais e campanhas institucionais. Esse conjunto de discursos, positivos ou negativos, moldam o imaginário coletivo e influencia a decisão de frequentar ou evitar a região.

A cobertura midiática, ao destacar episódios de violência, degradação urbana ou operações policiais, tende a reforçar uma imagem associada à insegurança e ao abandono. Essa narrativa se consolida especialmente quando eventos pontuais são amplamente divulgados sem contextualização, criando uma percepção desproporcional em relação à realidade estatística

(Neumayer, 2004; Carvalho, 2023). Por outro lado, matérias que exploram aspectos históricos, culturais e gastronômicos do centro, como festivais, inaugurações e roteiros turísticos, contribuem para reposicionar a imagem da área como destino atrativo e vibrante.

Campanhas institucionais e ações de marketing urbano também desempenham papel estratégico nesse processo. Iniciativas como “Vem pro Triângulo” e a promoção do Festival do Café no Triângulo SP reforçam o caráter cultural e patrimonial do centro, estimulando o pertencimento e a curiosidade do público. Entretanto, sua eficácia depende de recorrência e de articulação com políticas permanentes de segurança e zeladoria, evitando que a narrativa positiva se restrinja a eventos pontuais.

As redes sociais introduzem uma camada adicional de complexidade. Plataformas como Instagram e TikTok podem amplificar tantos conteúdos positivos — fotos e vídeos de eventos, arquitetura e gastronomia — quanto negativos, como registros de furtos ou áreas degradadas. A velocidade e a capilaridade dessas publicações transformam experiências individuais em percepções coletivas, influenciando diretamente o fluxo de visitantes e a dinâmica econômica local (Urry; Larsen, 2021).

Nesse cenário, a atuação de influenciadores digitais e criadores de conteúdo especializados em São Paulo tem se consolidado como estratégia eficaz de reposicionamento da imagem do Centro. Perfis de influenciadores como ‘Tiago Lopes’, ‘Monique Carmona’ com sua página colaborativa ‘Roteiro SP’ contribuem para difundir roteiros acessíveis e experiências urbanas que valorizam a região. Da mesma forma os perfis de ‘Mavinho Acoroni’ com seus takes cinematográficos e de ‘Murilo in Places’ que especializaram seus posts voltados em narrativas de viagem e promoção da cidade, trazem novas camadas de atração estética e cultural para o centro.

O setor gastronômico também exerce papel fundamental na reconfiguração simbólica do território. A presença de chefs renomados como Olivier Anquier, que recentemente inaugurou o Mundo Pão de Olivier na Praça da República e declarou em entrevista à CNN Money Brasil acreditar no alto potencial turístico da região (CNN Money, 2024), fortalece a percepção de dinamismo e sofisticação. Da mesma forma, experiências locais como os brunchs assinados por Gil Godim, moradora do centro, na Catedral da Sé, reforçam a ideia de que o centro não é apenas espaço de passagem, mas também de hospitalidade e pertencimento.

Compreender a influência da mídia no imaginário é, portanto, fundamental para qualquer política de revitalização. Mais do que combater narrativas negativas com mensagens

institucionais, trata-se de promover uma comunicação estratégica, capaz de refletir a realidade multifacetada do centro e engajar diferentes públicos sejam eles turistas, munícipes, comerciantes, moradores ou trabalhadores em um processo contínuo de reocupação e valorização do território.

e. Atratividade, pertencimento e permanência no território

As entrevistas indicam que a atratividade do Centro Histórico de São Paulo é compreendida de forma ampliada, ultrapassando a noção tradicional de visita turística pontual. Para os diferentes atores o Centro torna-se atrativo na medida em que oferece condições de permanência, de vivência cotidiana e de construção de vínculos simbólicos com o território. Nesse sentido, atratividade, pertencimento e uso contínuo do espaço público aparecem como dimensões indissociáveis, o que vai ao encontro da concepção de turismo urbano como prática social integrada à dinâmica da cidade, conforme discutido por Aldrigui (2011) e Fortunato (2015).

A presença de equipamentos culturais, prédios históricos e espaços simbólicos é amplamente reconhecida como um ativo do Centro, mas os entrevistados ressaltam que tais elementos, isoladamente, não são suficientes para garantir sua vitalidade. O que se destaca nas falas é a importância de experiências urbanas que convidem o cidadão e o visitante a permanecer, circular e retornar ao território, criando rotinas e memórias associadas ao Centro Histórico. Essa percepção dialoga com a literatura que aponta a necessidade de diversificação de usos e de estímulo à permanência como condição para a sustentabilidade dos destinos urbanos (Aldrigui, 2011).

A percepção de retomada da atratividade do Centro também aparece associada à presença crescente de visitantes, conforme relatado por um entrevistado, empresário da sociedade civil: “voltou a ter uma rotina de turistas, principalmente pessoas que vêm de outras cidades, de outros estados e até turistas internacionais”. Esse relato reforça a leitura de que a atratividade do Centro não se constrói apenas pela existência de equipamentos culturais, mas pela recomposição da circulação cotidiana de diferentes públicos, condição fundamental para a produção de pertencimento e permanência no território. Eventos culturais, esportivos e festivos são mencionados como catalisadores fundamentais desse processo. Corridas de rua, festivais gastronômicos, a Virada Cultural e programações sazonais, como o Natal Iluminado, são apontados como estratégias eficazes para reintroduzir o Centro no repertório de lazer da população. Esses eventos não apenas atraem públicos diversos, mas contribuem para

ressignificar a imagem do território, rompendo com a lógica do Centro como espaço exclusivamente funcional ou degradado, conforme observado por Fortunato (2015) ao analisar o papel dos eventos na ativação do turismo urbano.

Outro aspecto recorrente nas entrevistas é a centralidade da habitação como elemento estruturante da atratividade. A presença de moradores no Centro é associada à ampliação do uso noturno, ao fortalecimento do comércio de proximidade e à criação de uma dinâmica urbana mais estável. Os entrevistados indicam que a reocupação residencial contribui para transformar o Centro de um espaço de passagem em um espaço de permanência, condição considerada essencial para sua revitalização de longo prazo, em consonância com os debates sobre desenvolvimento territorial e multifuncionalidade urbana (Dallabrida, 2022).

O pertencimento, por sua vez, é descrito como um processo gradual, construído a partir da repetição de experiências positivas no território. Muitos entrevistados relatam que pessoas que inicialmente evitavam o Centro passam a frequentá-lo com maior regularidade após vivenciarem eventos ou atividades que revelam sua diversidade cultural, arquitetônica e gastronômica. Essa mudança de percepção reforça a ideia de que o pertencimento não é apenas um dado histórico ou identitário, mas um fenômeno produzido pela prática cotidiana, conforme discutido na literatura sobre apropriação simbólica do espaço urbano (Rolnik, 2015).

Assim, a atratividade do Centro Histórico emerge nas entrevistas como resultado de um conjunto de ações integradas que articulam patrimônio, eventos, habitação e usos múltiplos do espaço urbano. A consolidação desse processo depende da continuidade dessas iniciativas e da capacidade de transformar visitas ocasionais em experiências recorrentes, capazes de gerar vínculos duradouros entre pessoas e território, em linha com os argumentos de Aldrigui (2011) e Fortunato (2015).

4.4 Síntese interpretativa e análise dos resultados de pesquisa

A análise das entrevistas sinaliza que a revitalização do Centro Histórico de São Paulo é percebida como um processo multidimensional, que exige a articulação entre segurança, habitação, eventos, comunicação, governança e turismo. Embora os entrevistados reconheçam avanços significativos nos últimos anos, há consenso de que a consolidação do Centro como espaço seguro, atrativo e vivido depende da continuidade e da integração dessas ações.

A segurança, ainda que fundamental, mostra-se insuficiente quando tratada de forma isolada, sendo indissociável da ocupação do espaço público, da presença de moradores e da

construção de narrativas positivas. A atratividade emerge como resultado da permanência e do pertencimento, mais do que da simples oferta de equipamentos culturais. A comunicação, por sua vez, assume papel estratégico na transformação do imaginário urbano, enquanto a governança intersetorial se apresenta como condição necessária para a sustentabilidade das políticas implementadas.

O turismo, integrado a esse conjunto, aparece como instrumento de ativação econômica e simbólica do território, capaz de articular visitantes, moradores e investidores em torno de uma experiência urbana compartilhada. Dessa forma, as entrevistas reforçam a compreensão de que o Centro Histórico não se revitaliza por meio de ações pontuais, mas por meio de políticas contínuas, coordenadas e sensíveis às múltiplas dimensões que configuram a vida urbana contemporânea.

Outro aspecto relevante que emergiu nas entrevistas refere-se à própria delimitação territorial do que os atores compreendem como “Centro Histórico”. Embora a pesquisa tenha adotado como recorte inicial o perímetro tradicionalmente reconhecido como Triângulo Histórico, as falas dos entrevistados evidenciaram uma ressignificação prática desses limites. Para muitos atores, o Centro Histórico não se restringe ao traçado formal, mas abrange áreas como República, Anhangabaú, Liberdade, Santa Cecília, Luz e região da 25 de março, que passam a compor, na experiência cotidiana e na dinâmica de circulação, um território ampliado. Essa expansão simbólica e funcional dos limites do Centro revela que a revitalização é percebida não apenas como intervenção pontual em um núcleo histórico delimitado, mas como processo territorial mais amplo, cuja governança e gestão extrapolam fronteiras administrativas formais. Tal percepção reforça o caráter relacional e dinâmico do território, entendido menos como espaço fixo e mais como construção social continuamente redefinida pelos usos, fluxos e narrativas dos diferentes atores.

Além das falas dos entrevistados, a própria experiência de campo ao longo da pesquisa evidenciou essa ampliação simbólica dos limites do Centro Histórico. Durante as entrevistas presenciais e observações realizadas na área central, tornou-se perceptível que os fluxos cotidianos, os eventos e as dinâmicas de circulação conectam o chamado Triângulo Histórico a áreas adjacentes de forma contínua, diluindo fronteiras administrativas formais. Essa constatação, longe de configurar uma percepção meramente subjetiva, reforça a compreensão metodológica de que o território é produzido socialmente, sendo definido não apenas por delimitações cartográficas, mas pelos usos, práticas e significados atribuídos pelos atores que o vivenciam.

O reposicionamento do Centro Histórico como destino turístico estratégico requer ações integradas que combinem requalificação urbana, preservação patrimonial, mobilidade, segurança e marketing territorial (Leoti; Dos Anjos e Costa, 2023). Experiências internacionais, como a reabilitação do centro histórico de Lisboa, o redesenho urbano de Medellín e a revitalização da Times Square em Nova York demonstram que a articulação entre poder público, iniciativa privada e comunidade é decisiva para transformar a imagem e atratividade de áreas centrais (Endres; Oliveira; Menezes, 2007). Para que São Paulo fortaleça o turismo no Centro Histórico, é necessário adotar um conjunto de ações articuladas. Isto será discutido mais à frente neste trabalho.

Com o objetivo de consolidar e tornar mais inteligíveis os achados da pesquisa de campo, apresenta-se, a seguir, quadros-síntese que organizam as percepções dos entrevistados a partir do tipo de ator envolvido no processo de revitalização do Centro Histórico de São Paulo. Essa sistematização não tem caráter exaustivo nem substitui a análise qualitativa desenvolvida ao longo deste capítulo, mas funciona como um recurso analítico complementar, voltado à visualização de convergências e distinções entre atores públicos e privados.

Os quadros foram construídos a partir da recorrência temática nas entrevistas e do cruzamento entre os principais eixos analíticos discutidos nas seções anteriores — segurança, atratividade, comunicação, governança e turismo. A distinção entre atores públicos e privados permite evidenciar não apenas diferenças de ênfase e perspectiva, mas também pontos de alinhamento que ajudam a compreender como o Centro Histórico vem sendo interpretado e disputado por diferentes agentes.

Ao organizar os resultados dessa forma, busca-se reforçar a leitura integrada dos achados empíricos e facilitar a articulação entre análise qualitativa, interpretação analítica e síntese conclusiva, contribuindo para uma compreensão mais estruturada do papel da governança territorial e das políticas públicas na transformação do Centro Histórico.

Quadro 3 - Percepções de atores públicos e privados sobre os eixos da revitalização

Eixo analítico	Atores públicos	Atores de interesse privado
Segurança e percepção de risco	Enfatizam avanços objetivos, planejamento, presença contínua do Estado e integração entre policiamento, ordenamento urbano e políticas sociais	Reconhecem melhorias, mas destacam a persistência do medo e o impacto da percepção de insegurança no fluxo de pessoas
Uso do espaço público	Associado à ocupação contínua, eventos, circulação noturna e previsibilidade urbana	Relacionado à presença de público, consumo e vitalidade comercial
Atratividade urbana	Compreendida como resultado de políticas integradas e de longo prazo	Associada à capacidade de atrair e reter clientes e visitantes
Pertencimento e permanência	Construídos pela habitação, convivência cotidiana e diversidade de usos	Emergentes a partir de experiências positivas repetidas

Comunicação e imaginário urbano	Defendem comunicação institucional articulada às ações públicas	Apostam em redes sociais e narrativas experienciais para reduzir resistências
Turismo	Instrumento transversal de revitalização urbana	Vetor de geração de fluxo, consumo e sustentabilidade econômica

Fonte: Elaborado pelo autor

O Quadro 4 aponta que, embora atores públicos e privados compartilhem um diagnóstico geral sobre a importância da segurança, dos eventos, da comunicação e do turismo para a revitalização do Centro Histórico, há diferenças relevantes na forma como cada grupo interpreta esses eixos. Enquanto os atores públicos enfatizam planejamento, integração institucional e políticas de longo prazo, os atores privados tendem a avaliar as transformações a partir de seus efeitos concretos no fluxo de pessoas, na vitalidade comercial e na percepção cotidiana de segurança. Essa distinção revela racionalidades complementares, uma mais estrutural e outra mais pragmática, que coexistem e influenciam o processo de transformação urbana.

A partir dessas diferenças de ênfase, torna-se possível avançar da descrição das percepções para uma análise mais interpretativa das convergências e divergências entre os atores, sistematizada no Quadro 5.

Quadro 4 – Síntese de convergências e divergências entre atores públicos e privados

Dimensão	Convergências	Divergências
Diagnóstico do Centro	Reconhecimento do potencial cultural e simbólico do território	Atores Públicos enfatizam governança; Atores de Interesse Privado enfatizam efeitos imediatos
Segurança	Central para a reocupação do Centro	Atores Públicos focam na gestão integrada; Atores de Interesse Privado focam em percepção e medo
Eventos	Estratégia-chave de ativação urbana	Atores Públicos veem como política territorial. Atores de Interesse Privados veem como gerador de fluxo econômico
Comunicação	Imaginário influencia o uso do espaço	Atores Públicos apostam em narrativas institucionais; Atores de Interesses Privados apostam em vivências da população
Turismo	Parte do processo de revitalização	Atores Públicos dão ênfase territorial e os Atores de interesse privado dão ênfase econômica
Governança	Necessidade de articulação intersetorial	Ambos os atores elaboram em sua fala expectativas distintas sobre o papel do Estado. Atores públicos enfatizam coordenação e planejamento; atores privados esperam maior eficiência, agilidade e resultados econômicos no território

Fonte: Elaborado pelo autor

O Quadro 5 sistematiza, de forma interpretativa, as principais convergências e divergências observadas nas narrativas de atores públicos e privados entrevistados acerca dos processos de revitalização do Centro Histórico. As convergências referem-se a pontos de consenso quanto ao diagnóstico do território e ao papel de determinadas políticas (como eventos, turismo e comunicação) na ativação urbana. Já as divergências dizem respeito,

sobretudo, às distintas ênfases atribuídas por cada grupo aos objetivos e aos efeitos dessas ações.

No caso do turismo e dos eventos, por exemplo, atores públicos tendem a interpretá-los como instrumentos de política territorial, articulados a estratégias mais amplas de requalificação urbana, ocupação do espaço público e transformação simbólica do Centro. Essa “ênfase territorial”, evidenciada no quadro, refere-se à compreensão do turismo, da comunicação e dos eventos como instrumentos de intervenção no território urbano, orientados não apenas por resultados econômicos, mas por objetivos de requalificação espacial, fortalecimento do uso cotidiano do Centro e construção de uma narrativa territorial positiva. Em contraste, atores privados tendem a enfatizar os resultados mais imediatos dessas iniciativas, sobretudo em termos de geração de fluxo, consumo e dinamização comercial. Já os atores públicos, embora também mobilizem interesses econômicos, tendem a enquadrá-los em uma lógica mais ampla de requalificação territorial, uso do espaço urbano e construção de valor público. À luz das convergências e divergências sintetizadas no Quadro 5, é possível aprofundar a análise das narrativas dos atores públicos e privados a partir das entrevistas realizadas.

De modo geral, os gestores vinculados a órgãos públicos tendem a estruturar suas falas a partir de uma lógica de defesa institucional da gestão, enfatizando avanços, resultados positivos e a coerência das políticas implementadas. Esse posicionamento é compreensível, considerando que esses atores ocupam funções diretamente relacionadas à formulação, coordenação e execução das políticas públicas analisadas. Suas narrativas, portanto, refletem não apenas percepções individuais, mas também compromissos políticos e administrativos associados à responsabilidade de governar e prestar contas. Entretanto vale ressaltar que há nuances em narrativas apresentadas que os gestores têm consciência do problema e do que precisa ser melhorado ou aperfeiçoado, mas buscam exaltar os avanços já realizados no centro da cidade.

Em uma das falas da entrevista, foi trazido pelo Coordenador de Governo Geral, entrevistado da subprefeitura da Sé o conceito *Fear of Crime* – o medo do crime que com base nos autores Jackson e Gouseti (2014), pode ser compreendido como a articulação entre emoções, avaliações cognitivas e comportamentos orientados pela percepção subjetiva do risco de vitimização, sendo influenciado por fatores simbólicos, territoriais e sociais. Como foi elucidado por uma das falas do entrevistado: “sensação é mais paralisante que o crime em si”, ou seja, o visitante sente medo de que algo aconteça se ele se arriscar a ir a algum local ou visitar alguma região. O conceito do Medo do Crime, serviu para o gestor contrapor que: apesar

dos esforços do governo local, as crenças acerca do centro são tidas como fator paralisante que afasta possíveis frequentadores do centro, logo campanhas de marketing surgem como ferramentas para mudanças de comportamento.

Logo, a perspectiva institucional se expressa e reforça, por exemplo, na valorização dos instrumentos de segurança, das ações de ordenamento urbano, da articulação intersetorial e dos programas de requalificação urbana. Os entrevistados do setor público tendem a apresentar essas iniciativas como parte de uma estratégia integrada e em processo de consolidação, ressaltando a necessidade de continuidade e estabilidade das políticas para evitar retrocessos no território.

Em contraste, os atores de interesse privado entrevistados, especialmente representantes de entidades associativas, do comércio e de equipamentos estratégicos como o Mercado, apresentam uma visão mais pragmática e menos romantizada do processo de revitalização. Suas falas são marcadas por uma maior atenção aos efeitos concretos das políticas no cotidiano do território, como o fluxo real de pessoas, o impacto econômico das ações, a persistência de problemas operacionais e as limitações ainda percebidas na segurança, na comunicação e na gestão do espaço público. A exemplo, temos o Comitê Intersecretarial ‘Todos pelo Centro’, que nas falas dos gestores do território foi exaltando como um interlocutor intersetorial, entretanto nas falas dos atores privados ou de sociedade civil é ilustrado como uma ferramenta de ações de divulgação do centro e não como uma “entidade/órgão” que consegue articular políticas e ações efetivas de cobrança ou acompanhamento entre os órgãos, sendo mais uma alegoria do governo do que uma ferramenta útil ao setor.

Essa perspectiva do olhar de interesses do setor privado, ao se afastar de uma narrativa predominantemente institucional, introduz elementos de tensão e contraponto que enriquecem a análise. Ao invés de negar os avanços, esses atores tendem a relativizá-los, apontando que as melhorias observadas ainda convivem com desafios estruturais e percepções negativas que afetam diretamente o funcionamento econômico e social do Centro Histórico. Nesse sentido, suas contribuições ajudam a evitar uma leitura excessivamente celebratória ou linear do processo de revitalização.

O diálogo entre essas duas perspectivas revela que o processo de transformação do Centro Histórico não pode ser compreendido apenas a partir da ótica da gestão pública, nem exclusivamente pela experiência dos agentes privados. Pelo contrário, é justamente no atrito entre essas visões, entre o discurso da política formulada e a experiência vivida no território,

que emergem os elementos mais relevantes para a compreensão dos limites, contradições e potencialidades das políticas em curso. Além disso, as próprias entrevistas evidenciam que a sociedade civil, moradores, frequentadores, guias de turismo e usuários cotidianos do espaço, desempenha papel central na ressignificação do território, seja por meio da ocupação cultural, da circulação de narrativas nas redes sociais ou da reconstrução gradual da sensação de pertencimento. Assim, a governança territorial do Centro Histórico configura-se como processo relacional, que envolve Estado, mercado e sociedade na produção contínua do espaço urbano.

Ao reconhecer a coexistência de narrativas institucionais e percepções menos idealizadas, pode-se compreender melhor a complexidade do Centro Histórico como espaço de disputa, negociação e construção contínua de políticas públicas.

À luz dos achados apresentados, observa-se que as iniciativas de comunicação, os eventos âncora e as estratégias de promoção territorial implementadas no período analisado contribuíram para ampliar a visibilidade do Centro Histórico de São Paulo e reforçar sua centralidade simbólica no imaginário turístico da cidade. No entanto, os dados indicam que tais ações, embora relevantes para a dinamização da imagem e da circulação de visitantes, não se sustentam isoladamente como instrumentos estruturantes de transformação urbana. A consolidação de um processo de dinamização territorial mais consistente depende da articulação entre políticas de segurança, ordenamento do uso do solo, governança intersetorial e permanência de fluxos cotidianos. Assim, os resultados evidenciam que a atratividade turística, quando dissociada de estratégias integradas de governança urbana, tende a produzir efeitos episódicos, e não estruturais, no processo de reconfiguração do território. Nesse sentido, estratégias integradas de governança urbana envolvem a articulação entre diferentes políticas públicas (como segurança, cultura, mobilidade e desenvolvimento econômico) aliadas a mecanismos de coordenação interinstitucional, compartilhamento de dados e planejamento territorial conjunto. Experiências analisadas indicam que a combinação entre presença estatal, ativação cultural contínua e estratégias de comunicação territorial contribui para a consolidação de dinâmicas mais permanentes de uso e apropriação do espaço urbano, como observado em experiências internacionais, a exemplo do caso da Coreia do Sul, em que a integração entre segurança, requalificação urbana e incentivo à economia local contribuiu para a reconfiguração sustentável de áreas centrais

4.5 Implicações e proposições a partir dos resultados

A análise teórica e as experiências nacionais e internacionais permitem identificar contribuições que, quando adaptados à realidade paulistana, podem fortalecer a atratividade do Centro Histórico. A fim de esquematizar a discussão, esses aspectos podem ser organizados em cinco grandes eixos:

O primeiro é a integração de políticas. Como aponta Dallabrida (2010), políticas urbanas eficazes dependem de arranjos institucionais integrados e da articulação entre diferentes setores e escalas de governo, condição essencial para enfrentar problemas urbanos complexos. Em casos como em Bilbao, essa convergência foi determinante para transformar a cidade em destino turístico global (Fernández, 2019). Para São Paulo, isso significa consolidar um plano intersetorial de longo prazo, com metas compartilhadas e monitoramento integrado entre Prefeitura e Governo do Estado.

Outro eixo é a programação cultural contínua. Segundo Richards e Palmer (2010), cidades que apostam em eventos recorrentes e diversificados criam dinâmicas de fluxo permanente de visitantes, reduzindo a sazonalidade. Em São Paulo, iniciativas já existentes — como a Virada Cultural, o Festival do Café e o “Vai de Roteiro” — poderiam ser transformadas em agendas permanentes, fortalecidas por parcerias com o comércio e o turismo gastronômico.

A participação comunitária e o engajamento de atores locais também se destacam. Evans (2009) observa que a sustentabilidade de projetos de regeneração urbana depende do envolvimento direto da população residente. Em Medellín, por exemplo, a inclusão comunitária no planejamento urbano ocorreu por meio de processos participativos, como consultas públicas, envolvimento de lideranças locais e integração das demandas da população aos Projetos Urbanos Integrais (PUI), reforçando o sentimento de pertencimento e ampliando a apropriação dos espaços transformados (López-Zapata; Sepúlveda; Gómez-Gómez, 2018). No caso paulistano, esse aprendizado aponta para a necessidade de envolver associações comerciais, guias de turismo, comerciantes tradicionais e moradores na definição e avaliação das políticas.

O uso estratégico de tecnologia e monitoramento é igualmente decisivo. Hollands (2008) mostra que cidades inteligentes são aquelas capazes de usar dados em tempo real para ajustar serviços e políticas urbanas, ampliando eficiência e qualidade de vida. A Coreia do Sul é um exemplo consolidado de uso estratégico de dados na gestão urbana, com sistemas integrados que utilizam informações em tempo real sobre mobilidade, serviços públicos e demandas da população para orientar a tomada de decisão governamental. Plataformas digitais

permitem o monitoramento contínuo do território, possibilitando intervenções rápidas, como redistribuição de recursos, ajustes operacionais e resposta imediata a demandas urbanas. Destaca-se, nesse contexto, o uso extensivo de sistemas de videomonitoramento (CCTV) com inteligência artificial, amplamente utilizados para segurança urbana e ordenamento do espaço público, permitindo maior controle sobre fluxos, prevenção de ocorrências e atuação mais ágil das forças de segurança, contribuindo para a eficiência e qualidade dos serviços urbanos (Seoul Metropolitan Government, 2025). Em São Paulo, a ampliação do programa Smart Sampa poderia ir além da segurança, incorporando indicadores de ocupação dos espaços públicos.

Já a garantia de acessibilidade e mobilidade sustentável aparece como eixo transversal. Jacobs (2011) já ressaltava que a vitalidade urbana depende de ruas acessíveis e inclusivas, capazes de conectar pessoas e atividades. Experiências recentes em Perugia e Medellín confirmam que investimentos em teleféricos, elevadores urbanos e zonas de tráfego restrito fortalecem a integração social e turística (Leoti; Dos Anjos e Costa, 2023). Para a capital paulista, o desafio é investir em rotas seguras e acessíveis que interliguem os principais atrativos culturais, gastronômicos e comerciais do Centro Histórico.

Cidades que conseguiram revitalizar suas áreas centrais não apostaram apenas em obras ou grandes eventos, mas sim em políticas estruturantes, presença contínua de público, participação social e gestão baseada em dados. Experiências brasileiras também evidenciam os limites de intervenções centradas predominantemente na requalificação estética do espaço urbano. No Centro Histórico de João Pessoa, por exemplo, o processo de revitalização priorizou a recomposição visual do casario, com uso de cores intensas e criação de um “cenário” voltado à atração de visitantes, sem que isso fosse acompanhado por estratégias estruturais de ocupação contínua, dinamização econômica ou integração com a vida cotidiana da população local (Endres; Oliveira; Menezes, 2007). Como resultado, observou-se a permanência de baixa circulação de pessoas, fragilidade das atividades comerciais e a produção de um espaço marcado pela espetacularização, aproximando-se da noção de “não-lugar”.

Em contraste, o caso de Medellín evidencia como estratégias integradas de governança urbana podem produzir resultados mais estruturais. A implementação de Projetos Urbanos Integrais (PUI) articulou intervenções em mobilidade, espaço público e equipamentos urbanos, especialmente em áreas periféricas, promovendo novas dinâmicas de uso e valorização do território. Esse modelo contribuiu para ampliar a integração entre visitantes e população local, evidenciada por elevados níveis de interação social e consumo de bens e serviços locais, reforçando o papel da dimensão social na consolidação desses espaços como destinos turísticos

(López-Zapata; Sepúlveda; Gómez-Gómez, 2018). Esse tipo de abordagem evidencia que a revitalização urbana bem-sucedida depende da articulação entre dimensões físicas, sociais e econômicas, operadas de forma integrada e contínua. Adaptar esses elementos é o caminho para transformar o Centro Histórico em um espaço vivo, inclusivo e economicamente dinâmico, capaz de unir preservação patrimonial e inovação urbana (Carvalho, 2023; Richards, 2014)

Para São Paulo, um dos principais desafios está em transformar ações fragmentadas em um plano estratégico intersetorial, articulando turismo, mobilidade, segurança, cultura e desenvolvimento econômico de forma contínua, monitorada e com participação ativa da comunidade.

Nesse sentido, entre as propostas de encaminhamento derivadas dos achados desta pesquisa, destaca-se a criação de rotas turísticas integradas, conectando atrativos históricos, culturais e gastronômicos por meio de infraestrutura acessível e segura. É igualmente essencial a implementação de uma programação cultural contínua, capaz de gerar fluxos de visitantes ao longo do dia e no período noturno, contribuindo para a ativação permanente do território. Campanhas de marketing e ações de promoção internacional podem valorizar a identidade histórica e cultural do Centro, ao passo que políticas de incentivo à economia criativa podem estimular a reocupação de imóveis ociosos como ateliês, galerias e espaços culturais. Ademais, a adoção de tecnologias de informação e monitoramento mostra-se relevante para o aprimoramento da experiência urbana e da percepção de segurança por parte de visitantes e frequentadores.

Esta dissertação buscou produzir um retrato interpretativo dos impactos das intervenções no território do Centro Histórico de São Paulo, evidenciando as lacunas entre as intenções declaradas das políticas públicas e os impactos percebidos por atores que atuam e circulam no território. O estudo também mapeou ações implementadas por diferentes agentes — poder público, iniciativa privada e sociedade civil — e sistematizou recomendações estratégicas voltadas à transformação da narrativa e da percepção do Centro Histórico como destino turístico seguro, acolhedor e culturalmente vibrante. Adicionalmente, propôs-se um conjunto inicial de indicadores voltados à mensuração de mudanças na percepção e na adesão ao território, incluindo, por exemplo, indicadores de fluxo de visitantes, permanência no espaço público, percepção de segurança, engajamento em atividades culturais e circulação em redes sociais associadas ao destino.

Com base nas evidências empíricas levantadas e nas experiências nacionais e internacionais analisadas, destacam-se como eixos prioritários de atuação: (i) comunicação clara e positiva, por meio de campanhas institucionais e estratégias de marketing de destino que reforcem a identidade cultural do Centro; (ii) uso de tecnologias de monitoramento, incluindo iluminação pública inteligente e sistemas de vigilância, articulados a uma perspectiva de cuidado urbano; (iii) fortalecimento da governança territorial participativa, ampliando a corresponsabilidade entre poder público, iniciativa privada e sociedade civil; (iv) revitalização cultural, com programação contínua de eventos, ocupação dos espaços públicos e incentivo à economia criativa; e (v) mobilidade e acessibilidade, com melhoria da conectividade entre pontos turísticos, culturais e gastronômicos por meio de rotas seguras e acessíveis.

A experiência de outras cidades permite compreender que a transformação da percepção pública sobre áreas centrais exige a articulação simultânea de ações de infraestrutura, segurança, programação cultural e comunicação estratégica. No caso paulistano, o principal desafio reside em superar ações pontuais e setoriais, avançando na construção de um plano integrado capaz de projetar o Centro Histórico como um espaço seguro e vibrante, ativo ao longo do dia e da noite, que concilie preservação patrimonial e inovação cultural, e se consolide como território de convivência para moradores, trabalhadores e visitantes.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta pesquisa se propôs a investigar as dinâmicas urbanas recentes no Centro Histórico de São Paulo promovidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo no período de 2022 a 2025 e analisar os mecanismos de gestão e governança territorial que moldam o uso, a percepção, a atratividade e o pertencimento ao território. Para isso, foram articulados temas diversos a fim de ampliar o debate sobre a dinamização de centros históricos, superando leituras setoriais e propondo uma abordagem integrada e territorializada das políticas públicas.

Buscou-se contribuir para os campos do turismo urbano, da governança territorial e do planejamento urbano ao dialogar com autores clássicos e contemporâneos, bem como ao incorporar evidências empíricas recentes. A utilização combinada de levantamento bibliográfico, entrevistas qualitativas e benchmarking de casos permitiu avançar na compreensão de como percepções subjetivas, como o medo do crime e o pertencimento, influenciam diretamente o uso e a apropriação dos espaços urbanos, muitas vezes de forma dissociada dos indicadores objetivos de segurança.

No âmbito institucional, a pesquisa buscou oferecer elementos analíticos para a formulação, avaliação e aprimoramento de políticas públicas voltadas ao Centro Histórico. Os achados evidenciam que ações fragmentadas, ainda que bem-sucedidas pontualmente, tendem a produzir efeitos limitados quando não integradas a uma estratégia de governança intersetorial. Nesse sentido, a pesquisa reforça a necessidade de mecanismos permanentes de coordenação entre secretarias, de sistemas compartilhados de informação e de políticas de longo prazo capazes de alinhar planejamento urbano, habitação, segurança, cultura e turismo.

A pesquisa também destaca o papel estratégico da comunicação e da construção do imaginário urbano como dimensões fundamentais da política pública. Mais do que um instrumento de divulgação, a comunicação emerge como elemento capaz de influenciar comportamentos, decisões de circulação e permanência, e até mesmo investimentos públicos e privados. A valorização das narrativas territoriais positivas, aliada a experiências concretas no espaço urbano, mostra-se central para a transformação da percepção sobre o Centro Histórico. Ressalte-se, no entanto, a atenção a construção e narrativas que correspondam à realidade, e principalmente sem criminalizar determinados grupos sociais.

Em atenção ao objetivo proposto, de como a gestão e a governança territorial moldam o uso, afetam a percepção e a atratividade do Centro Histórico de São Paulo, demonstra-se que tais dimensões são diretamente condicionadas não apenas pela existência de políticas públicas,

mas, sobretudo, pela forma como essas políticas são articuladas, implementadas, comunicadas e sustentadas ao longo do tempo. Os achados indicam que esses processos impactam tanto a atratividade turística quanto os usos cotidianos do território, como a permanência de moradores, a circulação de trabalhadores e usuários de serviços e a dinamização do comércio local. Os dados empíricos provenientes das entrevistas semiestruturadas, dos registros de participação em eventos culturais e turísticos no Centro Histórico e dos indicadores de fluxo e perfil de visitantes produzidos pelo Observatório de Turismo e Eventos do Município de São Paulo evidenciam que a gestão territorial pode moldar o uso do Centro Histórico por meio da presença contínua do poder público no território, materializada em ações de segurança, zeladoria urbana, ativação cultural e ordenamento do espaço público.

A ocupação cotidiana, especialmente quando associada a eventos, roteiros turísticos e programação cultural recorrente, favorece a circulação de pessoas, a previsibilidade urbana e a permanência no espaço, enquanto a fragmentação institucional e a descontinuidade das ações tendem a inibir o uso regular do território.

Além da questão dos usos do espaço, no que se refere à percepção, revelou-se uma dissociação recorrente entre indicadores objetivos de segurança e a sensação subjetiva de insegurança. Esta dissociação é influenciada por narrativas históricas, midiáticas e simbólicas associadas ao Centro Histórico, o que conduziu à reflexão de que a governança territorial atua sobre a percepção não apenas por meio do controle ou da repressão, mas pela capacidade de articular políticas sociais, comunicação institucional, ocupação do espaço público e construção de narrativas positivas capazes de reconfigurar o imaginário urbano. Nesse sentido, a percepção de segurança mostrou-se fortemente dependente da constância das ações e da visibilidade do cuidado estatal com o território.

Quanto à atratividade, os resultados indicam que esta não se estabelece como atributo isolado do turismo, mas como resultado de uma governança intersetorial que integra habitação, cultura, segurança, mobilidade e comunicação. O turismo emerge nas falas dos entrevistados como instrumento transversal de revitalização urbana, capaz de ativar economicamente e simbolicamente o Centro Histórico, desde que articulado a políticas estruturais e contínuas. A atratividade turística e social do território, portanto, depende menos de intervenções pontuais e mais da capacidade de coordenação entre diferentes atores públicos e privados, orientada por uma estratégia territorial de médio e longo prazo.

Vale pontuar que esta dissertação buscou evidenciar outra face da gestão pública no território urbano no Centro da cidade de São Paulo, ao evidenciar que, embora registre-se avanços na literatura em apontar lacunas, falhas e insuficiências das políticas públicas, ainda há uma carência de estudos que se proponham a observar, analisar e reconhecer criticamente aquilo que vem sendo efetivamente realizado. A pesquisa de campo revelou que, no período analisado, diversas ações foram implementadas no Centro Histórico de São Paulo, produzindo efeitos concretos sobre o uso do espaço, a percepção de segurança e a ativação territorial. Reconhecer esses avanços não implica abdicar da crítica; ao contrário, trata-se de reconhecer para criticar e criticar para evoluir, adotando uma postura analítica que valoriza a ação pública sem perder de vista seus limites, contradições e possibilidades de aprimoramento.

Foi possível identificar os seguintes mecanismos de gestão e governança territorial que tem capacidade de promover melhorias na gestão e governança territorial, mas precisam ser aperfeiçoados: (i) a articulação intersetorial entre políticas públicas; (ii) o uso de instrumentos de monitoramento e produção de dados sobre o território; (iii) a atuação coordenada de diferentes atores institucionais e sociais; (iv) estratégias de comunicação e construção do imaginário urbano; e (v) a ativação contínua do espaço público por meio de programação cultural e turística. Esses mecanismos, quando operados de forma integrada, demonstram potencial para fortalecer a atratividade, o uso e o pertencimento no Centro Histórico, assim moldando o uso, a percepção, a atratividade e o pertencimento ao território

Dessa forma, ao analisar as dinâmicas de transformação urbana e os mecanismos de gestão e governança territorial no período de 2022 a 2025, a pesquisa confirma que o Centro Histórico de São Paulo é moldado por processos complexos de negociação, articulação institucional e disputa de narrativas. Além disto, a governança territorial, quando fragmentada, produz efeitos limitados e instáveis; quando integrada e contínua, cria condições para a reocupação simbólica e material do território, influenciando positivamente o uso, a percepção e a atratividade por parte de turistas e munícipes.

Considera-se que do ponto de vista aplicado, o estudo oferece recomendações que podem orientar gestores públicos, formuladores de políticas e atores privados interessados na revitalização de áreas centrais. Entre elas, destacam-se a importância da programação cultural contínua, da reintrodução da função residencial como elemento estruturante da vitalidade urbana, da integração entre políticas de segurança e ativação do espaço público e do uso de tecnologias não apenas para vigilância, mas também para monitoramento da ocupação urbana e da experiência do usuário. A pesquisa também sugere que a questão habitacional constitui um

eixo estruturante da revitalização do Centro Histórico, e não apenas uma dimensão social periférica às políticas urbanas. A permanência de elevados índices de imóveis ociosos, associada à presença de populações em situação de vulnerabilidade, reforça ciclos de degradação urbana e percepção de abandono. Os achados indicam que políticas de reocupação residencial em áreas centrais, quando articuladas a estratégias de acolhimento, integração social e ativação do espaço público, tendem a produzir efeitos positivos sobre a vitalidade econômica, a segurança percebida e a apropriação cotidiana do território, evitando soluções higienistas que apenas deslocam o problema no espaço urbano.

No que se refere às limitações da pesquisa, destacam-se o número reduzido de entrevistas com frequentadores ocasionais e a dificuldade de acesso a determinados atores de interesses privados e da sociedade civil, o que impôs restrições à ampliação do escopo empírico do estudo. Ademais, emergiram, ao longo da investigação, problemáticas relacionadas às políticas de assistência social e habitação que demandam aprofundamento analítico.

Como recomendação para estudos futuros, sugere-se o aprofundamento de investigações que articulem as dimensões urbana e social da requalificação do Centro Histórico. No campo urbano, destaca-se a necessidade de análises mais detalhadas sobre as Habitações de Interesse Social (HIS), especialmente no contexto das políticas de retrofit, considerando as contradições entre o público-alvo e os valores praticados no mercado. Conforme comentado neste trabalho, evidências recentes apontam para distorções como as chamadas “fake HIS”, que limitam o acesso da população de baixa.

No campo social, recomenda-se a ampliação de estudos sobre a política de assistência social e sua articulação com segurança, urbanismo, turismo e cultura, com especial atenção às populações em situação de vulnerabilidade, evitando abordagens simplificadoras ou de caráter higienista. Logo, outra vertente de sugestão de estudos é compreender como a Secretaria de Assistência Social contribui para as pessoas em situação de rua e quais dificuldades geralmente encontradas, se há uma interlocução com outros órgãos ou setores responsáveis pela política pública.

Em síntese, a pesquisa evidenciou que a revitalização do Centro Histórico de São Paulo não se dá por meio de soluções únicas ou imediatas, mas por processos contínuos de negociação, coordenação e construção coletiva. Ao reconhecer o Centro como território de disputas, memórias e possibilidades, este trabalho contribui para uma compreensão mais complexa e realista das políticas públicas urbanas, reafirmando o papel da governança territorial

como elemento-chave para transformar o Centro Histórico em um espaço seguro, vibrante, inclusivo e socialmente apropriado.

REFERÊNCIAS

ABC DO ABC. **Museu do Futebol se junta ao Vai de Roteiro**. 2024. Disponível em: <https://abcdoabc.com.br/museu-do-futebol-se-junta-ao-vai-de-roteiro/>. Acesso em: 12 ago. 2025.

ABDELKARIM, S. B.; AHMAD, A. M.; FERWATI, S.; NAJI, K. **Urban Facility Management: Improving Livability through Smart Public Spaces in Smart Sustainable Cities**. Sustainability, v. 15, n. 23, p. 16257, 2023. DOI: <https://doi.org/10.3390/su152316257>. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/23/16257>. Acesso em: 12 ago. 2025.

AGÊNCIA GOV. **Carnaval tem previsão de R\$ 12 bilhões em faturamento e 53 milhões de foliões no país**. 25 fev. 2025. Disponível em: <https://agenciagov.etc.com.br/noticias/202502/carnaval-tem-previsao-de-r-12-bilhoes-em-faturamento-e-53-milhoes-de-folios-no-pais>. Acesso em: 20 ago. 2025.

AGÊNCIA MURAL. **População em São Paulo por distrito mostra variações em áreas centrais e periféricas**. 25 mar. 2024. Disponível em: <https://agenciamural.org.br/populacao-em-sao-paulo-por-distrito-zona-leste-perde-moradores-e-zona-sul-ganha/>. Acesso em: 20 jan. 2026.

AGÊNCIA SP. **Governo de SP investe mais de R\$ 100 milhões na restauração de 17 imóveis tombados no Centro**. 2024. Disponível em: <https://www.agenciasp.sp.gov.br/restauracao-17-imoveis-centro/>. Acesso em: 20 set. 2025.

AKAISHI, Ana Gabriela. **Os proprietários de imóveis ociosos no centro de São Paulo**. In: Encontro da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR, 2023. Disponível em: <https://anpur.org.br/wp-content/uploads/2023/05/st05-52.pdf>. Acesso em: 20 set. 2025.

AKAISHI, Ana Gabriela. **A herança mercantil: os entraves dos imóveis ociosos no centro de São Paulo**. 2022. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16137/tde-02082022-154643/pt-br.php>. Acesso em: 18 dez. 2025.

ALDRIGUI, Mariana. **Turismo e planejamento urbano: desafios e perspectivas para São Paulo**. São Paulo: Aleph, 2011.

ALMEIDA, Camilla. **Perfil de imóveis ociosos no centro de São Paulo revela manutenção da herança mercantil brasileira**. Jornal da USP, 2023. Disponível em: <https://jornal.usp.br/ciencias/perfil-de-imoveis-ociosos-no-centro-de-sao-paulo-revela-manutencao-da-heranca-mercantil-brasileira/>. Acesso em: 20 set. 2025.

ALVES, Ygor Diego Delgado; PEREIRA, Pedro Paulo Gomes. **Cuidar e reprimir: 25 anos de políticas públicas na Cracolândia**. SMAD, Revista Eletrônica Saúde Mental Alcool e Drogas, v. 19, n. 4, 2023. Disponível em: <https://revistas.usp.br/smad/article/download/191864/195498/632903>. Acesso em: 9 ago. 2025.

ALVES, Ygor Diego Delgado; PEREIRA, Pedro Paulo Gomes. **O surgimento da Cracolândia como problema público**: o desenvolvimento do mercado lucrativo do crack e sua exploração político-midiática. *Dilemas – Revista de Estudos de Conflito e Controle Social*, 2021. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/dilemas/a/RXbWySt5xz9cjLCfmmNshtF/?format=pdf&la=>. Acesso em: 9 ago. 2025.

AMARAL, Augusto Jobim do; ANDREOLLA, Andrey Henrique. **Drogas, urbanismo militar e gentrificação**: o caso da “Cracolândia”. *Revista Direito e Práxis*, v. 11, n. 4, p. 2162-2187, 2020. DOI: 10.1590/2179-8966/2019/41989. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdp/a/mL9fQt7MVRxgg5M5yNMjgvP/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 9 ago. 2025.

ANDRADE, A. B. de. **O lugar do Turismo no processo de gestão territorial**. *Revista Turismo em Análise*, v. 33, n. 1, 2022. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/1154/115474121006/115474121006.pdf>. Acesso em: 7 set. 2025.

ARAÚJO, Emerson Fábio da Silva; GOMES, José Giovanni Nobre. **University extension for developing urban planning public policies**: a territorial governance approach. *Revista Produção e Desenvolvimento*, v. 8, e566, p. 2-3, 2022. Disponível em: <https://revistas.cefet-rj.br/index.php/producaoedesarrollo/article/view/566>. Acesso em: 7 set. 2025.

ARQUIDIOCESE DE SÃO PAULO. **Catedral da Sé**. São Paulo: Arquidiocese de São Paulo, [2024?]. Disponível em: <https://arquisp.org.br/catedral-da-se/>. Acesso em: 6 ago. 2025.

ASCIONE, F. et al. **Energy functional retrofitting of historic residential buildings**: the case study of the historic center of Perugia. *Energy Procedia*, v. 78, p. 1009-1014, 2015. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S1876610215026193>. Acesso em: 18 ago. 2025.

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO (ACSP). **Cracolândia e degradação dos centros das grandes metrópoles do país são temas de seminário**. 17 ago. 2022. Disponível em: <https://acsp.com.br/publicacao/s/cracolandia-e-degradacao-dos-centros-das-grandes-metropoles-do-pais-sao-temas-de-seminario-do-cpu-da-acsp>. Acesso em: 9 ago. 2025.

A VIDA NO CENTRO. **Precisamos falar sobre o Centro de São Paulo**. *CartaCapital – Blog A Vida no Centro*, 4 fev. 2019. Disponível em: <https://www.cartacapital.com.br/blogs/a-vida-no-centro/precisamos-falar-sobre-o-centro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 8 ago. 2025.

BASTOS, Senia. **Hospitalidade e segurança em espaços públicos**: um estudo sobre a percepção de segurança. São Paulo: Aleph, 2006.

BENUR, Abdelati M.; BRAMWELL, Bill. **Tourism product development and product diversification in destinations**. *Tourism Management*. v. 50, p. 213-224, 2015. DOI: 10.1016/j.tourman.2015.02.005. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0261517715000412>. Acesso em: 20 jan. 2026.

BOECHAT, Yan. **Centro histórico de São Paulo sofre com abandono e degradação**. Band – Jornal da Band, 23 nov. 2022. Disponível em: <https://www.band.com.br/noticias/jornal-da-band/ultimas/centro-historico-de-sao-paulo-sofre-com-abandono-e-degradacao-16564947>. Acesso em: 8 ago. 2025.

BONDUKI, Nabil; ORLANDI, Ana Paula. **Os problemas do centro de São Paulo não são irreversíveis**. Humboldt – Magazin – Goethe-Institut, 2025. Disponível em: <https://www.goethe.de/prj/hum/pt/dos/ctr/24645035.html>. Acesso em: 21 set. 2025.

BONFIM, Ingrid; BARBOSA, Isabela. **Em São Paulo, Deus é uma nota de cem: gentrificação do espaço urbano e direito à cidade**. Estadão – Blog Gestão, Política & Sociedade, 31 jan. 2022. Disponível em: <https://www.estadao.com.br/politica/gestao-politica-e-sociedade/em-sao-paulo-deus-e-uma-nota-de-cem-gentrificacao-do-espaco-urbano-e-direito-a-cidade/>. Acesso em: 8 ago. 2025.

BRASIL. Ministério do Turismo. **Turismo será responsável por quase 8 milhões de empregos e 7,8 % do PIB do Brasil em 2023, afirma WTTC**. Notícias Turismo, 30 maio 2023. Disponível em: <https://www.gov.br/turismo/pt-br/assuntos/noticias/turismo-sera-responsavel-por-quase-8-milhoes-de-empregos-e-7-8-do-pib-do-brasil-em-2023-afirma-wttc>. Acesso em: 20 jan. 2026.

BRAUN, Virginia; CLARKE, Victoria. **Using thematic analysis in psychology**. Qualitative Research in Psychology, v. 3, n. 2, p. 77–101, 2006. DOI: <https://doi.org/10.1191/1478088706qp063oa>. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1191/1478088706qp063oa>. Acesso em: 20 jan. 2026.

BROOKINGS. **China’s surveillance state hits new heights**. 2023. Disponível em: <https://www.brookings.edu/articles/chinas-surveillance-state-hits-new-heights/>. Acesso em: 12 ago. 2025.

CALIL, Thiago de Godoi. **Caos como estratégia e a “proteção” como mercadoria na “Cracolândia” de São Paulo (2017–2023)**. Caderno CRH, 2024. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/4VcKZNhJZBY4GCGvsQc9Mmk/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

CAMARGO, Paulo Olegário; BRUNELLO, Maria; GONÇALVES, Thais. **Políticas públicas e sociais frente à vulnerabilidade social no território da Cracolândia**. Saúde e Sociedade, v. 31, 2022. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/sausoc/a/cNv6pz9dG57MvcVN7nnkK7C/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

CANÇADO, A. C.; TAVARES, B.; DALLABRIDA, V. R. **Gestão Social e Governança Territorial: interseções e especificidades teórico-práticas**. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional, v. 9, n. 3, 2021. Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/1136>. Acesso em: 7 set. 2025.

CAPPELLI, Paulo; VIANA, Petrônio. **PCC monta “imobiliária” e lucra comprando e vendendo imóveis em SP**. Metrôpoles, 12 nov. 2024. Disponível em: <https://www.metropoles.com/colunas/paulo-cappelli/pcc-monta-imobiliaria-e-lucra-comprando-e-vendendo-imoveis-em-sp>. Acesso em: 20 jan. 2026.

CARVALHO, M. A. **Segurança e percepção urbana: políticas de revitalização em centros históricos**. São Paulo: Senac, 2023.

CENTRO DA METRÓPOLE/USP. **A Cracolândia pelos usuários**. São Paulo: CEM/USP, 2024. Disponível em: https://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/user_files/publicacoes/arquivo/a-cracolandia-pelos-usuarios.pdf. Acesso em: 9 ago. 2025.

COLLIS, H.; HUSSEY, R. **Pesquisa em Administração: Um guia prático para alunos de graduação e pós-graduação**. 2. Ed. Porto Alegre: Bookman, 2006.

CNN BRASIL. **Cracolândia desapareceu? Entenda possíveis explicações para dispersão**. 19 maio 2025. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/sudeste/sp/cracolandia-desapareceu-entenda-possiveis-explicacoes-para-dispersao/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

CNN BRASIL. **Prefeitura de SP sanciona lei que prevê aumento de 30% para policiais de folga que atuarem na Cracolândia**. São Paulo, 2024. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/prefeitura-de-sp-sanciona-lei-que-preve-aumento-de-30-para-policiais-de-folga-que-atuarem-na-cracolandia/>. Acesso em: 18 dez. 2025.

CNN MONEY. **Entrevista com Olivier Anquier: centro de São Paulo tem alto potencial turístico**. São Paulo, 2024. Disponível em: <https://www.instagram.com/reel/DNZSRMCu0ja/>. Acesso em: 18 ago. 2025.

CRESWELL, John W.; POTTH, Cheryl N. **Qualitative inquiry and research design: choosing among five approaches**. 4. ed. Thousand Oaks, CA: Sage, 2018

CRUZ, José Armênio de Brito. **Ocupação e Desocupação na região central da Cidade de São Paulo – uma visão além**. São Paulo: ARCH+, [2007?]. Disponível em: <https://archplus.net/de/ocupacao-e-desocupacao-na-regiao-central-da-cidade-de-sao-paulo-uma-visao-al-m/>. Acesso em: 21 set. 2025.

DALLABRIDA, Valdir Roque. **Governança territorial e desenvolvimento: as experiências de descentralização político-administrativa no Brasil como exemplos de institucionalização de novas escalas territoriais de governança**. Anais do Encontro Nacional da ANPEGE, p. 1, 2010. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/code2011/chamada2011/pdf/area7/area7-artigo11.pdf>. Acesso em: 7 set. 2025.

DALLABRIDA, Valdir Roque. **Abordagem territorial do desenvolvimento e o desafio de um instrumental metodológico multidimensional: apresentação de dossiê**. Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional, v. 18, n. 1, 2022. DOI: <https://doi.org/10.54399/rbgdr.v18i1.6596>. Disponível em: <https://www.rbgdr.net/revista/index.php/rbgdr/article/view/6596>. Acesso em: 20 jan. 2026.

DALLABRIDA, V. R.; BÜTTENBENDER, P. L. **Gestão e Desenvolvimento Territorial: análise de algumas experiências de governança**. In: IV Seminário Internacional sobre Desenvolvimento Regional. Santa Cruz do Sul: UNISC, 2008. Disponível em: <https://www.unisc.br/site/sidr/2008/textos/142.pdf>. Acesso em: 7 set. 2025.

DIAS, Francisco. **Estatísticas de Turismo Urbano: o Centro Histórico do Porto e o Turismo**. In: Actas do Seminário Centros Históricos: Passado e Presente. Faculdade de Letras da Universidade do Porto, 2010, p. 165–197. Disponível em: <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/9146.pdf>. Acesso em 19 jan. 2026.

DUIVENVOORDEN, E. **Managing public space – A blind spot of urban planning**. *Cities*, v. 112, p. 103143, 2021. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.cities.2021.103143>. Disponível em: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264275120313809>. Acesso em: 18 ago. 2025.

EL PAÍS. **Los caminos de “Cracolândia”, el mayor mercadillo de droga de Brasil**. *América Futura*, 23 dez. 2022. Disponível em: <https://elpais.com/america-futura/2022-12-23/los-caminos-de-cracolandia-el-mayor-mercadillo-de-droga-de-brasil.html>. Acesso em: 9 ago. 2025.

ENDRES, Ana Valéria; OLIVEIRA, Carla Mary Silva; MENEZES, Danielle Abrantes de. **Turismo no Centro Histórico de João Pessoa: revitalização, planejamento e não-lugar**. *Revista Eletrônica de Turismo Cultural*, v. 1, n. 2, 2º semestre, 2007. ISSN 1981 – 5646. Disponível em: <http://www.eca.usp.br/turismocultural>. Acesso em: 07 ago. 2025

ESPINAL, E. A. **Territorial Governance: A Bibliometric Analysis**. *Revista Opera*, v. 26, n. 2, 2020. Disponível em: <https://www.redalyc.org/journal/2250/225070049003/html/>. Acesso em: 7 set. 2025.

EVANS, Graeme. **Creative Cities, Creative Spaces and Urban Policy**. *Urban Studies*, v. 46, n. 5–6, p. 1003–1040, 2009. PDF disponível em: <https://roshankhaneh.net/wp-content/uploads/2020/07/2-837.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2025.

FECOMERCIO SP. **Turismo cresce quase 8% em maio, registrando recorde de faturamento para o mês**. São Paulo, 6 jul. 2023. Disponível em: <https://www.fecomercio.com.br/noticia/turismo-cresce-quase-8-em-maio-registrando-recorde-de-faturamento-para-o-mes>. Acesso em: 18 ago. 2025.

FECOMERCIO SP. **Turismo na capital paulista cresce 10,7% em novembro e retoma patamar pré-pandemia**. São Paulo, 5 jan. 2024. Disponível em: <https://www.fecomerciosp.com.br/noticia/turismo-na-capital-paulista-cresce-10-7-em-novembro-e-retoma-patamar-pre-pandemia>. Acesso em: 18 ago. 2025.

FEITOSA, Diógenes Freire. **Cracolândia vazia: o que aconteceu e para onde foram os usuários**. *Gazeta do Povo*, 14 maio 2025. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/sao-paulo/cracolandia-vazia-o-que-aconteceu-e-para-onde-foram-os-usuarios/>. Acesso em: 20 jan. 2026.

FERNÁNDEZ, Alfredo; ÁLVAREZ MORA, Alfonso. **Regenerating Bilbao: from “productive industries” to “productive services”**. *Regenerating Bilbao*, Universidad de Valladolid, 2019. Disponível em: <https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/40536/Regenerating-Bilbao.pdf>. Acesso em: 18 ago. 2025.

FERREIRA, Ana Maria Alves Pedro. **O turismo como propiciador da regeneração dos centros históricos: o caso de Faro**. 2003. Tese (Doutorado em Turismo) – Departamento de Economia, Gestão e Engenharia Industrial, Universidade de Aveiro, Aveiro, 2003. Disponível em: <https://www.researchgate.net/publication/309211215>. Acesso em: 20 jan. 2026.

FERREIRA, Rita. **A nova Praça da Sé de São Paulo e suas esculturas**. 2006. Dissertação (Mestrado em Artes Visuais) – Instituto de Artes, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” (UNESP), São Paulo, 2006. Disponível em: <https://repositorio.unesp.br/server/api/core/bitstreams/2bcc07ea-cc16-4fe6-bf46-3704205510d7/content>. Acesso em: 6 ago. 2025.

FORTUNATO, Ivan. **Historicidade e geografia do Pateo do Collegio, coração do centro histórico de São Paulo**. Coletânea, Rio de Janeiro, ano XIV, fasc. 27, p. 109–133, jan./jun. 2015. Disponível em: <https://www.revistacoletanea.com.br/index.php/coletanea/article/view/39>. Acesso em: 6 ago. 2025.

FOUCAULT, Michel. **Vigiar e punir: nascimento da prisão**. 21. ed. Petrópolis: Vozes, 1975.

FRANCO, Letícia. **Desafios e soluções para a retomada do Centro de São Paulo**. Agência DC News, 24 fev. 2025. Disponível em: <https://agenciadcnews.com.br/noticia-comercio-historico/desafios-e-solucoes-para-a-retomada-do-centro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 21 set. 2025.

FREITAS, Rodrigo. **Palácio dos Campos Elíseos será sede do novo Centro Administrativo do Governo de SP**. PIB-SP, 2025. Disponível em: <https://pibsp.com.br/noticia/palacio-dos-campos-eliseos-sede-centro-administrativo/>. Acesso em: 12 ago. 2025.

FUINI, L. **Governança urbana e regional: o papel da concertação no desenvolvimento**. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, v. 14, n. 2, p. 153-169, 2012. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2012v14n2p153>. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/3922>. Acesso em: 7 set. 2025.

GALVÃO, Julia. **São Paulo tem quase 20 vezes mais imóveis vazios do que indivíduos em situação de rua, segundo IBGE**. Jornal da USP – Rádio USP, 19 jul. 2023. Disponível em: <https://jornal.usp.br/radio-usp/sao-paulo-tem-quase-20-vezes-mais-imoveis-vazios-do-que-individuos-em-situacao-de-rua-segundo-ibge/>. Acesso em: 18 dez. 2025

GIL, Antonio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2017. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/books/9788597012934>. Acesso em: 13 ago. 2025.

GLASS, Ruth. **Introduction: Aspects of Change**. In: CENTRE FOR URBAN STUDIES (org.). London: Aspects of Change. London: MacGibbon & Kee, 1964. p. XIII–XLII. Disponível em: <https://hakka3.wordpress.com/wp-content/uploads/2017/11/glass-aspects-of-change.pdf>. Acesso em: 8 ago. 2025.

GRAMLICH, Edward M. **The New York City Fiscal Crisis: What Happened and What Is to Be Done?** The American Economic Review, v. 66, n. 2, p. 415–429, 1976.

HALLBERG, David. **The Time of Broken Windows**. The New Yorker, 2015. Disponível em: <https://www.newyorker.com/magazine/2015/10/12/the-time-of-broken-windows>. Acesso em: 13 ago. 2025.

HENNINK, Monique M.; KAISER, Bonnie N.; MARCONI, Vincent C. **Code saturation versus meaning saturation: how many interviews are enough?** *Qualitative Health Research*, v. 27, n. 4, p. 591–608, 2017. DOI: <https://doi.org/10.1177/1049732316665344>. Disponível em: <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9359070/>. Acesso em: 20 jan. 2026.

HOLLANDS, Robert G. **Will the real smart city please stand up?** Intelligent, progressive or entrepreneurial? *City*, v. 12, n. 3, p. 305–320, 2008. Disponível em: <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/13604810802479126>. PDF disponível em: https://www.researchgate.net/publication/248930334_Will_the_Real_Smart_City_Please_Stand_Up. Acesso em: 18 ago. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – **IBGE**. Panorama da cidade Panorama (SP). Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>. Acesso em: 18 dez. 2025.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – **IBGE**. São Paulo: Censo 2022. Rio de Janeiro, 2024. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/sao-paulo/panorama>. Acesso em: 20 jan. 2026.

JACKSON, Jonathan; GOUSETI, Ifigeneia. **Fear of crime and the psychology of risk**. In: WELSH, Brandon C.; FARRINGTON, David P. (org.). *Routledge Handbook of Crime Science*. London: Routledge, 2014.

JACOBS, Jane. **The Death and Life of Great American Cities**. New York: Random House, 1993. PDF disponível em: https://www.petkovstudio.com/bg/wp-content/uploads/2017/03/The-Death-and-Life-of-Great-American-Cities_Jane-Jacobs-Complete-book.pdf. Acesso em: 18 ago. 2025.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3. ed. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2011.

JORNAL HOJE. **Raio-X do Centro de SP: veja desafios e histórias de quem resiste na região**. G1, 7 jan. 2024. Disponível em: <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2024/01/07/raio-x-do-centro-de-sp-veja-desafios-e-historias-de-quem-resiste-na-regiao.ghtml>. Acesso em: 8 ago. 2025.

KOREAN BROADCASTING SYSTEM (KBS). **Korea welcomes 17.42 million foreign tourists in 2025 as inbound visitors surpass pre-COVID levels**. Seul: KBS World, 2025. Disponível em: https://world.kbs.co.kr/service/news_view.htm?Seq_Code=198481&lang=e. Acesso em: 22 jan. 2026.

LIM, Lionel. **Como o turismo virou o segundo maior produto de exportação do Japão**. InfoMoney, 15 jul. 2024. Disponível em: <https://www.infomoney.com.br/business/global/como-o-turismo-virou-o-segundo-maior-produto-de-exportacao-do-japao/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

LÓPEZ-ZAPATA, Ledys Vianey; SEPÚLVEDA, Wilmar Mauricio; GÓMEZ-GÓMEZ, Johan Sebastián. **Percepción del paisaje desde la mirada del turista de algunos espacios de transformación urbana de Medellín, Colombia.** Territorios, Bogotá, n. 39, p. 175-201, 2018. ISSN 0123-8418. Disponível em: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0123-84182018000200175&lng=en&nrm=iso&tlng=pt. Acesso em: 19 jan. 2025.

KOREA HERALD. **AI-powered CCTV system helps prevent crimes in South Korea.** 2023. Disponível em: <https://www.koreaherald.com/view.php?ud=20230315000567>. Acesso em: 12 ago. 2025.

KOREA TOURISM ORGANIZATION. **Inbound Visitor Statistics.** Seoul, 2020. Disponível em: <https://kto.visitkorea.or.kr/eng/tourismStatics/keyFacts/KoreaMonthlyStatistics.kto>. Acesso em: 13 ago. 2025.

KRIEGER, Mariana. **A política voltada à população de rua na cidade de São Paulo e a pandemia de COVID-19.** International Journal of Homelessness, 2022. Disponível em: <https://ojs.lib.uwo.ca/index.php/ijoh/article/download/13727/11796/37316>. Acesso em: 9 ago. 2025.

LE MONDE. **São Paulo's ghosts of crack cocaine: "We must integrate them into the city, not exclude them"**. M le Mag, 23 jun. 2024. Disponível em: https://www.lemonde.fr/en/m-le-mag/article/2024/06/23/sao-paulo-s-ghosts-of-crack-cocaine-we-must-integrate-them-into-the-city-not-exclude-them_6675549_117.html. Acesso em: 9 ago. 2025.

LEES, Loretta; SLATER, Tom; WYLY, Elvin K. **Gentrification.** New York: Routledge, 2008. DOI: <https://doi.org/10.4324/9780203940877>. Disponível em: <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780203940877/gentrification-loretta-lees-elvin-wyly-tom-slater>. Acesso em: 27 mar. 2026.

LEFEBVRE, Henri. **The Production of Space.** Tradução de Donald Nicholson-Smith. Oxford: Blackwell, 1991. Disponível em: <https://transnationaleverydaylife.wordpress.com/wp-content/uploads/2011/09/henri-lefebvre-the-production-of-space.pdf>. Acesso em: 8 ago. 2025.

LEFEBVRE, Henri. **Writings on Cities, incluindo o ensaio The Right to the City.** Londres: Verso, 1996. Disponível em: <https://archive.org/details/writings-on-cities-henri-lefebvre>. Acesso em: 18 ago. 2025.

LEOTI, A.; DOS ANJOS, F. A.; COSTA, R. **Creative territory and gastronomy: cultural, economic, and political dimensions of tourism in historic Brazilian cities.** Sustainability, v. 15, p. 5844, 2023. DOI: 10.3390/su15075844. Disponível em: <https://www.mdpi.com/2071-1050/15/7/5844>. Acesso em: 22 jan. 2026.

LIMANA, Stêvão. **Prefeitura investirá R\$ 200 mi para revitalizar edifícios no centro de SP.** CNN Brasil, São Paulo, 16 abr. 2025. Disponível em: <https://www.cnnbrasil.com.br/nacional/sudeste/sp/prefeitura-investira-r-200-mi-para-revitalizar-edificios-no-centro-de-sp/>. Acesso em: 21 set. 2025.

LOTTA, Gabriela; MAGRI, Giordano; MIRANDA, Juliana Rocha. **Território e violência: o vínculo nas políticas públicas da "Cracolândia" de São Paulo.** [S.l.]: FGV-EAESP, 2023.

Disponível em: https://eaesp.fgv.br/sites/eaesp.fgv.br/files/u949/gabrielaspangherolotta_territorio_e_violencia_o_vinculo_nas_politicas_publicas_da_cracolandia_de_sao_paulo.pdf. Acesso em: 9 ago. 2025.

MARINI, Aluízio; MACHADO, Ariel. **Abandono**: a anti-política para a Cracolândia em tempos de pandemia. LABCIDADE. 7 abr. 2020. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/abandono-a-anti-politica-para-a-cracolandia-em-tempos-de-pandemia/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

MARKO, Rafael. **Regulamentada a lei que aprovou o PIU Setor Central**. São Paulo, 12 jun. 2023. Disponível em: <https://sindusconsp.com.br/regulamentada-a-lei-que-aprovou-o-piu-setor-central/>. Acesso em: 18 dez. 2025.

MAVINHO ACORONI. **Perfil no Instagram**. São Paulo, 2025. Disponível em: https://www.instagram.com/mavinho_acoroni/. Acesso em: 18 ago. 2025.

METRÓPOLES OFICIAL. **O problema das moradias sociais falsas em São Paulo**: reportagem em parceria com a DW Brasil. TikTok, 2025. Disponível em: <https://vt.tiktok.com/ZSPnACwtV/>. Acesso em: 22 dez. 2025.

MEHO, Lokman I. **E-mail interviewing in qualitative research**: a methodological discussion. *Journal of the American Society for Information Science and Technology*, v. 57, n. 10, p. 1284–1295, 2006. DOI: <https://doi.org/10.1002/asi.20416>. Acesso em: 13 ago. 2025.

MONIQUE CARMONA. **Perfil no Instagram**. São Paulo, 2025. Disponível em: <https://www.instagram.com/monique.carmona/>. Acesso em: 18 ago. 2025.

MURILO IN PLACES. **Perfil no Instagram**. São Paulo, 2025. Disponível em: <https://www.instagram.com/muriloinplaces/>. Acesso em: 18 ago. 2025.

NEUMAYER, Eric. **The impact of political violence on tourism**. *Journal of Conflict Resolution*, v. 48, n. 2, p. 259-281, 2004.

NEW YORK FED. **Remarks at the Economic Club of New York**. Federal Reserve Bank of New York, 2016. Disponível em: <https://www.newyorkfed.org/newsevents/speeches/2016/dud161019>. Acesso em: 13 ago. 2025.

NEW YORK CITY TOURISM + CONVENTIONS. **Annual Report 2023–24**. NYC & Company, 2024. Disponível em: <https://corporate.nyctourism.com/annual-report/2024>. Acesso em: 20 jan. 2026.

NEXO JORNAL. **Cracolândia se dispersa e tráfico busca novo local para o fluxo**. 22 mar. 2022. Disponível em: <https://www.nexojornal.com.br/extra/2022/03/22/cracolandia-se-dispersa-e-traffic-busca-novo-local-para-fluxo>. Acesso em: 9 ago. 2025.

NTAKANA, Khulukani; MBANGA, Sijekula; BOTHA, Brink. **The significance of safety and security in urban public space design for sustainability**. *Journal of Public Administration*, v. 57, n. 2, p. 1-15, jun. 2022. Disponível em:

https://www.researchgate.net/publication/362733502_The_Significance_of_Safety_and_Security_in_Urban_Public_Space_Design_for_Sustainability. Acesso em: 18 ago. 2025.

NYC & COMPANY. **2023 NYC Tourism: Economic Impact**. New York, 2024. Disponível em: <https://www.nycgo.com/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

OBSERVATÓRIO DE TURISMO E EVENTOS. **Boletim de Indicadores e dashboards do Turismo de São Paulo – 2025**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2025a. Disponível em: <https://observatoriodeturismo.com.br/indicadores/dashboards/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

OBSERVATÓRIO DE TURISMO E EVENTOS. **Cidade de São Paulo recebeu 35 milhões de turistas nacionais em 2024**. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2025b. Disponível em: <https://cidadedesaopaulo.com/cidade-de-sao-paulo-recebeu-35-milhoes-de-turistas-nacionais-em-2024/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

OECD. **Tourism Trends and Policies 2022**. Paris: OECD Publishing, 2022. Disponível em: <https://www.oecd.org/tourism/>. Acesso em: 13 ago. 2025.

OLIVEIRA, André Azevedo de. **Desigualdade, vitalidade e decadência: o que aconteceu com o centro de SP**. El País Brasil, 12 maio 2018. Disponível em: https://brasil.elpais.com/brasil/2018/05/11/cultura/1526065149_527001.html. Acesso em: 8 ago. 2025.

OLIVEIRA, R. A. F.; LOPES, J.; SOUSA, H.; ABREU, M. I. **A system for the management of old building retrofit projects in historical centres: the case of Portugal**. International Journal of Strategic Property Management, v. 21, n. 2, p. 199-211, 2017. DOI: <https://doi.org/10.3846/1648715X.2016.1251984>. Disponível em: <https://journals.vilniustech.lt/index.php/IJSPM/article/view/1853>. Acesso em: 18 ago. 2025.

OMT – ORGANIZAÇÃO MUNDIAL DO TURISMO. **Recomendaciones internacionales para estadísticas de turismo**. Madrid: OMT, 2010. Disponível em: <https://www.e-unwto.org/doi/book/10.18111/9789284413540>. Acesso em: 13 ago. 2025.

ORDINE, Roberto Mateus. **Resgatar o centro de São Paulo é urgente e necessário**. Exame – Opinião, 19 mar. 2024. Disponível em: <https://exame.com/colunistas/opiniao/resgatar-o-centro-de-sao-paulo-e-urgente-e-necessario/>. Acesso em: 8 ago. 2025.

PAES MANSO, Bruno. **O desafio de revitalizar a Cracolândia com política urbana e segurança pública**. Folha de S.Paulo, 2024. Disponível em: <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2024/12/o-desafio-de-revitalizar-a-cracolandia.shtml>. Acesso em: 12 ago. 2025.

PANROTAS. **Cidade de São Paulo recebe 3,5 milhões de turistas em 2024**. São Paulo, 15 maio 2025. Disponível em: https://www.panrotas.com.br/destinos/pesquisas-e-estatisticas/2025/05/cidade-de-sao-paulo-recebe-35-milhoes-de-turistas-em-2024_217466.html. Acesso em: 18 ago. 2025.

PATTON, Michael Quinn. **Qualitative research & evaluation methods: integrating theory and practice**. 4. ed. Thousand Oaks, CA: Sage, 2015

PATSCH, Sofia. **Carnaval de rua de São Paulo gera bilhões e já é o maior do Brasil**. Forbes Brasil, São Paulo, 25 jan. 2024. Disponível em: <https://forbes.com.br/forbeslife/2024/01/carnaval-de-rua-de-sao-paulo-gera-bilhoes-e-ja-e-o-maior-do-brasil/>. Acesso em: 20 ago. 2025.

PELEGI, Alexandre. **CPTM é oficialmente contratada para elaborar anteprojeto do VLT no centro de São Paulo**. Diário do Transporte, São Paulo, 11 set. 2025. Disponível em: <https://diariodotransporte.com.br/2025/09/11/cptm-e-oficialmente-contratada-por-r-139-milhao-para-elaborar-anteprojeto-do-vlt-no-centro-de-sao-paulo/>. Acesso em: 24 jan. 2026.

PHILLIPS-FEIN, Kim. **Fear City: New York's Fiscal Crisis and the Rise of Austerity Politics**. New York: Metropolitan Books, 2017.

PIRES, Elson Luciano Silva; FUINI, Lucas Labigalini; MANCINI, Rodrigo Furgieri; PICCOLI NETO, Danilo. **Governança territorial: conceitos, fatos e modalidades**. Rio Claro: UNESP, 2011. p. 59-61. Disponível em: https://gen2011urc.wordpress.com/wp-content/uploads/2012/06/livro-governanca-territorial_pires_fuini_mancini_piccoli.pdf. Acesso em: 7 set. 2025.

PORTAL REDE IMPRENSA. **PCC usa Cracolândia para desvalorizar e ocupar imóveis no centro de SP, diz Tarcísio**. 2024. Disponível em: <https://www.portalredeimprensa.com.br/pcc-usa-cracolandia-para-desvalorizar-e-ocupar-imoveis-no-centro-de-sp-diz-tarcisio>. Acesso em: 9 ago. 2025.

PURCHIO, Luisa. **Natal mais iluminado em décadas simboliza retomada do centro histórico de São Paulo**. Gazeta do Povo, 12 dez. 2025. Disponível em: <https://www.gazetadopovo.com.br/sao-paulo/natal-iluminado-simboliza-retomada-centro-historico-sao-paulo/>. Acesso em: 21 jan. 2026

REHABITARE (UFMG). **Censo 2022: um a cada cinco domicílios do centro de SP está desocupado**. 2022. Disponível em: <https://rehabitare.direito.ufmg.br/?p=4078>. Acesso em: 20 set. 2025.

RICHARDS, Greg; PALMER, Robert. **Eventful Cities: Cultural Management and Urban Revitalisation**. Amsterdam; Boston; London; Oxford: Butterworth-Heinemann, 2010. PDF disponível em: https://www.academia.edu/22920734/Eventful_Cities_Cultural_Management_and_Urban_Revitalisation. Acesso em: 18 ago. 2025.

RIBEIRO, Mariana Brandelli. **O impacto do turismo no Centro Histórico de Lisboa**. 2017. Dissertação (Mestrado em Urbanismo Sustentável e Ordenamento do Território) — Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Nova de Lisboa, Lisboa, 2017. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10362/30068>. Acesso em: 7 set. 2025.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. 2015. Tese (Livre Docência) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/002725337>. Acesso em: 18 dez. 2025

ROLNIK, Raquel. **Democracia no fio da navalha: limites e possibilidades para a implementação de uma agenda de reforma urbana no Brasil.** *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 11, n. 2, p. 31-50, 2009. DOI: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.2009v11n2p31>. Acesso em: 20 jan. 2026.

ROLNIK, Raquel. **A Cracolândia realmente acabou?** LABCIDADE/USP. 7 abr. 2022. Disponível em: <https://www.labcidade.fau.usp.br/a-cracolandia-realmente-acabou/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

ROLNIK, Raquel; SOMEKH, Nadia. **Governar as Metrôpoles: dilemas da recentralização.** *São Paulo em Perspectiva*, v. 14, n. 4, 2000. DOI: 10.1590/S0102-88392000000400009. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/spp/a/QLWwjcsZ7bdvvRsWqz5xg4k/?lang=pt>. Acesso em: 20 jan. 2026.

ROTEIRO SP. **Perfil no Instagram.** São Paulo, 2025. Disponível em: <https://www.instagram.com/roteiro.sp/>. Acesso em: 18 ago. 2025.

RUI, Tatiana. **Usos da “Luz” e da “Cracolândia”:** etnografia de práticas espaciais. *Saúde e Sociedade*, v. 23, n. 1, p. 91–104, 2014. Disponível em: <https://www.scielosp.org/pdf/sausoc/2014.v23n1/91-104/pt>. Acesso em: 9 ago. 2025.

SANTOS, Natália; CASTELANI, Clayton; CONCONI, Augusto; PRETTO, Nicholas; KRUSE, Túlio. **Centro de São Paulo: imóveis desocupados.** São Paulo: União Nacional dos Moradores de Periferias – UNMP, [2024?]. Disponível em: <https://sp.unmp.org.br/centro-de-sao-paulo-imoveis-desocupados/>. Acesso em: 21 set. 2025.

SANTINO, Matheus. **Mudança do governo de SP para o centro da capital vai criar prédios vazios, diz urbanista.** *Brasil de Fato*, 25 jun. 2024. Disponível em: <https://www.brasildefato.com.br/2024/06/25/mudanca-do-governo-de-sp-para-o-centro-da-capital-vai-criar-predios-vazios-diz-urbanista/>. Acesso em: 22 fev. 2026.

SARTORI, Alex. **Essa história de que a nova sede vai salvar o Centro é uma furada...** Instagram Reels, 2026. Disponível em: <https://www.instagram.com/reels/DVQmeUKjr7s/>. Acesso em: 22 fev. 2026.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Uma visão para o Centro de São Paulo.** 2017. Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/documents/34276/1728006/centro-sp_coletiva_2017-09-26_pdf.pdf. Acesso em: 27 mar. 2026

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Mapa do Triângulo SP.** São Paulo. 2019. Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/turismo/w/descobrimdo_triangulo_sp/285147. Acesso em: 27 mar. 2026

SÃO PAULO. Governo do Estado de São Paulo. **Centro Administrativo Campos Elíseos – Parceria Público-Privada.** 2025a. Disponível em: <https://www.parceriaseminvestimentos.sp.gov.br/dx/api/dam/v1/collections/81bcb021-2f6d-4725-8b4d-3c158c20beb2/items/54cf6602-32c1-45cc-8284-316717b67f7c/renditions/04a5f551-99a3-47b0-9b69-40214702ca4e?binary=true>. Acesso em: 22 fev. 2026.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Festival do Café no Triângulo SP chega à 6ª edição.** 2025b. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/festival-do-cafe-no-triangulo-sp-chega-a-6a-edicao>. Acesso em: 12 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Liberdade ganha novas calçadas e espaços de convivência.** 2025d. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/liberdade-ganha-novas-calçadas>. Acesso em: 12 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Operação Centro-Limpo recolhe toneladas de resíduos na região central.** Secretaria de Subprefeituras, 2024a. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/se/w/noticias/130424>. Acesso em: 20 set. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Painel da População em Situação de Rua e Vulnerabilidade Social. São Paulo:** PMSP, 2021. Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/popruasp/w/painel-da-população-em-situação-de-rua-e-vulnerabilidade-social>. Acesso em 01 mar. 2026

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Programa Redenção: 2017–2020 (Relatório).** São Paulo: PMSP, 2020. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/governo/arquivos/programa_redencao/programa_redencao-2017-2020.pdf. Acesso em: 9 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Programa Smart Sampa integra 25 mil câmeras para segurança da cidade.** 2025e. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/programa-smart-sampa>. Acesso em: 12 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Relatório Integrado 2022:** Ano Base 2021. São Paulo: PMSP, 2022. Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/acessoainformacao/DemonstracoesFinanceiras/RELATORIO_INTEGRADO_2022_ANO_BASE_2021.pdf. Acesso em: 20 set. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Retrofit:** conheça os benefícios e incentivos para revitalizar imóveis. 2024b. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/retrofit-conheca-os-beneficios>. Acesso em: 12 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Vai de Roteiro promove visitas guiadas no Centro Histórico.** Secretaria Municipal de Turismo, 2025. Disponível em: <https://www.capital.sp.gov.br/noticia/vai-de-roteiro-promove-visitas-guiadas-no-centro-historico>. Acesso em: 12 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Vai de Roteiro: a melhor forma de conhecer São Paulo** — Secretaria Municipal de Turismo. Prefeitura de São Paulo, 30 jan. 2026a (atualização). Disponível em: <https://prefeitura.sp.gov.br/web/turismo/w/menu/vai-de-roteiro-melhor-forma-de-conhecer-sp>. Acesso em: 22 fev. 2026.

SÃO PAULO. Prefeitura Municipal de São Paulo. **Vila Reencontro.** Secretaria Executiva de Projetos Estratégicos, Prefeitura de São Paulo, 2026. Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/web/secretaria_executiva_de_projetos_estrategicos/w/vila-reencontro. Acesso em: 27 mar. 2026.

SÃO PAULO. Prefeitura Do Município De São Paulo. **Centro: 100 anos de transformações.** São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria Municipal de Cultura, 2004. Disponível em: https://drive.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/centro100anos_1241712309.pdf. Acesso em: 7 ago. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura Do Município De São Paulo. GESTÃO URBANA SP. **Mais cinco edifícios históricos concluem retrofit e dão nova vida ao centro da cidade.** São Paulo, 21 fev. 2025. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/noticias/mais-cinco-edificios-historicos-concluem-retrofit-e-dao-nova-vida-ao-centro-da-cidade/>. Acesso em: 20 jan. 2026

SÃO PAULO. Prefeitura Do Município De São Paulo. **Censo 2021 – Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.** Disponível em: https://prefeitura.sp.gov.br/assistencia_social/w/censo_2021/2007. Acesso em: 18 dez. 2025

SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. **Lei nº 18.038, de 8 de dezembro de 2023.** Altera a Lei nº 14.977/2009 e dispõe sobre a Diária Especial por Atividade Complementar (DEAC). Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-18038-de-8-de-dezembro-de-2023>. Acesso em: 18 dez. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. **Lei nº 17.638, de 9 de setembro de 2021.** Disciplina o Programa Pode Entrar, estabelecendo regras, mecanismos e instrumentos para sua operacionalização. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17638-de-9-de-setembro-de-2021>. Acesso em: 18 dez. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. **Lei nº 17.844, de 14 de setembro de 2022.** Aprova o Projeto de Intervenção Urbana do Setor Central – PIU-SCE. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-17844-de-14-de-setembro-de-2022>. Acesso em: 18 dez. 2025.

SÃO PAULO. Prefeitura do Município de São Paulo. Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024. Regulamenta o art. 47 da Lei nº 16.050/2014. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-63130-de-19-de-janeiro-de-2024>. Acesso em: 22 dez. 2025.

SILVA, Júlio. **Ações de repressão e dispersão na Cracolândia são ineficientes e não corrigem os problemas do local.** Jornal da USP, São Paulo, 10 jul. 2025. Disponível em: <https://jornal.usp.br/noticias/acoes-de-repressao-e-dispersao-na-cracolandia-sao-ineficientes-e-nao-corrigem-os-problemas-do-local/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

SMITH, Neil. **Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people.** Journal of the American Planning Association, v. 45, n. 4, p. 538–548, 1979.

SALES, Angélica. **Obras nos calçadões de SP revelam trilhos de bondes da Light;** veja. Metrôpoles, 10 out. 2023. Disponível em: <https://www.metropoles.com/sao-paulo/obras-nos-calcados-de-sp-revelam-trilhos-de-bondes-da-light-veja>. Acesso em: 24 jan. 2026.

SECRETARIA DA SEGURANÇA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (SSP-SP). **Atividade Delegada é ampliada no Estado de São Paulo**. São Paulo, 2024. Disponível em: <https://www.ssp.sp.gov.br/noticia/56442>. Acesso em: 18 dez. 2025.

SEOUL METROPOLITAN GOVERNMENT (SMG). **Seoul to expand intelligent CCTVs and public Wi-Fi for a digitally safe city**. Seoul, 18 fev. 2025. Disponível em: <https://english.seoul.go.kr/seoul-to-expand-intelligent-cctvs-and-public-wi-fi-for-a-digitally-safe-city/>. Acesso em: 27 mar. 2026

SILVA, Rômulo de Moraes e Oliveira. **A Cracolândia sob o viés dos direitos fundamentais**. Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação – REASE, v. 10, n. 4, abr. 2024. Disponível em: <https://periodicorease.pro.br/rease/article/download/13554/6641/27380>. Acesso em: 9 ago. 2025.

SMITH, Neil. **Gentrification and the rent gap**. Annals of the Association of American Geographers, v. 77, n. 3, p. 462-465, 1987. DOI: <https://doi.org/10.1111/j.1467-8306.1987.tb00171.x>. Disponível em: <https://lambethrenters.files.wordpress.com/2014/04/smith-n-gentrification-and-the-rent-gap.pdf>. Acesso em: 8 ago. 2025.

SOMAUMA. Book Somauma. [S.l.: s.n.], [2025?]. 1 arquivo PDF. Acesso em: 12 ago. 2025.

SOMAUMA. Tabela Virginia – Disponíveis. [S.l.: s.n.], 1 fev. 2025. 1 arquivo PDF. Acesso em: 12 ago. 2025.

TECHXPLORE. **AI-enhanced CCTV systems reshape urban security**. 2024. Disponível em: <https://techxplore.com/news/2024-03-ai-enhanced-cctv-urban.html>. Acesso em: 12 ago. 2025.

THE GUARDIAN. **Welcome to Fear City: the inside story of New York’s civil war**. 2015. Disponível em: <https://www.theguardian.com/cities/2015/may/18/welcome-to-fear-city-the-inside-story-of-new-yorks-civil-war-40-years-on>. Acesso em: 13 ago. 2025.

THE GUARDIAN. **China will be the world’s most popular holiday destination by 2030, say experts**. The Guardian, 6 nov. 2018. Disponível em: <https://www.theguardian.com/travel/2018/nov/06/china-will-be-the-worlds-most-popular-holiday-destination-by-2030>. Acesso em: 22 jan. 2026.

THE KOREA TIMES. **Foreign tourists to S. Korea jump 17% in November, close to record 20 mil. for 2025**. The Korea Times, 30 dez. 2025. Disponível em: <https://www.koreatimes.co.kr/southkorea/20251230/foreign-tourists-to-s-korea-jump-17-in-november-close-to-record-20-mil-for-2025>. Acesso em: 24 jan. 2026.

TIAGO LOPES. **Perfil no Instagram**. São Paulo, 2025. Disponível em: <https://www.instagram.com/tiagolopes/>. Acesso em: 18 ago. 2025.

TOWNSEND, Anthony M. **Smart Cities: Big Data, Civic Hackers, and the Quest for a New Utopia**. New York: W.W. Norton & Company, 2013. PDF disponível em: https://books.google.com.br/books/about/Smart_Cities.html?id=PSsGAQAAQBAJ&redir_esc=y. Acesso em: 18 ago. 2025.

TRIVIÑOS, Augusto Nivaldo Silva. **Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação.** São Paulo: Atlas, 1987. Disponível em: https://pergamum.ufsj.edu.br/pergamum/biblioteca/index.php?resolution2=1024_1&codigo_sophia=54043. Acesso em: 13 ago. 2025.

UNESCO. **Recommendation on the Historic Urban Landscape.** Paris: UNESCO World Heritage Centre, 10 nov. 2011. Disponível em: <https://whc.unesco.org/en/hul/>. Acesso em: 20 jan. 2026.

UOL NOTÍCIAS. Cracolândia: o que se sabe sobre sumiço de usuários de droga. 14 maio 2025. Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/ultimas-noticias/agencia-estado/2025/05/14/cracolandia-o-que-se-sabe-sobre-sumico-de-usuarios-de-droga.htm>. Acesso em: 9 ago. 2025.

URRY, John; LARSEN, Jonas. **O olhar do turista 3.0.** Trad. Leonardo Abramowicz. São Paulo: Edições Sesc São Paulo, 2021. Disponível em: https://api.metabooks.com/api/v1/asset/mmo/file/e4cfa38fe85d4646937860014fc3ae84?access_token=b44a17d6-3135-458b-b486-f2fbb39c12c5. Acesso em: 19 ago. 2025.

UWAIE, Ana Luiza. **Pesquisa sobre violência policial na Cracolândia aponta para importância da Redução de Danos como estratégia de sobrevivência durante pandemia de COVID-19.** É de Lei – Blog, 2023. Disponível em: <https://edelei.org/pesquisa-sobre-violencia-policial-na-Cracolandia-aponta-para-importancia-da-reducao-de-danos-como-estrategia-de-sobrevivencia-durante-pandemia-de-covid-19/>. Acesso em: 9 ago. 2025.

VAN WELL, Lisa; SCHMITT, Peter. **Understanding territorial governance: conceptual and practical implications.** Europa Regional, v. 21, n. 4, p. 209-210, 2015. Disponível em: <https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0168-ssoar-457127>. Acesso em: 7 set. 2025.

VELDPAUS, Loes. **Historic urban landscapes: framing the integration of urban and heritage planning in multilevel governance.** Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven, 2015. Disponível em: <https://pure.tue.nl/ws/files/3914913/798291.pdf>. Acesso em: 20 jan. 2026.

VIA TROLEBUS. **VLТ Bom Retiro–Liberdade terá 27 estações e R\$ 4 bi de investimento. 2025.** Disponível em: <https://viatrolebus.com.br/2025/04/vlt-bom-retiro-liberdade/>. Acesso em: 12 ago. 2025.

WIRED. **Inside China’s vast new surveillance system.** 2021. Disponível em: <https://www.wired.com/story/inside-china-surveillance/>. Acesso em: 12 ago. 2025.

WORLD TRAVEL & TOURISM COUNCIL (WTTC). **US retains its position as the world’s biggest travel and tourism market despite travel restrictions.** WTTC, 2022. Disponível em: <https://wttc.org/news/us-retains-its-position-as-the-worlds-biggest-travel-and-tourism-market-despite-travel-restrictions>. Acesso em: 22 jan. 2026.

ZHANG, Xuelei; EDELENBOS, Jurian; GIANOLI, Alberto. **Urban conservation in multi-level governance: Comparing the interaction patterns in conserving different types of cultural heritage in the mainland of China.** Urban Governance, v. 4, n. 1, p. 25-36, 2024. DOI: 10.1016/j.ugj.2023.11.001. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/375803612_Urban_conservation_in_multi-

level_governance_comparing_the_interaction_patterns_in_conserving_different_types_of_cultural_heritage_in_the_mainland_of_China. Acesso em: 20 jan. 2026.

ZUK, Miriam; BIERBAUM, Ariel H.; CHAPPLE, Karen; GORSKA, Karolina; LOUKAITOU-SIDERIS, Anastasia. **Gentrification, displacement, and the role of public investment**. *Journal of Planning Literature*, v. 33, n. 1, p. 31–44, 2018. DOI: <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>. Disponível em: <https://www.urbandisplacement.org/wp-content/uploads/2021/08/gentrification.pdf>. Acesso em: 27 mar. 2026.

APENDICÊ A – ROTEIRO DE ENTREVISTA APLICADO AOS SUJEITOS DA PESQUISA

Quadro 5 - Roteiro de Entrevistas

Abertura e ética	Posso gravar esta entrevista apenas para fins acadêmicos?
Contexto do(a) entrevistado(a)	1) Qual é o seu papel em relação ao Centro Histórico de São Paulo e há quanto tempo atua nesse território?
Atratividade, imagem e permanência	2) Como você avalia hoje a atratividade do Centro Histórico para turistas e munícipes? Quais aspectos mais favorecem a permanência e o pertencimento, e quais mais afastam ou limitam o uso do espaço? 3) Na sua opinião, quais motivos prejudicam a atratividade e o que tem sido feito ou poderia ser proposto para remediar a imagem atual do Centro no imaginário da população e dos visitantes? 4) Você tem sentido algum impacto das redes sociais, mídias e/ou influenciadores no Centro? 5) Quais soluções/ sugestões você daria que poderiam ser utilizadas nas redes sociais, mídia ou pelos influenciadores?
Segurança e fatores concretos	6) Como você avalia a influência da percepção de insegurança sobre a presença de turistas e munícipes? Quais fatores concretos mais contribuem para essa percepção e houve iniciativas recentes que ajudaram a melhorar a sensação de segurança?
Transformações urbanas e políticas públicas	7) Quais transformações urbanas recentes você considera que favoreceram e quais atrapalharam a atratividade do Centro? 8) Quais políticas de revitalização urbana e preservação patrimonial mais impactaram o Centro nos últimos anos? Elas têm sido suficientes para valorizar e atrair público? Quais lacunas você destacaria?
Gestão, governança e incentivos	9) Como você avalia a articulação entre os diferentes órgãos públicos e atores privados no processo de revitalização? Quais melhorias seriam necessárias, considerando uma pauta intersetorial? 10) Na sua visão, quais ações têm sido utilizadas pela Prefeitura e que tipo de ações poderiam se transformar em políticas públicas contínuas e integradas? 11) Você tem sugestões sobre formas de financiamento para projetos de atratividade do Centro?
Propostas e prioridades	12) Pensando nos próximos anos, quais seriam as três prioridades de ação para transformar o Centro Histórico em um espaço seguro, vibrante e atrativo?
Encerramento	Há algo importante que não perguntei e que você gostaria de acrescentar?

Fonte: elaborado pela autora