



NÚMERO: 156/2011

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

FERNANDA PEREIRA LIGUORI

**REVALORIZAÇÃO URBANA NO CENTRO HISTÓRICO DE
SÃO PAULO: UMA ANÁLISE DOS NOVOS USOS**

DISSERTAÇÃO APRESENTADA AO INSTITUTO
DE GEOCIÊNCIAS DA UNIVERSIDADE
ESTADUAL DE CAMPINAS PARA A OBTENÇÃO
DO TÍTULO DE MESTRE EM GEOGRAFIA NA
ÁREA DE ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA
TERRITORIAL

ORIENTADOR: PROFA. DRA. ARLETE MOYSÉS RODRIGUES

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA /DISSERTAÇÃO DEFENDIDA
PELO ALUNO E ORIENTADA PELO PROFA. DRA. ARLETE MOYSÉS RODRIGUES**

Orientador

Campinas, 2011

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA POR
HELENA FLIPSEN - CRB8/5283 - BIBLIOTECA CENTRAL "CESAR LATTES" DA UNICAMP

L627r Liguori, Fernanda Pereira.
Revalorização Urbana no Centro Histórico de São Paulo: uma análise dos novos usos / Fernanda Pereira Liguori. -- Campinas, SP : [s.n.], 2011.

Orientador: Arlete Moysés Rodrigues.
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1.Planejamento urbano. 2. Centros históricos. 3. Patrimônio histórico - São Paulo (SP) 4. Turismo. 5. Cultura. I. Rodrigues, Arlete Moysés, 1943- II.Universidade Estadual de Campinas. Instituto de Geociências. III. Título.

Informações para Biblioteca Digital

Título em Inglês: Redeveloping the Urban Historic Centre of São Paulo: an analysis of new uses

Palavras-chave em Inglês:

Cities and towns - Planning

Historic districts

Historical heritage - São Paulo (SP)

Tourism

Culture

Área de concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

Titulação: Mestre em Geografia

Banca examinadora:

Arlete Moysés Rodrigues [Orientador]

Claudete de Castro Silva Alves

Glória da Anunciação Alves

Data da defesa: 28-11-2011

Programa de Pós-Graduação: Geografia



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA DE ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

AUTORA: Fernanda Pereira Liguori


“Revalorização Urbana no Centro Histórico de SP: uma análise dos novos usos”

ORIENTADORA: Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues

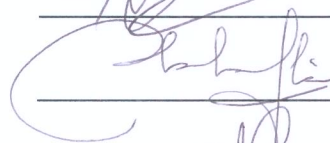
Aprovada em: 28 / 11 / 2011

EXAMINADORES:

Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues


_____ - Presidente

Profa. Dra. Claudete de Castro Silva Vitte



Profa. Dra. Glória da Anunciação Alves



Campinas, 28 de novembro de 2011.

AGRADECIMENTOS

À Família, minha base, meu esteio: Ademir (pai), Eliana (mãe), Eduardo (irmão), sem os quais não viveria e não seria quem sou.

À Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues, querida e incansável orientadora, que me recebeu e me tratou com um carinho de mãe e amiga, iluminando minha senda acadêmica.

À Banca Examinadora. Profa Dra. Glória da Anunciação Alves e Profa. Claudete de Castro Silva Vitte, pelas contribuições importantíssimas e essenciais no meu exame de qualificação.

À Profa. Dra Rita de Cássia Ariza Cruz e à Profa Dra. Glória da Anunciação Alves da FFLCH - USP pelas leituras iniciais do meu projeto de pesquisa.

À Profa. Dra. Maria Teresa Duarte Paes do IG-UNICAMP agradeço pelas orientações iniciais à minha pesquisa.

Ao Prof. Dr. Paulo Roberto de Albuquerque Bomfim do IFSP pela leitura crítica ao meu trabalho.

À Valdirene Pinotti e Maria Gorete Bernardelli, secretárias da Pós-Graduação, pelo profissionalismo e pró-atividade em resolver as questões burocráticas do aluno junto ao IG.

Obrigado a todos os demais professores e colegas que contribuíram de alguma forma para que esse trabalho se tornasse realidade.

SUMÁRIO

INDICE DE FIGURAS	ix
INDICE DE TABELAS E GRÁFICOS	xi
RESUMO	xiii
ABSTRACT	xv
APRESENTAÇÃO	01
INTRODUÇÃO	03
Capítulo 1 - O processo de revalorização urbana e o novos usos urbanos do patrimônio urbano edificado	19
1.1. O processo de mercantilização do espaço em tempos de flexibilização do capital e o papel do Estado	19
1.2. O processo de valorização do espaço: a terra urbana como mercadoria	25
1.3. Turismo e patrimônio, mercadorias culturais, novos usos urbanos dos centros históricos revalorizados	35
Capítulo 2 - Revalorização urbana e os novos usos em São Paulo – década de 1990	43
2.1. O processo de valorização / desvalorização / revalorização do Centro de São Paulo	44
2.2. A Associação Viva o Centro.	48
2.3. A ação da Prefeitura Municipal de São Paulo na década de 1990.	51
2.4. As Operações Urbanas	57
Capítulo 3 - Revalorização urbana do Centro Histórico de São Paulo - Década de 2000	63
3.1. Marta Suplicy (2001-2004)	63
3.2. José Serra / Gilberto Kassab (2005-2008) e Gilberto Kassab (2009 em diante)	73
Capítulo 4 - Os projetos de intervenção urbana no Centro Histórico de São Paulo na década de 2000	83
4.1. A Região do Anhangabaú	84

4.1.1. O Projeto de Revitalização do Vale do Anhangabaú	85
4.1.2. A Reurbanização da Praça do Patriarca	92
4.1.3. O Projeto de Revitalização da Avenida São João	94
4.1.4. A Revitalização da Praça da República	98
4.1.5. A Revitalização do Pátio do Colégio	100
4.1.6. A Revitalização da Praça da Sé	101
4.1.7. A Reurbanização da Praça Roosevelt	104
4.1.8. A Revitalização do Largo São Bento	106
4.1.9. A Revitalização do Largo São Francisco	109
4.2. A Região do Parque D. Pedro II	109
4.3. A Região do Bairro da Luz e Santa Ifigênia	120
4.3.1. O Pólo Luz Cultural	121
4.3.2. O Pólo Nova Luz, o projeto de um novo bairro	129
4.3.3. Polêmicas do Projeto Nova Luz	139
Capítulo 5 - Revalorização urbana: novos usos do patrimônio edificado para quem?	145
5.1. Os movimentos sociais e a função social da propriedade	151
5.2. Avanços e retrocessos nas políticas de habitação para o Centro de São Paulo	157
5.3. Breve perfil da população de rua do Centro de São Paulo	164
5.4. O comércio informal	166
CONSIDERAÇÕES FINAIS	169
A ideologia da revalorização urbana no Centro de São Paulo	169
Turismo e cultura, novos usos desejados e a fetichização do Centro de São Paulo	174
<i>Os roteiros turísticos</i>	174
<i>A produção de eventos e a dimensão do uso – a quebra de mitos</i>	178
<i>São Paulo, a capital da cultura, dos eventos, dos negócios e da diversidade</i>	179
O valor de troca <i>versus</i> o valor de uso	181
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	185

INDICE DE FIGURAS

Figura 01 - Subprefeituras e Distritos do Município de São Paulo	11
Figura 02 - Área de Abrangência do Programa PROCENTRO	12
Figura 03 - Localização dos atrativos turísticos na área de estudo	13
Figura 04 - Roteiros da Associação Viva o Centro	14
Figura 05 - Subprefeitura da Sé e seus Distritos	44
Figura 06 - PROCENTRO (1997-2000) - Intervenções em edifícios propostas	54
Figura 07 - PROCENTRO (1997-2000) - Intervenções urbanas propostas	54
Figura 08 - PROCENTRO (1997-2000) - Intervenções de infra-estrutura propostas	55
Figura 09 - Programa Reconstruir o Centro (2001-2002) - Intervenções em edifícios propostas	67
Figura 10 - Programa Reconstruir o Centro (2001-2002) - Intervenções urbanas propostas	68
Figura 11 - Programa Reconstruir o Centro (2001-2002) - Intervenções de infraestrutura propostas	68
Figura 12 - Programa Ação Centro (2002-2004) - Intervenções em edifícios propostas	72
Figura 13 - Programa Ação Centro (2002-2004) - Intervenções urbanas propostas	72
Figura 14 - Programa Ação Centro (2002-2004) - Intervenções infra- estrutura propostas	73
Figura 15 - PROCENTRO (2005-2008) – Intervenções em edifícios propostas	79
Figura 16 - PROCENTRO (2005-2008) – Intervenções urbanas propostas	80
Figura 17 - PROCENTRO (2005-2008) – Intervenções em infraestrutura propostas	80
Figura 18 - Vale do Anhangabaú visto do Viaduto do Chá	87
Figura 19 - Projeto de Refuncionalização do Anhangabaú da Associação Viva o Centro	88
Figura 20 - Praça das Artes	89
Figura 21 - Praça das Artes	89
Figura 22 - Projeto Praça das Artes	90
Figura 23 - Theatro Municipal de São Paulo após o restauro de 2011	91
Figura 24 - Praça do Patriarca	94
Figura 25 - Viaduto do Chá	94
Figura 26 - Edifícios Altino Arantes e Martinelli	97
Figura 27 - Galeria Olido	97
Figura 28 - Interior do Centro Cultural dos Correios	97
Figura 29 - Praça da República	99
Figura 30 - Colégio Caetano de Campos e a Feira de Artesanato Dominical	99

Figura 31 - Praça da República Revitalizada	99
Figura 32 - Edifícios Itália e COPAN	99
Figura 33 - Pátio do Colégio	101
Figura 34 - Solar da Marquesa de Santos após o restauro	101
Figura 35 - Croqui do Projeto de Restauro da Catedral da Sé	103
Figura 36 - Praça da Sé Revitalizada	104
Figura 37 - População de rua na Praça da Sé	104
Figura 38 - Projeto de Requalificação Urbana – Praça Roosevelt	106
Figura 39 - Largo São Bento	107
Figura 40 - Centro Cultural do Banco do Brasil	108
Figura 41 - Parque D. Pedro II	111
Figura 42 - Mercado Municipal e Antigo Edifício São Vito	112
Figura 43 - Vestígios de ocupação humana no Parque D. Pedro II	112
Figura 44 - Moradores de rua sob um dos viadutos que cortam o Parque D. Pedro II	112
Figura 45 - Projeto do Museu da Cidade de São Paulo (Casa das Retortas)	116
Figura 46 - Projeto de Revitalização do Parque D. Pedro II	119
Figura 47- Usuários de drogas na Alameda Nothmann	121
Figura 48 - Usuários de drogas na Praça General Osório	121
Figura 49 - Complexo Cultural da Luz	123
Figura 50 - Estação Júlio Prestes	126
Figura 51 - Sala São Paulo	126
Figura 52 - Estação da Luz	127
Figura 53 - Pinacoteca do Estado	127
Figura 54 - Estação Júlio Prestes e Estação Pinacoteca (DOPS)	127
Figura 55 - Jardim da Luz	127
Figura 56 - Antiga Rodoviária de São Paulo	128
Figura 57 - Projeto da São Paulo Companhia de Dança	128
Figura 58 - Demolição da Cracolândia – Rua Mauá	130
Figura 59 - Demolição da Cracolândia – Rua dos Timbiras	130
Figura 60 - Perímetro do Projeto Nova Luz – Setores	134
Figura 61 - Projeto Nova Luz	136
Figura 62 - Projeto Nova Luz – Áreas de intervenção	136
Figura 63 - Ilustrações gráficas do Projeto Nova Luz	139

INDICE DE TABELA E QUADROS

Quadro 01 - Ações concretizadas dentro do processo de Revalorização do Centro de São Paulo	15
Tabela 01 - Comparativo entre Montante de Recursos destinados ao Programa Ação Centro (2002-2004) e o PROCENTRO - 2005.	77
Tabela 02 - Setores do Projeto Nova Luz: situação atual e propostas	133
Tabela 03 - Distritos centrais de São Paulo. Domicílios particulares vagos	146
Tabela 04 - Terrenos vazios nos distritos centrais – em 1991 e em 2004	146
Tabela 05 - Variação de População do Centro de São Paulo	147
Tabela 06 - Resumo das Unidades Habitacionais Financiadas pelo Município por Reivindicação dos Movimentos Sociais na Área Central de São Paulo - Décadas 1990 e 2000	155
Tabela 07 - Resumo das Unidades Habitacionais Financiadas pelo Estado por Reivindicação dos Movimentos Sociais na Área Central de São Paulo -Décadas 1990 e 2000	156
Tabela 08 - Resumo das Unidades Habitacionais Financiadas pelo Governo Federal por Reivindicação dos Movimentos Sociais na Área Central de São Paulo - Décadas 1990 e 2000	156
Tabela 09 - Prédios Adquiridos pelo Programa Renova Centro	163
Tabela 10 - Moradores de rua na Área Central, por distrito municipal, 2009	164
Tabela 11 - Variação do Valor Venal médio de terrenos vazios (R\$/m ²)	174



**INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL**

**Revalorização Urbana no Centro Histórico de São Paulo: uma análise
dos novos usos**

FERNANDA PEREIRA LIGUORI

RESUMO

A intenção deste trabalho foi compreender como o projeto ideológico e prático da revalorização urbana do Centro de São Paulo vem sendo elaborado e materializado no espaço, graças às ações do poder público em parceria com a iniciativa privada. E como um cenário idealizado e desejado pelas elites locais permeia e perpassa o planejamento urbanístico do Estado, a serviço do interesse de proprietários de terra e incorporadores. Em contrapartida, os movimentos sociais lutam em defesa dos interesses e necessidades da coletividade, para manter e permanecer em suas territorialidades, onde o espaço configura-se como campo de sonhos e lutas pelo direito à cidade. A contradição do uso desejado do Centro de São Paulo está no conflito de interesses entre os agentes capitalistas produtores do espaço e do outro a população de baixa renda. De um lado, estão os agentes capitalistas e suas estratégias de transformação do espaço em mercadoria, onde a especulação ativa o valor de troca, fazendo a terra gerar renda e lucro. Do outro lado, está a população de baixa renda, cujas demandas reivindicam o valor de uso, o direito à dignidade da moradia, da infraestrutura urbana, dos serviços públicos de qualidade, do lazer e da cultura. A revalorização urbana do Centro de São Paulo é um processo movido pelos agentes produtores do espaço tipicamente capitalistas e pelo Estado, inspirado em modelos importados, que visa promover a readequação do patrimônio urbano edificado por meio de intervenções urbanas pontuais de embelezamento e readequação das velhas estruturas urbanas à nova ordem econômica, com vistas a atender certas demandas de clientes com maior poder aquisitivo, na busca de soluções pontuais e locais. Os novos usos – o turismo e a cultura – representam no discurso dominante as soluções para o patrimônio degradado e obsoleto de muitos centros históricos, trazendo um novo dinamismo econômico e social para estas regiões na tentativa de reinseri-las no circuito produtivo do capital.

Palavras-chave: planejamento urbano, patrimônio urbano edificado, revalorização do espaço, turismo, cultura.



**INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL**

**Redeveloping the Urban Historic Centre of São Paulo: an analysis of
new uses**

FERNANDA PEREIRA LIGUORI

ABSTRACT

The purpose of this study was to understand how the ideological and practical design of the revaluation of the urban center of Sao Paulo has been developed and materialized in space, thanks to the actions of the government in partnership with the private sector. And as an idealized scenario and desired by local elites permeates and pervades the urban planning of the state, serving the interests of landowners and developers. In contrast, social movements are fighting to defend the interests and needs of the community to maintain and stay in their territoriality, where space is configured as a field of dreams and struggles for the right to the city. The contradiction of the intended use of the Center of São Paulo is the conflict of interests between the capitalist agents producers of space and other low-income population. On one side are the agents and their strategies for capitalist transformation of the commodity space, speculating where the exchange value, causing the earth to generate income and profit. On the other side is the low income population, whose needs demand the use value, the right to dignity of housing, urban infrastructure, quality of public services, leisure and culture. The revaluation of the urban center of Sao Paulo is a process driven by agents of the space typically capitalist producers and the state, inspired by imported models, which aims to promote the upgrading of urban heritage built through urban interventions specific beautification and upgrading of old structures urban to the new economic order, in order to meet certain demands of customers with higher purchasing power in pursuit of specific and local solutions. New uses - tourism and culture - represent the dominant discourse on solutions for degraded and obsolete assets of many historical centers, bringing a new economic dynamism and social support for these regions in an attempt to reinsert them into the productive circuit of capital.

Keywords: urban planning, urban heritage buildings, upgrading the space, tourism, culture.

APRESENTAÇÃO

A trajetória que me levou a enveredar pelos caminhos da Geografia possui longo percurso. Em 1999, formei-me bacharel em Turismo, sob linhas economicistas. Mas algumas questões para mim não faziam sentido como discurso do desenvolvimento sustentável, a venda da paisagem a qualquer preço, o propalado discurso de inclusão social e do progresso gerador de receita e renda que a atividade turística trazia para os membros de uma localidade. Dentre os casos que tomava conhecimento, a atividade turística era, na verdade, uma poderosa agente transformadora das dinâmicas sócio-espaciais de uma localidade, pois tinha o poder de reordenar os objetos no território e promover densas mudanças sociais, como deslocamento de populações de áreas valorizadas para outras atividades, promover especulação imobiliária, criar e recriar cenários fetichizados e valorizados para fruição de turistas.

Em 2005, passei a me interessar pela a Geografia, por influência da Profa Dra. Rita de Cássia Ariza Cruz, minha professora na graduação, que me introduziu à crítica à atividade turística pelo viés de Milton Santos. Descobri um mundo novo que para tentar entender algumas das questões que me inquietavam. Assim descobri que o turismo promove a segregação sócioespacial.

Frequentei durante quatro anos o Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, ora como aluna ouvinte, ora como aluna especial. Em 2005, participei de duas disciplinas como ouvinte neste departamento: *Turismo e Produção do Espaço* (ministrada pela Profa. Dra. Rita de Cássia Ariza da Cruz) e *Questões de Método em Geografia* (ministrada pela Profa. Dra. Maria Laura Silveira). No segundo semestre de 2006, como aluna especial, cursei pela segunda vez as mesmas disciplinas do ano anterior, além da disciplina *A cidade e o Urbano na Obra de Henri Lefebvre* (ministrada pela Profa Dra Ana Fani Alessandri Carlos) e como ouvinte frequentei a disciplina *Os Centros das grandes cidades: o lugar e o global* (ministrada pela Profa. Glória da A. Alves). Em 2007, participei do seu Grupo de Estudos sobre a obra “Produção do Espaço”, de Henri Lefebvre e frequentei parcialmente como ouvinte a disciplina *Requalificação urbana: funções sociais, econômicas, culturais e turísticos*, ministrada pelo Prof. Dr. Eduardo A. Yázigi. Em 2008, frequentei parcialmente como aluna especial as seguintes disciplinas *Os Centros das grandes cidades: o*

lugar e o global, pela segunda vez, (ministrada pela Profa. Glória da A. Alves) e *Urbanização e Industrialização no Estado de São Paulo* (ministrada pela Profa. Dra. Sandra Lencioni)

Neste percurso, fui aprendendo como o capitalismo e os agentes de mercado produzem o espaço como mercadoria. Sou grata especialmente a Profa. Dra Gloria da Anunciação Alves que me ajudou a definir o viés crítico de leitura da questão urbana pelo olhar de Lefebvre. E à Profa. Dra. Maria Laura Silveira que me ensinou a epistemologia da geografia. Foi neste período comecei a ter contato com autores como Henri Lefebvre, Milton Santos, David Harvey e tantos outros.

No final de 2008, fui aprovada no programa de Mestrado em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade de Campinas. De início, deparei-me com a questão do patrimônio e o processo de refuncionalização do espaço, linha da Profa. Dra. Maria Tereza Duarte Paes, que ajudou a entender o processo de definição de áreas “turísticas”. No ano seguinte, conheci a Profa. Dra. Arlete Moysés Rodrigues que me apresentou a questão da renda da terra pelo olhar crítico do materialismo histórico/dialético que vem me ajudando a iluminar meus questionamentos sobre meu objeto de estudo, de pesquisa.

A seguir, apresentarei o trabalho que venho desenvolvendo, fruto de intensos debates e reflexões.

INTRODUÇÃO

Desde os anos 90, uma nova tônica tem sido dada às questões urbanas no Centro de São Paulo. Desde então, o poder público nas três esferas e por pressão da Associação Viva o Centro vem promovendo esforços para reverter a chamada “degradação urbana”, com iniciativas e projetos de revalorização do espaço.

O discurso de renovação e revalorização dos distritos Sé e República vêm no sentido de retomar o seu papel de centro de comando econômico, administrativo e cultural sobre as demais centralidades, papel diluído pelo processo de urbanização e expansão da cidade, conforme aponta Alves (2005). Trata-se de uma estratégia para garantir a presença de São Paulo na rede de cidades globais¹. As cidades, segundo a autora, em tempos de globalização, disputam o poder de coordenação da produção na economia global, condição essa que justifica a adaptação da suas estruturas para atender às necessidades do capital, respaldando e reafirmando o papel centralizador dessas cidades.

No atual receituário das agências multilaterais de financiamento internacionais ter um centro revalorizado, cosmopolita e multifuncional é considerado um dos quesitos para uma cidade tornar-se global e competitiva e atrair investimentos. O centro de uma cidade deve concentrar várias qualidades como diversidade, cultura, história, “beleza nostálgica”, além de completa infraestrutura urbana (luz, água, telefone, saneamento básico, redes de comunicação), equipamentos de consumo coletivo, moradia, setores financeiro e comercial, além de concentrar a função administrativa e de poder de uma cidade.

1. As cidades globais são cidades que integram uma rede global de locais estratégicos no mundo, desempenhando funções de produção centrais em várias áreas – política, economia, cultura e estilo de vida cosmopolita, devendo adaptar seu território para receber os investimentos do capital hegemônico. Essa lista – encabeçada por Nova York, Tóquio, Londres e Paris, Frankfurt, e que inclui até cidades da América Latina como Cidade do México e São Paulo – é definida pelo Globalization and World Cities Study Group & Network – GaWC, segundo critérios de análise de suas funções, como fluxo aéreo e marítimo de passageiros, presença de grande número de empresas transnacionais com ligação com o sistema econômico e financeiro, possuir fluxos de imigração para serviços qualificados e profissionais, deve possuir posição geopolítica e geoeconômica estratégica integrada em redes mundiais de modo a favorecer a aliança com os mercados econômico-financeiros, além de uma infra-estrutura avançada de serviços, ciência e tecnologia. (SASSEN, 1998) De acordo com a última lista do GaWC, de 2009, São Paulo é a 21ª cidade mais globalizada do planeta, com a classificação de cidade global alfa. (GAWC, 2010)

Desde fins da década de 1960, o Centro de São Paulo vem sofrendo um processo gradual de desvalorização urbana, quando parte dos altos negócios e das finanças passaram a migrar parcialmente para a Avenida Paulista e, posteriormente, na década de 1980, para outros centros de negócios, como a Avenida Luis Carlos Berrini. O grande adensamento da área central, bem como o hiper-uso da infraestrutura urbana, desencadeou o surgimento de novos espaços de especulação, as novas centralidades, que passariam a dividir algumas funções com o Centro como a concentração de comércio, moradia e setor financeiro. Os agentes promotores do espaço e o Estado justificam a criação das novas centralidades afirmando que o Centro está “saturado” e “obsoleto”.

As novas centralidades, de acordo com o discurso dos promotores do espaço, são dotadas de edifícios modernos, de novas vias de circulação do automóvel, de mais segurança, de um paisagismo cuidadoso. Os edifícios do Centro de São Paulo passaram por um processo gradual de esvaziamento e abandono, alguns deles tornaram-se moradia de camadas populares que os ocuparam a revelia dos proprietários e do poder público.

Sandroni (2004) demonstrou que o Centro de São Paulo sofreu, nas últimas décadas, a diminuição da população residente² e um decréscimo das empresas sediadas para outras regiões da cidade (Paulista, Faria Lima, Marginal Pinheiros e Berrini), o que desestimulou novos investimentos imobiliários e residenciais. Esse movimento provocou desvalorização dos espaços construídos (muitos prédios com mais de 50 anos de existência) que foram considerados obsoletos e não respondiam às novas exigências do capital.

A revalorização urbana é um processo em curso em muitas cidades no mundo, que busca por meio do urbanismo, respaldado por políticas e ações do poder público e com o apoio da iniciativa privada, promover uma série de transformações socioespaciais de modo a alterar a dinâmica de um dado local, cujo patrimônio urbano edificado encontra-se subaproveitado, em estado de

2. Entre 1990 e 2001, os distritos República e Sé perderam cerca de 20 mil habitantes, passando de 82 mil para cerca de 62 mil habitantes. Vale lembrar que a partir da Gestão Marta Suplicy, como Programa Morar no Centro (2002), a função moradia tem sido re-estimulada na região central, através da criação de programas de produção de habitação de interesse social com a reforma e adaptação de antigos edifícios de escritório para moradia ou construção de novas unidades técnica (comunicações, estacionamentos, refrigeração/aquecimento, etc.). O censo do IBGE (2010) apontou um crescimento de 12,8 mil novos habitantes nos distritos Sé e República. abandono e ou tido como degradado físico e socialmente.

De acordo com Silva (2007), a revalorização urbana é um conjunto de intervenções normativas e físicas que intencionam a transformação do uso e das funções deste espaço como forma de torná-lo competitivo ou novamente atraente aos investimentos de caráter privado, bem como propiciar uma nova valorização aos bens aí investidos. A revalorização urbana é um conceito que abarca diferentes termos como revalorização, requalificação, reabilitação, revitalização, entre outros. Entendemos que a revalorização urbana refere-se a um processo econômico promovido, sobretudo, pelos agentes de mercado³, que pressionam o poder público a valorizar determinado espaço.

No cerne da revalorização urbana está o patrimônio urbano edificado, que receberá novos usos e significados, mantendo e adaptando as antigas formas, mas modernizando as velhas estruturas. Os novos usos propostos para o patrimônio estão pautados no desenvolvimento de atividades rentáveis voltadas para serviços e moradias de padrão médio e alto. Essas iniciativas visam alterar e revigorar a dinâmica urbana do local onde acontecem.

A revalorização urbana planejada deverá acontecer por duas vias: pela busca de novos investimentos que ocasionam o aumento do preço do metro quadrado; e pela valorização simbólica que acontece por meio de uma alteração de sentido e significado da região para o mercado. Centros históricos degradados, portos urbanos decadentes, ruas, praças, bairros podem ser alvo da revalorização urbana.

Estes espaços possuem grande significado e valor imobiliário para permanecerem com baixa taxa de ocupação. Por isso tornam-se alvo do processo de revalorização urbana. O Centro de São Paulo possui grande investimento imobilizado em infraestrutura que recebeu ao longo da história. Além de ter acumulado a função de centro de poder e administração, centro financeiro e econômico, centro da moda e da cultura, centro da pujança paulista e brasileira, metrópole mundial, coração da América do Sul. Todas essas qualidades justificam as necessidades de

3. No caso de São Paulo os agentes de mercado são representados pela Associação Viva o Centro, fundada em 1991, que congrega um grupo de empresários, incorporadores imobiliários e banqueiros dispostos a reverter o processo de degradação imobiliária do Centro Histórico.

intervenção e reinvestimento.

Aqui o discurso da obsolescência que justificou a fuga para outras centralidades nas décadas anteriores dá lugar a um discurso de obsolescência que justifica a reordenação e o novo uso do território e do seu patrimônio urbano edificado por meio de um projeto higienista e segregador, arquitetado pelas elites locais e pelos incorporadores, “introjetado” nas ações e políticas do Estado.

Atualmente, os novos usos considerados adequados e propostos para os centros são os ligados às moradias, ao comércio e aos serviços (o turismo e a cultura podem ser considerados ícones dos novos modelos de revalorização) voltados para o público de alto e médio padrão, a demanda solvável e selecionada. Em contrapartida, a população de baixa renda, que ocupou aquela localidade após a migração das elites durante décadas, passa a ter seu direito de permanência e uso constantemente ameaçados pelo higienismo social.

Partimos do pressuposto que os agentes produtores do espaço tipicamente capitalistas consideram os novos usos como estratégias de planejamento urbano contemporâneo, atrelados a um discurso progressista de que essas atividades são geradoras de riqueza e renda. Na verdade, essas atividades são as finalidades de uma política que visa à continuidade da mercantilização do espaço, com vistas à recuperação do valor simbólico e o prestígio dessa área.

As políticas de revalorização imobiliárias prometem a geração de emprego, renda, moradia aos mais necessitados. No entanto, os processos de revalorização imobiliária são altamente seletivos e excludentes, gerando efeitos controversos e contraditórios como o aumento da segregação espacial e o confinamento urbano em territórios de consumo e moradia.

A ênfase deste estudo está na análise das intervenções pontuais de restauro e readequação do patrimônio urbano edificado para novos usos – os chamados edifícios “âncoras culturais” ou “patrimônio vivo” – que vem acontecendo nos últimos 20 anos, com a intenção de promover um processo de revalorização em cadeia do entorno e de ativar a especulação imobiliária e simbólica do Centro de São Paulo.

O discurso apresentado pelo poder público é de que as políticas e ações de revalorização são a única saída para a “degradação” do Centro de São Paulo. O discurso de crise e abandono justifica a necessidade de “renovar”, “revitalizar”, “requalificar” o Centro. O patrimônio

edificado do Centro tido como decadente é considerado obsoleto e precisa assim de modernização.

De acordo com Silva (2007), as estratégias que permeiam o discurso atual, apresentado como positivo e sem contradições, para a renovação do Centro de São Paulo passam pelo resgate da história, pela valorização do patrimônio histórico e cultural, pelo investimento em melhorias infraestruturais para novos usos (moradia e serviços), visando atrair novos usuários.

Sendo assim, temos como problema de pesquisa a seguinte questão: Como o turismo e a cultura, tidos como fins de uso nos discursos das políticas municipais para o Centro Histórico de São Paulo, atuam no processo de revalorização imobiliária da região através da intervenção pontual do patrimônio urbano edificado, de propriedade pública, e no conseqüente aprofundamento da segregação sócio espacial?

Partimos da hipótese que os novos usos (a cultura e o turismo) para o patrimônio urbano edificado, promovidos pelas políticas e ações municipais de revalorização urbana, intensificam a segregação urbana e confinamentos em territórios de moradia e consumo no Centro Histórico de São Paulo.

Dentro do problema de pesquisa, torna-se fundamental a discussão sobre o patrimônio urbano edificado do Centro Histórico de São Paulo, considerado consensualmente como “obsoleto” e “degradado” pelos agentes que visam à revalorização urbana. O Centro concentra boa parte do patrimônio tombado da Cidade, em sua maioria imóveis públicos, patrimônio este que se torna peça-chave no processo de revalorização urbana. Ao readaptar o patrimônio urbano edificado para os novos usos, busca-se um processo de revalorização urbana do entorno, por meio da alteração de sua dinâmica socioeconômica. Espera-se que essa revalorização atraia um comércio seletivo e novos frequentadores, revertendo o processo de degradação existente.

Para fins deste estudo, entendemos o patrimônio edificado como o patrimônio de valor histórico, cultural, artístico, arquitetônico e simbólico, podendo ser tombado ou não, que foi incorporado à cidade e nela permanece, adequado aos níveis de interesse do capital e da globalização. Este patrimônio está inserido nos núcleos urbanos centrais que deram origem às cidades e que vêm sofrendo um processo de valorização- desvalorização-revalorização imobiliária, aprofundando o

fetichismo da mercadoria das áreas centrais urbanas por vias da espetacularização no sentido de Debord. (1996)

O patrimônio, de acordo com Choay (2006), compreende os edifícios individuais, os aglomerados de edificações e a malha urbana: aglomerados de casas e bairros, aldeias, cidades inteiras e mesmo conjunto de cidades, como mostra a lista do Patrimônio Mundial estabelecida pela UNESCO. Segundo CHOAY (2001,p.13),

(...) a metamorfose do seu valor de uso em valor econômico ocorre graças à “engenharia cultural”, vasto empreendimento público e privado, a serviço do qual trabalham grande número de animadores culturais, profissionais da comunicação, agentes de desenvolvimento, engenheiros, mediadores culturais.

Na ordem atual, o patrimônio edificado ganha nova roupagem e é apresentado como local especial. Torna-se espetáculo, recebendo cores, luzes e sons, além de novos significados, discursos e propagandas. Com as políticas setoriais e matrizes discursivas, estes lugares tornam-se rentáveis economicamente. Instala-se neles um aparato para receber o visitante (aquele que tem condições sociais e materiais de visitar este equipamento de lazer e cultura).

O novo equipamento cultural ganha amplo estacionamento, banheiros públicos, cafés, lojinhas de souvenirs e muitos atrativos culturais para serem vistos de modo privado, com a cobrança de ingresso, mesmo que a preços populares. Esses espaços são bem sinalizados e com farto aparato de segurança, trazendo sensação de tranquilidade e bem-estar. Mantêm-se a forma arquitetônica dos edifícios considerados como patrimônio, bem como seu entorno, mas seu conteúdo é readaptado para fruição voltada ao lazer, ao espetáculo, ao turismo.

Com relação aos novos usos – turismo e cultura – parecem ser as estratégias certas para promover a revalorização do espaço do Centro de São Paulo. O turismo aparece como atividade econômica geradora de riqueza e renda. Já a cultura, além de mercadoria, vira justificativa de políticas que visam à readequação e preservação do patrimônio (memória e identidade) da cidade. Ambos são usados para justificar os discursos que permeiam as políticas e ações de revalorização urbana.

Para atingir os objetivos, procuramos entender a lógica atual de produção do espaço capitalista como mercadoria no processo de revalorização do Centro Histórico de São Paulo, com reforço

dos usos culturais e turísticos do patrimônio urbano edificado. Para tal, buscamos entender como o projeto de revalorização foi criado na Cidade e vem sendo moldado e posto em prática pelo Estado capitalista ao longo das gestões. Buscamos identificar quais são os agentes produtores do espaço capitalista e quais são os desfavorecidos por esse processo, bem como identificar os consensos, políticas e ações da lógica da produção do espaço como mercadoria destinada a uma demanda solvável (investidores, visitantes, moradores).

A revalorização urbana contempla dois aspectos: a valorização imobiliária do espaço e valorização urbana enquanto ideia e significado. Para fins deste estudo, nos concentramos na revalorização urbana enquanto ideia e significado que envolveu uma avaliação simbólica das ideias, projetos e planos para a região que visa promover uma revalorização imobiliária da região que acontece de um modo lento e pontual.

E, por fim, verificamos que a “formatação” do patrimônio como produto turístico cultural tem gerado a formação de “guetos” ou territórios especializados. E que, em contrapartida, vem contribuindo com o processo de aprofundando da segregação socioespacial. Entender como esse processo se espacializa no Centro Histórico de São Paulo é outra das intenções desse estudo. Para compreender os “usos” dos espaços revitalizados, daremos ênfase a verificar quais são os “territórios do turismo e da cultura” através da análise dos roteiros (itinerário) e cenários apropriados pelo poder público e agentes de mercado e adaptados para consumo do novo usuário (visitante / turista)?

O Centro de São Paulo é, institucionalmente, a área formada pelos distritos centrais Sé (Centro Velho), República (Centro Novo), Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Mooca, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação, dos quais oito integram hoje a Subprefeitura da Sé e três (Pari, Mooca e Brás) pertencem à Subprefeitura da Mooca. Sua atual configuração territorial resultou de uma série de intervenções e investimentos acumulados ao longo do último século, conferindo à região um papel de centralidade, com grande peso econômico, forte dinamismo, múltiplas funções e importante patrimônio edificado. A Figura 1 mostra a área do Município de São Paulo, composto pelas Subprefeituras e seus respectivos Distritos. Já a Figura 2 mostra a Subprefeitura da Sé, que contém o recorte espacial deste estudo.

Para realizar este estudo consideramos um recorte menor composto pelos distritos Sé e República e parte dos distritos Santa Cecília e Bom Retiro. Essa área é considerada de interesse turístico e cultural pelo poder municipal, pois consta no Plano de Desenvolvimento Turístico do Centro Histórico de São Paulo (2008), e corresponde a área dos roteiros turísticos sugeridos pela Associação Viva o Centro, conforme as figuras 3 e 4, respectivamente. A delimitação deste recorte espacial foi importante para definir quais eram os pontos de interesse cultural e turístico da área interesse que sofreram intervenções nas últimas duas décadas, em decorrência do projeto de revalorização urbana pretendido para o Centro de São Paulo.

Conforme o Quadro 1, as principais ações de revalorização urbana no Centro de São Paulo concentraram-se em três áreas: o Vale do Anhangabaú, Parque D. Pedro II, o bairro da Luz, onde focaremos as análises.

Adotamos como recorte temporal o período de 2001-2010 para analisar políticas, programas e ações realizados no processo de revitalização em São Paulo. O período de análise da pesquisa contempla a Gestão Marta Suplicy (2001-2004), a Gestão José Serra / Gilberto Kassab (2005-2008), e a Gestão Gilberto Kassab (2009 até 2011). Não deixamos de abordar, ainda que brevemente, os antecedentes do processo de revalorização no Centro de São Paulo, ou seja, período de 1975 a 2000.

O motivo da escolha deste recorte temporal dá-se pela transição de imagem de São Paulo como a capital brasileira do turismo de negócios e eventos para tornar-se também capital nacional do conhecimento, entretenimento e cultura. (KASSAB, 2007). O Centro Histórico de São Paulo passa a receber especial atenção com a criação e aprovação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei Municipal No. 13.430, de 13/09/2002), elaborado segundo diretrizes do Estatuto das Cidades (Lei Federal No. 10.257, 10/07/2001)

Figura 1 - Subprefeituras e Distritos do Município de São Paulo



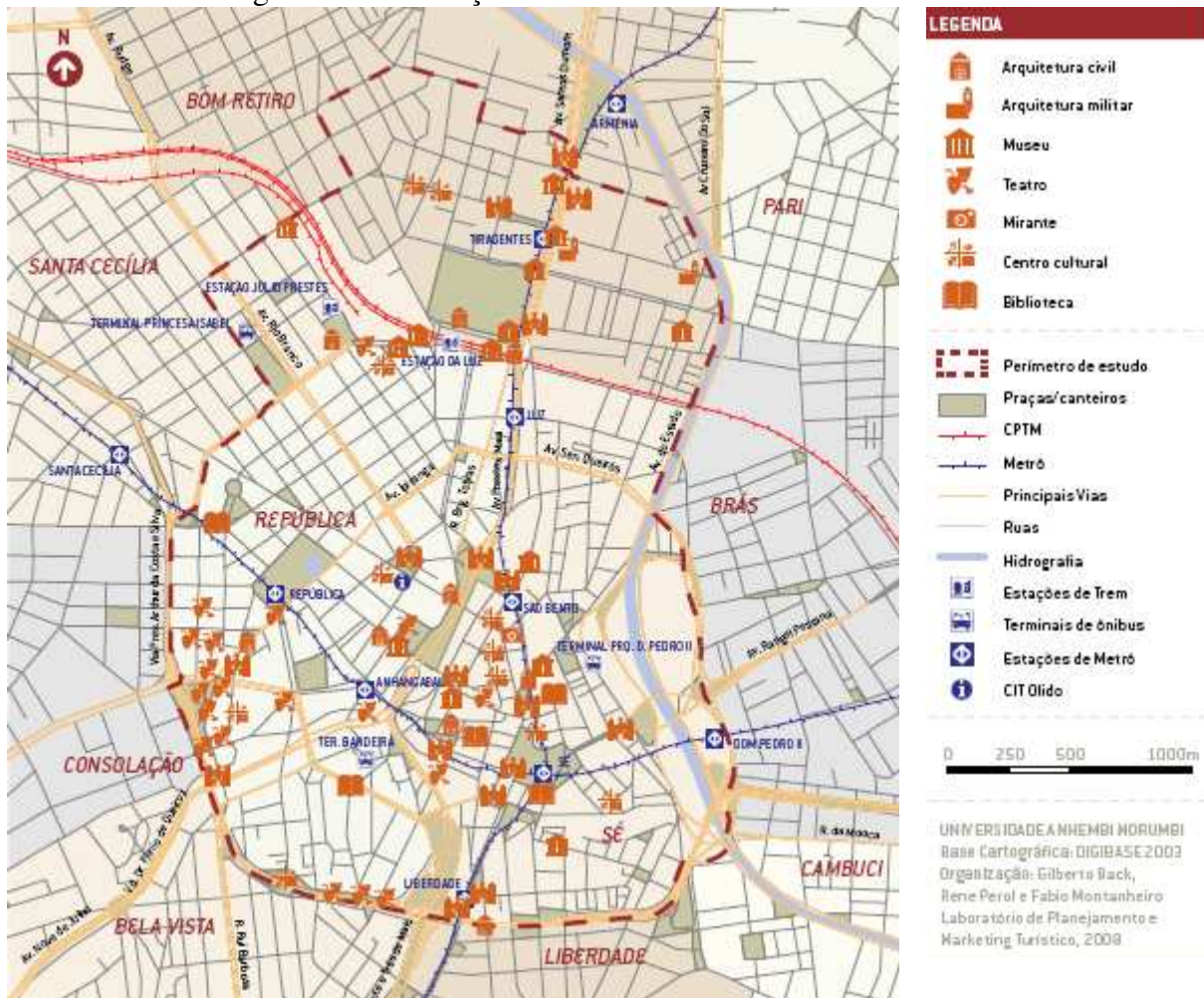
Fonte: Secretaria Municipal de Planejamento

Figura 2 - Área de Abrangência do Programa PROCENTRO



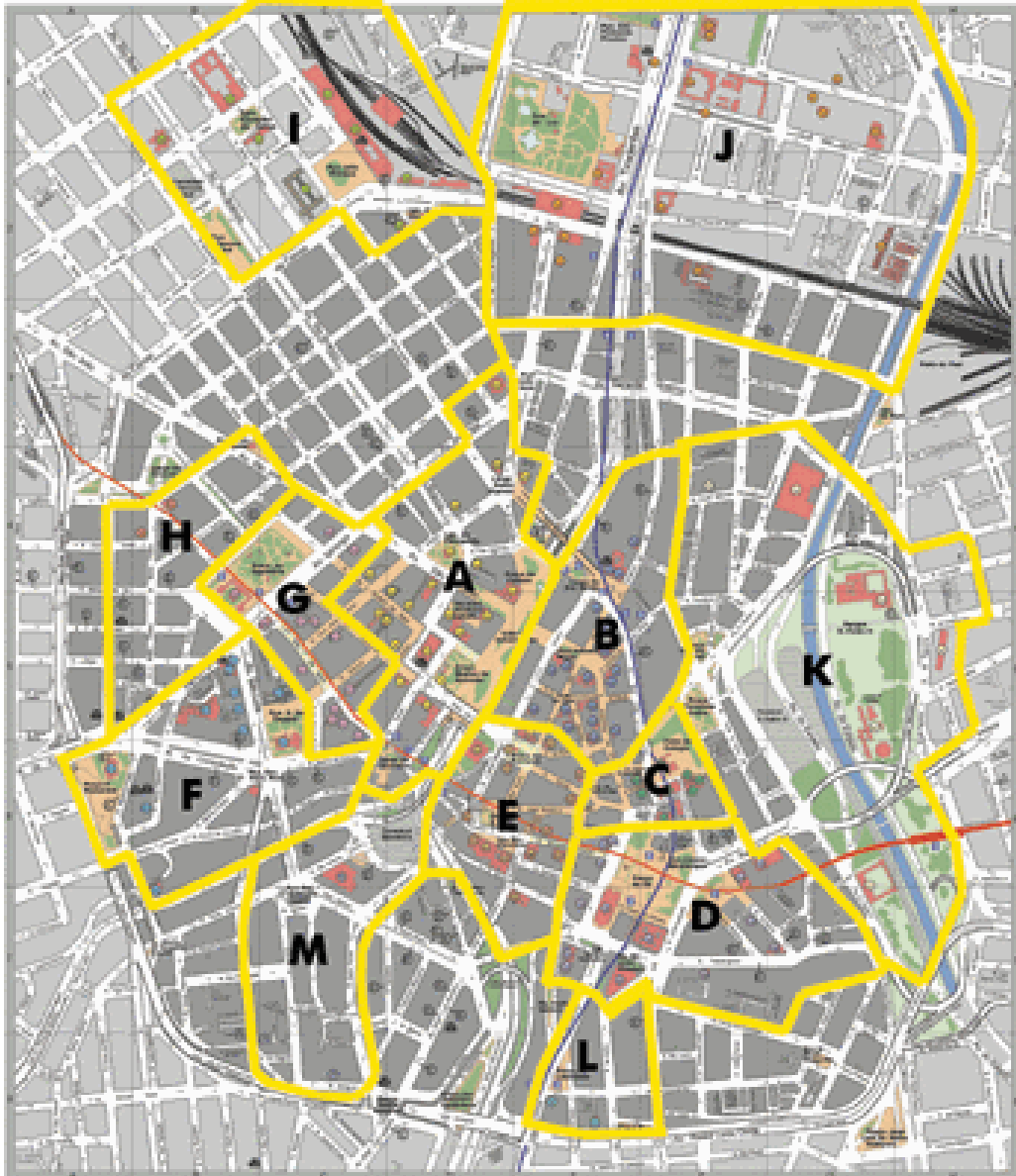
Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2010

Figura 3 - Localização dos atrativos turísticos na área de estudo



Fonte: SÃO PAULO TURISMO, 2008, p.57)

Figura 4 – Roteiros da Associação Viva o Centro



Fonte: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 2010

Legenda

Roteiro A – Vale do Anhangabaú

Roteiro B – Largo de São Bento

Roteiro C – Pátio do Colégio

Roteiro D – Praça da Sé /Praça J. Mendes

Roteiro E – Praça do Patriarca / Largo São Francisco

Roteiro F – Av. São Luís

Roteiro G – Praça da República

Roteiro H – Largo do Arouche

Roteiro I – Liceu Coração de Jesus

Roteiro J – Estação da Luz

Roteiro K – Parque D. Pedro II

Roteiro L – Liberdade

Roteiro M – Av. Brig. Luís Antônio

Quadro 1 - Ações concretizadas dentro do processo de Revalorização do Centro de São Paulo

INTERVENÇÕES PMSP/BID	INTERVENÇÕES PMSP	EMPREENHIMENTOS PRIVADOS
<ol style="list-style-type: none"> 1) Requalif. urbana Praça da Sé 2) Requalif. urbana Praça da República 4) Requalif. Parque da Luz 5) Restauro Mosteiro da Luz 6) Recuperação Praça Fernando Prestes 7) Restauro edifício Ramos de Azevedo 8) Restauro edifício Paula Souza 9) Restauro Teatro Municipal 10) Reforma Biblioteca Mário de Andrade 11) Requalif. urbana Praça Roosevelt 12) Concessão Urbanística Nova Luz 13) Nova Luz – ruas comerciais 14) Restauro Solar da Marquesa 15) Restauro Casa Um e Beco do Pinto 16) Requalif. urbana Gasômetro 17) Vila Economizadora (drenagem e fachadas) 18) Conjunto Olarias 19) Conjunto Canindé 20) Centro de Jovens Prates 21) Conjunto Parque do Gato 22) Obras de drenagem 	<ol style="list-style-type: none"> 23) Requalif. urbana Parque Dom Pedro II 24) Avenida Tiradentes – túnel e viaduto 25) Praça das Artes 26) Reurbanização Largo da Memória e Term. Bandeiras 27) Circo Escola Largo Paissandu 28) PRHI Luz - Requalif. de Espaços Públicos 29) Renova Centro <div data-bbox="651 583 984 632" style="text-align: center;">INTERVENÇÕES ESTADO</div> <ol style="list-style-type: none"> 30) Estação da Luz / Museu da Língua Portuguesa 31) Pinacoteca do Estado 32) Estação Pinacoteca 33) Sala São Paulo 34) São Paulo Companhia de Dança 35) Fundação Catavento (Palácio das Indústrias) 36) Museu da História do Estado (Casa das Retortas) 37) Centro Paula Souza 38) Tom Jobim – Escola de Música do Estado de São Paulo 	<ol style="list-style-type: none"> 39) Correios 40) Shopping Light 41) Bovespa 42) BM&F 43) CCBB 44) Tribunal de Justiça 45) Hotel Jaraguá 46) Hotel Atlântico 47) Grupo SISAN 48) Cine Marabá 49) Sintetel 50) Castelinho Fundação Carlos Chagas

Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Projeto Nova Luz Consolidado, 2011.

O Plano Diretor Estratégico de São Paulo enfatiza o grande potencial turístico e cultural do Centro de São Paulo, composto por edifícios e monumentos históricos, centros e atividades culturais, praças recuperadas, diversidade gastronômica e vida noturna. O Plano pretende criar pontos de atratividade com a implantação de equipamentos de turismo, eventos e negócios para a região. Dentre as ações para o Centro Histórico e seu entorno, destaca-se a requalificação da Várzea do Carmo, do Parque Dom Pedro, da região do Mercado Municipal, da Rua 25 de Março e adjacências, da zona cerealista e do entorno da Estação da Luz.

O caráter assumido pela política pública de turismo em São Paulo, no período analisado, é de *marketing*, o que nos leva constatar que as questões que tangenciam a revalorização urbana do patrimônio estão diretamente relacionadas ao turismo.

De acordo com Caio Luiz de Carvalho, atual presidente da São Paulo Turismo – SPTURIS, empresa paulista de fomento do turismo, na apresentação do Plano Municipal de Turismo -

PLATUM 2007-2010 (p.6), a Capital São Paulo busca consolidar-se como parte do “circuito turístico das grandes metrópoles mundiais e posicionando-se cada vez mais como centro de vanguarda e gerador de tendências”. De acordo com Carvalho, a cidade passa por um momento de mudança da “imagem de pólo de negócios e eventos” para “capital da cultura e do entretenimento na América Latina.

Dentre as propostas da Prefeitura para a área central estão: estimular articulações e ligações; adensar bairros centrais com a construção de moradias de classe média e alta; reforçar a diversidade funcional; reorganizar fluxos e circulação de tráfego; articular os espaços públicos em rede; criar novas formas de gestão e de exercício do poder local; desenvolver projetos indutores; ativação do potencial cultural, turístico, educacional e de lazer; melhoria da paisagem e do meio ambiente urbano; melhoria do acesso, circulação e estacionamento; disciplinamento do comércio informal; criar uma “zeladoria urbana”, incentivar os investimentos privados; reforçar a segurança pessoal e patrimonial; promover ações de cunho social através de parcerias; aprimorar a gestão do centro. (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 1996)

No primeiro capítulo deste estudo, trataremos do processo de mercantilização dos centros históricos e/ou tradicionais, com o objetivo de entender como esses centros ganham importância em tempos de flexibilização do capital. Para tal, foi necessário compreender como o Estado encampa esse processo seguindo interesses dos agentes hegemônicos, embora no discurso haja em nome do bem comum. O capítulo buscou entender quais são os novos usos pretendidos para o patrimônio urbano dos centros históricos e quais são os seus desdobramentos. Por fim, objetivou-se compreender como os novos usos do patrimônio urbano edificado atuariam na formatação de uma imagem positiva de uma cidade para atrair uma nova demanda solvável.

O segundo capítulo mostrará a evolução processo de valorização/ desvalorização / revalorização urbana do Centro de São Paulo. A revalorização do Centro começou a ser pensada pelo poder público desde a década de 1970, na gestão de Olavo Setubal. Mas apenas na década de 1990, na gestão de Luiza Erundina e a partir da fundação da Associação Viva o Centro em 1991, a revalorização urbana passou ser articulada pelo poder público e pela iniciativa privada. Nesta década, foram criadas as operações urbanas (Anhangabaú e Centro), o PROCENTRO e a

solicitação de financiamento junto ao BID para viabilizar as ações propostas no PROCENTRO em prol da revalorização do Centro.

No terceiro capítulo, demonstraremos como a política de revalorização urbana do Centro de São Paulo foi modificada na década de 2000, ao longo das gestões municipais de Marta Suplicy (2001-2004) e de José Serra / Gilberto Kassab (a partir de 2005). A política inicia-se com ampla participação da sociedade em todos os níveis no debate o que levou à construção das políticas públicas que buscavam incluir a população de baixa renda. Durante esse governo foram aprovados o Plano Diretor Estratégico (2002), os Planos Diretores Estratégicos das Subprefeituras e a Lei de Zoneamento (2004). A partir da metade da década, a mudança de governo e partido político tornou a política urbana higienista e segregadora, aliada aos interesses do mercado imobiliário e das elites locais. Essa gestão foi marcada pela revisão do plano diretor (2006 a 2009) e pela criação de mecanismos para burlar a Lei de Zoneamento e favorecer o mercado imobiliário (operações urbanas e concessão urbanística).

O quarto capítulo propôs um resgate dos projetos e intervenções urbanas sobre o Centro de São Paulo, procedendo à seguinte divisão: a) região do Anhangabaú, formada pelo Centro Velho (Distrito Sé) e pelo Centro Novo (Distrito República, menos o Bairro Santa Ifigênia), tendo o Vale do Anhangabaú como espaço integrador; b) a região do Parque D. Pedro II; c) a região do Bairro da Luz e do Bairro Santa Ifigênia. O principal objetivo desse capítulo foi compreender o caráter e a dimensão das intervenções, buscando compreender quais são os agentes promotores do espaço e quais os conflitos criados a partir dessas ações. Ações que tem como marco a criação da Sala São Paulo na Estação Júlio Prestes (1999), do Centro Cultural do Banco do Brasil (2001) e da requalificação urbana da Praça do Patriarca (2001).

O quinto capítulo apresenta as contradições do processo de revalorização urbana no Centro de São Paulo na década de 2000, trazendo à tona a luta dos movimentos sociais que reivindicam o direito de usar, permanecer, morar e trabalhar na região. Os moradores sem teto (de rua e encortiçados) e os ambulantes são os principais grupos indesejados pela Associação Viva o Centro, que propõe a expulsão dessas populações para outras regiões da cidade. Em contraposição, o Fórum Viva o Centro representa a união das lutas dos movimentos sociais pelo direito ao Centro. Iniciamos o capítulo discutindo brevemente as causas da vacância imobiliária

dentro do processo de evolução da cidade e os efeitos da legislação de tombamento. O capítulo mostrará o conjunto de interesses com relação à função social da propriedade, onde de um lado estão os proprietários de imóveis vagos e do outro estão os movimentos sociais que reivindicam a destinação desses imóveis para a produção de moradias de interesse social. O capítulo apontará também os avanços e retrocessos da política habitacional na década de 2000, seu processo de transformação de uma política com participação social para uma política higienista e segregadora.

Capítulo 1 - O processo de revalorização urbana e os novos usos do patrimônio urbano edificado

A revalorização espacial é processo movido pelos agentes capitalistas e pelo Estado, que visa promover a readequação do patrimônio urbano edificado por meio de intervenções de embelezamento e readequação das velhas estruturas urbanas à nova ordem econômica, com vistas a atender certas demandas de clientes com maior poder aquisitivo, na busca de soluções pontuais e locais. Os novos usos – o turismo e a cultura – representam no discurso dominante as soluções para o patrimônio degradado e obsoleto de muitos centros históricos, trazendo um novo dinamismo econômico e social para estas regiões na tentativa de reinseri-las no circuito produtivo do capital.

O capítulo tratará do processo de mercantilização dos centros históricos e/ou tradicionais, com o objetivo de entender como esses centros ganham importância em tempos de flexibilização do capital; analisar como o Estado encampa esse processo seguindo interesses dos agentes hegemônicos, embora no discurso aja em nome do bem comum; entender quais são os novos usos pretendidos para o patrimônio urbano contido nos centros históricos e quais são os seus desdobramentos; e, por fim compreender como os novos usos do patrimônio urbano edificado atuam na formatação de uma imagem positiva de uma cidade para atrair nova demanda solvável para a região (moradores, investidores e visitantes).

1.1 O processo de mercantilização do espaço em tempos de flexibilização do capital e o papel do Estado.

Os projetos urbanos articulam as funções moradia, consumo, serviços e corporativismo. Dentro desta perspectiva, os projetos buscam, ao menos na teoria, estimular a multiculturalidade e o cosmopolismo com eventos, entretenimento, turismo, cultura. Os agentes promotores do espaço afirmam que essas funções – os novos usos do patrimônio – quando estimuladas trariam à cidade

uma visibilidade política e financeira para atrair investimentos. Certas cidades, como São Paulo, recebem o título de cidades globais, compondo um concorrido rol de cidades dotadas de atributos especiais que as fazem competirem pelos investimentos do capital financeiro, além de ganhar importância geopolítica.

O Estado capitalista vem produzindo políticas que promovem as cidades como mercadoria, empresa e pátria. Como mercadoria, a cidade será vendida e competirá nos mercados internacionais. Como empresa, a cidade tornar-se-á uma unidade de gestão e de negócios. Como pátria, uma marca cívica e identitária da cidade serão definidas para os cidadãos, gerando assim identificação, aceitação e fidelidade ao produto. (VAINER, 2002)

Vainer (2002) afirma também que vem sendo difundido, nos últimos anos, no Brasil e América Latina, o modelo do Planejamento Estratégico, que é uma ação conjunta propagada por diversas agências multilaterais (BID, FMU) e de consultores internacionais, sobretudo catalães, que difundem agressivamente o sucesso do “Modelo Barcelona”. Os idealizadores e adeptos desse tipo de planejamento, originário da Harvard Business School, nos anos 1970/80, pregam que o modelo deve ser adotado pelos governos locais, pois as cidades – submetidas às mesmas condições e desafios das empresas globais —, estão inseridas em um mercado altamente competitivo e globalizado, devendo competir entre si para atrair os investimentos do capital financeiro.

Harvey (2006) afirma que o empreendedorismo urbano busca definir a identidade do lugar, pela criação de uma imagem urbana atraente, criando o espetáculo, o chamariz para atrair o progresso e competir com outras cidades. Internamente, o empreendedorismo urbano traz conseqüências políticas e sociais onde a cidade se abre à moda, à auto-exposição e auto-exibição, num ambiente de espetáculo e representação, gerando ideias de solidariedade social, orgulho cívico e lealdade ao lugar, baseando-se na “famosa fórmula romana – pão e circo”. (p. 185) “A concentração no espetáculo e na imagem, e não na essência dos problemas sociais e econômicos também pode se revelar deletéria a longo prazo, ainda que, muito facilmente, possam ser obtidos benefícios políticos.” (p.189)

O Estado assume papel de principal articulador e materializador dos interesses da iniciativa privada nos projetos urbanos. “Normalmente, o novo empreendedorismo urbano se apóia na

parceria público-privada, enfocando o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico enquanto seu objetivo econômico imediato”. (Ibid, p.174)

Dentre as táticas praticadas pelo empreendedorismo urbano contemporâneo, de acordo com Harvey (2006), estão:

- a) Criar/ explorar as vantagens competitivas específicas para a região para a produção de bens e serviços, definidas com base na presença de certos recursos (minérios, petróleo, entre outros), na localização geográfica (zona portuária, industrial, entre outros), na presença de facilidades como (infraestrutura, mão de obra, tecnologia, empresas, subsídios);
- b) Melhorar o mercado de consumo de massas, alimentado pelo crédito, promovendo a regeneração urbana e a valorização de regiões degradadas, com base na inovação cultural, na melhoria física do ambiente urbano (incluindo a mudança para estilos pós-modernistas de arquitetura e design urbano), na criação de atrações para consumo (estádios esportivos, centros de convenções, shopping centers, marinas, praças de alimentação exóticas) e entretenimento (a organização de espetáculos urbanos em base temporária ou permanente). Acima de tudo, a cidade tem de parecer um lugar inovador, estimulante, criativo e seguro para se viver ou visitar, para divertir-se e consumir, capaz de atrair tanto turistas como moradores.
- c) Dotar o espaço de infraestrutura específicas e dispendiosas para atrair as atividades de controle e comando das altas finanças, governo, tecnologia, mídia. Trata-se do investimento em transportes e comunicações, espaços adequados de trabalho, oferta educacional de formação de mão-de-obra, tecnologia da informação
- d) Os governos devem redistribuir os superávits dos centros para outras regiões.

As cidades da América Latina, nos últimos anos, vêm praticando um empreendedorismo urbano baseado em cidades tidas como casos de sucesso importados, modelos de cidade que deram certo por terem conseguido resolver boa parte dos seus problemas, pelo menos na aparência e nos indicadores econômicos de desempenho, atendendo às demandas internas e atraindo investimentos.

De acordo com Sanchez (2001), as cidades-modelo são marcas construídas pela combinação da atuação dos governos locais e junto com os atores hegemônicos com interesses localizados, agências multilaterais e redes mundiais de cidades. Os atores nos centros de decisão e comunicação constroem imagens, discursos, meios e instrumentos para sua difusão e legitimação dos modelos em escalas variadas. Conforme Compans (2004), os modelos, por meio de suas práticas políticas inovadoras, influenciam o pensamento urbanístico contemporâneo com ideários de pós-modernidade e de sustentabilidade ambiental, que são ideias norteadoras baseadas nas ciências administrativas e da informação, entre outros, ou são promovidas e impostas por políticas de caráter doutrinário, formuladas por organismos multilaterais como o Banco Mundial.

As transformações urbanas ocorridas em Barcelona para Olimpíadas, em 1992, representam o caso mais bem sucedido de cidade-modelo – passando de pólo industrial saturado a centro de finanças e serviços – que é vendido por um grupo de consultores catalães a várias cidades no mundo. A cidade de Barcelona foi objeto de grandes intervenções, passando do projeto pontual (praça, parque, escola) para o projeto complexo (conjunto de ruas, edifícios, zonas verdes com gestão integrada), do projeto público às parcerias público-privadas. Grandes projetos urbanos que se estendem alterando o centro e o conjunto da cidade. Com grande participação popular (ao menos no discurso), as intervenções urbanas promoveram a resolução de grandes problemas econômicos e sociais. (CAPEL, 2009) Barcelona é vendida como o principal modelo de sucesso do planejamento estratégico de cidades em tempos de capitalismo flexível principalmente à América Latina, passando a inspirar projetos de revalorização urbana de antigos centros históricos. Alguns exemplos de cidades latinas que passaram por esses processos inspirados nas cidades-modelo: Cidade do México (centro histórico) e Buenos Aires (a zona portuária de Puerto Madero). No Brasil, grande exemplos de revalorização urbana são Curitiba (principalmente no governo de Jaime Lerner); Salvador (projeto desenvolvido pelo Governo do Estado da Bahia na gestão de Antônio Carlos Magalhães); Rio de Janeiro (seu centro foi revitalizado na década de 1990 e cuja zona portuária será contemplada pelo Projeto Rio Maravilha que compreende um conjunto de investimentos para as Olimpíadas de 2016); São Paulo (seu principal caso de revalorização é o Pólo Nova Luz, cuja proposta é a transformação da “Cracolândia” em pólo do terciário avançado) e Recife (conjunto de intervenções ocorridas no Bairro do Recife Antigo).

É sobre as ruínas passadas que se erguem os novos projetos urbanos de revalorização urbana. Lefebvre (2008) aponta que na produção do espaço capitalista há num duplo movimento, em que o espaço como instrumento remete ao histórico e se estabelece sobre suas ruínas e, em contrapartida, sua existência prática é conferida pela apropriação dos promotores imobiliários e bancos, respondendo aos interesses privados de uma classe dominante. O espaço, segundo Lefebvre, torna-se central no capitalismo tido como uma nova indústria, subordinando a si o que lhe preexistia (agricultura, solo e subsolo, domínio edificado e realidades urbanas de origem histórica) e estendeu-se constituindo setores novos comercializados, industrializados – os lazeres, a cultura e a arte moderna, a urbanização. Assim o espaço vira instrumento produzido e manipulado pelos tecnocratas no âmbito global, do Estado, das estratégias, virando mercadoria de consumo.

Assistimos a um novo processo do capitalismo neoliberal que reafirma o espaço como mercadoria, conforme aponta Sanchez (2001, p.33):

A transformação das cidades em mercadorias vem indicar que o processo de mercantilização do espaço atinge outro patamar, produto do desenvolvimento do mundo da mercadoria, da realização do capitalismo e do processo de globalização em sua fase atual. A existência de um mercado de cidades, como um fenômeno recente, mostra a importância cada vez maior do espaço no capitalismo – a orientação estratégica para a conquista do espaço, que agora alcança cidades como um todo, postas em circulação num mercado mundial – evidencia a produção global do espaço social.

A flexibilização do mercado, que nasce na década de 1970, incentiva a exploração de novos nichos altamente especializados e específicos, também impulsionando o aumento da competição entre empresas e cidades. Essa forma de acumulação gera uma série de efeitos econômicos e sócio-espaciais, como aumento do mercado informal e da terceirização dos serviços, inclusive da mão-de-obra, aumento das disparidades regionais, aumento da obsolescência média dos produtos, induz ao consumo das modas fugazes. A estética estável do modernismo fordista deu lugar a uma estética pós-moderna instável e fugidia que enaltece a diferença, o espetáculo, o efêmero, a moda e mercadificação das formas culturais. (HARVEY, 2005)

O capitalismo flexível contrapõe-se ao regime de acumulação anterior (fordismo), baseado nas linhas de produção em massa. Assim, no período contemporâneo ocorre a flexibilização dos processos produtivos, das empresas, das relações e formas de trabalho, dos padrões de consumo,

dos mercados. Surgem novos setores da produção, novos mercados, novas maneiras de fornecimento de serviços financeiros, e, sobretudo, taxas altamente intensificadas de inovação comercial, tecnológica e organizacional. O setor de serviços cresce em relação à indústria. (HARVEY, 2005)

Otilia Arantes (2002) afirma que na Era da Informação só serão protagonistas as cidades que forem dotadas de planejamento estratégico, que visa torná-las mais atraente ao capital, seja nacional ou estrangeiro, inclusive o imobiliário. Assim o planejamento atuaria em duas vertentes: pela **fabricação de consensos**, por meio de uma política de marketing e pela *gentrification* de certos espaços eleitos pelo capital, por meio de ações de *up-grade* social e melhorias da qualidade da paisagem e da infra-estrutura. Na fabricação de consensos, os promotores destas ideias – grupo formado pelos detentores do capital (banqueiros, incorporadores, corretores, mídia, políticos, universidades, entre outros) – e os responsáveis pelos consensos (planejadores urbanos e promotores culturais) espalham que há uma sensação geral de crise para justificar as ideologias de crescimento a qualquer preço. Na *gentrification*, termo que de acordo com autora, é qualquer intervenção no solo urbano chamada de revitalização, requalificação, reabilitação, revalorização, entre outros, onde pedaços da cidade são eleitos para passarem por processos de embelezamento, investimento em melhoria de infra-estrutura urbana, entre outras.

Conforme Rigol (2005), o termo *gentrification* foi cunhado pela socióloga Ruth Glass, em 1964, para explicar um processo que vinha acontecendo no pós-guerra em Londres, ou seja, a substituição das populações de classe baixa nos bairros operários por uma população de classe média alta, onde os velhos imóveis degradados são renovados e há a troca do comércio tradicional por um conjunto novo de empreendimentos comerciais, restaurantes, galerias de arte e bares, o espaço público é renovado e protegido, velhos prédios ganham novos usos, entre outras iniciativas para atender à nova demanda.

Schicch (2005) esclarece que os termos com prefixo "re" (revitalização, requalificação, reabilitação, etc.) indicam que são ações sobre contextos existentes, construídos, consolidados. Já a palavra “renovação” pressupõe a construção do novo, porém para substituir algo que já existia. O termo “revitalização” nos anos de 1960 consolidou-se com a implementação das primeiras leis de preservação urbanas, passando a denotar oposição ao termo “renovação urbana” dos anos de

1950, que designara as operações realizadas nas áreas centrais das cidades europeias remanescentes dos bombardeios e/ou abandonadas e degradadas no pós Segunda Guerra.

Nos anos 1990, o termo “revitalização” passou a ser questionado, pois as intervenções revitalizadoras expulsavam do centro as populações residentes e o comércio de atividades características locais. Passou-se a considerar mais adequados os termos “reconversão”, “recomposição”, “reciclagem”, “reinvestimento” para operações de recuperação de valores econômicos e patrimoniais. Já os termos “regeneração”, “reocupação” e “repovoamento” referem-se às intervenções em que, além dos aspectos físicos e na valorização econômica, se pretende intervir nos processos sociais existentes áreas que esperam investimentos e revalorização imobiliária, áreas essas estão ocupadas por uma população de baixa renda, que mora em ocupações irregulares e vive do comércio informal. (SCHICCH, 2005)

Em resumo, o momento atual reflete o auge da política neoliberal do capitalismo flexível força às cidades a se adaptarem às necessidades de mercado para atraírem investimentos a fim de assegurar sua sobrevivência social e econômica. Assim, esse processo garante a produção do espaço pela reprodução do capital. O Estado, nas três esferas, por meio do urbanismo, enfatiza o espaço como mercadoria e é responsável por garantir a rentabilidade da terra urbana, atuando como representante das elites locais e dos agentes hegemônicos.

Para viabilizar o processo de produção do espaço como mercadoria, o Estado cria estratégias de intervenção urbanística que valorizam as parcelas da terra urbana eleitas pelo capital. A revalorização de centros históricos, que dá novos usos ao patrimônio urbano edificado, é tipo de estratégia desse processo. Patrimônio este que virará chamariz, ativador de uma imagem urbana positiva para a cidade e que trará projeção política e financeira no cenário internacional.

1.2. O processo de valorização do espaço: a terra urbana como mercadoria.

As contradições do espaço revelam os conflitos de interesse e de uso dos diversos grupos sociais. É no espaço que se materializam os conflitos das relações sociais. O espaço é produzido seguindo

uma lógica capitalista à medida que vira mercadoria de consumo, um produto de troca, propriedade privada da terra, que gera renda. (LEFÉBVRE, 2006)

O processo de valorização do espaço no capitalismo flexível dá-se por sua mercantilização, nas fatias das cidades selecionadas e eleitas pelo capital, que recebem investimentos públicos e privados em infraestrutura, melhoria da acessibilidade e da tecnologia para circulação de pessoas, capitais e mercadorias, além de investimentos no setor imobiliário. Este espaço torna-se referência econômica, financeira, social, política, cultural.

Enquanto uma área se valoriza, outras áreas se desvalorizam, como as periferias e os centros históricos. No caso dos centros históricos, estes vêm sofrendo desvalorização imobiliária graças ao surgimento de novas centralidades urbanas, que concorrem diretamente com o centro que deu origem à cidade. (ALVES, 2010).

A apropriação do espaço pelos agentes dá-se em espaços selecionados para receber as iniciativas de especialização que atendem às necessidades do capital globalizado, dando origem às chamadas centralidades. A necessidade de expansão urbana direciona parte dos fluxos de renda e receita às novas centralidades, que passam a concorrer com os centros tradicionais, na medida em que impulsionam um movimento migratório de empresas, capitais e moradias, ativado pelo discurso do mercado imobiliário que visa atrair a elite. De acordo com o discurso dos agentes promotores do espaço, as novas centralidades são dotadas de modernidade e beleza arquitetônica, de aparato tecnológico de ponta (tecnologia da informação, de segurança e da comunicação), de avenidas largas e modernas, de estacionamentos, de centros de consumo.

Já nos velhos centros, a atual forma do patrimônio urbano edificado, herdado de um processo urbano pretérito, tem se mostrado imprópria para os interesses imediatistas do capital. No entanto, um movimento mundial que visa recuperar o valor imobiliário e reafirmar a importância histórica, socioeconômica dos centros tradicionais vem promovendo a revalorização desses espaços. Esse processo segue um jogo de interesses dos agentes de mercado e dos agentes do desenvolvimento local.

A solução para a degradação dos centros tradicionais, segundo o discurso dos agentes de mercado, é a sua revalorização, processo que pode se dar pela modernização das estruturas

obsoletas; pelo reforço simbólico do centro como espaço de referência, identidade e diversidade; pela geração de emprego e renda, atraindo atividades que dinamizem e renovem o uso do espaço (principalmente o setor de serviços, como lazer, turismo e cultura); entre outras medidas.

Para Ascher (2001), um centro revitalizado é um dos quesitos essenciais para a cidade atrair investimentos internacionais, empresas estrangeiras e mão-de-obra qualificada frente à concorrência urbana internacional. O autor afirma que os centros das metrópoles precisam ser revitalizados, pois são asfixiados por tráfego intenso de veículos e pessoas, e que são desqualificados, material e socialmente pelas populações pobres que ali residem. A cidade deve, conforme o autor, dispor de um ou mais centros multifuncionais bem conectados aos sistemas internacionais, capazes de acolher as funções econômicas estrangeiras e as atividades comerciais de alto nível.

Borja (2001) afirma que a criação ou reconversão de centros urbanos supõe uma poderosa iniciativa pública por meio do planejamento estratégico – o que envolve iniciativas de recuperação de áreas obsoletas, atuações infraestruturais de acessibilidade, desapropriações, equipamentos públicos atrativos ou de prestígio, entre outros – que dinamize a inversão privada, com objetivo de articular e qualificar também as periferias urbanas e modernizar o território.

Mas como se dá o processo de valorização da terra urbana?

A posse de um bem imóvel significa investimento, capital imobilizado, que pode valorizar ou não, gerar rentabilidade ou não, inclusive lucros e juros. A localização do terreno, a presença de elementos que o qualificam, como a qualidade da infraestrutura urbana instalada (água, esgoto, luz, telefone, internet, asfalto), a rede de serviços (comércio local, varrição pública, coleta de esgoto, escolas, hospitais, etc.), a proximidade às grandes vias de acesso, centros de consumo e negócios, áreas verdes, centros de cultura e lazer, entre outros, são alguns atributos que definem o preço elevado do terreno e do imóvel.

Já a localização do imóvel junto a áreas desvalorizadas e degradadas, distantes, com pouca acessibilidade, junto a favelas, prostíbulos, zonas de consumo de drogas, violência urbana, áreas abandonadas (prédios e terrenos), dentro área envoltória de patrimônio tombado são algumas características que diminuem o valor do terreno e do edifício.

Arlete Moysés Rodrigues (1988) chama a atenção para algumas especificidades da mercadoria terra urbana:

- A terra urbana é considerada pelo seu valor de troca, portanto, visa à obtenção de renda, juros ou lucro. Cada parcela da cidade tem um preço, gera um tipo de consumo do lugar. Assim o preço da terra depende de sua localização.
- O Estado interfere na valorização da terra quando constrói benfeitorias como infraestrutura urbana e equipamentos coletivos.
- Quem define o preço da terra urbana é o mercado, ou seja, quanto à demanda está disposta a pagar por um dado terreno. É definido com relação à produção social da cidade.
- A terra urbana é um investimento seguro já que tende a aumentar de valor.
- Essa mercadoria não envelhece e não se acaba, a não ser em casos extremos.
- A terra é fixa, não-transportável. O que circula é o título da propriedade.

Desde fins da década de 1980 para a primeira década do século XXI, certas parcelas da terra urbana vêm se tornando uma mercadoria cara e rara, graças ao processo de especulação imobiliária ativado pelo mercado e pelo Estado, que vem criando espaços altamente especializados e dotados de infraestrutura diferenciada e sofisticada.

Com a ascensão do capitalismo, o Estado atua como agente indutor de mudanças espaciais, criando estratégias para valorização do solo urbano –que vão desde a melhoria da infraestrutura urbana e de acesso, até a criação de projetos urbanos âncoras baseados, sobretudo, na cultura e no lazer, passando por políticas de incentivo à vinda de empresas multinacionais, isenção de impostos, entre outros instrumentos –, medidas essas que privilegiam certas parcelas da cidade eleitas pelo capital.

Conforme afirma Sávio Miele (2008), o espaço tem sido delineado como uma mercadoria específica, obedecendo cada vez mais à racionalidade capitalista. A produção do espaço e sua valorização estão condicionadas a um sistema financeiro mundializado que investe no setor imobiliário em parcelas da cidade, as chamadas centralidades econômicas, financeiras e de serviços. Essas centralidades destinam-se à construção de edifícios de alto padrão e zonas comerciais e de serviços refinados e criam um fenômeno de raridade do espaço que provoca a

elevação do preço do terreno por metro quadrado. Os terrenos nessas centralidades estão sendo adquiridos para gerarem futuras incorporações. Conforme Miele (2008, p.21)

(...) os investidores financeiros (pessoas físicas, jurídicas, nacionais ou estrangeiros) apostam no imobiliário como possibilidade de realização de seus capitais. Este processo se desenvolve no movimento de generalização da forma mercadoria que põe o espaço enquanto tal, fazendo com que cada vez mais o espaço faça parte dos circuitos de valorização. O que acontece como novo neste processo é que a valorização do espaço e sua produção hoje se dão em uma nova dinâmica econômica: a realização do capital financeiro; a produção do espaço ganha cada vez mais importância no sentido de garantir a reprodução, no movimento das contradições, no processo de realização do capital e das contradições do espaço produzido sob o capitalismo.

Enquanto parcelas do solo urbano são eleitas e valorizadas pelo capital financeiro e pelas elites, outras áreas da cidade desvalorizam-se na medida em que não recebem a mesma atenção das municipalidades, nem a mesma inversão de investimentos, como é caso dos centros históricos que, por anos, sofreram desvalorização urbana e agora voltaram a ser alvo de reinvestimento público-privado.

No caso dos centros históricos, o patrimônio urbano edificado, tombado ou não, torna-se central nos projetos urbanos de revalorização, ganhando novas funções e sofrendo restauro e adaptação de suas formas para novos usos. Esses projetos urbanos são intervenções pontuais que transformam o patrimônio edificado em “âncoras culturais”, com a intenção de promover uma revalorização do entorno. Os projetos urbanos articulam as funções consumo, serviços e negócios, nas áreas-alvo da revalorização urbana, bem como o estímulo a multiculturalidade e o cosmopolismo por meio de eventos, entretenimento, turismo, cultura. Essas funções, os novos usos do patrimônio, quando estimuladas trazem à cidade uma visibilidade política e financeira para atrair investimentos por meio das políticas de *city marketing*.

Os centros históricos, na maioria das vezes, são dotados de boa parte do patrimônio tombado de uma cidade. A escassez de áreas para expansão; o aumento do preço do solo; a densa legislação de uso e ocupação e de tombamento do patrimônio edificado; a truncada situação jurídica de boa parte dos imóveis; o estado precário de muitos edifícios; a necessidade de vias fluidas de circulação de mercadorias, informações e pessoas; os equipamentos urbanos obsoletos; as mazelas sociais, como consumo de drogas, violência, prostituição, mendicância e suas

territorialidades são características de um centro histórico e tradicional apontadas pelos agentes promotores do espaço que justificam a migração de moradores e negócios para novos centros de especulação imobiliária. Foram essas as justificativas que levaram muitos investidores a deixar o Centro de São Paulo para as novas centralidades como a Avenida Paulista e Avenida Luis Carlos Berrini.

No Brasil, nos últimos trinta anos, as políticas de revalorização de centros históricos vêm sendo apontadas e usadas como saída para revalorização dos centros históricos degradados. As escalas das reformas variam de pontuais, quarteirões, ruas, bairros. Muitas vezes tais políticas, que se dão em nome do social e da valorização da diversidade cultural, são responsáveis pela segregação socioespacial. Consequentemente, o patrimônio dos centros históricos vira cenário, simulacro, representação de um novo modo de vida; vira âncora de projetos urbanos que visam aumentar a visibilidade política e financeira da cidade. Afirma Gondim (2007, p. 40):

Quando se trata da cidade contemporânea, a relação entre o imaginário e as práticas sociais e políticas assume uma conotação peculiar, na medida em que as representações são mobilizadas, de forma explícita, como instrumentos de planejamento e gestão do espaço urbano. Assim, a partir das últimas décadas do século XX procura-se deliberadamente produzir imagens positivas das cidades, por intermédio das políticas culturais e de requalificação de áreas históricas, como estratégia para reverter sua decadência econômica. Nessa perspectiva, o espaço passa a ser fonte de lucro, em decorrência não só das benfeitorias que valorizam o solo urbano, como do consumo, mediante atividades de turismo e de lazer, de imagens associadas a novas formas espaciais resultantes dos projetos de requalificação. As representações da cidade são, assim, integradas à produção de mercadorias, num processo que tende a diluir as fronteiras entre cultura e produção material.

Nos centros históricos passam a ser valorizadas ideias como a multifuncionalidade econômica e de usos (entre eles o turístico), o desenvolvimento dos serviços, a diversidade cultural, o cosmopolitismo, a fluidez dos espaços, as parcerias público-privadas, a espetacularização da arquitetura, o status, a memória, a cidadania. Tais ideias são ingredientes ativadores da especulação imobiliária criando superlativos para a terra urbana feitichizada.

Muitos são os casos de sucesso retratados pelo mundo que usaram a cultura e o turismo como fins de uma política de inserção de cidades no contexto da economia global, como exemplos de *gentrification* podemos citar o bairro Soho e Battery Park em New York, Docklands em Londres,

os Grandes Projetos (“efeito Beaubourg”) em Paris (governo Mitterand), Lisboa (projeto para Expo 98) e Barcelona (Olimpíadas de 1992). (ARANTES, O., 2002)

O famoso caso de Baltimore, descrito por Harvey (2005), quando o governo, os profissionais e os empresários locais se reuniram para compor uma estratégia de reversão do quadro negativo provocado na cidade, após o assassinato de Martin Luther King, em 1968. Foi proposto um projeto de renovação urbana modernista e espetacular, baseado na renovação de praças, ruas, edifícios do centro e de outras zonas da cidade. No entanto, o projeto mais emblemático da renovação urbana de Baltimore foi a construção, em 1973, de um complexo à beira-mar numa antiga zona portuária, com arquitetura futurista e extravagante, o Harbor Place, dotado de aquário, centro de convenções, centro de ciências, marina, hotéis, equipamentos de entretenimento, museus, galerias de arte, espaços para eventos. O grande investimento foi capaz de criar uma imagem positiva e de alta qualidade para a cidade, transformando-a de pólo industrial decadente em centro próspero de entretenimento e serviços.

Pedro F. Arantes (2010) afirma que vivemos a época da “renda da forma” que envolve o consumo da imagem da arquitetura dos lugares gerado pelos promotores do espaço por meio de edifícios com formas espetaculares. O autor cita como exemplos o Museu Guggenheim de Bilbao e Centro Pompidou no bairro de Beaubourg, em Paris, no governo Mitterrand, que fazia parte da revitalização urbana do bairro do Marais. A renda da forma refere-se à injeção de capitais e fundos públicos em edifícios de arquitetura modernista, monumental e espetacular, com a intenção de gerar fundos especulativos futuros em uma dada localidade. As obras têm caráter simbólico, que vem alicerçado em uma forte política cultural. Trata-se de uma estratégia que busca converter o processo de degradação e de crise urbana de certas cidades.

Um exemplo brasileiro de renda da forma é a cidade de Fortaleza, onde a implantação do Centro Dragão do Mar de Arte e Cultura, na Praia de Iracema, foi uma operação de marketing político, tida como modernizadora do Ceará. O complexo, inaugurado em 1999, é dotado de teatro, cinemas, centro de exposições, planetário. A obra feita aos moldes do Museu de Guggenheim em Bilbao, na Espanha, procura aliar a revitalização do patrimônio urbano com arquitetura modernista do novo prédio, mais uma agenda de eventos que valoriza a cultura cearense, visando promover uma imagem positiva da cidade. De acordo com Linda Gondim (2007) a imagem da

Fortaleza passa, nos anos 1990, de cidade da seca e da miséria para um paraíso tropical de lazer e turismo. Trata-se de mais um caso de intervenção urbana para a produção de uma imagem positiva focada na cultura, lazer e turismo. A autora afirma que o projeto serviu de âncora para incluir Fortaleza na economia global e induzir a requalificação da antiga área portuária.

Na verdade, basta andar pela orla de Iracema até o Dragão do Mar que se percebe uma separação nítida do espaço. De um lado, há a opulência dos prédios da orla, alguns edifícios em estilo clético restaurados, com barzinhos e casas noturnas. Do outro lado, fica o antigo bairro vizinho com as fachadas degradadas e o centro da cidade.

No caso de São Paulo, a estratégia adotada foi a recuperação do patrimônio histórico reforçando a imagem da tradição cultural, limpeza e segurança, conferindo uma imagem de solidez e modernidade à cidade. Nesse caso estendemos o sentido de renda da forma, no sentido de Pedro Arantes (2010) como também aquele dado à forma pretérita, que alia restauro e modernização do espaço, transformando a arquitetura do patrimônio em espetáculo, cenário, simulacro, onde a cultura passou, então, a ser usada como instrumento de valorização simbólica e imobiliária de diferenciação entre os espaços, em tempos de flexibilização do capital. Conforme José (2007), a cultura e o patrimônio manipulados pelo marketing são potentes instrumentos de controle, pois se elege o quê e quem deve ou não ser visível, tornado memória e simbologia. A conversão da Estação Júlio Prestes em Sala São Paulo aliou a modernidade da nova sala de concertos e tradição histórica do patrimônio, marca o início do uso espetacular da arquitetura em São Paulo.

O que o Estado pretende com a região dos bairros da Luz e Santa Ifigênia em São Paulo é um exemplo nítido da ideia de renda da forma de Pedro Arantes (2010). O Governo do Estado de São Paulo, em áreas de sua propriedade, vem atuando no espaço a partir da consolidação do Bairro da Luz em pólo cultural, promovendo a revalorização do patrimônio urbano edificado e conversão destes para os novos usos. O projeto da atual gestão municipal pretende atuar no perímetro próximo ao Pólo Luz, mais conhecido como Cracolândia, localizado no Bairro Santa Ifigênia, território de traficantes e usuários de drogas, de modo a transformá-lo no Pólo Nova Luz, uma nova área de especulação imobiliária. Falaremos com mais detalhes desse processo no capítulo 4.

José (2007) afirma que a cultura como ingrediente do marketing, tornou-se instrumento das políticas públicas e passou integrar os discursos e ações do Estado. Nas novas “intervenções

urbano-culturais”, a cultura é usada pelo governo do Estado como ingrediente de transformação urbana do Centro Histórico de São Paulo. A autora destaca a construção da Sala São Paulo no interior da Estação Júlio Prestes, a reforma da Pinacoteca do Estado, a restauração da Estação da Luz com a instalação do Museu da Língua Portuguesa e a implantação do Programa Monumenta – BID na região da Luz como exemplos e iniciativas de “intervenções urbano-culturais”.

As análises críticas feitas aos megaprojetos de arquitetura espetacular, baseados no uso do novo ou do velho patrimônio, referem-se ao caráter seletivo (apenas o usuário solvável pode usufruir desses espaços) e especulativo (valorização do solo com projeção de lucros e juros futuros) que geram. Esses grandes projetos criam um processo de valorização imobiliária em cadeia nos espaços onde se instalam, exatamente por atraírem, através da imagem positiva, novos investimentos e novos visitantes.

Os projetos de revalorização de centros históricos buscam unir requalificação de edifícios do patrimônio urbano edificado com a readequação e o embelezamento do mobiliário urbano para novos usos, a modernização da infraestrutura urbana, reforma e restauro (*retrofit*) de edifícios antigos para moradia e escritórios, demolição de áreas problemáticas com edifícios abandonados ou degradados física e socialmente.

Estes espaços-mercadoria promovem a geração de enclaves urbanos especializados e permitem a entrada de consumidores com poder aquisitivo para consumo do espaço. Aqueles que não se encaixam nessa definição, mudam de lugar. Os desqualificados são recolhidos, espraíam-se ou são deslocados para outras áreas vizinhas, quando não confinados em periferias distantes. Como exemplo de processo, citamos o caso de Salvador e de Recife.

Em Salvador, o Programa de Requalificação Urbana do Pelourinho, que começou a ser implantada em 1991, na gestão do então governador Antônio Carlos de Magalhães, expulsou os moradores originais do bairro para outras regiões da cidade. O Pelourinho foi restaurado e os casarios coloniais com as fachadas recuperadas, passaram a sediar um comércio específico voltado para o turismo – composto por lojinhas de badulaques turísticos, restaurantes, bares, agências de turismo, hotéis e pousadas, entre outros –, onde hoje é vendido o espetáculo turístico (“baianidade”, culinária, música, cultura negra, religiosidade). Conforme analisou Sotratti (2005), esse projeto foi realizado pelo Estado da Bahia e teve um caráter extremamente segregador.

Os moradores expulsos do centro histórico de Salvador foram os mesmos que ajudaram a fundar a imagem cultural embalada para consumo turístico em décadas anteriores. Na década de 1970, o Pelourinho já havia alvo de um projeto de revitalização assinado por Lina Bo Bardi, que procurou aliar patrimônio e a manutenção das populações locais. A associação do carnaval e dos blocos afro-baianos (Olodum, Ilê-Ayê e Filhos de Gandhi) com o Pelourinho foi um projeto fruto de uma política pública cuja proposta foi de ressaltar a cultura e a identidade, capaz transformar essas manifestações populares em mercadoria, em produtos para consumo turístico, bem como mudar o estado de degradação do espaço. Estes blocos foram intensamente apoiados por estratégias governamentais seguidas a forte veiculação na mídia, atraindo para si recursos com eventos e venda de souvenirs. (SOTRATTI, 2005)

Já no caso do Bairro do Recife Antigo, um antigo bairro das elites de Recife havia sido ocupado por uma população de baixa renda. A transformação e o restauro dos casarios do bairro trouxeram para o espaço uma nova dinâmica baseada no espetáculo turístico. O Bairro do Recife Antigo foi um bairro eclético e de elite inspirado na Paris de Hausmann, datado da década de 1910. Posteriormente, as elites transferiram-se para outras regiões da cidade e o bairro passou a ser ocupado por uma população de baixa renda. Em 1998, o conjunto eclético foi tombado pelo IPHAN, foi restaurado e passou a abrigar edifícios públicos, centros culturais e comércio, além do marco zero da cidade. A população de baixa renda que lá vivia desde a fuga das elites, foi transferida para outras regiões da cidade. Leite (2007) afirmou que o Recife Antigo foi construído ideologicamente como centro, sendo que era apenas um bairro contíguo ao centro original. Assim, conforme autor, patrimônio virou espetáculo, mercadoria cultural, relíquia, com sistemas de controle e vigilância, onde se articulam o Estado e a iniciativa privada. Essa prática de conservação, tombamento e “revitalização” definiu os usos e contrausos do espaço público da localidade. Conflito entre o permitido e o desejado *versus* o indesejado.

1.3. Turismo e patrimônio: os novos usos urbanos dos centros históricos revalorizados

O turismo e a cultura viraram mote para recuperação de economias urbanas degradadas no capitalismo flexível, e têm sido usados como alavanca pelas iniciativas públicas e locais para ativarem a especulação imobiliária dos espaços onde são estimulados. Conforme afirma Harvey (2006), o investimento em atividades altamente especulativas como o turismo, os espetáculos, os eventos, virou a solução paliativa e imediata para recuperação de economias urbanas decadentes.

O turismo é um dos fins da revalorização do patrimônio na atualidade. A valorização da cultura, da memória e da identidade local promovida pelo turismo pode induzir a revalorização do patrimônio, por meio da sua formatação em atrativo turístico. Assim, o turismo e o patrimônio incrementam a circulação de pessoas, mercadorias, ideias, capitais, promovendo em muitos casos a revalorização imobiliária. O sucesso destas estratégias depende evidentemente de uma rede articulada de relações políticas, culturais, sociais e econômicas – nem sempre harmônicas e por vezes conflituosas, entre os interessados no processo.

A turistificação de cidades promove, por sua vez, uma nova dinâmica espacial nos locais onde se instala. É nas áreas mais nobres do espaço, ou seja, nas centralidades é que se desenvolve a atividade turística nas cidades. O consumo do espaço pelo turismo engloba a existência de uma cadeia produtiva que visa atender as demandas reais e potenciais de turistas. O turismo elege lugares e força as localidades a adaptarem sua infraestrutura, de modo a possibilitar a permanência dos visitantes.

Cabe ao poder público adaptar o espaço para o turismo, atividade que envolve o investimento em infra-estrutura urbana (água, luz, telefone, asfalto, saneamento, entre outros), em urbanismo (embelezamento de imóveis, logradouros e mobiliário urbano) e na formatação de um conjunto de atrativos, que justificam o deslocamento de turista e a sua permanência em dada localidade. O poder público atua também na criação de estímulos para desenvolver e consolidar a atividade turística, como as leis e os incentivos (isenção/ diminuição de impostos, facilidades de crédito) para atrair novos empreendedores (agências de viagens, transportadoras, meios de hospedagem,

entretenimento, restaurantes e bares, transportadoras), de modo a consolidar a oferta receptiva local.

O turismo representa uma nova e rentável atividade produtiva, que transforma uma considerável parcela do espaço em mercadoria. Os espaços destinados ao turismo e ao lazer provocam a especialização dos lugares, passando a determinar e direcionar os fluxos de demanda, ajudando a formar e a reforçar as novas centralidades.

Os novos espaços-mercadoria geram especulação do mercado imobiliário com o considerável aumento do valor da terra, atraindo muitas vezes, altas densidades que alteram as características originais de dado local. Gera-se também espaços segregadores como os *shoppings centers* ou parques temáticos, espaços simulados, descolados da realidade do seu entorno, cenários, simulacros. E cabe ao *marketing* o papel de criar e propagar a imagem dos locais, reforçando a noção do espaço como mercadoria. (CARLOS,1999)

O patrimônio urbano edificado, renovado para fins culturais e turísticos, tem o papel fundamental no processo de revalorização econômica de uma dada localidade. E vem exercendo fundamental importância na criação e divulgação de uma imagem positiva dos lugares como forma de atrair visitação e novos investimentos.

Pedro F. Arantes (2010) chama atenção para algumas peculiaridades das imagens dos atrativos culturais (a arquitetura e demais obras de arte) de uma localidade. O primeiro aspecto refere-se à aceleração da circulação de imagens, criada pelo *city marketing*, por meio das novas tecnologias digitais e de comunicação, que potencializa a circulação de bens e pessoas. “As imagens de destinos turísticos, como narrativa das experiências que oferecem, são cruciais no processo de tomada de decisão do turista contemporâneo”. Uma imagem confiável torna-se vantagem competitiva para atração dos fluxos turísticos e de investimentos. “No caso das obras de arte e dos edifícios monumentais, eles pagam pelo acesso a um vestígio de aura que só um objeto único pode transmitir, embora já cheguem a eles condicionados pelo *marketing*, que a própria experiência que imaginam estar vivenciando é também totalmente pré-determinada.” (p.263).

Rifkin (2002) considera o turismo global uma expressão da nova economia cultural. “O turismo não é mais que a mercantilização da experiência cultural” (p.197). Trata-se de um tipo de

mercadoria cultural. O autor considera que vivemos na “era do acesso” às vivências, tendo a cultura como principal mercadoria vendida sob a forma de experiência. Turismo é, de acordo com Rifkin, “a transformação da experiência cultural em mercadoria”, hoje chamada “economia da experiência”, cuja particularidade é a venda de vivências autênticas e memoráveis.

O autêntico refere-se ao peculiar, ao diferente. De acordo com Pedro F. Arantes (2010): “a idéia de autenticidade está em relação direta com as qualidades únicas do lugar, sua personalidade. Nesse caso, a paisagem ou a arquitetura fornecem a base física real para a venda da ‘experiência autêntica’ e sua renda monopolista.” (atrai para si a riqueza produzida em outros territórios) (p. 262) Assim, a arquitetura do patrimônio é desmaterializada e reduzida à imagem, ao símbolo e só é rematerializada pelo turismo. O turismo representa a possibilidade de visita ao “original (que) pode ser visitado, apreciado em sua concretude, em seu lugar de origem” (p.263).

Ao mesmo tempo, o turismo promove a pausterização e banalização do espaço para consumo, conforme aponta Deboard (1997), que, graças às novas tecnologias, suprimiu-se o tempo das viagens, mas também a realidade do espaço. O espaço virou fantasia, espetáculo, objeto de consumo e desejo, produto comprado na forma de experiência nas prateleiras das agências de turismos, *websites* e periódicos especializados.

Outro aspecto destacado por Pedro F. Arantes (2010) refere-se ao fato de que para a cidade, se posicionar no mercado global, precisa de uma marca-símbolo (*brand destination*), um cartão postal que a identifique como destinação turística. As marcas-símbolo são em geral associadas ao patrimônio urbano edificado. Como exemplo, o Big Ben em Londres, a Torre Eiffel em Paris, o Cristo Redentor no Rio de Janeiro. Essas marcas são, de acordo com o autor, memorizadas coletivamente e tornam-se representativas da imagem de cada lugar e de cada cultura.

As imagens produzidas representam fragmentos da realidade e devem ressaltar aspectos positivos, exercer poder de atração, despertar a idéia de exclusividade e prazer. As imagens precisam ser magnéticas para atrair aqueles que têm o poder aquisitivo para adquirir as experiências nela contidas. (ARANTES, P., 2010)

Há dois tipos de patrimônio que poderão servir como imagem: os monumentos históricos renovados e as grandes obras icônicas, conforme ressalta Pedro Arantes (2010, p. 265-266):

O turismo gerado por edifícios emblemáticos não é um fenômeno recente, o que é novo é sua massificação e sua gestão para obter retornos financeiros e simbólicos em curto prazo – agora as obras são construídas com o objetivo de atrair turistas. Os monumentos históricos não só foram erguidos com esse fim como, cada qual ao seu modo, sedimentavam em si uma experiência social e cultural de um tempo longo. As obras icônicas atuais têm que forjar identidades em alta velocidade, suas relações com o contexto local são frágeis e artificiais, construídas a golpes de *marketing*. O efeito magnético de atração depende do seu caráter único e distintivo em uma dimensão global e instantânea. Daí que o ineditismo e a complexidade formal não são decorrentes das novas possibilidades técnicas e criativas, mas o próprio fundamento econômico desse tipo de operação.

Essa forte imagem de uma cidade, amparada nos seus ícones, não só focada no seu patrimônio urbano edificado, mas também nas peculiaridades da “cultura local”, do autêntico, ajuda também a construir consenso, uma impressão positiva que valoriza o lugar, despertando o orgulho étnico e cívico, o sentimento de pertencimento, de memória, de tradição história, modernidade no seu cidadão. Reforça, portanto, o sentimento de pertencimento a uma dada territorialidade. Como também cria uma imagem sólida e confiante para atrair os investidores, empreendimentos de grande porte, grandes eventos internacionais, capital financeiro, e, conseqüentemente aumentar a especialização e espetacularização de parcelas da cidade, contribuindo assim com a mercantilização do espaço.

Curitiba é um exemplo de cidade com forte imagem positiva. O intensivo *marketing* urbano ajuda a manter a imagem de modelo de desenvolvimento. Os promotores do espaço curitibano têm apostado na imagem de cidade limpa, segura, histórica, com diversidade étnica e cultural originado na maciça imigração européia. Uma das estratégias usadas está no uso de projetos âncoras de valorização imobiliária dos bairros e no centro da cidade que viraram chamarizes e símbolos da cidade como a Rua das Flores (de 1972) e o calçadão da Rua XV de Novembro, o Jardim Botânico com seu Palácio de Cristal (de 1991), Pedreira Paulo Leminski com seu palco para shows (de 1990) e o Teatro Ópera de Arame (de 1992).

Curitiba é o caso brasileiro mais emblemático de cidade-modelo. A cidade, que teve um plano diretor em 1965, implantado a partir de 1971, deu origem à cidade considerada com um dos mais altos índices de qualidade de vida no Brasil. Esse plano criou uma cidade com avenidas largas com adensamento vertical, um sistema de transporte público eficiente, vários parques verdes

urbanos, um centro histórico revitalizado dotado de calçadas de comércio e vários prédios públicos emblemáticos. (IRAZÁBAL, 2005)

Dennison de Oliveira (2000) afirma que o êxito da política urbana de Curitiba só ocorreu graças a um contexto institucional e político que permitiu aos urbanistas, encabeçados por Jaime Lerner (três vezes prefeito de Curitiba e duas vezes governador do Estado do Paraná), ter o apoio das elites locais e implantarem o Plano Diretor. O modelo apenas otimizou os processos de produção e reprodução do capital, realizando-se como uma cidade modelo em exclusão social (população de baixa renda) e racial (pardos e negros), cuja maior concentração ficou confinada fora do eixo econômico e social da cidade. (MEIRINHO & FRANZONI, s/d.)

Em resumo, tanto o turismo como a preservação do patrimônio são atividades que têm sido usadas pelos agentes de mercado e pelo poder público e transformadas em estratégias presentes nos discursos e ações que movem a revalorização imobiliária dos centros históricos. Esse movimento é fruto de um processo mundial de reprodução do espaço em mercadoria.

O turismo e a cultura nem sempre andaram juntos, mas há praticamente trinta anos, passaram a ocorrer imbricados, nas práticas e discursos público-privados do empreendedorismo urbano e do planejamento urbano estratégico. As duas atividades são usadas para promover os lugares. Os promotores do espaço escolhem os ícones do lugar, os espaços de representação que ganharão poder simbólico de sintetizar a “alma do lugar”, despertar o orgulho cívico em seus cidadãos, trazer investimentos e visitantes solváveis.

O turismo promove a adaptação do território onde se instala para atender às exigências da demanda. As cidades receptivas passam por processos de urbanização e paisagismo para tornarem-se atrativas para os turistas e para investimentos externos. Essas iniciativas ficam a cargo do poder público ou por meio de parcerias público-privadas.

O planejamento urbano ganhou importância nesse processo ao promover atividades como embelezamento dos espaços públicos, criação de cenários e simulações, iniciativas de revalorização de espaços públicos e semi-públicos, criação e/ou melhoria de mobiliário urbano, restauração e reutilização de patrimônio urbano, entre outras, que vem a contribuir para eleição de parcelas do território para desenrolar dentre outras atividades, da atividade turística. Além

disso, devemos considerar as iniciativas do poder público de captação de capital privado para a instalação de empreendimentos de naturezas diversas – infra-estrutura de eventos e convenções, meios de hospedagem, equipamentos de restauração e de lazer, redes transportes coletivos, redes de comunicação e finanças, entre outros –, que escolherá fatias nobres e estratégicas do território da cidade para se localizar.

A atividade turística promove a valorização do patrimônio, a (re)valorização imobiliária, o uso do imóvel (ainda que efêmero e superficial pois os turistas estão de passagem), a fetichização e elitização das formas, além da rentabilidade econômica. Por sua vez, o patrimônio traz valor agregado à atividade turística de dada localidade justamente por representar mais uma vantagem competitiva na concorrência entre os destinos. Além de tudo a memória e a importância histórica recebem a devida importância, incentivando seu uso e preservação permanente.

Ambos, a turistificação e a preservação do patrimônio tentam promover, portanto, a revalorização de um centro histórico, enquanto espaço-mercadoria. Vale ressaltar que esse uso é altamente seletivo por uma demanda solvável. Por esse viés que o planejamento urbano contemporâneo vem integrando os dois processos.

Podemos afirmar, portanto, que há um movimento mundial que busca reconduzir investimentos para os centros históricos, que não é apenas um movimento cultural ou de valorização histórica da área. É, na verdade, um movimento de revalorização do espaço e dos imóveis. A revalorização imobiliária está inserida dentro do processo mais amplo que trata da sobrevivência do capitalismo. O capitalismo tem o poder de transformar seus elementos, dando-lhes uma aparência mais atraente e renovada. A revalorização urbana dos centros é uma estratégia que apenas reinventa as características de um espaço, mantendo as velhas formas e adequando-as às novas exigências da técnica e do capital, agregando-se o valor subjetivo que o revaloriza a sua inserção no mercado. Os novos usos ligados à cultura e ao turismo são parte de uma estratégia maior de criação de vantagens competitivas que visam atrair fluxos de investimentos, pessoas, bens, informações e reafirmar o espaço como mercadoria.

Capítulo 2. Revalorização urbana e os novos usos em São Paulo – década de 1990

Desde a década de 1990, o Centro de São Paulo passa por um processo de revalorização imobiliária e simbólica, articulado tanto pelo poder público como pela iniciativa privada, que visa promover uma nova dinâmica socioeconômica para a região; atrair e incrementar os negócios; aumentar a circulação de pessoas, mercadorias e capitais e incentivar a moradia. Nesse movimento, o Estado vem criando políticas e incentivos para os atuais e futuros investidores com a intenção de diversificar as atividades econômicas no Centro, que durante quatro décadas perdeu parte do prestígio e dos investimentos de outrora.

Para promover esse processo, o Estado nas três esferas vem atuando por meio de intervenções pontuais no patrimônio público edificado, com o restauro e adaptação desses edifícios para novos usos voltados em sua maioria para cultura, lazer, entretenimento e turismo; com as obras de embelezamento e higienização, inclusive social, do espaço urbano.

A intenção dessas intervenções é promover uma valorização em cadeia dos espaços considerados “desvalorizados” e “degradados”, incentivando a revalorização e readequação do patrimônio urbano edificado, trazendo para o Centro de São Paulo novos investidores ou revigorando os empreendimentos existentes. Essas intervenções pontuais, apelidadas de “âncoras culturais”, empreendidas pelo Estado vêm no sentido de resgatar e trazer novos usos para este espaço, que perdeu, ao longo dos anos, a concentração de atividades (jurídica, financeira, comercial, cultural, social) voltadas para as elites. Além de servirem para difundir uma marca positiva da cidade na vitrine mundial da globalização.

Para entender a revalorização do Centro Histórico de São Paulo, foi necessário compreender as origens do processo procurando identificar as razões de sua desvalorização e de sua revalorização urbana, além de identificar os interessados nesse processo. Nesse contexto, foi necessário compreender o papel da Associação Viva o Centro como representante da iniciativa privada na articulação com o poder público, e que foi a entidade responsável pela criação de um projeto ideológico de revalorização simbólica e imobiliária. Será necessário também averiguar como as

gestões da Prefeitura de São Paulo (Luiza Erundina, Paulo Maluf e Celso Pitta) atuaram na criação de políticas e ações em prol da revalorização urbana.

2.1. O processo de valorização / desvalorização / revalorização do Centro de São Paulo

O Centro de São Paulo (Figura 5) é formado pelos onze distritos centrais Sé (Centro Velho), República (Centro Novo), Santa Cecília, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Pari, Brás e Mooca, dos quais oito integram hoje a Subprefeitura da Sé e três (Pari, Brás, Mooca) pertencem à Subprefeitura da Mooca. Sua atual configuração territorial resultou de uma série de intervenções e investimentos acumulados ao longo do último século, conferindo à região um papel de centralidade, com grande importância econômica, forte dinamismo, múltiplas funções e importante patrimônio edificado.

Figura 5 – Subprefeitura da Sé e seus Distritos



Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011

Os distritos Sé (que inclui o perímetro do Triângulo Histórico) e República e parte dos distritos de Santa Cecília e Bom Retiro são os principais alvos das políticas de revalorização do espaço urbano das últimas duas décadas. Esse perímetro vem sendo considerado pelas políticas públicas de revalorização urbana como de interesse cultural e turístico. Por esse motivo é o recorte espacial desse estudo.

O núcleo central começou a se desenvolver ao redor do Pátio do Colégio, colégio fundado no século XVI pelos jesuítas. Por anos São Paulo foi rural, entreposto de passagem de pessoas e mercadorias (minérios e produtos agrícolas). A cidade teve um crescimento urbano a partir do século XIX, com a expansão da cafeicultura e da urbanização. No século XIX, seu núcleo econômico ficou circunscrito à região do Triângulo Histórico formado pelas ruas São Bento, Direita e XV de Novembro que concentrava o comércio especializado de luxo, a sede da rede bancária e os principais serviços da cidade. (VILLAÇA, 1998)

Em fins do século XIX e início do século XX, as elites passam a migrar para o Centro Novo e a região do Triângulo Histórico passou a ser chamada de Centro Velho. Nesse período, houve a transposição do Vale do Anhangabaú com a construção de dois viadutos o Viaduto do Chá (1892) e o Viaduto Santa Ifigênia (1913), bem como a construção do Teatro Municipal (1901), rumo aos novos bairros – Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília – que concentravam a elite da cafeicultura da época. (Ibid).

As políticas de intervenções do período entre a República Velha até meados do século XX estimularam a concentração das atividades terciárias de prestígio no centro histórico. As normas de regulação construção dos edifícios (Códigos de Obras de 1920, 1929, 1934 e legislação subsequente até 1957) privilegiaram a verticalização. Já a reconfiguração viária do Centro foi fruto do Plano de Avenidas, da Gestão Prestes Maia, de 1938-1945, com a abertura de importantes avenidas como São João, Rio Branco e Nove de Julho. (NAKANO et al., 2004)

O desenvolvimento da indústria automobilística a partir da década de 1950, graças a uma política de industrialização do governo federal, trouxe a São Paulo fortes investimentos na expansão de suas vias e na construção de estacionamentos. (JOSÉ, 2004). Na década posterior, formou-se uma grande estrutura de vias arteriais e expressas (como as marginais dos rios Tietê e Pinheiros, avenidas Bandeirantes e Tatuapé/Salim Farah Maluf, articuladas por elevados (como o Elevado Costa e Silva), pontes e viadutos (como sobre o Parque Dom Pedro II), abarcando uma porção cada vez maior do território urbanizado. (NAKANO et al., 2004). As intervenções realizadas na década de 1960 eram profundas e drásticas, sem preocupação com o entorno e manutenção da população residente. Os congestionamentos, o barulho e a poluição do ar, levaram as elites a gradativamente buscar novas áreas para habitar.

Até a década de 1950, o Centro Velho (Sé) e o Centro Novo (República) desenvolveram-se em termos econômicos, concentrando o comércio, os serviços e parte de moradias. Entre as décadas

de 1930 e 1960, a região sofreu grande adensamento urbano com a construção de edifícios residenciais e de escritório e aumento do trânsito nas vias de acesso. O grande adensamento urbano na região culminou na falta de áreas para expansão de novos empreendimentos, provocando o aumento do preço da terra e a raridade do solo urbano. (JOSÉ, 2004).

Aproveitando-se desses fatores, os agentes promotores do espaço, criaram novos espaços de especulação imobiliária na busca de atrair novos moradores e investidores. Conseqüentemente, o centro tradicional passou a sofrer desvalorização imobiliária com a migração das elites para novos centros, com o abandono dos edifícios privados e públicos.

Na década de 1970, conforme aponta José (2004), o Centro de São Paulo já era densamente ocupado pelas camadas mais baixas da população, caracterizado pelo comércio popular e ambulante que ocupava as calçadas de interligação aos terminais de transporte coletivo (ônibus, metrô e trem). Foi nessa época que começou a ser propagada pelos agentes promotores do espaço a ideia de que o Centro estaria degradado e saturado. De um lado, surgiam os movimentos de migração das elites para os novos espaços de especulação. Do outro lado, surgia um movimento, inspirado nos modelos estrangeiros, de revalorização do centro histórico.

Na década de 1980, o Centro passa por um processo contínuo de desvalorização e esvaziamento de moradores. Conforme os censos do IBGE de 1980 e 1991, houve uma queda de 100.000 habitantes nos treze distritos do centro. A maior parte dos edifícios vazios foi construída entre as décadas de 1930 e 1960, sendo, portanto, anteriores à legislação de 1972 (Lei de Zoneamento). Essas edificações caracterizam-se pelo grande aproveitamento dos terrenos e pela ausência de recuos laterais e frontais, sem estacionamentos, com instalações elétricas e hidráulicas obsoletas. O estado de conservação desses edifícios é variável, o que vai depender da intensidade e do tipo de uso ou de abandono do edifício. (SILVA & SÍGOLO, 2007)

A desvalorização fundiária acontecia em uma área com infra-estrutura urbana consolidada, comércio desenvolvido, farta oferta de transporte público e empregos. Estes fatores levaram aos investidores da região a mobilizarem-se em prol da revalorização do centro. Conforme assinalou José (2004, p. 50):

No início da década de 90, uma série de fatores configuraria o quadro em a área central de São Paulo voltaria a ser o foco de políticas de revitalização urbana com a mesma, ou

maior ênfase que nos anos 70. De uma perspectiva estrutural, num quadro de crise econômica arrastada desde o início dos anos 80 e acentuada com a redução do repasse de recursos federais destinados às políticas sociais municipais a partir de 1988, os municípios brasileiros viram-se incumbidos da elaboração de estratégias específicas de recuperação econômica e desenvolvimento local. Ao mesmo tempo, tendo-se em vista o contexto de transformações econômicas e políticas no cenário mundial, o reaparelhamento urbano passou a ser justificado como premissa para adaptação das cidades a uma nova posição de protagonista econômico-político, em âmbito global. Formava-se aí um campo fértil que se intensificaria na segunda metade da década com os planos de requalificação de áreas centrais degradadas que passariam a receber novo destaque nas políticas urbanas, configurando um dos principais caminhos de implantação das políticas neoliberais em âmbito municipal.

A partir da década de 1990, surgiu um movimento que visa à revalorização urbana imobiliária e simbólica, articulado pelo poder público e pela iniciativa privada, com a intenção de atrair para o Centro da Cidade de São Paulo, novos investidores, moradores, consumidores e frequentadores, incrementando assim a circulação de mercadorias, pessoas e capitais e promover uma nova dinâmica socioeconômica para a região.

As intenções de revalorização do espaço pelo poder público são anteriores à década de 1990. Conforme aponta José (2004), o termo “revalorização” surgiu nas políticas municipais para o Centro de São Paulo, na gestão do ex-prefeito Olavo Setúbal (1975-1979), no Plano de Revitalização do Centro, que foi responsável pela restauração do Edifício Martinelli, remodelação de praças para implantação do Metrô de São Paulo (Sé, República e São Bento), restauração do Viaduto do Chá e do Pátio do Colégio, a criação de calçadões para dinamizar ruas de comércio.

As gestões posteriores dos prefeitos Reynaldo de Barros (1979-1972), Mário Covas (1983-1985), Jânio Quadros (1986-1988) foram compostas por políticas que, muitas vezes, não chegaram a sair do papel ou que se caracterizaram por iniciativas pontuais no Centro de São Paulo. A reurbanização do Vale do Anhangabaú e o Projeto Luz Cultural, que trataremos no capítulo 4, foram as intervenções mais expressivas.

O início da década de 1990 é considerado um marco na história do Centro de São Paulo, pois começa a ser gestado um projeto integrado, de revalorização do espaço, composto por políticas e ações de revalorização no patrimônio urbano edificado em parcelas do espaço, com intuito de

incentivar a criação de territórios de consumo e moradia, visando atrair para o Centro uma nova demanda solvável de visitantes e moradores.

2.2. A Associação Viva o Centro

Criada em 1991, a Associação Viva o Centro reuniu empresários, banqueiros, entidades públicas e entidades de classe, com a intenção de intervir nas questões que tangem a revalorização do Centro de São Paulo. Ao longo de sua história, a Viva o Centro procurou articular as entidades públicas e civis, definir ações prioritárias para o Centro, gerar o debate e a pesquisa, mobilizar parcelas do Estado e da comunidade, manter o papel de pressão sobre o poder público, com vista à revalorização do Centro de São Paulo.

De acordo com a ex-prefeita Luiza Erundina, a criação da Associação Viva o Centro estimulou o diálogo da Prefeitura com a iniciativa privada que resultou numa parceria que “mudou completamente a face do Centro Velho, e mais do que isso, criou uma nova cultura na forma de ver a cidade, de perceber o urbano e de relacionar o uso e a apropriação do patrimônio e do espaço da cidade, ligada ao exercício da cidadania.” Além disso, “a sociedade [na figura da Associação Viva o Centro] pode apresentar propostas viáveis e úteis, inclusive para promover a imagem da cidade, desenvolver a economia e mostrar, numa perspectiva de modernidade, como desenvolver a cidade do ponto de vista urbanístico, social e cultural. (ERUNDINA, 2006, p. 28 e 29)

Participaram da formação da Associação a Bolsa de Mercados e Futuros (BM&F), a Bolsa de Valores de São Paulo (Bovespa), dezoito bancos, dentro os quais o Bank Boston (que encabeçou o movimento na figura de seu presidente Henrique de Campos Meirelles, que também virou presidente da Associação; hoje o Bank Boston pertence ao Banco Itaú), o Banespa (hoje pertence ao Grupo Santander), três associações bancárias (Federação Brasileira das Associações de Banco - FEBRABAN, Associação Brasileira de Bancos Internacionais - ABBI e Associação dos Bancos no Estado de São Paulo - ASSOESP), o Instituto dos Arquitetos do Brasil, a Ordem dos

Advogados do Brasil - OAB e a Fundação São Paulo. Ao todo eram 66 instituições já em 1993 (FRÚGOLI JR, 2000).

A primeira ação da Associação foi a contratação de consultores que fizeram o inventário e diagnóstico dos problemas do Centro, realizaram estudos e eventos (seminários e debates) mobilizando os interessados no processo de revalorização, a criação de propostas urbanísticas (desde melhoria dos serviços de utilidade pública até os grandes projetos urbanísticos como reforma de praças, monumentos e edifícios), sensibilização do poder público, da imprensa e da sociedade para as causas da região. Dentre os consultores contratados, estava Jorge de Cunha Lima, então presidente da Fundação Padre Anchieta, ex-secretário de Cultura do Estado, que desenvolveu o Projeto Luz Cultural na região da Luz durante o governo de Franco Montoro (1983-1987); e Regina M. Prósperi Meyer, professora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

Como representantes da elite proprietária de terras e negócios na região essa entidade vem pleiteando desde a sua fundação a mudança da imagem deste espaço por dois motivos básicos:

- a) o abandono do Centro pelas elites para novas centralidades (Av. Paulista, Marginal Pinheiros e Av. Luis Carlos Berrini) causou sua degradação. Desde a década de 70, parte das empresas, do comércio elitizado e dos bancos rumaram para os novos espaços da cidade. Nesse ínterim, o Centro passou a ser ocupado por uma camada de classe média baixa e pobre e por atividades ligadas ao comércio e aos serviços informais. No que tange à moradia, houve também uma parcial troca da população, saindo a elite e aumentando a ocupação das classes de baixa renda, o que resultou numa popularização da região.
- b) a falta de manutenção e conservação de vias públicas e do mobiliário urbano e o abandono de prédios levaram a um processo de degradação do Centro, transformando-o num espaço sujo, feio, deteriorado.

Abaixo relacionamos as principais propostas da Associação Viva o Centro para mudar a imagem do Centro:

- a) Combater a presença das classes populares no Centro, vista como empecilho pela Associação para sua revalorização. Como saída sugerem alterações na malha viária dos

terminais públicos para outras regiões, a retirada de camelôs e indigentes das ruas, extinção de cortiços, favelas, zonas de baixo meretrício e combate ao consumo de drogas.

Além disso, atribui-se ao fato do Centro concentrar os pontos finais de vários terminais que gera uma população flutuante e passageira, que provoca intenso movimento diurno e desertificação noturna. Os calçadões também foram apontados como um empecilho para a circulação de automóveis, bem como a proliferação de camelôs.

b) Considerando o capital investido, seja público ou privado, na região, a Associação aposta em projetos que visam criar ações no sentido de revalorizar o espaço degradado, além de trazer de volta a elite para o Centro e com ela um comércio refinado, bem como os moradores e os consumidores de alto e médio poder aquisitivo. O Centro já é dotado de excelente infraestrutura: água, esgoto, gás, luz, telefone, asfalto, transporte público. A Associação reivindica o re-investimento público e privado no patrimônio urbano edificado, com obras de restauro e adaptação das suas estruturas para moradia com o restauro e modernização de edifícios antigos, criação de centros de entretenimento e lazer (centros culturais, teatros, cinemas, restaurantes, museus, etc), comércio diversificado para atrair um público solvável para a região, no investimento e manutenção de mobiliário urbano, construção de garagens subterrâneas, mudança de tráfego nas ruas, construção de um conglomerado de prédios modernos na região da Luz.

Antes de serem aprovadas pelo governo, as propostas tanto da Prefeitura para o Centro, como dos associados da Associação Viva o Centro, passavam pelo crivo de um corpo técnico de consultores e estudiosos da própria Associação. (FRUGOLI, 2000). De acordo com José (2004),

(...) Fomentando a construção da idéia de 'São Paulo Cidade Mundial', a Associação Viva o Centro promoveu uma série de eventos a fim de introduzir no cenário local pressupostos do planejamento estratégico catalão, aplicado em Barcelona. Sua atuação contribuiu para introdução do tema 'cultura' nas iniciativas que passariam a ser implantada principalmente pelo governo Mario Covas (1995-2001). Nessa época o termo 'revitalização' foi substituído por 'requalificação' nos discursos de alguns atores envolvidos, com a difusão da idéia de recuperação da área central. (p.25)

Na sua primeira década de atuação a elite local, na figura da Associação Viva o Centro, teceu um suporte ideológico de atuação do Estado que busca atrair o mercado imobiliário e sua demanda solvável para a região.⁴

2.3. A ação da Prefeitura Municipal de São Paulo na década de 1990.

No início da década de 1990, o processo de revalorização no Centro de São Paulo ganha vigor na Gestão de Luiza Erundina (1989 – 1992) com iniciativas pontuais concentradas na região do Vale do Anhangabaú, o “Boulevard São João” e no Eixo Sé - Arouche. Na sua gestão é lançada a Operação Urbana Anhangabaú (Lei Municipal no. 11.090, de 1991), que visava incentivar o investimento privado na região do Vale do Anhangabaú.

O Projeto Sé – Arouche - Programa Piloto de Ordenação da Paisagem na Área Central teve o objetivo de promover mudanças paisagísticas na região mediante a reordenação do conjunto mobiliário do centro, a alteração das fachadas de edifícios, o controle da poluição visual. A estratégia era criar uma nova imagem positiva para o Centro com intuito de atrair investimentos.

O Projeto Boulevard São João foi composto por conjunto de intervenções urbanísticas que previa a implantação de calçadas para pedestres em vez de veículos. Havia também a intenção de implantação do Projeto Broadway Paulistana da Associação Viva o Centro que visava reativar a área da antiga Cinelândia com a adaptação dos cinemas antigos em teatros voltados para musicais ao estilo norte-americano.

O Parque D. Pedro II recebeu intervenções com vistas à urbanização do espaço, buscando torná-lo adequado à instalação da nova sede do poder público municipal (que até então ficava no Ibirapuera) simbolizando a volta do poder ao centro. O local escolhido foi o Palácio das

4. No capítulo 5, veremos que as intenções da Viva o Centro são contraditórias com as Fórum Centro Vivo, que congrega os movimentos sociais de luta pela moradia, pelo trabalho e pelo direito das populações baixa renda de permanecer e usufruir do Centro de São Paulo. Enquanto a Viva o Centro, como o próprio nome indica, quer exaltar as belas formas e reafirmar a área central como espaço de poder e das elites, o Centro Vivo concebe o Centro como um espaço vivo e democrático para todos.

Indústrias, restaurado com projeto da arquiteta Lina Bo Bardi e adaptado para nova sede da Prefeitura.

Na Gestão de Luiza Erundina, foram criados alguns projetos e ações pontuais que visavam induzir a renovação do Centro, bem como criar uma nova imagem para a região, na tentativa de reverter a imagem de espaço degradado e popular. De acordo com a ex-prefeita Luiza Erundina (2006), pela primeira vez o Centro foi alvo de um projeto que aliou a urbanização, o desenvolvimento e a potencialização de suas múltiplas vocações.

Através dessa parceria Prefeitura Municipal de São Paulo – Associação Viva o Centro foram gerados vários projetos como Projeto Cultural Júlio Prestes, Projeto da Praça do Patriarca que contemplava a vinda do MASP para o Centro da cidade, Projeto do Centro Cultural Banco do Brasil, a recuperação e devolução à cidade do Mosteiro e Largo de São Bento. Esses projetos, segundo Luiza Erundina, seriam “intervenções urbanas de grande peso, com apelo cultural e histórico de resgate da memória da cidade”. (ERUNDINA, 2006, p. 28 e 29)

Na Gestão de Paulo Maluf (1993-1996)⁵ é criada uma política de iniciativas pontuais de revalorização urbana no perímetro central. Em 1996, é aprovado o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO) e da Comissão PROCENTRO para coordenar sua implantação. O Programa tinha o objetivo de reverter o processo de desvalorização e abandono do Centro, através de parcerias público-privadas que levassem em conta diversidade de funções e interesses.⁶

As intervenções do PROCENTRO tinham principalmente as seguintes intenções: melhorar o acesso de veículos na região, reorganizar o transporte coletivo; reformar a Praça do Patriarca e transformar a Galeria Prestes Maia em espaço cultural; implantar a Operação Urbana Centro (1997); criar incentivos fiscais para edifícios que restaurassem suas fachadas; implantar o

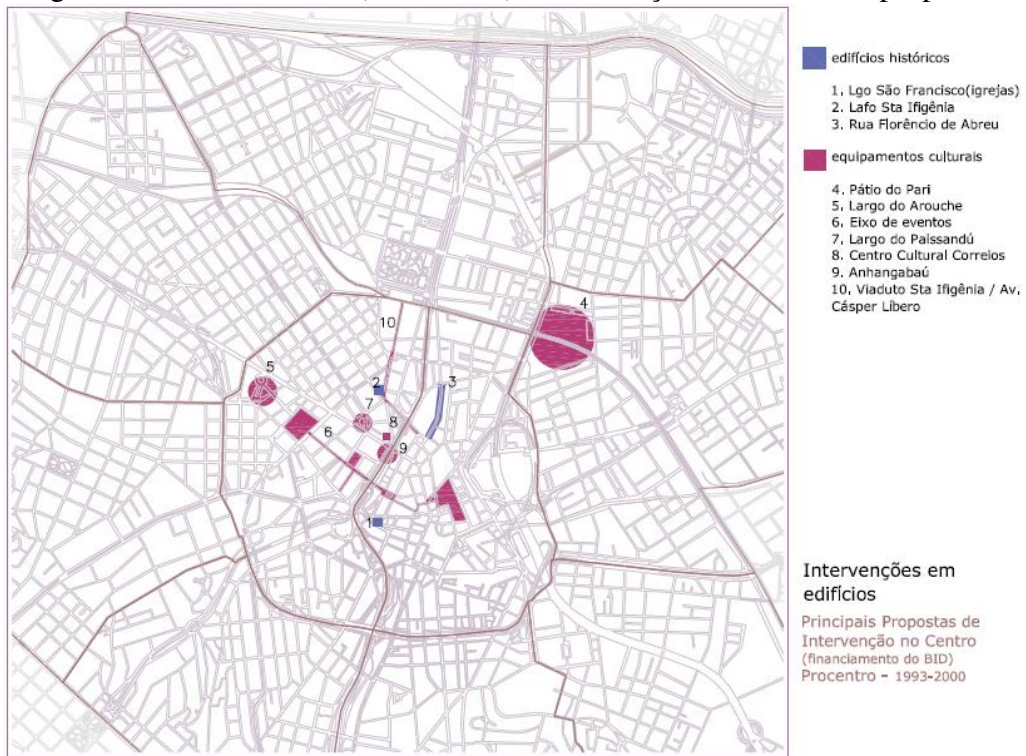
5. Na sua primeira gestão (1969-1971) ex-prefeito foi responsável pelas obras do Elevado Costa e Silva, conhecido como Minhocão e pelos viadutos no Parque D. Pedro II. Essas obras comprometeram profundamente as regiões onde se instalaram, alterando a dinâmica econômica e social dos espaços, sendo responsáveis pelo processo de desvalorização imobiliária e de degradação socioeconômica.

6. As propostas do PROCENTRO integravam a “Carta Aos Candidatos – Eleições de 1992 para a Prefeitura Municipal de São Paulo”, documento elaborado pela Associação Viva o Centro contendo as sugestões de proposições para o Centro.

Programa Centro Seguro em parceria com o Governo do Estado de São Paulo (Gestão Fleury), que consistia na melhoria do policiamento na região com instalação de postos policiais e câmeras de segurança; cuidar da manutenção das calçadas e da limpeza; disciplinar a presença dos camelôs; disciplinar e regulamentar propaganda visual no Centro. (ALMEIDA, 2006). As principais intervenções do PROCENTRO que previam ações nos prédios históricos e equipamentos culturais, intervenções e requalificação de espaços urbanos, construção de garagens subterrâneas e modificações no transporte coletivo. (Figuras 6, 7 e 8)

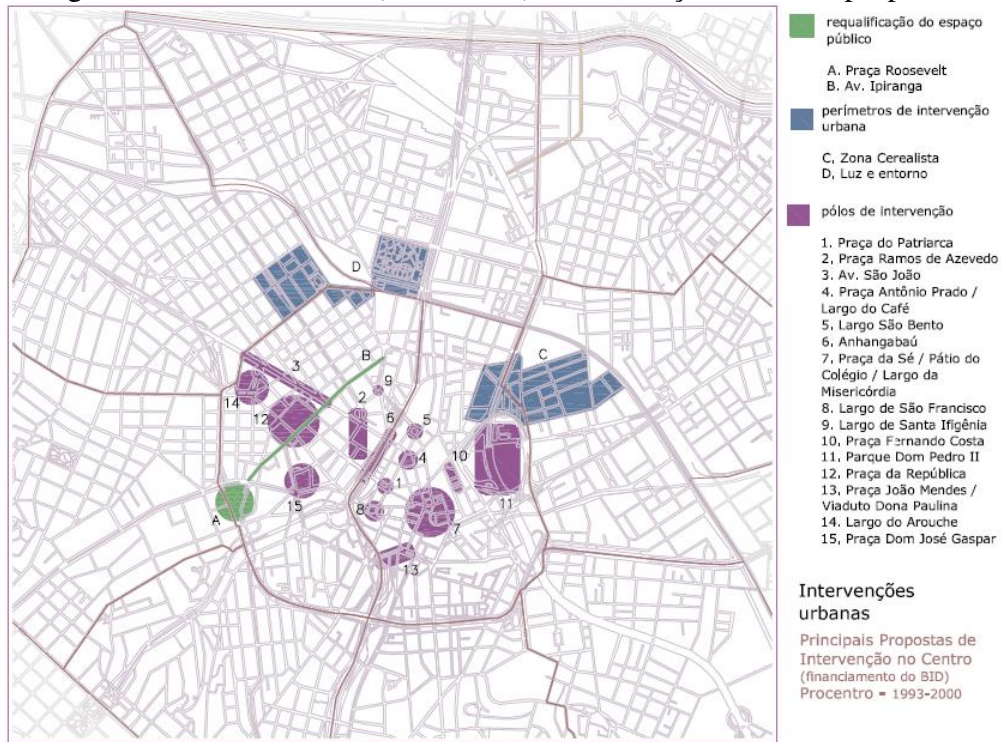
Dentre as diretrizes do Programa estava a criação da Operação Urbana Centro, que como já foi dito, procurava oferecer incentivos legais para a instalação de habitação privada, educação, lazer, cultura e hotelaria, visando diversificar os usos da área central. Intencionava-se a atração de um novo usuário de classes alta e média, bem como a criação de novas habitações construídas pela iniciativa privada.

Figura 6 - PROCENTRO (1997-2000) - Intervenções em edifícios propostas



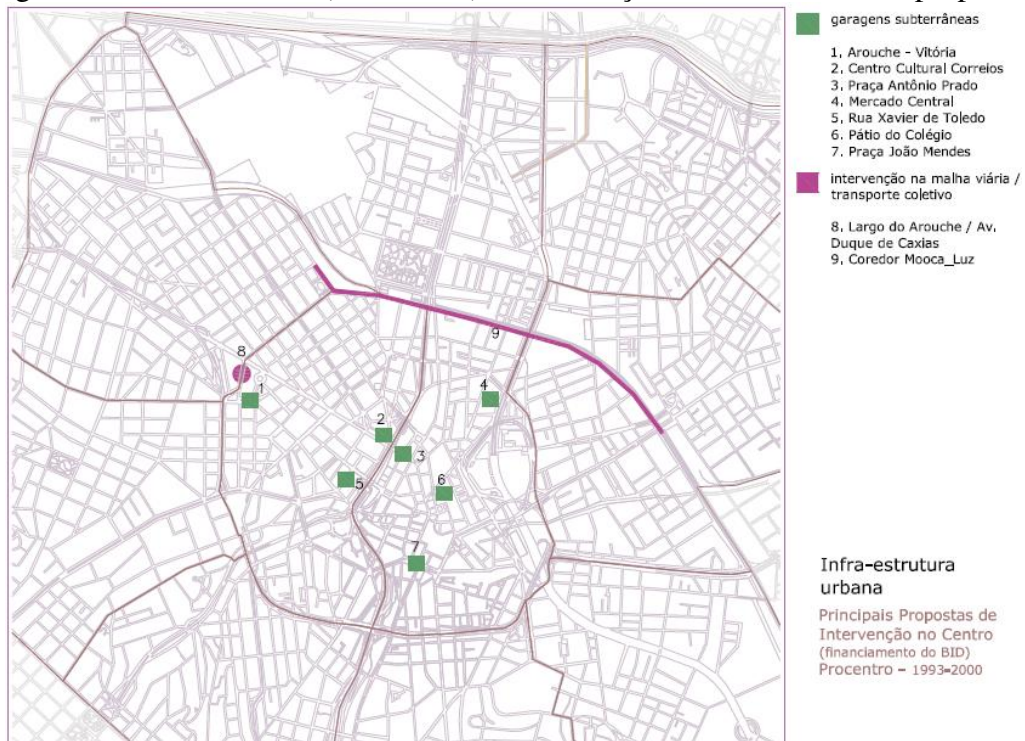
Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Figura 7 - PROCENTRO (1997-2000) – Intervenções urbanas propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Figura 8 - PROCENTRO (1997-2000) – Intervenções de infra-estrutura propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

O Programa parte do pressuposto que o Centro Histórico é um espaço que precisava reaver seu prestígio, resgatar antigas funções e estabelecer novas, como forma de atribuir novos usos que pudessem valorizar o espaço e não desperdiçar seu potencial. Assim o Centro, cujo potencial não estava esgotado, permanecia naquele momento “desgovernado” e “perdulário” frente a gama de serviços públicos ali investidos. (SILVA, 2007)

O PROCENTRO afirma que o Centro possui uma vocação cultural, cujo potencial dos equipamentos existentes (igrejas, bibliotecas, teatros, edifícios históricos, antigas salas de cinema) que deveria ser aproveitado para o lazer e o turismo, criando-se locais de consumo para as classes de maior poder aquisitivo, por meio da revitalização e transformação desses espaços desqualificados. Assim foi criado o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo, onde o poder público apontou os seguintes problemas a serem solucionados:

- a) Deterioração ambiental e paisagística – os equipamentos urbanos e mobiliários estavam desordenados, havia poluição visual, edifícios mal conservados, problemas com a iluminação pública e com a coleta de lixo;
- b) Dificuldade de acesso e estacionamento – os calçadões precisariam ser reestudados por restringirem o tráfego, principalmente para as empresas;
- c) Deficiência de segurança pessoal e patrimonial, inclusive devido a presença de calçadões e de barracas de ambulantes que propiciavam a circulação de um grande número de pessoas e constituíam um entrave à ação dos bombeiros e à realização de eventos no Vale do Anhangabaú;
- d) Obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário. Era preciso criar mecanismos para modernizar os edifícios existentes e permitir a construção de novos que atendessem à demanda das empresas. (SÃO PAULO, 1993)

O objetivo do PROCENTRO foi reverter o quadro apontado pelo diagnóstico cuja estratégia estava em ações de intervenções pontuais que ativariam uma valorização do entorno em cadeia.

Paulo Maluf, em sua segunda Gestão (1993 a 1996), foi responsável pelas seguintes obras viárias: construção do terminal de ônibus da Praça da Bandeira; do terminal de ônibus do Parque D.

Pedro II; da passagem de nível Antonio Carlos Jobim, na Avenida Senador Queiroz sobre a Avenida Prestes Maia. (MALUF, 2006)

A Gestão Celso Pitta (1997 - 2000) realizou as seguintes ações pontuais: a recuperação do Parque da Luz; a desocupação da Praça da Sé por ambulantes; a reforma dos pisos dos viadutos do Chá e Santa Ifigênia, incluindo nova iluminação; o aproveitamento da Galeria Prestes Maia pelo MASP; a interligação por linha de trólebus dos terminais de ônibus centrais (Parque D. Pedro II, Bandeiras e Santa Isabel); o início das obras do Fura-Fila ligando o Parque D. Pedro II ao Sacomã; a remoção do palco de shows do Vale do Anhangabaú que, segundo as elites locais perturbavam a vizinhança; a mudança das repartições públicas municipais para a área central. (PITTA, 2006)

Na Gestão Pitta foi aprovada a Operação Urbana Centro (Lei 12.349/1997), conforme veremos adiante, um conjunto de regras urbanísticas que incentivam a revalorização urbana e a verticalização dos distritos da Sé, República e parte do Brás, com o objetivo de atrair empreendimentos e dinamizar a área central.

Neste período foi solicitado um empréstimo de US\$ 100 milhões ao Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID para realização de 14 pólos de requalificação urbana no Centro, que só foram autorizados em 2000, na gestão seguinte. Em contrapartida, a Prefeitura deveria investir US\$ 100 milhões em obras públicas. A área de abrangência do projeto correspondia ao Centro Velho, Centro Novo, regiões do Parque D. Pedro II, da Zona Cerealista e da Luz. (ALMEIDA, 2006, CYMBALISTA et al, 2007). Pitta não deu início a nenhum dos projetos formulados para os 14 pólos, por isso a demora da assinatura do contrato com o BID⁷

7. A Carta consulta com o pedido de empréstimo continha as propostas de financiamento, contendo os diagnósticos e propostas referentes à área central, formulados pelas consultorias FIPE e BRASCONSULT, e o projeto elaborado de autoria das empresas Promon Engenharia, DRB, Geométrica, Soma Projetos e Comunicação & Desenho, vencedora do Concurso Nacional de Ideias para o Centro, proposto pela Gestão Maluf, em 1996. O PROCENTRO foi anexado à carta consulta de pedido de empréstimo

2.4. As Operações Urbanas

Na Gestão Mário Covas (1983-1985), em 1984, foi aprovada a Lei de Transferência de Potencial Construtivo (Lei no. 9.725/ 1984), que mais tarde integraria a Lei da Operação Urbana Centro (1997), da qual trataremos mais adiante. A lei visava proteger os imóveis de interesse histórico dos proprietários particulares e compensá-los pelas perdas financeiras decorrentes da obrigatoriedade de preservação do processo de tombamento, dispondo sobre a comercialização do potencial construtivo não usado de imóveis preservados como Z8-200. A lei veio em resposta ao rápido processo de derrubada dos casarões da Avenida Paulista, área extremamente valorizada como nova centralidade nascente. A área de Z8-200 não despertou interesse pela aquisição pois possuía alto coeficiente de aproveitamento do solo.

Visando atrair investidores privados por mecanismos legais para dar continuidade ao processo ao projeto de renovação do Vale do Anhangabaú, a prefeita Luiza Erundina, lançou em 1991, a Operação Urbana Anhangabaú (Lei Municipal no. 11.090).

A Operação Urbana Anhangabaú faz referência à venda e à concessão onerosa do direito de construir acima dos potenciais fixados pela lei de zoneamento que vigorava na região. Ao mesmo tempo em que legalizava a venda de potencial construtivo, determinava que os recursos obtidos com esta venda deveriam ser alocados na área circunscrita dessa operação, permitindo ao poder público realizar novos investimentos na área, tornando-a mais atraente e dinâmica para investidores privados principalmente do setor imobiliário. Elimina desse modo alguma das restrições em relação à verticalização da cidade impostas pela lei de zoneamento de 1972.

As operações urbanas regulamentam oficialmente a parceria público-privada de produção do espaço, onde o Estado sem capital para investir no espaço, flexibiliza as normas e a iniciativa privada expande seus negócios, aumento a capacidade de gerar renda imobiliária no espaço. No entanto, essa lei não conseguiu atrair um número considerável de investidores para a região.

A operação urbana visava “promover a reordenação urbanística da área central, através da atuação conjunta do poder público e da sociedade civil – empreendedores, usuários e moradores.” O objetivo da Lei foi “criar condições que reforcem a importância da área central para a

metrópole de São Paulo, tornando-a atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais e preparando-a para o papel de cidade mundial”. Também usa a concessão de incentivos aos empresários e habitação de classes de maior renda. (SÃO PAULO, 1997, p. 1)

O Centro aparece como uma estratégia para tornar São Paulo cidade mundial. A Operação Urbana Centro (Lei 12.349/97) visava atrair novos negócios e investimentos para o Centro e desenvolver a potencialidade turística (novo uso e função para os edifícios históricos do centro). O que se pretende implantar em São Paulo é uma gestão empresarial da cidade, pois se considerava que o atual uso não era produtivo.

Acreditava-se, como afirma Silva (2007, p.94), que a Operação Urbana Centro:

promoveria atração de novos investimentos (nacionais e transnacionais) e de novos negócios para esta região e o desenvolvimento da potencialidade turística – entendida como promoção de novas funções para os edifícios históricos e de novos usos para o espaço público. Esse processo não se daria, porém, sem antes eliminar os chamados ‘usos perdulários’ que contribuíam para a desvalorização deste espaço, tais como, a atividade dos comerciantes ambulantes, a presença de moradias subnormais (cortiços), a existência de moradores de rua, etc.

Estava sendo criada uma nova vocação para o Centro como espaço de cultura e turismo, que visava atrair um novo grupo de consumidores mais exigentes (artistas, intelectuais, universitários, turistas) a fim de consumir equipamentos e serviços e eventos culturais. (SÃO PAULO, 1998)

Ferreira (2009) aponta que o problema das operações urbanas é que o Governo incentiva o desenvolvimento de parcelas urbanas determinadas onde o mercado imobiliário tomará as decisões – seguindo seus interesses e necessidades — que deveriam ser do poder público. As operações urbanas permitem a construção de edifícios com área acima do permitido por lei de zoneamento, desde que seja paga uma contrapartida para a Prefeitura. Os recursos arrecadados financiam obras de melhoria urbana na própria área da operação urbana para capacitá-la a receber esse excedente de área construída. Criam-se então áreas especializadas e privilegiadas que canalizam investimentos urbanísticos, áreas para especulação de mercado.

Duas ferramentas importantes presentes nas operações urbanas que permitem a iniciativa privada modificar o patrimônio privada: a troca de potencial construtivo e a outorga onerosa do direito de construir. A troca de potencial construtivo acontece, por exemplo, quando o proprietário de um imóvel, tombado ou não, que pretende efetuar reformas no edifício pode trocar potencial construtivo da sua edificação por outra, podendo vender assim esse potencial e aplicar o dinheiro na reforma de seu edifício. A outorga onerosa do direito de construir refere-se ao pagamento pelo aumento do coeficiente de aproveitamento previsto pela lei de zoneamento.

As operações urbanas são baseadas nas parcerias público-privadas, onde a iniciativa privada paga uma contrapartida à Prefeitura que empreenderá esse recurso em obras como melhoria de avenidas e vias de acesso, que atendem, de modo geral aos interesses ao setor imobiliário.

Para as operações urbanas, segundo Ferreira (2009), criou-se o mecanismo da concessão urbanística em que se transfere ao mercado imobiliário o direito de desapropriar terrenos nas áreas onde se queira investir. A Prefeitura, na prática, está abdicando de planejar a cidade como repassando essa função para grupos privados que visam lucro e renda. Conforme analisa o autor, na Constituição Federal a cooperação público-privada é previsível desde que vise atender o interesse social e não aos interesses específicos do setor privado. Não é o que vem ocorrendo em São Paulo.

Ferreira e Maricato (2002) demonstraram que as operações urbanas no Centro de São Paulo tiveram poucos adeptos por se darem em regiões de alto adensamento. No caso da Operação Urbana Faria Lima, criada e executada na gestão de Paulo Maluf, ocorreu com base nas contrapartidas privadas, que permitiram ao poder público custear a abertura de avenidas que interessavam ao setor imobiliário, sem um estudo das demandas urbanísticas da sociedade civil. Os movimentos de classe média Pinheiros e Vila Olímpia Vivos não conseguiram conter os avanços das intervenções.

As operações urbanas foram incorporadas pelo Estatuto da Cidade como instrumento de modo que a municipalidade coordene as intervenções e medidas a ser implantadas na área delimitada pela ocupação urbana. A Operação Urbana Consorciada é, de acordo com o Estatuto da Cidade (Lei Federal No. 10.257, 10/07/2001, Seção X, Art. 32, § 1º), o “conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários,

moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

O Estatuto da Cidade (art. 33) define que a delimitação de uma área e seu plano de intervenções deve possuir um programa básico de ocupação; um programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; um estudo prévio de impacto de vizinhança; contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização das melhorias decorrentes das modificações das normas edilícias e urbanísticas ou da regularização de imóveis, representação da sociedade civil no controle compartilhado da operação.

Esse capítulo buscou compreender a evolução processo de valorização/ desvalorização / revalorização urbana do Centro de São Paulo. Conforme vimos, o projeto ideológico da revalorização urbana foi criado pela Associação Viva o Centro, projeto esse que foi encampado pela Prefeitura de São Paulo a partir da gestão de Luiza Erundina. Embora o processo de revalorização do Centro tivesse sido ensaiado na década de 1970, a partir da gestão de Olavo Setúbal, foi só a partir da fundação da Associação Viva o Centro, em 1991, que o processo começou a ser articulado pelo poder público e pela iniciativa privada. Nesta década foram criadas as operações urbanas (Anhangabaú e Centro), o PROCENTRO e a solicitação de financiamento junto ao BID para viabilizar as ações propostas no PROCENTRO, políticas que serão implantadas, ainda que com alterações, nas décadas posteriores, conforme veremos nos próximos capítulos.

O projeto ideológico e político para o Centro de São Paulo, graças às ideias promovidas pela Associação Viva o Centro, é higienista e segregador uma vez que pretende exterminar a pobreza da região com ações de limpeza social (combate ao comércio informal, repressão à população sem teto e encortiçada, entre outros); pretende valorização da terra urbana por meio da especulação imobiliária e a privatização do espaço público para o uso seletivo voltado para uma

demanda solvável (novos moradores, visitantes e investidores); pretende o embelezamento do mobiliário urbano e do patrimônio edificado.

Capítulo 3 - Revalorização urbana do Centro Histórico de São Paulo - Década de 2000

A partir da década de 2000, o processo de revalorização urbana, intensifica-se através das intervenções pontuais sobre o patrimônio urbano edificado, promovidas pelo poder público.

Nesse período houve duas administrações distintas: o governo de Marta Suplicy (2001-2004) que buscou aliar os interesses do Estado, da iniciativa privada e da população nas suas propostas para o Centro; e o segundo governo, que começou a partir de 2005, cujos primeiros dezoito meses foram ocupados por José Serra e o restante por seu sucessor Gilberto Kassab (que assumira o lugar de vice-prefeito deixado por Serra e desde 2009 está no seu segundo mandato).

A partir desse momento, a Prefeitura passa praticar uma política de cunho higienista que serve especificamente aos interesses do capital hegemônico com intenção de transformar o Centro em um espaço excludente e seletivo, restringindo a participação da sociedade civil nas decisões municipais.

Conforme foi visto, na década anterior, os governos de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) buscaram a revalorização urbana e imobiliária do Centro de São Paulo, visando atrair para a região os investimentos privados. O governo de Marta Suplicy incorporou às ações da municipalidade a inclusão social da população de baixa renda que trabalha e mora no Centro.

3.1. Marta Suplicy (2001-2004)

Na Gestão de Marta Suplicy (2001-2004) foi criado e aprovado o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE (Lei Municipal No. 13.430, de 13/09/2002), com vigência para dez anos. O plano permite a revisão e inclusão de programas a partir do quarto ano da data de publicação (2005), mas sem a alteração das diretrizes estabelecidas.

Na gestão Marta Suplicy, foram criadas 31 subprefeituras responsáveis por um determinado conjunto de distritos e cada uma delas com seu plano diretor específico, em substituição às antigas administrações regionais. A ideia das subprefeituras era criar unidades descentralizadas, com autonomia administrativa e orçamentária.

O Plano Diretor Estratégico foi elaborado seguindo os princípios e as diretrizes do Estatuto da Cidade (Lei Federal No. 10.257, 10/07/2001), que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que institui instrumentos urbanísticos e sistemas de gestão de cidades. A Constituição Federal de 1988 determina que o Plano Diretor seja um instrumento obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes, para aqueles situados em regiões metropolitanas ou aglomerações urbanas; em áreas de interesse turístico; ou em áreas sob influência de empreendimentos de grande impacto ambiental. Como diretriz para a elaboração de Plano Diretor o Estatuto da Cidade define que os mesmos devem ser elaborados com a participação social. (BRASIL, 2004)⁸

No Plano Diretor Estratégico de São Paulo consta um projeto integrado de revitalização do Centro, que tinha intenção de implantar equipamentos de turismo, eventos e negócios fazendo uso do patrimônio urbano edificado, promovendo a revalorização urbana da região. Dentre os projetos de maior destaque estavam a criação de um museu no Palácio das Indústrias, o restauro do Mercado Municipal, a reurbanização de praças e ruas, como a Rua 25 de Março, Pátio do Colégio, Várzea do Carmo e das ruas dos Bairros Luz e Santa Ifigênia (que futuramente integrariam o Projeto Nova Luz na gestão posterior). O plano contemplava também a requalificação do sistema viário e dos calçadões, a construção de shoppings populares para realocar o comércio ambulante, melhoria da infraestrutura urbana (água, iluminação, saneamento básico, telefonia e outros serviços) e melhoria da segurança pública.

A função residencial foi outra das propostas do Plano Diretor Estratégico da Subprefeitura da Sé, que pretendia incentivar tanto o mercado imobiliário privado como a readequação de prédios e construção em terrenos vazios do Centro para habitações de interesse social, garantindo a permanência da população de baixa renda no centro.

8. Para as cidades acima de 500 mil habitantes é obrigatória a criação de um plano de circulação.

Também foi criada uma ação conjunta entre a Prefeitura do Município de São Paulo com o Governo do Estado de São Paulo para execução do restauro dos edifícios de interesse histórico, artístico e arquitetônico, requalificação dos espaços públicos, estimulando os proprietários de imóveis a realizarem a reabilitação de edifícios contidos no perímetro de intervenção, e, no âmbito do Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH/Luz, área já abrangida pelo Programa Monumenta⁹, compreendendo intervenções específicas em áreas com edificações precárias ocupadas por população de baixa renda, envolvendo a participação de órgãos municipais: SIURB, EMURB e Subprefeitura Sé e demais níveis de governo de forma articulada, dando prioridade aos equipamentos que promovam a capacitação e formação da população moradora, contando como ações sociais e reforço institucional, tendo por finalidade a recuperação dos espaços públicos e privados e a melhoria da qualidade de vida dos moradores, trabalhadores e usuários desta região. (SÃO PAULO, 2003)

Nesse governo foi aprovada também a nova lei de zoneamento que substituía a antiga Lei de Zoneamento de 1972, definindo as seguintes Macrozonas: a) Zona Exclusivamente Residenciais (ZER), correspondente aos bairros de alta renda (Pacaembu, Jardim Europa, Jardim Paulistano, Alto de Pinheiros, Sumaré, entre outros); b) Zona Industrial em Reestruturação (ZIR), que corresponde às antigas zonas industriais (antigas Zona 6 que envolve as áreas junto aos rios Tietê e Pinheiros, entre outras); c) Zona Mista (ZM), que corresponde a mais da metade da área urbanizada do município e permite usos múltiplos (residencial, comercial e industrial).

Além das Macrozonas, o Plano define as seguintes Zonas Especiais; a) Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); b) Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico; c) Zona Especial de Produção Agrícola e de Extração Mineral (ZEPAG); d) Zona Especial de Preservação Ambiental (ZEPAM).

Quanto aos programas de ações para o Centro de São Paulo, o governo de Marta Suplicy

9. Programa Monumenta visa à recuperação do patrimônio histórico urbano brasileiro tombado pelo IPHAN e sob tutela federal. Os recursos para a operacionalização das atividades provêm do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID. O programa é administrado pelo Ministério da Cultura. São alvos do Programa 80 municípios brasileiros detentores de 101 Sítios Históricos Urbanos Nacionais considerados patrimônio histórico, artístico ou arquitetônico. (PROGRAMA MONUMENTA, 2010)

apresentou duas propostas: O Programa “Reconstruir o Centro” (2001 - 2002) e o Programa “Ação Centro” (2002-2004)

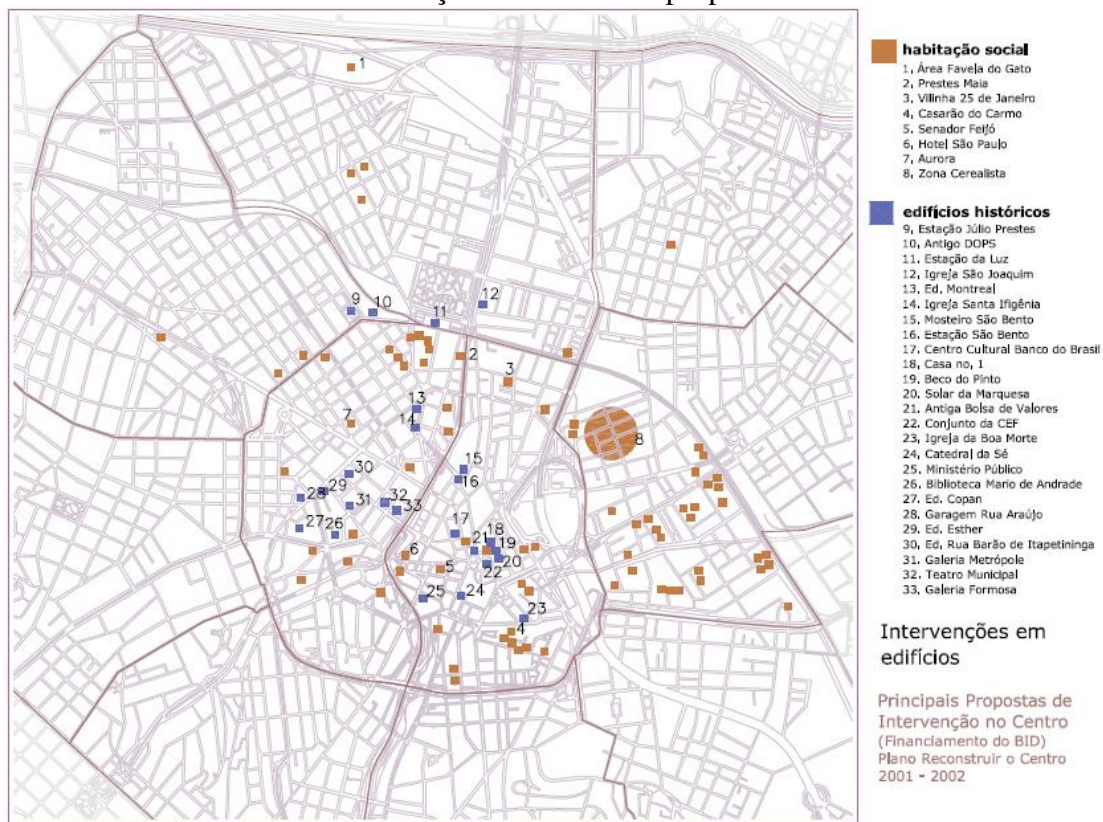
O Programa “Reconstruir o Centro” focou na necessidade de reabilitação do centro, atração de investimentos e numa política de habitação de interesse social. O programa foi proposto pela responsável pela Administração Regional da Sé e presidente do PROCENTRO, Clara Ant. Primeiramente, foi realizado um diagnóstico dos problemas sociais e urbanísticos da região. O perímetro de abrangência do Programa incorporou os dez distritos da Sé, ao invés de apenas os bairros Sé e República. Toda essa área receberia habitações de interesse social; intensificação do combate à violência; melhoria da infraestrutura urbana; reabilitação de edifícios históricos e culturais; ampliação dos incentivos fiscais para investidores; a construção de garagens subterrâneas no distrito Sé e República e de três bolsões de estacionamentos. A intenção da política não era de trazer novos usos e funções impactantes para a região, mas manter os usos existentes e incluir a função social. O programa era uma revisão da Carta Consulta ao Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID de 1997. (CYMBALISTA et al, 2008).

As Figuras 9, 10 e 11 mostram as ações propostas pelo Programa Reconstruir o Centro. Na Figura 9, temos o conjunto das intervenções realizadas para construção de habitações de interesse social (onde notamos que apenas as ações concretizadas no governo Suplicy foram elencadas; os demais pontos e marrom são representam as ações em estudo / negociação) e as intervenções no patrimônio histórico, onde podemos notar que, conforme veremos, algumas ações são projetos de restauro (Biblioteca Mario de Andrade, Solar da Marquesa de Santos, Casa No1 e Beco do Pinto), outras são obras concluídas, com recursos público-privados (Sala São Paulo, Centro Cultural do Banco do Brasil, Reforma do Mosteiro São Bento e Catedral da Sé, Estação da Luz). A Figura 10 mostra o conjunto dos projetos de intervenção no espaço público, que seriam revistos na gestão posterior. Já a Figura 11 mostra os projetos de estacionamento cuja ideia é criar alternativas de acesso e permanência dos automóveis, atraindo os proprietários de veículos para o Centro.

A princípio, o Programa contaria com orçamento municipal, mas devido à falta de recursos da Prefeitura, as negociações com o BID, iniciadas na administração de Celso Pitta foram retomadas. O BID para liberação do empréstimo exigiu as seguintes readequações: a) a redução

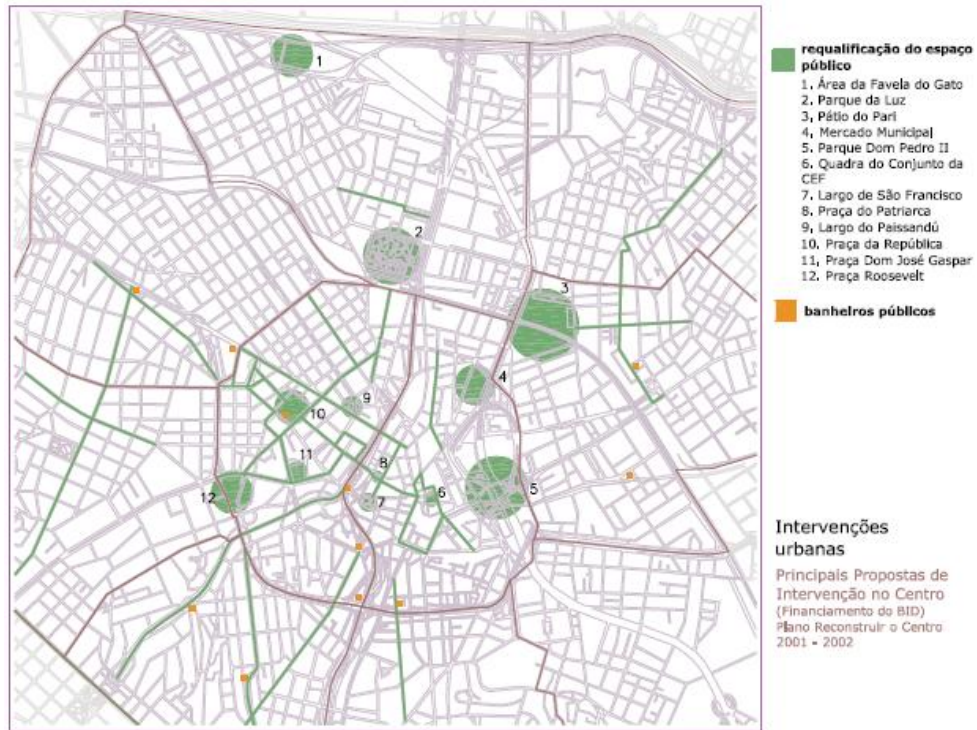
da área de atuação do programa para os distritos Sé e República, com a conseqüente redução do número de intervenções e maior concentração espacial das ações; b) a adoção de modelos de gestão e administração, além de interferir diretamente no desenho dos programas habitacionais de baixa renda, de modo a limitar esses programas; c) desenvolvimento de atividades que fortalecessem o consumo, geração de empregos e a atração da classe média; d) a revisão do Programa. (Ibid).

Figura 9 - Programa Reconstruir o Centro (2001-2002)
Intervenções em edifícios propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Figura 10 - Programa Reconstruir o Centro (2001-2002) – Intervenções urbanas propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Figura 11 - Programa Reconstruir o Centro (2001-2002) Intervenções de infraestrutura propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Em 2002, após a revisão da proposta anterior, foi lançado o Programa “Ação Centro” (2002-2004), sob coordenação da arquiteta e urbanista Nádia Somekh, presidente da EMURB. A mudança foi apoiada pela Associação Viva o Centro e foi realizada por exigência do BID para liberação do empréstimo. Foram incorporadas ao Programa as demandas das secretarias municipais, os programas construídos com a participação da sociedade civil e as reivindicações populares dos quais falaremos no capítulo 5.

O valor do contrato fechado com BID foi de US\$167,4 milhões, sendo US\$ milhões o empréstimo do BID e US\$ 67,4 milhões a contrapartida da Prefeitura de São Paulo, que foi efetivamente assinado em 2004, no final do governo de Marta Suplicy.

O Programa “Ação Centro” foi dividido em cinco eixos estruturadores:

Eixo 1 – Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial, composto pelas seguintes ações:

- a) Elaboração de propostas de legislação urbanística e tributária, elaboração de programas de intervenção urbanística (reforma do Parque D. Pedro II e região da Luz, implantação da Trilha Histórica). Dessas propostas, apenas a implantação da Trilha Histórica, que consistia num projeto de sinalização turística e distribuição de material de divulgação dos atrativos, foi concluída. Foi realizado o projeto e feita a licitação de reforma do Parque D. Pedro II, mas as obras não foram iniciadas;
- b) Elaboração de programas de habitação (criação de Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH na Luz, Glicério e Brás, Moradia Transitória e Locação Social) além de programas de financiamento para a classe média na área central para reforma de fachadas e de edifícios. Esse programa obteve êxito, pois foram entregues 1.120 unidades de habitação popular, concedidas 1.387 “bolsas aluguel” e iniciadas as obras de dois projetos de reabilitação no PRIH (Luz e no Glicério), além da construção de 684 unidades em dois grandes terrenos da Prefeitura o Parque do Gato e o Olarias. A Gestão atuou em parceria com o Ministério das Cidades e com a Caixa Econômica Federal através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR onde foram concluídos cinco conjuntos habitacionais.

Foram feitas críticas a esse eixo, por seu caráter contraditório e ambíguo, uma vez que envolvia ações para a valorização imobiliária e, ao mesmo tempo, um programa habitacional para a população de baixa renda do Centro. Tais conflitos demonstram que, por um lado, o BID procurou impor ações visando à valorização imobiliária e, por outro, foi flexível em aceitar a inclusão de programas de moradia popular, ainda que em caráter experimental, reconhecendo a importância de evitar a *gentrification* generalizada e buscando a acomodação de diferentes interesses. (Ibid)

Eixo 2 – Transformação do perfil econômico e social, com base na atração de atividades econômicas lícitas, propondo a regularização do comércio informal com a criação de shoppings populares¹⁰, criação de programas de capacitação e incentivos para pequenos investidores, segurança pública e atenção aos moradores de rua. Dentre as ações deste eixo destacam-se: a implantação de oito bases da Guarda Civil Metropolitana, a realização de um censo pela FIPE (2003) para contagem da população de rua, a contratação de ONG's (Travessia e Apoio) com programas de educação e apoio social à população de rua.

Eixo 3 – Recuperação do ambiente urbano – previa obras de manutenção e recuperação de espaços públicos, bem como do caráter simbólico do Centro. Contemplava também a requalificação de edifícios, controle de resíduos sólidos e inundações. O eixo previa a reforma das Praças Sé, República, Roosevelt e calçadas, bem como projetos de reforma e restauro dos seguintes edifícios: Palácio das Indústrias, Casa das Retortas, Biblioteca Mário de Andrade, Teatro Municipal (fachada, Galeria Formosa, Conjunto Solar da Marquesa de Santos / Casa no.1 / Beco do Pinto e o Mercado Municipal. Dentre essas propostas, apenas a reforma do Mercado Municipal foi entregue, com nova área de bares e restaurantes ao custo de US\$ 7 milhões.

Eixo 4 – Circulação e transportes que previa a construção de corredores de ônibus, implantação de um sistema integrado de transportes, faixas de pedestre, melhoria nos semáforos, entre outros. Foram feitas pequenas intervenções nos logradouros públicos, como a reabertura da Rua Florêncio de Abreu ao tráfego.

10. O levantamento feito pela Prefeitura em 2002 estimou que havia cerca de 2600 ambulantes no Centro.

Eixo 5 – Fortalecimento institucional que previa a reforma e adaptação de prédios públicos para transferência de órgãos públicos de outras regiões para o Centro, bem como o fortalecimento do sistema de planificação urbana com o uso de geoprocessamento e desenvolvimento de estudos.

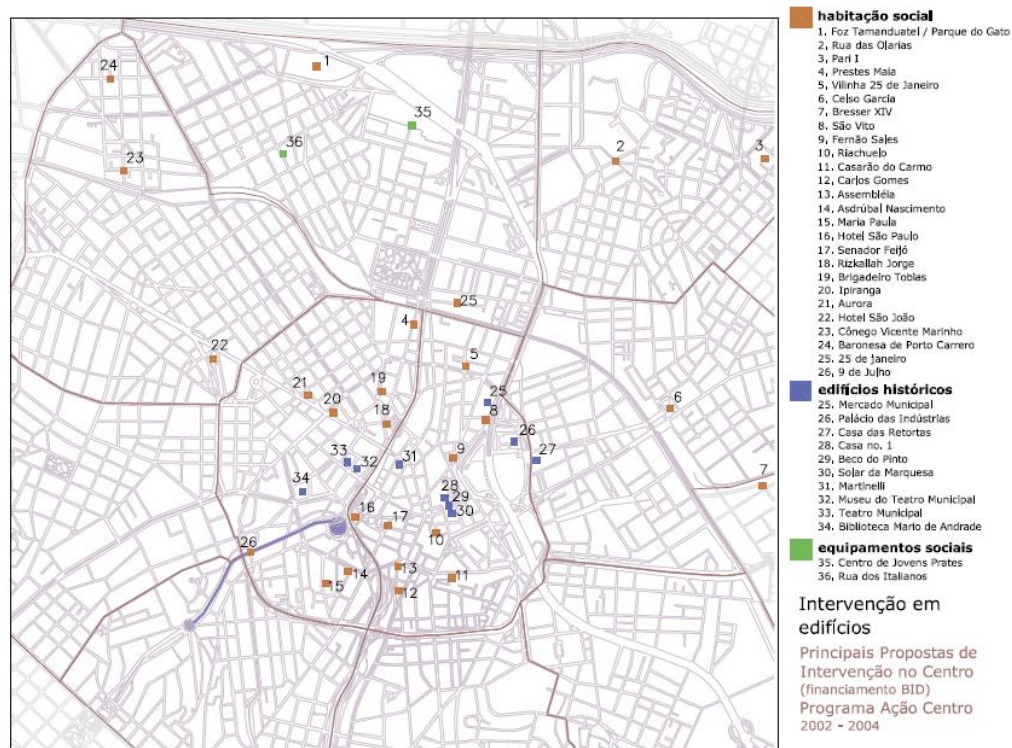
As Figuras 12, 13 e 14 mostram os conjuntos de intervenções propostas pelo Programa Ação Centro. A Figura 12 lista todos os edifícios que seriam reformados com recursos do PAR para habitação de interesse social. Vale ressaltar que a Gestão Suplicy entregou cinco unidades restauradas e adaptadas para moradia (Edifícios Rizkallah Jorge com 167 unidades, Fernão Sales com 54 unidades, Olga Benário Prestes com 84 unidades, Maria Paula com 75 unidades e Labor com 84 unidades). (SILVA, 2007). A Figura 12 apenas as ações de restauro e reformas futuras com recursos do BID, dentre as quais foi concluída apenas a reforma do Mercado Municipal; foram deixados para a gestão seguinte os projetos de intervenção. A Figura 13 mostra o conjunto de projetos de intervenção no espaço público que foram praticamente revistos e alterados na gestão posterior. A Figura 14 ressalta a construção de corredores de ônibus e um conjunto de piscinões que não foram implantados na gestão posterior.

Com o Programa “Ação Centro”, a Prefeitura de São Paulo conseguiu a liberação do empréstimo junto ao BID, porém o programa seria novamente revisto na gestão seguinte.

As intervenções no patrimônio que ocorreram no início da década de 2000 foram decisivas para a implantação do projeto de revalorização do Centro. As intervenções de restauro e adaptação do patrimônio para os novos usos (culturais e turísticos) foram pensadas para criar uma nova dinâmica social e econômica do entorno, no sentido de requalificar, renovar e revalorizar o espaço.

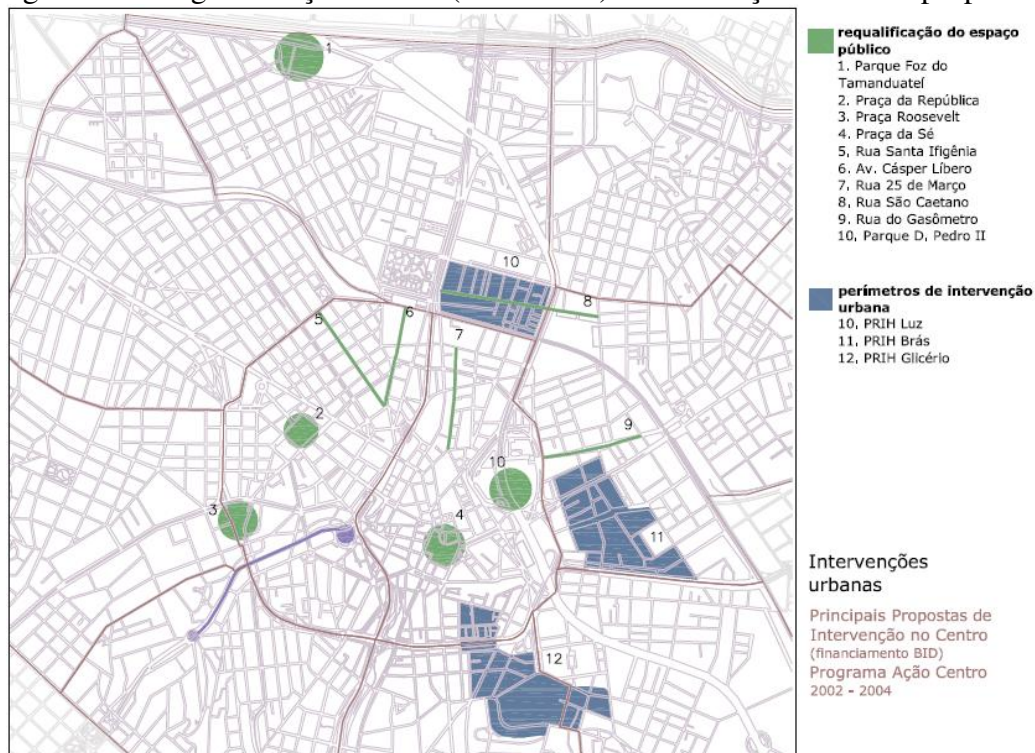
Nesse período foi inaugurado o Boulevard São Bento, junto à Estação do Metro, que contava com um conjunto de lojas e restaurantes; sede da Prefeitura Municipal de São Paulo foi transferida do Palácio das Indústrias para o Edifício Matarazzo; a Praça do Patriarca foi reurbanizada ganhando um novo pórtico na entrada da Galeria Prestes Maia, reforma do calçamento e transferência dos terminais de ônibus para a Rua Xavier de Toledo; foi entregue a restauração do Mercado Municipal da Cantareira que além da reforma das suas estruturas, recebeu um mezanino que passou a abrigar restaurantes de comida típica paulistana.

Figura 12 - Programa Ação Centro (2002-2004) – Intervenções em edifícios propostas



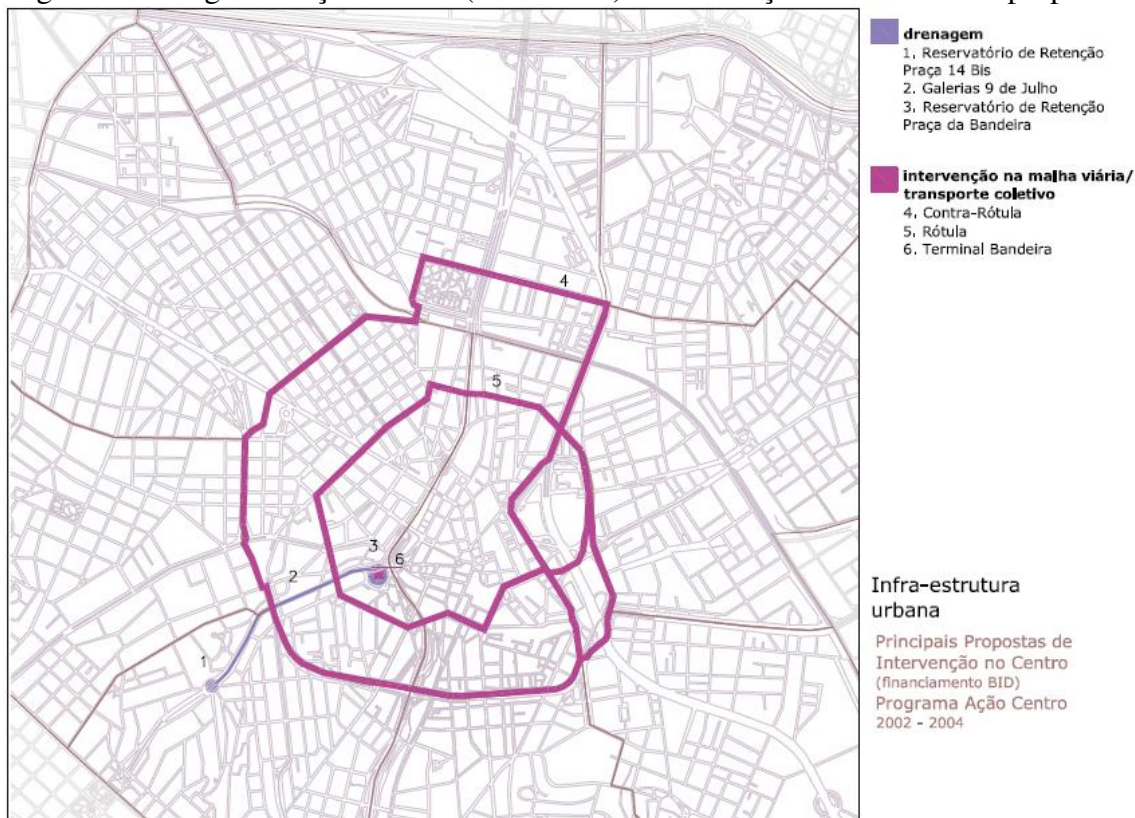
Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008)

Figura 13 - Programa Ação Centro (2002-2004) – Intervenções urbanas propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008)

Figura 14 - Programa Ação Centro (2002-2004) – Intervenções infraestrutura propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008)

3.2. José Serra / Gilberto Kassab (2005-2008) e Gilberto Kassab (2009 em diante)

A administração de José Serra inicia-se com uma proposta de revisão do Plano Diretor Estratégico 2002-2012 - PDE, bem como das propostas do Programa “Ação Centro”, estabelecidos para a gestão anterior. Os trabalhos que estavam em andamento foram paralisados e foi iniciada uma revisão das ações, o que levou a paralisação do uso dos recursos do BID nos dois primeiros anos da gestão. Embora houvesse a revisão das ações, a Prefeitura não tinha propostas concretas para substituir as ações anteriores. (CYMBALISTA et. al., 2008)

A Prefeitura, em nome da racionalidade dos planos e programas, cortou na revisão, a participação da sociedade civil nas políticas e ações do município, além de paralisar boa parte das intervenções que estavam em andamento na gestão anterior. No texto do Plano Plurianual 2006-2009 explica que uma das razões dessa paralisação refere-se às dívidas deixadas pela gestão anterior no pagamento de fornecedores.

A mudança de gestão municipal, do PT – Partido dos Trabalhadores, partido de esquerda, para a coligação PSDB/DEM (Partido Social Democrata do Brasil/ Democratas), partidos de centro-direita brasileiro de visão neoliberal, trouxe uma mudança de enfoque na revisão do PDE. A atual gestão não deu abertura à efetiva participação da sociedade nos debates sobre a revisão.

A revisão do Plano Diretor Estratégico foi realizada com atraso de um ano, em 2007. O PDE (2002) estabelece que a revisão deveria ter sido realizada em 2006 e limitar-se a redefinir ações estratégicas e incluir novas áreas para a aplicação dos instrumentos previstos no Estatuto da Cidade ¹¹. As diretrizes e os objetivos estruturais não podem ser alterados na vigência do plano (até 2012)

De acordo com o relator do PDE, vereador Nabil Bonduki, a previsão do plano diretor foi prevista para que cada administração, dentro dos objetivos e das diretrizes, introduzisse seus programas, projetos e obras segundo o seu programa de governo. (BRUNO, 2010)

No entanto, a proposta de revisão que foi encaminhada para a Câmara, retirou as diretrizes para as políticas sociais e as regras de organização do espaço da cidade. O relator da proposta, o Vereador José Police Neto, criou um novo plano diretor, alterando os objetivos e as diretrizes originais, além permitir as alterações mais estruturais de leis, como a criação das operações urbanas e concessões urbanísticas que favorecem o mercado imobiliário, suprime também as macroáreas, inclusive as Zonas Especiais de Interesse Social e os artigos tratam da participação

11. O artigo 182 da Constituição Federal de 1988, o Plano Diretor é um instrumento básico de desenvolvimento urbano cuja função é garantir o planejamento de longo prazo visando à continuidade das políticas públicas, cujos objetivos não pode serem alterados pelas gestões sucessivas

social nas decisões sobre a cidade. A revisão pretende anular 47 artigos do PDE que visam a benefícios sociais e urbanísticos à população nas áreas de agricultura urbana, lazer, saúde, educação e cultura, emprego e renda.

A ideia da revisão é adensar aonde existe transporte coletivo de massa, ao longo das linhas de trem e metrô, para que os habitantes deixassem seus carros em casa. A proposta era adensar o centro expandido que já possui infraestrutura instalada, usando as operações urbanas e concessões urbanísticas como instrumentos urbanísticos. (GEROLLA, s/d)

O movimento “Frente Popular em Defesa do Plano Diretor Participativo da Cidade de São Paulo”, mobilizou um abaixo-assinado reunindo 211 entidades contra esta revisão. Devido à forte pressão popular, a primeira proposta de revisão foi apresentada em 2006 teve de ser reformulada por determinação do Judiciário, pois a população teve acesso restrito ao documento de revisão.

A Frente Popular e membros do Conselho Municipal de Política Urbana, após exame da proposta de revisão, concluíram que a proposta era, na realidade, um novo plano diretor uma vez que alterava diretrizes e ações estratégicas, e a maioria das ações propostas pelo PDE não foram implementadas para serem alteradas. Outro fator foi a não participação popular efetiva no debate do conteúdo do processo de revisão. As poucas audiências que houveram foram pouco divulgadas com apresentação fechada e pouco tempo para manifestações. As entidades concluíram que a revisão do PDE procurava favorecer o mercado imobiliário e expulsar a população de baixa renda das áreas centrais consolidadas, já que a atual proposta previa a liberação do aumento do potencial construtivo para toda a cidade, além de eliminar ou flexibilizar as Zonas Especiais de Interesse Social. (HIRATA & PEREIRA, 2010)

Por determinação do Judiciário, o Executivo iniciou uma nova fase de discussões entre os vereadores e a realização de novas audiências públicas com garantia a participação da população, o que não significava que as reivindicações fossem consideradas. Novas audiências públicas foram realizadas, inclusive setorialmente em cada subprefeitura, conforme o site da Prefeitura de

São Paulo. Em novembro de 2009, a mesma proposta de 2006 foi entregue ao Executivo sem alterações. (Ibid)

A revisão do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo- 2002-2012 tornou-se inválida judicialmente, por ter sido considerada ilegal. De acordo com reportagem do Jornal A Folha de São Paulo, de 11/08/2010, a ação civil movida pela União dos Movimentos de Moradia da Grande São Paulo e Interior em 2006, alegou que a revisão deixou de observar os princípios da gestão democrática da cidade e da participação popular, restringindo a participação dos cidadãos na votação do projeto de lei da revisão.

A gestão de José Serra e de seu sucessor Gilberto Kassab tem mostrado forte aliança com mercado imobiliário ao criar projetos que propõem uma higienização das parcelas eleitas pelo capital, expulsando a população de baixa renda para periferia da cidade. Apesar da existência de um Plano Diretor deixado pela Gestão Marta Suplicy que trouxe grandes avanços rumo a uma política socialmente justa, a Gestão Serra / Kassab tem usado todos os mecanismos possíveis, como operações urbanas e três concessões urbanísticas, criadas em 2009, para o não cumprimento do plano diretor em vigor e privatizar o espaço urbano.¹²

A concessão urbanística é, conforme veremos no capítulo 4, uma ferramenta que permite a Prefeitura autorizar a iniciativa privada a desapropriar imóveis comerciais e moradias de uma determinada área. A empresa que receber a concessão terá o poder de lucrar e explorar comercialmente os imóveis desapropriados, bem como demoli-los para a construção de novas edificações.

As três novas operações urbanas ainda em fase de projeto são Rio Verde - Jacú Pêssego, Lapa - Brás e Mooca - Vila Carioca a serem acrescentadas às quatro Operações Urbanas em andamento

12. João Crestana, presidente do Secovi-SP, declarou ao jornal O Estado de São Paulo que os empreendedores do mercado imobiliário defendem duas mudanças na legislação: a flexibilização do estoque imobiliário e a revisão da lei de tombamento do patrimônio. A Lei de Zoneamento em vigor impõe limites construtivos diferentes em cada bairro acabando com o estoque imobiliário. E enquanto a lei de tombamento que tudo preserva não for revista, o mercado imobiliário não pretende investir na região. (MANSO, 2009)

Água Branca, Água Espraiada, Centro e Faria Lima. As três operações urbanas contemplam áreas junto à orla ferroviária, cuja proposta da gestão é promover o adensamento populacional junto às estações de trem e metrô.

O Programa “Ação Centro” também passa por profunda revisão e é novamente chamado de PROCENTRO, nome utilizado pelas gestões de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000). O PROCENTRO-2005 manteve os eixos estruturais do Programa “Ação Centro”, mas modificou as ações propostas em cada eixo. A principal alegação de mudança das propostas foi a mudança da taxa de câmbio que na época saltou de R\$ 3,20 para R\$ 2,00 (dezembro de 2007).

Tabela 1 - Comparativo entre Montante de Recursos destinados ao Programa Ação Centro (2002-2004) e o PROCENTRO - 2005

Eixo	Programa Ação Centro Montante em US\$	PROCENTRO Montante em US\$
Eixo 1 – Reversão da desvalorização imobiliária	28.915.076,86	2.497.952,03
Eixo 2 – Transformação do perfil econômico	19.191.624,24	13.237.542,42
Eixo 3 – Recuperação do Ambiente Urbano	62.856.256,73	82.049.074,34
Eixo 4 – Circulação e transportes	38.502.417,14	28.054.088,50
Eixo 5 – Fortalecimento Institucional	9.122.204,60	13.614.773,79
Administração e supervisão	8.836.542,85	7.296.702,78
TOTAL	167.424.122, 42	139.453.431,08

Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo. Programa Ação Centro (2002-2004) e PROCENTRO – 2005 adaptado de CYMBALISTA et al., 2008

Podemos notar pelo quadro que os eixos do Programa Ação Centro foram mantidos pelo PROCENTRO. O que foi alterado foi o destino da verba do empréstimo do BID, bem como a revisão de todos os projetos da gestão anterior.

Nota-se pelo quadro que a diferença entre as propostas de gestão. Enquanto o Programa Ação Centro destinou grande soma dos recursos para projetos de habitação social, contido no Eixo 1, destinada à “reversão da desvalorização imobiliária”, o PROCENTRO cortou componente habitacional das intervenções previstas com recursos do BID, transferindo os recursos para esse fim para a Operação Urbana.

Já no Eixo 2 - Transformação do perfil econômico, que combatia a ilegalidade do comercial informal com a criação de shopping populares e programas de capacitação para camelôs e população de rua, teve uma diminuição considerável de aproximadamente 6 milhões na Gestão Serra / Kassab.

O maior montante de recursos foi alocado para o Eixo 3 – Recuperação do Ambiente Urbano, o que reflete a clara intenção da Prefeitura, na gestão em curso, de empreender ações em prol de revalorização urbana.

Com relação ao Eixo 4 – Circulação e transportes, houve uma diminuição do valor do Programa Ação Centro para o PROCENTRO, uma vez que os 300 Km corredores de ônibus previstos pelo PDE, parte deles com recursos do BID, não foram implantados na gestão posterior.

Com relação ao Eixo 5, os gastos com “Fortalecimento Institucional”, ou seja, com a reforma de prédios para abrigar órgãos públicos aumentou, onde se pode deduzir a intenção de fortalecimento da função de administrativa e de comando concentrada na área central de São Paulo.

A Gestão de José Serra e Gilberto Kassab procedeu à revisão e modificação dos projetos de intervenções urbanas propostos pela gestão anterior. Gilberto Kassab, a partir do seu segundo mandato, dá início a um conjunto de obras e encomenda de projetos. As principais propostas de revalorização urbanas contidas no PROCENTRO-2005 centram-se nas seguintes regiões:

- a) Vale do Anhangabaú: as obras de Restauro do Theatro Municipal e a construção de um Complexo denominado Praça das Artes para abrigar atividades dos corpos estáveis do teatro (salas para ensaio, teatro), além de amplo estacionamento e restaurante.
- b) Projeto de Reurbanização do Parque D. Pedro II, propondo novas feições ao parque, demolição de viadutos e edifícios, construção de prédios para fins culturais e educacionais, obras de embelezamento urbano, construção de lagoa de tratamento de água das enchentes do Rio Tamanduateí, soterramento de parte da Avenida do Estado,

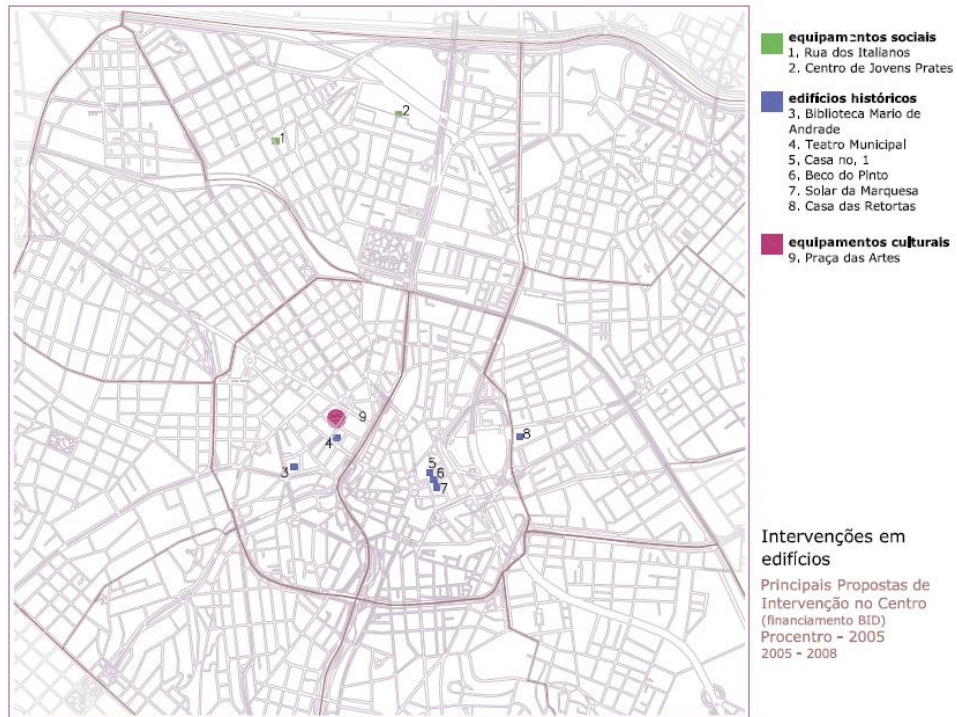
construção de terminal intermodal de transporte (integrando ônibus e metrô), dentre outras intervenções.

- c) Projeto Nova Luz que visa reurbanizar o Bairro Santa Ifigênia, conhecido como Cracolândia, e transformá-lo num novo bairro batizado de Nova Luz, misturando os usos residenciais e serviços, pela Lei de Concessão Urbanística.

Todos esses projetos têm causado muitas polêmicas, pois foram desenvolvidos sem uma real participação da sociedade civil no processo.

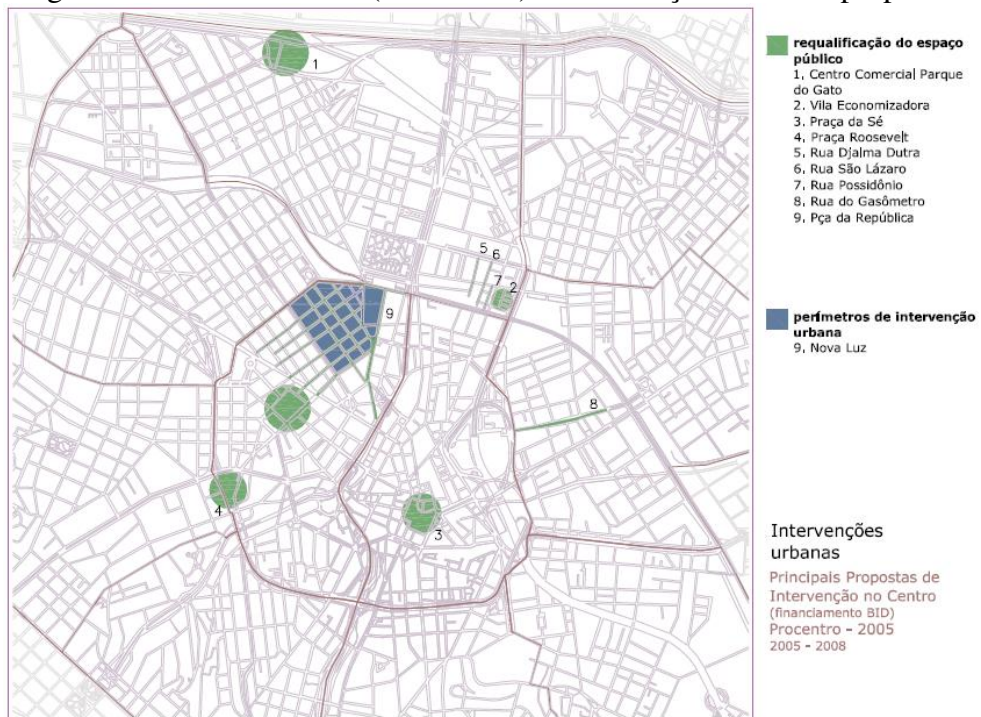
As Figuras 15 a 17 demonstram as ações propostas pelo PROCENTRO-2005. Comparando com a Figura 14, verificamos que as intervenções urbanas na Biblioteca Mario de Andrade, Teatro Municipal e conjunto Solar da Marquesa de Santos / Casa No. 1 / Beco do Pinto, Casa das Retortas foram mantidas, embora, conforme veremos no capítulo 4, tiveram seus projetos de restauro e reabilitação alterados. Foi acrescentado ao financiamento do BID o Projeto da Praça das Artes, um complexo cultural anexo ao Teatro Municipal. Já a Figura 16, mostra a inclusão do Pólo Nova Luz no perímetro de intervenção. As Figuras 16 e 17 mostram a supressão dos corredores de ônibus, dos piscinões e estacionamentos do Programa Ação Centro.

Figura 15 - PROCENTRO (2005-2008) – Intervenções em edifícios propostas



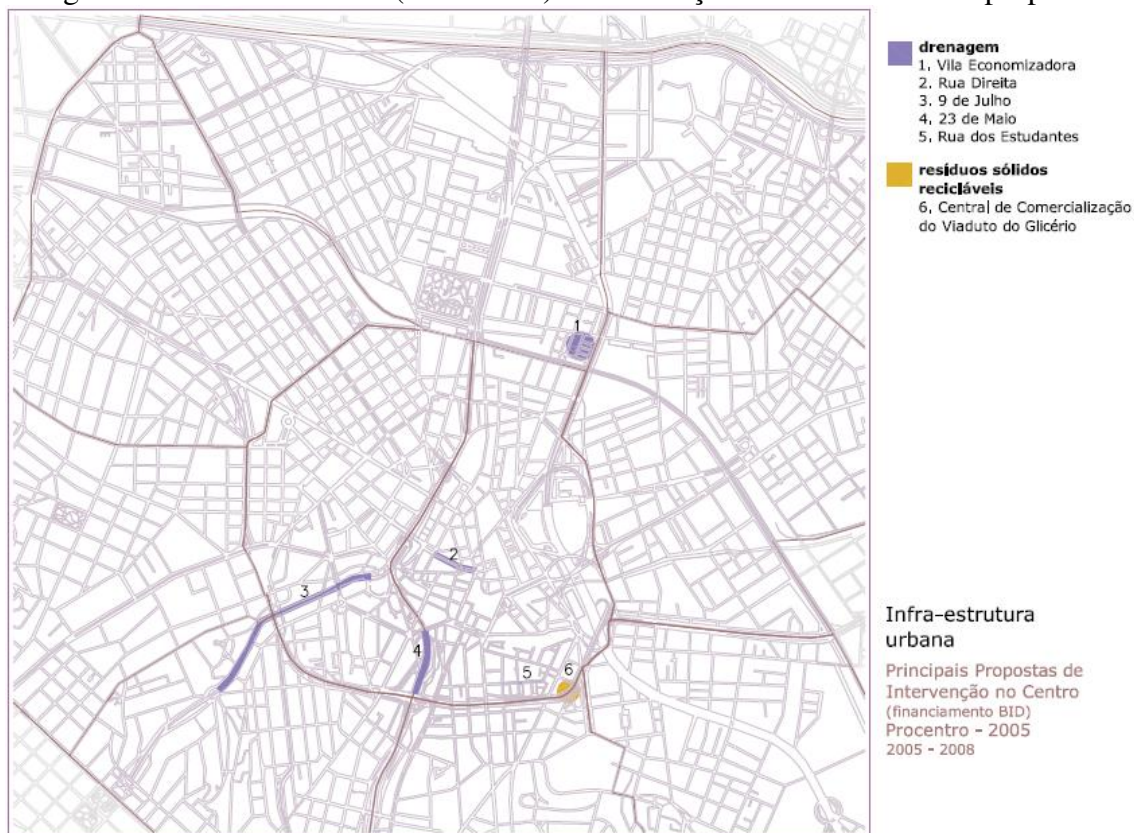
Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Figura 16 - PROCENTRO (2005-2008) – Intervenções urbanas propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

Figura 17 - PROCENTRO (2005-2008) – Intervenções em infraestrutura propostas



Fonte: CYMBALISTA et. al., 2008

* * *

Esse capítulo buscou demonstrar as mudanças de enfoque que a legislação e as ações do projeto de revalorização urbana sofreram ao longo da década de 2000. No primeiro quadriênio, a gestão de Marta Suplicy criou programas, legislação e projetos de lei visando conciliar os interesses sociais com o interesse da iniciativa privada. A gestão criou o plano diretor, a lei de zoneamento e programas setoriais com ampla participação da sociedade, conforme os princípios do Estatuto da Cidade.

A gestão Serra / Kassab, de cunho neoliberal, desde o início tentou criar mecanismos que burlassem a legislação e os programas aprovados pela gestão anterior, buscando favorecer os interesses do mercado da incorporação imobiliária. A partir de 2005, ano de início desta gestão, a

revisão do Plano Diretor Estratégico inviabilizou a conclusão das propostas nele contidas, significando um retrocesso nas políticas sociais conquistadas pela pressão dos movimentos sociais. Conforme veremos no capítulo 5, a população de baixa renda que reside no Centro de São Paulo é a que mais sofre as conseqüências da política higienista e segregadora que se iniciou no Governo Serra e teve prosseguimento na Gestão Kassab.

No próximo capítulo, detalharemos as ações propostas para o Centro de São Paulo pelo projeto de revalorização urbana, buscando compreender quais as contradições e polêmicas geradas por tais propostas.

Capítulo 4 – Os projetos de intervenção urbana no Centro Histórico de São Paulo na década de 2000

O Centro de São Paulo vem recebendo iniciativas pontuais de revalorização do patrimônio urbano edificado. Trata-se de um conjunto de obras de restauro interno e externo, iluminação cênica, benfeitorias (banheiros, lojinhas de lembranças, apoio ao visitante, café, área para exposições, etc.), paisagismo que visam dotar o patrimônio para uso cultural e turístico

Além dos edifícios públicos, os logradouros também vêm sofrendo intervenções e melhorias. Ruas, praças, largos, calçadas vem recebendo troca de pisos, retoques no paisagismo, aumento do reforço policial e instalação de câmeras, acréscimos de benfeitorias, obras de acessibilidade para deficientes (rampas, calçadas para cegos), melhoria da limpeza pública e melhoria na iluminação pública.

As intervenções pontuais realizadas em áreas públicas (edifícios e logradouros) alteram a dinâmica da área do Centro e compõem um projeto ideológico de revalorização do Centro, construído e aperfeiçoado ao longo das sucessivas gestões municipais, que reflete um conjunto de reivindicações da Associação Viva o Centro, a partir dos inícios anos 1990.

Para fins deste estudo, delimitamos o Centro de São Paulo, dentro do recorte da pesquisa, em três micro-regiões que, conforme a exposição dos capítulos anteriores, são as regiões que mais receberam intervenções no patrimônio urbano edificado. As três áreas que consideramos são:

a) a região do Anhangabaú, formada pelo Centro Velho (Distrito Sé) e pelo Centro Novo (Distrito República, menos o Bairro Santa Ifigênia), tendo o Vale do Anhangabaú como espaço integrador; b) a região do Parque D. Pedro II; c) a região do Bairro da Luz e do Bairro Santa Ifigênia.

É a partir dessas regiões que o poder público vem promovendo ações pontuais no espaço que, ao longo prazo, intensificará o processo de revalorização espacial no Centro de São Paulo. Esse

olhar a partir do objeto será importante para enumerar, descrever e analisar os principais projetos e ações do Estado sobre o espaço e que apontam em alguns lugares para uma valorização geral da área de intervenção, por exemplo, o Pátio do Colégio. Em outros locais de intervenção pontual parece ter havido um limite a expansão do capital, como os Bairros de Santa Ifigênia e Luz, e assim o Poder Público Municipal precisa criar mecanismos de intervenções urbanísticas mais profundas. Há também locais, como o Parque D. Pedro II, em que as intervenções pontuais não têm sido suficientes para alterar a dinâmica da região e estão ainda em processo de estudos para outras intervenções. Esse processo é fruto de interesses particulares que se sobrepõem ao interesse da coletividade que frequenta, mora e/ou trabalha no Centro de São Paulo.

Além do patrimônio público considerado “cultural e turístico”, destacaremos os edifícios emblemáticos da iniciativa privada que são considerados símbolos da cidade e atrativos turísticos ou que ganharam novo significado e/ou uso turístico e cultural a partir do movimento de revalorização.

O projeto de revalorização aparece diluído em ações aparentemente desconectadas do todo, mas que ganha unidade no Plano Diretor Estratégico de 2002, que alinhavou as ações empreendidas no espaço em um *master plan* e propôs modificações significativas na região. Vale lembrar que o plano perdeu sua proposta social e participativa inicial da gestão de Marta Suplicy (2001-2004), para dar origem a ações de cunho nitidamente higienista e segregador a partir do Governo Serra / Kassab (2005 em diante).

4.1. A Região do Anhangabaú

A região entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú é conhecida como “Centro Velho” e/ou “Triângulo Histórico” formado pelas Ruas São Bento, Direita e XV de Novembro e cortado pelas Ruas do Comércio, da Quitanda e Álvares Penteado. Hoje praticamente todo o triângulo compõe um conjunto de calçadões para pedestres, intervenção datada da década de 1970. Essa região concentrava, no século XIX e primeira metade do século XX, o comércio, a rede bancária e os principais serviços de São Paulo. Nos vértices do triângulo encontram-se as praças e largos. No

vértice norte está o Largo São Bento, no vértice sudeste a Praça da Sé e Pátio do Colégio e no vértice sudeste a Praça do Patriarca.

O Centro Novo é o chamado bairro da República que nasceu primeiramente como bairro-jardim de elite no fim do século XIX para depois consolidar-se como grande bairro vertical e adensado por volta da década de 1940. Para fins desse estudo, consideramos como pertencente a essa área: a Praça da República, o Largo do Arouche, a Praça Roosevelt, a Praça Dom José Gaspar e o Largo do Paissandu. As principais vias que cortam a região estão as Avenidas Ipiranga, São João, São Luis. A região também possui um conjunto de calçadas composto pelas Ruas 24 de maio, Barão de Itapetininga, Marconi e Conselheiro Crispiniano.¹³

O Vale do Anhangabaú, grande calçadão ajardinado, une os dois espaços pelos Viadutos do Chá e Santa Ifigênia.

4.1.1. O Projeto de Revitalização do Vale do Anhangabaú

No início do século XX, o Rio Anhangabaú corria pelo vale, margeado por cortiços e pequenas hortas. Ao longo do século XX, a região passou por três intervenções.

A primeira intervenção, projetada pelo urbanista francês Joseph Antoine Bouvard, foi contratada pelo prefeito Raymundo Duprat (1911-1914). O projeto de Bouvard criou um grande passeio público ajardinado e entrecortado por alamedas, sobre o rio canalizado, que se integrou com os jardins do Theatro Municipal, recém-inaugurado em 1911. (SIMÕES JUNIOR, 1994; OLIVEIRA, 2008)¹⁴.

13. A área do Bairro Santa Ifigênia que integra o Distrito República na área da Luz será exposta, no item 4.2.

14. Bouvard propôs uma série de melhorias para a área central, como a abertura de diversas ruas e novas avenidas, o paisagismo da Praça Buenos Aires, em Higienópolis e pela reurbanização da Várzea do Tamanduateí, hoje Parque D. Pedro II. Foi um dos fundadores da Companhia City, que adquiriu no começo do século XX grandes extensões de terra em São Paulo, criando os loteamentos dos bairros-jardim. (Jardim América, Pacaembu, City Lapa etc.) (SIMÕES JUNIOR, 1994 e 2005; OLIVEIRA, 2008)

A segunda intervenção ocorreu na década de 1940, quando o Vale do Anhangabaú foi alvo do Plano de Avenidas de Francisco Prestes Maia e virou uma avenida margeada por estacionamentos.¹⁵

A atual forma do Vale do Anhangabaú (Figura 19), que corresponde à última das intervenções, é fruto do Projeto de Reurbanização do Anhangabaú de 1981, de autoria do arquiteto Jorge Wilhelm e da paisagista Rosa Kliass, vencedor um concurso promovido pelo prefeito Reynaldo de Barros (1979-1982). No entanto, as obras do projeto só iniciaram em fins da década de 1980. (JOSÉ, 2004; ALVES, 2010). Jânio Quadros (1986-1988) construiu as pistas subterrâneas e Luiza Erundina (1989-1992) finalizou a praça ajardinada. A obra, concluída em fins de 1991, contava com enormes canteiros verdes, espelho d'água, palco para shows e uma enorme área para pedestres com o mesmo calçamento da Rua São João, apelidado de Boulevard São João. (FRÚGOLI JR.,2000)

A revalorização dessa área – Vale do Anhangabaú e imediações – foi feita em dois níveis: o primeiro tratava-se da reestruturação física do Vale do Anhangabaú, Boulevard São João, Largo do Paissandu, passagem em desnível da Avenida Prestes Maia sob a Avenida Senador Queiroz; a segunda era a Operação Urbana Anhangabaú, primeira aprovada por lei em São Paulo, que permitiu o adensamento maior da área.(...) Remodelado, o “novo Vale” é devolvido à cidade, em dezembro de 1991, com “92 lixeiras, 144 bancos de madeira, 572 metros de banco de granito, 10 novos pontos de telefones públicos, café e sanitários públicos” (ALVES, 2010, p.104 e 107)

Na Gestão Pitta, os Viadutos do Chá e o Santa Ifigênia sofreram obras de restauro e manutenção. O Viaduto Santa Ifigênia, estrutura metálica de 1908, foi pintado e o chão de mosaico recuperado. Já o Viaduto do Chá foi 1938 também teve seu calçamento recuperado. O trânsito de veículos, interditado no Viaduto do Chá desde a década de 1970, foi liberado. (OLIVEIRA, 2008)

15. O Plano de Avenidas criado por Prestes Maia foi inspirado na Paris de Hausmann e propôs um sistema rádio-concêntrico de vias a partir de um perímetro central de irradiação, formado pelas avenidas São Luís, Ipiranga, Senador Queiróz, Estado, Rangel Pestana, Maria Paula e São Luís. A partir desse perímetro começavam as avenidas radiais em direção aos bairros, criando uma estrutura rádio-concêntrica de expansão urbana. O plano foi projetado em 1929, mas só seria implantado na década subsequente, quando o próprio Prestes Maia se torna prefeito de São Paulo em duas oportunidades: de 1939 a 1945 e de 1961 a 1965. Esse plano foi de suma importância para o Centro, uma vez deu origem à sua atual feição. (MEYER, 1994; GROSTEIN, 1994)

Figura 18 – Vale do Anhangabaú visto do Viaduto do Chá



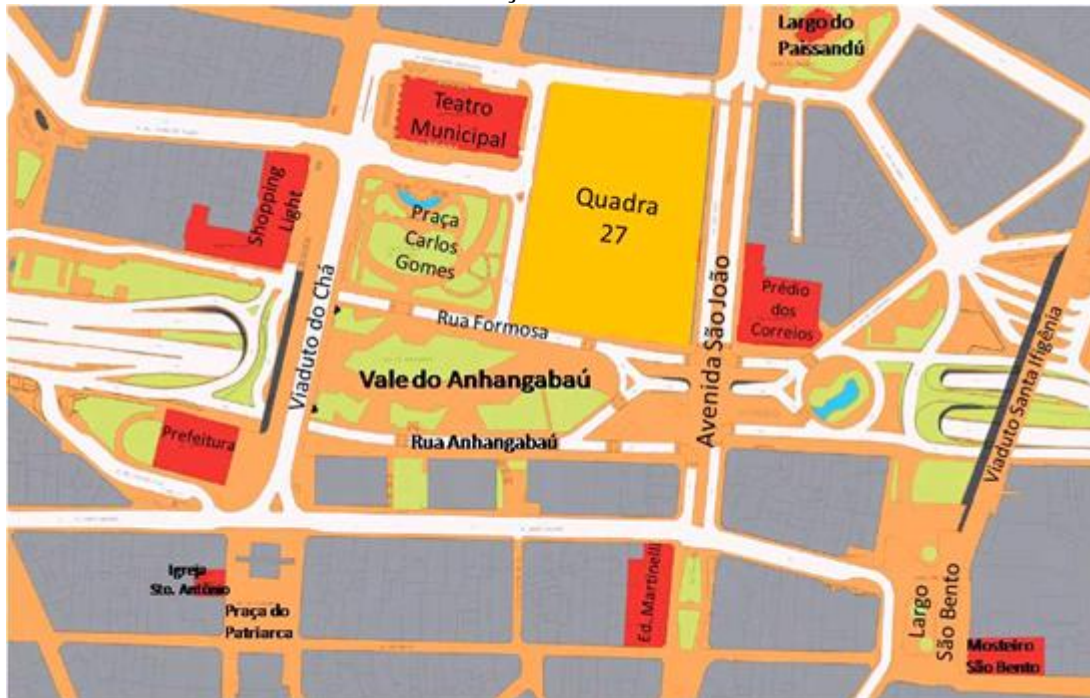
Foto: Fernanda Liguori, 2011

O quarto projeto de intervenção no Vale do Anhangabaú está em estudo pela Prefeitura. Em 2005, a Associação Viva o Centro apresentou ao Município um projeto de Refuncionalização do Vale do Anhangabaú. O referido projeto propõe cortar o atual calçadão com ruas laterais para trânsito de veículos, além de uma passagem de nível sob o vale como continuidade da Avenida São João. A Avenida São João receberia um calçadão central com 8 metros de largura e pistas laterais para veículos, a exemplo das *ramblas* de Barcelona. (Figura 19)

Tal intervenção, de acordo com o projeto, se justificaria na medida em que o grande calçadão do Anhangabaú isola o Velho Centro do Novo Centro, bloqueando o acesso dos automóveis e promovendo a insegurança de transeuntes durante a noite. A construção das vias de circulação e das *ramblas* consolidaria o Centro como “âncora das atividades ligadas ao turismo, lazer, cultura

e entretenimento, altamente geradoras de emprego e renda”. (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 2005. p.5)

Figura 19 - Projeto de Refuncionalização do Anhangabaú da Associação Viva o Centro



Fonte: Adaptado de Associação Viva o Centro, 2005, p. 3.

Curiosamente, na década de 1990, a Associação Viva o Centro reivindicou junto ao PROCENTRO a retirada do palco de espetáculos para uso turístico e cultural, instalado no governo Luiza Erundina, que existia no Vale do Anhangabaú, alegando que os shows periódicos promovidos pela Prefeitura causavam um uso indevido do espaço, atrapalhavam o comércio local e, sobretudo, atraíam elementos indesejados para o espaço, como ambulantes, mendigos, população de baixa renda, entre outros. (ALVES, 2010)

Em 2006, a Prefeitura declarou a quadra 27 – formada pela Avenida São João, Praça Ramos de Azevedo, Ruas Conselheiro Crispiniano e Formosa e vizinha ao Theatro Municipal – de utilidade pública pelo Decreto 46.938/2006, na gestão de José Serra (2005-2006). Na segunda Gestão de Gilberto Kassab (2009 em diante) foi lançado o Projeto Praça das Artes cujas obras foram iniciadas em 2010 (Figuras 20 e 21).

Figura 20 – Obras na Praça das Artes



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 21 – Obras da Praça das Artes



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Vista do Ed. Martinelli para o Vale do Anhangabaú

Vista da Av. São João. Ao centro está o Conservatório Dramático Municipal

O Projeto da Praça das Artes (Figura 22) é de autoria do arquiteto da Secretaria Municipal de Cultura, Marcos Cartum, em parceria com os arquitetos Marcelo Ferraz e Francisco Fanucci, do escritório Brasil Arquitetura. A Praça das Artes é um complexo cultural que está sendo erguido na quadra 27, num total de 6.353,16 m², para abrigar as sedes da Escola Municipal de Música e Dança, sedes das Orquestras Sinfônica Municipal e Experimental de Repertório, dos Corais Lírico e Paulistano, do Balé da Cidade e do Quarteto de Cordas, o Centro de Documentação Artística e o Anexo do Theatro Municipal dotada de áreas de ensaio para os corpos estáveis e administração. O projeto ainda prevê o restauro do Conservatório Dramático e Musical (que abrigará a Escola Municipal de Música e Dança), com sua antiga sala de concertos de câmara, além da construção de restaurantes e de um estacionamento subterrâneo. O orçamento total de implantação da Praça das Artes é de aproximadamente R\$ 120 milhões, recursos do Fundo de Desenvolvimento Urbano, subordinado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano. As obras estão em andamento com a previsão de conclusão em 2012. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

Figura 22 - Projeto Praça das Artes

Quadro resumido de áreas

MÓDULO 1:

- Edifício Corpos Artísticos:	4736,48m ²
- Estacionamento subsolo (30 vagas):	1221,00m ²
Total:	5957,48m²

MÓDULO 2:

- Museu do Teatro:	303,00m ²
- Sala de Concerto:	344,20m ²
- Restaurante:	303,00m ²
- Administração e apoios:	3489,00m ²
- Centro de Documentação:	1248,20m ²
Total:	5687,40m²

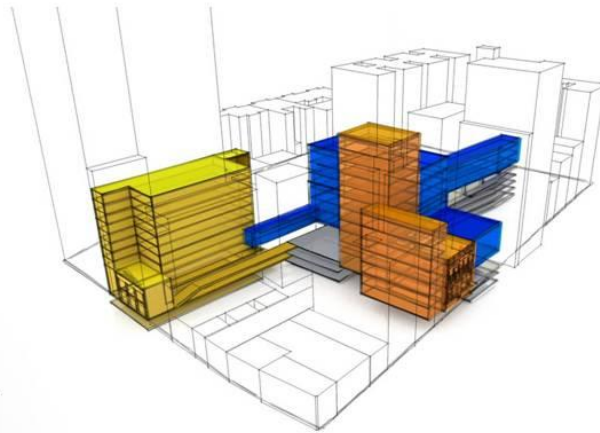
MÓDULO 3:

- Escola de Dança e Escola de Música:	6860,97m ²
Total:	6860,97m²

MÓDULO 4:

- Estacionamento subsolo (400 vagas):	11609,30m ²
Total:	11609,30m²

Total de área construída: 30115,15m²
Térreo descoberto: 2145,80m²



Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo, 2011

De acordo com o projeto nem todos os prédios serão demolidos

Entre 2008 e 2011, o Theatro Municipal de São Paulo (Figura 23) foi restaurado. O edifício, erguido em 1911, de autoria de Ramos de Azevedo, foi inspirado na Ópera de Paris. O restauro dos anos 1950 acrescentou ao prédio o ar condicionado, o órgão de tubos e dois novos pavimentos para os camarins. No penúltimo restauro ocorrido entre 1986 e 1991, o teatro foi totalmente recuperado. No entanto, os veludos vermelhos dos estofamentos das cadeiras, cortinas, tapetes e sacadas foram trocados por veludo verde. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

Figura 23 – Theatro Municipal de São Paulo após o restauro de 2011



Foto: Fernanda Liguori, 2011

A última reforma promoveu nova pintura interna e externa, recuperação de afrescos, troca do veludo verde pelo bordô (dos estofamentos, cortinas e sacadas, tapetes), restauro dos vitrais alemães, melhoria dos equipamentos do palco (acústica e mecânica cênica e o tratamento acústico do fosso da orquestra). A obra custou gastos R\$ 7,1 milhões, sendo 75% do custo financiado com recursos do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e o restante pela Prefeitura. (Ibid)

Outro importante edifício que recebeu intervenção foi a Biblioteca Mário de Andrade. O Projeto de Reforma da Biblioteca original do Governo Marta Suplicy previa a implantação de elevador panorâmico, restaurante e criação de três andares subterrâneos. No entanto, a obra entregue, em

2009, suprimiu esses itens. A Biblioteca Mário de Andrade teve a recuperação da fachada, dos revestimentos e do mobiliário interno, além do acréscimo de uma passarela de vidro que conecta o *hall* de entrada pela Rua da Consolação e a Biblioteca Circulante com entrada pela Avenida São Luiz. O custo total da obra foi de 13 milhões de reais com recursos do BID. (VITRUVIUS, 2010).

Em princípios da década de 2000, o Vale do Anhangabaú era composto por alguns cinemas pornográficos e prostíbulos. Aos poucos, esses usos foram sendo substituídos por lojas de comércio popular. O Anhangabaú, principalmente na saída da Estação do Metrô para o Terminal Bandeira de Ônibus, foi um grande entreposto de revenda de bilhetes de ônibus e metrô, tanto escolar como trabalho, por bancas de camelôs. Com a criação do bilhete magnético, as bancas de camelôs foram extintas. Os ambulantes que ocupavam as passarelas que ligavam o metrô ao terminal de ônibus foram retirados da região. Cada vez mais, devido ao extensivo policiamento, a presença dos moradores de rua é coibida. Essas transformações ocorreram a partir do fim da Gestão de Marta Suplicy.

4.1.2. A Reurbanização da Praça do Patriarca

A Praça do Patriarca (Figura 24) reurbanizada foi entregue em setembro de 2002 pela EMURB (Empresa Municipal de Urbanização). A obra durou nove meses e usou recursos da Operação Urbana Centro. O projeto da reforma encomendado pela Associação Viva o Centro foi do arquiteto Paulo Mendes da Rocha. A praça virou calçadão e os terminais de ônibus foram transferidos para a Rua Xavier de Toledo e outras linhas viraram circulares. O piso em mosaico português original foi restaurado. Foi erguido um pórtico de arquitetura moderna sobre a entrada da Galeria Prestes Maia, a passagem que sai do Largo do Patriarca ao Vale do Anhangabaú, com escadas rolantes, inaugurada em 1957. (ALMEIDA, 2002)

O espaço da Galeria Prestes Maia abrigaria uma filial do MASP (Museu de Artes de São Paulo) no Centro. A galeria foi cedida por comodato ao museu na gestão Paulo Maluf. Com 5 mil metros

quadrados, o projeto da reforma previa adaptação das instalações para receber deficientes, revisão nos sistemas hidráulico, elétrico e de ar condicionado, um elevador de carga, um auditório para 150 pessoas e uma biblioteca para 25 mil volumes, além de reforma nos banheiros. (FIGUEIREDO, 2002)

No entanto, apenas algumas pequenas exposições foram realizadas no início dos anos 2000. Em 2008, o MASP teve de devolver a Galeria à Prefeitura, pois não realizou a reforma integral e nem inaugurou a sucursal do museu como previsto. O museu entrou em crise financeira e não conseguiu levar adiante a reforma do prédio, chegando a gastar R\$ 3 milhões nas primeiras obras. Embora tenha realizado algumas exposições iniciais, o MASP deixou de usar a Galeria alegando existir infiltrações. (CREDÊNCIO, 2008)

Em 2004, a sede da Prefeitura Municipal de São Paulo deixou o Palácio das Indústrias mudando-se para o Edifício Matarazzo, antiga sede das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo, pertencente ao Banespa. A mudança ocorreu durante as comemorações dos 450 anos de fundação de São Paulo. O 14º. Andar do prédio possui um jardim com variadas espécies de plantas, cujas visitas foram proibidas em 2005.

A Igreja de Santo Antônio do século XVI, considerada atrativo turístico, guarda altar em talha barroca e fachada de 1919 em estilo eclético (após um incêndio em 1899, a fachada barroca foi reconstruída em novo estilo). Tombada pelo CONDEPHAAT na década de 1970, foi inteiramente restaurada em 2005 com intuito de recuperar suas feições barrocas.

Por parte do setor privado, dois prédios tombados pelo patrimônio histórico, ambos assinados por Ramos de Azevedo, foram restaurados e ocupados para usos culturais e de lazer: a) Edifício Alexandre Mackenzie, antiga sede da Companhia Light and Power, situado no Viaduto do Chá, restaurado e adaptado para abrigar as instalações do Shopping Light (Figura 25) em 1999; b) o Edifício Lutetia, pertencente à Fundação Álvares Penteado – FAAP, situado na Praça do Patriarca, virou um museu e residência de artistas, aberto em 2004. Ambos os edifícios estão em áreas por onde passam roteiros turísticos que visitam o Centro.

Figura 24 – Praça do Patriarca



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Da esquerda para a direita: Igreja de Santo Antônio, antigo Hotel Othon, Ed. Matarazzo (Prefeitura de São Paulo), Pórtico na entrada da Galeria Prestes Maia. O prédio do antigo Hotel Othon, fechado em 2008, foi adquirido pela Prefeitura Municipal será transformado em anexo ao prédio da Prefeitura

Figura 25 - Viaduto do Chá



Foto: Fernanda Liguori, 2011

À esquerda, a sede da Prefeitura de São Paulo e à direita, o Shopping Light.

As marquises da Praça do Patriarca revitalizada, inclusive o pórtico da Galeria Prestes Maia, servem de abrigo para a população de rua à noite. De dia, o policiamento ostensivo da região inibe a presença dos moradores de rua na praça símbolo da revalorização urbana da Associação Viva o Centro. O policiamento local tem tentado coibir também a presença de outros elementos nas ruas e calçadas da região os artistas de rua (estátuas vivas, cantores, humoristas), barraquinhas de videntes que jogam búzios e tarô, ciganas quiromantes, ambulantes com os seus produtos expostos em panos estendidos no chão (estratégia que facilita a fuga contra o “rapa” policial), pedintes e pregadores religiosos que dividem o espaço com os transeuntes.

4.1.3. O Projeto de Revitalização da Avenida São João

Na Gestão de Luiza Erundina (1989-1992), a Avenida São João foi alvo do Projeto Boulevard São João – conjunto de intervenções urbanísticas que previa a implantação de calçadas para pedestres em vez de veículos.

Em meados de 1990, a Associação Viva o Centro elaborou o Projeto Broadway Paulista que visava reativar a área da antiga Cinelândia Paulista com a adaptação dos cinemas antigos em teatros voltados para musicais ao estilo norte-americano. O projeto nunca saiu do papel, embora dois dos 12 cinemas da região fossem restaurados e estão ativos: o Cine Olido na Galeria Olido e o Cine Marabá que funciona no Hotel Marabá restaurado com projeto do arquiteto Ruy Ohtake e reaberto em 2009.¹⁶

A Avenida São João possui um conjunto de edifícios que receberam intervenções de restauro e adaptação para usos administrativos, culturais e comerciais:

- a) O Edifício Martinelli (Figura 26), o primeiro arranha-céu de São Paulo, com 30 andares, situado entre Avenida São João e as Ruas São Bento e Líbero Badaró, inaugurado em 1934. Chegou a abrigar escritórios, sindicatos, restaurante, hotel, salões de festa, escritórios e consultórios. Na década de 60, o prédio tornou-se um cortiço vertical. Em 1975, prefeito Olavo Setúbal desalojou os encortiçados, modernizou e restaurou o prédio, transformando-o em sede de órgãos públicos como a EMURB e a COHAB. Essa intervenção tornou-se marco e modelo de re-uso dos prédios antigos, a exemplo do que acontecia também na Europa. (JOSÉ, 2004). Desde 2011, o Martinelli passa por novas obras de restauro. Hoje é possível visitar gratuitamente a cobertura do prédio, que oferece uma vista panorâmica de São Paulo. Curiosamente, a prática de visitação é pouco divulgada e restringida ao horário comercial durante a semana, apesar da retórica do incentivo do uso turístico propagada pelos discursos das políticas públicas para a região central.

16. Até meados dos anos 60, a rua era ocupada por doze salas de cinema, das mais luxuosas às mais populares: Art-Palácio, Bandeirantes, Paissandu, Olido, Rivoli, Broadway, Metro, Oasis, Regina, Comodoro (Cinerama), Cinespacial, Éden. A decadência dos cinemas foi a partir da década de 1980, quando algumas salas de cinema viraram bingos, templos evangélicos, prostíbulos homossexuais ou especializados em filmes pornográficos. (SANTORO, 2005)

- b) O Edifício da Bolsa de Mercados e Futuros (BM&F) foi transformado em centro cultural em 2002, oferecendo exposições temporárias e cursos para investidores.

- c) O Edifício Altino Arantes (Figura 26), o segundo arranha-céu de São Paulo, situa-se à Rua João Brícola, foi inaugurado em 1947, como sede do Banco do Estado de São Paulo. O prédio, inspirado no Edifício Empire State Building de Nova York, tem 161,22 metros de altura e 35 andares. Em 2011, deu-se o tombamento do edifício pelo CONDEPHAAT. O prédio pertence ao Grupo Santander desde 2000 quando adquiriu o BANESPA do Estado de São Paulo, que hoje mantém um memorial sobre a história do prédio e permite a visitação, em horário comercial durante a semana, da sua torre através da qual o visitante pode ter uma vista panorâmica e privilegiada da cidade de São Paulo.

- d) A Galeria Olido (Figura 27) de 1957, restaurada e adaptada para centro cultural em 2004 pela Prefeitura, hoje é dotada de salas de cinema, teatro, sala de dança, espaços para ensaios de dança, biblioteca especializada em dança e artes, centro de acesso gratuito à internet, além de abrigar atualmente a Secretaria Municipal de Cultura e outros órgãos públicos. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

- e) O Edifício da Agência Central dos Correios e Telégrafos, hoje transformado em centro cultural com auditório e espaço para exposições, foi inaugurado em 1922, com projeto por Domiziano Rossi do escritório de Ramos de Azevedo. Em 1997, foi lançado o Projeto para a Reciclagem do Edifício da Agência Central dos Correios em São Paulo, pelo escritório Una Arquitetos, que consistiu no restauro da agência de correios e adaptação do prédio para centro cultural. Em 2006, foi reaberta a Agência dos Correios no térreo. O centro cultural (Figura 28) só foi inaugurado em 2011, passando uma década em restauro e reforma. (UNA ARQUITETOS, 2011)

Figura 26 – Edifícios Altino Arantes e Martinelli



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 27 – Galeria Olido



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 28 – Interior do Centro Cultural dos Correios

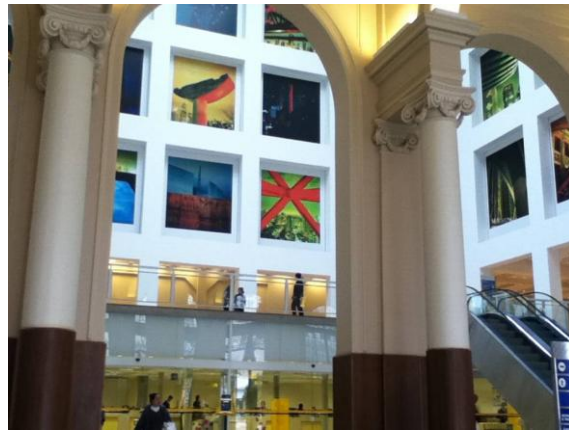


Foto: Fernanda Liguori, 2011

4.1.4. A Revitalização da Praça da República

A Praça da República (Figura 29) já foi chamada de Largo dos Curros, onde aconteciam touradas. Era uma antiga região de charque que foi aterrada e urbanizada por João Theodoro Xavier de Matos (1872-1875), então presidente da Província de São Paulo (MONBEIG, 2004).

A Praça da República teve sua primeira revitalização na Gestão de Olavo Setúbal (1975-1979), época da construção do Metrô de São Paulo. O Colégio Caetano de Campos, projetado por Ramos de Azevedo em 1894, antiga Escola Normal, hoje pertencente à Secretaria Estadual de Educação (Figura 30), quase foi demolido devido às obras do metrô. Mas uma forte mobilização de ex-alunos que encaminharam um pedido de tombamento ao CONDEPHAAT, o órgão estadual de patrimônio, impedindo a sua demolição. (JOSÉ, 2004)

Em razão das obras de ampliação da linha amarela do metrô, a Praça (Figura 31) foi reurbanizada em 2007. A reforma promoveu a troca do piso e reconstrução das sarjetas, nova iluminação e paisagismo, restauro de esculturas, retirada das grades. Foram instalados equipamentos para deficientes físicos e de câmeras de segurança. O projeto de revitalização foi elaborado e executado Empresa Municipal de Urbanização (EMURB) e pelo Departamento de Patrimônio

Histórico (DPH) da Secretaria Municipal de Cultura e usou recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). (DCI, 2007)

A região da Praça da República é conhecida por concentrar importantes exemplares de arquitetura modernista, de propriedade privada. Os prédios foram erguidos entre 1930 e 1970, em antiga área de chácaras, ao redor da Praça da República, sobretudo, ao longo das Avenidas São Luiz, Ipiranga e São João. Os principais exemplares desses edifícios são os Edifícios COPAN e Itália (Figura 32), considerados grandes símbolos da capital paulista.

O Edifício COPAN, situado no número 200 da Avenida Ipiranga, foi inaugurado em 1961. Projetado por Oscar Niemeyer tinha a proposta de promover a convivência na diversidade social. Sua planta em "S" possui 1.160 unidades (de quitinetes de 29 m² a amplos apartamentos de até 214 m²), (PONZIO & CICCACIO, 2004)

O Edifício Itália, na esquina da Avenida São Luiz com a Avenida Ipiranga, projetado pelo arquiteto franco-alemão Franz Heep, construído sobre os terrenos do Circolo Italiano — ainda hoje um dos mais altos de São Paulo, com 46 andares. Foi inaugurado em 1965. Situa-se na sua cobertura o Terraço Itália, que há décadas é considerado um dos restaurantes mais sofisticados da cidade e de onde é possível ter uma das mais belas vistas de São Paulo. (PONZIO & CICCACIO, 2004)

Figura 29 – Praça da República



Foto: Google Earth, 2011

Figura 30 – Colégio Caetano de Campos e a Feira de Artesanato Dominical



Foto: Tony Gálvez, 2009

Figura 31 – Praça da República Revitalizada



Foto: Check Point Turismo, s/d

Figura 32 – Edifícios Itália e COPAN



Foto: São Paulo Turismo, s/d

4.1.5. A Revitalização do Pátio do Colégio

Ao redor do Pátio do Colégio (Figura 33), a cidade de São Paulo foi fundada em 1554, com uma missa celebrada pelo Padre José de Anchieta. Posteriormente, foi criado colégio de jesuítas, ao redor do qual a cidade cresceu. O largo é composto hoje pelo Palácio de Justiça, Igreja e Museu de Anchieta, Solar da Marquesa de Santos, Casa No. 1 e Beco do Pinto. (MONBEIG, 2004)

Em fins da década de 1990, o Museu e a Igreja do Pátio do Colégio estavam em estado de decadência, com o acervo mal conservado e precárias condições prediais. Durante a Gestão Erundina (1989 e 1992), o prédio recebeu obras de restauro. O largo do Pátio do Colégio, até a década de 1990 era tomado por menores de rua que consumiam cola e outros entorpecentes e praticando pequenos furtos. O intenso policiamento na região, a partir da década de 2000, deslocou os menores para as ruas vizinhas.

O Conjunto do Pátio do Colégio foi inteiramente restaurado em 2002, o museu recebeu readequações, um restaurante foi inaugurado no local e a igreja foi reformada. O patrocínio da obra foi da Petrobras.

Em 2011, o Solar da Marquesa de Santos (Figura 34), o Beco do Pinto e a Casa nº 1 foram restaurados e passaram a integrar o Museu da Cidade de São Paulo, composto por doze edifícios e espaços históricos, que inclui também Casa do Bandeirante, Casa do Sertanista, Capela do Morumbi, Sítio Morrinhos, Casa do Tatuapé, Sítio da Ressaca, Monumento à Independência, Casa do Grito e a Casa Modernista da Rua Santa Cruz. A reforma do Solar da Marquesa de Santos custou R\$ 2,4 milhões. Esse projeto de restauro foi apresentado na gestão de Marta Suplicy e foi continuado na gestão seguinte, sem sofrer alterações. (BOMFIM, 2011)

Figura 33 – Pátio do Colégio



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 34 – Solar da Marquesa de Santos após o restauro



Foto: Fernanda Liguori, 2011

4.1.6. A Revitalização da Praça da Sé

Na Gestão de Olavo Setúbal (1975-1979), época da construção do metrô de São Paulo, ocorreu a primeira intervenção de revitalização urbana, quando a Praça da Sé foi unida à Praça Clóvis Bevilácqua, graças a desapropriação e derrubada de algumas quadras que as separavam. Houve alteração do desenho original com a intenção de revitalizar e redirecionar o uso e a ocupação do entorno. A nova Praça da Sé foi criticada por alguns segmentos da sociedade civil pela descaracterização da memória do local, perda da escala humana, frieza e aridez, mas que foi necessária pra abrigar a nova estação do metrô. (JOSÉ, 2004)

Na Gestão de Luiza Erundina (1989-1992) foi alvo do Projeto Sé-Arouche: Programa Piloto de Ordenação da Paisagem na Área Central, cujo objetivo foi promover mudanças paisagísticas mediante: reordenação do conjunto mobiliário do centro, alteração das fachadas de edifícios, controle da poluição visual, etc., com o objetivo de criar uma imagem positiva para o centro para atrair investimentos, mas não foi levada adiante na gestão posterior.

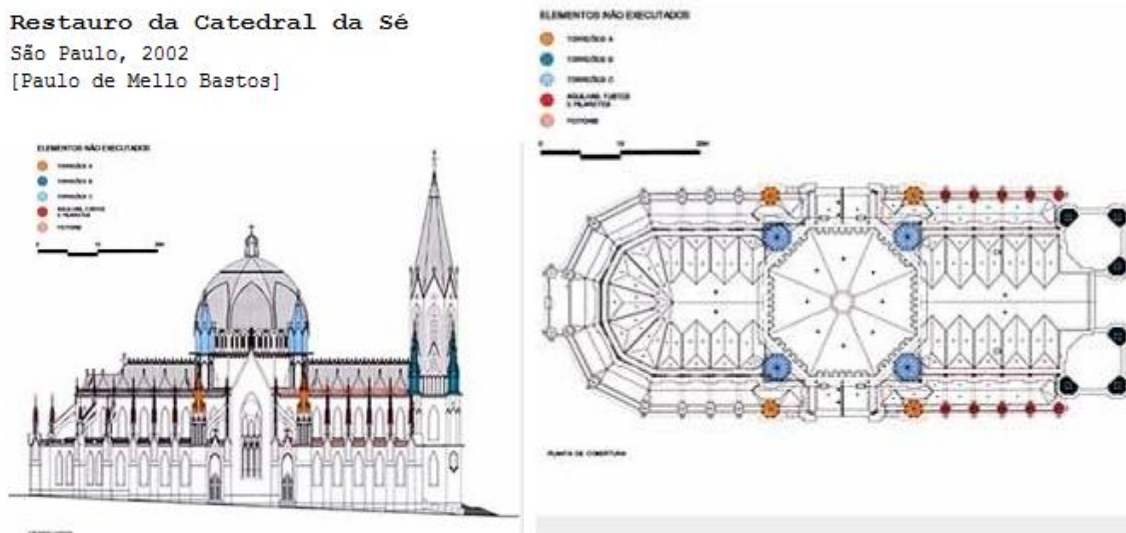
Na Gestão de Celso Pitta (1997-2000), a Praça da Sé sofreu ação “higienista” com a remoção dos camelôs, meninos de rua, mendigos e desocupados, sob forte ação policial, em outubro de 1997. A partir de então a praça passou a ser fortemente vigiada por 180 homens da Guarda Civil Metropolitana. O comércio informal fora proibido em julho do mesmo ano nos distritos Sé e República com pleno apoio da Comissão do PROCENTRO, que propôs, na época, a construção de um shopping popular no Anhembi (fora do Centro), proposta que não foi levada a cabo. (FRÚGOLI, 2000). Mesmo com toda essa ação, a praça ainda é apropriada por mendigos, pedintes, pregadores religiosos, artistas de rua que fazem desse espaço seu local de relações cotidianas, de sobrevivência e de moradia.

Dentre os edifícios emblemáticos restaurados, inclusive para uso cultural e turístico na Praça da Sé temos:

- a) Conjunto Cultural da Caixa de São Paulo, pertencente à Caixa Econômica Federal foi inaugurado em 2004, abrigando galerias, salões polivalentes (para apresentações de grupos de teatro, música e dança), salas de vídeo, café museu com mobiliário e objetos do banco das décadas de 1940 e 1950. O prédio foi construído em 1939 e tombado na década de 1980. Em 2004, foi entregue obras de restauro de fachadas do quadrilátero da Sé, entre a praça e as ruas Wenceslau Brás, Roberto Simonsen e Floriano Peixoto, na região central de São Paulo, patrocinadas pela Caixa Econômica Federal, que incluíam entre outras obras, a entrega do. As reformas faziam parte de um conjunto de obras que integravam um projeto de revitalização do quadrilátero da Sé que pretendia criar complexo cultural com nove prédios, um estacionamento e uma praça interna para circulação de pedestres, com custo estimado em R\$ 20 milhões. (FOLHA DE SÃO PAULO, 2004)

b) Catedral Metropolitana de São Paulo - Entre 1999 e 2002, a Catedral Metropolitana foi restaurada, finalizando o projeto original de Maximilian Hehl, de 1911, quando foram construídos os 14 torreões previstos no projeto original. A Catedral da Sé foi inaugurada em 1954 e não ficou completamente pronta a tempo da data de comemoração dos 400 anos de fundação da Cidade. As obras de restauro (Figura 19) contemplaram o controle das infiltrações, a retirada de rachaduras e trincas, controle da umidade e rachaduras nas paredes; descupinização do madeiramento; a revisão dos sistemas elétrico e hidráulico; restauro dos vitrais, mosaicos, esculturas, madeiramento; revisão dos sistemas de prevenção de combate a incêndio, luz e som; recuperação da escadaria; construção de novos banheiros, reservatórios, elevador para deficientes físicos e finalmente os quatorze torreões. O edifício foi lavado e pintado, as infiltrações e a umidade retiradas, os sinos e o telhado foram restaurados. (MARRA, 2002). O restauro conduzido pela Arquidiocese de São Paulo com patrocínio da iniciativa privada (Banco Real, Banco Santander, Grupo Comolatti, etc). (Figura 35)

Figura 35 - Croqui do Projeto de Restauro da Catedral da Sé
Em azul os torreões construídos.



Fonte: Vitruvius, 2002.

- c) O Palácio da Justiça de 1920, situado na Praça Clóvis Bevilácqua, projetado por Ramos de Azevedo, foi tombado em 1981 e transformado em museu 1995, com a proposta de contar a história do Poder Judiciário de São Paulo. (TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO, 2011)

As Praças da Sé e Clóvis Bevilácqua receberam iniciativas de requalificação urbana em 2006. As iniciativas faziam parte do conjunto previsto de revitalizações pleiteadas na Gestão Marta Suplicy com verba do BID, cujas obras foram entregues na gestão seguinte. As obras tiveram um custo de R\$ 5 milhões. Foram construídas rampas e passagens para interligar ambas as praças; houve a redução dos desníveis entre as praças, recuperação do espelho d'água e a eliminação da vegetação arbustiva para criar uma unidade visual entre as praças; a iluminação pública e cênica dos edifícios foi ampliada. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011). Mesmo com a revitalização da Sé, a presença de moradores de rua, inclusive consumindo drogas, é uma constante. Os camelôs foram proibidos de trabalhar na praça em 1997, numa ação do Governo Pitta. Hoje apenas estão liberados os engraxates.

Figura 36 – Praça da Sé Revitalizada



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 37 – População de rua na Praça da Sé



Foto: Fernanda Liguori, 2011

4.1.7. A Reurbanização da Praça Roosevelt.

A Praça Roosevelt construída na década de 1970, com projeto do arquiteto Roberto Coelho Cardoso, que propôs a construção de uma praça composta por um conjunto de lajes sobrepostas, cuja última laje tinha o formato de um pentágono. O projeto previu ainda a construção de um supermercado, um mercado de frutas e hortaliças, um restaurante, um bar, quatro lojas, um estacionamento e uma agência de banco. (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 2009)

A partir da década de 1980, a praça sofreu um processo de degradação, nenhum de seus empreendimentos deu certo. Desde a década de 1990, a praça tornou-se reduto de mendigos e viciados em drogas, prostituição. Em 2001, a Praça Roosevelt recebeu uma reforma de emergência ao custo de R\$ 150 mil. Algumas muretas e bancos foram derrubados, os gradis foram reparados. Um projeto de revitalização da Praça foi criado na Gestão Suplicy, que foi incluída no financiamento solicitado ao BID. O projeto foi revisado em 2005, mas só em 2010 a Prefeitura apresentou a nova versão finalizada. Em 2009, a Associação Viva o Centro já apresentara à Prefeitura de São Paulo um conjunto de análise e propostas para Revitalização da Praça Roosevelt, que propunha a reforma do conjunto e manutenção da laje pentagonal, a construção de prédios, além de propostas urbanísticas para o entorno, idéias que não foram levadas. (Ibid)

Em setembro de 2010, foram iniciadas as obras do Projeto de Requalificação Urbana da Praça Roosevelt (Figura 21), que se baseou em algumas das idéias propostas pela Associação Viva o Centro. O prazo para conclusão das obras é de dois anos. Já foram demolidos a praça pentagonal e seus anexos. Do projeto original, foram preservadas apenas as estruturas de acesso ao Minhocão e os dois subsolos de estacionamento. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

No local serão realizadas obras para abrigar a Guarda Civil Metropolitana e a Polícia Militar. No piso superior da praça, 216 árvores de espécies nativas serão plantadas, 137 luminárias serão instaladas. Além disso, novos conjuntos de escadas e rampas, quiosques para floriculturas, bancos de praça, sanitários e parque infantil serão construídos. (Ibid)

Desde o começo dos anos 2000, a Praça Roosevelt tornou-se endereço de companhias de teatro alternativo, como o Espaço dos Satyros e a Companhia dos Parlapatões.

Figura 38 - Projeto de Requalificação Urbana – Praça Roosevelt



Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2011.

4.1.8. A Revitalização do Largo São Bento

Na década de 1990, o Mosteiro de São Bento teve sua fachada restaurada e iluminada com recursos do Bank Boston, com apoio da Lei Municipal de Incentivo à Cultura. Este banco também patrocinou o restauro do órgão, enquanto a iluminação interna da igreja foi patrocinada pelo Banco JP Morgan. Durante a gestão Pitta, o Largo São Bento (Figura 39) foi reurbanizado pela Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, que realizou também o restauro dos

Viadutos do Chá e Santa Ifigênia, com recursos da Operação Urbana Centro. (CARMONA, 2007)

Figura 39 – Largo São Bento



Foto: Fernanda Liguori, 2011

O Boulevard São Bento, inaugurado em fevereiro 2001, no Metrô São Bento, é numa uma área de 1.685 metros quadrados dotada de 43 pontos comerciais, incluindo uma praça de alimentação. O projeto realizado pelo Consórcio Boulevard São Bento, custou R\$ 700 mil. O espaço hoje está desativado, permanecendo apenas duas lanchonetes ativas. O que prometia ser o projeto de um espaço inspirado em galerias parisienses junto ao metrô, não surtiu o efeito desejado.

Próximo ao Largo São Bento, dois importantes edifícios receberam restauro para fins culturais e de lazer: o Centro Cultural do Banco do Brasil e o Edifício do Banco Português.

O Centro Cultural do Banco do Brasil (Figura 40), situado nas esquinas da Rua da Quitanda com a Rua Álvares Penteado, prédio em *art nouveau* de 1901, abrigou a primeira agência do Banco do Brasil em São Paulo, entre 1927 e 1996. Em 1999, o Banco do Brasil obteve a autorização de reforma e adaptação do prédio do Centro de São Paulo dos órgãos do patrimônio

(CONDEPHAAT e DPH/CONPRESP). O edifício foi restaurado e adaptado para centro cultural. A obra custou R\$ 7,5 milhões. Seus 4.183 metros quadrados em cinco andares e um subsolo foram divididos em salas de exposições, espaços para oficinas e workshops, café e restaurante com 40 lugares, cinema, teatro com 130 lugares. Os elementos interiores de maior destaque arquitetônico são o piso em mosaico da entrada e a clarabóia de vidro. Os cofres fortes do subsolo viraram salas de exposição. A reforma dotou o edifício com ar condicionado central e internet. A programação oferecida é diversificada composta por exposições temporárias gratuitas, espetáculos de teatro, música, dança, cinema, além de cursos, palestras e eventos. (VESPUCCI & CICACCIO, 2001)

Figura 40 - Centro Cultural do Banco do Brasil



Foto: Fernanda Liguori, 2011

O Edifício do Banco Português no Brasil, situado na Rua XV de Novembro, prédio com seis pavimentos, inaugurado em 1919, foi restaurado e adaptado para dar lugar a uma academia de ginástica (Bio Ritmo) e a um café temático (Arena Café) relacionado a futebol em 2002.

4.1.9. A Revitalização do Largo São Francisco

O Largo São Francisco teve seu surgimento atrelado à fundação do Convento e Igreja de São Francisco no século XVII. Hoje o Largo é composto por um conjunto de prédios tombados e restaurados durante a década de 2000. (MONBEIG, 2004) Embora os usos originais dos edifícios tenham sido mantidos, os mesmos foram incluídos no circuito de visitação turística e cultural ao Centro de São Paulo. Os prédios mais emblemáticos do Largo são:

a) Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo foi criada no prédio do no Convento de São Francisco, em 1827, sendo considerado o primeiro curso de direito do Brasil. Na década de 1930, o convento foi demolido e o atual prédio da faculdade foi erguido.

b) As igrejas São Francisco de Assis da Ordem Primeira e Terceira e a Chagas do Seráfico Pai São Francisco, situadas no Largo São Francisco, foram erguidas entre os séculos XVII e XVIII. Ambas constituem-se importantes remanescentes da arquitetura barroca em São Paulo, erguidas em taipa de pilão.

c) Fundação Escola de Comércio Álvares Penteado (FECAP), teve sua primeira sede inaugurada em 1902, no Largo do São Francisco, conhecida como Palácio do Comércio, com o objetivo de ofertar cursos de formação em contabilidade, secretariado e economia.

4.2. A Região do Parque D. Pedro II

O Parque Dom Pedro II (Figuras 41 e 42) está situado a leste do Centro de São Paulo, ao lado do Distrito da Sé e ao lado bairro do Brás, é cortado por cinco viadutos, pela Avenida do Estado e pelo Terminal Parque D. Pedro II e pela Estação Pedro II do Metrô.

A região é conhecida pelo grande fluxo de pessoas em decorrência dos terminais de transporte urbano e proximidade com a Rua 25 de Março, com seu forte e variado comércio. A circulação de pessoas fez surgir uma densa concentração de comércio ambulante. O Parque é vizinho ao Brás, bairro que se caracteriza por concentrar um grande pólo de ruas de comércio, que atrai compradores, que são contabilizados como visitantes da cidade, de todas as regiões do país. As Ruas Barão de Ladário, José Paulino e a Feira da Madrugada são os principais endereços de compras da região.

O Parque D. Pedro II e seus arredores são conhecidos também por ser reduto de moradores de rua (Fotos 43 e 44), sob / sobre os viadutos e no próprio parque, onde se aponta também o alto índice de criminalidade, prostituição, uso e tráfico de drogas. O Parque D. Pedro II e as ruas ao redor são extremamente sujos com a presença de lixo e o mau cheiro do poluído Rio Tamandateí. O poder público abandonou a região durante anos, apesar de terem surgidos vários projetos de revitalização da região que, porém nunca foram levados a cabo integralmente, conforme veremos a seguir.

No fim do século XIX, a antiga várzea do Carmo havia sofrido obras de sanitarismo empreendidas por João Teodoro Xavier de Matos (1872-1875), então presidente da Província de São Paulo, que promoveu o aterramento de parte da várzea e construiu o Parque da Várzea do

Carmo e uma ilha artificial, a Ilha dos Amores. No entanto, o parque permaneceu vizinho a um aterro sanitário, que no verão sofria também com as inundações do rio. Como consequência, a região tornou-se foco de epidemias e doenças pestilentas. (CHACEL, 2003; SIMÕES JUNIOR, 2005)

Em 1914, o Parque sofreu uma intervenção, com projeto do urbanista francês Joseph-Antoine Bouvard, na gestão do prefeito Washington Luis (1914-1919), concluída em 1922, ano da comemoração do Centenário de Independência do Brasil. Em homenagem a data, o antigo Parque da Várzea do Carmo passa a chamar-se D. Pedro II, o último imperador brasileiro. Como parte das modificações, o parque recebeu um pavilhão de exposições industriais e agrícolas, em estilo eclético, nomeado Palácio das Indústrias, projeto de Domiziano Rossi do escritório do arquiteto Ramos de Azevedo. O projeto de Bouvard não chegou a ser totalmente implantado. (CHACEL, 2003; SIMÕES JUNIOR, 2005)

O Plano de Avenidas de Prestes Maia da década de 1930 criou para São Paulo um plano proposto por vias radiais e perimetrais que previa também a canalização do Rio Tamanduateí, com a implantação de uma avenida marginal (Futura Avenida do Estado), impondo o corte do Parque D. Pedro II ao meio. No entanto a Avenida do Estado só foi concluída em 1945, ao término da primeira gestão de Prestes Maia como prefeito. (MEYER, 1994)

Figura 41 – Parque D. Pedro II



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Do alto do Edifício Altino Arantes é possível ter-se uma visão parcial do Parque D. Pedro II recortada por viadutos. À esquerda, está o Palácio das Indústrias. Ao centro está o Parque. À esquerda em amarelo e azul está o Terminal de ônibus.

Figura 42 – Mercado Municipal e Antigo Edifício São Vito



Foto: Flávio Meyer, São Paulo Turismo

À esquerda está o Mercado Municipal e à direita o Edifício São Vito, demolido em 2010. No canto inferior da foto está o Viaduto Diário Popular que, de acordo com o Projeto de Revitalização de 2011, será demolido.

Figura 43 – Vestígios de ocupação humana no Parque D. Pedro II



Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 44 – Moradores de rua sob um dos viadutos que cortam o Parque D. Pedro II

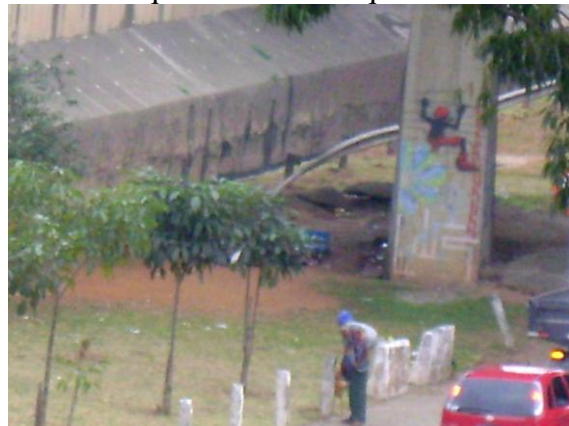


Foto: Fernanda Liguori, 2011

No final da década de 1960, durante a primeira Gestão de Paulo Maluf (1969-1971), o Parque D. Pedro II foi atravessado por um conjunto de viadutos (Mercúrio, 31 de Março e o Diário Popular) sobre a área do parque, que deram origem a um processo de desvalorização urbana e decadência da região. Em 1968, em razão da transferência dos pontos finais da Praça da Sé e da Praça Clóvis Beviláqua que passavam por uma revitalização, parte do Parque D. Pedro II deu origem a um terminal de ônibus, que veio a ser modernizado e ampliado em 1996, na segunda gestão de Paulo Maluf (1992-1996) (ZANETTI, 2005). Aqui vemos um claro exemplo de como intervenções urbanas em nome do progresso podem provocar depreciação em um local. O Parque D. Pedro II foi sacrificado primeiro pelo corte drástico provocado pelos viadutos construídos em nome da circulação urbana e, posteriormente, perdeu parte de sua área original para dar lugar a um terminal de ônibus murado que isolou os passantes do Parque.

Em 1981, a região foi alvo do Plano de Reurbanização da Zona Sé-Brás, cujo projeto consistia em intervenções para instalação do metrô e revitalização urbana. No entanto, o projeto não saiu do papel. (ZANETTI, 2005)

Na gestão de Luiza Erundina (1989-1992), o Parque D. Pedro II foi alvo de um projeto de Lina Bo Bardi, que previa o restauro e adaptação do Palácio das Indústrias para sediar a Prefeitura Municipal de São Paulo – transferida em 1992 do Parque do Ibirapuera para aquela localidade –; a implantação de alguns edifícios administrativos; a remodelação do Parque D. Pedro II com a demolição de viadutos e rearranjo do sistema viário; a criação da Operação Urbana Parque D. Pedro II – Pari para gerar estímulos para novos investidores. Apenas o restauro do Palácio das Indústrias e a implantação da Prefeitura foi concluída, as demais ações não saíram do papel. (ZANETTI, 2005)

Em 2003, o Parque D. Pedro II recebeu novo projeto de Fernando Chacel, na gestão Marta Suplicy (2001-2004), que previa ampliação da atual área correspondente a 70 para 120 mil m². O projeto previa ainda obras para conter inundações, a remodelação do sistema viário e de transporte ao redor do parque, a construção de calçadões e passarelas, o plantio de árvores, a manutenção do Colégio São Paulo, a construção de área para eventos com capacidade para 3 mil pessoas, de um lago e um palco para orquestra, a criação de um complexo de lazer e esportes no

Quartel do 2º Batalhão de Guardas. O projeto incorporaria o Mercado Municipal, a Casa das Retortas e o Palácio das Indústrias. Havia uma verba de R\$ 40 milhões autorizada pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) destinada ao projeto que não foi levado à cabo pela gestão posterior. (CHACEL, 2005)

Dois foram os edifícios que sofreram intervenções de restauro e adaptação para usos turísticos e culturais:

- a) O Mercado Municipal, inaugurado em 1933 e projetado por Ramos de Azevedo, é de arquitetura neoclássica, inspirada no barroco alemão. Criado para substituir um mercado que havia no Anhangabaú e uns galpões da Rua 25 de Março, sua obra foi interrompida várias vezes devido às sucessivas crises econômicas e políticas. Em 1932, ainda em obras, foi quartel de tropas da Revolução Constitucionalista. Em 1964, foi pintado e as barracas de ambulantes foram removidas. Em 1979, as telhas foram substituídas por lajes impermeabilizantes, houve nova pintura, restauração de vitrais. (FIGUEROLA, 2004). Em 2004, o Mercado Municipal da Cantareira recebeu obras de revitalização e modernização da infraestrutura, projeto de Pedro Paulo de Melo Saraiva. Uma estrutura metálica foi acrescentada ao prédio, com a criação de um mezanino em madeira e vidro, erguido para abrigar bares e restaurantes. O subsolo foi ampliado com serviços de atendimento ao usuário e funcionários, área de triagem de lixo, posto de segurança, escritório de agronegócios, sala de transformação elétrica e manutenção. O prédio foi pintado, com restauração dos vitrais, revisão da parte elétrica e hidráulica. (FIGUEROLA, 2004)

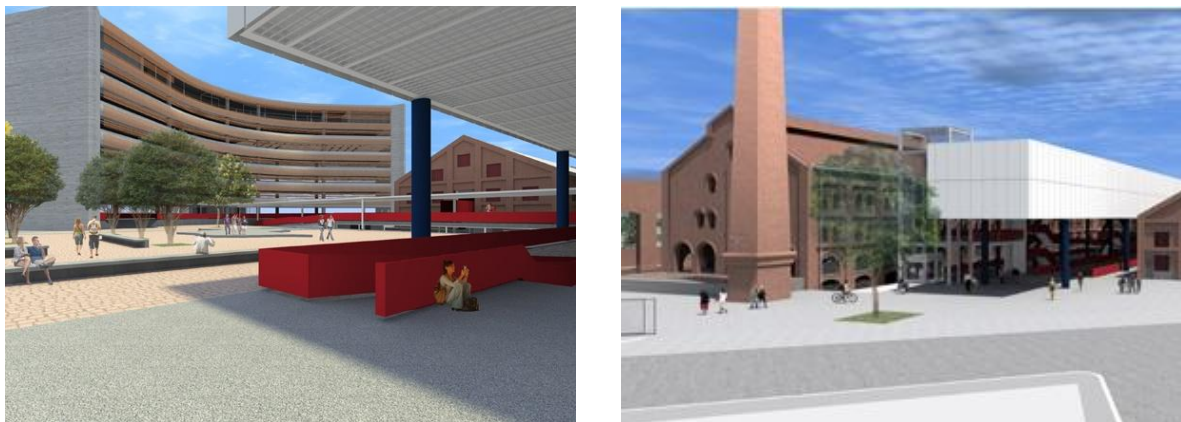
- b) Palácio das Indústrias passou a sediar em 2009, um museu interativo, dedicado à ciência, chamado Espaço Catavento, que foi implantado e administrado pela Fundação Catavento, que também seria responsável pela reforma dos jardins entre o Museu e a Estação D. Pedro II, a recuperação urbanística, o reforço do efetivo na segurança em torno do Palácio. Em 2004, o prédio deixou de ser a sede da Prefeitura de São Paulo que foi transferida para a Praça do Patriarca, conforme vimos.

Dois são os prédios tombados que esperam intervenções de interesse cultural:

- a) A Casa das Retortas, cuja proposta é abrigar a instalação do futuro Museu Estadual da História de São Paulo, da Secretaria de Estado da Cultura de São Paulo. O edifício de 1889, erguido nos primórdios da industrialização paulista para abrigar a primeira usina de fabricação de gás com carvão mineral para produção de energia elétrica. Neste prédio funcionou a Secretaria de Cultura até 2000. O espaço já foi cotado para ser Museu do Futebol, do Folclore e da Cidade. Na década de 1980 funcionou como Museu mantido pela Companhia de Gás de São Paulo (COMGÁS). As obras de restauro da Casa das Retortas (Figuras 45) haviam sido iniciadas em fevereiro de 2010. Em agosto do mesmo ano, foram paralisadas por ação movida pelo Ministério Público Estadual que considerou o projeto de restauro e reabilitação do edifício impróprio, pois descaracterizava o conjunto arquitetônico com acréscimo de benfeitorias. O projeto prevê a retirada do reboco interno e o retorno do revestimento em tijolo original; a incorporação à construção original de uma marquise destinada a recepção do público, uma passarela e um prédio de 5 andares que abrigará um centro de documentação histórica. A obra está orçada em R\$ 61 milhões. (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO, 2011)

- b) O Quartel do 2º Batalhão de Guardas, situado próximo à Baixada do Glicério, foi construído como sede uma chácara no século XIX, para os encontros de D. Pedro I com a Marquesa de Santos, virou depois virou Seminário das Educandas, mais tarde Hospício de Alienados. Em 1930, passou ao comando do Exército Brasileiro, sendo primeiramente sede da 7ª Companhia de Guarda e depois do 2º Batalhão de Guardas (2º BG). O prédio foi tombado em 1981 pelo CONDEPHAAT e fechado em 1992, quando passou a pertencer ao Estado de São Paulo, representado pelo 3º Batalhão de Choque da Polícia Militar, que por alegar falta de verba, não tem dado nenhum uso e manutenção adequados ao imóvel. Em setembro de 2010, a Justiça determinou que o Estado deverá recuperar o Quartel, realizando obras emergenciais. Hoje estado de manutenção do edifício é precário, com estruturas infestadas de cupins, paredes com infiltrações e rachaduras, telhados quebrados, chão em ruínas, ferrugens nos metais de janelas, selas e portas. Frequentemente, o prédio é invadido por moradores de rua. (BRANCATELLI, 2011).

Figuras 45 - Projeto do Museu da Cidade de São Paulo (Casa das Retortas)



Fonte: Governo do Estado de São Paulo, 2011

Na segunda gestão de Gilberto Kassab (2009 em diante), em 2011, foi apresentado novo Projeto de Revitalização do Parque D. Pedro II, que pretende promover uma assepsia na região, retirando certos “elementos” que foram historicamente incluídos na paisagem e propondo a criação de novos espaços e novos usos, redesenhando e redistribuindo o traçado do Parque D. Pedro II. (FIGUEROLA, 2004)

O Projeto de Revitalização do Parque Dom Pedro II, estimado em mais de R\$ 1,5 bilhão, de autoria da Fundação para a Pesquisa Ambiental, ligada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, foi contratado sem licitação, sob coordenação das arquitetas Regina Meyer e Marta Grostein, consultoras da Associação Viva o Centro. O projeto parte do pressuposto que a área está degradada e necessita de revitalização. As obras deverão iniciar-se em 2012, com o término previsto para 2016. Caberá a próxima gestão terminar a obra. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

O Projeto de Revitalização do Parque D. Pedro II (Figura 46), de acordo com o site da Prefeitura (2011), está dividido em quatro etapas:

1ª Etapa, previsão de início entre 2010 e 2011 e conclusão em 2013. Será realizada a construção de pontilhão sobre o Rio Tamanduateí – para que o Viaduto Diário Popular seja demolido – que

dará acesso à área central ao atual terminal de ônibus; a construção de um centro de comercial na Rua 25 de Março e de um *boulevard* ajardinado com cafés e restaurantes que conectará a rua ao novo terminal intermodal de transportes; a construção de um estacionamento público de 2.600 vagas, ao lado do Mercado Municipal; a construção de unidades do Serviço Social do Comércio (SESC) e do Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial (SENAC) nos terrenos dos antigos edifícios (São Vito, Mercúrio e 33 pequenos prédios) e do Viaduto Diário Popular.¹⁷

2ª. Etapa, entre 2011 e 2014, promoverá a construção de dois túneis, um de cada lado do leito do Rio Tamanduateí, para fazer a ligação leste/oeste, promovendo o enterramento de 1,7 km da Avenida do Estado.

3ª. Etapa, entre 2013 e 2015, prevê a demolição dos viadutos 25 de Março e Antônio Nakashima e a construção de pontilhões em nível, que promoverão a extensão da Rua do Gasômetro, da Rua Domitila e da Avenida Rangel Pestana.

4ª. Etapa, entre 2014 e 2016. Abarcará a construção de um terminal de transportes intermodal unindo o Terminal Urbano Parque Dom Pedro II e a Estação Dom Pedro II do Metrô; a implantação das lagoas de drenagem e tratamento das cheias do Rio Tamanduateí.

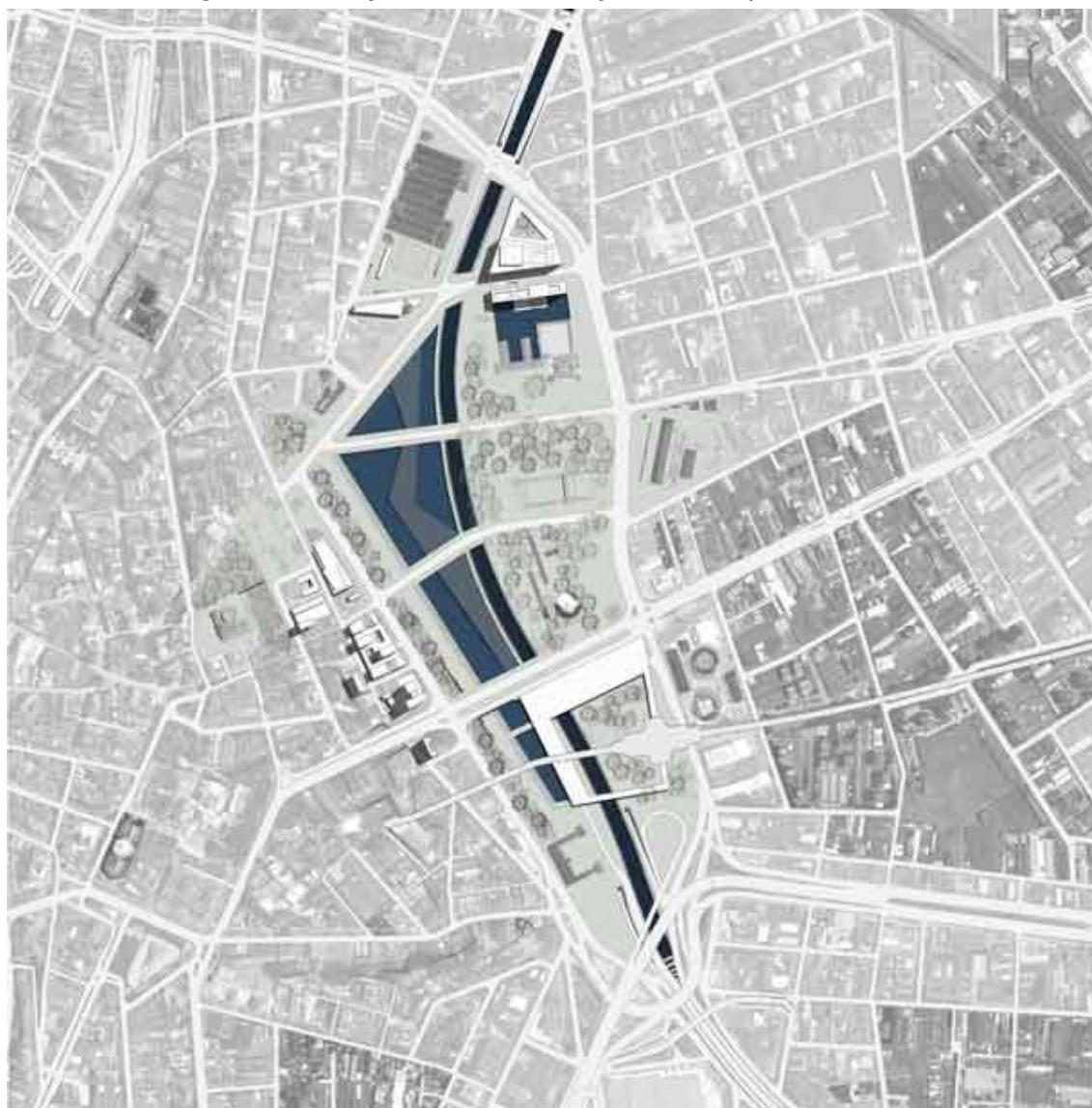
O Projeto prevê ainda a criação de um pólo cultural que integrará o Mercado Municipal, Espaço Cultural Catavento que funciona no Palácio das Indústrias, as futuras unidades do SESC e SENAC e o Museu Estadual da História de São Paulo que será instalado na Casa das Retortas. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

O Projeto de Revitalização do Parque D. Pedro II iniciou-se com a conclusão da demolição dos edifícios São Vito e Mercúrio no fim de 2010. A Prefeitura enfrentou severas críticas à demolição desses edifícios, já que alguns grupos defendiam a transformação dos mesmos em moradias populares. Ambos foram construídos na década de 50 e desde os anos 70, eram considerados favelas verticais, reduto de drogados, prostituição, crimes e muito lixo. O Governo Marta Suplicy (2001-2004) previa a reforma dos prédios e em 2004 procedeu à desocupação de cerca de 3 mil

17. A unidade do SESC terá aproximadamente 24 mil m² e infraestrutura composta por teatro, piscina, cinema, internet e entre outros equipamentos de lazer. Já o SENAC terá cursos voltados às artes e à gastronomia.

moradores. A intenção era transformar as 600 quitinetes em 375 apartamentos, refinanciando parte das unidades para os antigos moradores. (CAMPOS & BARROS, 2006).

Figura 46 - Projeto de Revitalização do Parque D. Pedro II



Fonte: Prefeitura de São Paulo, 2011

Em 2005, a gestão posterior optou pela demolição do São Vito e do Mercúrio. No entanto, uma ação promovida pela Defensoria Pública do Estado atrasou a demolição, mas não conseguiu evitá-la. A Defensoria reivindicava a reforma e a destinação dos edifícios para moradias populares, pois os mesmos situavam-se em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) definida pela Lei de Zoneamento de 2004. De acordo com movimentos sociais pró-moradia, os dois edifícios juntos poderiam abrigar pelo menos 2,4 mil pessoas ou 800 famílias. (ZONTA, 2011) Contudo, ambos foram demolidos e o entulho, segundo as fontes oficiais será usado nas obras de recapeamento de asfalto na periferia de São Paulo. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

4.3. A Região do Bairro da Luz e Santa Ifigênia

Os Bairros da Luz e Santa Ifigênia são contíguos e situam-se entre os distritos do Bom Retiro e da República. Esse perímetro vem sendo alvo há décadas de projetos de renovação urbana que visam resgatar o dinamismo econômico dos tempos áureos da cafeicultura. Enquanto o Parque D. Pedro II é uma área em sua maior parte de propriedade pública, com vários edifícios tombados, o que facilitaria o processo de intervenções públicas. Já a Região da Luz e Santa Ifigênia é em sua maior parte propriedade privada, fato este que gera maiores conflitos socioespaciais, principalmente entre o poder público e os pequenos proprietários de edifícios, dificultando as intervenções para fins de revalorização.

O Bairro da Luz concentra uma série de equipamentos culturais como a Pinacoteca do Estado e a Estação da Pinacoteca no antigo prédio dos Armazéns da Estrada de Ferro Sorocabana; o Jardim da Luz e a Estação da Luz que abriga o Museu da Língua Portuguesa; a Estação Júlio Prestes que abriga a Sala São Paulo; o Museu de Arte Sacra e Convento da Luz; o Museu do Batalhão Tobias Aguiar. Todos esses pontos são tombados pelo patrimônio histórico. Estas construções, excetuando-se o Convento da Luz, são heranças do período da cafeicultura (século XIX e primeiras décadas do século XX). (JOSÉ, 2004, MOSQUEIRA, 2007)

O Bairro da Santa Ifigênia ocupa uma área formada por quarenta e cinco quadras, dentro do perímetro formado pelas Avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito República. Essa região caracteriza-se pelo forte comércio popular de artigos eletrônicos e de informática, principalmente nos arredores da Rua Santa Ifigênia. Com a decadência econômica, a região composta por antigos hotéis que serviam a antiga rodoviária de São Paulo e às estações de trem, virou um reduto de venda e consumo de drogas, popularmente conhecido como Cracolândia (Figuras 47 e 48). Hoje abriga também cortiços, prédios residenciais, prostíbulos, bares, restaurantes e ferros-velhos em plena atividade. Muitos dos imóveis da região são remanescentes da época do café, tombados ou em processo de tombamento pelo patrimônio histórico.

Figura 47 – Usuários de drogas na Alameda Nothmann

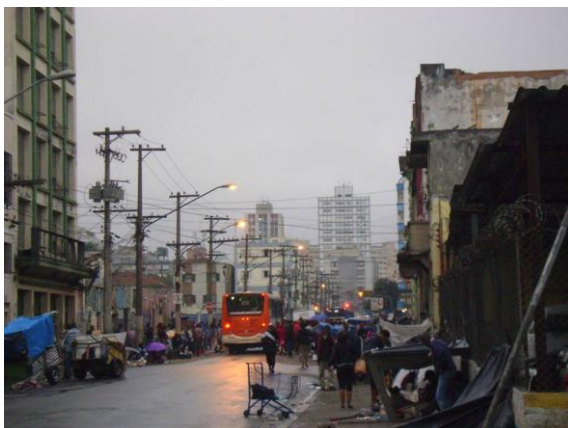


Foto: Fernanda Liguori, 2011

Figura 48 – Usuários de drogas na Praça General Osório



Foto: Karen Van Ray, 2009

4.3.1. O Pólo Luz Cultural

A Lei de Zoneamento de 1972 estabeleceu um perímetro de Zonas Especiais e definiu o bairro da Luz como Zona Z8-700, que tinha por objetivo impedir a descaracterização do bairro. Foi realizado na época um amplo estudo técnico, que propunha a reorganização de suas atividades, como o adensamento de funções residenciais, comerciais e de serviços, a recuperação das áreas

deterioradas e melhor aproveitamento do espaço público na região. O estudo deu origem ao Plano de Renovação Urbana cujas propostas não saíram ainda do papel.

Entre 1984 e 1986, foi criado o Projeto Luz Cultural pela Secretaria de Estado da Cultura, que incentivava o uso cultural do patrimônio urbano edificado como caminho para o processo de revitalização urbana da região. O projeto considerava a importância do conjunto de arquitetura eclética do século XIX e início do século XX, bem como remanescentes anteriores do período barroco, cujos edifícios mais emblemáticos são Pinacoteca do Estado, o Mosteiro da Luz, a Estação Júlio Prestes, a Estação da Luz. O projeto envolveu a implantação de roteiros turísticos com intenção de ativar a circulação de pessoas e despertar interesse de investidores, considerando 63 pontos de interesse cultural na região (escolas, igrejas, museus, teatros, bibliotecas, áreas verdes e de lazer, monumentos, prédio públicos); o zoneamento do bairro; a elaboração de um projeto gráfico de divulgação; além de algumas intervenções pontuais de recuperação de edifícios de interesse histórico. (JOSÉ, 2004). As iniciativas do Projeto Luz Cultural não tiveram continuidade nas gestões posteriores e seus objetivos de atrair investidores da iniciativa privada para a região não se concretizaram.

A partir da década de 1990, o Governo do Estado de São Paulo inicia as intervenções e restaurações de edifícios históricos, com enfoque no potencial cultural do bairro. Dentre as intervenções de destaque estão a reforma da Pinacoteca do Estado (1998) e a abertura da Sala São Paulo na Estação Júlio Prestes (1999), que modernizaram os edifícios para uso cultural.

A região da Luz passou a ser foco, a partir de 2002, do Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano – Monumenta do Ministério da Cultura. O programa foi firmado pelo ex-presidente Fernando Henrique Cardoso com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) na década de 1990. Além de prover recursos via empréstimo do BID, o programa exigia a contrapartida da Prefeitura e do Governo do Estado de São Paulo, bem como o estabelecimento de parcerias para angariar fundos junto à iniciativa privada. O foco do projeto estava num conjunto de intervenções pontuais de cunho cultural de recuperação do patrimônio edificado que visava restauro, adequação de equipamentos e intensificar os usos turístico e cultural da região.

Em 2000, o conjunto formado pela Pinacoteca do Estado, Estação da Luz, Estação Júlio Prestes, Museu de Arte Sacra, a Pinacoteca do Estado e a Praça Júlio Prestes foram tombados, em nível federal, pelo Instituto de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). (Foto 49)

Posteriormente, em 2006, foram reformados pelo Governo do Estado o Jardim da Luz, o Mosteiro da Luz, o Museu de Arte Sacra, o Armazém da Sorocabana, a reforma da Estação da Luz. Apesar da intensificação do uso cultural na região, esses equipamentos culturais de grande envergadura não têm conseguido atrair investidores e dinamizar econômica e socialmente as ruas do entorno. Pelo contrário esses centros de cultura configuraram-se como verdadeiros enclaves urbanos na paisagem, em que a modernidade e a sofisticação do espaço interno das edificações contrastam com a pobreza e as mazelas sociais do espaço da rua.

Figura 49 – Complexo Cultural da Luz



Foto: Flávio Meyer / São Paulo Turismo

Ao centro a Estação da Luz, à direita, a Pinacoteca do Estado e o Jardim da Luz. No canto superior direito da foto a Estação Júlio Prestes e o DOPS.

A seguir relacionamos os edifícios que compõem o Pólo Luz que sofreram restauro e hoje abrigam usos culturais:

- a) Complexo do Mosteiro da Luz, Museu de Arte Sacra e Igreja do Frei Galvão. A Capela da Luz, erguida para abrigar a imagem de Nossa Senhora da Luz. Em 1774, foi inaugurado o Recolhimento da Luz que deu origem ao mosteiro. Hoje representa um dos últimos e importantes conjuntos coloniais de São Paulo. O Museu de Arte Sacra, inaugurado em 1969, ocupa a ala esquerda térrea do Mosteiro de Nossa Senhora da Imaculada Conceição da Luz e a antiga Casa do Capelão. No acervo do museu estão objetos de arte sacra do barroco brasileiro. (SIMÕES JUNIOR, 2005; MUSEU DE ARTE SACRA, 2011)

- b) Estação Júlio Prestes, Sala São Paulo e sede da Orquestra Sinfônica Municipal (OSESF) (Fotos 50 e 51) . A Estação Júlio Prestes foi projetada, em 1925, por Christiano Stockler das Neves, e inaugurada em 1938. Devido à falta de verba decorrente da crise do café, o prédio não foi totalmente finalizado como previa o projeto. A Estação já havia sido restaurada e desde 1992 vinha sendo usada como local para eventos culturais (desfiles, coquetéis, mostras de cinema). (WISNICK et.al., 2001) Em 1999, sua antiga área de embarque de passageiros de primeira classe foi convertida em uma moderna sala de concertos, a Sala São Paulo, atual sede da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo. O projeto feito em parceria do Governo do Estado de São Paulo e a Associação Viva o Centro teve um custo de R\$ 50 milhões. No mesmo complexo funciona a Secretaria de Estado da Cultura de São Paulo (WISNICK et.al, 2001). O prédio é considerado um dos marcos do projeto de revalorização urbana de São Paulo, apesar de constituir-se como um grande enclave fortificado, não integrado às ruas ao redor. A Praça Júlio Prestes, reformada em 1999, recebeu um jardim de esculturas. Apesar do intenso policiamento, a Praça permanece território da Cracolândia. Desde a reforma da praça, uma feira dominical de artesanato acontece no espaço, tentando reforçar a circulação de visitantes na região.

- c) Estação da Luz e Museu da Língua Portuguesa (Foto 52). Projetada por Ramos de Azevedo, a Estação da Luz foi erguida no final do século XIX, para ser da sede companhia britânica São Paulo Railway, de origem britânica, responsável pelo

escoamento de café e pelo transporte de passageiros do interior ao Porto de Santos. Em 2004, foram entregues as obras de restauro da fachada da Estação, que foi reinaugurada num grande evento em comemoração aos 450 anos de fundação de São Paulo. (FOLHA DE SÃO PAULO, 2004a). Desde 2006, a Estação da Luz abriga o Museu da Língua Portuguesa e pertence à Secretaria de Cultura do estado de São Paulo. O projeto do restauro e revitalização do prédio, com projeto de Paulo Mendes da Rocha e Pedro Mendes da Rocha, custou aproximadamente R\$37 milhões, patrocinados pela Fundação Roberto Marinho. O Museu da Língua Portuguesa situado no primeiro andar do edifício, possui exposições permanentes e temporários, usando tecnologia e interatividade nas instalações. (ESTAÇÃO DA LUZ, 2011)

- d) Pinacoteca do Estado (Foto 54), situada no Jardim da Luz, foi inaugurada em 1900, um projeto de Ramos de Azevedo e Domiziano Rossi para abrigar o Liceu de Artes e Ofícios. Em 1982, houve o tombamento do edifício pelo CONDEPHAAT. Entre 1994 e 1998, sofreu uma reforma projetada por Paulo Mendes da Rocha ao custo de R\$ 10 milhões. Os espaços vazios internos foram cobertos com clarabóias de aço e vidro laminado; os pátios foram interligados por passarelas metálicas; um elevador panorâmico foi acrescido no átrio interno; novos sistemas de climatização, controle e segurança foram instalados. Hoje o espaço conta com um importante acervo de pinturas e esculturas de artistas nacionais e internacionais; realiza mostras temporárias com acervos de vários lugares do mundo. O prédio conta com um café com vista para o Jardim da Luz e uma loja de *souvenires*. (PINACOTECA DO ESTADO, 2011).
- e) Estação Pinacoteca (Foto 55). Em 2004, o prédio projetado por Ramos de Azevedo, antigo Armazém da Companhia Sorocabana, foi reformado com projeto do arquiteto Haron Cohen e transformado em um anexo da Pinacoteca, passando a ser nomeado de Estação Pinacoteca. O espaço é dotado de salas de exposições permanentes e temporárias; um restaurante; o Memorial da Resistência, contendo parte dos arquivos da ditadura militar; o Centro de Documentação e Memória, destinado à pesquisa e preservação do acervo documental sobre a história da instituição. O prédio sediou o Departamento de Ordem Policial e Social (DOPS), antigo órgão policial que prendeu inúmeros militantes e

simpatizantes de esquerda e, durante a ditadura militar, foi um dos centros de interrogação, tortura e prisão. (PINACOTECA DO ESTADO, 2011)

- f) Jardim da Luz (Figura 56). Primeiramente chamado de Jardim Botânico à época de sua criação (1799), desde 1825 pode receber a visitação pública. Em 1860, teve parte do seu terreno doada pelo governo provincial para a São Paulo Railway Company para construção da Estação da Luz. Entre 1868 e 1869, o Jardim recebeu melhorias e reformas, com a instalação de um chafariz e benfeitorias. No fim do século XIX, era um espaço de lazer da elite paulistana que morava nos bairros próximos como Higienópolis e Campos Elíseos. (SIMÕES JUNIOR, 2005). A partir da decadência do Bairro na década de 1980, o Jardim da Luz virou zona de prostituição. Em 2006, o espaço foi restaurado e reaberto a visitação urbana. De acordo com entrevistas informais com funcionários do parque, realizadas em 2010 pela pesquisadora, a prostituição ocorre ainda no espaço, embora de forma discreta, acordo verbal firmado entre a administração e as prostitutas, para que usassem roupas discretas e não abordassem os frequentadores do parque.
- g) A Antiga Rodoviária de São Paulo e Complexo Cultural da Companhia de Dança. A Antiga Rodoviária de São Paulo foi inaugurada em 1961 e, com a construção do Terminal Jabaquara (1977), perdeu parte do seu fluxo. Em 1982, com a inauguração do Terminal Rodoviário do Tietê prédio é fechado e, em 1988, virou um *shopping* popular de confecções. Em 2007, o prédio é desapropriado e desocupado tendo sido demolido três anos depois. No local será construído o Complexo Cultural da Companhia de Dança de São Paulo, projeto do escritório suíço Herzog & De Meuron - e cujo custo inicial obra orçada em R\$ 600 milhões. A previsão de inauguração do complexo é 2014. O complexo contará com 3. teatros, estacionamento, espaços de ensaio, ensino, biblioteca, café, estúdio, áreas administrativas (BRANDALISE, 2010)

Figura 50 - Estação Júlio Prestes



Foto: Secretaria de Estado da Cultura

Figura 51 - Sala São Paulo



Foto João Musa / Fundação OSESP

Figura 52 - Estação da Luz



Foto: Fernanda Liguori, 2009

Figura 53 – Pinacoteca do Estado



Foto: Foto: Fernanda Liguori, 2009

Figura 54 - Estação Júlio Prestes e Estação Pinacoteca (DOPS)

Figura 55 - Jardim da Luz



Foto: Fernanda Liguori, 2009



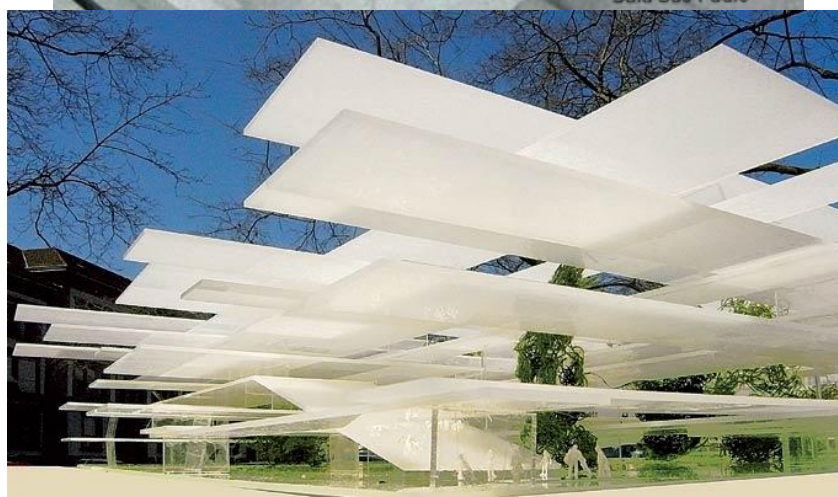
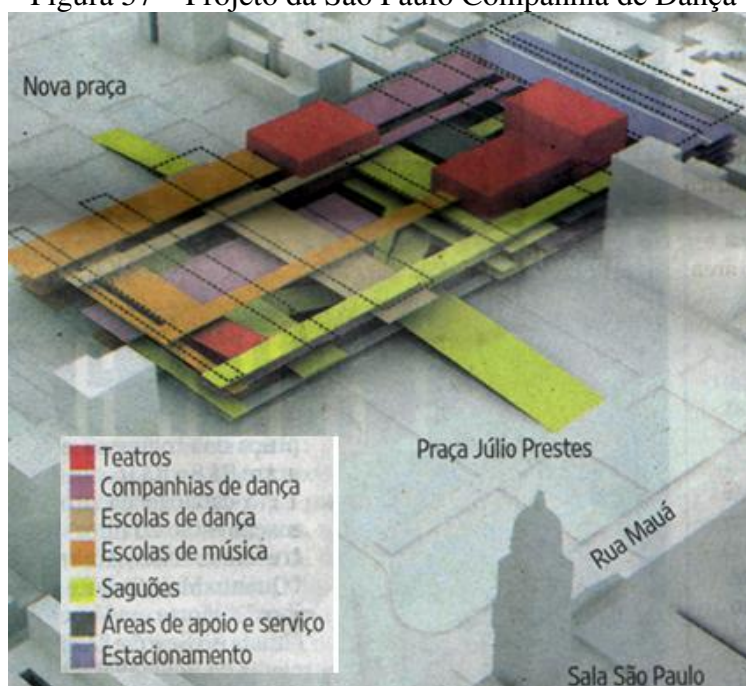
Foto: Karen Van Ray, 2009

Figura 56 – Antiga Rodoviária de São Paulo



Fonte: Marcelo Ximenez / Agência Estado, 2008

Figura 57 – Projeto da São Paulo Companhia de Dança



Fontes: Folha de São Paulo, 2009; Secretaria de Estado da Cultura, 2011

4.3.2. O Pólo Nova Luz, o projeto de um novo bairro.

A revalorização imobiliária da região não se concretizou como estava previsto com a criação das “âncoras culturais”. Assim, o Pólo Nova Luz, ainda em discussão, constitui-se um novíssimo capítulo no processo de revalorização urbana para a Luz, pois se trata de um grande projeto que

visa alavancar o desenvolvimento da região, aos moldes dos grandes projetos de intervenção urbana internacionais.

O processo iniciou-se em 2005, quando a Prefeitura Municipal lançou o Projeto Nova Luz com a meta de transformar o Bairro Santa Ifigênia em um pólo empresarial voltado à prestação de serviços contrariando a vocação comercial da região, rebatizado de Nova Luz de modo a acabar com estigmatiza alcunha de “Cracolândia”. A Prefeitura lançou a Lei 14.096/2005 que dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para aqueles que investissem na região do Bairro Santa Ifigênia (perímetro formado pela Avenida Rio Branco, Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá e Avenida Cásper Libero), área considerada de utilidade pública e que, de acordo com a lei, poderia ser desapropriada e ter suas construções eventualmente demolidas, caso despertasse o interesse de investidores privados. Em resumo, a lei oferecia os seguintes benefícios fiscais aos investidores no perímetro do projeto:

- Redução de 50% do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e do Imposto de Transmissão Inter-Vivos (ITBI-IV) para atrair empresas para o bairro;
- Abatimento de até 60% do Imposto sobre Serviços (ISS) para construção ou reforma de imóveis da região;
- Possibilidade de converter até 80% do investimento em Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento (CIDs), que poderão ser utilizados no pagamento do IPTU e do ISS e na compra de créditos de bilhete único para funcionários.

A ideia inicial da gestão de José Serra era transformar a região num pólo do setor terciário avançado, destinado a instituições de ensino, agências de publicidade e *shopping centers*. As quadras que davam para a Rua Mauá foram desapropriadas e demolidas (Fotos 58 e 59). No lugar a Prefeitura anunciou a construção das novas sedes da Subprefeitura da Sé e da Companhia de Processamento de Dados do Município (PRODAM).

Figura 58 - Demolição da Cracolândia –
Rua Mauá



Foto: Fernanda Liguori, 2007

Figura 59 - Demolição da Cracolândia –
Rua dos Timbiras



Foto: Fernanda Liguori, 2007

Em 2007, a Prefeitura de São Paulo organizou uma reunião com construtores e consórcios para discutir a questão da revitalização para o Bairro Santa Ifigênia. A Associação Imobiliária Brasileira financiou a elaboração de um projeto para avaliar a viabilidade econômica da região. Na época, Gilberto Kassab anunciou, ao dar início às demolições no Bairro Santa Ifigênia, o suposto interesse de 23 empresas (de tecnologia, *call center*, cultura e publicidade) de instalarem-se na região, dentre elas: Atento Brasil S/A, IBM Brasil, Microsoft, Instituto Moreira Salles e TNL Contax. (MAIA JUNIOR & BRANCATELLI, 2007)

Para permitir e facilitar a atuação empresarial, o Executivo Municipal aprovou em 2009 a Lei de Concessão Urbanística (Lei nº 14.917/2009). A concessão urbanística foi um instrumento criado pelo Plano Diretor do Município de São Paulo (Lei nº 13.430/2002) e está previsto na Lei Zoneamento (13.885/2004).

A Lei nº 14.918/2009 autoriza o uso da concessão urbanística para a revitalização e reurbanização do perímetro do Projeto Nova Luz (formado pelas Avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República), onde, a prefeitura transfere o direito de desapropriação e de preempção ao setor privado. De acordo com a referida legislação, o concessionário terá o direito de obter terrenos no Bairro Santa Ifigênia para a implantação do projeto urbanístico, através da realização de desapropriações de imóveis pagando

preço de mercado aos proprietários. Esse direito à concessionária será autorizado pela Prefeitura caso não haja um consenso entre o concessionário e os proprietários de imóveis na região na negociação pelos imóveis. Contestada por várias entidades e movimentos populares, essa legislação revela claramente os interesses dos incorporadores na criação de um novo pólo de investimento, que vem disfarçado no conjunto de benesses que trará para a população local (emprego, renda e moradia), mas que, a médio e longo prazo, poderá provocar um processo especulação imobiliária.

Em junho de 2010, a Prefeitura assinou contrato com a concessionária, vencedora de um edital de concorrência pública lançado em 2009, composta pelas empresas Concremat Engenharia, Companhia City, AECOM Technology Corporation e Fundação Getúlio Vargas. (POLO NOVA LUZ, 2011).¹⁸ A concessionária contratada foi responsável por desenvolver um estudo de viabilidade econômico-financeiro preliminar, estudo de impactos ambiental, um plano urbanístico para Zona de Interesse Social e o plano de comunicação, entregue em agosto de 2011.

Entre novembro e dezembro de 2010, a São Paulo Urbanismo¹⁹ apresentou uma versão preliminar em que constavam informações que estavam sendo usadas pela concessionária para elaborar o projeto. De acordo com a versão oficial preliminar do projeto o Bairro Santa Ifigênia será transformado em Bairro Nova Luz (PROJETO NOVA LUZ, 2010):

18. Para justificar a contratação das empresas, no site do Projeto Nova Luz é colocado que: "Concremat Engenharia: uma das maiores empresas de engenharia do País, é reconhecida pela experiência em projeto de desenvolvimento urbano e infraestrutura, como PAC Favela, no Rio de Janeiro, a recuperação dos Igarapés de Manaus e o Rodoanel, em São Paulo. Cia. City: empresa de planejamento urbano fundada em Londres em 1911, com mais de 32 milhões de metros quadrados urbanizados no Estado de São Paulo e em outras cidades do Brasil. Teve influência histórica na paisagem urbana nacional com a implementação de bairros-jardim dentre os quais destacamos o Pacaembú, Jardim América, Alto da Lapa e Alto de Pinheiros. AECOM Technology Corporation: empresa global especializada em serviços técnicos profissionais e de gerenciamento nos segmentos de transporte, edificações, meio ambiente, energia, água e serviços públicos, entre outros. É responsável por projetos de planejamento urbanístico considerados referências mundiais. Fundação Getúlio Vargas: entidade voltada ao ensino e pesquisa, a FGV desenvolve trabalhos nas áreas de conhecimento de administração, economia e finanças e políticas públicas" (PROJETO NOVA LUZ, 2011)

19. Em 2010, a São Paulo Urbanismo foi criada cisão da Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), conforme o Decreto nº 51.415/ 2010. Cabe à empresa desenvolver as ações voltadas ao planejamento urbano e à promoção do desenvolvimento urbano do Município de São Paulo, para concretização de planos e projetos da Administração Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Um bairro sustentável, dinâmico e diversificado, para morar, trabalhar e se divertir. Um local onde as pessoas estarão cercadas por elementos históricos e culturais, entretenimento, espaços abertos convidativos, passeios e parques. Um bairro que oferece oportunidades de estudo e trabalho, é facilmente acessível de toda a cidade e tem mobilidade privilegiada para o pedestre e o ciclista.

O Projeto Nova Luz, conforme consta da Lei, promoverá a requalificação urbana da região, a implantação de equipamentos e serviços (comércio e cultura), aumentar o adensamento de moradias inclusive de interesse social, a valorização e preservação dos prédios históricos, reforma das áreas livres públicas, criação de espaços verdes e de lazer, ciclovia e a melhoria do ambiente urbano.

Em maio de 2011, a concessionária apresentou uma versão preliminar dos Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária – Consolidados no qual considerou interesse de potenciais investidores privados em investir no Projeto Nova Luz, trazendo projeções de retorno dos investimentos. O relatório contém estimativas de custos (desapropriações, demolições, recolhimento de impostos, de incorporação, de construção, volume de investimentos) e receitas (na venda de terrenos e unidades produzidas). Entre agosto e setembro de 2011, foi apresentada a versão consolidada do Projeto Nova Luz, o Projeto Urbanístico das Zonas de Interesse Social (PUZEIS) e os Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), que apenas confirma as informações apresentadas na proposta preliminar com poucas modificações.

O estudo de viabilidade do Projeto Nova Luz (2011) demonstra, com base em uma série de cálculos, que a terra do Bairro Santa Ifigênia é barata, mesmo considerando os custos com desapropriações, impostos e demolições. E que as intervenções do futuro plano urbanístico garantirão a valorização dos mesmos terrenos, trazendo rentabilidade de longo prazo (15 anos) aos possíveis incorporadores, embora o empreendimento tenha sido considerado de alto risco pela concessionária.

De acordo com a versão preliminar do Projeto Nova Luz, o perímetro de interesse da concessão urbanística será dividido em cinco setores (Figura 60), conforme o Tabela 2.

Tabela 2 – Setores do Projeto Nova Luz: situação atual e propostas

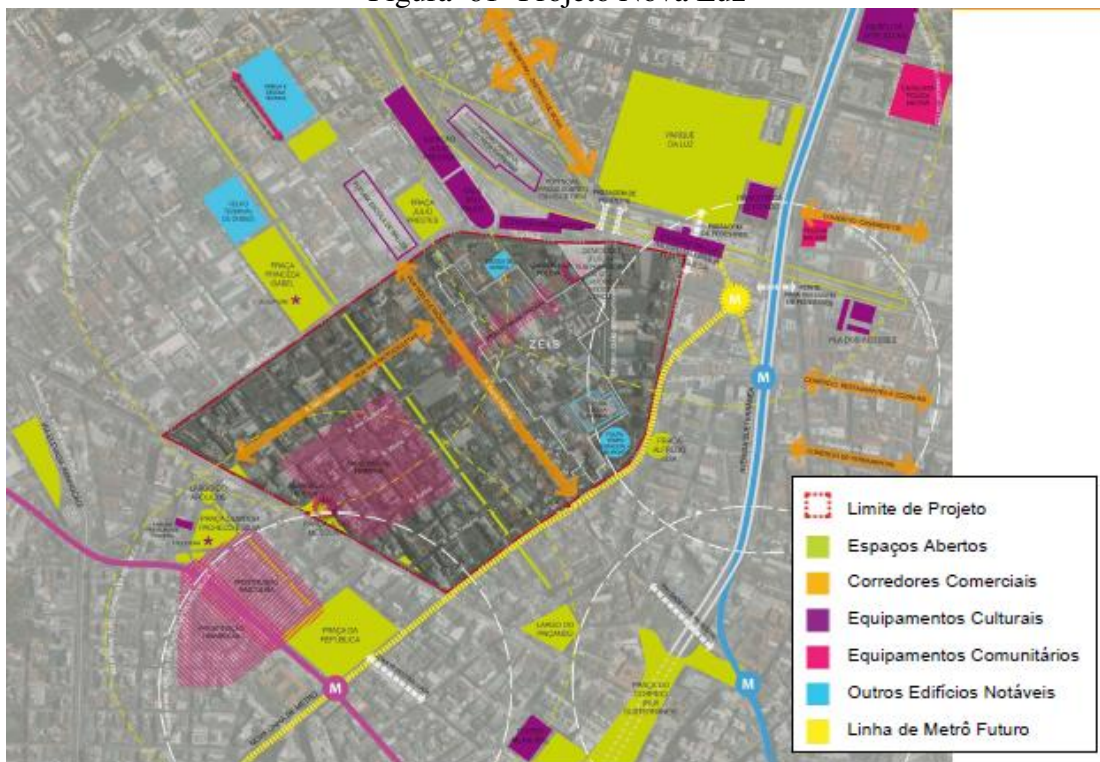
Setor	Situação Atual	Proposta
Timbiras - Tecnologia	<ul style="list-style-type: none"> Esta área destaca-se pelo conjunto de imóveis comerciais existentes ao longo da Avenida Ipiranga, com conjuntos arquitetônicos de destaque como o edifício dos Andradas construído nos anos 50 	<ul style="list-style-type: none"> Organiza-se ao longo de um parque linear, conectando a ETEC com a Praça da República Pretende atrair empresas de tecnologia aproveitando os incentivos fiscais e a infraestrutura de transporte público da área Os escritórios criados neste setor poderão atrair empresas de porte que requerem grandes lajes corporativas, permitindo a criação de edifícios inteligentes
Cultural e de Entretenimento	<ul style="list-style-type: none"> Localizado junto aos principais equipamentos culturais da região e Estação da Luz, hoje esta área apresenta um baixo índice de ocupação com vários galpões transformados em estacionamentos e duas quadras já demolidas 	<ul style="list-style-type: none"> Criação de Centro de Entretenimento onde serão localizados um conjunto de cinemas, teatros, cafés e restaurantes, com um grande pátio interno que permite a realização de diversos eventos e atividades ao ar livre Alargamento de calçadas ligando a Estação da Luz aos futuros empreendimentos, e transformação da confluência entre a Avenida Duque Caxias e a Rua Mauá em um grande <i>boulevard</i> de apoio aos usuários dos equipamentos culturais
Nébias	<ul style="list-style-type: none"> Concentração de edifícios residenciais e hotéis Apresenta um conjunto de edificações tombadas de destaque no entorno da Praça Júlio Mesquita, com expoentes residenciais de várias épocas como o Edifício Trussardi, construído em 1941, ícone da arquitetura moderna de autoria do arquiteto Rino Levi 	<ul style="list-style-type: none"> Distrito predominantemente residencial, com comércio de bairro no térreo Criação do Parque de Vizinhança Nébias, espaço de lazer e permanência com ampla área verde Criação de eixo prioritário para pedestres, com atividades comerciais, conectando a Praça Júlio Mesquita ao Parque Nébias
Corredor Rio Branco	<ul style="list-style-type: none"> Organizado ao longo da Av. Rio Branco no trecho entre a Av. Duque de Caxias e a Rua Aurora, esta área apresenta vários edifícios residenciais com mais de 200 unidades habitacionais e muitos terrenos sem construção 	<ul style="list-style-type: none"> A Avenida Rio Branco concentrará um conjunto imobiliário no qual predominará a localização de escritórios comerciais com grandes lajes corporativas e térreo ocupado com lojas e galerias comerciais; Aumento da área para pedestres com a redução das faixas de rolamento. Mais arborização e nova iluminação tornando um espaço para circulação e permanência
Triunfo	<ul style="list-style-type: none"> É o setor com a mais baixa concentração de moradores da Nova Luz e onde se localiza a maior parte das ZEIS Destaca-se a Rua Santa Ifigênia como um forte corredor comercial a ser mantido e valorizado, com vários edifícios de destaque tombados 	<ul style="list-style-type: none"> Vizinhança predominantemente residencial firmemente inserida no núcleo histórico de Nova Luz Esta área apresenta uma combinação de apartamentos para diversas rendas e perfis familiares (37m², 50m² e 65m²) Um novo conjunto de equipamentos comunitários incluindo escola, biblioteca, creche e serviços locais é criado ao redor da intersecção da Rua dos Gusmões e Rua dos Andradas Previsão de comércio local para atender as necessidades diárias dos moradores

Fonte: Adaptado de São Paulo Urbanismo, 2010

função residencial, com a adaptação de prédios residenciais para escritório ao longo do Boulevard Rio Branco e Rua Aurora. O Setor Triunfo será dedicado à função residencial, onde está situada a Zona de Interesse Social, que será aproveitada para a construção de quitinetes e apartamentos (37m², 50m² e 65m²) e um conjunto de serviços como creches, escolas e biblioteca.

Na Figura 61, podemos verificar a proximidade do Pólo Nova Luz com os atrativos culturais e comerciais da região. A Figura 62 mostra no conjunto de quadras as áreas de intervenção na Santa Ifigênia, considerando a Lei de Zoneamento (inclusive a área de ZEIS) e os imóveis tombados. Os pontos em marrom são os pontos sujeitos à Lei de Concessão Urbanística.

Figura 61- Projeto Nova Luz



Fonte: São Paulo Urbanismo, 2010

Figura 62 - Projeto Nova Luz – Áreas de intervenção



Fonte: São Paulo Urbanismo, 2011

A versão consolidada do Projeto Nova Luz, apresentada em agosto de 2011, traz diretrizes urbanísticas detalhadas para a concessionária que vencer a concorrência pública. O projeto dita normas para os padrões do calçamento, iluminação pública, mobiliário urbano, paisagismo, sinalização, propostas de uso, padrões construtivos, padrões de ocupação, padrões de reforma permitidos, inclusive para restauro do patrimônio tombado, padrões de mobilidade urbana. O projeto, de acordo com a versão consolidada (PROJETO NOVA LUZ-VERSÃO CONSOLIDADA, 2011, p. 197-198), está dividido em cinco fases:

Fase 1 - A intervenção nos espaços privados tem início em quadras que apresentam espaços disponíveis para intervenção, tais quais estacionamentos, imóveis sem uso e/ou com atividades instaladas pouco expressivas do ponto de vista dos eixos de comércio especializado da região. O número de famílias deslocadas também foi levado em conta na definição destas primeiras áreas. Aí serão edificados empreendimentos de uso misto, que poderão acomodar atividades que venham a ser deslocadas na fase subsequente. Duas quadras já adquiridas pela PMSP no setor Mauá também integram a primeira fase de intervenção. Nelas serão edificados equipamentos institucionais e parte da quadra 77 será destinada à ampliação das áreas livres da região. Por conta da execução da rede de drenagem (de jusante para montante), as obras de infraestrutura desta primeira fase concentram-se na parte nordeste do projeto, focando na Avenida Rio Branco, parte da Rua

Vitória (incluindo o largo próximo à quadra 19), Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Largo General Osório, Rua dos Andradas, Rua do Triunfo, Rua dos Protestantes, Rua General Couto de Magalhães, Rua Washington Luis e parte das ruas General Osório, dos Gusmões, Aurora e dos Timbiras. Esta etapa envolve a criação do passeio cultural na Rua Mauá, um espaço paisagístico único para a Nova Luz, criando um ambiente mais generoso para o pedestre e melhor acessibilidade aos equipamentos culturais lindeiros à área do projeto.

Fase 2 - Esta fase se caracteriza pela execução das principais praças e equipamentos públicos da Nova Luz: Praça Nébias, Praça Triunfo e Centro Integrado de Promoção Humana. Nela também tem início a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social na ZEIS, com a previsão de aproximadamente 290 unidades habitacionais, que deverão ser entregues concomitantemente à conclusão do Centro Integrado de Promoção Humana. Os novos empreendimentos privados previstos nesta fase concentram-se no Setor Rio Branco. Aí, destaca-se a construção de um Centro Comercial na quadra 58, que poderá potencializar a atividade comercial ao longo do eixo Santa Ifigênia e contribuir para a dinamização desta área do projeto, alocando atividades comerciais existentes e novas. Há ainda a construção de alguns empreendimentos predominantemente residenciais no Setor Nébias.

Fase 3 - Nesta etapa se implementa o mini anel viário (com exceção da Rua Conselheiro Nébias) e o redesenho da Avenida Duque de Caxias complementando a intervenção na Rua Mauá, de acordo com diretrizes estabelecidas junto a SPTrans e CET. Nesta fase, a construção de empreendimentos de uso misto será intensificada em todos os setores, assim como a construção de empreendimentos habitacionais de interesse social no setor Triunfo, contemplando cerca de 830 unidades. A escola na quadra 75, que complementa a oferta de equipamentos sociais na área, também está prevista nesta fase.

Fase 4 - Nesta etapa, se consolida a implantação do Setor Mauá com a construção do Centro de Entretenimento e Cultura, que possibilitará a previsão de espaços para galerias comerciais, salas de cinema, teatro, lojas e salas de escritórios. O grande fluxo de novos moradores e usuários é o que determina a viabilidade e a implantação deste equipamento nesta fase. A Rua Santa Ifigênia é totalmente reurbanizada nesta etapa, deixando os transtornos provenientes da obra para o período final da concessão urbanística, provendo tempo suficiente às atividades econômicas ali instaladas para se planejarem visando minimizar os impactos negativos da intervenção. Esta etapa consolida a infraestrutura na parte nordeste do projeto. A construção de unidades habitacionais na ZEIS continua expressiva nesta fase, com a previsão de entrega de cerca de 594 residências (Setor Triunfo).

Fase 5 - Nesta etapa é concluída a infraestrutura na região com a reurbanização das ruas na parte sudoeste do projeto. São construídas as últimas quadras residenciais de ZEIS, contabilizando mais 437 unidades habitacionais.

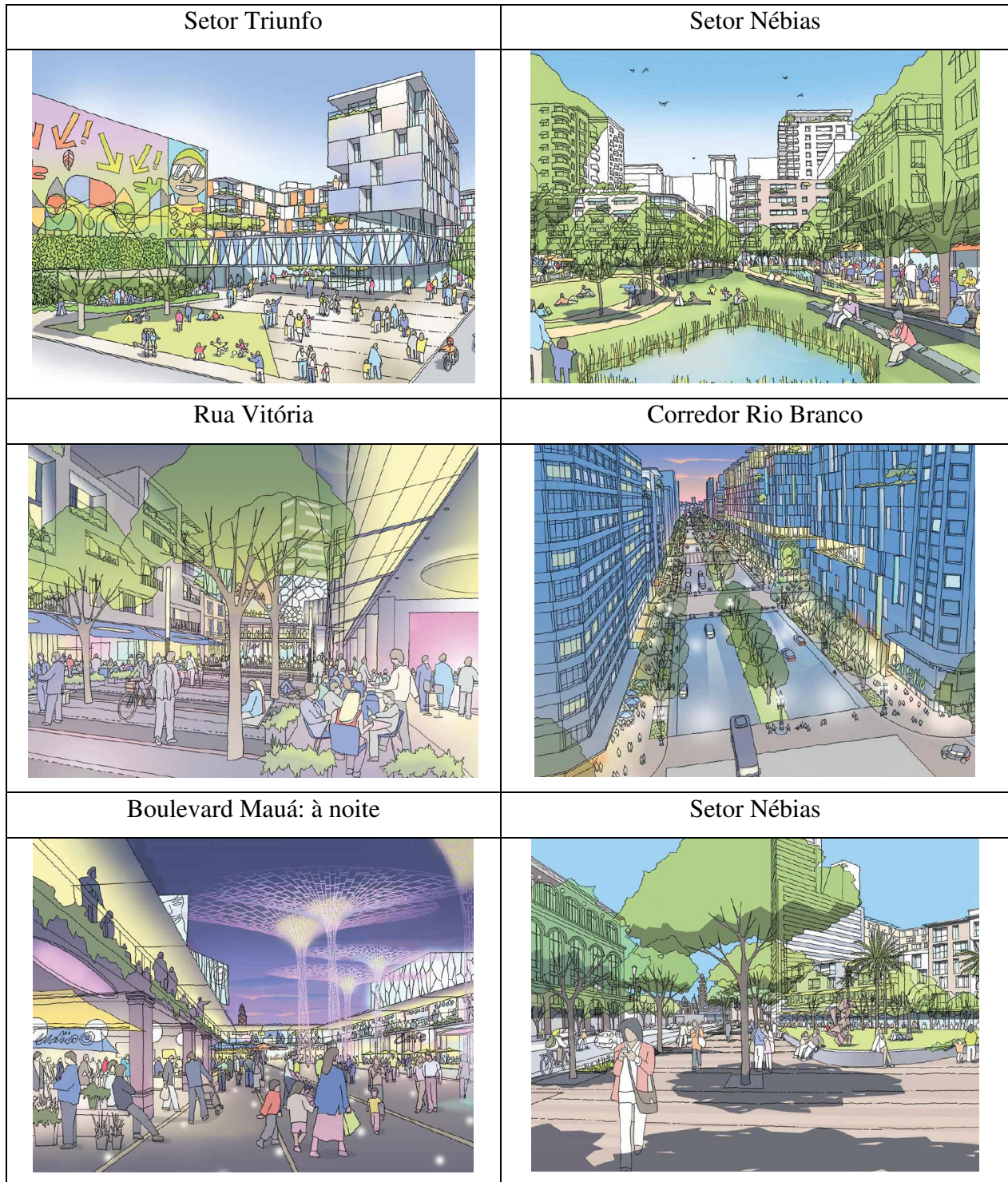
Os imóveis protegidos pelos órgãos de tombamento situados no perímetro do Projeto poderão ser restaurados pelos proprietários, usando incentivos como a transferência de potencial construtivo até o décimo ano da Concessão. Se a partir do décimo ano, os proprietários não restaurarem os imóveis a Concessionária adquirirá seu imóvel.

A previsão de início das obras do Projeto Nova Luz é 2012 e de término das obras é 2027. O custo será de R\$ 750 milhões só para desapropriações, mais R\$ 255 milhões em infraestrutura. A Prefeitura irá pagar uma contrapartida de R\$ 355 milhões à concessionária para que execute as obras públicas. Estima-se que o lucro da concessionária deve superar R\$ 5 bilhões num período de 15 anos. A concessionária terá de investir em praças, escolas, creches, posto de saúde, ciclovias, calçadões e calçadas. O plano prevê também a criação de pólos comerciais e de serviços e uma área de cultura e entretenimento, com teatros, cinemas e cafés. Os novos prédios serão de uso misto com comércio e serviços no térreo e casas ou serviços nos andares superiores. (SPINELLI, 2011)

A Prefeitura de São Paulo estima dobrar o adensamento populacional na região que passará 11 mil para 23 mil habitantes, dos quais 380 famílias terão de ser realocadas. Já o número de empregos passará de 23 mil para 42 mil. (DANTAS, 2011).

As Figuras 63 do Projeto Nova Luz demonstram o caráter espetacular que o conjunto de intervenções pretende assumir. O Bairro Santa Ifigênia, de acordo com o projeto, será completamente desfigurado e remodelado. Das formas originais, restarão apenas a beleza das formas do patrimônio urbano edificado. O espaço urbano será convertido em conjuntos de *ramblas* e *boulevares* europeizados, enquanto imóveis inteiros serão demolidos para dar lugar a um espaço de especulação moderno, adensado, cosmopolita, multifuncional e cultural, a exemplo dos grandes projetos urbanos das cidades globais.

Figura 63 - Ilustrações gráficas do Projeto Nova Luz



Fonte: São Paulo Urbanismo, 2011

4.3.3. Polêmicas do Projeto Nova Luz

O Projeto Nova Luz tem gerado muitas polêmicas: comerciantes e moradores do bairro sentem-se inseguros mediante as intenções da Prefeitura em conceder à iniciativa privada o direito de desapropriar as quadras do bairro. A garantia de posse de imóveis e o direito de permanência de comerciantes e dos moradores (inclusive de rua) são as questões mais acirradas. O Projeto Nova Luz (2011) não dá garantias escritas desses direitos, mostrando uma contradição entre os projetos de revalorização urbana, a função social da cidade e da propriedade, direitos estabelecidos pela Constituição Federal e regulamentados pelo Estatuto da Cidade.

Em maio de 2009, é encaminhada ao Ministério Público de Habitação e Urbanismo da Capital uma ação de inconstitucionalidade da Lei 14.917/2009, movida pelo Sindicato do Comércio Varejista de Material Elétrico e Aparelhos Eletrodomésticos no Estado de São Paulo (Sincoelétrico), com apoio da Associação dos Comerciantes do Bairro Santa Ifigênia (ACSI). A ação alega que a referida Lei fere a Constituição Federal, a Constituição Estadual e a Lei 13.430/2002, na medida em que o poder público transfere seu poder soberano de Estado à iniciativa privada e lhe concede a competência para desapropriação. O Estado estaria cometendo desvio de finalidade ao conceder à iniciativa privada a responsabilidade pelas indenizações e demais despesas. O Estado, de acordo com a lei contestada, caberia o instrumento de declaração da área de utilidade pública ou de interesse social. (O ESTADO DE SÃO PAULO, 2011)

De acordo com a ação de inconstitucionalidade, a Lei de Concessão Urbanística é:

ilegal e inconstitucional, porque transfere a um concessionário urbanístico (privado) a definição da política de desenvolvimento urbano da cidade; **permite ao concessionário urbanístico explorar a atividade imobiliária dos imóveis desapropriados**, como contrapartida a investimentos realizados de acordo com o interesse particular e não de quem trabalha ou mora na área; **cria uma reserva de mercado imobiliário**, afastando da concorrência outros incorporadores e empresários, **anula a livre iniciativa**; **amplia a especulação imobiliária**; **dá exclusividade de benefícios fiscais aos concessionários**; **contradiz o Estatuto da**

Cidade, desvirtua o instrumento excepcional da desapropriação - uma vez que 45 quarteirões estarão envolvidos; **Concessionário urbanístico não presta serviço público, trabalha por interesses privados** e por isso não pode desapropriar os imóveis que julgar necessários (Decreto-Lei nº 3365/41). (ACSI, 2011, grifos nossos)

A Ação de Inconstitucionalidade afirma que a Lei de Concessão Urbanística foi encomendada pelo Sindicato da Habitação de São Paulo – SECOVI-SP²⁰ e pela Associação Imobiliária Brasileira – AIB²¹, que representam os interesses do mercado imobiliário em São Paulo.

No final de agosto de 2011, a Lei de Concessão Urbanística (14.917/09) foi considerada pelo Tribunal de Justiça de São Paulo como lícita. A partir desse momento, a futura concessionária vencedora da concorrência pública para execução do projeto urbanístico estará autorizada a desapropriar e a demolir 60% das 45 quadras do Bairro Santa Ifigênia. Os imóveis poderão ser destinados para uso residencial e comercial. A concessionária que fará a incorporação na região terá o direito de lucrar com a venda dos imóveis. Onze das quarenta e cinco quadras estão localizadas em Zona de Interesse Social ZEIS-3 – C 106 e serão destinadas à construção de habitações de interesse popular do tipo HIS (Habitação de Interesse Social) e HMP (Habitação de Mercado Popular)

Duas são as entidades de maior destaque contra a implantação da lei de concessão urbanística Associação dos Comerciantes do Bairro Santa Ifigênia e Associação dos Moradores e Amigos dos Bairros Santa Ifigênia e Luz – AMOALUZ.

20. O SECOVI-SP foi criado em 1946, além de reunir os incorporadores paulistas, mantém como parceiros o poder público e a grande mídia, representando seus associados nas áreas de incorporação, loteamentos, comercialização, administração imobiliária e condomínios, tecnologia, sustentabilidade, interior e *shopping centers*. Uma das funções da SECOVI-SP é lutar por novas frentes de incorporação. (SECOVI, 2011)

21. Com participação ativa na campanha eleitoral de 2008, a Associação Imobiliária Brasileira (AIB) foi uma das maiores doadoras de verba para candidatos a vereador na cidade. A AIB distribuiu quase R\$ 4 milhões a 47 concorrentes a uma vaga na Câmara de São Paulo, sendo que 27 deles foram eleitos. Em 2009, a Justiça Eleitoral de São Paulo cassou 13 dos 55 vereadores da capital sob acusação de receberem doações ilegais, dentre eles José Police Neto, relator da Lei de Concessão Urbanística. (UOL NOTÍCIAS, 2009)

As associações são as principais articuladoras das manifestações contra o Projeto Nova Luz. Ambas trabalham em conjunto com outras instituições e movimentos da região e de outras regiões de São Paulo como Câmara de Dirigentes e Lojistas da Santa Ifigênia, Movimento Defenda São Paulo (Rede Nossa São Paulo), Sociedade dos Amigos e Moradores do Bairro de Cerqueira César (SAMORCC), Associação dos Moradores do Entorno do Aeroporto de

Congonhas (AMEA), Associação São Paulo a Cidade e o Cinema (em memória a “Boca do Lixo”, centro produtor de cinema de São Paulo do Bairro Santa Ifigênia), Preserva São Paulo, Sindicato do Comércio Varejista de Material Elétrico e Aparelhos Eletrodomésticos no Estado de São Paulo (SincoElétrico).

A questão da parcela destinada às habitações de interesse popular também é polêmica, uma vez a proposta de HIS e HMP não se enquadra em boa parte do perfil do morador da região. O preço dos imóveis, ao médio prazo, não será mais compatível com a renda dos moradores, graças a especulação imobiliária a ser ativada na região, que terão de vender seus imóveis e migrar para outros bairros. O destino dos moradores de cortiços, hotéis e pensões parece nebuloso. Provavelmente serão realocados para outras áreas.

A Lei do Plano Diretor Estratégico e a Lei de Zoneamento definiram que 40% da Região do Bairro Santa Ifigênia é considerado de interesse social (Zona ZEIS-3), cuja ocupação deverá ser destinada a famílias com renda de até 5 salários mínimos (Habitações de Interesse Sociais – HIS), 40% por imóveis de mercado popular (Habitações de Mercado Popular – HMP), para famílias com renda de até 16 salários e só 20% da área fica de uso livre.

A versão final do Projeto Nova Luz foi bastante questionada pelos moradores e comerciantes da região, que alegam não terem sido consultados para aprovação da versão final do projeto. Apesar da existência do Conselho Gestor de ZEIS – 3, criado em maio de 2011, com membros da comunidade da local (moradores e comerciantes) e do poder público, a versão final do Projeto não foi debatido pelo Conselho. Em agosto do mesmo ano, o Conselho lançou diretrizes que buscam cobrar da Prefeitura soluções para os problemas das populações afetadas pelo Projeto Nova Luz. (AMOALUZ, 2011)

Desde 2009, comerciantes e moradores tem organizado manifestações públicas contra as ações da Prefeitura. Algumas conquistas foram conseguidas como realização de audiências públicas, cadastramento dos moradores, criação do Conselho Gestor das ZEIS -3. Em declarações à imprensa e nos discursos, a Prefeitura, na figura do Prefeito Gilberto Kassab e do Secretário da Secretaria de Desenvolvimento Urbano Miguel Bucalém, tem dado garantias verbais de que os moradores e comerciantes terão seus direitos garantidos. Mas considerando que sequer o Conselho tem sido consultado, parecem mais promessas vazias do que compromisso político.

* * *

Esse capítulo apresentou uma síntese dos principais projetos urbanos realizados nas duas últimas décadas nas regiões do Anhangabaú, Centro Velho, Centro Novo, Parque D. Pedro II e Bairros Luz e Santa Ifigênia. Conforme foi exposto, as intervenções pontuais recaem sobre o patrimônio urbano edificado ou sobre o espaço público são promovidas pelo poder público. Outras ações pontuais são realizadas pelo poder público em parceria com a iniciativa privada ou promovidas pela iniciativa privada por meio de leis de incentivo à cultura. As intervenções visam criar uma alteração da dinâmica socioeconômica da região e culminar em um processo de revalorização urbana, pautado na especulação imobiliária.

O principal objetivo desse capítulo foi compreender o caráter e a dimensão das intervenções, buscando entender como atuam os agentes tipicamente capitalistas promotores do espaço e quais os conflitos criados a partir dessas ações. As intervenções recaem sobre conjuntos de edifícios e logradouros emblemáticos, considerados patrimônio da cidade, que são restaurados, remodelados, readequados às novas exigências do capital. O patrimônio tombado nas instâncias municipal, estadual e federal, além do caráter de preservação da história e memória de uma coletividade, ganha caráter rentista, ao ser incorporado ao circuito econômico, gerar lucro e projetar uma imagem positiva da cidade.

O Centro de São Paulo possui um conjunto patrimonial diversificado de interesse cultural e turístico, construído e acumulado em quase cinco séculos a partir da fundação da cidade. Do ciclo barroco sobraram poucos edifícios, dentre igrejas e edifícios civis. A maior parte das edificações

de interesse cultural e turístico foi construída entre os séculos XIX e XX acompanhando o próprio desenvolvimento e crescimento da cidade que passou rapidamente de metrópole cafeeira higienista e afrancesada para metrópole industrial americanizada, verticalizada que privilegia circulação do automóvel.

Cada novo espaço remodelado, requalificado, readaptado pontualmente, tornar-se-á peça fundamental que será unido a um conjunto de atributos que funcionará como vantagem competitiva para a cidade movimentar sua economia e atrair novos consumidores e novos investidores. É a cidade no contexto da globalização que investe na indústria do entretenimento, da cultura e do turismo visando projetar-se na vitrine mundial dos investimentos. Mas como apresentamos nem sempre a atuação pontual redefine a valorização em toda a área onde se localiza o imóvel ou a infraestrutura.

Em contraposição os projetos de revalorização, revelam seu caráter segregador e seletivo, uma vez que é planejado e articulado para atender aos interesses do capital e da sua demanda solvável, portanto, excluindo aqueles que não possuem condições de permanecer, usufruir e pagar por esses espaços. É o que veremos no capítulo 5.

Capítulo 5 – Revalorização urbana: novos usos do patrimônio edificado para quem?

Durante décadas, certas áreas do Centro da Cidade de São Paulo ficaram às margens dos grandes investimentos urbanos, não despertando o interesse dos incorporadores, mesmo existindo, desde os anos 1990, um projeto ideológico de revalorização urbana criado pelo poder público, com o apoio da Associação Viva o Centro. Como foi apresentado nos capítulos anteriores, esse projeto, articulado entre o capital e o Estado, principalmente no nível municipal, visa promover uma nova dinâmica urbana e dar novos usos ao patrimônio urbano edificado.

A vacância imobiliária é um dos principais problemas do Centro de São Paulo, especialmente após a promulgação do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01), que prevê a utilização de instrumentos para os imóveis não utilizados e subutilizados.

Desse modo, fica a indagação sobre a destinação a ser dada a tantos imóveis vagos, subaproveitados ou ociosos. As políticas e ações públicas tentam realmente reverter este processo e aplicar o Estatuto da Cidade, fazendo valer a função social da propriedade? Ou as ações e intervenções visam atrair investimentos alterando os usos existentes para atrair uma demanda solvável? Verificamos neste estudo que apenas na Gestão Marta Suplicy a política urbana teve como meta criar uma política habitacional voltada à criação de moradias populares fazendo valer o Estatuto da Cidade. Nos demais momentos, o que parece mais evidente é que se trata de revalorização, independentemente de dar uso habitacional para estes edifícios vagos. Principalmente no primeiro mandato de Serra / Kassab (2005-2008), os programas habitacionais foram suspensos e houve uma série de reintegrações de posse e despejos de imóveis ocupados por movimentos de sem teto.

Os estudos de Silva e Sigolo (2007) apontaram, com base no Censo de 2000²², que a maior quantidade dos domicílios vagos em São Paulo estão nos distritos centrais, em especial nos distritos República (7.007 unidades vagas) e Santa Cecília (6.343 unidades vagas) e menor nos

22. Não foram encontrados dados sistematizados por distritos referentes à pesquisa IBGE 2011.

a Tabela 3.²³ Com relação aos terrenos vagos, a maior concentração fica nos distritos do Belém distritos do Pari (1.223 unidades vagas) e Bom Retiro (1.821 unidades vagas), conforme (391,74 mil m²) e Mooca (260,69 mil m²) e a menor concentração de terrenos vagos fica nos distritos República (36,60 mil m²) e Sé (40,47 mil m²), marcados pelo histórico adensamento urbano, conforme a tabela 4.²⁴

Tabela 3 - Distritos centrais de São Paulo. Domicílios particulares vagos

Distritos Centrais	Total de Recenseados	Vagos	Vagos/ Total
Bela Vista	33.848	5.479	16,2%
Belém	14.997	2.500	16,7%
Bom Retiro	10.807	1.821	16,9%
Brás	11.622	2.789	24,0%
Cambuci	11.370	1.910	16,8%
Liberdade	29.392	5.283	18,0%
Mooca	25.331	3.675	14,5%
Pari	5.817	1.223	21,0%
República	30.849	7.007	22,7%
Santa Cecília	36.171	6.343	17,5%
Sé	11.410	3.055	26,8%
Total	221.614	41.085	18,5%

Fonte: IBGE. Censo de 2000 apud SIGOLO E SILVA, 2007

Tabela 4 - Terrenos vazios nos distritos centrais – em 1991 e em 2004

Distritos Centrais	Em 1991				Em 2004			
	Área dos terrenos (em mil m ²)	% do distrito	No. De Lotes	Área média dos lotes (em m ²)	Área dos terrenos (em mil m ²)	% do distrito	No. De Lotes	Área média dos lotes (em m ²)
Bela Vista	182,44	9,7%	371	492	77,5	4,0%	250	310
Belém	686,11	16,8%	261	2.629	392,74	9,3%	227	1.726
Bom Retiro	172,11	6,4%	481	358	90,65	3,4%	372	244
Brás	172,66	6,7%	252	685	69,15	2,6%	131	528
Cambuci	199,49	6,7%	295	676	122,05	4,3%	233	524
Liberdade	181,26	6,7%	359	505	131,95	4,9%	249	530
Mooca	411,70	7,2%	422	976	260,69	4,4%	351	743
Pari	134,44	8,0%	142	947	60,57	3,5%	127	477
República	98,48	7,4%	208	473	36,60	2,8%	98	374
Santa Cecília	159,13	6,3%	301	529	113,96	4,5%	194	587
Sé	66,45	6,3%	133	500	40,57	3,8%	162	250
Total	2.464,26		3.225	764	1.395,33		2.934	583

Fonte dos dados básicos: TPCL 1991 e 2004, apud SIGOLO E SILVA, 2007

23. O estudo considerou como imóveis vagos os edifícios que podem ser reabilitados e reformados - eventualmente com mudança de uso ou acréscimos de área construída - para dar origem a unidades habitacionais; são edifícios de uso residencial, escritórios, comercial, hotéis ou misto. Muitos imóveis têm o pavimento térreo ocupado por comércio, onde os andares superiores estão sendo usados para depósito ou estão vazios.

24. Nessa categoria, o estudo considerou os terrenos vagos, os estacionamentos, as antigas áreas industriais, os terrenos ocupados por cortiços e as favelas.

maior índice é registrado na Sé, onde 26,84% dos 11.384 domicílios existentes estão desocupados.

O Censo do IBGE 2011, o Centro de São Paulo teve um incremento de população, enquanto nas décadas de 1980, 1991 e 2000 houve um decréscimo do número de habitantes por distrito. Conforme a tabela 5, na última década, os distritos Santa Cecília, Mooca e República tiveram o maior aumento do número total de habitantes, enquanto o distrito Consolação registrou decréscimo de população. Ao todo a região recebeu aproximadamente quase 76 mil novos habitantes.

Tabela 5 – Variação de População do Centro de São Paulo

Distritos	População				Diferenças entre os Censos		
	1980	1991	2000	2010	1980/91	1991/2000	2000/2010
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	69.460	- 13.591	- 8.635	6.270
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892	- 11.452	- 9.538	7.294
Cambuci	44.851	37.069	28.717	36.948	- 7.782	- 8.352	8.231
Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365	- 10.748	- 12.068	2.843
Liberdade	82.472	76.245	61.875	69.092	- 6.227	- 14.370	7.217
República	60.999	57.797	47.718	56.981	- 3.202	- 10.079	9.263
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717	- 8.713	- 14.650	12.538
Sé	32.965	27.186	20.115	23.651	- 5.779	- 7.071	3.536
Brás	38.630	33.536	25.158	29.265	- 5.094	- 8.378	4.107
Moóca	84.583	71.999	63.280	75.724	- 12.584	- 8.719	12.444
Pari	26.968	21.299	14.824	17.299	- 5.669	- 6.475	2.475
Totais	676.351	585.511	477.176	553.394	- 90.840	- 108.335	76.218

Fonte: Censos IBGE 1980,1991, 2000 e 2010.

Nos dados preliminares do Censo de 2010, verifica-se que há 293.621 domicílios vagos na Cidade de São Paulo, sendo que 22.087 imóveis localizam-se no Centro. No total, na Capital, existem 712 mil famílias sem moradia, vivendo em favelas e cortiços. (TRIELLI, et al, 2011)

Com relação aos imóveis vagos, existem dois principais interessados no destino a ser dado aos imóveis ociosos. De um lado, estão os que desejam que os imóveis vagos tornem-se moradias de classe média e alta, prédios de escritório, comércio diferenciado, espaços de serviços e cultura, capazes de atrair e sustentar uma demanda solvável. Por isso reivindicam do Estado ações de revalorização urbana, capazes de alterar a dinâmica local, atraindo para a região novos

investimentos e consumidores. Do outro lado estão os que reivindicam que a função social da propriedade urbana seja cumprida e que os imóveis vagos sejam destinados à população de baixa e baixíssima renda, considerando que a região central oferece a essa população uma oferta de moradia, trabalho, lazer e infraestrutura urbana.

Quais seriam as causas do abandono dos imóveis durante décadas?

Conforme vimos, São Paulo é uma cidade que passou por um crescimento vertiginoso nos últimos dois séculos, relacionado inicialmente ao processo de industrialização e, na atualidade, vinculado aos setores de comércio e serviços. Na década de 60 do século XX, houve um intenso processo de verticalização e com um planejamento setorial, entre os quais o Plano das Avenidas de Prestes Maia, que visava a circulação do automóvel e das mercadorias. Com a expansão das avenidas e avanço da indústria automobilística, várias parcelas de classes sociais passaram a morar em outros locais e segmentos de negócios expandiram para novas centralidades. O Centro passou a ser considerado uma área degradada por concentrar enorme quantidade de imóveis vagos, velhas indústrias e orla ferroviária subutilizada. Muitos desses espaços vagos viraram cortiços, moradias de trabalhadores de baixa renda. Vários proprietários de imóveis deixaram-nos vazios aguardando intervenções urbanas, ou seja, aguardando uma nova valorização que corresponde, grosso modo, a especulação imobiliária. (SOUZA, 1994)

E como já dito, a partir da década de 1970, o Centro torna-se alvo de intervenções urbanas pontuais no patrimônio urbano edificado que visam conter o processo de desvalorização. Ao mesmo tempo, a noção de patrimônio é ampliada, passando a considerar, além da arquitetura colonial, outras formas arquitetônicas, a partir das Normas de Quito de (1967). Salientamos que desde a Era Vargas (1930-1945), a arquitetura colonial era considerada a expressão da identidade, da memória e da cultura nacionais, devendo ser preservada. Até então, o único órgão de preservação do patrimônio era o SPHAN (Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) em nível federal. São Paulo, com seus edifícios ecléticos e modernos, não era considerada digna de preservação. (OLIVEIRA, 2007)

A partir dos anos 1970, contudo, novos órgãos e normas de proteção foram criados em instâncias municipal e estadual. O patrimônio arquitetônico e histórico de São Paulo passa a integrar então

as políticas de revalorização urbana, a partir da gestão de Olavo Setúbal. As ações de tombamento ocorrem em edifícios e monumentos isolados, motivo pelo qual as intervenções drásticas do tipo “arrasa quarteirão” para a construção do metrô eram praticadas concomitantemente às ações de preservação. (Ibid)

A área central de São Paulo tornou-se a região que concentra a maior parte dos edifícios e sítios tombados considerados “patrimônio histórico” pelos órgãos: IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, antigo SPHAN, criado em 1970) em nível federal, CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Arquitetônico do Estado, criado em 1968) em nível estadual e CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo, criado em 1985) em nível municipal.

Ao mesmo tempo em que a legislação de tombamento tornou-se importante para preservar importantes exemplares do patrimônio histórico da cidade, dificultou as ações de restauro e manutenção de imóveis, que passaram a necessitar de autorização dos órgãos de patrimônio para ocorrer. A legislação de tombamento estipulou que a área envoltória ao imóvel também necessita de autorização dos órgãos patrimoniais para sofrer qualquer interferência. A burocratização trazida pelo tombamento possibilitou que alguns imóveis fossem abandonados, considerando que aos proprietários não interessavam manter seus imóveis tombados ou preservados por estarem na área envoltória. Há que se acrescentar também que uma parte dos imóveis protegidos é abandonada, pois os proprietários não possuem condições de assumir as despesas de restauro e conservação dos mesmos, ou desconhecem a legislação em vigor. Somado a esse fator, muitos imóveis abandonados acumulam dívidas, complicando sua situação jurídica pelo atraso no pagamento de impostos. (FUZO, 2009)²⁵.

Um levantamento em 280 resoluções de tombamento expedidas pelo CONPRESP, nos últimos 20 anos constatou que 40% dos 1.813 imóveis tombados ou em processo de tombamento de toda a capital estão abandonados, destruídos ou totalmente descaracterizados. Dos 1.272 tombamentos da zona central cidade, 429 imóveis estão abandonados, destruídos ou totalmente descaracterizados. (BRANCATELLI & BRANDALISE, 2009)

25. As leis de tombamento federal, estadual e municipais são respectivamente: Decreto-Lei Federal no. 25/1937, Decreto Estadual No. 13.426/1979, Lei Municipal no. 10.032/1985 e no. 10.236 /1986.

Uma das discussões levantadas pelos proprietários do Centro é a necessidade de revisão da legislação de tombamento, preservação e restauro do patrimônio para fins de melhor aproveitamento do imóvel. Alguns estudiosos e urbanistas da Associação Viva o Centro acreditam que o tombamento do patrimônio pelos atuais mecanismos legais gera a desvalorização do imóvel e a desvalorização do entorno na chamada área envoltória. (FUZO, 2009; ALMEIDA, 2009). Por outro lado, os movimentos populares defendem a preservação da história e da memória como patrimônio vivo e entre as formas de não serem apenas “museus”, consideram fundamental que alguns desses imóveis sejam adaptados para servir de moradia popular (FÓRUM CENTRO VIVO, 2006).

O superintendente da Associação Viva o Centro afirmou que boa parte dos imóveis tombados deterioram-se rapidamente, pois tornam-se inviáveis economicamente induzindo seu abandono e degradação. (ALMEIDA, 2009) De fato, o tombamento leva a um processo de congelamento e eventual degradação do seu entorno na medida em que restringe a ação dos proprietários dos imóveis num processo acelerado de “modernização urbana”.

A legislação de tombamento garante, conforme Almeida (2009), apenas a não-demolição do imóvel, mas não a sua preservação, assim recomenda a revisão da atual legislação, de modo que ela ofereça incentivos atrativos aos proprietários de bens tombados e que os processos de tombamento e preservação sejam reformulados. Enquanto os movimentos populares reivindicam que estes imóveis sejam adaptados para moradia.

Fuzo (2009) acredita que o bem tombado deverá trazer desenvolvimento para a cidade. O autor avalia que um tombamento mal feito pode acelerar o processo de depreciação do próprio bem protegido e sufocar economicamente uma determinada região. Assim, propõem a revisão das compensações oferecidas pelo poder público aos proprietários dos imóveis, a revisão das regras de áreas envoltórias, tudo para não inviabilizar economicamente o patrimônio.

Existem alguns incentivos públicos para favorecer o restauro do bem tombado. Em instância federal, citamos a Lei Rouanet²⁶, em nível estadual, o Programa de Ação Cultural²⁷ e em nível municipal, a Lei Mendonça²⁸ e a Lei de Fachadas²⁹. Porém podemos considerar que o alcance dos beneficiados desses programas é pouco significativo, dada à quantidade de imóveis existentes.

O patrimônio histórico, de acordo com Almeida (2009), deve ser um “ativo” para a cidade onde é preciso equacionar a questão da preservação do imóvel, deve colaborar com a revalorização urbana do seu entorno, deve gerar lucro e renda ao proprietário e ao município, deve ser capaz de atrair uma demanda solvável.

Muitas das discussões que permeiam a revalorização do Centro passam pela valorização promovida pelo patrimônio. Os novos usos desejados para o patrimônio urbano edificado da área central, tanto público como privado, são ligados às moradias de classe média e alta, comércio e serviços, os usos ligados à cultura, lazer e turismo, da qual estão excluídas as moradias para os trabalhadores de baixos salários.

5.1. Os movimentos de moradia e a função social da propriedade.

A contradição entre a aplicação da função social da propriedade e da cidade com as políticas higienistas adotados para o Centro de São Paulo, principalmente a partir de 2005, representa um grande desafio de dar um uso à enorme quantidade de imóveis ociosos no Centro de São Paulo, considerando-se o déficit de moradias em especial para aqueles que ganham até cinco salários mínimos. Enquanto a Associação Viva o Centro luta pela efetivação de uma política higienista e excludente, ancorada no embelezamento e atração de uma demanda solvável e endinheirada para região, com a ideia de tornar o Centro um lugar atrativo para o turismo e moradia de classe média, o Fórum Centro Vivo, composto por movimentos sociais, principalmente os que

26. Lei Rouanet (Lei Federal no. 8.313/1991), permite à iniciativa privada destinar parte de seu Imposto de Renda em projetos culturais, inclusive de conservação e restauração.

27. Programa de Ação Cultural – ProAC (Lei Estadual 12.268/2006), destina parte do ICMS arrecadado como recurso para projetos culturais, inclusive de restauro.

28. Lei Marcos Mendonça (Lei Municipal no. 10.923/90), permite à iniciativa privada destinar parte de seus tributos municipais à cultura, inclusive patrocinar o restauro de edificações.

29. Lei de Isenção do IPTU (Lei Municipal no. 12.350/1997) concedida por 10 anos aos proprietários a restaurarem e conservarem seus imóveis tombados com as características, dentro do perímetro do centro histórico. A lei dificulta as ações de modernização, mesmo de segurança que o imóvel precisará sofrer. De acordo com o PROCENTRO (2010), essa lei possui apenas 18 beneficiários.

reivindicam o acesso à moradia e lutam pelo direito de apropriação e permanência no Centro. A luta desses movimentos está em fazer valer a função social da propriedade, abandonada e ociosa como previsto no Estatuto das Cidades. A luta se concentra no direito de uso do Centro, uma região bem servida por oferta de emprego, infraestrutura e serviços urbanos.

Desde o fim dos anos 1990, os movimentos sociais articulados em prol da moradia têm ocupado prédios vazios, conquistando, em vários lugares, a transformação desses edifícios em moradias para centenas de família.

Conforme Silva (2007), entre 1997 e 2000, 30 prédios foram ocupados por movimentos de moradia, chegando a abrigar 3.673 famílias na cidade de São Paulo. Os movimentos de moradia, com apoio de assessorias técnicas (universidades, ONG's, etc), desenvolveram projetos para negociar junto a Caixa Econômica Federal, com os governos municipais e estaduais o financiamento para reformar e adquirir os prédios para seus moradores. A Secretaria Municipal de Habitação foi pressionada pelos movimentos sociais de moradia para a criação de uma política habitacional que abarcasse a demanda por moradia existente no Centro, considerando a existência de uma ampla oferta de imóveis vagos.

O Fórum Centro Vivo, criado em 2000, reúne uma série de movimentos sociais da região que tem idéias contrárias às da Associação Viva o Centro, busca um uso inclusivo das populações de baixa renda que ali residem e trabalham por décadas. Desde a sua fundação, o Fórum luta pela democratização do Centro de São Paulo, no que tange ao direito à moradia, ao trabalho, à circulação e ao uso da infra-estrutura, serviços e empregos. O conjunto de ações e interesses do Fórum Centro Vivo contrapõe-se aos interesses do capital e do poder público. O grupo luta pela função social da propriedade, ou seja, dar uso aos imóveis vagos e ociosos do Centro e destiná-los à moradia social para a população pobre.

O Fórum Centro Vivo reivindica o direito de participação dos movimentos populares de baixa renda na definição de políticas urbanas em prol do uso democrático e acessível do espaço público, além de questionar os instrumentos urbanísticos ativadores da especulação imobiliária. Tem, entre suas finalidades, o objetivo de ser um espaço de articulação e debate entre os diversos movimentos sociais na luta pela democratização do espaço e contra as ações e políticas de

revalorização urbana da região central. Nascido dos movimentos populares de moradia, a partir de experiências de co-gestão para a produção de moradia, de reformas e intervenções em cortiços no centro, como espaço adequado para moradia, o Fórum congrega

os principais movimentos sociais de moradia no Centro: União das Lutas de Cortiços (ULC)³⁰, o Fórum dos Cortiços³¹, o Movimento de Moradia no Centro – MMC³² e o Movimento dos Sem Teto do Centro – MSTC³³. Além dos movimentos de moradia, o Centro Vivo concentra a participação de organizações não-governamentais, estudantes e lideranças populares, catadores de resíduos sólidos, profissionais do sexo e ambulantes. Dentre os princípios do Fórum Centro Vivo (2006, p. 1 e 2) estão:

1 – Lutar por **justiça social** e pela **reforma urbana**, contra toda forma de segregação por classe social, raça, etnia, gênero, orientação sexual e faixa etária; 2 – Defender a **função social da propriedade**, contra a especulação imobiliária e a retenção de imóveis vazios, sejam estes públicos ou privados; 3 – Pleitear uma **política de habitação popular para a área central** com ampla participação, desde sua formulação até a execução e gestão; 4 – Apoiar as formas de produção e distribuição por cooperativas e empresas autogeridas, baseadas nos princípios da construção de uma **economia solidária**; 5 – Batalhar pelo **uso democrático do espaço público** e, por isso, contra o controle privatizado das ruas, calçadas e praças; 6 – Garantir a **acessibilidade ampla** ao centro, privilegiando o transporte coletivo e seu planejamento, a manutenção dos calçadões de pedestres e a redução de barreiras físicas para idosos, crianças e portadores de deficiência, opondo-se à ampliação da circulação de automóveis particulares; 7 – Defender a **preservação da história e da memória como patrimônio vivo**, transformado no uso e na apropriação cotidianos e, assim, colocando-se contra a sua monumentalização e museificação; 8 – Propugnar por uma política cultural que inclua o **acesso democrático à produção, circulação e fruição dos bens culturais**, assim como o **direito à informação**, como instrumentos essenciais à construção da cidadania e de uma cidade justa e solidária; 9 – Pôr-se **contra o tratamento repressivo da população na área central** (principalmente do povo de rua, de prostitutas, gays e travestis, crianças e adolescentes, encortiçados, movimentos populares e ambulantes); 10 – **Questionar a legitimidade de operações**

30. Unificação das Lutas de Cortiços (ULC). Fundado em 1991, a ULC luta pelo direito à moradia no Centro de São Paulo. Foi responsável por diversas ocupações no Centro de São Paulo e bairros Belém, Mooca, Santa Cecília e Ipiranga.

31. Fórum dos Cortiços. Fundado em 1993, foi primeira entidade a ocupar prédios dos governos nas áreas centrais (casarão de Santos Dumont, Campos Elíseos) em 1997. A entidade promove a articulação dos cortiços, para que possam pleitear suas habitações perante o governo.

32. Movimento de Moradia no Centro (MMC). Nascido em 1984, o MMC, quando um grupo de moradores de cortiços mobilizou contra os altos preços, do IPTU, dos aluguéis, da água e da luz e contra despejos. O movimento é responsável pela ocupação de edifícios públicos e privados vagos no Centro de São Paulo destinados à moradia.

33. Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC). Esse movimento pressiona o poder público nas três esferas a implementar projetos habitacionais para famílias de baixa renda na área central de São Paulo, pressionando. Defende também a busca empréstimos, a compra de edifícios para reforma e transformação em habitação popular.

urbanas e outras ações do poder público que tenham por fundamento um processo de valorização imobiliária, mesmo que sob a justificativa de gerarem contrapartidas sociais; 11 – Garantir a **participação popular** na Subprefeitura do Centro, nos conselhos de representantes e no orçamento participativo, na definição das políticas urbanas e no acompanhamento dos investimentos e serviços públicos na região; 12 – **Apoiar os movimentos populares e outras formas de luta pelos direitos sociais** no centro (como, por exemplo, o direito à moradia reivindicado nas ocupações de imóveis públicos vazios realizadas pelos movimentos).

Muitos prédios ocupados por movimentos sociais, alguns com projetos próprios de reabilitação e em processo de negociação com a Caixa, sofreram ações de despejo e reintegração de posse a partir de 2005, como os Edifícios Prestes Maia, Plínio Ramos, Paula Souza, Avenida Ipiranga, Edifício do INSS da Avenida 9 de Julho, Avenida Duque de Caxias, entre outros. Outras ocupações conseguiram a transformação dos imóveis vagos em moradia familiar. As tabelas 6, 7 e 8 foram organizadas com base nos levantamentos apontados por Neuhold (2009) e representam os edifícios vagos ocupados por movimentos sem teto e que foram reformados para habitação de interesse social, nas décadas de 1990 e 2000, com investimento municipal, estadual e federal para produção de unidades habitacionais (U.H.s) para locação e moradia social.

Outras ocupações consideradas emblemáticas na região foram: a Vila Itororó e edifícios São Vito e Mercúrio. A Vila Itororó, situada a Rua Martiniano de Carvalho, construída em estilo eclético na década de 1920, é composta por um conjunto de 27 casas de aluguel e um palacete que foi transformado em cortiço desde a morte de seu proprietário, nos anos 1950. Em 1976, foi criado Projeto de Recuperação Urbana da Vila Itororó por encomenda da Prefeitura de São Paulo, cuja intenção era transformar a vila num complexo cultural. Em 2006, a Prefeitura decretou a área de utilidade para desapropriação. Desde então, Associação de Moradores e Amigos da Vila Itororó (AMAVILA), composta por moradores da Vila, luta na justiça pelo direito de usucapião. O imóvel pertencia Instituição Beneficente Augusto de Oliveira Camargo, que há quinze anos deixou de enviar os boletos de aluguel dos inquilinos.

Tabela 6 - Resumo das Unidades Habitacionais Financiadas pelo Município por Reivindicação dos Movimentos Sociais na Área Central de São Paulo - Décadas 1990 e 2000

Denominação	Endereço	Propriedade	Uso Anterior	Movimento Atendido	Período do Empreendimento	No. De U.H.	Valor da U.H.	Área Útil	Programa
Celso Garcia	Av. Celso Garcia, 849-Brás	Privada	Cortiço	Movimento de Quintais / ULC	1990-1992	182	US\$ 13.579	24,7 e 30,4 m2	FUNAPS
Madredeus	R. Madredeus, 969 -Mooca	Privada	Cortiço	Movimento de Quintais e Cortiços da Mooca/ ULC	1990-1996	45	US\$ 11.710	59,8 m2	FUNAPS
Vilhina 25 de Abril	Bom Retiro	Privada	s/ informação	MMC	1992-2004	33	R\$ 30.000	41,3 m2	FUNAPS
Parque do Gato	Bom Retiro	Pública (PMSP)	Favela	Integrantes do MSTC	2003-2004	486	R\$ 39.200	37,5 m2	Locação Social
Olarias	Pari	Pública (SEMAB / PMSP)	s/ informação	Fórum de Cortiços, MMC e ULC	2003-2004	132	R\$ 42.300	38,8 m2	Locação Social
Riachuelo	R. Riachuelo, 275 - Sé	Privada (várias proprietários)	Comercial	Fórum de Cortiços, MMC, MSTC,ULC	2003-2008	120	R\$ 41.867	35,5m2	Locação Social
Asdrúbal do Nascimento	R. Asdrúbal do Nascimento, 275-Sé	Privada	s/ informação	MTSTRC	2003-2009	40	R\$ 63.199	34,5 m2	Locação Social
Senador Feijó	R. Senador Feijó, 126 -Sé	Privada	Hotel	ULC	2001-2011	45	R\$ 48.799	31 m2	Locação Social

Fonte: Adaptado de NEUHOLD (2009)

Tabela 7 - Resumo das Unidades Habitacionais Financiadas pelo Estado por Reivindicação dos Movimentos Sociais na Área Central de São Paulo -Décadas 1990 e 2000

Denominação	Endereço	Propriedade	Uso Anterior	Movimento Atendido	Período de Construção	No. De U.H.	Valor da U.H.	Área Útil	Programa
Pari A / FEPASA	R. Canindé, 85 - Pari	Construção Nova	-	Fórum dos Cortiços, ULC, MSTC	2002	160	R\$ 28.200	42,81 m2	PAC
Santa Cecília A / Pirineus	R. Pirineus com a R. Brig. Galvao - Santa Cecília	Ocupação do Fórum dos Cortiços	Cortiço	Fórum dos Cortiços	2003	24	R\$ 26.097	31,0 m2 e 33,5m2	PAC
Brás G.	R. Sampaio Moreira 197/221 - Mooca	Construção Nova	-	Fórum dos Cortiços, ULC	2004	200	R\$ 45.348	35 a 41m2	PAC
Mooca B.	R. Dr. Fomm, 173 -Mooca	Com	-	Fórum dos Cortiços, MMC, ULC	2005	134	R\$ 48.618	41,88 a 42,11	PAC
Mooca D.	R. Dr. Fomm, 237/ Pr.Br. Do Tietê, 55 - Mooca	Construção Nova	-	Fórum dos Cortiços, MMC,	2006	128	R\$ 48.893	41,88 a 42,12	PAC
Santa Cecília / Ana Cintra	R. Ana Cintra, 123 / Av. Sao Joao -Santa Cecília	Ocupação do Fórum dos Cortiços	Cortiço	MSTC	2006	70	R\$ 39.707	s/ informação	PAC
Mooca A / Cinema da Mooca	R. da Mooca / R. Pires de Campos s/no. - Mooca	Ocupação da ULC	Cortiço	ULC	Obra	238	R\$ 50.372	s/ informação	PAC
Bom Retiro B.	R. Joaquim Murtinho, 236 e 244 / Bom Retiro	Ocupação do Fórum dos Cortiços	Cortiço	Fórum dos Cortiços	Projeto	34	R\$ 44.197	s/ informação	PAC

Fonte: Adaptado de NEUHOLD (2009)

Tabela 8 - Resumo das Unidades Habitacionais Financiadas pelo Governo Federal por Reivindicação dos Movimentos Sociais na Área Central de São Paulo - Décadas 1990 e 2000

Denominação	Endereço	Propriedade	Uso Anterior	Movimento Atendido	Período de Construção	No. De U.H.	Valor da U.H.	Área Útil	Programa
Fernão Sales	R. Fernão Sales, 24 - Sé	Privada	Comercial	MMC	2000-2001	54	R\$ 19.220	32 a 57m2	PAR
Olga Benário Prestes (Antigo Banespa)	Av. Celso Garcia, 787 - Brás	Privada (1950-60) e Pública (Banespa, 2000)	Fábrica (1950-60) e agência do Banespa	ULC (ocupado em 1999)	2001-2002	84	R\$ 21.507	27 a 43m2	PAR
Riskallah Jorge	R. Riskallah Jorge, 50 - Sé	Privada	Comercial	MMC	2001-2003	167	R\$ 24.667	24 a 45 m2	PAR
Labor	R. Brig. Tobias, 300 - República	Privada	Comercial	MSTC	2002-2003	84	R\$ 26.392	31 a 45m2	PAR
Maria Paula	R. Maria Paula, 161 - República	Privada	Residencial	Fórum dos Cortiços	2001-2003	75	R\$ 24.974	26 a 57m2	PAR
Hotel São Paulo	R. Sao Francisco, 113 - Sé	Privada	Hotel	Fórum dos Cortiços	2004-2006	152	R\$ 30.740	35m2	PAR
Joaquim Carlos	R. Joaquim Carlos, 94 - Belém	Privada	Residencial	Fórum dos Cortiços	2004-2007	93	R\$ 34.419	46m2	PAR
Nove de Julho / INSS	Av. 9 de Julho, 570 - República	Pública	Órgão Público	MSTC	Projeto	117	R\$ 43.050	43m2	PAR
Maria Domitila / INSS	R. Maria Domitila, 228 - Brás	Pública	Órgão Público	ULC	Projeto	167	R\$ 43.500	44 a 46m2	PAR

Fonte: Adaptado de NEUHOLD (2009)

Os Edifícios São Vito e Mercúrio, conforme vimos no capítulo 4, foram construídos na década de 50 e na década de 70, começou o processo de decadência. O local era de fácil acesso a malha de transportes, mas tinha problemas com drogas, prostituição, homicídios, lixo atirado inclusive pela janela. Em 2004, a Prefeitura desapropriou os apartamentos para que os prédios fossem reformados e destinados a habitações de interesse social. No entanto, os prédios foram demolidos em 2010.

As ocupações a prédios vazios pelos movimentos de sem teto reivindicam a criação de uma política assistencialista às famílias despejadas das antigas ocupações, alvos de reintegração de posse, maior agilidade no processo de desapropriação dos prédios pela Justiça e na liberação das verbas federais para reforma dos edifícios. Neuhold (2009) aponta que as ocupações têm como objetivo dar visibilidade à causa dos movimentos sociais em prol da moradia na mídia e conseguir apoio da sociedade.

5.2. Avanços e retrocessos nas políticas de habitação para o Centro de São Paulo

Conforme vimos, a gestão de Marta Suplicy (2001-2004) apresentou algumas propostas para a questão da habitação, graça à pressão dos movimentos sociais de moradia. O Centro de São Paulo foi um dos alvos dessas políticas habitacionais. Dentre os principais programas e instrumentos urbanísticos destinados à habitação popular estavam:

a) Zonas de Interesse Social – atendendo ao disposto no Estatuto da Cidade- três áreas foram definidas pela Lei de Zoneamento (2004) para a criação de Habitações de Interesse Social (HIS) e Habitações de Mercado Popular (HMP). Os terrenos pequenos (alguns no meio de quadra) e os terrenos ocupados por galpões industriais e por cortiços seriam destinados a construção de HIS e HMP. Os terrenos e imóveis podem ser adquiridos pelo poder público por compra, desapropriação e doação. De acordo com os Planos Regionais Estratégicos e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, as porcentagens para construção em áreas de ZEIS é de 40% para HIS (destinada a famílias com renda de até seis salários mínimos), 40% para HMP (destinados a famílias com renda de até dezesseis salários mínimos) e 20% para outros usos. Nos distritos abrangidos pelas Subprefeituras da Sé e da Mooca existem 36 perímetros de ZEIS e 27 imóveis que poderiam ser aproveitados para moradia de interesse social.

A partir da Gestão Kassab a área da Subprefeitura da Mooca foi incorporada à Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca, cuja orla ferroviária será aproveitada para a produção de habitação.

b) Programa Morar no Centro - criado em 2001, consistiu num programa articulado com um conjunto de programas e intervenções. Na esfera social, o Programa previa a construção de novos edifícios em terrenos vazios e na reciclagem de alguns imóveis para famílias de baixa renda no Centro de São Paulo, área servida por boa infraestrutura urbana e ampla oferta de empregos. Os recursos previstos eram do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da Caixa Econômica Federal (CEF) e do Fundo Municipal de Habitação (FMHIS).

No início da gestão Serra em 2005, as obras foram temporariamente paralisadas, sendo que 1.825 unidades deixaram de ser entregues, conforme denúncia do Fórum Centro Vivo (2006). Apenas foram entregues as obras ligadas ao PROCENTRO.

c) Programa de Locação Social - integra o Programa Morar no Centro, com o objetivo de dar acesso às pessoas com renda de até 3 salários mínimos que não tinham condições de financiar seus próprios imóveis. O programa priorizou solteiros, deficientes físicos, famílias de baixíssima renda, pessoas acima de 60 anos, em situação de rua, ou que vivem em áreas de risco e de insalubridade (sob viadutos, edifícios em ruínas). O aluguel poderia comprometer no máximo 15% da renda do beneficiado. Pela primeira vez, a população de baixa e baixíssima renda era incluída foi incluída num projeto de renovação urbana em São Paulo. Os primeiros conjuntos residenciais entregues foram o Parque do Gato, no Bom Retiro, atendendo a 486 famílias; e o Olarias, no Pari, habitado por 137 famílias. Os recursos para esse programa foram incluídos no empréstimo pedido ao BID para o Projeto de Reabilitação das Áreas Centrais.

Em 2005, José Serra cortou a verba destinada a cobrir as despesas do Conjunto Olarias, gerando inadimplência no pagamento de água, luz, falta de manutenção de elevadores. Posteriormente os dois conjuntos (Parque do Gato e Olarias), construídos em terrenos municipais, foram repassados à COHAB/SP e permanecem como locação social.

d) Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIHs) - Trata-se de perímetros definidos nos bairros centrais de São Paulo, caracterizados como espaços de concentração de cortiços, imóveis subutilizados e moradias precárias destinados a receberem iniciativas de melhoria dos cortiços, reabilitação do patrimônio, criação e requalificação de equipamentos e áreas verdes, bem como melhoria e criação de espaços para atividades econômicas, articulados com programas de educação, saúde, capacitação profissional, geração de renda e programas culturais. O PRIH foi iniciado em dois perímetros – Luz e Glicério – e estava previsto também para as regiões do Brás, Cambuci, Santa Cecília, Bela Vista, Bom Retiro, Barra Funda e Belém I e II. Os recursos para essas ações provinham da Caixa, CDHU, FMH e cooperativas, além de fundos destinados às ações de preservação e programas sociais, incluindo financiamentos e cooperação internacional.

e) Bolsa Aluguel - O benefício foi criado pela lei municipal 13.741/04, concedido à população sem renda ou de baixa renda que possibilita temporariamente a locação de imóveis. O valor do Bolsa Aluguel era de R\$ 300, destinados ao aluguel de imóvel com no mínimo dois cômodos, por um prazo de até trinta meses, renovável uma única vez. Os ex-moradores do Edifício São Vito foram os primeiros a receberem o benefício. O programa atendeu a 2.039 famílias em 2004. O contrato foi fechado com 1.309 famílias e os 730 contratos pré-aprovados pendentes para a assinatura em 2005 não foram fechados, conforme apontou Silva e Sigolo (2007).

A pressão dos movimentos de moradia sobre a Prefeitura de São Paulo, culminou também na criação, em 2002, o Conselho Municipal de Habitação (CMH) que passaria a integrar a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento de São Paulo, em 2002.

De acordo com a Lei Municipal nº 13.425, de 02/09/2002, o CMH é um órgão consultivo, deliberativo e fiscalizador, cujas principais finalidades são estabelecer, acompanhar, controlar e avaliar a política de habitação da municipalidade. Integram o CMH, 48 membros titulares e 48 membros suplentes, onde 16 membros são do poder público indicados pelo poder executivo; e 32 integrantes da sociedade civil, sendo 16 representantes de entidades comunitárias e de organizações populares ligadas à habitação (eleitos por meio de eleições diretas nas subprefeituras) 16 representantes de outras entidades da sociedade civil ligadas à questão habitacional (ONGs, universidades, sindicatos), eleitos por meio de fóruns próprios.

O Conselho Municipal de Habitação do Município de São Paulo está atualmente, na sua quarta gestão. Na primeira gestão (2003-2005), no conselho houve predomínio na composição de representantes da sociedade civil as organizações populares. Na segunda gestão (2005-2007), considerando que o Secretário de Habitação tinha sido o presidente do SECOVI, o maior sindicato imobiliário da América Latina, nenhum representante da sociedade civil ligado aos movimentos de moradia foi eleito. Na terceira (2007-2009) e a quarta (2009-2011) gestões, houve uma inversão no perfil dos conselheiros, quando os movimentos sociais retomam a maioria do conselho fazendo oposição ao Executivo, reivindicando a continuação da política habitacional criada em 2002, como a reforma de prédios ociosos, a continuação de mutirões autogestionários, a manutenção e ampliação de famílias beneficiárias de programas habitacionais como a Locação Social e as cartas de crédito, entre outros. (TATAGIBA & BLIKSTAD, 2010).

Os avanços na questão da moradia conseguidos na Gestão Marta Suplicy, de fato, sofreram um retrocesso drástico com a entrada de José Serra, a partir de 2005, que mudou o foco quanto à moradia de áreas centrais, extinguindo programas, instrumentos urbanísticos e financiamentos, adotando uma postura de expulsão da população de classe baixa. A atual gestão (Kassab, a partir de 2006) investe em políticas de urbanização de favelas e de regularização fundiária nas periferias da cidade. A entrada de Angelo Andrea Matarazzo, em 2005, à frente da Subprefeitura da Sé, fez prevalecer uma proposta higienista para a região central, aliada aos interesses da Associação Viva o Centro.

Algumas medidas polêmicas da gestão Serra / Kassab (primeira gestão), de acordo com o Dossiê do Fórum Viva o Centro (2006): a) Extinção do Fórum dos Movimentos do Centro pela Secretaria de Habitação que garantia a participação dos movimentos de moradia e entidades de apoio na definição das famílias com renda de até cinco salários mínimos que teriam prioridade para alocação dos recursos municipais de habitação; b) Suspensão e paralisação momentânea de programas habitacionais populares; c) Paralisação das negociações dos movimentos sociais para financiamento e aquisição dos prédios; d) Descentralização dos albergues para moradores de rua do centro para a periferia; e) Descentralização das cooperativas de material reciclável do centro para a periferia; f) Violência nas ações de despejo, nas limpezas urbanas, nas operações policiais, contra a população de rua em geral, em que a guarda civil metropolitana e os caminhões de lixo passam recolhendo pertences de moradores ou dando duchas de água fria nos que dormem nas ruas; g) Criação de obstáculos antimendigo como grades e rampas sob os viadutos, bancos individuais nas praças, canteiros antibanho no chafariz da Praça da Sé; h) Criação de indenizações para que despejados voltem à suas cidades de origem; i) Ausência de uma política eficaz de tratamento dos dependentes químicos de drogas. Estuda-se a implantação de um regime de internação compulsória às crianças menores de 18 anos à revelia do paciente.

Poucos foram os programas lançados para habitação no Centro a partir de 2005:

a) Projeto Nova Luz, lançado em 2009, que tratamos no capítulo 4, promete a garantia de uma área destinada a HMP e HIS no Bairro Santa Ifigênia, conhecido como Cracolândia. O estudo preliminar de viabilidade econômico-financeira do Projeto Nova Luz (2011) desenvolvido pelo consórcio homônimo, estima que as habitações a serem construídas no perímetro das ZEIS-3

deverão ser destinadas a famílias de renda superior à legislação, onde a HIS de 37 m² para famílias com renda mensal superior a 7 salários mínimos; HIS de 50 m², para famílias com renda mensal superior a 10 salários mínimos; HMP para famílias com renda mensal superior a 15 salários mínimos.

Aqui vemos uma clara intenção em promover a valorização imobiliária na região na medida em que o poder público transfere à empresa concessionária a função do Estado de construir habitações populares.

b) Programa Renova Centro, da Companhia Metropolitana de Habitação (COHAB), lançado em novembro de 2009, prevê a construção de mais de 2.500 unidades habitacionais em 80 prédios na região central (principalmente nos distritos Sé, República e Mooca), implantando não apenas habitação social no Centro, mas também a revitalização das ruas onde estão localizados os prédios abandonados. Dentre os usos dos antigos prédios, 16% eram hotéis, 61% de uso comercial e 23% eram prédios residenciais. Todos os prédios serão desapropriados, reformados e transformados em moradia. O investimento previsto é de R\$ 400 milhões. Até agora, a Prefeitura já tomou posse de quatro edifícios para a implantação do Renova Centro, com recursos da Prefeitura e da Caixa Econômica Federal, algumas unidades entrarão no Programa Minha Casa Minha Vida (federal), lançado em 2009. (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2011)

A Prefeitura estabeleceu com a Faculdade de Arquitetura da USP critérios de seleção dos prédios. Além de avaliar a possibilidade de adaptação considerando o estado de conservação e segurança, selecionou prédios abandonados com condições jurídicas favoráveis a desapropriação, como dívida de IPTU. O Programa Renova Centro ainda está em fase de estudos. (PMSP)

A reforma dos prédios deverá durar entre três e cinco anos. As unidades serão alugadas, por meio de locação social (subsidiada pela prefeitura) e vendidas. A metragem dos apartamentos será entre 30m² e 65m² de área útil. 54% dos 2.500 apartamentos previstos devem ser de um quarto, 41% das habitações serão conjugados (quarto e sala juntos) e apenas 5% delas terão dois quartos. (GAZZEANO, 2011)

A distribuição dos prédios ficará 35% por famílias que com três pessoas e 50% de duas pessoas, em média. 40% das habitações dos edifícios terão aluguéis subsidiados pela prefeitura para famílias com renda até R\$ 2.725. Os demais apartamentos serão vendidos para grupos familiares que ganham entre R\$ 3.270 e R\$ 5.450 (COHAB, apud GAZZEANO, 2011). As novas moradias deverão ser destinadas a famílias com renda mensal de até 10 salários mínimos e deverão custar entre R\$ 2 mil e R\$ 2,5 mil o metro quadrado. COHAB, apud GAZZEANO, 2011).

Segundo dados da COHAB (apud GAZZANELO, 2011), o custo médio de reforma por apartamento é R\$ 15 mil a menos, segundo cálculos da Cohab. Já o preço do terreno no Centro é caro (de R\$ 90 mil a R\$ 115 mil) se comparado com a periferia (R\$ 80 mil, em média). Porém, o investimento de reforma de prédios no Centro sairá mais barato que o preço final de uma construção nova na periferia, pois há oferta de equipamentos públicos de saúde, lazer e serviços na região. Os custos com obras de pavimentação, drenagem, ligação de água, esgoto e luz soma mais de R\$ 1.350 no valor de cada unidade habitacional. Já os equipamentos, como escola, creche e posto de saúde, acrescentam R\$ 16 mil ao preço final de cada apartamento. Em termos de transporte, o custo por apartamento chegaria R\$ 33,8 mil no período de dez anos. O valor final de uma unidade acabada na periferia, de acordo com a COHAB, sairia em torno de R\$ 131,1 mil.

A tabela 9 mostra a lista dos prédios adquiridos para serem reformados pelo Programa Renova Centro. A COHAB já entregou três prédios: Riachuelo (2008), Asdrúbal do Nascimento e Senador Feijó (2009), que somados criaram 205 novos apartamentos na região central. O Edifício Cineasta foi pensado para ser moradia de locação para artistas aposentados.

Tabela 9 - Prédios Adquiridos pelo Programa Renova Centro

Edifício	Endereço	Uso anterior	Quantidades de Aptos	Tipos de Aptos	Público-Alvo
Ed. Mario de Andrade (antigo Ed. Asdrúbal)	R. Asdrúbal do Nascimento, 270	Desocupado	32	16 conjugados, 16 apartamentos de 1 quarto	Solteiros e casais sem filhos
Ed. Tarsíla do Amaral,	R. Benjamin Constant, 170.	Salas comerciais	52	8 conjugados, 44 apartamentos de 1 quarto	Solteiros e casais sem filhos
Hotel Cambridge	Av. 9 de julho, 210	Hotel e serviços	115	115 conjugados	Solteiros e casais sem filhos
Hotel Anita Malfatti	Av. Ipiranga, 924.	Hotel e residências	60	51 apartamentos de 1 quarto e 9 de dois quartos	Solteiros e casais sem filhos
Ed. Cineasta	Av. São João, 613.	Hotel e comércio no térreo	50	20 conjugados, 30 apartamentos de 1 quarto	Artistas idosos.
Ed. Villa Lobos	Rua José Bonifácio, 135	Salas comerciais	46	32 conjugados e 10 apartamentos de 1 dormitório	Solteiros e casais sem filhos

Adaptado de GAZZANEO, 2011.

Algumas críticas podem ser feitas ao projeto. Primeiro, o perfil de renda do morador dos edifícios do Programa Renova Centro está em até dez salários mínimos, enquanto a renda média dos sem-teto que lutam pela moradia no Centro é de até três salários mínimos. Segundo, refere-se perfil fechado do morador desejado, ou seja, solteiros e famílias sem filhos. E as famílias mais numerosas terão vez em outros prédios reformados pelo Programa? Terceiro, o tamanho das unidades é pequeno para as famílias maiores com filhos e agregados.

Em quarto lugar, a COHAB pretende dar novo significado que tenta encobrir ou mascarar as lutas dos movimentos sociais e associar os mesmos edifícios a uma nova ideologia urbana. A COHAB (GAZZANEO, 2011), anunciou em agosto de 2011, que os prédios reformados receberão nome e identidade visual exaltando personalidades da Semana de Arte Moderna de 1922, como Mário de Andrade, Tarsila do Amaral, Anita Malfatti e Villa-Lobos. A COHAB sugeriu também que os prédios reformados pelo Programa entrariam nos roteiros turísticos existentes e uma nova rota ciclística seria criada.

Os programas paralisados na primeira Gestão Kassab estão sendo levados a cabo, a partir de 2008, por pressão do cumprimento das exigências do BID, dos movimentos populares e do Conselho Municipal de Habitação.

5.3. Breve perfil da população de rua do Centro de São Paulo

O Centro de São Paulo, ao mesmo tempo em que concentra riqueza e diversidade, concentra também a pobreza. Apresentamos, assim, a seguir, alguns dados sobre a população de rua que se instalam no Centro porque esta população tem sido alvo de políticas higienistas.

O último Censo da FIPE de 2009 apontou que os distritos com maior número de moradores de rua são os distritos Sé e República, conforme a tabela 10.

Tabela 10 - Moradores de rua na Área Central, por distrito municipal -2009

Distritos Municipais	Número	%
República	1.570	38,4
Sé	1.195	29,2
Santa Cecília	309	7,5
Brás	249	6,1
Consolação	175	4,3
Bom Retiro	165	4,0
Bela Vista	138	3,4
Liberdade	128	3,1
Pari	111	2,7
Cambuci	53	1,3
Total	4.093	100,0

Fonte: FIPE, 2009

O perfil socioeconômico dos moradores de rua da área central de São Paulo é composto na maioria por indivíduos do sexo masculino e com idade média entre 31 e 45 anos, com predomínio de pretos, pardos, amarelos e indígenas. Grande parte é de origem do Sudeste; 27,5% da própria Capital São Paulo, e está na rua porque perdeu seu imóvel na condição de proprietário ou inquilino em favela localizada em bairros distantes na Grande São Paulo. A maioria teve a perda

do emprego com carteira assinada aliado à instabilidade familiar como principais motivos para se tornar morador de rua. Dedicam-se às atividades informais como catar material reciclável, mendicância, guarda de carro, venda de produtos baratos, serviços de carga e descarga, entre outros. Grande parte declarou-se dependente álcool e drogas (cigarro, *crack*, maconha, cola, etc.), sendo que a maior proporção de usuários dessas substâncias (80%) está na faixa etária entre 18 e 30 anos. A maior concentração de usuários de drogas do Centro está na região da Cracolândia, no Bairro de Santa Ifigênia e na Praça da Sé. Quase a metade dessa população não possui qualquer documento, o que as exclui da vida civil, deixando de ter direitos e de serem reconhecidas como cidadãos. Quanto à escolaridade: 9,5% de analfabetos, 62,8% com ensino fundamental incompleto, 9% com ensino médio completo, 2,3% com nível superior incompleto e 1,9% com superior completo. (FIPE, 2009)

Desde 2005, a população de rua vem sofrendo uma série de violações de seus direitos como expulsão de logradouros públicos, fechamento e transferência de albergues do Centro para outras regiões da cidade, transferência das cooperativas de material reciclável do centro para outras regiões, instalação de equipamentos antimendigos em praças e viadutos (grades, bancos, rampas).

De acordo com dados do Instituto Pólis (apud. FÓRUM CENTRO VIVO, 2006), há cerca de 5 mil pessoas que vivem da coleta de material reciclável (vidro, papelão, lata, plástico, etc) que se organizam em associações e cooperativas, como a Central de Materiais Recicláveis da Região Central de São Paulo – COPEMARE, que comercializa o material de mais de 500 catadores. Essas populações vivem nas ruas, pois aproveitam o intenso fluxo de pessoas onde conseguem exercer sua sobrevivência, fazer pequenos bicos, praticar mendicância e pequenos furtos, receber ajuda do governo, de entidades sem fins lucrativos ou de doadores.

O dossiê do Fórum Viva o Centro (2006) denunciou que os catadores de recicláveis sofreram as seguintes ações a partir da Gestão Serra: restrição de locais e horários de circulação, transferência das cooperativas para outras regiões da cidade, ações de violência como quebra de carroças de coleta e limpeza de locais de triagem e armazenamento.

5.4. O comércio informal

De acordo com a Associação Viva o Centro (1994), o comércio ambulante (os camelôs) é um obstáculo à requalificação urbana de São Paulo, pois o invade o espaço público, burla leis trabalhistas, envolve-se em contrabando e delitos, corrompe a administração pública, agride o ambiente urbano. A solução proposta para a problemática dos camelôs pela Associação é a criação de shoppings populares tirando-os das ruas; criar mecanismos para legalizar os camelôs, promovendo-os a empreendedores.

O chamado comércio informal, realizado pelos trabalhadores que não conseguem inserir-se no mercado formal de emprego capitalista, busca vender seus produtos no afluxo de pedestres nas ruas de comércio, nos calçadões e nas saídas de terminais de transporte coletivo, quem se interesse em comprar os seus produtos. Os produtos comercializados são peças de vestuário, alimentos, eletro-eletrônicos, CDs e DVDS, utilidades domésticas, brinquedos, entre outros artigos.

O Centro de São Paulo é maciçamente ocupado por camelôs. Embora os números venham diminuindo graças à grande repressão a esses trabalhadores, fruto de violentas ações de combate à ilegalidade, ao contrabando e à pirataria a partir, sobretudo, da metade da última década praticada pela Prefeitura.

Desde 2005, as regiões da Rua 25 de Março e da Rua Santa Ifigênia são as regiões que mais sofrem ações constantes de operações policiais contra os trabalhadores ambulantes reprimindo inclusive o direito de manifestação desses trabalhadores e como já apontamos a região do Parque Dom Pedro e da Rua Santa Efigênia tem projetos e programas de reabilitação urbana.

Um grupo de camelôs que trabalhava na região da Rua 25 de Março no período da madrugada que foram expulsos da rua decidiram juntar e criar um shopping popular, organizando-se em uma estrutura comunitária em forma de condomínio fundando uma feira própria, chamada Feirinha da Madrugada.

Em 2006, a Feira da Madrugada passou a ser administrada pelo Grupo GSA (do empresário carioca Geraldo de Souza Amorim. Foi locado um terreno da antiga Rede Ferroviária Federal (RFFSA) de 140 mil m², o Pátio do Pari. A GSA foi a responsável por construir uma estrutura para funcionamento da feirinha que chegou a 4 mil bancas aproximadamente, além de estacionamento para carros e ônibus e praça de alimentação.

Em abril de 2010, a GSA sofreu uma ação de reintegração de posse pela Prefeitura de São Paulo, articulada com a iniciativa privada, que de olho nos lucros gerados pela feira, negocia com a União a doação do terreno. O lucro mensal gerado pela Feirinha da Madrugada chegou a R\$ 15 milhões com uma circulação média de 30 mil turistas de negócios de todas as partes do País. Além disso, a Prefeitura assumiu o pagamento das despesas do complexo, com água, luz, segurança e higiene. Periodicamente o espaço é alvo de operações policiais de repressão e combate à pirataria e ao contrabando.

Em maio de 2011, Kassab anunciou a criação de um complexo denominado Circuito de Compras, que visa integrar o Pátio do Pari e os demais bairros com ruas de comércio especializado e movimentado do Centro (Bom Retiro, Santa Ifigênia, Sé e Brás). A intenção é organizar o comércio nessas regiões num circuito integrado de compras e combater o comércio informal, combatendo a máfia, a pirataria e a ilegalidade. O Circuito das Compras prevê obras de rearranjo da infraestrutura existente, a extensão da rede hoteleira, a criação de serviços de atendimento a comerciantes e visitantes e extensão dos serviços públicos.

Segundo o projeto, o Pátio do Pari, no Brás, onde funciona a Feirinha da Madrugada, receberá um complexo comercial composto por um shopping com três pisos de lojas, estacionamento para 523 ônibus e 1.545 carros, duas torres para escritórios e sete prédios residenciais. As atividades da Feira da Madrugada estão sendo aos poucos paralisadas para que as obras sejam iniciadas a partir de 2012.

* * *

Esse capítulo procurou demonstrar as contradições do processo de revalorização urbana no Centro de São Paulo na década de 2000, trazendo à tona a luta dos movimentos sociais que

reivindicam o direito de usar, permanecer, morar e trabalhar na região, ao contrário dos interesses da Associação Viva o Centro, que pretende trazer uma demanda seleta e solvável e expulsar a população de baixa renda. Nessa década, a política de revalorização urbana deixou de ser participativa e inclusiva na Gestão Marta Suplicy (2001 a 2004) e transformou-se numa política segregadora e higienista na Gestão José Serra / Gilberto Kassab (a partir de 2005). No entanto, os movimentos sociais de moradia têm conseguido chamar a atenção para as suas necessidades através das ocupações de prédios vagos e abandonados na região central e conseguido avanços significativos nas políticas municipais de habitação.

Verificamos que uma das causas da vacância imobiliária provém do discurso “degradação” do espaço que, num primeiro momento, foi responsável pela expansão de negócios e moradores para novas centralidades e que hoje justifica as políticas e ações de reinvestimento no Centro de São Paulo. Como também emerge dentro dessa tônica a necessidade da revisão da legislação de tombamento e criação de políticas de financiamento para bens tombados.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A ideologia da revalorização urbana no Centro de São Paulo

Os novos usos dados ao patrimônio, principalmente os voltados ao turismo e à cultura, são parte de uma estratégia maior de criação de vantagens competitivas que visam atrair fluxos de investimentos, pessoas, bens e reafirmar o espaço como mercadoria uma vez que esses usos, quando bem trabalhados, têm o poder de gerar uma imagem positiva para a região. Os novos usos não seriam viáveis sem a espetacularização das formas, sem a cenarização da paisagem.

O processo de mercantilização dos centros históricos e/ou tradicionais ganham importância em tempos de flexibilização do capital. O Estado nas três esferas atua na (re)produção do espaço seguindo interesses dos agentes hegemônicos, embora no discurso haja em nome do bem comum, da cidade ideal.

Em São Paulo, como vimos, desde a década de 1990, o Centro vem passando por um processo de revalorização imobiliária e simbólica, numa articulação do poder público e da iniciativa privada. As ações do Estado acontecem por meio de intervenções pontuais no patrimônio público edificado, com o restauro e adaptação desses prédios para novos usos voltados em sua maioria para cultura, lazer, entretenimento e turismo; com as obras de embelezamento e higienização, inclusive social, do espaço público.

A intenção dessas intervenções é promover uma valorização em cadeia dos espaços considerados “desvalorizados” e “degradados”, incentivando a revalorização e readequação do patrimônio urbano edificado, trazendo para o Centro de São Paulo novos investidores ou revigorando os empreendimentos existentes. Essas intervenções pontuais, apelidadas de “âncoras culturais”, possuem a intenção de resgatar e trazer novos usos para este espaço, que perdeu, ao longo dos anos, a concentração de atividades (jurídica, financeira, comercial, cultural, social) voltadas para as elites. O patrimônio tombado nas instâncias municipal, estadual e federal, além do caráter de

preservação da história e memória de uma coletividade, ganha caráter rentista, ao ser incorporado ao circuito econômico, gerar lucro e projetar uma imagem positiva da cidade.

As “âncoras culturais” intencionam promover uma nova dinâmica socioeconômica para a região; atrair e incrementar os negócios; aumentar a circulação de pessoas, mercadorias e capitais e incentivar a moradia, para uma determinada fração de classe social. Servem também para difundir uma marca positiva da cidade na vitrine mundial da globalização, com a intenção de trazer novos investimentos. Nesse movimento, o Estado vem criando políticas e incentivos para os atuais e futuros investidores com a intenção de diversificar as atividades econômicas no Centro, que durante quatro décadas perdeu parte do prestígio e dos investimentos de outrora.

O processo de revalorização do Centro de São Paulo tem suas origens na década de 1970, com política de Olavo Setúbal que buscava conter o processo de desvalorização e dinamizar a região.

No entanto, foi apenas no começo da década de 1990, que a Associação Viva o Centro, representante dos interesses de banqueiros e proprietários de imóveis e negócios na região, dá um suporte ideológico à revalorização. A ideologia difundida pela Associação é de cunho higienista e segregador, uma vez que: a) pretende exterminar a pobreza da região com ações de limpeza social (combate ao comércio informal, repressão à população sem teto e encortiçada, entre outros); b) pretende a valorização da terra urbana por meio da privatização do espaço público para o uso seletivo, voltado para uma demanda solvável (novos moradores, visitantes e investidores); c) pretende o embelezamento do mobiliário urbano e do patrimônio edificado, provocando em vários locais a especulação imobiliária e impedindo, com base nestes valores, a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Na década de 1990, foram criadas as operações urbanas (Anhangabaú e Centro), o PROCENTRO e foi encaminhado um pedido de financiamento ao BID para viabilizar as ações propostas. Tais políticas serão implementadas, ainda que com alterações, nas décadas posteriores. Os governos de Paulo Maluf e Celso Pitta buscaram a revalorização urbana e imobiliária do Centro de São Paulo, visando atrair para a região os investimentos privados.

A partir da década de 2000, o processo de revalorização urbana intensifica-se através das intervenções pontuais sobre o patrimônio urbano edificado, promovidas pelo poder público. Os projetos de revalorização urbana sofreram alterações ao longo da década de 2000.

A gestão de Marta Suplicy caracterizou-se por permitir e incentivar uma gestão participativa uma vez promoveu debates com sociedade na criação das políticas públicas, conforme as diretrizes do Estatuto das Cidades, criando o Conselho Municipal de Habitação. O Plano Diretor Estratégico para a Cidade de São Paulo, a Lei de Zoneamento e o Programa “Ação Centro” para o Centro foram as políticas implementadas entre 2001 e 2004.

A gestão Serra / Kassab, de cunho neoliberal, desde o início tentou criar mecanismos que burlassem a legislação e os programas aprovados pela gestão anterior, buscando favorecer os interesses do mercado da incorporação, por meio das operações urbanas e pela concessão urbanística. A partir de 2005, entrou em pauta a revisão do Plano Diretor Estratégico bem como do Programa “Ação Centro”, inviabilizando a conclusão das propostas neles contidas, significando um retrocesso nas políticas sociais conquistadas pela pressão dos movimentos sociais. A população de baixa renda que reside no Centro de São Paulo é a que mais sofre as conseqüências da política higienista e segregadora do governo pós 2005.

As intervenções sobre o patrimônio urbano edificado, propostas ao longo dos últimos anos em São Paulo, concentraram-se basicamente nas regiões do Anhangabaú, Centro Velho, Centro Novo, Parque D. Pedro II e Bairros Luz e Santa Ifigênia. Essas ações visam criar uma alteração da dinâmica socioeconômica da região e culminar em um processo de revalorização urbana. No entanto, tais políticas não conseguiram agir com eficácia, de modo a criar incentivos substanciais para atrair investimentos relevantes para o Centro. Muitas ações permaneceram na esfera do projeto. As mudanças de gestão e partidos culminou numa revisão periódica e drástica das políticas de revalorização urbana e uma falta de coesão nas ações realizadas.

O Centro de São Paulo possui um conjunto patrimonial diversificado de interesse cultural e turístico, construído e acumulado em quase cinco séculos desde a fundação da cidade. Mas também possui as mais altas taxas de vacância imobiliária do município. A destinação a ser dada a tantos imóveis vagos, ociosos e subaproveitados, de acordo com a Associação Viva o Centro,

deve servir aos interesses do capital, atrair novos investidores e moradores de classe média e alta para a região, ativar a especulação imobiliária e o valor de troca da terra. Em contraposição aos interesses do capital, o Fórum Centro Vivo, reivindica o valor de uso e permanência das populações de baixa renda, portanto, o aproveitamento dos imóveis vagos para a produção de moradias de interesse social, como estabelecido no Plano Diretor Estratégico em consonância com o Estatuto da Cidade.

Verificamos que uma das causas da vacância imobiliária provém do discurso de degradação do espaço que, num primeiro momento, foi responsável pela expansão de negócios e moradores para novas centralidades, e que hoje justifica as políticas e ações de reinvestimento no Centro de São Paulo. Como também emerge dentro dessa tônica a necessidade da revisão da legislação de tombamento e criação de políticas de financiamento para bens tombados. Assim os novos usos desejados pela Associação Viva o Centro são moradia, serviços (turismo, cultura, lazer) e negócios voltados para a classe média e alta.

O atual governo municipal parece ter a intenção de promover um processo de *gentrification* no Bairro Santa Ifigênia ao instituir a lei de concessão urbanística que passa à iniciativa privada o direito a desapropriar terrenos dentro de uma área delimitada e assim obter lucro com a venda dos imóveis. A concessão urbanística proposta pelo Projeto Nova Luz, visto no capítulo 4, está sendo pensada para áreas atreladas a projetos urbanos bem estruturados, dotados de áreas de consumo e serviços de alto padrão, induzindo a especulação imobiliária.

A *gentrification*, conforme vimos, foi um processo de substituição das populações de classe baixa dos bairros operários londrinos por uma população de classe média alta, que ocorreu na década de 1960, onde os velhos imóveis degradados foram renovados para moradias e novos serviços sofisticados como comércio diversificado, restaurantes, bares, galerias de arte, entre outros, atraindo uma nova demanda endinheirada. (RIGOL, 2005)

Em Nova York, conforme analisa Smith (2006) a *gentrification* aconteceu similarmente ao caso londrino em bairros operários nas décadas 1950 e 1970. Entre as décadas de 1970 e 1990, a *gentrification* passou a ser uma política estatal de criação de habitações populares através da reabilitação de velhos edifícios do centro degradado da cidade com oferta de crédito a juros

baixos. A partir da década de 1990, as áreas com moradias reabilitadas sofreram novo processo de *gentrification* com a instalação de um comércio diversificado, a criação de complexos culturais, centros empresariais que foram responsáveis pela sofisticação e elitização dos bairros, e a expulsão da população de baixa renda para outras regiões da cidade. Em São Paulo, o processo de *gentrification* estaria no início, conforme o autor.

Alguns indicadores apontam para uma possível revalorização do Centro de São Paulo. O primeiro é o crescimento da população na última década. Censo do IBGE de 2011 constatou que houve um aumento da população residente na região da Subprefeitura da Sé em comparação às décadas de 1990 e 2000. Na década de 1990, o IBGE apontou um decréscimo 77,7 mil habitantes, enquanto na década seguinte houve um acréscimo de 53,6 mil habitantes.

A explicação mais apurada sobre esse aumento exigiria um estudo detalhado sobre as características demográficas e socioeconômicas dessa população para estimar se há de fato um retorno da classe média e alta, conforme o desejado pelos agentes produtores do espaço. Além disso, é necessário também analisar se diminuiu ou aumentou o número de imóveis vagos no distrito da Subprefeitura da Sé, dados esses que não foram ainda sistematizados.

O segundo dos indicadores é a valorização do preço do terreno por metro quadrado na área central, mas que é proporcional ao aumento dos preços do metro quadrado em outras áreas da cidade. A tabela 7 mostra a evolução do preço do metro quadrado dos terrenos vazios valorizou-se na área central na década de 2000 em relação à década de 1990. Os três distritos centrais que tiveram maior valorização foram os Distritos Bom Retiro, Santa Cecília e Cambuci em dez anos. A explicação para essa causa exigiria um estudo mais aprofundado do mercado imobiliário, abrangendo a evolução e a natureza dos lançamentos, que, no entanto, foge aos objetivos desse trabalho.

Tabela 11 - Variação do Valor Venal médio de terrenos vazios (R\$/m²)

DISTRITOS DA ÁREA CENTRAL	1996	1999	2002	2006	Varição (%) 1996-2007
BELA VISTA	553,33	661,22	1.369,14	1.193,18	215,6%
REPÚBLICA	381,37	465,44	674,77	846,39	221,9%
SÉ	388,51	481,80	604,62	783,16	201,6%
SANTA CECÍLIA	229,17	283,18	419,01	566,39	247,1%
LIBERDADE	231,25	280,60	405,56	514,10	222,3%
BRÁS	189,05	219,84	269,47	320,84	169,7%
CAMBUCI	125,61	145,80	225,04	305,46	243,2%
MOÓCA	125,22	161,27	223,80	288,05	230,0%
BOM RETIRO	99,00	118,07	187,76	248,15	250,7%
PARI	93,65	110,58	165,78	219,09	234,0%
BELÉM	76,54	90,00	127,00	166,84	218,0%

Fonte: Secretaria de Finanças/ PMSP apud SILVA E SIGOLO, 2007.

Turismo e cultura, novos usos desejados e a fetichização do Centro de São Paulo

A produção de imagens sobre a Cidade de São Paulo tem sido uma das estratégias usadas pelo poder público para induzir o processo de revalorização do Centro. A partir de 2005, a Prefeitura vem investindo na formatação da Cidade como mercadoria, usando o *city marketing* para promover-se na vitrine mundial dos investimentos.

Analisaremos aqui, brevemente, três tipos de estratégias: os roteiros turísticos do Turismetrô, os vídeos publicitários veiculados na televisão e na Internet, a produção de eventos culturais, que vem sendo usadas para promover a cidade usando a imagem do patrimônio urbano edificado, renovado e revitalizado, do Centro de São Paulo.

Os roteiros turísticos

O Turismetrô³⁴ é um programa de roteiros oferecidos pela São Paulo Turismo (SPTuris), o órgão responsável pelo turismo e pelo marketing da Cidade, em parceria com a Companhia do Metropolitano de São Paulo (Metrô). Os roteiros são operados pela agência de turismo receptivo

34. O programa já atendeu mais de 35 mil pessoas janeiro de 2006 a dezembro de 2010. (SÃO PAULO TURISMO, 2011)

Check Point, são gratuitos (o visitante só paga o bilhete de metrô) e usam o metrô como meio de transporte, durando em média 3 horas cada.

Todos os roteiros partem da Estação da Sé, aos finais de semanas, com saídas pelas manhãs e tardes de sábados e domingos. Os itinerários são acompanhados por dois guias e que durante pontos de parada estratégicos um ator, travestido de um personagem da cidade, conta um trecho da história de São Paulo, trazendo algumas curiosidades aos visitantes. Cinco são os roteiros existentes:

a) Roteiro Sé. Percorre a região do Centro Histórico iniciando-se no Largo São Bento com o Mosteiro São Bento e as antigas vias de comércio Praça Antonio Prado, Rua 15 de Novembro, Rua do Comércio, Largo do Café, Praça do Patriarca com Igreja Santo Antônio, Rua da Quitanda com pausa no Centro Cultural Banco do Brasil. A visita segue pelo o Largo do Pátio do Colégio com visita a Capela do Beato Padre Anchieta, Casa Nº 1, Beco do Pinto, Solar da Marquesa. Nesse ponto, uma atriz caracterizada de empregada da Marquesa de Santos surge contando “intimidades” da patroa enquanto vai ao mercado. A visita termina na Praça da Sé com visita ao Centro Cultural da Caixa Econômica, Marco Zero e Catedral da Sé.

b) Roteiro Theatro Municipal – São Francisco. O roteiro inicia-se na Estação Anhangabaú do Metrô, percorre a Ladeira da Memória chegando ao Shopping Light na Rua Xavier de Toledo, depois à Praça Ramos onde está Teatro Municipal e ao lado Monumento a Carlos Gomes e Fonte dos Desejos. Em seguida, o visitante atravessa o Viaduto do Chá, chegando à Praça do Patriarca. Em frente à Prefeitura, um ator caracterizado de gari conta histórias da cidade. A visita segue para o Largo São Francisco onde estão a Faculdade de Direito, a Igreja de São Francisco de Assis, a Igreja da Ordem 3ª de São Francisco, a Escola de Comércio Álvares Penteado. Depois visita-se a Igreja de São Gonçalo, o Fórum João Mendes e Tribunal de Justiça, a Capela do Menino Jesus e Santa Luzia, a Igreja Nossa Senhora da Boa Morte, a Igreja da Ordem 3ª do Carmo, terminando na Estação Sé do Metrô.

35. Os pontos por onde passam os roteiros do Turismetrô foram analisados no capítulo 4. A Avenida Paulista e o Memorial da América Latina não foram analisados nesse estudo, mas estão aqui colocados por integrem o programa de roteiros do município.

c) Roteiro Luz. Inicia-se no interior da Estação Luz, percorrendo o saguão de entrada e a parte superior da gare. No saguão aparece um ator vestido de maquinista contando detalhes da construção do prédio da Estação. Em seguida o grupo segue pelo Parque da Luz, conhecendo as curiosidades do jardim do século XIX até chegar no Café da Pinacoteca do Estado. Por fim, a visita termina no Museu de Arte Sacra – Museu do Presépio.

d) Roteiro Paulista. Começa na Estação Brigadeiro com visita a Casa das Rosas, passagem pelo Grupo Escolar Rodrigues Alves, Hospital Santa Catarina, Instituto Pasteur. Depois a visita segue para a Estação Trianon-Masp, com visita ao Parque Trianon (onde há interferência de um ator caracterizado de fazendeiro que conta sobre a construção da Avenida Paulista), às Feirinhas de Artesanato do Trianon e de Antiguidades sob o vão livre do MASP, visita ao MASP.

e) Roteiro Memorial da América Latina-República. A visita inicia-se na Estação Barra Funda com visita ao Memorial da América Latina. Depois a visita segue até a Estação República, com visita aos arredores da Praça da República, à Feira de Artesanato e aos prédios emblemáticos como o Edifício Itália e COPAN. Na Praça da República um ator vestido de porteiro da década de 50 conta a história do surgimento dos arredores.

Os roteiros do Turismetrô conduzem o visitante a um olhar pelo passado simbólico e histórico do Centro de São Paulo, um retorno nostálgico, aos tempos coloniais da São Paulo provinciana, aos tempos áureos da cafeicultura pela arquitetura europeizada, à São Paulo dos primeiros e pujantes arranha-céus. A arquitetura do patrimônio urbano renovado vira cenário e enredo para a trama construída pela história contada pelos guias turísticos, quando antigos personagens levantam dos túmulos e são glorificados, participando da experiência turística.

Os roteiros passam por ruas emblemáticas e mais seguras tentando esconder a feiúra e a degradação de outras ruas. Por exemplo, o Roteiro Luz, não passa nas ruas vizinhas à Cracolândia (Rua Mauá, Largo General Osório e Largo Júlio Prestes), ruas onde estão o prédio anexo da Pinacoteca do Estado (antigo Prédio do Dops), a Escola Municipal de Música Tom Jobim, a Estação Julio Prestes e o terreno da futura Escola Estadual de Dança onde ficava a antiga rodoviária de São Paulo.

Embora, o conjunto dos roteiros tente selecionar ruas mais aprazíveis e “revitalizadas”, o contato com a população de rua é inevitável. É comum o visitante cruzar e “ser incomodado” por mendigos, principalmente no Pátio do Colégio, Viaduto do Chá ou Praça da Sé, pelas prostitutas do Jardim da Luz e arredores, pelos ambulantes que ainda tentam vender seus produtos nos calçadões, pelos drogados consumindo seus entorpecentes espalhados pelas ruas do Centro.

De acordo com Tavares (2002), os roteiros turísticos são itinerários de visitação de atrativos organizados, de modo a propiciarem uma leitura das realidades existentes e da situação sócio-cultural, fornecendo visão clara e abrangente da localidade (a “alma” do lugar), como aspectos específicos da comunidade visitada, da cultura, das tradições, da história, dos nomes de ruas, dos locais de interesse, dos horários de visitação, da disposição espacial dos atrativos, oferecendo, enfim, um contexto geral do destino.

Acrescentamos que o processo de turistificação de uma localidade dá-se através da criação de um suporte ideológico, resgate ou reinvenção do passado e da memória local, ativação de um orgulho cívico, criação ou eleição de heróis e lendas locais, invenção ou coisificação de costumes e hábitos autóctones.

Tavares (2002) afirma que o roteiro é peça fundamental na organização e comercialização do produto turístico, pois “costura” os atrativos em um contexto e tem o poder de potencializar sua atratividade.

Podemos dizer mais, o roteiro é a espinha dorsal de qualquer produto turístico pois é através dele que são definidas as condições logísticas de uma viagem por parte das operadoras de turismo, responsáveis por organizar e formatar os pacotes turísticos. Para uma destinação turística, o roteiro constitui-se o meio que contextualiza e direciona os arranjos territoriais da oferta turística (hotéis, restaurantes, transporte, entre outros) e rearranjos na infraestrutura urbana (embelezamento do patrimônio urbano, do paisagismo, dos equipamentos) para garantir a permanência da demanda turística.

Assim como as grandes corporações musicais paulistanas mantêm uma programação didática de formação de platéia para incentivar e estimular a frequência da população aos concertos, a cidade de São Paulo mantêm seus roteiros fixos de formação cultural e turística. Moradores e visitantes

podem assim ser educados para consumirem o que o Centro da Cidade tem a oferecer. Os roteiros ajudam aos poucos a desfazer os mitos de que o Centro é “abandonado”, “decadente”, inseguro e sujo.

A iniciativa é um dos “cantos das sereias” do city marketing urbano para atrair novos consumidores e moradores para a região. Lembrando que o mito do Centro visto como “degradado” e “decadente” foi uma estratégia dos incorporadores que justificou os investimentos em outras partes de São Paulo e que hoje justifica a necessidade de revalorizar o espaço. Um roteiro turístico é uma estratégia do marketing de lugares.

A produção de eventos e a dimensão do uso – a quebra de mitos.

São Paulo é uma das cidades que mais recebe eventos na América do Sul, de eventos empresariais a eventos culturais. A produção de eventos culturais no Centro de São Paulo é outra das estratégias do *city marketing* urbano para atrair novos consumidores e moradores para a região. A estratégia é usada para promover o uso do espaço e desfazer os mitos de que o Centro é velho, inseguro, violento, sujo, vazio. É a cidade que convida para o espetáculo, para o circo, para o uso do espaço público.

Os eventos foram usados na década de 1990 para promover o uso do Vale do Anhangabaú, recém reurbanizado na gestão Luiza Erundina. Durante sua gestão, shows eram realizados em um palco montado no Vale, uma vez por mês, ao final das tardes de sábado, com grandes cantores da música brasileira (Caetano Veloso, Gilberto Gil, Chico Buarque, Ney Matogrosso, Elba Ramalho). Conforme Alves (2010) os shows serviam para incentivar a recuperação do Centro como local simbólico, irradiador de atividades produtivas:

O centro, nesses momentos, volta a ser referência simbólica do espaço público na cidade, da diversão e cultura da cidade. Ao mesmo tempo em que o coloca em destaque, requalificando-o enquanto local de concentração (preparando-o para a função de pólo turístico), com as remodelações espaciais e novas atividades que atendessem à demanda que surgiria a partir do desenvolvimento da atividade turística, possibilita também uma prática nova, que se pautou pelo resgate daquilo que não se incorporou ao processo produtivo, do resíduo que emerge pela recuperação simbólica do lugar, enquanto lugar de encontro. (ALVES, 2010, p. 113)

Na gestão de Paulo Maluf os shows foram transferidos para as sextas-feiras à noite passando a receber artistas populares e massificados pela mídia como duplas sertanejas, grupos de pagode, entre outros. Em 1996, os shows no Vale foram cancelados por pressão da Associação Viva o Centro que considerava o uso local como inadequado, uma vez que os shows, pela grande concentração de pessoas e pelo barulho, perturbavam a ordem e atraíam população de baixo poder aquisitivo. A presença desses “elementos indesejados” desqualificava a imagem desejada para o Centro pela Associação. (ALVES, 2010)

Desde 2005, a Prefeitura de São Paulo, vem investindo na mesma política de reapropriação do Centro por meio de 24 horas de atividades culturais (sessões de cinema, concertos, shows, peças, saraus, festas, feiras, exposições). O evento chamado Virada Cultural é inspirado em um evento no mesmo molde realizado em Paris. No entanto, a estratégia é diversificar as atividades em várias regiões do Centro onde palcos são montados nas ruas, calçadões e parques, onde vários eventos acontecem simultaneamente. As casas de cultura (teatros, cinemas, museus, espaços culturais, etc) oferecem atividades variadas e inusitadas para os mais variados perfis de público. A Virada Cultural acontece anualmente e a cada ano atrai mais público, incluindo turistas. A partir do ano seguinte, o evento passou a ser realizado também em outras regiões da cidade, inclusive nas periferias, mas é no Centro que as atividades mais expressivas são concentradas.

São Paulo, a capital da cultura, dos eventos, dos negócios e da diversidade

Desde que a cidade de São Paulo incorporou a dimensão cultural, além de capital nacional dos eventos e do turismo, a partir de 2005, as campanhas publicitárias ³⁶ tem focado a difusão de algumas ideias sobre a cidade. A capital é vista como multicultural, cosmopolita, dinâmica, sofisticada, criativa, gastronômica, verde, contemporânea, moderna, geradora de tendências. Enfim, tem o programa certo para todos os perfis e para todos os tipos de bolso.

36. Referimo-nos às campanhas “São Paulo é Tudo de Bom” (2006) da São Paulo Convention and Visitors Bureau; “São Paulo Todas as cidades do Mundo” (2008) e “São Paulo, Cidade Criativa” (2011), ambos da São Paulo Turismo.

No que tange à esfera cultural as imagens difundidas nos vídeos publicitários sobre São Paulo massificam o uso dos lugares dito turísticos com destaque para a Avenida Paulista e para o Centro de São Paulo. Os pedaços do Centro tidos como turísticos e culturais são o Vale do Anhangabaú, a Praça do Patriarca (prédio da Prefeitura, Arco sobre a Galeria Prestes Maia, Shopping Light, Viaduto do Chá e Praça Ramos (com o Teatro Municipal), Praça da Sé (com a Catedral), Viaduto Santa Ifigênia, Praça da República (imagens do Colégio Caetano de Campos e dos edifícios COPAN e Itália), o Mercado Municipal, a região da Luz (prédios da Estação da Luz, da Estação Júlio Prestes com a Sala São Paulo, da Pinacoteca do Estado), o bairro da Liberdade (principalmente os postes orientais e vermelhos da Rua Galvão Bueno). Já na Paulista a imagem mais difundida é a do MASP.

Os vídeos também enfocam a excelente qualidade da infraestrutura de transportes, hospedagem, alimentação, diversão, esportes, eventos, negócios, compras nas ruas de comércio e shoppings.

De acordo com Kotler et al, a qualidade de um lugar turístico esta diretamente relacionada à qualidade da imagem, das atrações, da infraestrutura e das pessoas formadoras de opinião da destinação. Todos estes elementos precisam ser trabalhados e combinados pelo planejamento urbano estratégico da cidade, receituário de sucesso para atrair investimentos, empresas, turistas e moradores para as cidades.

Retomando a idéia da renda da forma de Pedro F. Arantes (2010), as imagens veiculadas nos vídeos publicitários na internet e na televisão remetem ao consumo dos lugares por meio do culto da imagem das formas veiculadas de forma espetacular e dinâmica.

A forte imagem estruturada na iconização do seu patrimônio urbano edificado esconde algumas intenções de seus promotores. A primeira delas é mercantilização do espaço, onde a ideia é criar e propagar uma imagem positiva da cidade para gerar fluxos de visitantes e atrair investimentos para a cidade, revertendo o processo de degradação do Centro. A segunda das intenções é trabalhar a questão da memória, do patriotismo, do orgulho cívico, do sentimento de pertencimento no seu cidadão. Ambas as intenções reforçam a importância de parcelas seletas do espaço como mercadoria de troca, ativam a especulação imobiliária e o aumento a segregação socioespacial ao promover a criação de enclaves urbanos.

Os enclaves urbanos são espaços especializados que permitem a entrada de consumidores que podem pagar. O que não serve, muda de lugar. Os “desqualificados” são recolhidos, espraíam-se ou são deslocados para outras áreas vizinhas, quando não são confinados em periferias distantes.

A arquitetura espetacular das obras de arte e dos edifícios monumentais deve passar uma imagem confiável e tornar-se vantagem competitiva para a cidade. (ARANTES, P., 2010) Uma imagem de um dado espaço contém narrativas de experiências, na chamada “economia da experiência”, potencializando a circulação de bens e pessoas para viverem experiências autênticas e memoráveis. (RIFKIN, 2002)

As intervenções no patrimônio urbano edificado do Centro de São Paulo são justificadas pela necessidade de revalorização urbana para atender, dentre outros fins, a finalidade turística e cultural. O embelezamento das formas e repaginação dos conteúdos do patrimônio cria imagens positivas, chamarizes na vitrine mundial dos investimentos, da especulação imobiliária na venda da terra urbana. Trata-se do “patrimônio vivo”, da “âncora cultural”, plantado para valorizar o espaço degradado e ativar em conjunto com outras intervenções um processo de revalorização em cadeia, capaz de atrair novos negócios e nova demanda para a região.

Assim, o espaço central da cidade vai transformando-se numa mercadoria rara e cara, dotada dos atributos que farão a Cidade de São Paulo ampliar sua visibilidade política e financeira para atrair investimentos. E aos poucos a população de baixa renda será expulsa para a periferia da Cidade pois não terá condições materiais de manter-se na área central. Trata-se de uma política higienista de exclusão social em tempos de flexibilização do capital.

O valor de troca *versus* o valor de uso

A intenção deste estudo foi compreender como o projeto ideológico e prático da revalorização urbana do Centro de São Paulo vem sendo elaborado e materializado no espaço, graças às ações do poder público em parceria com a iniciativa privada. E como um cenário idealizado e desejado pelas elites locais permeia e perpassa o planejamento urbanístico do Estado, a serviço do interesse de proprietários de terra e incorporadores. Em contrapartida, os movimentos sociais

lutam em defesa dos interesses e necessidades da coletividade, para manter e permanecer em suas territorialidades, onde o espaço configura-se como campo de sonhos e lutas pelo direito à cidade.

A contradição do uso desejado do Centro de São Paulo está no conflito de interesses entre os agentes capitalistas produtores do espaço e do outro a população de baixa renda. De um lado estão os agentes capitalistas e suas estratégias de transformação do espaço em mercadoria, onde a especulação ativa o valor de troca, fazendo a terra gerar renda e lucro. Do outro lado está a população de baixa renda, cujas demandas reivindicam o valor de uso, o direito à dignidade da moradia, da infraestrutura urbana, dos serviços públicos de qualidade, do lazer e da cultura.

O uso desejado pelas elites, que permeia as políticas e ações do Estado, reflete os novos rumos dados ao velho patrimônio edificado paulistanp, virando discurso, consenso e prática. A revalorização urbana é a reificação do projeto desejado, onde através da fetichização da mercadoria com usos turísticos e culturais.

Conforme vimos, a revalorização urbana do Centro de São Paulo é um processo movido pelos agentes produtores do espaço tipicamente capitalistas e pelo Estado que visam promover a readequação do patrimônio urbano edificado por meio de intervenções pontuais de embelezamento e readequação das velhas estruturas urbanas à nova ordem econômica, com vistas a atender demandas de clientes com maior poder aquisitivo, na busca de soluções pontuais e locais. Os novos usos – o turismo e a cultura – representam no discurso dominante as soluções para o patrimônio degradado e obsoleto de muitos centros históricos, trazendo um novo dinamismo econômico e social para estas regiões na tentativa de reinseri-las no circuito produtivo do capital.

A revalorização urbana está inserida dentro do processo mais amplo que trata da sobrevivência do capitalismo que tem o poder de transformar os elementos do espaço, dando-lhes uma aparência mais atraente e renovada. Trata-se de uma estratégia que apenas reinventa as características de um espaço, mantendo velhas formas e adequando-as às novas exigências da técnica e do capital, agregando-lhe o valor subjetivo que revaloriza a sua inserção no mercado.

No sentido de Boaventura de Souza Santos (2009, p. 24), consideramos que a cidade contemporânea brasileira é uma cidade abissal, onde o universo divide-se entre o universo “deste

lado da linha” e o universo “do outro lado da linha”. A diferença básica está na capacidade de acesso “deste lado da linha” determinado pela renda e pelo poder aquisitivo dos indivíduos. Na mesma cidade foram criadas duas outras cidades: a cidade legal, “deste lado da linha”, rica, moderna, próspera e dotada de infraestrutura; e a cidade ilegal, “do lado de lá da linha”, precária e pobre, com pouco acesso à infraestrutura urbana e às oportunidades de trabalho, cultura ou lazer à população residente. Quem tem acesso ao universo “deste lado da linha” mora e frequenta os espaços construídos da cidade selecionados pelo capital. Já a população de baixa renda sobra a possibilidade de habitar as terras periféricas mais baratas e carentes de infraestrutura, ambientalmente frágeis ou desocupadas, espaços vazios ou subutilizados pelo capital.

Os movimentos sociais articulam-se pelo direito à moradia, pelo direito ao trabalho, pelo direito aos serviços públicos básicos, pelo direito ao lazer, pelo direito de permanecer no Centro dignamente, colocando em pauta a função social da cidade e da propriedade urbana. Os movimentos fazem frente às intenções higienistas e elitizantes do projeto de revalorização urbana do Estado, representante dos interesses dos proprietários de imóveis. É na articulação, na resistência, nas reivindicações, nas contestações, na união de forças e interesses comuns é que nasce a busca pela cidadania, pelo direito à cidade.

É a partir, principalmente, da articulação dos movimentos sociais que lutam pela permanência no Centro de São Paulo que encontramos o foco de resistência contra os interesses da elite. A articulação dá-se a partir do momento em que surge o conflito, na medida em que a população de baixa renda percebe e promove a luta contra o processo de exclusão de revalorização urbana engendrado pelo capital.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, G. da A. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação**. São Paulo: Grupo de Estudos Sobre São Paulo, Laboratório de Geografia Urbana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. 2010.268p.

_____.São Paulo. Uma Cidade Global. In: CARLOS, A F A & CARRERAS, C (orgs). **Urbanização e Mundialização**. Estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005 p.

ARANTES, O.B.F. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, O, et. al. **A cidade do pensamento único**. (orgs.) Desmanchando consensos. 3ª. Ed., Petrópolis: Vozes, 2002.p. 11-74

ARANTES, P. F. **Arquitetura na era digital-financeira**: desenho, canteiro e renda da forma. 2010. 320p. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010,

ARC, H.R.d'. Requalificar o século XX: o projeto para o centro de São Paulo. In: BIDHOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade**: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos. São Paulo: AnnaBlume, 2006, p. 265-293

ASCHER, F.. Metropolização e transformação dos centros das cidades. In: **O Centro das Grandes Metrôpoles**. Reflexões e propostas para a cidade democrática do Século XXI. São Paulo: Editora Terceiro Nome / Viva o Centro / Imprensa Oficial do Estado São Paulo, 2001. p. 59-68.

BERTONCELLO, R. Turismo y patrimônio. Entre la cultura y el negocio. In: PAES, M.T.D. e OLIVEIRA, M.R.da S. (orgs). **Geografia, turismo e patrimônio cultural**. São Paulo: AnnaBlume, 2010. p. 33-54.

BORJA, J. Urbanização e Centralidade. In: **O Centro das Grandes Metrôpoles**. Reflexões e propostas para a cidade democrática do Século XXI. São Paulo: Editora Terceiro Nome / Viva o Centro / Imprensa Oficial do Estado São Paulo, 2001, p. 69-72.

_____. BORJA, J. Grandes Centros metropolitanos: mobilidade e centralidade. In: **O Centro das Grandes Metrôpoles**. Reflexões e propostas para a cidade democrática do Século XXI. São Paulo: Editora Terceiro Nome / Viva o Centro / Imprensa Oficial do Estado São Paulo,2001. p. 73-86.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Estatuto da Cidade**. Lei Federal No. 10.257, 20 de julho de 2001

BUONFIGLIO, L.V. **O resgate do Centro de Porto Alegre: A luta dos sem teto pelo direito à moradia.** 2007, 242 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Ciências Humanas, Universidade de Brasília, Brasília, 2007.

CANCLINI, N.G. **La Globalización Imaginada.** México: Paidós, 2002, p. 165-178.

CAPEL, H. **El modelo Barcelona: um examen crítico.** Barcelona: Ediciones Del Serba: 2009. 119p.

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo.** São Paulo: São Paulo: Grupo de Estudos Sobre São Paulo, Laboratório de Geografia Urbana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2007. 85p.

_____, A reprodução da cidade como “negócio”. In: CARLOS, A F A & CARRERAS, C (orgs). **Urbanização e Mundialização.** Estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005. p.29-37.

_____. “Novas” contradições do espaço. In: DAMIANI, A, CARLOS, A., & SEABRA, O. (orgs.). **O espaço no fim de século: a nova raridade.** São Paulo: Contexto, 1999. P. 62-74.

CASTELLS, M. **A questão urbana.** São Paulo: Paz e Terra, 2009. 590p.

_____. **A sociedade em rede.** São Paulo: Paz e Terra, 2005. 590p. 532p.

CHOAY, F. **A alegoria do patrimônio.** 3ª. Ed. São Paulo: Estação Liberdade / UNESP, 2006, 282p.

COMPANS, R. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática.** São Paulo: UNESP, 2004. 303p.

CONSÓRCIO NOVA LUZ. **Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária – Consolidados – VERSÃO PRELIMINAR.** São Paulo, 11/5/2011.

CRUZ, R.C.A. Os paradoxos do turismo na cidade de São Paulo. In CARLOS, A F A. & OLIVEIRA, A, U de. (orgs). **Geografias das metrópoles.** São Paulo: Contexto, 2006. p.201-212.

CYMBALISTA, R. et. al. Políticas públicas para o Centro: Controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Pólis e Instituto Care Brasil, 2008.

DEBORD, G. **El planeta enfermo.** Barcelona: Anagrama, 2006. 90p.

_____. **A sociedade do espetáculo.** Rio de Janeiro: Ed. Contraponto 1997.227p.

FERREIRA, J.S.W. **O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano.** São Paulo: Vozes/UNESP/ANPUR, 2007, 248p.

FRUGOLI JR. H. **Centralidade em São Paulo:** Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Editora Cortez /EDUSP, 2000. 253p.

GONDIM, L.M. de P. **O Dragão do Mar e a Fortaleza pós-moderna:** cultura, patrimônio e imagem da cidade. São Paulo: Annablume 2007, 240 p.

GROSTEIN, M. A reconstrução permanente. In: MEYER et al. (org) **São Paulo Centro XXI:** entre a história e o projeto. Associação Viva o Centro: São Paulo, 1994p. 11-16.

HARVEY. D. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: AnnaBlume, 2006, 251.p.

_____. **A condição pós-moderna.** São Paulo: Loyola, 2005. 349p.

HENRIQUES. B. B. **A Lisboa turística. Entre o Imaginário e a cidade.** A construção do lugar turístico. Lisboa: Colibri, 2006. p.41-57

IRAZÁBAL, C. **City making and urban governance in the Americas:** Curitiba and Portland, Hants: Ashgate, 2005, 335p.

JOSÉ, B.K. **Políticas Culturais e Negócios Urbanos.** A instrumentalização da Cultura da Revitalização do Centro Histórico de São Paulo 1975-2000. 2004, 227p, Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

KOTLER, P. et.al. **Marketing de lugares: Como conquistar crescimento a longo prazo na América Latina e no Caribe.** São Paulo: Pearson / Prentice Hall, 2007, 335 p.

HIRSCH, J. **A teoria materialista do Estado.** Rio de Janeiro: Revan, 2010, 326 p.

LEFEBVRE, H. **Economia e Política.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2008. p. 111-145

_____. **A Revolução Urbana.** Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2004, 178p.

_____. **O direito à Cidade.** São Paulo: Ed. Moraes. 1991, 155p.

LEITE, R. P. **Contra-usos da cidade: Lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea.** Campinas: Editora da UNICAMP / Aracaju: Editora UFS, 2007, 375p.

LUCHIARI, M.T.D. **A reinvenção do patrimônio arquitetônico no consumo das cidades.** Revista GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 17, 2005. p.95-105

MARICATO. E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, O, et. al. (org.) **A cidade do pensamento único.** Desmanchando consensos. 3ª. Ed., Petrópolis: Vozes, 2002. p.121- 192.

MARICATO. E. & FERREIRA. J.S,W. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade. OSÓRIO. L. M. (Org.) **Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre/São Paulo: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002. p.1-18.

MÉSZÁROS. I. **O poder da ideologia**. São Paulo: Boitempo Editorial, 566p.

MEYER ,R. M.O centro da metrópole como projeto, In: MEYER at al. **São Paulo Centro XXI: entre a história e o projeto**. Associação Viva o Centro: São Paulo, 1994. p.6-11

MIELE, S. A. de F. **O movimento da economia financeira: a dinâmica imobiliária de São Paulo**. São Paulo: São Paulo: Grupo de Estudos Sobre São Paulo, Laboratório de Geografia Urbana, Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2008. 96p.

MONBEIG. P. O Crescimento da Cidade de São Paulo. In: SZMRECSANYI, T. **História Econômica da Cidade de São Paulo**. São Paulo: Globo, 2004. p. 7-115.

MOSQUEIRA, T. M. **Reabilitação da região da Luz – Centro Histórico de São Paulo: Projetos urbanos e estratégias de intervenção**. 2007. Dissertação(Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. 192p.

MOYSÉS RODRIGUES, A. Violência contra os movimentos e resistências. **Revista Geografia em Questão**. V04, No1, 2011, p.9-17.

_____. **Na procura do lugar o encontro da identidade: um estudo do processo de ocupação de terras: Osasco**. 1998, Tese (Doutorado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1988. 333p.

NAKANO, K et al. Dinâmica dos subespaços da área central de São Paulo In: COMIM, Á & SOMEKH, N (coord.). **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**, São Paulo: CEM /CEBRAP/ EMURB, 2004.p.123-158.

NEUHOLD, R. R. Os **movimentos de moradia e sem teto e ocupações em imóveis ociosos: a luta por políticas públicas habitacionais na área central da cidade de São Paulo**. São Paulo, 2009, 165 p. Dissertação (Mestrado em Sociologia), Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2009.

OLIVEIRA. C. F. de. **Do tombamento às reabilitações urbanas: um estudo sobre a preservação no Centro Histórico de São Paulo (1970-2007)**. 2007,Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) . Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. 252p.

OLIVEIRA, F. L. **Modelos urbanísticos modernos e parques urbanos: as relações entre urbanismo e paisagismo em São Paulo na primeira metade do século XX**,2008,488p. Tese

(Doutorado em Arquitetura). Departament de Composició Arquitectónica, Universitat Politècnica de Catalunya. 2008.

OLIVEIRA, D. de. **Curitiba e o mito da cidade modelo**. Curitiba: Editora UFPR, 2000. 201 p.

OURIQUES, H. R. **A produção do turismo: fetichismo e dependência**. Campinas: Alínea, 2005. 159 p.

RIGOL, S M i. *A gentrification: conceito e método*. In: CARLOS, A F A & CARRERAS, C (orgs). **Urbanização e Mundialização**. Estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005. p.98-121.

RIKIN, J. **La era del acceso: la revolución de la nueva economía**. Barcelona: Ediciones Paidós Ibérica, 2002. 366p.

SANCHEZ, F. **A reinvenção das cidades na virada do século: agentes, estratégias e escalas de ação política**. Revista Sociologia Política., Curitiba, 2001

SANTOS, B.S. Para além do pensamento abissal: das linhas globais a uma ecologia dos saberes. In: SANTOS, B.S. & MENESES, M.P. (orgs.) **Epistemologias do Sul**. Coimbra: Edições Almedina, 2009.p. 23-71.

SANTOS. M. **A natureza do espaço**. São Paulo: EDUSP, 4ª,Ed. 2007, 383 p.

_____. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. Rio de Janeiro: Record, 2007, 174p.

_____. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo: EDUC, 1994, p. 115-145.

SANDRONI, P. A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central. In: COMIM, Á & SOMEKH, N (coord.). **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**, São Paulo: CEM /CEBRAP/ EMURB, 2004, p. 363-380.

SANTORO, P. **A relação da sala de cinema com o espaço urbano em São Paulo: do provinciano ao cosmopolita**. XI Encontro Nacional de Planejamento Urbano e Regional, 2005, p.1-15.

SASSEN. Saskia. **As cidades na Economia Mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998. 191p.

SCHICCH. M. C. REstauração, RENovação, REVitalização, REqualificação, REabilitação. **Arquitetura e Urbanismo**, Campinas: PUCCAMP, setembro de 2005. Disponível em: <http://www.puccamp.br>, acessado em: 14/10/2010.

SILVA, H.M.B. & SÍGOLO, L.M.. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. Lincoln Institute of Land Policy. Sao Paulo, 2007, 64 p.

SILVA, H.M.B. . **O centro de São Paulo: que futuro para a habitação?** Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 36p. São Paulo: disponível, <http://www.usp.br/fau/depprojeto/labhab/equipe/dp07.htm>, acesso em: 18/07/2011.

SILVA, K.W.V.F. da. **O problema da habitação no contexto da revalorização do Centro Histórico de São Paulo (1991-2006)**. 2007, 164p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

SIMÕES JUNIOR, J. G. Bouvard: um urbanista francês. In: MEYER at al (org.). **São Paulo Centro XXI: entre a história e o projeto**. Associação Viva o Centro: São Paulo, 1994.p. 74-77

_____. **Anhangabaú: História e Urbanismo**. São Paulo: Editora Senac / Imprensa Oficial do Estado, 2005. 186 p.

SMITH, N. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à “regeneração” urbana como estratégia urbana global. In: BIDHOU-ZACHARIASEN, C. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: AnnaBlume, 2006, p. 59-88

SOJA. E.W. **Geografias pós-modernas**. A reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993, 324p.

SOTRATTI, M.A. **Pelas ladeiras do Pelô: a requalificação urbana como afirmação de um produto turístico**. 2005. 308 p. Dissertação (Mestrado em Geografia), Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2005.

SOUZA. M.A. **A identidade da Metrópole: A verticalização em São Paulo**. São Paulo: Hucitec, 1994,257p.

TATAGIBA, L & BLIKSTAD, K. **As eleições das organizações populares para o Conselho Municipal de Habitação de São Paulo: limites, potencialidades e tensões nas imbricações do movimento de moradia de São Paulo como o campo institucional**. Anais do I Seminário Internacional e III Seminário Nacional Movimentos Sociais, Participação de Democracia. Florianópolis, 2010.

TAVARES, Adriana de Menezes. **City Tour**. São Paulo: Aleph, 2002, 67p.

URRY, J. **O olhar do turista: lazer e viagens nas sociedades contemporâneas**. São Paulo: Estúdio Nobel / SESC, 1996. 231p.

VAZ, A. **O Projeto Nova Luz e a renovação urbana na região da Luz:** o espaço urbano como condição e produto da acumulação e o espaço como reprodução da vida. 2009, 138p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

VAINER, C. Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: In: ARANTES, O, et. al. (orgs.) **A cidade do pensamento único.** Desmanchando consensos. 3ª. Ed., Petrópolis: Vozes, 2002. p. 75- 104.

VAINER, C. Os liberais também fazem planejamento urbano? Glosas ao “Plano Estratégico da Cidade do Rio de Janeiro”. In: In: ARANTES, O, et. al. (orgs.) **A cidade do pensamento único.** Desmanchando consensos. 3ª. Ed., Petrópolis: Vozes, 2002. p. 105-120.

VIEIRA, S.G. **O Centro vive.** O espetáculo da revitalização no Centro de São Paulo: sobrevivência do capitalismo e apropriação do espaço. 2002. 546 p. Tese (Doutorado em Geografia), Instituto de Geociências e Ciências Exatas. Universidade Estadual Júlio de Mesquita, Rio Claro, 2002.

VILLAÇA. F. J. M. **O Espaço Intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP; Lincoln Institute, 1998. 373p.

As leis de tombamento federal, estadual e municipais são respectivamente: Decreto-Lei Federal no. 25/1937, Decreto Estadual No. 13.426/1979, Lei Municipal no. 10.032/1985 e no. 10.236 /1986.

Periódicos e documentos.

ALMEIDA. M.A.R. Patrimônio histórico: um ativo da cidade. **Revista Urbs**, no 51, 3o trimestre 2009. Associação Viva o Centro: São Paulo, disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs51.htm>, Acesso em: 24/04/2011.

_____, Viva uma história de 15 anos. **Revista Urbs**. Associação Viva o Centro, no. 42, dez / 2006, p. 6-13.

_____. ALMEIDA, M. A. R de. Patriarca o exemplo de proposta inovadora. **Revista Urbs**. Associação Viva o Centro, Panorama, no. 28, out-nov / 2002, disponível em Fonte: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs.28.htm> acessado em 11/04/2011

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **Análises e propostas da Associação Viva o Centro ao projeto apresentado pela Emurb para a Reforma da Praça Roosevelt.** São Paulo, março 2009. Disponível em http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/proposta_reforma_roosevelt.pdf, acesso em 25/08/2011.

_____. **Calçadão 1998-2008**: 10 anos de avaliação. São Paulo, 2008. Disponível em: http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/calca dao_10anos_avaliacao.pdf, acesso em: 30/08/2011.

_____. **São Paulo - Centro. Eleições 2008. Carta aos Candidatos**. Disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/download/vivaocentro2008.pdf>, acesso em: 25/07/2011.

_____. **Programa Ação Centro da Associação Viva o Centro - 2008**. Disponível em [http://www.vivaocentro.org.br/bancodados/alianca/a lianca_click2.htm](http://www.vivaocentro.org.br/bancodados/alianca/a%20alianca_click2.htm), acesso em 24/04/2011

_____. **Criança e Adolescente em situação de rua no Centro de São Paulo**. São Paulo, 2007. Disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/endalara.pdf>, acesso em 15/08/2011.

_____. **Intervenções urbanas estruturais** - Mesa redonda sobre intervenções na Quadra 27 e no Pólo Luz – Santa Ifigênia, 10 de maio de 2006. São Paulo, 2006.

_____. **Refuncionalização do Vale do Anhangabaú**. São Paulo, 2005. Disponível em: http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/proposta_vale.pdf, acesso em: 20/09/2011.

_____. **São Paulo - Centro. Eleições 2004. Carta aos Candidatos**. Disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/download/vivaocentro2004.pdf>, acesso em: 25/07/2011.

_____. **Pólo Luz – Sala São Paulo, Cultura e Urbanismo**. São Paulo, 2000. Disponível em: http://www.vivaocentro.org.br/download/publicacoes/polo_luz.pdf, acesso em: 20/09/2011

_____. Associação Viva o Centro: Propostas e compromissos. 1996. São Paulo. Disponível em: http://www.vivaocentro.org.br/download/publicacoes/propostas_compromissos.pdf, acesso em 29/07/2011

_____. **Camelôs**. São Paulo. 1994, disponível em: http://www.vivaocentro.org.br/download/avc/camelos_workshop.pdf, acesso em 20/09/2011.

ASSOCIAÇÃO DOS COMERCIANTES DA SANTA IFIGÊNIA. **Nova Luz**, s/d. disponível em: <http://www.acsisanta.com.br>, acesso em 15/05/2011

_____. **ASSOCIAÇÃO DOS COMERCIANTES DO BAIRRO DA SANTA IFIGÊNIA – ACSI, Ação Direta de Inconstitucionalidade da Lei 14.917/09 e 14.918/09**, 8 de abril de 2011 Disponível em: <http://www.acsisanta.com.br>, acesso: 25/06/2011.

_____. **Notas taquigráficas da Audiência Pública da Nova Luz**, 12/04/2011, Câmara Municipal de São Paulo. Disponível em: <http://www.acsisanta.com.br/lei.php>, acesso em: 14/05/2011.

ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO SANTA IFIGÊNIA E LUZ – AMOALUZ, **Diretrizes para o Plano de Urbanização da ZEIS 3 C 016**, 17/08/2011. disponível em: <http://apropriacaodaluz.blogspot.com>, acesso em 28/08/2011.

BOMFIM. C. Reabre em agosto o Solar da Marquesa. **O Estado de São Paulo**, 30/04/2011. http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20110430/not_imp712900,0.php, acessado em 09/06/2011

BRANCATELLI, R. Justiça exige revitalização de quartel de 1860. **O Estado de São Paulo**, 24/09/2011. Disponível em: http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20100924/not_imp614458,0.php, acesso em: 19/07/2011.

BRANCATELLI, R. & BRANDALISE. V.H. 40% da memória de SP está destruída, **O Estado de São Paulo** 03/01/2009. disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,40-da-memoria-de-sp-esta-destruida,302201,0.htm>, acesso em 22/07/2011.

BRANDALISE. V. H Demolição de rodoviária começa a mudar a Luz. **O Estado de São Paulo** 13/04/ 2010, disponível em: http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20100413/not_imp537573,0.php, acesso em 20/05/2011.

_____. Casa das Retortas em São Paulo abrigará museu. **O Estado de São Paulo**. 30/01/2009, disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/geral,casa-das-retortas-em-sao-paulo-abrigara-museu,315516,0.htm>, acesso 15/07/2011.

BRUNO. T. Revisão do Plano Diretor de São Paulo gera polêmica e não avança, **Rede Brasil Atual**, 22/07/2010, disponível em <http://www.redebrasilatual.com.br/radio/noticias-1/proposta-de-revisao-do-plano-diretor-gera-polemica-e-nao-avanca-1>, acesso em 15/04/2011

CAMPOS, A & BARROS, C.J. Em busca do brilho perdido. **Revista Problemas Brasileiros**., no. 376, São Paulo: Editora SESC, jul/ago 2006 disponível em http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas_sesc/pb/artigo.cfm?Edicao_Id=249&Artigo_ID=3916&IDCategoria=4324&reftype=1, acesso em: 15/07/2011

CHACEL. F. M. Espaço renovado. Projeto ambiental vai recuperar o velho Parque Dom Pedro. **Revista Problemas Brasileiros**, , n. 359. São Paulo: Editora Sesc, set/out 2003, disponível em: http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas_sesc/pb/artigo.cfm?Edicao_Id=167&Artigo_ID=2437&IDCategoria=2487&reftype=1, acesso: 18/07/2011.

CREDENCIO, J. Kassab manda o Masp devolver a galeria Prestes Maia. **A Folha de São Paulo**, 30/12/2008, disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/foalha/cotidiano/ult95u484446.shtml>, acesso 23/04/201

DANTAS, T. Lojistas criam plano próprio para cracolândia. **O Estado de São Paulo**, 17/08/2011. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,lojistas-criam-plano-proprio-para-cracolandia,759448,0.htm>, acesso em: 31/08/2011.

DCI. **Diário do Comércio e Indústria**. Kassab entrega revitalização parcial da Praça da República. 22/02/07, Disponível em <http://www.dci.com.br/Kassab-entrega-revitalizacao-parcial-da-Praca-da-Republica-8-165223.html>, acesso em 25/04/2011

ERUNDINA, L. Quinze anos como referência para São Paulo. **Revista Urbs**. Associação Viva o Centro, no. 42, dez / 2006, p. 28-29

FERREIRA. J.S.W. São Paulo à Venda. **Correio da Cidadania**, 09/04/2009. Disponível em http://www.acsisanta.com.br/sao_paulo_a_venda.php, acesso em: 24/09/2011

FIGUEIREDO, M. Promessa: começam já as obras do Masp Centro, **Revista Urbs**. Associação Viva o Centro, -Panorama, no. 28, out-nov / 2002, disponível em Fonte: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs.28.htm>, acessado em 11/04/2011

FIGUEROLA, V, Tradição Recuperada. A renovação do Mercado Municipal Paulistano, de Pedro Paulo de Melo Saraiva.. **Revista Arquitetura e Urbanismo**, Editora PINIweb, Sao Paulo. no. 128, nov/2004, disponível em: <http://www.revistaau.com.br/arquitetura-urbanismo/128>, acesso: 18/07/2011.

FÓRUM CENTRO VIVO. Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas. São Paulo, 2006, 360p.

FUZO, A. O passado de uma cidade de futuro. **Revista Urbs**, no 51,. Associação Viva o Centro, São Paulo, 3o trimestre 2009 disponível e m: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs51.htm>, Acesso em: 24/04/2011.

FOLHA DE SÃO PAULO. O mapa do centro. São Paulo.03/11/2003. Disponível em: http://www1.folha.uol.com.br/folha/turismo/americanosul/brasil-sao_paulo-mapa_centro.shtml, Acesso:15/09/2011.

GATTONI. A. Patriarca reinaugurada. **Revista Urbs**. no. 28. Associação Viva o Centro, out-nov/ 2002, disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs.28.htm> acessado em 11/04/2011

GAZZANEO, F. Reformar prédio no centro é mais barato do que construir um novo na periferia. **Jornal da Record**. 09/08/2011, disponível em: <http://noticias.r7.com/sao-paulo/noticias/reformar-predio-no-centro-e-mais-barato-do-que-construir-um-novo-na-periferia-20130720.html>, acesso em 15/09/2011.

_____. Secretário de Habitação vai propor que prédios reformados estejam na rota turística do centro. **Jornal da Record**. 09/08/2011, disponível em: <http://noticias.r7.com/sao>

paulo/noticias/secretario-de-habitacao-vai-propor-que-predios-reformados-estejam-na-rotaturistica-do-centro-20130722.html, acesso em 15/09/2011.

_____. Prefeitura aposta em solteiros e casais sem filhos para revitalizar centro de SP. **Jornal da Record**. 09/08/2011, disponível em: <http://noticias.r7.com/sao-paulo/noticias/prefeitura-aposta-em-solteiros-e-casais-sem-filhos-para-revitalizar-centro-de-sp-20130720.html>, acesso em 15/09/2011.

GEROLLA, G.. Reforma polêmica. **Revista Construção e mercado**. Disponível em <http://revista.construcaomercado.com.br/negocios-incorporacao-onstrucao/94/plano-diretor-de-sao-paulo-vence-a-legalidade-da-132956-1.asp?from=Correio+Pini.>, acesso em 15/04/2011.

GLOBALIZATION AND WORLD CITIES STUDY GROUP & NETWORK – GAWC. **The Global Cities**. disponível em www.gawc.com, acesso em 25/02/2010.

HIRATA, M S & PEREIRA, P.C.X. A participação na revisão do plano diretor estratégico de São Paulo: apropriação e consumo na produção do espaço urbano. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2010, vol. XIV, nº 331 (27). <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-331/sn-331-27.htm>>, acesso em 15/09/2011.

IKUTA, F.K. Práxis e Novas Formas de Dominação: as disputas territoriais dos movimentos de moradia de São Paulo. **Revista Pegada Eletrônica**, Presidente Prudente, vol.10, n.2, 31 dezembro 2009. Disponível em: <http://www.fct.unesp.br/ceget/pegada102/10ferikuta1002.pdf>, acesso em 25/08/2011.

LEAL, C. Revitalização do Parque Dom Pedro 2º, em SP, custará R\$ 1,5 bi, **A Folha de São Paulo**. 04/05/2011. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/911225-revitalizacao-do-parque-dom-pedro-2-em-sp-custara-r-15-bi.shtml>, acesso em 15/07/2011.

MAIA JUNIOR, H. & BRANCATELLI, R. Demolição e polêmica na Nova Luz. **O Estado de São Paulo**. 27/10/2011, disponível em: http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20071027/not_imp71409,0.php, acesso em: 25/07/2011

MANSO, B. et. al. Diagonal Sul pode render até R\$ 1,5 bi. **O Estado de São Paulo**. 11/01/2009. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/impreso,diagonal-sul-pode-render-ate-r-15-bi,305448,0.htm>, acesso: 15/05/2011.

MEDEIROS, J. Praça das Artes ataca a "quadra maldita". **O Estado de São Paulo**, 11/11/2009, disponível em: http://www.estadao.com.br/estadaodehoje/20091111/not_imp464359,0.php, Acesso em 23/05/2011

MEIRELLES, H de C. O Centro como protagonista. **Revista Urbs**. São Paulo: Viva o Centro. Ano X, no.42, dezembro de 2006

MEIRINHO, B.C.D, FRANZONI,J. O planejamento da cidade modelo e os territórios da vida rejeitada: distribuição e acumulação de riqueza e renda em Curitiba, COHABLD.. s/d. disponível em: <[http://www.cohabld.com.br/zeis/artigos/ BrunoMeirinho-O-Planejamento-Da-Cidade-Modelo.pdf](http://www.cohabld.com.br/zeis/artigos/BrunoMeirinho-O-Planejamento-Da-Cidade-Modelo.pdf)>., acessado em 01/04/2011.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. Obras da 1ª fase do complexo cultural Praça das Artes devem ser concluídas até o fim de 2011, sinaliza o prefeito. 7 /01/ 2011, disponível em [http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/ index.php?p=42333](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index.php?p=42333), acesso em 25/05/2011.

_____. Prefeito anuncia revitalização do Parque Dom Pedro II, 05/05/2011, disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal /a_cidade/noticias/index.php?p=44204, , acesso em 15/07/2011

_____.Praças emblemáticas do Centro serão requalificadas, 21/06/ 2005. Disponível em: [http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index. php?p=2583](http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index.php?p=2583), acesso 15/06/2011.

_____.**Galeria Olido**. disponível em: www.prefeitura.sp.gov.br/galeriaolido, acesso em 23/05/2011

_____.**Museu da Cidade**. Disponível em: <http://www.museudacidade.sp.gov.br /museu.php>, acessado em 25/04/2011

_____. Obras de requalificação da Praça Roosevelt, 25/03/2011 ,disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/infraestrutura/noticias/index.php?p=22156>, acesso em 15/07/2011

O ESTADO DE SÃO PAULO. TJ libera continuidade do projeto Nova Luz, 25/08/2011. Disponível em: <http://www.estadao.com.br/noticias/impresso,tj-libera-continuidade-do-projeto-nova-luz,763409,0.htm>, acesso em: 31/08/2011

PITTA, C. A revitalização do Centro de São Paulo. Revista Urbs. Associação Viva o Centro, no. 42, dez / 2006, p. 32-33.

PONZIO,A & CICCACIO, A. Um Quadrilátero Moderno no Centro. **Revista Urbs**, no.33 Associação Viva o Centro, São Paulo, jan/ fev 2004, disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs33.htm>., acesso: 12/07/2011.

REVISTA VITRUVIUS. Restauro da Catedral da Sé. São Paulo, Associação Viva o Centro. outubro 2002, disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/ projetos/02.022/2186> , acesso em 11/05/2011

_____. Restauro e Modernização da Biblioteca Mário de Andrade. São Paulo, 09/08/2010, disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/jornal /news/read/297>, acessado em 11/05/2011.

SARMENTO, L, Restauração do Teatro Municipal de São Paulo chega à reta final. **Jornal da Record**. 05/11/2010. Disponível em: <http://noticias.r7.com/sao-paulo/noticias/restauracao-do-teatro-municipal-de-sao-paulo-chega-a-reta-final-20101105.html>, acesso em 20/04/2011.

SECOVI, disponível em: <http://www.secovi.com.br>, acesso em 25/08/2011.

SÃO PAULO (PREFEITURA). **Plano Plurianual 2006-2009, São Paulo**.

_____. Conselho Municipal de Turismo. **Plano Municipal de Turismo - PLATUM 1999-2001**. Disponível em: <http://www.contur.sp.gov.br>, acessado em 25/01/2009

_____. Conselho Municipal de Turismo. **Plano Municipal de Turismo - PLATUM 2002**. Disponível em: Disponível em: <http://www.contur.sp.gov.br>, acessado em 25/01/2009

_____. Conselho Municipal de Turismo. **Plano Municipal de Turismo - PLATUM 2003**. Disponível em: Disponível em: <http://www.contur.sp.gov.br>, acessado em 25/01/2009

_____. Conselho Municipal de Turismo. **Plano Municipal de Turismo - PLATUM 2004-2006**. Disponível em: Disponível em: <http://www.contur.sp.gov.br>, acessado em 25/01/2009

_____. Conselho Municipal de Turismo. **Plano Municipal de Turismo - PLATUM 2007-2010**. Disponível em: Disponível em: <http://www.contur.sp.gov.br>, acessado em 25/01/2009

_____. PROCENTRO. Programa de Reabilitação da Área Central da Cidade – PROCENTRO, São Paulo, 2005.

_____. PROCENTRO. **Programa “Reconstruir o Centro”**. São Paulo, 2001

_____. PROCENTRO. **Programa “Ação Centro”**, São Paulo, 2002

_____. PROCENTRO. **Reconstruir a cidade e a cidadania**. São Paulo. 2001.

_____. PROCENTRO. **Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – PROCENTRO**. São Paulo, 1993.

_____. Secretaria Municipal de Habitação. **Programa Lei de Fachadas**, 2010

_____. Secretaria Municipal de Habitação. **Programa Renova Centro**. 2009.

_____. Secretaria Municipal de Planejamento. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2002-2012**. São Paulo: SENAC .2003.

_____. Secretaria Municipal de Planejamento. **Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé. São Paulo**: SENAC .2003

_____. Secretaria Municipal de Planejamento. **Plano Estratégico 1998-2002**. São Paulo, 1998.

_____. São Paulo Turismo. **Turismo no Centro: Plano de Desenvolvimento Turístico do Centro da Cidade de São Paulo**, 2008.

_____. Secretaria de Urbanismo. **Nova Luz - Projeto Urbanístico Consolidado**, Agosto de 2011. Disponível em: <http://www.novaluzsp.com.br>, acesso em 25/08/2011

_____. Secretaria de Urbanismo. **Nova Luz: Evolução do Projeto Urbanístico visando sua implantação**. Junho de 2011. Disponível em: <http://www.novaluzsp.com.br>, acesso em 25/08/2011.

_____. Secretaria de Urbanismo. **Projeto Nova Luz: Projeto Preliminar – Urbanístico e ZEIS**. Dezembro de 2010. Disponível em: <http://www.novaluzsp.com.br>, acesso em 25/06/2011.

_____. Secretaria de Urbanismo. **Projeto Nova Luz: Visão e Diretrizes Urbanísticas**. Novembro de 2010. Disponível em: <http://www.novaluzsp.com.br>, acesso em 25/06/2011.

_____. **Operação Urbana Centro**. Lei Municipal no.12.349, 6 de junho de 1997

_____. **Operação Urbana Anhangabaú**. Lei Municipal. No. Lei nº 11.090/ 16 de setembro de 1991.

_____. **Lei de Concessão Urbanística**. Lei Municipal No. 14.917 e no, 14.918., de 7 de maio de 2009.

-----**PROCENTRO. Programa “Ação Centro”**. São Paulo, 2003

_____.**PROCENTRO. Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – PROCENTRO**, São Paulo, 1993

SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA DE SÃO PAULO. **Estação da Luz**. Disponível em: <http://www.estacaodaluz.org.br>, acesso em 20/05/2011.

_____.**Pinacoteca do Estado**.. Disponível em: <http://www.pinacoteca.org.br>, acesso em 20/05/2011

_____. **Museu de Arte Sacra**. Disponível em: <http://www.museuartesacra.org.br>, acesso em: 20/05/2011.

SPINELLI, E. Verba pública banca negócios da Nova Luz. A Folha de São Paulo. Folha de São Paulo. 12/08/2011. Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/fsp/cotidian/ff1208201109.htm>, acesso em 31/08/2011.

TRIELLI, D. Centro de SP ganha 63 mil habitantes. **O Estado de São Paulo**, Vida,A28, 30/04/2011.

UNA ARQUITETOS. **Espaço Cultural e Agência Central dos Correios**. Disponível em: Http://www.unaarquitetos.com.br/site/projetos/espaco_cultural_e_agencia_central_dos_correios, acesso em 15/03/2011

UOL Notícias. Justiça cassa 13 vereadores em São Paulo; advogado diz que lei não proíbe doações, 19/10/2009, disponível em: <http://noticias.uol.com.br/politica/2009/10/19/ult5773u2764.jhtm>, acesso em 25/05/2011

VESPUCCI, A.C e CICACCIO, A.M. Portas abertas. Cultura. Revista Urbs. Associação Viva o Centro No. 21, abr-mai de 2001. São Paulo: Associação Viva o Centro. Disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs21.htm>, Acesso em 11/04/2011.

WISNIK, G. et al. Notas sobre a Sala São Paulo e a nova fronteira urbana da cultura. **Revista Pós**, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001. 25p.

ZONTA, N. Moradores de rua invadem os edifícios São Vito e Mercúrio. **A Folha de São Paulo**. 21/08/2010, Disponível em: <http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/782640-moradores-de-rua-invadem-os-edificios-sao-vito-e-mercurio.shtml>, acesso em 15/07/2011.

ZORZETE, F. & KREUTZ, K Os “nós” da preservação de bens históricos. **Revista Urbs**, no 51, 3o trimestre 2009. Associação Viva o Centro: São Paulo, disponível em: <http://www.vivaocentro.org.br/publicacoes/urbs/urbs51.htm>, Acesso em: 24/04/2011.

Videos

SÃO PAULO CONVENTION AND VISITORS BUREAU. “São Paulo é Tudo de Bom” São Paulo, 2006, disponível em: <http://www.youtube.com/watch?v=B66LQ2YnbK0&feature=related>, acesso em 26/08/2011

SÃO PAULO TURISMO. “São Paulo Todas as cidades do Mundo” (2008) da São Paulo Turismo, 2008, disponível em: <http://www.youtube.com/watch?v=PEdj1VGDVA>, acesso em 26/08/2011

SÃO PAULO TURISMO. “São Paulo, Cidade Criativa” (2011), da São Paulo Turismo, São Paulo, 2011, disponível em: <http://www.youtube.com/watch?v=NuhJWK8uxac>, acesso em 26/08/2011)