



EDUARDO AUGUSTO WELLENDORF SOMBINI

**A REVALORIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA DO CENTRO DE SÃO PAULO:
AGENTES, CONCEPÇÕES E INSTRUMENTOS DA URBANIZAÇÃO CORPORATIVA
(2005-2012)**

**Campinas
2013**



NÚMERO: 196/2013

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS**

EDUARDO AUGUSTO WELLENDORF SOMBINI

**A REVALORIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA DO CENTRO DE SÃO PAULO:
AGENTES, CONCEPÇÕES E INSTRUMENTOS DA URBANIZAÇÃO CORPORATIVA
(2005-2012)**

ORIENTADOR: ADRIANA MARIA BERNARDES DA SILVA

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas para obtenção do título de Mestre em Geografia na área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial.

**ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL
DA DISSERTAÇÃO DEFENDIDA PELO ALUNO EDUARDO AUGUSTO WELLENDORF SOMBINI
E ORIENTADO PELA PROFA. DRA. ADRIANA MARIA BERNARDES DA SILVA**

Campinas

2013

FICHA CATALOGRÁFICA ELABORADA POR
CÁSSIA RAQUEL DA SILVA – CRB8/5752 – BIBLIOTECA “CONRADO PASCHOALE” DO
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
UNICAMP

So52r Sombini, Eduardo Augusto Wellendorf, 1986-
A revalorização contemporânea do centro de São Paulo: agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005-2012) / Eduardo Augusto Wellendorf Sombini -- Campinas, SP.: [s.n.], 2013.

Orientador: Adriana Maria Bernardes da Silva.
Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências.

1. Urbanização. 2. Gentrificação. I. Silva, Adriana Maria Bernardes da, 1967- II. Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Geociências. III. Título.

Informações para a Biblioteca Digital

Título em inglês: The contemporary revalorization of the center of São Paulo: agents, concepts and instruments of the corporative urbanization (2005-2012).

Palavras-chaves em inglês:

Urbanization

Gentrification

Área de concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial

Titulação: Mestre em Geografia.

Banca examinadora:

Adriana Maria Bernardes da Silva (Orientador)

Julia Santos Cossermelli de Andrade

Ricardo Mendes Antas Júnior

Data da defesa: 26-02-2013

Programa de Pós-graduação em Geografia



UNICAMP

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

AUTOR: Eduardo Augusto Wellendorf Sombini

"A revalorização contemporânea do centro de São Paulo: agentes, concepções e instrumentos da urbanização corporativa (2005-2012)"

ORIENTADORA: Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva

Aprovada em: 26 / 02 / 2013

EXAMINADORES:

Profa. Dra. Adriana Maria Bernardes da Silva

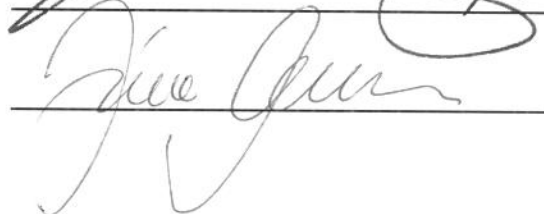


Presidente

Prof. Dr. Ricardo Mendes Antas Junior



Profa. Dra. Julia Santos Cossermelli de Andrade



Campinas, 26 de fevereiro de 2013.

Agradecimentos

O trabalho acadêmico pode ser muito solitário, mas só faz sentido se as barreiras do isolamento puderem ser quebradas. Esse trabalho – e a minha trajetória nos últimos três anos – não teriam chegado a esse ponto sem o apoio de pessoas importantes, que indicaram caminhos, influenciaram escolhas e me incentivaram a prosseguir. Esse olhar externo, de mais perto ou mais longe, e a partilha do cotidiano foram fundamentais para enfrentar os desafios e amadurecer nesse trajeto.

À minha orientadora da graduação, Profa. Tereza Paes, agradeço por ter me colocado em contato com a discussão sobre as intervenções em áreas centrais e ter dado as condições para os meus primeiros passos, na iniciação científica e na monografia.

À Profa. Adriana Bernardes, com quem pude trabalhar durante o mestrado, agradeço pela acolhida e por apostar nos rumos dessa pesquisa desde o início. A orientação rigorosa, o contato durante esse período e a oportunidade do estágio docente com certeza marcaram minha formação.

À Julia Andrade, pela interlocução nos últimos dois anos e pela generosidade no nosso convívio acadêmico. No exame de qualificação e na defesa, agradeço a leitura criteriosa e os comentários e sugestões.

Ao Prof. Ricardo Mendes, pelos comentários e sugestões durante a banca de qualificação e a defesa da dissertação.

Aos colegas do grupo de pesquisa Círculos de Informação, Urbanização e Território, meu agradecimento pelas discussões e momentos de trocas, em especial ao André Pasti, Sérgio Teixeira e Gerônimo Almeida.

Sou muito grato à oportunidade de ter realizado o estágio de pesquisa em Montréal. Agradeço à Profa. Anne Latendresse, do Departamento de Geografia da Université du Québec à Montréal, pela acolhida calorosa no inverno *québécois* e pela dedicação em receber os alunos brasileiros, ajudar na nossa adaptação e proporcionar um ambiente de trabalho e debates qualificados. As aulas teóricas, as visitas de campo e os momentos de descontração foram valiosos para entender melhor a urbanização de Montréal e as questões sociais do Québec, assim como para consolidar laços de amizade. Agradeço pelas reuniões de trabalho, pelos comentários sobre a pesquisa e pelo estímulo constante, bem como pela oportunidade de fazer uma apresentação no colóquio organizado pelo CERB.

A todos os colegas da UQAM e aos amigos que pude conhecer nesses 6 meses. Ao João Monteiro, a quem devo a indicação do caminho que me levou até lá. É muito bom estar perto e ser parceiro em tantos projetos. À Clarice Carvalho, parceira incontornável do dia-a-dia, por ter proporcionado momentos tão bons. À Paula Hernandez, ao Vinicius Furtado, à Gabriela Dulon, com quem pude compartilhar o cotidiano de forma mais próxima, e à Renata Brauner, ao Pierre-Mathieu Le Bel, à Marianne Carle-Marsan, à Catherine Rodriguez e ao Mathieu Labrie.

Na volta ao Brasil, agradeço ao Marcelo Batalha, por ter estado tão próximo, e a minha irmã Ligia, pela cumplicidade renovada. Aos meus pais, pelo apoio constante e por terem oferecido tantas condições indispensáveis para chegar até aqui.

Aos amigos mais próximos, agradeço à Ana Tereza Penteado, por termos dividido o desenrolar dos nossos mestrados desde o começo e termos compartilhado as inquietações, dúvidas e alegrias. Também pelo cuidado nos momentos finais e pela revisão dos capítulos. À Gabrielle Cifelli, pela amizade sólida que já dura vários anos, pela convivência constante. Agradeço também ao Augusto Fidalgo, pelo estímulo e preocupação, e à Juliana Marques e à Ligia Alves pela companhia nos meses de finalização.

Ao Satanique e ao Sebastian, os companheiros felinos que tornaram as longas horas de trabalho solitário menos áridas.

Por fim, agradeço a todos os entrevistados e demais interlocutores dessa pesquisa, que forneceram horas de depoimentos e inúmeras pistas interpretativas, boa parte ainda não totalmente explorada, abrindo portas para pesquisas futuras. Sou também muito grato aos órgãos financiadores que permitiram o desenvolvimento do trabalho: à CAPES, pela bolsa logo no primeiro mês de mestrado; à FAPESP, pelo financiamento durante toda a pesquisa; ao *Programme des futurs leaders dans les Amériques* do governo federal canadense, que permitiu o estágio de pesquisa em Montréal; e aos recursos do PROAP e do FAEPEX que viabilizaram a participação em eventos.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS

**A REVALORIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA DO CENTRO DE SÃO PAULO:
AGENTES, CONCEPÇÕES E INSTRUMENTOS DA URBANIZAÇÃO CORPORATIVA
(2005-2012)**

RESUMO

Dissertação de Mestrado

Eduardo Augusto Wellendorf Sombini

Entre as diversas faces assumidas pela urbanização contemporânea, os processos de refuncionalização e revalorização de centros urbanos têm desempenhado papel de destaque nas estratégias públicas e privadas de reorganização territorial das cidades em todo o mundo. Anteriormente restrito a algumas metrópoles do capitalismo avançado, a partir da década de 1990 esse processo se difundiu globalmente e atingiu, com as mediações das formações socioespaciais e dos lugares, várias metrópoles dos países periféricos. Após longos períodos de desvalorização imobiliária e migração de parte das atividades do circuito superior da economia urbana, os centros históricos têm sido tomados por intervenções que buscam mobilizar os atributos materiais e simbólicos desses subespaços como instrumento de uma política urbana voltada para a atração de investimentos, consumidores e turistas e de criação de imagens hegemônicas das cidades. Muitas cidades brasileiras, seguindo a tão difundida experiência internacional, tem apostado na afirmação dos usos culturais e na atração de atividades informacionais como os catalisadores ideais para as transformações urbanas pretendidas para as áreas centrais. Desde a década de 1990, essas concepções têm sido os principais suportes do projeto de revalorização do centro paulistano e vem aglutinando tanto as políticas do planejamento territorial estatal como as estratégias de diversos agentes econômicos, aprofundando a urbanização corporativa da metrópole paulistana. Neste trabalho, propomos analisar as variáveis explicativas da revalorização contemporânea do centro de São Paulo (2005-2012), considerando os agentes sociais envolvidos, as concepções que orientam as ações, os instrumentos técnicos e políticos mobilizados e as disputas pelo uso do território do centro paulistano, com o intuito de contribuir para estruturar uma reflexão sobre os nexos que constroem o atual projeto hegemônico de reorganização do território da área central da metrópole.

Palavras-chave: urbanização corporativa, revalorização de áreas centrais, gentrificação, São Paulo.



UNIVERSITY OF CAMPINAS
INSTITUTE OF GEOSCIENCES

**THE CONTEMPORARY REVALORIZATION OF THE CENTER OF SÃO PAULO:
AGENTS, CONCEPTS AND INSTRUMENTS OF THE CORPORATIVE
URBANIZATION (2005-2012)**

ABSTRACT

Master's Degree Thesis

Eduardo Augusto Wellendorf Sombini

Among the many facets assumed by contemporary urbanization, the processes of refunctionalisation and revalorization of urban centers have played a prominent role in public and private strategies of territorial reorganization across the world. Previously restricted to a few cities of advanced capitalism, from the 1990s this process has spread globally and reached, with the mediations of socio-spatial formations and places, various cities of the peripheral countries. After long periods of housing devalorization and migration of part of the activities of the upper circuit of the urban economy, the historical centers have been focus of interventions that seek to mobilize the material and symbolic attributes of these subspaces as an instrument of urban policy toward the investment attraction, consumers and tourists and the creation of hegemonic cities image. Many Brazilian cities, following widespread international experience, has focused on the assertion of cultural uses and attracting informational activities as ideal catalysts for urban transformations intended to central areas. Since the 1990s, these views have been the major supporters of the project of revalorization of downtown São Paulo and since then has been joined both the state land planning policies and strategies from various economic agents, deepening the corporate urbanization of the metropolis. In this work, we propose to analyze the explanatory variables of the contemporary revalorization of the center of Sao Paulo (2005-2012), considering the social agents involved, the concepts that guide the actions, the technical and political instruments mobilized and the struggles over the use of the territory of the center of São Paulo, in order to help structure a reflection on the connections that build the current hegemonic project of reorganization of the territory of the central area of the metropolis.

Keywords: corporate urbanization, revalorization of central areas, gentrification, São Paulo.

Sumário

Introdução	1
Cap. I - Urbanização corporativa e revalorização de áreas centrais	17
I.1 A nova agenda urbana hegemônica	17
I.2 Gentrificação e fronteiras urbanas	22
I.3 Consumo cultural e intervenções em áreas centrais	28
I.4 Planejamento territorial e urbanização corporativa	31
Cap. II - MetrÓpole corporativa e fragmentada: novas fronteiras da urbanização paulistana	35
II.1 Constituição e expansão do centro de São Paulo	35
II.2 A 'degradação' e as primeiras tentativas de retomada do centro	50
Cap. III - O centro e a metrÓpole: redefinições recentes	55
III.1 Atividades econômicas e empregos	57
III.2 A reversão do declínio populacional	74
III.3 Domicílios e renda	81
Cap. IV - As lógicas da intervenção urbana: das âncoras culturais aos grandes projetos urbanos	95
IV.1 A Operação Urbana Centro	102
Cap. V - O Projeto Nova Luz	113
V.1 – Megaoperações policiais	113
V.2 – Lei de Investimentos Seletivos	119
V.3 – Desapropriações e demolições	122
V.4 – O surgimento do grande projeto urbano	127
V.5 – A concessão urbanística em São Paulo	129
V.6 – A lei da concessão urbanística	132
V.7 – O desenvolvimento do projeto urbanístico	137

Cap. VI - Aliança pelo Centro Histórico: a tentativa de concretização da “gestão urbana compartilhada”	145
VI.1 A construção do modelo	149
VI.2 A difusão internacional dos BIDs	154
VI.3 A proposta brasileira: as Áreas de Revitalização Econômica (AREs)	156
VI.4 A Aliança pelo Centro Histórico	168
Conclusão: o centro na perspectiva da “luta de tendências”	181
Referências bibliográficas	185
Anexo I – Lista de entrevistados	195
Anexo II – Matriz de eventos	197

Figuras

Figura 1 – Grafite anti-gentrificação em Montréal.	24
Figura 2 – Cartoon sobre o caráter étnico da gentrificação nos Estados Unidos	24
Figuras 3 e 4 – Foto aérea (1958) e imagem de satélite (2008) do entorno do Minhocão	44
Figura 5 – Construção da Estação Sé (1972)	47
Figura 6 – Folheto do projeto Luz Cultural	52
Figura 7 – Quincy Market, Boston	99
Figura 8 – Estação Júlio Prestes, onde está localizada a Sala São Paulo	101
Figura 9 – Operações Urbanas previstas no Plano Diretor Estratégico de 2002	106
Figura 10 – Novas propostas de Operações Urbanas da gestão Kassab (2010)	107
Figura 11 – Perímetro da Operação Urbana Centro	108
Figura 12 – Resumo dos recursos arrecadados e gastos pela Operação Urbana Centro	110
Figura 13 – Perímetros do Programa de Investimentos Seletivos (Lei 14.096)	123
Figura 14 – Quarteirão desapropriado e demolido na Rua Mauá	124
Figura 15 – Áreas indicadas para renovação no projeto urbanístico da Nova Luz	140
Figuras 16 e 17 – Logotipo e perímetro do Bloor West Village BIA	150
Figura 18 – Mobiliário urbano e marketing, Times Square Alliance, Nova York	152
Figura 19 – Apresentação de slides da ACRJ na reunião da FNP	159
Figura 20 – Notícia sobre a participação na 55a. Conferência da IDA	164
Figura 21 – Palestrantes do Simpósio de Administração Compartilhada de Espaços Urbanos	166
Figura 22 – Perímetro de atuação da Aliança pelo Centro Histórico (Triângulo Histórico)	169
Figura 23 – Planilha com contagens de adultos e crianças pernoitando na rua	170
Figura 24 – ‘Zeladores’ da Aliança pelo Centro Histórico	178

Tabelas

Tabela 1 – Evolução do número de empregos (2000-2010)	58
Tabela 2 – Evolução dos 15 distritos com maior concentração de empregos (2000-2010)	60
Tabela 3 – Variação da relação n. de empregos/população residente (2000-2010)	64
Tabela 4 – Empregos formais por faixas de rendimento em salários mínimo (2000)	66
Tabela 5 – Empregos formais por faixas de rendimento em salários mínimo (2010)	66
Tabela 6 – Variação do número de empregos por faixa de rendimento (2000-2010)	68
Tabela 7 – Evolução da população residente (1980-2010)	78
Tabela 8 – Variação absoluta da população residente (1980-2010)	79
Tabela 9 – Variação relativa da população residente e TGCA (1980-2010)	80
Tabela 10 – Variação dos domicílios particulares (2000-2010)	81
Tabela 11 – Rendimento mensal familiar domiciliar em salários mínimos (2000)	83
Tabela 12 – Rendimento mensal familiar domiciliar em salários mínimos (2010)	83
Tabela 13 – Variação do rendimento mensal domiciliar em salários mínimos (2000-2010)	84
Tabela 14 – Variação dos domicílios vagos (2000-2010)	86
Tabela 15 – Lançamentos e unidades habitacionais lançadas (2000-2009)	90

Mapas

Mapa 1 – N. de empregos por distrito (2000)	61
Mapa 2 – N. de empregos por distrito (2010)	62
Mapa 3 – Taxa geral de crescimento anual da população (1991-2000)	76
Mapa 4 – Taxa geral de crescimento anual da população (2000-2010)	77
Mapa 5 – Unidades lançadas e n. de lançamentos (2000-2009).	91

Quadros

Quadro 1 – Órgãos públicos municipais localizados no centro	72
Quadro 2 – Órgãos públicos estaduais localizados no centro	73
Quadro 3 – Lei de Investimento Seletivos – empresas habilitadas	120
Quadro 4 – Setores das empresas habilitadas	121

Siglas

ACSI – Associação dos Comerciantes do Bairro da Santa Ifigênia

ACP – Ação Civil Pública

ADIN – Ação Direta de Inconstitucionalidade

AMOALUZ – Associação de Moradores e Amigos da Santa Ifigênia e da Luz

AMSI – Associação dos Moradores do Bairro Santa Ifigênia

AREs – Áreas de Revitalização Econômica

AVC – Associação Viva o Centro

BIAs – *Business Improvement Areas*

BIDs – *Business Improvement Districts*

CADES – Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, SVMA

CARE – Contribuição para o custeio das Áreas de Revitalização Econômica

CDL Santa Ifigênia – Câmara de Dirigentes Lojistas da Santa Ifigênia

CMSP – Câmara Municipal de São Paulo

EVEMSF – Estudos de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária

FNP – Frente Nacional de Prefeitos

CGGDH – Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

CGZEIS – Conselho Gestor da ZEIS 3 C 016 (Sé)

COHAB – Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

EMBRAESP – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

DECONT – Departamento de Controle da Qualidade Ambiental, SVMA

DPE – Defensoria Pública do Estado de São Paulo

FCV – Fórum Centro Vivo

FNP – Frente Nacional de Prefeitos

GPUs – Grandes Projetos Urbanos

Habi-Centro – Regional Centro, Superintendência de Habitação Popular, SEHAB

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

MCidades – Ministério das Cidades

MP – Ministério Público do Estado de São Paulo

OUC – Operação Urbana Centro

PDE – Plano Diretor Estratégico

PMSP – Prefeitura Municipal de São Paulo

PRE – Plano Regional Estratégico

Procentro – Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo

PUZEIS – Plano de Urbanização de ZEIS, Projeto Nova Luz

SECOVI – Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo

SEHAB – Secretaria Municipal de Habitação

SIURB – Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras

SMDU – Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

SP-Urbanismo – São Paulo Urbanismo (antiga EMURB)

SUB-Sé – Subprefeitura da Sé

SVMA – Secretaria do Verde e do Meio Ambiente

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

Introdução

Depois de vários anos de interpretação e análise dos processos de revalorização de áreas urbanas centrais, acompanhados de um esforço teórico de fôlego que produziu um marco no campo dos estudos urbanos, o geógrafo Neil Smith publicou em 1996 o livro *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Acompanhando a argumentação que vinha defendendo, o autor analisou em profundidade as ondas de revalorização e expulsão dos grupos de baixa renda que estavam em curso em vários bairros de Nova York nas décadas anteriores. Smith sustentava que a gentrificação não tinha como origem as escolhas individuais de grupos em ascensão na sociedade, caracterizados por altos níveis de capital cultural e novas posições na estrutura sócio-ocupacional das economias em reestruturação – como defendia outra vertente analítica –, mas apresentava como variável-chave as constantes transformações de um mosaico metropolitano de possibilidades de obtenção de rendas fundiárias excepcionais pelos promotores imobiliários¹.

Entre várias outras chaves interpretativas que compõem o legado intelectual do autor, uma é particularmente fértil para pensar as transformações em curso nas áreas centrais de várias metrópoles brasileiras. A análise que Smith faz das ondas de gentrificação recorre à ideia de fronteira, fundadora do imaginário nacional estadunidense e difundida no mundo todo pela indústria cultural do país. A expansão norte-americana para o oeste sempre esteve vinculada à ideia de assimilação do território não domesticado e dos nativos considerados incivilizados, primitivos e selvagens. No século XX, afirma o autor (1996, p. xiv), o estigma do lugar selvagem se transferiu do velho oeste para os bairros centrais degradados das metrópoles norte-americanas – em geral ocupadas, no período, por negros, imigrantes e trabalhadores pobres, enquanto os grupos brancos de renda superior se instalavam nos novos bairros distantes das cidades centrais, criados pela suburbanização residencial do pós-Guerra. A gentrificação, que surgiu como processo inicialmente residual e se consolidou nas décadas seguintes, acionou esse imaginário para se justificar: no campo semântico favorável ao processo, os *gentrifiers* eram os “pioneiros”,

¹ Essa discussão será desenvolvida no cap. I.

à imagem dos antigos desbravadores dos territórios inóspitos do velho oeste norte-americano (SMITH, 1996).

Nos anos 90, quando começam a surgir intervenções urbanas com ambições de revalorizar as áreas centrais de várias metrópoles brasileiras², o processo já estava estabelecido em Londres, Nova York, Paris ou outras metrópoles sempre assumidas como referência. A gentrificação era visível pela transformação brutal das formas, em alguns casos, e do conteúdo social dessas áreas estratégicas da cidade, realizada somente através da expulsão da população de baixa renda e de vários grupos marginalizados. No Brasil e em São Paulo, contudo, a discussão sobre o assunto tomou um rumo controverso entre os pesquisadores que se dedicam ao tema. Inúmeras dissertações, teses e projetos de pesquisa foram realizados tomando diretamente ou tangenciando a temática, com diversos olhares disciplinares, enfoques teóricos e recortes empíricos, mas não se consolidou entre nós um marco conceitual mais abrangente, como aquele estabelecido pelos debates sobre a gentrificação na América do Norte e na Europa. Ainda que os conflitos pelo uso do território dos centros das cidades brasileiras apareçam com frequência no noticiário e sejam visíveis como questão-problema por vários setores da sociedade, a atenção dedicada ao tema tem sido bastante fragmentária e as discussões acadêmicas e políticas sobre as transformações recentes dos centros urbanos brasileiros muito controversas.

Por um lado, porque os modelos interpretativos desse fenômeno de características gerais não se encaixam de imediato à realidade brasileira, demandando mediações analíticas permanentes. Não são poucos, contudo, os que se indagam se o uso da noção de gentrificação seria de fato apropriado às características da formação socioespacial brasileira, ou aqueles que afirmam que a interpretação das transformações em curso nos centros urbanos pela chave da revalorização/gentrificação seria equivocada porque o caráter popular dessas áreas não foi até agora ameaçado por intervenções públicas ou movimentos do mercado.

² O projeto mais emblemático foi a intervenção no centro histórico de Salvador (Pelourinho), mas houve também experiências no Rio de Janeiro (Corredor Cultural) e em São Paulo (Luz Cultural), que compõem as primeiras propostas articuladas que buscaram refuncionalizar os centros históricos por meio, sobretudo, do vetor da cultura e do turismo.

Há de se reconhecer, com efeito, que a maior parte dos planos, programas e projetos públicos e privados relacionados à intervenção em áreas centrais não se concretizou ou foi realizada de forma precária, sem alcançar os objetivos prometidos. Geralmente anunciados com muito entusiasmo, boa parte dessas ações é esquecida; ou, mais provavelmente, o próprio anúncio desses projetos faz parte de uma engrenagem midiática que pouco tem a ver com um fluxo coerente das rotinas de planejamento e gestão urbanos.

Essa é parte da história das ações públicas referentes à área central de São Paulo: a região tem sido terreno fértil para a produção de factoides que logo se perdem nos meandros na máquina pública. Governadores, prefeitos e secretários utilizam a tática há muito tempo, cuja matéria prima são ações e obras distantes da realidade (não raro sem conteúdo) e que se ‘materializam’ em visitas, cerimônias e inaugurações que ressoam em diversos veículos de comunicação.

Porém, uma interpretação que declara que não estão em curso transformações importantes no centro de São Paulo parece ser precipitada. Ainda que seja necessário afastar uma retórica catastrofista, que afirma que o centro passará por um processo inexorável de gentrificação no curto prazo, é necessário analisar o contexto atual do centro paulistano como um campo de fortes disputas que produzem as virtualidades do futuro da área. Com base nessa posição interpretativa, acreditamos ser apropriado falar de uma revalorização em curso da área central: não propriamente como um processo finalizado e uma realidade consolidada, tampouco como um cenário vindouro fatal, mas como uma imagem de futuro com fortes condições de se realizar, associada às circunstâncias políticas, econômicas e territoriais que vêm do passado e têm suas feições reconfiguradas atualmente.

Não nos parece contraditória a constatação de que o centro passa, se tomarmos outros pontos de vista como referência, por um processo de popularização (KARA JOSÉ, 2010). Os dados sobre emprego e renda (apresentados como uma das bases da configuração territorial da área central) mostram que a estrutura ocupacional do centro está cada vez mais baseada em postos de trabalho de baixa remuneração, comparadas às outras áreas de centralidade da metrópole³. Em relação ao mercado imobiliário, a pesquisa realizada pela mesma autora mostra

³ As bases desse movimento é antigo: as pesquisas de Helena Kohn Cordeiro (1980, 1993) já mostravam o processo generalizado de mudança das sedes das grandes empresas para a avenida Paulista e, posteriormente,

que a produção habitacional recente, ainda que bastante escassa em relação a outras frentes de expansão do mercado, está concentrada no chamado “segmento econômico”. Não se trata de torres residenciais de alto padrão, voltados para grupos de alto poder aquisitivo, ainda que haja setores do centro e bairros do centro ocupados por grupos de mais alta renda.

Observam-se transformações materiais e a dinamização dos usos do território da área central a partir da década de 1990, com uma intensificação nos anos 2000, associadas à reconfiguração de dinâmicas econômicas metropolitanas. Algumas variáveis, discutidas nas coletâneas organizadas por Comin & Somekh (2004) e Comin et al (2012) e exploradas em trabalhos mais recentes, como o de Kara José (2010), trouxeram implicações expressivas nesse contexto. Destacamos a política de instalação de secretarias, empresas e demais órgãos públicos na área central; a abertura de campi de diversas faculdades particulares no centro, que trouxeram grandes contingentes de alunos; a criação de uma grande quantidade de empregos no setor de *call center* com a instalação de unidades de grandes empresas do setor na área central. O circuito inferior da economia urbana (SANTOS, 1979), ainda que estabeleça relações contraditórias, de conflito e cooperação com as políticas urbanas, também é um dos fatores fundamentais da organização atual do centro de São Paulo e parece estar alcançando um novo patamar de dinamismo⁴.

Embora muito distante da magnitude das pretensões encontradas na agenda política dos anos 90, esses movimentos recentes trazem graves implicações para a permanência dos grupos populares que têm o centro como abrigo. Na década de 90, havia um discurso muito forte filiado à ideia de São Paulo como cidade global, que colocava o centro como o subespaço privilegiado do consumo cultural e do turismo, planejados como condições e ferramentas de ampliação da

para as avenidas Luiz Carlos Berrini e Faria Lima, que carregou consigo as funções de comando e tomada de decisão.

⁴ Ainda que não existam dados precisos, a expansão do comércio especializado das ruas Santa Ifigênia, José Paulino, 25 de março e da região do Brás são visíveis. No depoimento de Luciana Itikawa (entrevista ao autor), a força do comércio atacadista do Brás foi realçada. Para uma discussão sobre o circuito inferior na área central de São Paulo, consultar Montenegro (2006).

projeção internacional da metrópole, como se pode notar analisando as concepções da Associação Viva o Centro no período⁵.

A inércia do meio construído e a densidade das relações sociais na área, sem dúvida, impõem constrangimentos às ações do presente que buscam reconfigurar a materialidade do centro e transformar seus usos. Não há noção melhor, aliás, para pensar o centro de uma grande metrópole do que a que faz referência à espessura de relações sociais, econômicas e culturais que se reproduzem na área graças às possibilidades oferecidas pelo meio construído.

O percurso instável e a dificuldade de operacionalização do projeto Nova Luz ilustram como a “dureza” material e social⁶ do centro frente às ações recentes toma parte nesse processo, ao mesmo tempo em que mostram como um projeto político consistente que deseja fazer frente ao meio construído e aos grupos sociais diretamente ligados a esse subespaço precisa de muita força para ser executado. Para realizar esse projeto, os objetos geográficos precisam ser refuncionalizados⁷ para concretizar as variáveis do futuro pretendido, da mesma forma que as intervenções urbanas em curso nas áreas centrais vêm acompanhadas (ou, melhor, são planejadas com o fim) de revalorizar esses subespaços, já que os projetos se inscrevem na lógica de mercado de produção e apropriação (privada) de mais-valias urbanas⁸.

No período atual, vários elementos demonstram que as áreas urbanas centrais, antes em processo de obsolescência e desvalorização, voltam a se tornar foco de investimentos públicos e privados. Várias ações vêm conformando esses processos de refuncionalização e revalorização do centro de São Paulo, deixando claro que a área vem deixando a posição marginal em relação aos

⁵ Essa discussão será desenvolvida no cap. IV.

⁶ A forma urbana herdada do passado, composta de rugosidades (SANTOS, 2004), e o campo político e normativo do presente, como a legislação urbana e as pressões de agentes da sociedade civil, tornam o centro um subespaço muito marcado pela rigidez. Cf. Tourinho (2006).

⁷ A refuncionalização do espaço pode ser entendida como a transformação do conteúdo social das formas espaciais herdadas do passado, que expressa uma renovação do uso desses objetos, sempre relacionada aos imperativos do sistema de ações de período histórico em que estão inseridos. Cf. Evaso (1999).

⁸ A geração de mais-valias urbanas (ou fundiárias) corresponde ao processo de valorização das propriedades em um mercado de solo capitalista. O ponto central da discussão está relacionado a não legitimidade do proprietário fundiário ou imobiliário em se apropriar dessas mais-valias, já que, como mercadoria especial, o solo urbano se valoriza ou se deprecia movido fundamentalmente pela regulação do poder público e por variáveis externas à ação dos proprietários. Para uma introdução a esse debate, cf. Smolka & Amborski, 2003.

circuitos superiores da reprodução capitalista da metrópole. Parece-nos que a área central adquire, nesse momento, uma nova funcionalidade na realização da economia política da metrópole paulistana, dando suporte e permitindo um possível novo ciclo de expansão e valorização imobiliária – isto é, ativando uma fronteira urbana.

Portanto, acreditamos que esse esforço interpretativo – a análise da fronteira urbana que busca se impor – é promissor porque permite evidenciar as circunstâncias concretas da definição do futuro desse subespaço da metrópole e se coaduna com o princípio de analisar os usos do território (e o planejamento territorial como uma ferramenta reguladora fundamental) como um campo de disputa permanente. Existe a possibilidade de apreender como os conflitos e as negociações entre os diversos agentes situados em campos sociais opostos da área fazem parte de uma trama complexa, contraditória e instável de agentes sociais, intencionalidades filiadas a concepções de mundo e projetos políticos e estratégias de ação que criam o quadro em que se insere a dinâmica dos usos do território da área.

Um aporte importante para essa discussão é o trabalho de Logan & Molotch (2007). Os autores defendem a importância de apreender os agentes, os projetos e as disputas que definem os rumos da produção do espaço urbano, avançando em relação a algumas visões estruturalistas que têm dificuldade em se aproximar das questões contingenciais e provisórias das coalizões e das disputas que movem as transformações urbanas. Um caminho semelhante é apontado por Milton Santos (2009a, 2009c), ao mostrar os principais mecanismos que regem a definição dos rumos da urbanização de São Paulo.

No caso da situação geográfica que propomos analisar, a expansão da fronteira urbana hegemônica na direção do centro parece ter como retaguarda um setor do Estado comprometido em modernizar as áreas envelhecidas da metrópole e promover a reinserção desses subespaços nos circuitos mais amplos de valorização por meio de grandes projetos urbanos (GPUs). Até o momento, o centro manteve um dinamismo próprio, distante das ambições dessas propostas, mas há várias iniciativas que mostram um projeto de revalorização, sobretudo o projeto Nova Luz.

Há algumas questões importantes sobre as referências que orientam a interpretação desse processo. Em primeiro lugar, pensar as transformações pelas quais o centro passa no período atual com um olhar balizado pela urbanização do quadrante sudoeste de São Paulo pode ajudar pouco nessa tarefa. É importante considerar que, embora tome parte de uma totalidade

metropolitana, o centro tem especificidades que não são encontradas em outras áreas da cidade. Isso significa, por exemplo, que analisar os circuitos econômicos, as características da produção imobiliária ou as ações públicas municipais e estaduais tendo como referência a magnitude das operações urbanas e da reconfiguração do entorno da marginal Pinheiros pode ofuscar a análise das ações em curso no centro. A intensidade e a efetividade do impulso e da violência da abertura dessa frente de expansão imobiliária podem fazer as intervenções na área central parecer pouco relevantes, dando a impressão, por meio dessa comparação, de que nenhum processo de relevo está em curso na área central. Os investimentos tendem a ser muito menores, não há a mesma participação de corporações internacionais e capitais estrangeiros, os moradores atingidos são numericamente inferiores, os recursos arrecadados pelo governo não são comparáveis e o fluxo do planejamento e da execução de obras geralmente é mais lento, entre muitas outras especificidades.

Mas, apesar de se tratar de um patamar diferente de intervenção urbana, é preciso reconhecer que o contexto atual de revalorização da área central tem importância fundamental em escala metropolitana. Por conta do caráter simbólico do centro, qualquer intervenção tende a ter visibilidade política intensa. Além desse traço, cabe lembrar que os distritos Sé e República e o entorno são o “centro” para a esmagadora maioria dos habitantes da metrópole, como Flávio Villaça (1999) vem afirmando. Para a maior parte dos moradores das zonas norte e leste de São Paulo, bem como daqueles que moram nas periferias da região metropolitana, os equipamentos e serviços oferecidos na área central são mais acessíveis e mesmo indispensáveis para a realização das necessidades básicas, além dos distritos centrais oferecerem parcela considerável dos postos de trabalho do município. Existe, portanto, um papel concreto desempenhado pelo centro na organização metropolitana que não pode ser desprezado, ao contrário da imagem de “esvaziamento” que a retórica da degradação busca induzir.

Em segundo lugar, é preciso pensar no tempo inerente à implementação de programas e projetos de intervenção urbana. Como mostram os estudos internacionais sobre grandes projetos urbanos⁹, o horizonte temporal dessas intervenções ultrapassa 10 ou 15 anos, dependendo da

⁹ Sobre as experiências europeias, cf. Moulaert, Rodriguez & Swyngedouw (2003). Para uma análise de casos latino-americanos, cf. Cuenya, Novais e Vainer (2012).

situação existente e dos objetivos dos projetos, atravessando várias gestões locais e regionais. Mesmo no caso dos países europeus e norte-americanos, nos quais as rotinas de planejamento e gestão urbanas tendem a ser mais contínuas e estáveis, com frequências menores de revisões e problemas de execução que nos países periféricos, há vários casos de alterações, cortes e cancelamentos de projetos.

No Brasil, em particular, em que a persistência dos traços privatistas e patrimonialistas tende a impedir a constituição de uma esfera pública democrática¹⁰ e a fazer com que os poderes locais estejam frequentemente capturados por grandes agentes econômicos com interesses rentistas ligados ao solo urbano, a implementação de projetos a longo prazo sofre grandes dificuldades – ou torna, no limite, completamente inviável essa perspectiva. Como discutem Flávio Villaça (2004) e Ermínia Maricato (2000), o planejamento territorial urbano no país se realiza de forma fragmentada e descontínua, se assemelhando pouco ou quase nada ao tipo ideal que os manuais de planejamento prescrevem. Não raro, os planos ricos em diagnósticos técnicos, propostas de políticas setoriais e inúmeras áreas prioritárias e instrumentos de intervenção urbana servem como instrumento ideológico que produz a impressão de uma ação pautada pelo interesse público garantido pelo Estado em um contexto de decisões privadas sobre o ordenamento e o uso do território das cidades.

Logo, o horizonte temporal e a forma de realização dos projetos tende a ser completamente diferente do que as observadas nas experiências internacionais. Entre vários outros, um fator que pesa nesse contexto é o estado crítico em que se encontram as grandes cidades brasileiras, no que diz respeito às finanças, à infraestrutura urbana, aos serviços públicos e às demandas sociais¹¹. Essas limitações estruturais impõem uma agenda viciosa de gestão dos problemas do presente, dificultando a criação de uma estratégia de atuação a longo prazo. A

¹⁰ Uma interpretação desse traço histórico da formação brasileira tema pode ser encontrada em Oliveira (1999).

¹¹ O município de São Paulo é muito representativo dessa questão. Embora tenha um orçamento bilionário, o 3º maior da federação, a capacidade de investimento é considerada baixíssima frente às necessidades da cidade e o tamanho da dívida alcança em torno de 200% do orçamento anual, de acordo com os debates realizados no período eleitoral. A prioridade máxima de início da gestão, declarada pelo novo prefeito Fernando Haddad (PT), é a renegociação da dívida da Prefeitura com a União, considerada impagável.

baixa capacidade de investimento dos municípios no país, associada à ausência de fontes constantes de financiamento – já que são normalmente dependentes da transferência dos demais entes federativos e possuem estruturas tributárias ineficientes – participa dessa problemática. Nesse contexto, realizar grandes obras – custosas, financeira e politicamente – faz parte de uma equação complexa de tomada de decisão que tende a priorizar os projetos estratégicos do ponto de vista político-eleitoral e as áreas de interesse dos agentes hegemônicos.

Mais uma vez, essa é parte da verdade. Como mostram as obras públicas durante a década de 1990 em São Paulo, o orçamento municipal sempre pode ser direcionado para um programa de obras não prioritário social e territorialmente, mas comandados por empreiteiras, incorporadores imobiliários, empresas da construção civil e outros agentes associados à máquina de crescimento urbano (MOLOTCH, 1976) que dirigem as grandes intervenções urbanas. De acordo com o levantamento realizado por Raquel Rolnik (1997, p. 187), os recursos para investimentos na cidade foram desviados para consolidar o quadrante sudoeste como fronteira de expansão do mercado:

Na rubrica investimentos do orçamento municipal de São Paulo de 1993 a 1994, sob a gestão do prefeito Paulo Maluf, 85% foram aplicados nesse vetor, concentrados sobretudo em obras viárias geradoras de revalorizações no interior de áreas já bastante valorizadas – caso do túnel do Ibirapuera, o prolongamento da avenida Faria Lima e sua ligação com a frente de expansão dos edifícios de escritórios, na marginal do rio Pinheiros.

Como demonstra Milton Santos (2009a), a racionalidade dominante em São Paulo e nas demais metrópoles brasileiras é o direcionamento do fundo público para grandes obras de caráter corporativo que drenam o orçamento dos setores sociais, aumentam as desigualdades territoriais e pioram ainda mais as condições precárias de vida dos pobres da metrópole.

Portanto, nos parece necessário entender os grandes projetos urbanos e a revalorização de áreas centrais no Brasil partindo não dos modelos internacionais, mas das variáveis internas à formação socioespacial (SANTOS, 1977) brasileira. O mesmo vale para os lugares, que concretizam os eventos globais (SANTOS, 2006) de forma particular, em uma permanente negociação entre os impulsos da escala mundial (RIBEIRO & SILVA, 2004) e as especificidades dos lugares (a configuração territorial somada aos usos do território existentes).

Isso quer dizer, portanto, que as transformações em curso no centro de São Paulo devem ser analisadas a partir da ótica do espaço banal (SANTOS, 1994): não são o circuito imobiliário ou a rede de equipamentos culturais por eles próprios que explicam o que vêm acontecendo no centro paulistano. As ações constantes dos movimentos de moradia, a presença da população em situação de rua, de catadores de materiais recicláveis, as táticas de vendedores ambulantes, entre vários outros grupos, somados às enormes massas que trabalham, estudam, consomem e usam serviços do centro são igualmente estruturadoras da situação geográfica (SILVEIRA, 1999) que buscamos analisar.

É esse ponto de vista que nos permite afirmar que, embora para os padrões das grandes metrópoles dos países do norte ou do quadrante sudoeste paulistano as ações em curso no centro pareçam ter pouca relevância, os projetos e intervenções em desenvolvimento na área têm grande importância porque tendem a transformar profundamente a dimensão do espaço banal nessa área. As ações da Polícia Militar e da Guarda Civil Metropolitana, reprimindo camelôs e moradores de rua, podem parecer menos graves frente às violações sistemáticas e as mortes constantes promovidas pelo aparelho repressivo do Estado nas periferias da metrópole. As constantes reintegrações de posse de edifícios ocupados por movimentos de moradia também podem ser vistas como ações de menor porte, frente ao déficit habitacional paulistano e as condições de vida das classes populares nos assentamentos precários, e as próprias estratégias dos movimentos podem parecer incapazes de produzir transformações estruturais no funcionamento do mercado de terras. Mais que isso, essas ações podem parecer sem grandes repercussões, já que até o momento os grandes planos e projetos apresentados para o centro não se realizaram integralmente.

Mas, para os grupos populares que sofrem com a valorização fundiária, o aumento do interesse de promotores imobiliários, a maior procura por apartamentos e escritórios na área central e o acirramento dos esquemas de controle e vigilância que podem inviabilizar sua permanência na área central – além de ameaças concretas de remoção, como no caso da favela do Moinho e dos moradores do perímetro do Nova Luz – essas ações, vistas como pequenas frente às dimensões dos problemas da metrópole e dos projetos em curso, são definidoras de como a vida vai se realizar no curto prazo e trazem problemas profundos na reprodução do cotidiano dos indivíduos e grupos afetados. São ameaças reais que geram instabilidades e redefinições sérias

(quase sempre piorando as condições existentes) e devem, portanto, ser objeto de uma interpretação crítica.

Um acontecimento pode ilustrar bem a discussão que apresentamos. Em 22 de janeiro de 2012, no auge da mais ampla e violenta operação policial já realizada na região da cracolândia¹², a grife de moda paulistana Cavalera realizou o desfile da coleção de inverno na Estação da Luz como parte da programação da São Paulo Fashion Week 2012. O evento pode parecer desconectado dos projetos de revalorização da área, já que as chamadas “âncoras culturais” são normalmente avaliadas como uma estratégia que falhou em promover a mudança do perfil socioeconômico de moradores e usuários da área (cap. IV) e o projeto Nova Luz vem sendo discutido há 8 anos e até o momento a renovação urbana pretendida não se concretizou (cap. V).

De qualquer forma, o tema da coleção apresentada (“faroeste urbano”) expressa bem as intencionalidades presentes para a área. A Estação da Luz foi escolhida a dedo para sediar o desfile para 720 convidados: para Alberto Hiar, dono da marca, “Essa é uma região que reúne prostitutas, drogados, turistas e compradores. Simboliza a cidade”¹³. O jornal Folha de São Paulo¹⁴ captou o espírito da coleção: “caubóis do asfalto” teriam sido os personagens principais do evento. O tema foi acertado para a crítica, já que “viver em São Paulo tem mesmo sua dose de faroeste alucinante: afinal, num intervalo de semanas, um dos pontos mais conhecidos da cidade passou de campo de batalha a passarela de moda”¹⁵. A mercadoria cultural aparece, nesse caso, tanto como uma síntese manipulada – o faroeste como representação da vida na metrópole – como uma imagem de um futuro desejado – a passarela de moda, ou a cultura-mercadoria (e seus compradores) como substitutos da ‘degradação’ da região.

¹² Ação Integrada Centro Legal, iniciada em 03.01.2012 e posteriormente alvo de uma Ação Civil Pública do Ministério Público Estadual, movida pela ausência de planejamento prévio e oferecimento de alternativas de tratamento aos dependentes químicos, má aplicação dos recursos públicos e violações dos direitos constitucionais.

¹³ DESFILES fora da Bienal levam moda a vários bairros de SP. **ESP**, 23.01.2012.

¹⁴ WHITEMAN, Vivian & DINIZ, Pedro. Cavalera desfila na região da cracolândia. **FSP**, 23.01.2012.

¹⁵ Idem.

Os “invasores” foram embora logo após o fim do evento, “a maioria de taxi, apesar de haver uma saída da Estação Luz do metrô dentro do local do desfile”¹⁶, escoltados por um contingente reforçados de policiais. O contato com o “faroeste urbano” não passou de uma experiência exótica e pouco densa, mas permeada de apreensão quanto à segurança: “Eu não viria aqui em outro dia, quero dizer, sem segurança nenhuma”, disse Mauren Maggi, uma das expectadoras do desfile¹⁷. De toda forma, o evento faz parte de uma corrente de outras iniciativas que participam de uma tentativa de construção de uma imagem positiva do centro.

A incursão de fashionistas e do público da São Paulo Fashion Week na cracolândia não nos parece um evento isolado. Ela faz parte de uma trama de ações que pavimentam o caminho das estratégias planejadas de revalorização do centro. Como afirmou Milton Santos (1996), as transformações materiais no espaço geográfico tendem a ser precedidas por investidas no plano da psicoesfera. Com o intuito de legitimar as intervenções futuras, que promovem rupturas físicas e sociais na cidade, se cria um imaginário coletivo, muitas vezes ligado à ideia de “degradação”. Esse é um dos fundamentos da trajetória do projeto Nova Luz, como veremos no cap. V.

Os “caubóis do asfalto e o exército de Amy Winehouses estilo ‘western’”¹⁸ que desbravaram a Estação da Luz aparecem como possíveis pioneiros urbanos e participam das investidas simbólicas que tentam abrir os caminhos necessários para que a fronteira urbana hegemônica se instale na região. Como disse Alberto Hiar, “Os fashionistas têm de experimentar sensações diferentes. Moda não é só glamour, gente!”¹⁹. Esse perfil do público também foi realçado na matéria do Estado de São Paulo: “um público fashion que em geral não frequenta essa parte do centro e muitas tribos do Baixo Augusta”²⁰.

O discurso dos pioneiros desbravadores é precisamente mobilizado e, na atual conjuntura, ele de fato faz sentido. Mais que motor do processo, como mostrou Neil Smith, eles são a face visível de uma coalizão política que enxerga o centro como possível área de intensificação do uso

¹⁶ DESFILES fora da Bienal levam moda a vários bairros de SP. **ESP**, 23.01.2012.

¹⁷ WHITEMAN, Vivian & DINIZ, Pedro. Cavaleira desfila na região da cracolândia. **FSP**, 23.01.2012.

¹⁸ Idem.

¹⁹ Ibid.

²⁰ Desfiles fora da Bienal levam moda a vários bairros de SP. **ESP**, 23.01.2012.

do solo e geração de mais-valias. Se as incursões desses intermediários culturais no território hostil vão permitir a consolidação da fronteira, não é possível dizer neste momento. Parece-nos, contudo, que é mais importante registrar e buscar interpretar os projetos políticos e os conflitos pelo uso do território do centro de São Paulo que vão permitir ou não a ‘domesticação’ dessa área e de outros subespaços do centro.

A pesquisa buscou identificar os principais elementos estruturadores do processo de revalorização do centro de São Paulo, mais precisamente no período compreendido entre 2005 e 2012. Frente à amplitude do tema e das diversas possibilidades de análise, três programas foram escolhidos pela pesquisa: a Operação Urbana Centro, o projeto Nova Luz e a Aliança pelo Centro Histórico.

Dois critérios nortearam a seleção dessas ações para a análise: 1. a capacidade de sintetizar os agentes e as concepções e expressar os instrumentos empregados no contexto de revalorização da área central; 2. a relação que apresentam com a internalização de variáveis externas (os grandes projetos urbanos, no caso do Nova Luz, e os *Business Improvement Districts*, na Aliança) e as possibilidades de concretizar, em negociação com a configuração territorial e os arranjos políticos de São Paulo, programas e projetos associados à gestão empresarial de cidades ainda inéditos – ou pouco consolidados – no país.

Trata-se de programas, portanto, que podem ter grandes implicações territoriais na escala metropolitana e se difundir no país a partir de São Paulo. Esse traço está presente na Operação Urbana Centro, que tem origem na Operação Urbana Anhangabaú, a primeira do tipo criada no país, e várias outras formas de regulação e intervenção urbanas.

A dissertação está dividida em 6 capítulos. O primeiro busca situar as concepções e práticas que dão suporte à atual agenda urbana hegemônica e discutir os motivos que tornam a revalorização de áreas centrais uma das principais estratégias atuais de intervenção no espaço das cidades. Procuramos apontar os principais mecanismos dos grandes projetos urbanos e apresentar os termos do debate sobre a gentrificação, bem como explicitar a noção de urbanização corporativa, que está na base da discussão que buscamos realizar.

Em seguida, o cap. II busca retomar traços da história territorial que fez com que São Paulo tivesse uma estrutura de centralidade muito particular, fugindo tanto aos modelos tradicionais como aos padrões recentes de urbanização dispersa. Partindo da constituição do centro de São Paulo, exploramos o movimento de desdobramento do centro, que criou as áreas de centralidade do quadrante sudoeste, em um momento concomitante à implantação de diversas políticas – como o desenho da rede do metrô – que produziram um reforço da centralidade tradicional. Com base nas pistas dos estudos de H. K. Cordeiro e em diagnósticos recentes, apontamos o caráter complementar e articulado das áreas do “complexo corporativo metropolitano”, ao mesmo tempo em que reconhecemos a existência de relações de concorrência. O capítulo apresenta, por fim, uma narrativa das transformações das décadas de 70 e 80, associadas à popularização da área central.

A discussão sobre a articulação funcional do centro com a metrópole reaparece no cap. III, agora com a apresentação de dados sobre as atividades econômicas e os empregos, as dinâmicas demográficas e a caracterização dos domicílios e renda dos moradores. Esses dados confirmam hipóteses de outros pesquisadores, que afirmam que, ao contrário da perda de dinamismo, o centro participa de forma muito intensa da geografia econômica da metrópole, mas com características próprias. Um exemplo muito marcante dessa forma de participação do centro na dinâmica metropolitana é a concentração de postos de trabalho de baixa remuneração, já que as sedes corporativas e as funções de comando migraram muito intensamente para as novas áreas de centralidade. Apresentamos, em seguida, os contornos da reversão do declínio habitacional da área central, que, após duas décadas de perda acentuada de moradores, ganhou quase 60 mil novos residentes na década de 2000. Por fim, expomos as características de renda dos domicílios da área central e discutimos o que pode vir a ser um novo ciclo de expansão imobiliária da região.

O cap. IV, por sua vez, trata da estratégia dominante durante os anos 90, que esteve pautada na criação de instrumentos que oferecessem exceções às leis de uso e ocupação do solo (a Operação Urbana Centro), associado à criação de grandes equipamentos culturais (as “âncoras” que deveriam ter desencadeado a retomada do interesse do mercado imobiliário). Acreditava-se que essa combinação seria suficiente para promover a revalorização da área central. Esse ponto, bastante explorado em pesquisas anteriores, é um dos fundamentos para

compreender a mudança de orientação iniciada em 2005 e aprofundada nos anos seguintes, com a criação do projeto Nova Luz e a aprovação da lei de concessão urbanística.

A análise desse projeto está presente no cap. V, no qual buscamos identificar as motivações e debater as intencionalidades do projeto Nova Luz. A intervenção, um grande projeto urbano previsto para ser realizado no bairro de Santa Ifigênia, é a principal ação do poder público municipal no centro paulistano desde 2005. Apresentamos as diversas tentativas de executar o projeto, desde as megaoperações policiais e a lei de incentivos fiscais, até o desejo de repassar para a iniciativa privada o direito de realizar desapropriações e promover uma ampla renovação urbana da área, por meio da concessão urbanística. A análise alcança o fim da gestão Gilberto Kassab, em dezembro de 2012, mas o anúncio de cancelamento do projeto no início da administração Fernando Haddad (janeiro de 2013) é apontado.

O capítulo VI discute uma estratégia que, embora não tenha se concretizado com a intensidade possível, também se filia à ideia de aprofundamento da urbanização corporativa. A Aliança pelo Centro Histórico não se propõe a realizar grandes mudanças no meio construído, mas busca, por meio do controle e da zeladoria do espaço público, a implantação de uma “gestão urbana compartilhada”, em que empresários da área do Triângulo Histórico tenham maior protagonismo na administração desse subespaço do centro. Discutimos, nesse capítulo, a trajetória e as principais características dos BIDs, inspiração da proposta, bem como a tentativa frustrada de importação formal do modelo no Brasil, por meio das Áreas de Revitalização Econômica (AREs), chegando por fim à análise da Aliança.

A conclusão busca apresentar um balanço das ações em curso e retomar, para isso, a perspectiva da “luta de tendências”: para Milton Santos (2009b), o centro de uma grande cidade é uma síntese autêntica do embate entre o passado, representado na herança material e social existente na área, e o presente, movido por projetos de diversos agentes que tentam produzir um futuro à imagem dessas intencionalidades.

Cap. I - Urbanização corporativa e revalorização de áreas centrais

I.1 A nova agenda urbana hegemônica

Os processos de refuncionalização e revalorização de áreas urbanas centrais remontam às décadas de 1950 e 1960 e ocorreram inicialmente em algumas metrópoles dos países do Norte, como Londres e Nova York. A partir das décadas de 1960 e 1970, com a crise no regime de acumulação fordista e a reestruturação produtiva em escala planetária, várias metrópoles industriais do capitalismo avançado se depararam com profundas transformações em sua organização espacial. Mudanças nas políticas territoriais das grandes corporações industriais e terciárias e a ampliação da suburbanização residencial, entre outros fatores, levaram à desvalorização e à popularização²¹ de grandes áreas urbanas centrais, abrindo a possibilidade de uma nova onda de retomada dos negócios imobiliários com a atração de empreendimentos residenciais e corporativos.

A emergência do empresariamento urbano (HARVEY, 1996), cuja característica central é a predominância dos interesses privados dos promotores imobiliários e de outros agentes do mercado na condução da política urbana, veio acompanhada da consolidação dos grandes projetos urbanos (GPUs) e dos *Business Improvement Districts* (BIDs) como estratégias privilegiadas de intervenção e manutenção/controlado, respectivamente, de áreas estratégicas das cidades.

O cenário de desmonte das políticas nacionais de desenvolvimento de vários países quebrou parte das solidariedades geográficas que estavam sendo construídas anteriormente e significou o aumento da competição entre cidades, regiões e países que vinham aprofundando sua participação nos processos da globalização (FURTADO, 2000). A revolução tecnológica, que permitiu a aceleração dos fluxos de mercadorias, dinheiro e informação, ultrapassou antigas

²¹ O termo é aqui empregado para expressar as mudanças das atividades econômicas e do perfil sócio-ocupacional dos moradores das áreas centrais. Não recorremos ao sentido sociológico do “popular”, como defendem alguns cientistas sociais brasileiros que trabalham com o tema (cf. Frúgoli Jr. & Sklair, 2009). Tampouco deixamos de reconhecer as limitações estruturais, como as restrições de acesso ao mercado de imóveis e o uso recorrente da violência policial contra os grupos marginalizados, que, em nossa opinião, inviabilizam um uso de fato popular das áreas centrais.

barreiras espaciais e possibilitou o aumento da flexibilidade espacial do capital. Com isso, a sensibilidade dos investimentos aos conteúdos técnicos, políticos e normativos dos lugares se tornou ainda maior e impulsionou a competição entre cidades: “a importância da qualidade do espaço foi realçada e o vigor da competição interurbana para o desenvolvimento capitalista foi consideravelmente fortalecido” (HARVEY, 1996, p. 56).

Esta concorrência crescente entre cidades pode ser entendida como uma das expressões da guerra dos lugares que toma forma no período contemporâneo. Para Milton Santos (2002),

é como se o chão, por meio das técnicas e das decisões políticas que incorpora, constituísse um verdadeiro depósito de fluxos de mais-valia, transferindo valor às firmas nele sediadas. A produtividade e a competitividade deixam de ser definidas devido apenas à estrutura interna de cada corporação e passam, também, a ser um atributo dos lugares. E cada lugar entra na contabilidade das empresas com diferente valor. A guerra fiscal é, na verdade, uma guerra global entre lugares (p. 88).

É justamente esse contexto de competição interurbana em escala global que justifica a difusão do modelo da cidade competitiva, que importa seu *modus operandi* do universo empresarial (VAINER, 2000). Os traços desse modelo de governo urbano, que se disseminou por todo o mundo na década de 1990, já haviam sido identificados pelo sociólogo norte-americano Harvey Molotch nos anos 1970 (cf. MOLOTCH, 1976). A tese desenvolvida pelo autor defendia que o desenvolvimento das cidades era comandado por coalizões de elite locais (com conexões com agentes e variáveis de outras escalas) que reuniam agentes públicos e privados com diversos interesses, mas centrados na necessidade de promover o crescimento²² urbano, já que seria esse o processo fundamental para a manutenção e ampliação das riquezas.

Naquele momento, o autor já apontava as formas pelas quais essas coalizões políticas, unidas em torno da busca por crescimento econômico, reúnem setores da elite local, instituições públicas, organizações da sociedade civil e meios de comunicação para impulsionar a economia das cidades e intensificar o uso do solo urbano, aumentando as possibilidades de extração de

²² Crescimento entendido de forma ampla, como alargamento das possibilidades de ampliação dos negócios, seja por meio da expansão horizontal do tecido urbano, da intensificação do uso do solo em determinadas áreas, do aumento das regiões de influência, da atração de novos moradores ou de novas atividades econômicas, entre outros.

rendas fundiárias crescentes e outras fontes de lucro capitalista. Molotch (1976) também apontou o orgulho cívico dos cidadãos locais como um fator-chave para alcançar o ‘círculo virtuoso’ de atração de investimentos e pessoas perseguido pelas máquinas urbanas de crescimento. De acordo com a interpretação de Arantes (2002, p. 65),

a fabricação de consensos em torno do crescimento a qualquer preço [...] torna-se a peça-chave de uma situação de mobilização competitiva permanente para a batalha de soma zero com as cidades concorrentes.

Com efeito, se torna muito claro que, no interior desse projeto conservador de cidade, uma estratégia essencial é a que diz respeito à produção e difusão de imagens e representações que conformam uma psicosfera alinhada às concepções e interesses das máquinas urbanas de crescimento. Como vários autores têm afirmado²³, tanto a coesão social (interna) como a projeção da cidade (externa) dependem fundamentalmente da criação de uma imagem distintiva da cidade por meio de campanhas de marketing e da promoção publicitária em diversas escalas e direcionada a públicos variados.

A construção da psicosfera por agentes dominantes, na verdade, têm sido historicamente uma ferramenta de afirmação do poder político e econômico, mas adquire feições particulares no período atual. Em grande medida, por conta da competição ampliada entre as cidades, mas essa estratégia também está associada ao comprometimento crescente da ação do Estado e dos fundos públicos em projetos essencialmente privados, que na maior parte das vezes drena os recursos já escassos das áreas sociais. Nesse contexto, os investimentos simbólicos necessários para construir a legitimidade necessária que dê suporte aos grandes projetos urbanos, por exemplo, são demandados em intensidade cada vez maior e as estratégias de produção de consensos adquire centralidade na ação dos governos locais.

Os Planejamentos Estratégicos Urbanos, gestados na *Harvard Business School* e difundidos por empresas globais de consultoria e agências multilaterais, se tornaram uma síntese exemplar dessa transposição dos métodos corporativos para o planejamento territorial urbano. Essa agenda política construiu poderosos consensos conservadores a respeito dos papéis políticos

²³ Cf. Arantes (2000), Sánchez (2003) e Vainer (2000), principalmente.

que deveriam ser desempenhados pelos agentes sociais na produção do espaço urbano e impôs um programa desigual e excludente que apaga as perspectivas de democratização do uso do território das cidades, já que os horizontes de transformação da dinâmica urbana são obstruídos pelas tentativas de eliminar o dissenso e o conflito das cidades.

A gestão urbana, nesse momento, emerge como suposta alternativa ao planejamento, considerado ultrapassado. Na realidade, entretanto, a gestão não possui a capacidade de ultrapassar as questões pontuais e a temporalidade do presente, sem poder alcançar problemas estruturais. Por ser baseada em medidas de curto prazo, essa concepção leva ao distanciamento da preocupação com um processo amplo de transformação social, produzindo uma “constante reprodução do presente”, como sintetiza Carlos Vainer (2003, p. 26):

parece que estamos sob a égide de um conformismo ou fatalismo sofisticados, cujos adeptos recomendam prudência e se contentam em “fazer aquilo que é possível”. Ora, sejamos claros: fazer o que é possível, quase sempre, é reproduzir o status quo, realimentar as mesmas e perversas dinâmicas e relações que dominam nossas cidades.

Nesse contexto, os grandes projetos urbanos são apresentados como a saída para as cidades que se desejam competitivas. Essa passagem, como paradigma dominante, do urbanismo modernista para a gestão empresarial de cidades deslocou também a escala e o sentido da regulação estatal: o processo foi acompanhado pelo enfraquecimento dos antigos planos reguladores do desenvolvimento urbano e metropolitano (*master plans*) e a ascensão de intervenções com escala territorial restrita e caráter social seletivo (*master projects*). Em resumo, o planejamento urbano vem deixando de operar prioritariamente a partir de proposições de abrangência macroescalar para se apoiar nas supostas oportunidades de transformação urbana viabilizadas por grandes investimentos privados, que tendem a se concentrar nas áreas valorizadas das metrópoles.

Seria possível afirmar, deste modo, que se processa a consolidação de uma nova política urbana, engajada em “promover novas formas de acumulação de capital pela provisão das estruturas territoriais fixas que permitem a circulação acelerada do capital e a operação sem impedimentos das forças de mercado” (SWYNGEDOUW, MOULAERT & RODRIGUES, 2002, p. 547, tradução livre), baseada em parcerias público-privadas e na ‘desregulamentação’ das normas de uso e ocupação do solo urbano. Para esses autores, os GPUs condensam as estratégias

dessa política urbana, por serem “a expressão material de uma lógica de desenvolvimento que considera os megaprojetos e o marketing dos lugares como meios de produzir crescimento futuro e empreender uma batalha competitiva para atrair investimento de capital” (p. 546). Sob essa perspectiva, o planejamento territorial urbano se afasta do compromisso de tratar a cidade como uma totalidade socioespacial e opera, sobretudo, por meio de projetos estratégicos que buscam dar visibilidade às cidades e atrair investimentos e consumidores.

Com efeito, essas práticas contribuem para o aprofundamento da modernização seletiva e das desigualdades geográficas das cidades, ao induzir um processo de valorização intensificada das fronteiras de expansão do mercado imobiliário. Ao mesmo tempo, praticamente sem exceções, as enormes rendas socialmente produzidas são capturadas pelos agentes privados que tomam a frente da reconfiguração territorial dessas parcelas estratégicas das cidades e esse mecanismo se torna essencial para a sustentação das intervenções urbanas contemporâneas:

a produção de renda urbana é central para essas estratégias de redesenvolvimento urbano. Encerrar o diferencial de renda e lucrar com a revalorização produzida pelo desenvolvimento imobiliário é claramente um *leitmotiv* na maioria dos projetos (SWYNGEDOUW, MOULAERT & RODRIGUEZ, 2002, p. 552, tradução livre).

Ao eleger o retorno ampliado dos investimentos como objetivo da ação pública, o Estado incorpora uma racionalidade econômica e “cumprir o papel de uma empresa de desenvolvimento imobiliário, de agente desbloqueador do potencial de negócios de determinada região” (FIX, 2003, p. 187), no caminho inverso à suposta distribuição territorial da renda e liberação dos fundos públicos para a realização de investimentos socialmente prioritários.

Portanto, faz sentido concordar que o pensamento único das cidades “implica a direta e imediata apropriação da cidade por interesses empresariais globalizados e depende, em grande medida, do banimento da política e da eliminação do conflito e das condições de exercício da cidadania” (VAINER, 2000, p. 78).

I.2 Gentrificação e fronteiras urbanas

O termo *gentrification*²⁴, cunhado pela socióloga inglesa Ruth Glass em 1964, tem sido uma referência fundamental para compreender as transformações dos centros urbanos nas últimas décadas. O conceito foi originalmente formulado para designar um processo de transformação das características sócio-ocupacionais dos moradores de uma área sem que houvesse mudanças drásticas nas edificações e na forma urbana, no qual as classes populares são expulsas com a chegada de moradores de estratos sociais superiores (RUBINO, 2004, p. 288).

Para Neil Smith (2006), a gentrificação pode ser periodizada em três fases. A primeira, chamada pelo autor de esporádica, esteve restrita a algumas metrópoles dos países centrais e foi movida por iniciativas individuais de membros da nova classe média em crescimento. A segunda, a consolidação da gentrificação, teria sido iniciada quando o processo ganhou amplitude nas décadas de 1970 e 1980 e foi incorporado pelos governos nacionais e locais e pelos empreendedores imobiliários como ferramenta de reativação do mercado imobiliário em crise, ganhando maiores proporções. Após esse período, o autor defende que as décadas de 1990 e 2000 assistiram à gentrificação generalizada: o processo teria se difundido globalmente e adquirido importância singular para as cidades em um período de acirrada competição urbana global, fazendo com que, “de um modo inimaginável nos anos sessenta, a construção de novos complexos de gentrificação nas áreas centrais, ao redor do mundo, tornou-se cada vez mais uma inatacável estratégia de acumulação de capital para economias urbanas em competição” (SMITH, 2006, p. 79).

O mesmo autor (1996, 2006, 2007) tem defendido um esquema explicativo para a gentrificação com base na teoria do desenvolvimento desigual e combinado. A principal variável do processo seria a diferença entre a renda potencial das propriedades imobiliárias de uma área e a renda capitalizada (efetivamente realizada) em um determinado momento de acordo com o uso atual, chamado pelo autor de *rent gap*:

²⁴ Oriundo do radical *gentry*, a pequena nobreza inglesa do século XVIII. O termo vem sendo traduzido como gentrificação, enobrecimento ou elitização. Embora não fiel ao sentido original, utilizaremos o termo “gentrificação”.

o diferencial de renda é produzido principalmente pela desvalorização do capital (que diminui a proporção da renda fundiária capaz de ser capitalizada) e também pelo contínuo desenvolvimento e expansão urbanos (que historicamente tem aumentado a renda fundiária potencial no centro da cidade) (SMITH, 1996, p. 68, tradução livre).

De acordo com essa teoria, o *rent gap* seria encontrado em cidades que sofreram concomitantemente processos significativos de expansão horizontal da urbanização e de desvalorização imobiliária das áreas centrais. “Uma vez que o diferencial de renda se torna amplo o suficiente, a gentrificação pode ser iniciada em um determinado bairro por qualquer um dos vários diferentes atores dos mercados de terra e habitação” (SMITH, 1996, p. 68, tradução livre), já que o baixo valor relativo dos imóveis nos centros urbanos abre perspectivas de altos ganhos, caso sejam realizados investimentos nessas áreas já dotadas de infraestrutura urbana, o que justificaria a volta do capital às áreas urbanas centrais.

Para esse autor, portanto, a variável-chave do processo de revalorização de áreas urbanas centrais é a volta do capital imobiliário a esses subespaços, motivada pelo diferencial de renda:

a gentrificação é um produto estrutural dos mercados de terra e habitação. O capital flui para onde a taxa de retorno é mais alta, e o movimento do capital para os subúrbios, junto com a contínua desvalorização do capital no centro, eventualmente produz o diferencial de renda. Quando este diferencial torna-se grande o suficiente, a reabilitação (ou, se for o caso, o redensolvemento) pode começar a desafiar as taxas de retorno disponíveis em outros lugares, e o capital volta. A gentrificação é de fato um movimento de retorno à cidade, mas um movimento de retorno à cidade pelo capital, mais do que pelas pessoas (SMITH, 1996, p. 70, tradução livre).

Dessa forma, o autor concebe que as transformações estruturais do espaço urbano seriam presididas por ondas de gentrificação (movidas pelo *rent gap* sempre em transformação, que muda o interesse imobiliário relativo entre as várias áreas da cidade). Essas ondas avançariam como uma fronteira política, colocando em conflito grupos sociais antagônicos e mobilizando um discurso de modernização e de propagação do desenvolvimento.



Figura 1 – Grafite anti-gentrificação em Montréal.

Fonte: openfile.ca

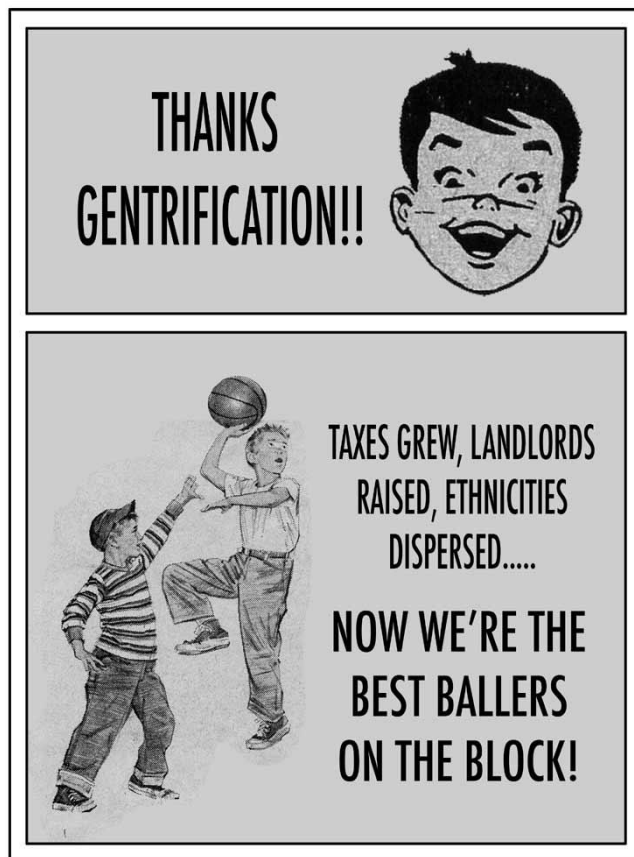


Figura 2 – Cartoon sobre o caráter étnico da gentrificação nos Estados Unidos. Autoria desconhecida. Fonte: <http://blogs.umb.edu>

A noção de fronteira urbana, portanto, deixa às claras o caráter conflitual do processo. Neil Smith (2007) argumenta que a fronteira para o oeste, fundadora do imaginário territorial dos EUA, vem sendo retomada e atualizada pelo discurso contemporâneo da gentrificação, já que, “na linguagem da gentrificação, o apelo à imagem de fronteira é exato: pioneiros urbanos, proprietários urbanos e caubóis urbanos são os novos heróis folclóricos da fronteira urbana” (SMITH, 2007, p. 16). Além do caráter de classe, a gentrificação costuma ter inúmeros outros

contornos: étnicos, geracionais, de gênero e orientação sexual, atingindo normalmente com mais força as minorias raciais, imigrantes, mulheres e idosos²⁵.

Do outro lado, uma abordagem culturalista do processo foi desenvolvida inicialmente por David Ley (1980) e se deteve nas motivações dos grupos sociais que formavam os consumidores e usuários das áreas centrais revalorizadas. Essa interpretação

ênfatisa o consumo, não privilegia o acúmulo de imóveis vagos, mas um estoque de pessoas capazes de conduzir esse processo (*pool of gentrifiers*), suas práticas e demandas de consumo, uma nova classe média (RUBINO, 2004, p. 290).

A pequena burguesia em ascensão, a que se referem esses autores, é identificada como os *white collar workers*, ou trabalhadores dos setores terciários superiores, muitas vezes em ocupações relacionadas à economia criativa, como publicidade, entretenimento, moda, design, gastronomia e outros. Esse grupo seria o motor do processo e elegeria as áreas centrais não propriamente pelas possibilidades econômicas de acesso a um imóvel, mas sobretudo pelo desejo de pertencer a uma comunidade, estabelecer vínculos sociais e morar em bairros capazes de oferecer a distinção social desejada. De acordo com Mike Featherstone, esses grupos buscam acumular capital cultural e os locais de moradia e consumo se incluem nessa estratégia:

a nova classe média e os novos-ricos vivem em redutos isolados de gentrificação e redesenvolvimento projetados para excluir os marginalizados. Esses redutos são áreas de vultosos investimentos em projetos de ambientes, estilização de formas e estetização da vida cotidiana. Tais grupos esperam se divertir enquanto fazem compras e mais compras em locais de entretenimento. Procuram cultivar um estilo de vida, têm interesse pelas artes e por um ambiente de vida agradavelmente estilizado (1995, p. 153).

A tendência atual dos estudos sobre o tema seria a aproximação entre as duas abordagens que durante muito tempo travaram um embate nos periódicos acadêmicos, em uma perspectiva que leve em conta tanto os aspectos econômicos como culturais na revalorização dos centros

²⁵ Cada um desses temas vem sendo objeto de análises e publicações, impossibilitando a indicação de referências específicas. Uma compilação bastante ampla desse debate, sobretudo em língua inglesa, pode ser encontrada na coletânea *The Gentrification Reader*, organizada pelos geógrafos Loretta Lees, Tom Slater e Elvin Wyly (2010).

urbanos. De qualquer forma, outras questões-problema ainda estão colocadas no debate atual sobre a gentrificação.

Além da importância do mercado imobiliário residencial, o esquema explicativo proposto por Neil Smith sublinha que a gentrificação deve ser entendida como uma transformação ampla no uso do território das áreas centrais, isto é, se trataria de um processo relativo tanto às mudanças sócio-ocupacionais no perfil da população residente como às transformações causadas pela criação de equipamentos culturais e turísticos, novos centros de consumo, pela produção imobiliária para empresas e por outros empreendimentos. Esse sentido amplo da gentrificação ainda é bastante controverso, já que o processo teve uma origem fortemente associada ao mercado residencial de imóveis e uma ampliação de seu sentido poderia, para alguns críticos, significar a perda do poder explicativo do termo.

Além desse ponto, existe uma polêmica a respeito da pertinência em interpretar as transformações das áreas urbanas centrais brasileiras e latino-americanas como casos de gentrificação. Essa discussão, pouco enfrentada, é motivada pela constatação de que as intervenções nos centros urbanos dessas cidades têm particularidades que se distanciam muito do padrão registrado nas metrópoles dos países desenvolvidos.

A transformação dos centros urbanos em áreas de habitação e consumo de grupos de alto poder aquisitivo, por exemplo, é pouco evidente no caso brasileiro, ainda que a revalorização fundiária dessas áreas e as tentativas de inviabilizar a permanência dos grupos populares sejam indiscutíveis em boa parte dos casos. Outras questões remetem às características do mercado imobiliário dos países subdesenvolvidos (o retrofit de imóveis, por exemplo, é residual nas operações do mercado nesses países); aos graus de segregação socioespacial, muito mais enunciados no mundo subdesenvolvido; aos objetivos e à efetividade das políticas habitacionais nacionais e locais, que tornam ainda mais dramáticas eventuais expulsões; à importância relativa das categorias profissionais do setor de serviços superiores no universo do mercado de trabalho; à

existência em quantidade suficiente de grupos sociais tratados como *gentrifiers* em reocupar as áreas centrais, como artistas, boêmios e intelectuais²⁶.

Por isso, ainda que existam inúmeros termos para designar as transformações territoriais dos centros urbanos, como revitalização, requalificação, reabilitação e outros, adotaremos nesta pesquisa duas concepções mais amplas: refuncionalização e revalorização. A primeira se justifica pelo fato de que ocorrem, invariavelmente, mudanças no uso dos objetos geográficos desses centros em todos os processos com as denominações citadas (LUCHIARI, 2005, p. 103). O segundo termo, por sua vez, é necessário para apreender a intencionalidade, presente na quase totalidade das intervenções contemporâneas, de reincorporar os centros históricos ao circuito superior da economia urbana, o que implica em uma valorização desigual do solo urbano e uma provável mudança no perfil socioeconômico dos moradores e usuários desses subespaços.

Contudo, esse movimento hoje global de revalorização de centros urbanos deve ser compreendido em cada caso a partir das mediações entre a totalidade-mundo, as formações socioespaciais (SANTOS, 1977) e as especificidades dos lugares, que dão concretude à realização desses eventos. Portanto, é necessário levar em conta as diversas variáveis da urbanização brasileira e da situação geográfica das cidades analisadas para avançar na análise das especificidades desse processo no país.

Além de inúmeras outras especificidades, no Brasil em particular e na América Latina em geral, esse processo tem sido muito mais marcado pela ênfase nos usos culturais, de lazer e turismo que pela retomada residencial desses subespaços pelas classes média e alta, que não abrem mão de seus enclaves residenciais e de consumo segregados de alto padrão (PAES, 2010). A ausência de uma aplicação coerente e continuada dos instrumentos da política urbana previstos na legislação brasileira e os descaminhos dos programas habitacionais do país são outros pontos de grande relevância. Um dos resultados desse hiato é a existência de um amplo estoque habitacional não utilizado nas cidades brasileiras, localizado, sobretudo, em suas áreas centrais

²⁶ Uma síntese do controverso debate acadêmico sobre a gentrificação pode ser encontrada em três coletâneas que apresentam um amplo panorama dos estudos sobre o tema, reunindo trabalhos sobre centros urbanos de diversas cidades do mundo, inclusive São Paulo (ATKINSON & BRIDGE, 2005; BIDOU-ZACHARIASEN, 2006; RIVIÈRE D'ARC & MEMOLI, 2006).

consolidadas: segundo o estudo encomendado pelo Ministério das Cidades à Fundação João Pinheiro, no ano de 2008 o país apresentava um déficit aproximado de 5,46 milhões de domicílios, enquanto existiam na mesma data 6,3 milhões de domicílios vagos com condições de ocupação em todo o território nacional (MCIDADES/FJP, 2011).

A criação de novas áreas de centralidade, também incentivadas pelo poder público, se somou à expansão dispersa do tecido urbano, colaborando com a redução do número de moradores e a migração das atividades econômicas voltadas aos grupos de maior poder aquisitivo dos centros históricos. Para Flávio Villaça (2003), esse processo se inicia com a cisão do centro principal em duas partes, uma voltada para o público de renda mais elevada, contígua aos bairros residenciais mais valorizados, e a outra associada ao consumo das camadas populares; em seguida, a expansão da centralidade dominante permite que o centro se torne prioritariamente uma área voltada às classes populares. Para Milton Santos (1995, p. 21),

a rápida expansão do consumo automóvel vai possibilitar a descentralização do centro, e, ao contrário, a produção de auréolas habitacionais em torno dos lugares escolhidos para sediar os novos comércios, [...] vai permitir essa floração de bairros de classe média e classe média alta, formados ao sabor das localizações privilegiadas (acessibilidades) e das decisões políticas (conjuntos habitacionais).

As áreas centrais também foram sendo progressivamente tomadas pelas políticas de preservação do patrimônio que, embora tendo o mérito de preservar a paisagem urbana, foram sempre consideradas no país como empecilhos ao desenvolvimento urbano pelos empreendedores imobiliários, o que fez com que a atenção para as novas áreas de centralidade fosse reforçada.

I.3 Consumo cultural e intervenções em áreas centrais

Ainda que uma periodização detalhada seja necessária, é possível afirmar que a década de 1990 marca, para várias cidades brasileiras, um ponto de inflexão dessa trajetória. As áreas centrais se tornaram objeto de novas ações que vem buscando torná-las lugares atrativos aos investimentos culturais e turísticos, ao mercado imobiliário e aos circuitos econômicos mais modernos.

Essas intervenções contemporâneas vêm sendo utilizadas como estratégia de atração de investimentos e produção de uma imagem positiva das cidades e são preconizadas pelo ideário neoliberal de gestão urbana (SANCHEZ, 2003). As agências multilaterais, como o Banco Mundial e o BID, incorporaram em sua pauta de empréstimos as intervenções em centros urbanos e exigem projetos condizentes com o novo paradigma de gestão urbana (ARANTES, 2004), como mostra o financiamento do BID tanto ao Programa Monumenta, do Ministério da Cultura (KARA JOSÉ, 2007) quanto à Prefeitura de São Paulo, no âmbito do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (Procentro), contratado na gestão Marta Suplicy (CYMBALISTA et al, 2008).

A associação entre revalorização de centros urbanos e *city marketing*, uma das variáveis-chave do planejamento territorial contemporâneo, pode ser explicada pela argumentação proposta por David Harvey (1992), que considera que, em um cenário global de mobilidade crescente do capital, a competição entre cidades se intensifica vertiginosamente e os elementos materiais e simbólicos que compõem a memória das cidades passam a ser instrumentalizados para criar uma imagem e uma história particulares, promovendo sua distinção frente às demais metrópoles²⁷. Para Mike Featherstone (1995, p. 149), “as cidades tornaram-se mais empresariais e conscientes de sua própria imagem” e que, atualmente, a cultura se tornou uma variável fundamental para a atração de investimentos e a difusão da imagem urbana. As cidades que se desejam competitivas buscam constantemente “forjar uma imagem distintiva e criar uma atmosfera de lugar e de tradição que aja como um atrativo tanto para o capital como para pessoas ‘do tipo certo’ (isto é, abastadas e influentes)” (HARVEY, 1992, p. 266). Como sintetiza Otília Arantes (2002, p. 59-60), a mercantilização da cultura das cidades é uma das características centrais do planejamento urbano contemporâneo:

um dos traços do urbanismo dito de última geração: vive-se à espreita de ocasiões... para fazer negócios! Sendo que o que está à venda é um produto inédito: a própria cidade, que para tanto precisa adotar uma política agressiva de *marketing*. Como a própria terminologia corrente já indica, estamos diante de

27 Em outro trabalho (HARVEY, 2005), o autor aponta que a “transformação da cultura em commodities” tem como objetivo a criação de singularidades que permitam a extração de renda monopolista a seus detentores, mas que se produz uma contradição entre a negociabilidade do ‘produto’ e permanência de sua singularidade.

políticas de *image-making*, ou seja, *business-oriented* (2002, p. 59-60, grifos da autora).

Os centros históricos, por conta de sua herança territorial e do capital cultural que puderam acumular, se tornam os melhores subespaços das cidades para a concretização dessa estratégia e, dessa forma, além de uma densa rede de transportes e comunicação e um parque imobiliário de escritórios de última geração, a existência de um centro ‘limpo e bem cuidado’, como tantas vezes a Associação Viva o Centro tem defendido no caso de São Paulo, é considerada um dos atributos essenciais para uma cidade buscar se inserir competitivamente no circuito espacial global de cidades (ANDRADE, 2008).

Cabe ressaltar, contudo, que a exigência de um centro que transmita um clima de negócios faz parte de estratégias mais amplas de oferecimento de mercadorias e serviços culturais – dos quais participam galerias de arte, museus, restaurantes de alto padrão, festivais e outros eventos – voltados aos grupos de elite internos à metrópole ou aqueles que circulam nas cidades globais. No caso de São Paulo, sobretudo os executivos e gerentes que dinamizam o turismo de negócios da cidade, como mostrou Helena Kohn Cordeiro (1993, p. 328):

a produção de equipamentos culturais corresponde tanto às necessidades específicas da busca de identidade cultural, à obrigação de criar elites técnicas ou culturais, quanto à afirmação recente de legitimidade e prestígio no plano internacional.

Analisando a renovação urbana do centro de Los Angeles, Mike Davis encontra justamente a instrumentalização da cultura como uma das chaves para o entendimento do processo. Na busca pela atração de investimentos e a intensificação da dinâmica imobiliária, os agentes públicos e privados interessados nos dividendos do processo enxergaram que forjar uma atmosfera cultural distintiva poderia ser uma estratégia de grande alcance. De acordo com o autor,

os incorporadores de grande porte e seus aliados financeiros, juntamente com alguns poucos magnatas do petróleo e mandachugas do entretenimento, foram a força motriz por trás da coalização público-privada formada com o fim de construir uma superestrutura cultural para a emergência de Los Angeles como uma ‘cidade mundial’. Eles patrocinam o mercado de artes, apoiam museus, subsidiam institutos regionais e escolas de planejamento, oferecem os prêmios das competições arquitetônicas, dominam os grupos de trabalho formados no

campo das artes e do urbanismo e influenciam o fluxo dos investimentos públicos em arte. Tornaram-se integralmente envolvidos na organização de uma alta cultura a esse ponto, não por causa de uma filantropia à moda antiga, mas porque a ‘cultura’ tornou-se um componente importante para o processo de ocupação e desenvolvimento da terra, juntamente com o momento crucial vivido na competição entre diferentes elites e centros regionais. Em outras palavras, interesses materiais à moda antiga levaram megaincorporadores a apoiar a revalorização cultural de Los Angeles e, mais especificamente, a endossar a concentração de ativos culturais em nódulos de desenvolvimento máximo (2009, p. 106).

Para Lia Motta (2000), esse movimento também reorientou o campo do patrimônio cultural urbano, deslocando seu sentido: a partir dos anos 90, o patrimônio e a cultura das cidades não são mais predominantemente mobilizados para a construção da identidade nacional, tampouco como alavanca por excelência da indústria turística, mas sobretudo como suporte imagético para as ações de marketing territorial. Nesse “modelo globalizado”, o patrimônio cultural é tratado como âncora publicitária pela indústria cultural, ávida em estabelecer um consumo visual massificado, no qual

as áreas históricas, especialmente das grandes cidades, passaram a ser consideradas elementos importantes para a composição da imagem urbana diante do mercado globalizado. Representam a capacidade de ter história, de se situar na disputa entre cidades, equiparando-se na produção de imagens. As referências são locais, mas têm como alvo a disputa global. Elas devem atender à expectativa da comunicação e ao consumo que se alimentam de referências globais (p. 262)

I.4 Planejamento territorial e urbanização corporativa

É conhecido o fato de que o planejamento territorial, como ressalta Milton Santos (2003a), tem sido um instrumento de difusão e reprodução do capital nas mais variadas escalas. Ainda que superficialmente o planejamento possa parecer se colocar contra a livre expansão do capital, “o planejamento territorial, no fundo, foi exercido a serviço do bom funcionamento do capitalismo” (ROCHEFORT, 2003, p. 117) e realizou tarefas indispensáveis como a provisão da infraestrutura produtiva, a regulação da força de trabalho e o gerenciamento e a repressão das tensões sociais. Para Milton Santos (2003a, p. 13), “o planejamento tem sido um instrumento indispensável à manutenção e ao agravamento do atraso dos países pobres, assim como ao agravamento ou à exacerbação de disparidades sociais”.

As práticas dessa gestão empresarial de cidades, carregadas pelos interesses privados dos promotores imobiliários e outros agentes das coalizões de crescimento, contribuem para o aprofundamento das desigualdades territoriais urbanas, já que selecionam frações do tecido urbano atrativas aos investimentos privados, as áreas luminosas, ao mesmo tempo em que as áreas opacas²⁸, quando são incorporadas a essas intervenções urbanas, assumem claramente posição marginal. As verticalidades²⁹ constituem as áreas luminosas e as preenchem com os imperativos da globalização, tornando-as estranhas ao resto da cidade e, assim, fortalecendo a metrópole corporativa e fragmentada (SANTOS, 2009a).

O autor (idem) formula o conceito de urbanização corporativa para tratar da histórica produção excludente do espaço urbano no Brasil, reforçada a partir da segunda metade do século XX. Esse processo é caracterizado pela combinação da primazia dos interesses das grandes empresas na condução da política urbana com a consequente marginalização social e segregação socioespacial da maior parte da população das cidades. Além desse traço principal, há uma “mentalidade corporativista” disseminado nas esferas social e política dos lugares, já que

a cidade atual presta-se à recriação desse tipo de segmentação, com a emergência de grupos mais ou menos organizados, lutando de maneira difusa ou com apoio de *lobbies* mais ou menos agressivos e mais ou menos aparelhados, através de discursos, *marketing*, alianças duráveis ou colusões ocasionais, estratégias e táticas pela prevalência de suas reivindicações setoriais (SANTOS, 2008, p. 120).

Essa característica conjuntural, porém articulada, da ação política de diversos agentes implicados na política urbana é, como vimos, um ponto explorado pela tese da máquina de crescimento urbano (LOGAN & MOLOTCH, 2007). Comandada por coalizões voltadas à ampliação da extração privada de mais-valias urbanas e outras formas associadas de valorização

28 “Enquanto as áreas ‘luminosas’ são o teatro da ação dos vetores da modernidade globalizadora, as frações urbanas que ‘envelhecem’ podem ser operadas sem maior submissão a tais nexos, escapando à regulação direta dos atores econômicos e sociais hegemônicos” (SANTOS, 2006, p. 308).

29 Em oposição às horizontalidades, são os nexos produzidos pela solidariedade organizacional, correspondendo a uma lógica reticular que ultrapassa a necessidade de proximidade física para o estabelecimento de relações entre pontos distantes. Para Milton Santos (1994, p. 93), “de um lado, há espaços contínuos, formados de pontos que se agregam sem descontinuidade, como na definição tradicional de região. São as horizontalidades. De outro lado, há ponto no espaço que, separados uns dos outros, asseguram o funcionamento global da sociedade e da economia. São as verticalidades. O espaço se compõe de uns e de outros recortes, inseparavelmente”.

do capital, a urbanização corporativa conduz ao aprofundamento das desigualdades geográficas e a mudanças nos contornos da pobreza urbana, que tendem a se tornar ainda mais graves.

Entre diversas estratégias territoriais possíveis com vistas à realização da urbanização corporativa, a renovação e a modernização de áreas consolidadas figuram entre aquelas de maior rentabilidade na atualidade, trazendo um novo compromisso dos poderes locais em sua execução e se sobrepondo às rugosidades e usos pretéritos³⁰.

A urbanização corporativa pressupõe, então, que,

se a necessidade de modificar a cidade, reconstruindo o espaço urbano, faz-se sentir de forma repetida e a fracos intervalos, o erário público é chamado a ter despesas sempre maiores, toda vez que a cidade se torna inviável para o grande capital. Por conseguinte, há ciclos sucessivos de inviabilização e reabilitação da cidade, aumentando a superfície urbana, útil aos grandes capitais, estendendo a área urbana de forma específica, de maneira a permitir as condições exigidas pelas grandes firmas em matéria de espaço geográfico (SANTOS, 2009a, p. 46).

Os “ciclos sucessivos de inviabilização e reabilitação da cidade” estão associados ao processo, descrito por Neil Smith (1996, explorado anteriormente) de criação de *rent gaps* que movem os interesses do circuito imobiliário e do Estado, determinando novos investimentos que valorizam parcelas da cidade e desvalorizam outras.

Se as consequências desse planejamento territorial voltado às exigências da reprodução capitalista já assumem um caráter socialmente excludente nos países centrais, nos países periféricos a implantação dessas políticas apresenta implicações profundamente perversas. Em países marcados pela marginalização de grande parcela da população às possibilidades oferecidas pela vida urbana, o planejamento orientado pela máquina de crescimento amplia a modernização seletiva do território urbano e as desigualdades geográficas.

30 “Há oposição e complementaridade, mas *os aspectos corporativos da vida urbana tendem a prevalecer sobre as formas precedentes das relações externas e internas da cidade*, mesmo quando essas formas prévias, chamadas tradicionais, de realização econômica e social interessam a população mais numerosa e a áreas mais vastas. A lógica dominante, entretanto, é, agora, a da urbanização corporativa e a da cidade corporativa” (SANTOS, 2008, p. 123, grifo nosso)

Cap. II - Metrópole corporativa e fragmentada: novas fronteiras da urbaniza o paulistana

II.1 Constitui o e expansão do centro de São Paulo

Apesar da funda o no século XVI (em 1554), a urbaniza o de São Paulo se inicia de fato somente nas últimas décadas do século XIX, impulsionada pelo desenvolvimento da cultura cafeeira no interior do estado e, posteriormente, pelo início da industrializa o. A partir das primeiras décadas do século XX, se observa uma acelera o constante do processo e ciclos sucessivos de moderniza o da cidade que reconfiguraram a estrutura urbana e, conseqentemente, a conforma o territorial e as fun es da centralidade metropolitana.

Caio Prado Junior (1971a) lembra que a funda o da capital ocorreu em uma área estratégica, já que o sistema hidrográfico e o relevo do estado fizeram com que, em um primeiro momento, os fluxos colonizadores fossem polarizados por São Paulo e, posteriormente, os circuitos regionais produtivos agroexportadores, que demandavam o porto de Santos, também fossem mediados pela cidade. A instala o das estradas de ferro no território paulista, na segunda metade do século XIX, seguiu as linhas de penetra o abertas pelos colonizadores e, “facilitando as comunica es, tornando-as mais rápidas, elas atraíram para a capital as camadas mais abastadas da popula o paulista, os fazendeiros, grandes proprietários, ou habitavam as suas próprias fazendas, ou as cidades mais próximas a elas” (p. 109-110), reafirmando a primazia da capital paulista.

A industrializa o do começo do século XX, necessitando de proximidade com o porto de Santos e o mercado consumidor, além de mão de obra abundante e disponibilidade de energia elétrica, elegeu São Paulo como seu principal centro: “a localiza o da indústria, ou pelo menos da sua parte mais importante, não podia fugir da capital. A  ela se encontra não somente no centro das comunica es do seu mercado principal, [...] como ainda na proximidade de Santos” (PRADO JÚNIOR, 1971b, p. 120), além de fontes significativas de energia hidráulica, como o Rio Tietê e a Serra do Mar. Portanto, estamos diante de uma configura o territorial de origem pretérita que foi sendo reafirmada pelos sistemas técnicos implantados ao longo do tempo que, ao criar uma nova base material para os transportes e a comunica o no território paulista e fora

dele, reforçaram a primazia de São Paulo no contexto da rede urbana do estado e do país. Para Adriana Bernardes da Silva (2001, p. 195),

a espiral modernizadora criada a partir de São Paulo e da região sob seu comando resultou num importante diferencial sociogeográfico para o país. Trata-se de um território que acolheu a aceleração capitalista no final do século XIX, impulsionando também um processo de modernização cosmopolita. As técnicas da velocidade desse período aparecem como elementos constitutivos da região. Há um aprofundamento da divisão interna do trabalho e da cooperação, dando a garantia de ser São Paulo o pólo atrativo para outras vagas de modernizações da formação socioespacial brasileira ao longo do século XX.

Durante um longo período, a cidade esteve restrita à colina histórica, localizada entre as várzeas do Tamanduateí e do Anhangabaú, com avanços rarefeitos para o entorno, ao norte (Luz), ao sul (Largo da Glória), ao leste (Largo da Concórdia) e a oeste (Santa Ifigênia e Campos Elíseos), constituindo núcleos residenciais da elite urbana, principalmente na direção oeste, como observa Flavio Villaça (1998, p. 262). O Triângulo Histórico, delimitado pelas três principais ruas do período (Quinze de Novembro, São Bento e Direita) abrigava o comércio e os serviços da elite paulistana. Para Nice Müller (1958), a evolução da área central de São Paulo se inicia com a constituição de um polo irradiador da vida urbana no Pátio do Colégio, ainda no século XVII, que aos poucos foi se expandindo com o crescimento da cidade e conformou as funções comercial, financeira e institucional exercidas pelo Triângulo a partir do final do século XIX:

com a continuidade desse processo, acabou por definir-se o Triângulo como área puramente comercial e, assim, durante cinco décadas, a partir de fins do século XIX, tornou-se ele o verdadeiro Centro da cidade. [...]. Passou a concentrar a maior parte do comércio varejista, das oficinas e ‘ateliers’, dos escritórios, dos estabelecimentos de crédito e das repartições públicas. Transformou-se no ‘coração’ da Paulicéia e recebeu, dos paulistanos, a designação de cidade, em contraposição aos bairros existentes em sua periferia (p. 132)

Entre 1890 e 1930, a consolidação do centro foi um projeto de enorme prioridade entre as elites da cidade: o centro velho começou a ganhar ares europeus com as intervenções do período, baseadas na “atração de usos comerciais e institucionais ‘nobres’, e na busca de uma remodelação edilícia e dos logradouros públicos ‘à européia’, procurando conformar espaços centrais elitizados, esteticamente qualificados” e na substituição da arquitetura colonial por edifícios ecléticos (CAMPOS, 2003, p. 04). Para Marta Grostein (1994, p. 11),

nas primeiras décadas deste século, a sociedade tinha uma meta clara: construir um Centro. Na realização dessa tarefa, convergiam os interesses da classe dominante e da municipalidade. Os projetos urbanísticos tinham como modelo os padrões europeus de cidade e procurava-se reproduzi-los na conjugação de ruas, praças e edifícios que compunham o espaço cenográfico da vida urbana que se organizava.

São desse período o alargamento de grande parte das ruas da colina central e a criação de novos espaços públicos, como a Praça Antonio Prado (criada com a transferência da Igreja do Rosário para o Largo do Paissandu e interpretada por Heitor Frúgoli Jr. (2006, p. 52) como uma sanção moral aos negros que frequentavam o local) e a Praça do Patriarca, além da reforma da Praça da Sé e a execução dos projetos paisagísticos encomendados ao urbanista francês Joseph Antoine Bouvard para o Parque Dom Pedro II e o Vale do Anhangabaú. Como lembra Cândido Malta Campos (2003, p. 06), a renovação dos edifícios foi fortalecida pela construção de inúmeros edifícios públicos monumentais, a maior parte projetada pelo escritório de Ramos de Azevedo, no interior de um projeto que tinha como objetivo “consolidar o modelo de ocupação dominante até então na ‘capital do café’: um núcleo terciário denso e compacto, limitado ao centro histórico, cercado por bairros horizontais e subúrbios residenciais” (p. 07).

Entretanto, o crescimento populacional e da mancha urbana paulistana inviabilizaram a manutenção dessa organização territorial. O município passa dos 31.385 habitantes em 1872 para 239.820 em 1900 e 2.198.096 em 1950, alcançando 5.924.615 habitantes em 1970 e 10.434.252 em 2000, de acordo com os censos demográficos do IBGE. A área urbanizada, que era de 130 km² em 1930, atinge 900 km² em 1988 (MEYER, 1994, p. 07). As mudanças quantitativas e qualitativas na organização territorial paulistana implicaram em mudanças significativas na centralidade urbana.

No início do século XX já é possível observar uma pressão para a expansão do núcleo central, que se realizava com dificuldades devido ao relevo dessa área, cercada por várzeas de difícil transposição. O extravasamento da colina histórica, permitido pela construção do antigo viaduto do Chá, inaugurado em 1892, vai ganhando força nas primeiras décadas do século XX. De acordo com Caio Prado Júnior (1971b, p. 127),

o centro comercial ficou na colina [...] onde nasceu a cidade. Mas espremido no espaço acanhado que lhe reservaram os barrancos que o cercam de três lados, vai-se alargando pelas elevações fronteiras, do outro lado daqueles barrancos, graças à facilidade de acesso que lhe proporcionaram os viadutos.

A expansão dos bairros aristocráticos, como Vila Buarque e Higienópolis, começou a ocorrer em direção às terras mais altas, localizadas a sudoeste: “os bairros residenciais lançam-se decididamente pelo flanco do maciço, subindo-lhe as encostas à procura de terrenos mais altos e saudáveis”, até alcançar o divisor de águas: “e subindo sempre, as residências alcançam o alto do espigão, onde se instala, acompanhando-o fielmente, a Avenida Paulista”, sendo esta transformada no “bairro residencial dos milionários dessa nova fase da economia paulista, estrangeiros ou de recente origem estrangeira quase todos. E a arquitetura do bairro o dirá bem claramente” (PRADO JÚNIOR, 1971b, p. 127).

As indústrias, as vilas operárias e os loteamentos populares, por sua vez, se estabelecem nos terrenos alagadiços do Tietê e do Tamanduateí e no entorno das ferrovias, se expandindo principalmente no vetor leste do centro e formando bairros como Brás, Mooca e Belenzinho. Dessa forma, desde o início do século XX a segregação socioespacial já começa a se tornar visível na cidade e se ampliará significativamente com o decorrer das décadas, trazendo implicações para a área central de São Paulo:

a segregação espacial garantia o uso exclusivo de espaços da cidade pelas diferentes classes sociais e colocava definitivamente o problema da circulação do transporte coletivo em novos patamares. Porém para o Centro convergiam tudo e todos (GROSTEIN, 1994, p. 12).

Cândido Malta Campos (2003), identifica na década de 1930 o início da expansão do centro paulistano a partir de três processos concomitantes: a travessia do vale do Anhangabaú, a verticalização intensiva da área central e o Perímetro de Irradiação proposto pelo Plano de Avenidas. Essa década inaugura uma nova fase de modernização da capital paulista, agora movida pela industrialização concentrada do período que conforma um grande complexo urbano-industrial metropolitano em São Paulo e, ao mesmo tempo, a necessidade de reorganização da área central da cidade. A proposta que se tornou dominante para esse fim foi formulada pelo engenheiro Francisco Prestes Maia e trouxe

a primeira concepção mais sistemática de cidade moderna, com uma proposta global que abrangia sistema viário, circulação e transportes, além de diretrizes para embelezamento e arruamento, zoneamento, expansão urbana e legislação tributária (FRÚGOLI JR, 2006, p. 53).

O urbanismo modernista, que elegeu o capital industrial como o alvo de seu programa, apresentou forte inspiração racionalista e funcionalista, oriunda da linha de produção fordista. Seu objetivo central era a adaptação do tecido urbano existente das cidades pré-industriais, considerado desorganizado e disfuncional, a um novo esquema de estruturação da cidade definido pelos imperativos do capitalismo industrial: esse programa tinha como espinha dorsal o *zoning* e a integração urbana possibilitada por um amplo sistema viário voltado para o transporte individual. O Plano de Avenidas, ao se inscrever nessa concepção,

respondia à demanda do prefeito criando um sistema viário que, muito mais do que resolver o problema do tráfego, lançava a cidade no seu verdadeiro espaço: o território metropolitano. Assim como Haussmann, Prestes Maia buscava, através de eixos e conexões sistêmicas, integrar os bairros centrais e lançar a cidade para fora dos limites convencionais (MEYER, 1994, p. 07).

Tendo se tornado prefeito em 1938, Prestes Maia operacionalizou as principais propostas do Plano de Avenidas, cuja finalização ocorreria somente na década de 1960: o Perímetro de Irradiação (avenidas Mercúrio, Senador Queiroz, Ipiranga e São Luís, viadutos Nove de Julho e Jacareí, rua Maria Paula, viaduto Dona Paulina, praças João Mendes e Clóvis Bevilacqua, avenida Rangel Pestana), os principais eixos radiais (avenidas Rio Branco, Liberdade, Rua da Consolação) e da diametral Norte-Sul (o sistema Y, formado pelas avenidas Tiradentes, Prestes Maia, Anhangabaú, Nove de Julho e 23 de Maio) (CAMPOS, 2003).

A verticalização de São Paulo tem como marco a construção do Edifício Martinelli, em 1929, mas ganhou força com as legislações urbanísticas aprovadas nas décadas de 1930 e 1940³¹. O edifício Altino Arantes, sede do Banco do Estado de São Paulo (Banespa) é construído neste ano na Praça Antônio Prado e reforça a dimensão simbólica da paisagem do centro. A geógrafa Nice Müller, em seu estudo sobre o centro paulistano na década de 1950, observa a paisagem

³¹ Cf. Souza (1994) e Somekh (1997).

verticalizada como um critério que, embora não suficiente, é imprescindível para a caracterização da área central:

com efeito, já se torna imponente e impressionante o bloco compacto dos arranha-céus que se erguem na área central da cidade; as fotografias aéreas nos dão uma ideia dessa concentração [...], mas é sobrevoando a capital paulista ou observando-a, por exemplo, dos altos da Casa Verde, que se pode bem avaliar o contraste existente entre o Centro e os bairros paulistanos (1958, p. 125).

As intervenções viárias não foram capazes de fazer frente ao aumento constante da frota de automóveis e dos interesses rentistas do mercado imobiliário: os congestionamentos no centro velho, ao lado do extravasamento desse para o além-Anhangabaú, produzem uma especialização dos subespaços da área central. O centro velho, ainda que continue abrigo instituições públicas e sedes do setor financeiro, vai aos poucos abrigo usos populares. O comércio voltado aos grupos de maior poder aquisitivo se transfere para o centro novo a partir dos anos 30 e, já na década seguinte, esse processo se torna bastante evidente. A expansão do circuito superior da economia urbana ao centro novo é, em realidade, o primeiro passo de uma longa e vigorosa caminhada na direção sudoeste, que acontece até hoje. Para Heitor Frúgoli Jr. (1995), um dos marcos desse primeiro movimento foi a transferência do Mappin Stores, estabelecimento de consumo das elites paulistanas, da colina histórica para o centro novo:

Em 1939, o Mappin foi transferido definitivamente para a Praça Ramos de Azevedo, em frente ao Teatro Municipal. Parte do comércio do centro saiu dos limites do ‘Triângulo Central’, em direção à Praça da República, processo em parte facilitado pela abertura do Viaduto do Chá (p. 26-27).

Flávio Villaça também narra essa expansão inicial da área central. Para o autor, se trataria de um

processo de bipartição do centro da cidade, o qual se concluiria na década de 1950; a parte do centro voltada para o sudoeste (além-Anhangabaú) começou a abrigar as lojas, os profissionais liberais, os serviços de diversão, pessoais, etc. voltadas para o atendimento às camadas de alta renda. Surgiu assim o ‘Centro novo’ da cidade. Na rua Barão de Itapetininga – o prolongamento além-Anhangabaú da rua Direita – passaram a se concentrar o comércio, os serviços e os profissionais orientados para o atendimento às camadas de mais alta renda. A área do Triângulo, abandonado pelas burguesias, ficou para as camadas populares (1998, p. 264).

Na continuação desse processo, as sedes das grandes empresas – especialmente das instituições financeiras – alcançam a área da avenida Paulista na década de 1970, que se transforma por completo: os casarões da elite cafeeira são rapidamente demolidos para que, em seu lugar, surjam grandes arranha-céus. Para Helena Kohn Cordeiro (1993, p. 329), a ascensão da avenida Paulista (e, em seguida, da Luís Carlos Berrini) como núcleo do complexo corporativo metropolitano de São Paulo expressa sua posição como cidade mundial:

é bastante significativa a localização das sedes das grandes empresas financeiras e não-financeiras de controle acionário transacional no Núcleo Paulista e com presença majoritária no recentíssimo Núcleo Berrini, o que reflete a importância da metrópole paulistana como “cidade mundial” e também o impacto das forças externas sobre a organização interna das metrópoles do Terceiro Mundo.

Nas décadas de 1980 e 1990, ao mesmo tempo em que ocorre a popularização do centro velho, a perda do dinamismo do centro novo e a consolidação do ‘centro-Paulista’, o mercado imobiliário de escritórios avança rumo à avenida Faria Lima e à Berrini, alcançando rapidamente a marginal Pinheiros. Em uma trajetória que envolve rendas monopolistas, capital financeiro globalizado, fundos privados de pensão, direcionamento dos recursos públicos, pressão política de grupos hegemônicos, remoções ilegais e violentas de favelas, se construiu a fronteira urbana mais agressiva da cidade:

a ‘nova cidade’ costuma ser referida como o mais novo centro da cidade. Seria o momento mais atual do conhecido ‘deslocamento do centro’ pela cidade: Centro velho, Centro novo, avenida Paulista, avenida Faria Lima, avenida Luís Carlos Berrini, Marginal Pinheiros. Ao mesmo tempo, através desse movimento, temos a construção de um setor da cidade que se destaca: o chamado ‘setor’ ou ‘quadrante sudoeste’. Desse modo, a ‘nova cidade’ é uma frente de expansão de uma região da cidade que historicamente concentra parte dos investimentos públicos e privados (FIX, 2001, p. 128).

De fato, existiu um favorecimento explícito do Estado na alocação dos recursos públicos para que essa fronteira urbana pudesse se concretizar. Trata-se de um caso em que a condução dos gastos públicos é explicitamente determinada pelos imperativos do mercado imobiliário, típicos da urbanização corporativa tratada por Milton Santos. Para Ermínia Maricato (1999), esse processo ocorre a partir “de uma lógica de valorização de terrenos e imóveis a partir dos investimentos públicos, alimentando os investimentos privados, a especulação e, conseqüentemente, o aumento dos preços de terrenos e imóveis”.

Portanto, a evolução da centralidade de São Paulo é, desde o seu início, uma história de movimentos. Ainda que muitas outras cidades tenham experimentado processos de expansão e reconfiguração de suas centralidades, o caso de São Paulo chama a atenção pela voracidade com que ocorreu: em poucas décadas, a centralidade dominante passou do centro velho para o entorno da marginal Pinheiros, que hoje abriga o parque de escritórios e os centros de consumo mais modernos da cidade de São Paulo.

A evolução da centralidade paulistana, contudo, não é feita só de movimentos, mas é também uma história de permanências. A inércia do meio construído não nos permite falar só de mudanças; é necessário também levar em conta os atributos que o centro tradicional de São Paulo ainda mantém. Ainda que tenha sido submetido a vigorosos processos de migração de moradores de maior renda, do interesse do grande mercado imobiliário e da maior parte do circuito superior da economia urbana, o centro histórico não deixa de polarizar importantes frações da metrópole já que, embora os moradores do quadrante sudoeste “passam a prescindir gradativamente do centro histórico, o mesmo não pode ser dito dos milhões de moradores das zonas leste e norte da metrópole” (NAKANO, CAMPOS & ROLNIK, 2004, p. 126).

Não se trata, contudo, de um deslocamento da centralidade para outras áreas, mas sim de um desdobramento do centro tradicional (CORDEIRO, 1980) que conforma uma grande área de centralidade metropolitana – o complexo corporativo metropolitano, na proposta da mesma autora (1993) –, nucleada em alguns subespaços que adquirem características próprias, mas se mantem articulados. Trata-se, em realidade, de uma divisão territorial do trabalho complementar – já que as atividades localizadas no centro, na avenida Paulista e na região das avenidas Faria Lima e Berrini acompanham uma especialização funcional de cada área – e, ao mesmo tempo concorrente, pois há um tipo de coesão interna (ainda que muitas vezes instável) que une agentes localizados em cada área, tendo em vista uma competição com as demais áreas de centralidade em termos de investimentos e serviços públicos, atração de empresas, consumidores e visitantes, entre outras ações³².

³² Esse foi o mote explorado na tese de Heitor Frúgoli Jr (2006), na qual o autor analisa as associações empresariais de cada área de centralidade e as dinâmicas de cooperação e conflito estabelecidas entre esses agentes e o poder público na definição da política e dos projetos urbanos relativos a cada área. Essa ideia também é desenvolvida

Nesse sentido, nos parece que o movimento da produção imobiliária de alto padrão não pode ser tomado como a totalidade do processo de transformação da centralidade de São Paulo, já que o centro histórico (de forma genérica, os distritos Sé e República) manteve poder significativo de polarização na escala metropolitana, inclusive reforçado por meio de várias políticas no período em que a centralidade hegemônica se deslocava para o sudoeste.

Na década de 1950, um amplo estudo realizado pela Sagmacs³³ e coordenado pelo padre francês Joseph Lebret apresentou um diagnóstico que apontava o caráter caótico e socialmente espoliativo da urbanização paulistana, classificando São Paulo como “metrópole tentacular”. A proposta para ultrapassar essa realidade era estruturada pela dissolução da monopolaridade de São Paulo, expressa pela primazia quase absoluta do centro da cidade no período, e pela descentralização político-administrativa (FRÚGOLI JR, 2006, p. 57). Contudo, a proposta de transformação de São Paulo em uma cidade multipolar esbarrou na força dos agentes sociais instalados no centro da cidade, com vínculos muito fortes ao centro: enquanto o estudo do padre Lebret pretendia diminuir a polarização exercida pelo centro tradicional, esses proprietários urbanos defendiam a ampliação da sua influência em um momento em que o desdobramento do centro já se delineava.

As décadas de 1960 e 1970 marcaram um novo patamar da organização do centro de São Paulo, no qual a construção da primeira linha do metrô e a realização de obras viárias agressivas foram as intervenções mais categóricas. A política urbana paulistana do período é fortemente influenciada pelo programa dominante nas cidades norte-americanas de construção de grandes vias expressas e abertura de espaço para os automóveis, como o plano realizado por Robert

por Logan e Molotch (2007): uma metrópole seria constituída, politicamente, por vários grupos de interesse regionalizados, que cooperam no plano externo, buscando ampliar a atração de investimentos e a imagem da cidade, mas disputam na escala intraurbana/metropolitana com o intuito de favorecer os subespaços em que estão instalados do ponto de vista do crescimento econômico e da ampliação dos círculos de influência política. Nos parece bastante apropriado esse ponto de vista para pensar as coalizões e as disputas existentes em São Paulo: a teoria da máquina de crescimento urbano foi um dos suportes para pesquisas sobre a conformação das áreas de centralidade do quadrante sudoeste (Cf. FIX, 2007 e FERREIRA, 2007).

³³ Sociedade para a Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais. Para uma análise detalhada desse estudo, consultar o capítulo 3 da tese de Andréa Tourinho (2004).

Moses em Nova York, e um plano de vias de ligação em escala metropolitana é formulado com a herança das diretrizes do Plano de Avenidas.



Figuras 3 e 4 – Foto aérea (1958) e imagem de satélite (2008) do entorno do Minhocão. Fonte: Geomapas.

A perimetral leste-oeste, cuja realização chegou a ser pensada através de um túnel que “atravessaria a colina central e faria a passagem dos vales do Anhangabaú e do Tamandateí”

(GROSTEIN, 1994, p. 13), foi concretizada pelo então prefeito Paulo Maluf com a criação do Minhocão (Elevado Costa e Silva) em 1971, sobre a avenida São João e a rua Amaral Gurgel, cortando fisicamente e fragmentando vários bairros centrais:

o complexo leste-oeste foi implantado de forma extremamente agressiva para a cidade e ao invés de contribuir para a requalificação de áreas produziu a sua deterioração. A construção do elevado Costa e Silva sobre parte significativa da Avenida São João destruiu as condições de vida de importante setor central da cidade, que contém um estoque significativo de edifícios residenciais (GROSTEIN, 1994, p. 14).

O Parque Dom Pedro foi reduzido a um grande nó do sistema viário: o antigo parque projetado por Bouvard no início do século foi cortado pelos viadutos que realizam a ligação entre a perimetral leste-oeste, a Radial Leste e a Avenida do Estado. Somam-se a essas obras a construção da linha leste-oeste do metrô (vermelha) em elevado na área e a instalação de um grande terminal de ônibus, que atende as linhas da zona leste. Mais recentemente, o parque Dom Pedro recebeu a estação final do Veículo Leve sobre Pneus em via elevada anunciado na gestão Paulo Maluf e construído, com enormes problemas técnicos, urbanísticos e financeiros, durante as administrações Celso Pitta, Marta Suplicy e José Serra, o antigo Fura-Fila (atual Expresso Tiradentes).

Observa-se, portanto, um forte embate entre a escala macrometropolitana e a local, isto é, entre a macroacessibilidade viária demandada pela expansão metropolitana contínua e as dinâmicas no plano microescalar, no qual fazem parte as condições de moradia, o comércio de rua, a circulação pedestre, entre outros fatores da vida cotidiana. No caso paulistano, como em praticamente todas as metrópoles industriais do mundo, a hegemonia das obras rodoviaristas faraônicas arrasou a malha urbana existente e o cotidiano dos moradores para garantir a fluidez automotiva em escala ampliada. Candido Malta Campos (2003, p. 15) defende que, ao contrário das propostas do Plano de Avenidas, “as novas obras, muitas em desnível, viadutos e trincheiras, passaram a tratar a região central como mero nó de articulação e passagem na estrutura viária da cidade”.

A vitrine mais bem acabada dessa obsessão pela fluidez dos automóveis é a reorganização metropolitana de Nova York, calcada na renovação urbana de amplas áreas e na construção de inúmeras vias expressas. Sem coincidências, essas intervenções foram comandadas

por Robert Moses, que foi trazido a São Paulo para aplicar suas lições de planejamento e intervenção urbanas. A renovação urbana de Nova York, no entanto, serviu para despertar um dos grandes debates urbanísticos do século XX: combatendo o método autoritário e as obras destrutivas representados pelo programa de Moses, Jane Jacobs publicou seu *Morte e Vida das Grandes Cidades* em 1961, um dos marcos do urbanismo contextualista.

Outro exemplo emblemático das implicações negativas das grandes obras do período pode ser encontrado na Praça Roosevelt, inaugurada em 1971³⁴, bem como nas concepções que orientaram a reforma da Praça da Sé, de 1978, realizada a partir de um projeto paisagístico elaborado sob a coordenação do arquiteto José Eduardo de Assis Lefèvre, que apostou no geometrismo agressivo e na criação de vários patamares apartados e espelhos d'água. A intervenção foi motivada pela construção da Estação Sé do metrô, que até hoje é a mais importante e movimentada da rede por realizar a conexão entre as duas principais linhas, norte-sul (azul) e leste-oeste (vermelha)³⁵. A técnica construtiva empregada e a proporção da estação fizeram com que um quarteirão fosse demolido e anexado à nova praça, sete anos antes. Entre os edifícios que foram ao chão, se encontrava o Palacete Santa Helena, imponente prédio construído em 1925, de arquitetura eclética e influência *art déco*, ornamentado com mármore em seu interior. Feito para a elite paulistana, foi ocupado por sindicatos, profissionais liberais e artistas e

³⁴ Durante os anos 80 e 90, a praça Roosevelt passou por um período de deterioração. A situação começou a se transformar com a instalação de companhias de teatro (*Os Satyros* foram os pioneiros), que desencadearam a instalação de vários bares e a atração de grupos de artistas, boêmios e estudantes. Entre 2010 e 2012, uma ampla reforma foi realizada na praça, com a demolição do pentágono, ao custo de R\$ 55 mi, no âmbito do Procentro. Desde o início das obras, há relatos de aumento generalizado dos aluguéis residenciais e comerciais, fechamento de estabelecimentos antigos e abertura de bares e casas noturnas voltadas ao público de maior renda.

³⁵ A inauguração da linha 4 do metrô (amarela) que, quando completada, realizará a ligação entre o centro e Vila Sônia, cruzando as avenidas Paulista e Faria Lima, deve transformar a estação da Luz no principal nó articulador da rede de transporte sobre trilhos de São Paulo. O primeiro trecho, entre as estações Paulista e Faria Lima, foi inaugurado em 25 de maio de 2010; em 15 de setembro de 2011, as estações República e Luz foram abertas. Além dessas, estão atualmente em operação as estações Pinheiros e Butantã. As demais, que fazem parte da 2ª fase da linha (Higienópolis-Mackenzie, Oscar Freire, Fradique Coutinho, São Paulo – Morumbi e Vila Sônia) têm previsão de entrega em 2014. Cf. IZIDORO, Alencar. Linha 4 do metrô abre novas estações no dia 15. **FSP**, 01 set 2011; COSTA, Nataly. Agora, ir da Paulista ao centro leva 3 minutos. **ESP**, 16 set 2011.

se tornou uma referência para o operariado paulistano com a fuga das classes média e alta do centro³⁶.



Figura 5 – Construção da Estação Sé (1972). Fonte: Metrô.

³⁶ RAMOS, Victor & ABRANCHES, Virgílio. Santa Helena: a marretadas, novo toma espaço do velho. **FSP**, 02 dez 2003.

Em paralelo às obras do metrô e às reformas dos espaços públicos, uma política de construção de calçadas foi colocada em prática na década de 1970, no âmbito do primeiro plano de ‘revitalização’ da área central, como forma de receber os consideráveis fluxos de pedestres criados pelas estações de metrô e terminais de ônibus, mas também como uma tentativa de estímulo ao convívio social. Entretanto, ao contrário de colocar em contato diferentes grupos sociais e atrair novos consumidores de renda mais elevada para o centro, afugentados pelos congestionamentos constantes, a criação dos calçadas em várias ruas³⁷ teria acelerado a saída de lojas voltadas ao público de mais alta renda.

Em 1972, foi aprovada a Lei de Zoneamento de São Paulo. Ao contrário das posturas urbanísticas anteriores, a lei fixa parâmetros genéricos de uso e ocupação do solo (como os coeficientes de aproveitamento e as taxas de ocupação) e abandona as preocupações estéticas existentes na legislação anterior: “considerações a respeito do desenho urbano, da paisagem construída e suas qualidades estético-volumétricas passaram a estar praticamente ausentes” (CAMPOS, 2003, p. 17).

A aprovação do zoneamento urbano, discutida há décadas, revela o desnível entre a produção do espaço urbano e os instrumentos do planejamento territorial. Um plano de totalidade para o município só se realizou em 1968, quando o Plano Urbanístico Básico (PUB) foi apresentado e deu origem ao primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado para São Paulo (PPDI), aprovado em 1971. Flávio Villaça (2004) afirma que essas peças tinham um caráter puramente figurativo já que, desconectadas da realidade socioespacial da cidade, não apresentaram diretrizes claras de ação do poder público. A lei de zoneamento, por sua vez, era indispensável como parâmetro para a realização dos empreendimentos imobiliários e como peça de ordenamento da cidade formal e, por isso, sempre foi um instrumento bastante incisivo da ação do Estado sobre o urbano. De toda forma, a definição do zoneamento urbano não aconteceu a partir de um plano de totalidade para a cidade, já que a Lei de Zoneamento de 72 não é um desdobramento do PUB e do PPDI (VILLAÇA, 2004). O centro foi considerado uma zona mista

³⁷ Direita, São Bento, Barão de Itapetininga, José Bonifácio, Quintino Bocaiúva, Miguel Couto, Senador Paulo Egydio, Tesouro, Álvares Penteado, Quitanda, Comércio, D. José de Barros, Marconi, 24 de Maio e Largos do Ouvidor, do Café e da Misericórdia.

de alta densidade (Z5-C1) e adquiriu os maiores coeficientes de aproveitamento do município (CA 4), mas tanto o número crescente de bens tombados como a delimitação de zonas especiais (Z8-007 e Z8-200) com o intuito de preservar o patrimônio cultural edificado foram criando barreiras a uma verticalização intensiva da área central.

Em relação à política de transportes, Candido Malta Campos (2003, p. 16) lembra que a área central já concentrava boa parte dos pontos finais das linhas de ônibus e várias estações dos trens suburbanos, além de uma estação rodoviária, localizada na Praça Júlio Prestes. Contudo, a inauguração da linha azul (1974-1978) e da linha vermelha (1979-1988) do metrô e a criação dos terminais de ônibus Parque Dom Pedro, Princesa Isabel e Praça da Bandeira (1987) reforçaram a primazia do centro com o estabelecimento de uma condição de acessibilidade única entre todas as demais áreas da cidade.

O poder de atração do centro tradicional, longe de ser um resquício, é uma permanência que foi potencializada por várias políticas, em especial pela rede de transportes sobre trilhos e as intervenções urbanísticas a ela associadas: “a inauguração da linha norte-sul do metrô em meados dos anos 70, assim como a conjugação posterior da linha leste-oeste cruzando simetricamente à área, reforçou a sua centralidade funcional” (MEYER, 1994, p. 09). A mesma autora considera que “as obras de reurbanização tendo em vista a localização das estações impuseram novas escalas e novos ambientes urbanos”.

Dessa forma, enquanto a construção de calçadas e as obras viárias ampliavam o desinteresse das classes dominantes em relação ao centro, somadas à ascensão das novas áreas de centralidade de alto padrão na metrópole, os investimentos do período foram fundamentais na manutenção de um intenso e diversificado uso do centro tradicional pelas classes populares. De qualquer maneira, a popularização do centro paulistano deixou às vistas as desigualdades sociais e a marginalização de vários grupos, antes restritas à periferia. Com o afluxo dos grupos populares, várias questões sociais emergiram com força na área central: a população em situação de rua, o comércio informal, a prostituição, o comércio e uso de drogas.

Não se trata, aqui, de estabelecer uma relação causal entre a popularização do centro e a sua ‘degradação’, já que o fator fundamental do último processo foi a migração dos interesses hegemônicos, do mercado e do Estado, para outras áreas da cidade. Além disso, não se pode desconsiderar um conjunto extenso de variáveis da escala nacional que apresentaram

desdobramentos particulares em São Paulo – como, por exemplo, os intensos fluxos migratórios internos, a crise macroeconômica brasileira nas décadas de 1980 e 1990, o desmonte das políticas sociais federais nesse período que resultou, entre outros problemas, na total ausência de programas e linhas de financiamento para a habitação social no Brasil. Todos esses fatores, como se sabe, contribuíram para a conformação de uma profunda crise urbana em São Paulo.

Na escala metropolitana, o modelo de urbanização paulistano, ao promover a expansão contínua da fronteira urbana dominante da cidade em detrimento das funções presentes no centro tradicional, reforçou contradições já existentes e criou novos problemas. Isto é, se torna claro que o quadro do centro nos anos 1990 é resultado da urbanização corporativa e fragmentada que dominou a produção do espaço urbano paulistano, que combinou, entre outros fatores, um padrão intensivo de exploração das classes populares, a concentração de investimentos públicos nas áreas de interesse do mercado imobiliário e a transformação do centro em nó de articulação dos fluxos metropolitanos de automóveis.

II.2 A ‘degradação’ e as primeiras tentativas de retomada do centro

As primeiras propostas de ‘revitalização’ do centro paulistano começaram a ser implantadas na década de 1970, sobretudo durante a gestão municipal de Olavo Setúbal (1975-1979). Em 1974, a Coordenadoria Geral de Planejamento do Município (COGEP) encomendou um diagnóstico urbanístico do entorno da Estação da Luz ao escritório Rino Levi Associados. A principal preocupação da Prefeitura estava relacionada à possibilidade de descaracterização do patrimônio arquitetônico da região por novos empreendimentos trazidos pela valorização do solo com a chegada do metrô, o que de fato não aconteceu. Ainda que a área fosse coberta pelas zonas especiais de preservação cultural, não existiam instrumentos mais rígidos de manutenção do patrimônio, já que o tombamento municipal só foi instituído na década de 1980. Dessa forma, o estudo Área da Luz – Renovação Urbana produziu um diagnóstico socioespacial bastante significativo, mas foi praticamente ignorado (KARA JOSÉ, 2007, p. 39).

A aprovação do Plano de Revitalização do Centro, em 1976, também esteve fortemente associado às transformações urbanas necessárias com a inauguração da primeira linha de metrô da cidade e foi um dos marcos da gestão de Setúbal. Desse plano surgiu a proposta de

transformação de grande parte das ruas em áreas exclusivas para pedestres (calçadas) e a reforma das praças que receberiam estações de metrô, como a Praça da Sé e a Praça São Bento, anteriormente comentadas. Além dessas obras, o plano realizou a restauração do Edifício Martinelli – anteriormente ocupados por famílias de baixa renda que foram despejados para ceder lugar às secretarias municipais e outros órgãos do governo que se instalaram no prédio –, do antigo Colégio Caetano de Campos, do Pátio do Colégio e do Viaduto do Chá, além da realização de um inventário dos edifícios de interesse histórico para posterior preservação.

Como observam Beatriz Kara José (2007) e Júlia Pinheiro Andrade (2001), as intervenções promovidas pelo Plano de Revitalização não possuíam a coesão necessária para ultrapassar o caráter pontual e fragmentado das obras. O mesmo pode ser dito da intervenção seguinte, a grande reurbanização do Vale do Anhangabaú nos anos 80: resultado de um concurso público promovido pela Prefeitura e vencido por Jorge Wilhelm e Rosa Kliass, o projeto criou uma passagem subterrânea para a via expressa do Vale, coberta por uma grande laje ajardinada. Contudo, “inaugurado em 1991, o novo Vale do Anhangabaú não induziu a requalificação das áreas circundantes. Pelo contrário, ingressou no mesmo processo de ‘deterioração’ a que aquelas estavam sendo sujeitas” (ANDRADE, 2001, p. 72). Em 1991, o entorno do Vale recebeu a primeira Operação Urbana do município, a Operação Urbana Anhangabaú.

Durante a década de 1980, o Projeto Luz Cultural adiantou alguns elementos que se tornariam fundamentais nas intervenções dos anos 1990. Sob o comando do então secretário estadual da Cultura, Jorge da Cunha Lima, e coordenado pela urbanista Regina Meyer, o Luz Cultural foi o primeiro projeto a apostar na pretensa ‘vocação cultural’ do centro, principalmente no bairro da Luz. Para Beatriz Kara José (2007, p. 61), esse projeto partia do pressuposto de que “o estímulo ao uso dos atrativos culturais na região da Luz poderia gerar um processo natural de revitaliza o urbana, considerado menos agressivo que a realiza o de grandes interven es urbanísticas”. Contudo, as intencionalidades dessas interven es se aproximam cada vez mais: a “*gentrification* mostra que a especula o selvagem e a revitaliza o suave podem causar impactos similares: a remo o de grupos populares, mas sob uma retórica pública épica da preserva o” (RUBINO, 2005, p. 227). O Luz Cultural pretendia trabalhar tanto com a recupera o de edifícios históricos como com a cria o de roteiros turísticos nos equipamentos culturais da região, permitindo que os paulistanos e os turistas (de renda mais elevada aos

moradores e usuários da área) ‘redescobrissem’ o bairro da Luz e se interessassem em morar e frequentar a região, dando o *start* a um processo de revalorização fundiária na área.

O ‘público-alvo’ eram os correlatos paulistanos dos pioneiros urbanos norte-americanos: a própria proposta se fundamentou em grande medida na experiência de gentrificação dos antigos bairros industriais de Nova York – como o Soho e o Greenwich Village, transformados em redutos de artistas, intelectuais e boêmios a partir da década de 1960. “Tratava-se, portanto, de um ‘fórmula’ de revalorização urbana composta pela combinação entre a presença pioneira de grupos que alteraram a imagem local, da troca de população e da existência de interesse do capital imobiliário” (KARA JOSÉ, 2007, p. 67). O fracasso da iniciativa, ao contrário de minar a ideia, trouxe o aprofundamento do mesmo modelo nos anos 90.

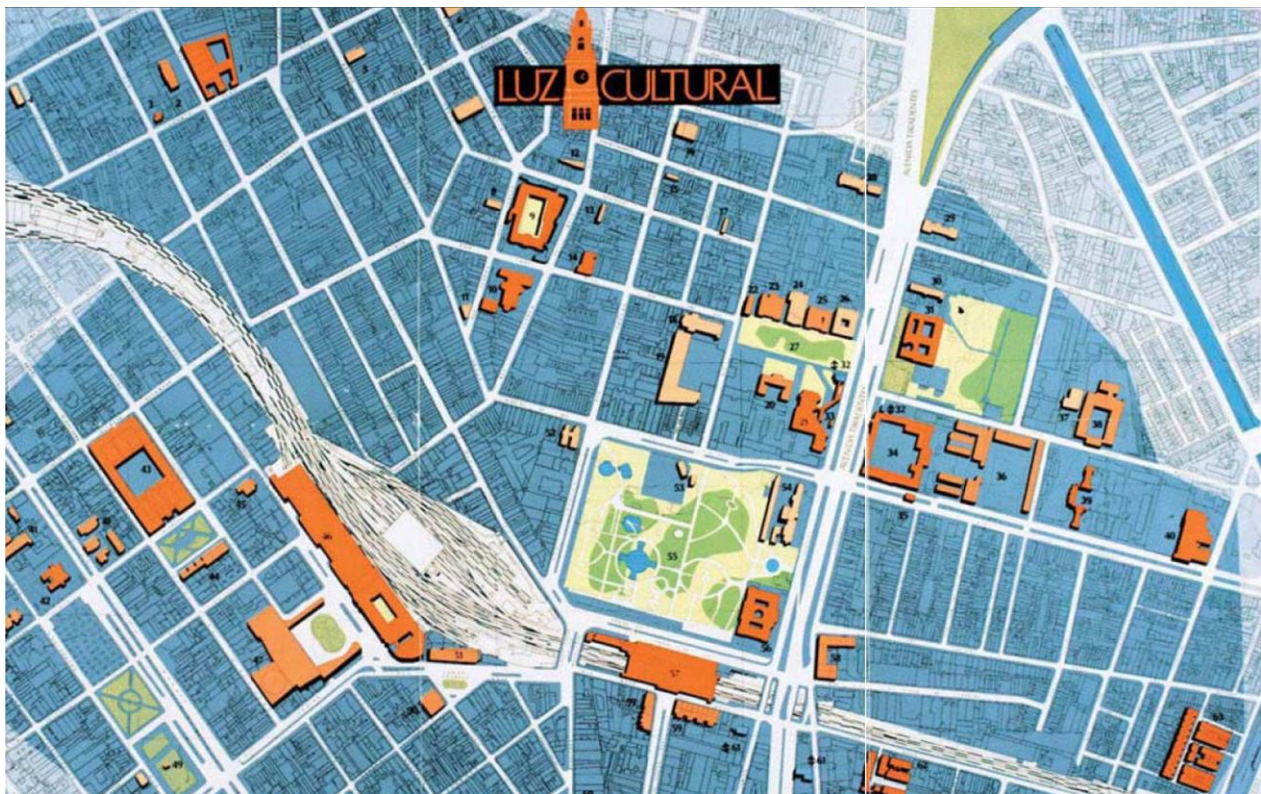


Figura 6 – Folheto do projeto Luz Cultural. Fonte: AVC (1999)

Após essas iniciativas localizadas, somente a partir da década de 1990 uma política de revalorização urbana mais ampla é formulada para o centro de São Paulo. Depois de uma década de crise política e econômica, os debates em torno do centro de São Paulo voltam à tona no

começo da década de 1990, por conta de uma conjugação de fatores. Esse período será explorado no cap. IV. Apresentaremos, a seguir, algumas bases da configuração territorial do centro para uma melhor compreensão da maneira como esta área, objeto de intervenção urbana, está organizada na atualidade.

Cap. III - O centro e a metrópole: redefinições recentes

Realizar uma leitura da configuração territorial da área central de São Paulo não é tarefa simples: são inúmeras as variáveis (e as possíveis fontes de dados que as revelam) que tomam parte da situação atual e das transformações em curso na forma como o território da área central está organizado. A presente pesquisa, portanto, não tem a pretensão de apresentar um balanço exaustivo dos dados e informações relacionados às características demográficas, socioeconômicas ou urbanísticas da área central.

Apresentaremos, para esboçar um retrato da configuração territorial do centro, uma interpretação a respeito das novas tendências demográficas em curso (com a exploração dos dados recém disponibilizados pelo Censo 2010 do IBGE) e das atividades econômicas e empregos, a partir dos dados da Relação Social de Informações Sociais (RAIS) do Ministério do Trabalho e Emprego. Essa última fonte apresenta limitações que devem ser consideradas na leitura, pois só contabiliza os empregos formais (e sabe-se que há taxas elevadas de trabalho informal na área central) e não possibilita a desagregação por distritos dos empregos do setor público.

Cabe lembrar que o recorte territorial da pesquisa compreende os distritos Sé e República. Como esse *core* da área central estabelece relações complementares com os distritos vizinhos de forma direta, utilizaremos a abrangência da subprefeitura da Sé como referência neste capítulo por conta do tratamento dos dados estatísticos. Além dos distritos da SUB-Sé (Sé, República, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília e Bom Retiro), outras pesquisas incluem também Brás e Pari – e Mooca e Barra Funda, em alguns casos – como recorte territorial dos distritos centrais de São Paulo (Cf. SILVA, 2006).

Com efeito, os próprios termos para designar os contornos da centralidade em São Paulo são confusos. Alguns exemplos podem ilustrar esse ponto: 1. O termo “área central” pode se referir tanto aos distritos centrais (e essa lista muda de acordo com as delimitações estabelecidas) como aqueles localizados no interior do “complexo corporativo metropolitano” (CORDEIRO, 1993), incluindo as áreas de centralidade da av. Paulista e do quadrante sudoeste; 2. “Centro” pode designar tanto os distritos Sé e República como os núcleos posteriores, existindo nessa visão um “centro Paulista”, um “centro Faria Lima” e um “centro Berrini”, posição analítica não

endossada nesta pesquisa; 3. A expressão “centro expandido”, muito empregada no cotidiano e mesmo nos trabalhos acadêmicos, é bastante frágil do ponto de vista conceitual, sendo considerada, normalmente, como a área em que vigora o rodízio de veículos (delimitada, em sentido horário, pela marginal Tietê, av. Salim Farah Maluf, av. das Juntas Provisórias, av. dos Bandeirantes e marginal Pinheiros), ou, em alguns casos, como a subprefeitura Sé e os distritos vizinhos.

Há também um infinidade de qualificativos para o “centro”: centro histórico, centro tradicional (ideia presente nos trabalhos de F. Villaça), centro metropolitano, centro velho (referência ao Triângulo Histórico e adjacências), centro novo (República). Como afirma A. Tourinho (2004), estamos diante de um verdadeiro problema conceitual. Não cabe aqui fazer um balanço desse debate, tampouco indicar critérios adequados à delimitação do centro, tarefa que foi objeto de grandes esforços pelas pesquisas pioneiras sobre a centralidade em São Paulo, como o estudo de Nice Müller (1958), bem como a tese desenvolvida por H. K. Cordeiro (1980).

Registramos, de toda maneira, o significado dos termos empregados neste trabalho: “centro” faz referência ao distritos Sé e República e pode ser entendido como sinônimo de “centro histórico” ou “centro metropolitano”; “área central” compreende os distritos da SUB-Sé; e os demais núcleos do quadrante sudoeste são tratados como “áreas de centralidade” que, contudo, embora abriguem funções que lhes dão fortes atributos de centralidade, não substituem o centro na estrutura metropolitana devido às forças de permanência discutidas no cap. II.

Na descrição a seguir, muitas variáveis apresentam dinâmicas bastante locais: alguns distritos têm características muito destoantes do conjunto da subprefeitura, como o distrito da Consolação, onde está localizado o bairro de Higienópolis; e o Cambuci, que abriga o bairro da Aclimação. O mesmo vale para parte da Bela Vista, sobretudo na área próxima à avenida Paulista. Outros, como a Liberdade, têm uma trajetória de transformações do uso do solo e produção habitacional bastante particular, que têm pouca relação com as características estruturantes da área central. Por conta da complexidade dessas dinâmicas, alguns traços, de caráter local, não serão discutidos com profundidade.

Por outra lado, há movimentos de escala metropolitana (e mesmo nacional e internacional) que atingem o centro e alteram suas qualidades. Não há possibilidades de analisá-los em detalhes, mas serão indicados sempre que possível para a contextualização das

transformações em curso na área central. Apresentaremos a seguir aspectos selecionados da estrutura de emprego, das dinâmicas demográficas da área e das características dos domicílios e dos rendimentos familiares como chaves interpretativas da configuração territorial da área central.

III.1 Atividades econômicas e empregos

No cenário nacional, a década de 2000 é marcada por uma conjuntura de retomada do crescimento macroeconômico e de recuperação dos níveis de emprego após duas décadas de crise. Esse quadro está relacionado à mudança das orientações dominantes, que se desloca das políticas de ajuste estrutural dos anos 90 para uma nova agenda desenvolvimentista a partir do início do governo Lula em 2002. As posições políticas e as interpretações das mudanças político-econômicas dessa década são vastas e controversas. Neste trabalho, cabe reter que há uma aceleração nacional da geração de empregos e que São Paulo – e a área central – tomam parte desse processo.

Como indica a tabela 1, os anos 2000 trazem um aumento generalizado da quantidade de postos de trabalho de trabalho formais (excluídos os empregos gerados pela administração pública) nos distritos centrais de São Paulo. No município, o aumento também é considerável: o número de empregos contabilizados pela RAIS teve aumento de 50,27% em São Paulo. Na área central, o índice alcança 61,09%, correspondendo ao incremento de 255.907 novos postos de trabalho em 10 anos.

As limitações anteriormente indicadas a respeito da base de dados impõem algumas restrições a uma análise mais aprofundada da estrutura de trabalho da área central. Além disso, o recorte dos distritos também produz algumas distorções, já que abrigam setores com dinâmicas distintas. Bela Vista e Consolação são dois bons exemplos: como o limite dos distritos a sudoeste é a avenida Paulista, os empregos existentes nas quadras adjacentes e na própria avenida, no lado direito da via, no sentido Consolação, são contabilizados nesses dois distritos. Essa provavelmente é uma das razões que explica a existência de números tão elevados nesses distritos.

Tabela 1 – Evolução do número de empregos (2000-2010)

Distritos	Empregos		Variação	
	2000	2010	Absoluta	%
Bela Vista	62.196	117.491	55.295	88,90
Bom Retiro	40.115	57.954	17.839	44,47
Cambuci	23.141	40.638	17.497	75,61
Consolação	52.405	93.147	40.742	77,74
Liberdade	24.619	41.485	16.866	68,51
República	76.795	153.349	76.554	99,69
Santa Cecília	59.756	77.604	17.848	29,87
Sé	79.883	93.149	13.266	16,61
Subprefeitura da Sé	418.910	674.817	255.907	61,09
Município de São Paulo	2.389.309	3.590.327	1.201.018	50,27

Fonte: MTE - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

Nota: Esta tabela não inclui os empregos da administração pública, cujos dados não permitem tratamento espacializado por distritos municipais.

O distrito República passa a concentrar a maior quantidade de empregos da área central, com 153.349 postos de trabalho em 2010, o equivalente a 3,84% do total do município (tabela 2). Em seguida, aparece a Bela Vista, com 117.491 empregos, seguida da Sé, com 93.149, da Consolação, com 93.147, e de Santa Cecília, com 77.604. Bom Retiro, Cambuci e Liberdade se mantêm em um patamar inferior, apresentando, respectivamente, 57.954, 40.638 e 41.485 empregos.

Não há, portanto, uma reversão da tendência geral de distribuição espacial do emprego na escala da subprefeitura: a concentração nos distritos mais valorizados da área central se mantém na década. Há algumas mudanças de posição entre os distritos: a Sé perde a 1ª colocação para a República e a Bela Vista assume o 2º lugar. Há também a inversão entre Santa Cecília e Consolação, que passa para a 4ª posição. Dessa forma, a Sé perde participação relativa no total de empregos privados formais da área central e do município: em 2000, concentrava 3,34% dos empregos de São Paulo, estando na 7ª posição geral; em 2010, cai para o 11º lugar, participando

com 2,33% do total de postos de trabalho municipais. O distrito República, por sua vez, passa da 8ª colocação para a 5ª (tabela 2).

Essas mudanças são explicadas pelos diferentes ritmos de expansão dos empregos privados formais: na República, a quantidade praticamente dobra (99,69% de acréscimo), seguida da Bela Vista (88,90%) e Consolação (77,74%). Esses distritos crescem, respectivamente, 76.554, 55.295 e 40.742 empregos ao total de 255.907 da área central, somando 172.591 novos postos de trabalho, o equivalente a 67,4% do total de empregos criados.

Bom Retiro (44,47%), Cambuci (75,61%) e Liberdade (68,51%) também têm aumentos grandes, superiores à medida do município e da Subprefeitura, com exceção do Bom Retiro. Além desse, somente Santa Cecília e Sé têm taxas inferiores à registrada na SUB-Sé. No caso da Sé, esse número está relacionado a pelo menos três fatores: 1. o distrito possui atividades de comércio e serviços consolidadas, o que dificulta grandes acréscimos; 2. entre os distritos centrais, é aquele que abriga o maior número de secretarias e órgãos públicos municipais e estaduais, que geram grandes contingentes de postos de trabalho não contabilizados pela sistemática da RAIS; 3. há polos muito dinâmicos do circuito inferior da economia na área, incluindo o maior, a rua 25 de março, que têm altas taxas de informalidade, gerando a subnotificação do número de empregos. Entre os 8 distritos provavelmente é, portanto, o que tem dados oficiais mais discrepantes com as características reais da estrutura de emprego.

De acordo com a tabela 2, também não há reversão de tendências gerais na distribuição espacial dos empregos em São Paulo. Considerando a lista de 10 distritos com maior quantidade de empregos em 2010, somente Barra Funda e Bela Vista não apareciam em 2000. Na direção oposta, Campo Belo e Sé saíram da lista. O Itaim Bibi, onde estão localizadas a av. Luiz Carlos Berrini e parte da av. Faria Lima – os principais núcleos de centralidade do quadrante sudoeste – permanece o 1º colocado em 2010. As mudanças de posição são as seguintes: o Jardim Paulista passa da 3ª para a 2ª posição; Vila Mariana, 5º distrito em 2000, se torna o 3º; a República, como tratado anteriormente, ascende à 5ª colocação; Pinheiros cai um lugar, passando do 6º para o 7º na lista. Lapa (9º) e Moema (10º) permanecem na mesma posição.

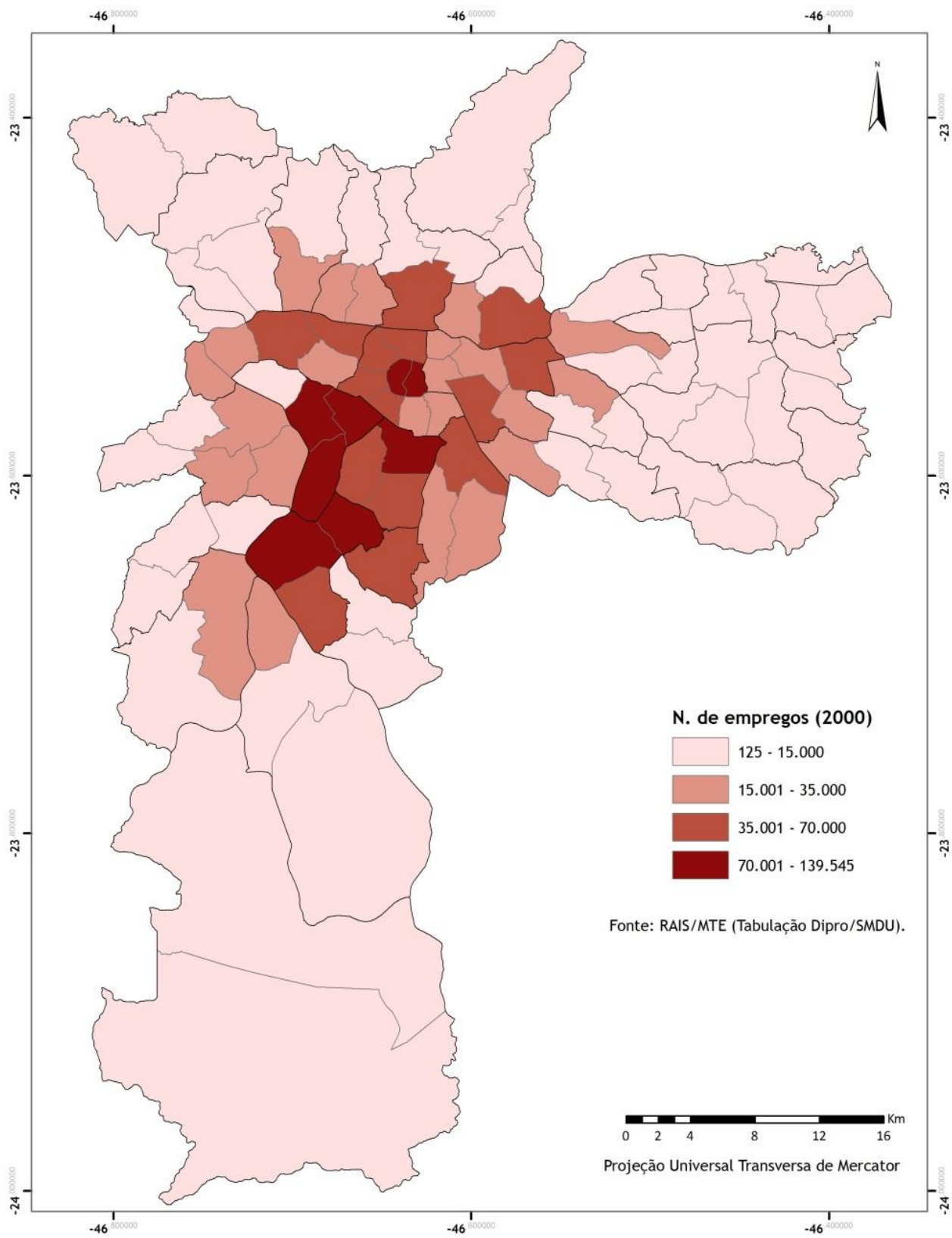
Tabela 2 – Evolução dos 15 distritos com maior concentração de empregos (2000-2010)

Posição	Distrito	Empregos (2000)		Posição	Distrito	Empregos (2010)	
		Total	% do mun.			Total	% do mun.
1	Itaim Bibi	139.545	5,84	1	Itaim Bibi	301.733	7,56
2	Campo Belo	122.747	5,14	2	Jardim Paulista	169.090	4,24
3	Jardim Paulista	105.330	4,41	3	Vila Mariana	162.243	4,07
4	Santo Amaro	103.245	4,32	4	Santo Amaro	161.677	4,05
5	Vila Mariana	81.222	3,40	5	República	153.349	3,84
6	Pinheiros	80.713	3,38	6	Bela Vista	117.491	2,94
7	Sé	79.883	3,34	7	Pinheiros	110.346	2,77
8	República	76.795	3,21	8	Barra Funda	103.663	2,60
9	Lapa	64.132	2,68	9	Lapa	102.929	2,58
10	Moema	63.798	2,67	10	Moema	95.958	2,40
11	Bela Vista	62.196	2,60	11	Sé	93.149	2,33
12	Santa Cecília	59.756	2,50	12	Consolação	93.147	2,33
13	Consolação	52.405	2,19	13	Jabaquara	91.203	2,29
14	Jabaquara	50.593	2,12	14	Santa Cecília	77.604	1,94
15	Barra Funda	48.908	2,05	15	Saúde	75.686	1,90
	SUB-Sé	418.910	17,53		SUB-Sé	674.817	16,91

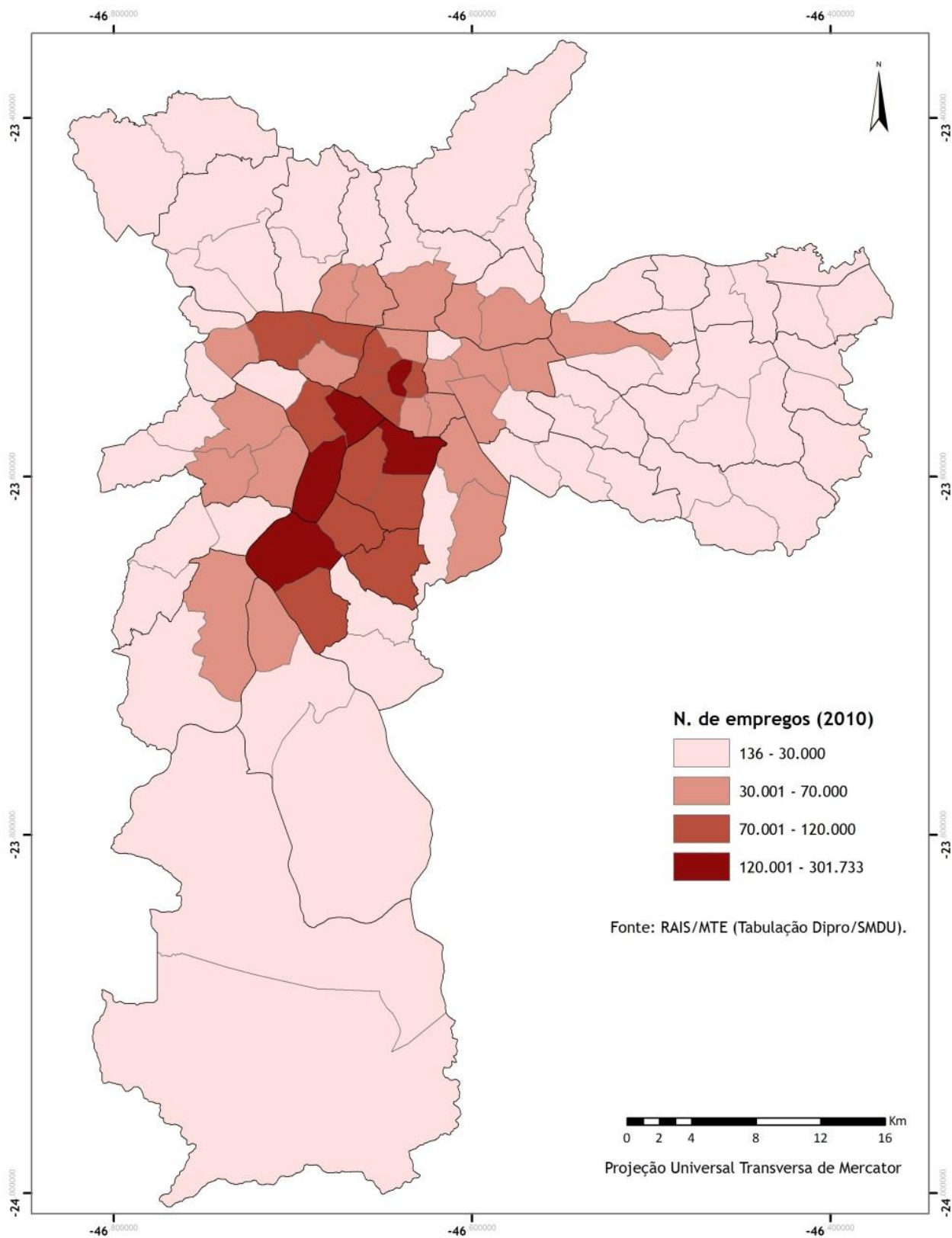
Fonte: MTE - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

Nota: Esta tabela não inclui os empregos da administração pública, cujos dados não permitem tratamento especializado por distritos municipais.



Mapa 1 – N. de empregos por distrito (2000)



Mapa 2 – N. de empregos por distrito (2010)

Em termos de participação no município, também não há alterações significativas. Os 10 distritos com maior concentração de empregos, que ofereciam 38,4% dos postos de trabalho em 2000 passam a ser responsáveis por 37,05% do total. Os distritos da SUB-Sé também têm uma ligeira diminuição: de 17,53% em 2000, acumulam 16,91% do total de empregos do município em 2010.

Esses dados, portanto, permitem as seguintes constatações: 1. os empregos continuam muito concentrados no município, onde aparecem os distritos localizados no complexo corporativo metropolitano ou nas áreas consolidadas do entorno; 2. o processo de migração dos postos de trabalho para o quadrante sudoeste (que aparecem representados por Itaim Bibi, parte do Jardim Paulista, Santo Amaro, Pinheiros e Moema) iniciado na década de 70 é uma realidade consolidada, já que as posições superiores na lista se mantêm e a geração de empregos nesses distritos foi vigorosa na década de 2000; 3. os dados apresentados (subestimados de forma mais intensa no centro, pelos motivos citados anteriormente) indicam que a tese de esvaziamento econômico da área central não é de forma alguma verdadeira³⁸. Ainda que os estoques de escritórios e de demais áreas comerciais sem ocupação sejam altos nos distritos centrais (cf. BOMFIM & ZMITROWICZ, 2006 e SILVA, 2009), o que daria condições físicas para a expansão de atividades econômicas e empregos, há um aumento acelerado de postos de trabalho durante a década de 2000. Se fosse possível mensurar o número de servidores públicos que migraram para a área com a instalação dos escritórios dos órgãos públicos, esse quadro se mostraria ainda maior.

A tabela 3 oferece outras evidências a respeito da concentração de postos de trabalho na área central. Esses dados evidenciam que o padrão paulistano de expansão da mancha urbana com concentração de empregos no complexo corporativo metropolitano se manteve na década, com a participação da área central. Enquanto no município de São Paulo havia em 2010 uma

³⁸ Vários estudos já comprovaram o dinamismo econômico do centro. Analisando o setor de serviços às empresas, Bessa (2004) afirmou que “parte do crescimento das atividades de serviços voltados às empresas no município é capitaneada pela região central – indicação de que seria impróprio falar em um “esvaziamento econômico dessa área”. Em trabalho mais recente (BESSA et al, 2012), os autores afirmaram, em relação ao setor financeiro, que “a desconcentração do emprego [para o quadrante sudoeste] não subtrai do centro histórico a condição de maior concentração financeira da capital, com cerca de 20 mil empregos formais, [...] o que coloca em questão a tese de uma transferência da centralidade financeira da capital para o quadrante sudoeste”.

média de 0,32 empregos por habitante, nas áreas centrais essa relação alcançou 1,57 postos de trabalho para cada morador. Todos os distritos, com exceção de Liberdade e Santa Cecília – que têm usos residenciais intensos – tinham mais empregos que habitantes, com destaque para a Sé e República, cujos índices eram de 3,94 e 2,69 empregos por habitante em 2010, respectivamente.

Tabela 3 – Variação da relação n. de empregos/população residente (2000-2010)

Distritos	N. de emprego/População residente	
	2000	2010
Bela Vista	0,98	1,69
Bom Retiro	1,51	1,71
Cambuci	0,81	1,10
Consolação	0,96	1,62
Liberdade	0,40	0,60
República	1,61	2,69
Santa Cecília	0,84	0,93
Sé	3,97	3,94
Subprefeitura da Sé	1,12	1,57
Município de São Paulo	0,23	0,32

Fonte: MTE - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS) e IBGE – Censos Demográficos 2000 e 2010.

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

Nota: Esta tabela não inclui os empregos da administração pública, cujos dados não permitem tratamento espacializado por distritos municipais.

A variação entre 2000 e 2010 acompanhou o movimento geral da cidade, de aumento da ordem de 40% no índice de empregos por habitante, associado à ampliação muito mais acelerado do número de postos de trabalho que da população residente. Entre os distritos, há elevação do índice entre aqueles que tiveram maiores acréscimos de empregos: a relação emprego por habitante aumenta 72,45% na Bela Vista, 68,75% na Consolação e 67% na República entre 2000 e 2010. A Sé é o único distrito que apresenta retração no índice, passando de 3,97 para 3,94 empregos por habitante.

Os altos índices na área central e os baixos na periferia são constantemente apresentados, por técnicos da Prefeitura e pesquisadores, como um dos sinais indiscutíveis dos desequilíbrios da urbanização paulistana. Políticas de criação de empregos na periferia e adensamento populacional do centro são apontadas à exaustão como saídas para o caos da mobilidade metropolitana gerada por esse modelo concentrador de emprego. Para a discussão que buscamos realizar, é importante ressaltar que a ideia de cidade compacta, oposta ao modelo disperso de urbanização de São Paulo, vem se tornando hegemônica na condução da política urbana municipal e orientando o desenho de novos instrumentos e intervenções urbanas, legitimando, por exemplo, os grandes projetos planejados para os próximos anos. Esse ponto será retomado no capítulo V.

A articulação funcional do centro com a cidade (e com a metrópole de forma mais geral) não se observa somente no crescimento simultâneo de postos de trabalho, mas também por meio dos papéis desempenhados pela área central na conformação do mercado de trabalho paulistano. Entre as áreas de centralidade, há fortes relações de complementariedade do ponto de vista econômico: como afirmam Bessa et al (2012), é necessário ter cuidado em analisar as dinâmicas das áreas de centralidade do complexo corporativo metropolitano porque as relações políticas de competição entre as coalizões existentes em cada núcleo não explicam por si só a distribuição de estabelecimentos e empregos, já que as lógicas são distintas. Exploraremos aqui uma das facetas desse arranjo da estrutura de emprego: os rendimentos dos postos de trabalho privados formais na área central.

Uma ressalva a respeito do uso desses dados deve ser feita: se utiliza o salário mínimo do ano corrente, sem atualização monetária. Como a década foi marcada por um aumento real considerável do salário mínimo, da ordem de 54%, um componente das mudanças apresentadas a seguir está relacionado aos empregos que tiveram ajuste inferior durante o período e, dessa forma, passaram a ser contabilizados em faixas inferiores. Essa limitação não impede, contudo, a apreensão das tendências gerais em curso.

Tabela 4 – Empregos formais por faixas de rendimento em salários mínimo (2000)

Distritos	Empregos - faixas de rendimento em salários mínimos (2000)										Total
	até 3	%	> 3 a 5	%	> 5 a 10	%	> 10 a 15	%	> 15	%	
Bela Vista	10.435	16,78	13.883	22,32	16.070	25,84	8.042	12,93	13.739	22,09	62.196
Bom Retiro	19.282	48,07	12.434	31,00	5.958	14,85	1.362	3,40	1.079	2,69	40.115
Cambuci	6.889	29,77	6.650	28,74	5.556	24,01	1.922	8,31	2.118	9,15	23.141
Consolação	12.858	24,54	13.146	25,09	13.090	24,98	5.011	9,56	8.289	15,82	52.405
Liberdade	6.597	26,80	6.822	27,71	6.634	26,95	2.125	8,63	2.436	9,89	24.619
República	26.412	34,39	21.162	27,56	17.613	22,94	5.730	7,46	5.871	7,65	76.795
Santa Cecília	12.920	21,62	14.631	24,48	16.527	27,66	6.608	11,06	9.056	15,15	59.756
Sé	21.553	26,98	15.369	19,24	17.886	22,39	9.451	11,83	15.606	19,54	79.883
SUB-Sé	116.946	27,92	104.097	24,85	99.334	23,71	40.251	9,61	58.194	13,89	418.910

Fonte: MTE - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU.

Tabela 5 – Empregos formais por faixas de rendimento em salários mínimo (2010)

Distritos	Empregos por faixas de rendimento em salários mínimos (2010)										Total
	até 3	%	> 3 a 5	%	> 5 a 10	%	> 10 a 15	%	> 15	%	
Bela Vista	64.904	55,24	21.062	17,93	17.517	14,91	5.634	4,80	6.519	5,55	117.491
Bom Retiro	45.554	78,60	6.283	10,84	3.675	6,34	950	1,64	580	1,00	57.954
Cambuci	30.345	74,67	5.378	13,23	3.260	8,02	666	1,64	487	1,20	40.638
Consolação	48.398	51,96	17.712	19,02	14.886	15,98	5.090	5,46	5.917	6,35	93.147
Liberdade	26.739	64,45	7.259	17,50	4.906	11,83	1.223	2,95	617	1,49	41.485
República	113.528	74,03	18.634	12,15	13.117	8,55	3.200	2,09	2.573	1,68	153.349
Santa Cecília	46.157	59,48	13.207	17,02	10.042	12,94	3.806	4,90	3.431	4,42	77.604
Sé	62.214	66,79	11.799	12,67	11.431	12,27	3.500	3,76	2.941	3,16	93.149
SUB-Sé	437.839	64,88	101.334	15,02	78.834	11,68	24.069	3,57	23.065	3,42	674.817

Fonte: MTE - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS). Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU.

Como se pode ver na tabela 4, a maior parte dos empregos existentes na subprefeitura da Sé em 2000 estava nas faixas de rendimento até 3 s.m. (27,92%), 3 a 5 s.m. (24,85%) e 5 a 10 s.m. (23,71%). As faixas de rendimento mais elevadas apresentavam percentuais menores: 9,61% do total estava na faixa de 10 a 15 s.m. e 13,89% na faixa de mais de 15 s.m., mas apareciam de forma consistente. Entre os distritos, Bom Retiro (48,07% e 31%), República (34,39% e 27,56%) e Cambuci (29,77% e 28,74%) tinham os maiores percentuais de empregos de renda baixa e média baixa, respectivamente, e os menores de renda média alta e alta. Os empregos de 10 a 15 s.m. e de mais de 15 s.m. tinham maior participação na Bela Vista (12,93% e 22,09%), na Sé (11,83% e 19,54%) e na Consolação (9,56% e 15,82%). A Sé apresentava um *gap* na faixa de 3 a 5 s.m. e uma porcentagem alta nos empregos até 3 s.m. O distrito República tinha uma curva descendente, seguindo o aumento dos rendimentos, com apenas 7,46% e 7,65% nas faixas de 10 a 15 s.m. e mais de 15 s.m., respectivamente, estando à frente somente do Bom Retiro.

Em 2010, esse quadro se transforma fortemente (tabela 5). Há, como já tratamos, um grande incremento no número de empregos e, em paralelo, uma grande transformação na ordem estabelecida do mercado de trabalho da área central. A posição relativa dos distritos no interior da subprefeitura não sofre grandes alterações no período: de modo geral, Bom Retiro, Cambuci e República continuam sendo os distritos onde a participação dos empregos de baixa remuneração são maiores enquanto, pouco outro lado, Consolação, Bela Vista e Santa Cecília têm porcentagens de empregos de mais alta remuneração que a média da área central.

Embora a lugar de cada distrito nessa estrutura não se altere significativamente, há uma reconfiguração intensa do perfil dos empregos na área central: se observa uma retração acentuada do número de empregos em todas as faixas com remuneração acima de 3 salários mínimos na subprefeitura. Na faixa de 3 a 5 s.m., o saldo negativo é de 2.763 empregos (-2,65%), passando para 20.500 (-20,64%) entre 5 a 10 s.m e 16.182 (-40,20%) na faixa dos 10 a 15 s.m. Entre os empregos de renda alta, o balanço da década é de 35.129 mil empregos a menos, ou 60,37% do total existente em 2000.

Tabela 6 – Variação do número de empregos por faixa de rendimento (2000-2010)

Distrito	Variação do número de empregos por faixa de rendimento (2000-2010)									
	até 3		> 3 a 5		> 5 a 10		> 10 a 15		> 15	
	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%	N.	%
Bela Vista	54.469	521,98	7.179	51,71	1.447	9,00	-2.408	-29,94	-7.220	-52,55
Bom Retiro	26.272	136,25	-6.151	-49,47	-2.283	-38,32	-412	-30,25	-499	-46,25
Cambuci	23.456	340,48	-1.272	-19,13	-2.296	-41,32	-1.256	-65,35	-1.631	-77,01
Consolação	35.540	276,40	4.566	34,73	1.796	13,72	79	1,58	-2.372	-28,62
Liberdade	20.142	305,32	437	6,41	-1.728	-26,05	-902	-42,45	-1.819	-74,67
República	87.116	329,83	-2.528	-11,95	-4.496	-25,53	-2.530	-44,15	-3.298	-56,17
Santa Cecília	33.237	257,25	-1.424	-9,73	-6.485	-39,24	-2.802	-42,40	-5.625	-62,11
Sé	40.661	188,66	-3.570	-23,23	-6.455	-36,09	-5.951	-62,97	-12.665	-81,15
SUB-Sé	320.893	274,39	-2.763	-2,65	-20.500	-20,64	-16.182	-40,20	-35.129	-60,37

Fonte: MTE - Relação Anual de Informações Sociais (RAIS)

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

Nota: Esta tabela não inclui os empregos da administração pública, cujos dados não permitem tratamento especializado por distritos municipais.

Todos os distritos perdem postos de trabalho com remunerações superiores a 10 s.m., com exceção da Consolação na faixa de 10 a 15 s.m. (aumento de 79 empregos). Na faixa superior a 15 s.m., em números absolutos, as quedas são mais significativas na Sé (-12.665 empregos, ou 81,15%), Bela Vista (-7.220), Santa Cecília (-5.625) e República (-3.298). Entre 10 a 15 s.m., se destacam Sé (-5.951, -62,97%), Santa Cecília (-2.530) e República (-2.530, -44,15%). Na faixa imediatamente inferior (5 a 10 s.m.), há diminuição de 6.455 postos de trabalho na Sé (-36,09%), 6.485 em Santa Cecília, 4.496 na República (-25,53%) e acréscimo de 1.796 na Consolação e 1.447 na Bela Vista. No total de empregos com rendimentos entre 3 e 5 s.m. aparecem índices de aumento de 51,71% na Bela Vista (7.179 empregos) e 4.566 na Consolação (34,73%) e retrações de 23,23% na Sé (-3.570 empregos), -11,95% na República (-2.528 empregos) e 9,73% em Santa Cecília.

Há, por outro lado, uma verdadeira explosão no número de empregos de baixa remuneração, generalizada em todos os distritos, alcançando a cifra de 320.893 empregos, ou

aumento de 274,39% do total de 2000. Em números absolutos, a República está à frente, com 87.116 empregos nessa faixa, ou aumento de 329,83%, seguida da Bela Vista (54.469, 521,98%), Sé (40.661, 188,66%) e Consolação (35.540, 276,40%).

Como resultado desse processo, a participação de cada faixa de renda no total dos empregos se altera significativamente: o estrato acima de 15 s.m., que correspondia a 13,89% em 2000, passa a ocupar 3,42% do total de empregos, enquanto a faixa mais baixa, até 3 s.m., que tinha 27,92% de participação no total em 2000, alcança 64,88% em 2010.

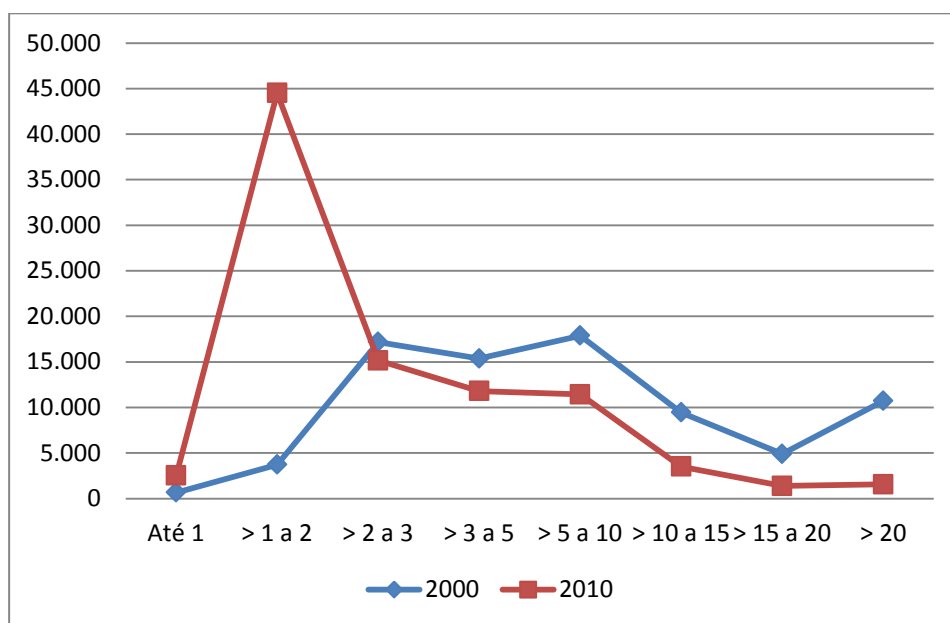


Gráfico 1 – Evolução do número de empregos formais por faixa de rendimentos, **distrito Sé** (2000-2010)

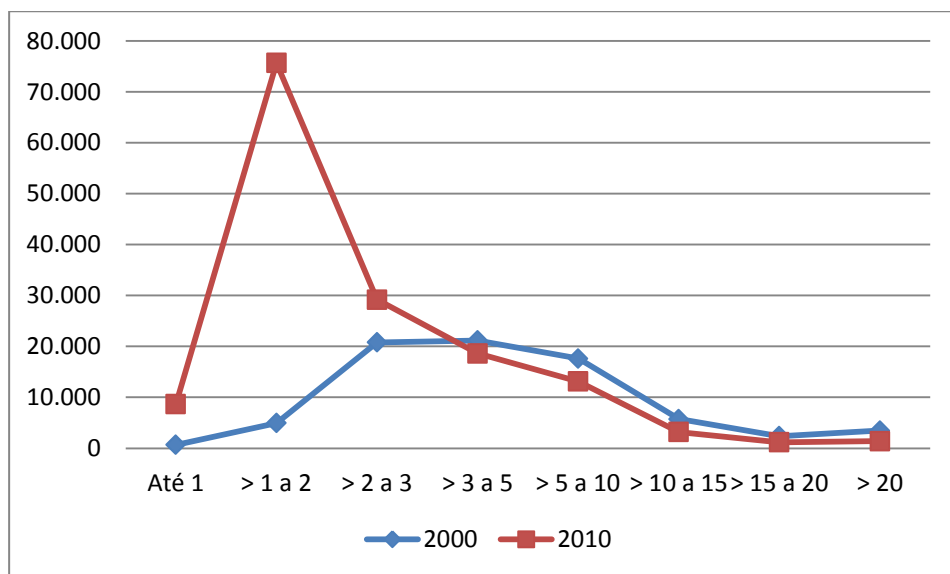


Gráfico 2 – Evolução do número de empregos formais por faixa de rendimentos, **distrito República** (2000-2010)

Esses números mostram que, como tendência geral, há um esvaziamento dos empregos de alta remuneração na área central e um movimento acelerado de criação de empregos com rendimentos baixos. Como é possível ver nos gráficos 1 e 2 para a Sé e República, foram essas faixas de renda que absorveram o aumento de empregos no período, isto é, os postos de trabalho gerados nos distritos centrais foram em sua quase totalidade remuneração mais baixa.

Uma leitura mais aprofundada exigiria a análise de outras variáveis (como a mudança no número de empregos por ocupação e o perfil de escolaridade desses postos de trabalho), mas é possível constatar que o grande aumento de empregos na década ocorreu com a criação de vagas de remuneração baixa.

Esses dados confirmam uma tendência, discutida em várias publicações, a respeito da nova conformação da divisão territorial do trabalho (sobretudo do setor de serviços) no complexo corporativo metropolitano. Esse movimento dos anos 2000 corrobora as indicações de que as funções gerenciais e de comando migram para os polos mais modernos do quadrante sudoeste, enquanto o centro se torna atrativo às ocupações de caráter operacional, intensivas em mão-de-obra e dependente da acessibilidade e dos fluxos existentes na área em que estão instaladas. De modo geral, a existência de imóveis com baixos valores (relativos) de locação e a proximidade com os eixos de transporte de alta capacidade são fatores locacionais determinantes que o centro possui. São, portanto, lógicas diferentes, mas articuladas. Nos polos modernos do quadrante sudoeste

a realocação de empresas de serviços especializados ocorre entre as atividades cuja distribuição espacial é altamente dependente da localização das sedes corporativas dos grupos empresariais, de infraestrutura de telecomunicações, centros empresariais e escritórios de alto padrão, como as atividades de consultoria e assessoria empresarial, marketing, publicidade e recursos humanos (BESSA et al, 2012, p. 135).

O centro, apesar de esvaziado das sedes de empresas e demais funções de comando que migraram para os edifícios inteligentes da Faria Lima, Berrini e entorno, têm seus atributos de centralidade reforçados, por meio do aumento de empregos com características próprias: “no caso do centro histórico e suas imediações, são as esferas operacionais e do setor público que agem como âncora estratégica para uma gama muito variada de serviços nessa área” (BESSA et al, 2012, p. 135).

Como já mencionado, uma delas, que foge a esses números, é a quantidade de servidores públicos que trabalham no centro. A presença maciça da administração pública na área certamente balanceia esse quadro, ainda que não se saiba exatamente com que peso. Embora falte dados para sustentar uma argumentação a esse respeito, é notório que existe uma massa de servidores públicos com salários consideráveis na região, já que mais de 70 órgãos públicos estão localizados no centro, muitos deles com carreiras que oferecem altas remunerações (ver quadros 1 e 2).

Além disso, as mudanças no mercado de trabalho formal não freiam as transformações em curso. Ao contrário, a criação de quase 90 mil empregos formais nos distritos Sé e República no período acelera o movimento de revalorização da área central. São visíveis na paisagem as mudanças no centro, com a abertura nos últimos anos de novos bares, restaurantes, cafés e comércios de todos os tipos, incentivados pelo aumento da demanda de consumo na área. Essas ações são bastante perceptíveis na área do Triângulo Histórico, onde estão localizados a bolsa de valores e vários serviços auxiliares. Portanto, esse volume de trabalhadores, apesar de provavelmente possuir em média um poder de compra menor que os de outras áreas do complexo corporativo metropolitano (mas, possivelmente, bastante superiores às condições financeiras médias de São Paulo), dá impulso à ampliação dos estabelecimentos na área e ajuda a promover rupturas se compararmos à situação anterior.

Uma matéria de fevereiro de 2005 fez um retrato desse movimento de ‘redescoberta’ comercial do centro, associado à ampliação do número de empregados e usuários da área, ainda que com perfil de renda médio:

a multidão que diariamente povoa as ruas centrais da cidade é o mais forte atrativo para quem sempre teve ponto-de-venda na região e para quem está chegando. A mudança da sede da prefeitura para o centro também é um estímulo para o comércio³⁹.

³⁹ DANTAS, Vera. Comércio já redescobre o centro. **ESP**, 20 fev. 2005.

Quadro 1 – Órgãos públicos municipais localizados no centro

Endereço	Órgão
Viaduto do Chá, 15 (Edifício Matarazzo)	Gabinete do Prefeito
	Secretaria de Governo Municipal
	Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão
	Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico
	Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
	Secretaria Municipal de Segurança Urbana
	Secretaria Municipal de Relações Internacionais e Federativas
	Secretaria Especial de Relações Governamentais
	Corregedoria Geral do Município
	Secretaria Executiva de Comunicação
Av. São João, 473 (Galeria Olido)	Secretaria Municipal de Cultura
	CONPESP
	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
	Secretaria Municipal do Trabalho e do Empreendedorismo
R. Líbero Badaró, 425 (Edifício Grande São Paulo)	Ouvidoria Geral do Município
	Secretaria Municipal de Serviços
	Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras
R. São Bento, 405 (Edifício Martinelli)	Secretaria Municipal da Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida
	Secretaria Municipal de Habitação
	Cohab
Rua Líbero Badaró, 561/569	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano
	SP Urbanismo
Rua Líbero Badaró, 561/569	Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social
Rua General Jardim, 36	Secretaria Municipal de Saúde
Rua Boa Vista, 236	Secretaria Municipal de Transportes
Pátio do Colégio, 05	Secretaria Municipal de Direitos Humanos e Cidadania
Av. São João, 299	COHAB
Praça do Patriarca, 96	Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras
Rua da Consolação, nº 247	Serviço Funerário Municipal

R. General Couto de Magalhães, 444	Secretaria Municipal de Segurança Urbana
Rua Maria Paula, 136	Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
Rua Maria Paula, 270	Procuradoria Geral do Município Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
Viaduto Jacareí, 100	Câmara Municipal de São Paulo
Avenida Liberdade, 103	Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
R. Conselheiro Furtado, 166	Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos
Rua Frei Caneca, 1402	Autarquia Hospitalar Municipal
Rua da Cantareira, 390	Supervisão Geral de Abastecimento
Rua Álvares Penteado, 49	Subprefeitura da Sé

Fonte: Kara José (2010) e levantamento em sites da Prefeitura.

Quadro 2 – Órgãos públicos estaduais localizados no centro

Rua Mauá, 51	Secretaria Estadual da Cultura CONDEPHAAT
Praça da República, 53	Secretaria Estadual da Educação
Av. São Luís, 99	Fundação para o Desenvolvimento da Educação
R. Boa Vista, 170	Secretaria Estadual de Desenvolvimento Metropolitano Secretaria Estadual do Emprego e Relações do Trabalho Secretaria Estadual da Habitação Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano Departamento de Águas e Energia Elétrica Superintendência do Trabalho Artesanal nas Comunidades
Rua Boa Vista, 175	Secretaria Estadual dos Transportes Metropolitanos Cia Paulista de Trens Metropolitanos Cia do Metropolitano de São Paulo
Rua XV de Novembro, 244	Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos
Praça Antônio Prado, 9	Secretaria Estadual de Esporte, Lazer e Juventude
Av. Rangel Pestana, 300	Secretaria Estadual da Fazenda
Pátio do Colégio, 148/184	Secretaria Estadual da Justiça e Defesa da Cidadania

Rua Líbero Badaró, 39	Secretaria Estadual da Segurança Pública
Rua Riachuelo, 115	Ministério Público do Estado de São Paulo
Av. Cásper Líbero, 464	Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados (SEADE)
Pça. Cel. Fernando Prestes, 74	Centro Paula Souza
Rua Boa Vista, 221	Departamento Estadual de Trânsito
Rua João Brícola, 32	Departamento Estadual de Trânsito
Rua Consolação, 371	Desenvolve SP
R. Alfredo Maia, 218	Caixa Beneficente da Polícia Militar
Av. do Estado, 777	Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo Departamento de Estradas de Rodagem
Rua Paula Souza, 166	Superintendência de Controle de Endemias
Rua Dr. Vila Nova, 268	Fundação de Amparo ao Preso
Rua Florêncio de Abreu, 848	Fundação CASA
Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 554	Fundação Instituto de Terras do Estado de São Paulo (ITESP)
Av. Rangel Pestana, 315	Tribunal de Contas do Estado de São Paulo
Rua Francisca Miquelina, 123	Tribunal Regional Eleitoral de São Paulo

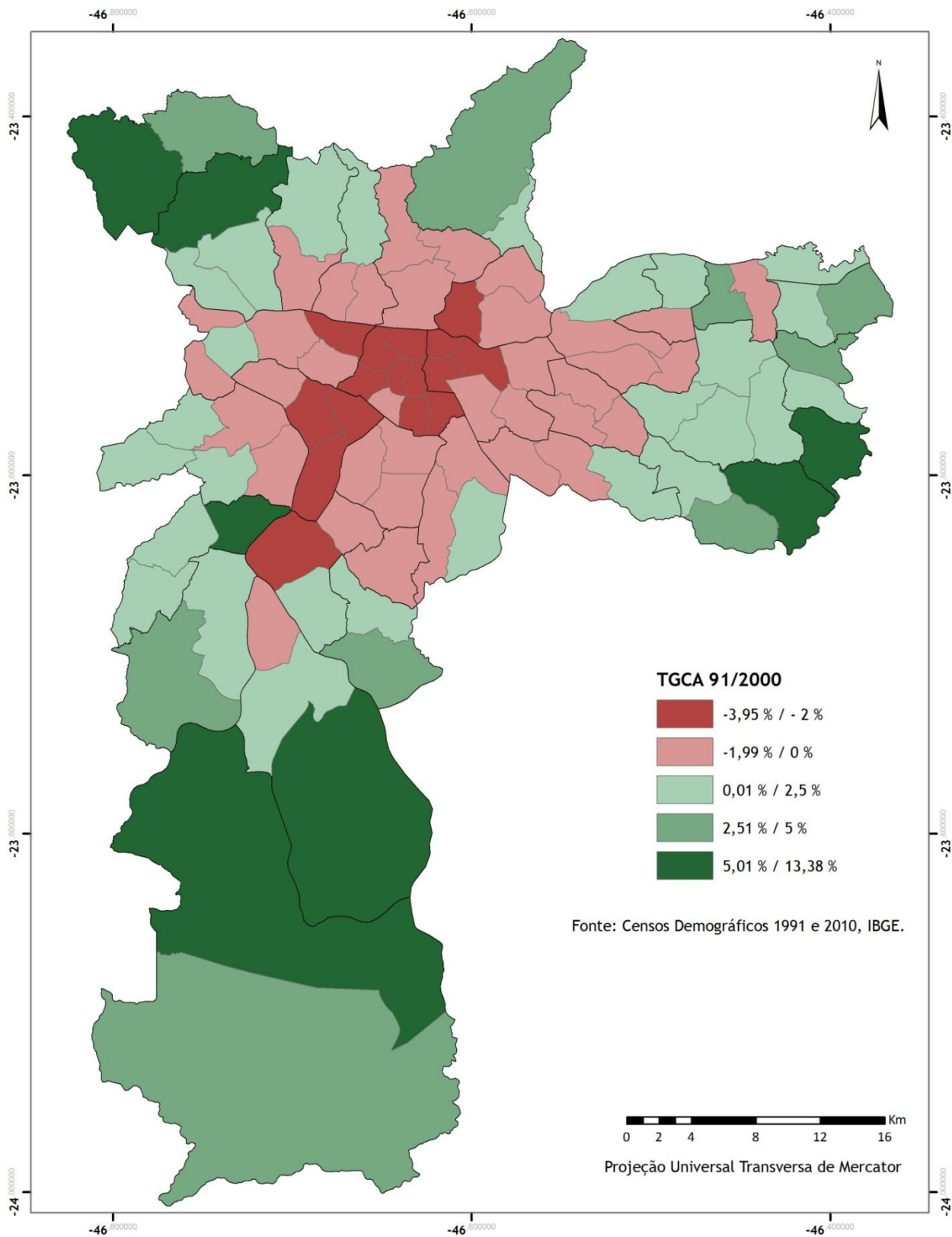
Fonte: Kara José (2010) e levantamento em sites do governo do estado.

III.2 A reversão do declínio populacional

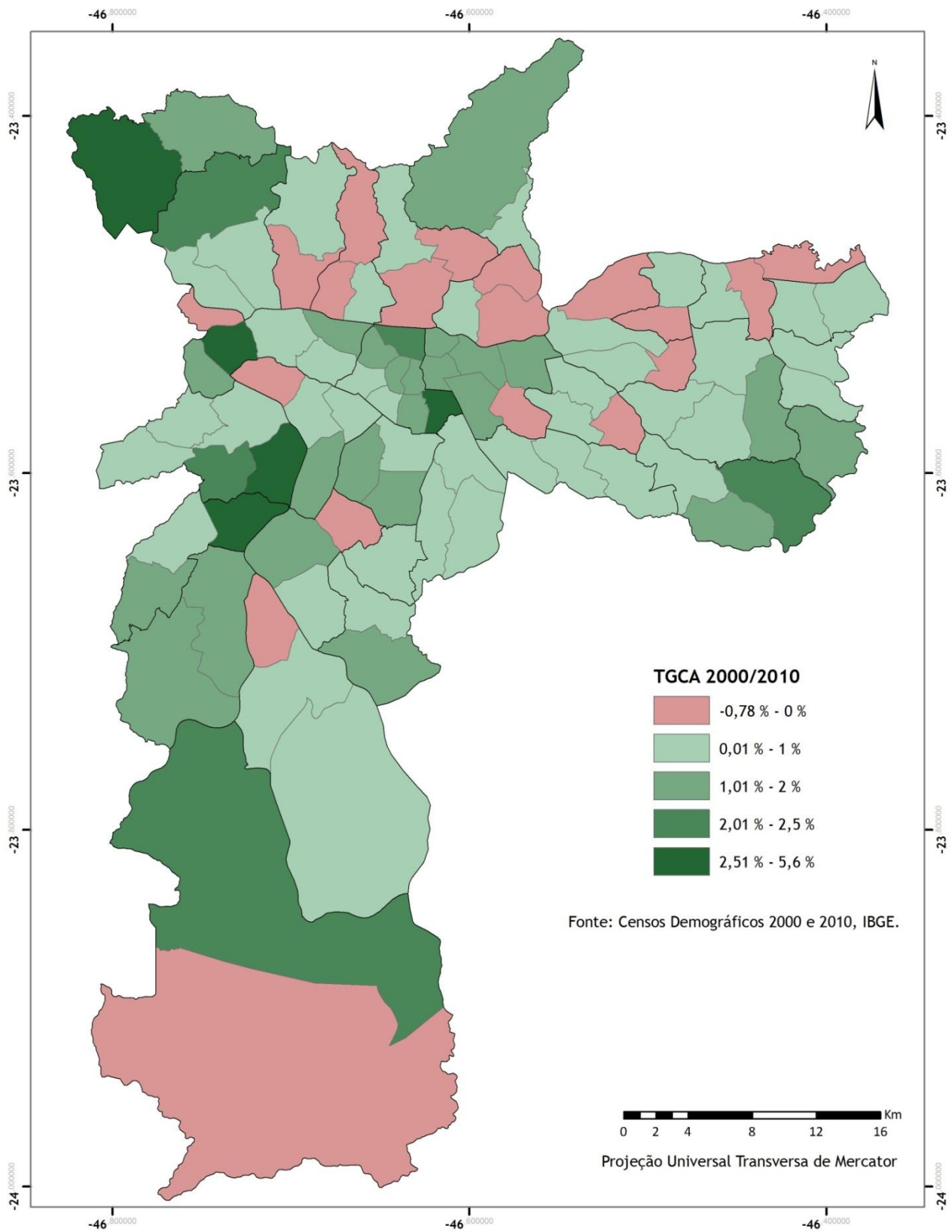
O Censo 2010 apresenta uma reversão de tendência importante no que se refere às dinâmicas espaciais da população no município de São Paulo. Como se pode ver nos mapas 3 e 4, o movimento dominante durante a década de 90 de diminuição do número de moradores em praticamente todos os distritos de urbanização consolidada (com exceção da periferia) cede espaço à retomada de taxas de variação demográfica positivas nos anos 2000.

A reversão do declínio populacional está ligada a vários fatores, como às mudanças na legislação urbana com a aprovação do Plano Diretor Estratégico (PDE) em 2002 e dos Planos Regionais Estratégicos (PREs) em 2004, que instituíram novos instrumentos urbanísticos e reviram a legislação de zoneamento da cidade. Um mecanismo importante é a outorga onerosa do direito de construir, que permite o adensamento construtivo, ultrapassando os coeficientes de aproveitamento básico de acordo com os estoques estabelecidos em cada distrito.

A produção habitacional na década de 90 e na primeira metade dos anos 2000 também deve ter contribuído para esse quadro. O mercado estava muito focado no segmento de alta renda, enquanto a ausência de financiamento para a casa própria impunha fortes restrições ao acesso da classe média à moradia via mercado. O quadro era e continua sendo ainda mais dramático para os grupos de renda baixa, já que a autoconstrução nas periferias e nos municípios da região metropolitana com terrenos baratos era o principal meio de prover as necessidades habitacionais, somado ao morar em favelas em áreas mais consolidadas.



Mapa 3 – Taxa geral de crescimento anual da população (1991-2000)



Mapa 4 – Taxa geral de crescimento anual da população (2000-2010)

A partir dos últimos anos do decênio, há um ponto de inflexão na produção habitacional brasileira, associado à retomada da política habitacional federal, à expansão acelerada do crédito imobiliário, à abertura de capital das grandes incorporadoras brasileiras e o lançamento do programa federal Minha Casa, Minha Vida em 2009. Essa conjuntura foi analisada, entre outros autores, por Castro e Shimbo (2010), Arantes e Fix (2009) e E. Maricato (2009). Como mostram esses autores, a financeirização do setor e a produção em massa para o “segmento econômico”, uma novidade do período, foram fatores fundamentais para a explosão do preço da terra nas cidades brasileiras, já que pouquíssimos municípios haviam se preparado para exercer uma regulação efetiva do solo urbano, aplicando, por exemplo, os instrumentos do Estatuto da Cidade.

Na área central de São Paulo, essa guinada dos anos 2000 se torna ainda mais importante, já que desde 1980 os distritos viviam uma conjuntura de declínio populacional, como revela a tabela 7. Os dados do último censo revelam que Santa Cecília, Bela Vista, Liberdade, Consolação e República concentram a maior parte dos moradores da subprefeitura, com destaque para o primeiro distrito. O Bom Retiro e o Cambuci têm patamares inferiores aos demais (33 mil e 36 mil, respectivamente), associado à verticalização menos intensa e a presença de usos industriais. O distrito Sé é historicamente o de menor população, por conta da presença intensiva de usos institucionais, de comércio e serviços há muitas décadas.

Tabela 7 – Evolução da população residente (1980-2010)

Distrito	População residente			
	1980	1991	2000	2010
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	69.460
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892
Cambuci	44.851	37.069	28.717	36.948
Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365
Liberdade	82.472	76.245	61.875	69.092
República	60.999	57.797	47.718	56.981
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717
Sé	32.965	27.186	20.115	23.651
Subprefeitura da Sé	526.170	458.677	373.914	431.106
MSP	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503

Fonte: IBGE - Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

A tabela 8 evidencia que, apesar do aumento populacional da última década, nenhum dos distritos alcançou o mesmo patamar de moradores existente em 1980. Ainda há uma diferença de 95 mil habitantes entre os dois períodos, explicada pela diminuição considerável entre 1980 e 2000 que começou a ser revertida em 2010. Há, nesses 10 anos, a vinda de 57 mil novos moradores aos 8 distritos. Em Santa Cecília, o saldo positivo é de 12.538 moradores, seguido da República, com 9.263 habitantes. Considerando as características da região, a Sé também merece destaque, já que vê seu número de moradores crescer em 3.536 pessoas.

Tabela 8 – Variação absoluta da população residente (1980-2010)

Distrito	Variação absoluta			
	1991/1980	2000/1991	2010/2000	2010/1980
Bela Vista	-13.591	-8.635	6.270	-15.956
Bom Retiro	-11.452	-9.538	7.294	-13.696
Cambuci	-7.782	-8.352	8.231	-7.903
Consolação	-10.748	-12.068	2.843	-19.973
Liberdade	-6.227	-14.370	7.217	-13.380
República	-3.202	-10.079	9.263	-4.018
Santa Cecília	-8.713	-14.650	12.538	-10.825
Sé	-5.779	-7.071	3.536	-9.314
Subprefeitura da Sé	-67.493	-84.763	57.192	-95.064
MSP	1.152.959	788.067	819.251	2.760.277

Fonte: IBGE - Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

Contudo, é pouco provável que número de moradores atinja os valores de 1980 se não houver um acréscimo considerável de área residencial construída ou uma ocupação mais acelerada dos domicílios vagos, já que nas últimas décadas os perfis familiares mudaram bastante. O centro vem sendo ocupado por novos grupos, como universitários, jovens em início de carreira, casais sem filhos, além de idosos que permanecem na área por conta dos ciclos de

vida familiares. Existe também a tendência – em São Paulo e no país – de diminuição do número de habitantes por domicílio que deve ser considerada.

Tabela 9 – Variação relativa da população residente e TGCA (1980-2010)

Distrito	Variação relativa (%)				TGCA		
	1991/1980	2000/1991	2000/2010	2010/1980	80/91	91/2000	2000/10
Bela Vista	-15,91	-12,02	9,92	-18,68	-1,56	-1,41	0,95
Bom Retiro	-24,06	-26,39	27,42	-28,78	-2,47	-3,35	2,45
Cambuci	-17,35	-22,53	28,66	-17,62	-1,72	-2,80	2,55
Consolação	-13,90	-18,12	5,21	-25,83	-1,35	-2,20	0,51
Liberdade	-7,55	-18,85	11,66	-16,22	-0,71	-2,29	1,11
República	-5,25	-17,44	19,41	-6,59	-0,49	-2,11	1,79
Santa Cecília	-9,22	-17,07	17,61	-11,45	-0,88	-2,06	1,64
Sé	-17,53	-26,01	17,58	-28,25	-1,74	-3,29	1,63
Subprefeitura da Sé	-12,83	-18,48	15,30	-18,07	-1,24	-2,24	1,43
MSP	13,58	8,17	7,85	32,50	1,16	0,88	0,76

Fonte: IBGE - Censos Demográficos 1980, 1991, 2000 e 2010

Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU

Os dados da variação relativa (tabela 9) da população mostram que, comparados a 2000, houve um acréscimo de 15,3% da população residente dos distritos da área central, bastante superior aos 7,85% registrados no município. Sé (17,58%) e República (19,41%) registraram valores maiores que a média da subprefeitura, bem como Santa Cecília (17,07%). Os distritos com maior expansão relativa são Bom Retiro e Cambuci, que receberam, respectivamente, 1.774 e 1.075 novas unidades habitacionais em lançamentos imobiliários. Ainda que os números sejam inferiores a outros distritos (o campeão é a Liberdade, com 3.594, ver tabela 15), a população relativamente baixa em 2000 permite variações maiores. Além dos lançamentos residenciais, é bastante provável que parte do aumento populacional da área central venha da intensificação

habitacional de cortiços, ainda que não haja aumento do número de moradias coletivas no Censo 2010, conforme indicou Luiz Kohara em entrevista ao autor⁴⁰.

III.3 Domicílios e renda

Em relação aos domicílios (Tabela 10), também se observa um aumento do número de escala pouco inferior à registrada no município (9,01% na área central e 10,68% em São Paulo).

Tabela 10 – Variação dos domicílios particulares (2000-2010)

Distrito	Domicílios particulares		Variação	
	2000	2010	Absoluta	%
Bela Vista	33.581	35.781	2.200	6,55
Bom Retiro	10.734	12.214	1.480	13,79
Cambuci	11.280	14.366	3.086	27,36
Consolação	29.493	32.076	2.583	8,76
Liberdade	29.170	31.597	2.427	8,32
República	30.634	32.180	1.546	5,05
Santa Cecília	35.831	40.583	4.752	13,26
Sé	11.384	10.627	-757	-6,65
Subprefeitura da Sé	192.107	209.424	17.317	9,01
MSP	3.551.302	3.930.530	379.228	10,68

Fonte: IBGE - Censos Demográficos 2000 e 2010

⁴⁰ O engenheiro realizou uma pesquisa de mestrado em 1998 que se tornou referência no assunto. Em seu pós-doutorado, finalizado em 2009 na FAUUSP, ele atualizou as informações. “O perímetro que eu fiz a pesquisa pega do metro da Luz até o metro Armênia e a rua Mauá e a avenida do Estado[...]. Em 98 existiam 92 cortiços, hoje tem 114 cortiços. Então houve um crescimento do número de cortiços e também de população moradora de cortiço. Houve maior adensamento nos cortiços existentes hoje” (entrevista concedida ao autor). Ainda que extrapolar os resultados para outras áreas não seja possível, é bastante provável que o processo não se restrinja ao perímetro do bairro da Luz.

Esse incremento nos distritos centrais tem a mesma magnitude das unidades residenciais lançadas entre 2000 e 2010, aproximadamente 17 mil (tabela 15). Como, entre os lançamentos, há um número grande de reforma de edifícios residenciais, que não adicionam novos domicílios ao estoque, há a indicação de que o crescimento possa ter vindo de outros fatores, como o acréscimo através de construção nova de HIS (não contabilizado pela metodologia da Embraesp) ou o retrofit com mudança de uso, criando novos domicílios, que eventualmente não tenham sido incluídos nas planilhas.

De forma análoga à registrada nos empregos formais, há mudanças significativas nas classes de renda domiciliar entre os domicílios da área, como indicam as tabelas 11 e 12.

Tabela 11 – Rendimento mensal familiar domiciliar em salários mínimos (2000)

Distrito	Rendimento mensal domiciliar em salários mínimos (2000)										Total
	até 3	%	> 3 a 5	%	> 5 a 10	%	> 10 a 20	%	> 20	%	
Bela Vista	2.068	8,36	2.236	9,04	5.761	23,29	6.624	26,78	8.044	32,52	24.734
Bom Retiro	1.400	16,95	1.097	13,29	2.056	24,90	2.078	25,17	1.626	19,69	8.258
Cambuci	1.133	12,65	960	10,72	2.094	23,39	2.424	27,06	2.345	26,18	8.956
Consolação	1.369	6,27	1.275	5,84	3.766	17,24	4.513	20,66	10.920	49,99	21.843
Liberdade	2.370	10,76	2.129	9,67	4.747	21,56	4.898	22,25	7.874	35,76	22.017
República	2.721	12,96	2.481	11,82	6.559	31,25	5.593	26,65	3.636	17,32	20.991
Santa Cecília	2.355	9,00	2.137	8,17	6.104	23,32	6.905	26,39	8.667	33,12	26.168
Sé	1.428	18,54	1.350	17,52	2.454	31,85	1.663	21,58	810	10,51	7.705
SUB-Sé	14.844	10,55	13.665	9,71	33.542	23,84	34.699	24,67	43.921	31,22	140.671
MSP	656.517	21,92	472.989	15,79	778.395	25,99	555.038	18,53	532.319	17,77	2.995.258

Fonte: Fonte: IBGE - Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU.

Tabela 12 – Rendimento mensal familiar domiciliar em salários mínimos (2010)

Distrito	Rendimento mensal domiciliar em salários mínimos (2010)										Total
	até 2	%	> 2 a 5	%	> 5 a 10	%	> 10 a 20	%	> 20	%	
Bela Vista	3.746	12,50	7.299	24,36	8.443	28,17	6.265	20,91	4.008	13,37	29.967
Bom Retiro	3.203	30,16	3.195	30,08	2.667	25,11	1.273	11,99	280	2,64	10.620
Cambuci	1.958	15,48	3.350	26,49	3.432	27,14	2.607	20,62	1.296	10,25	12.645
Consolação	3.457	13,13	4.665	17,71	6.523	24,77	5.937	22,54	5.728	21,75	26.339
Liberdade	4.376	16,02	6.923	25,35	7.116	26,05	5.612	20,55	3.283	12,02	27.314
República	5.246	19,91	9.696	36,81	7.393	28,06	3.013	11,44	994	3,77	26.344
Santa Cecília	5.997	16,68	9.627	26,78	9.666	26,89	6.658	18,52	3.985	11,08	35.951
Sé	2.336	25,68	3.840	42,21	2.318	25,48	520	5,72	84	0,92	9.098
SUB-Sé	30.319	17,01	48.595	27,26	47.558	26,68	31.885	17,88	19.658	11,03	178.278
MSP	1.036.089	28,99	1.212.485	33,92	714.900	20,00	380.801	10,65	224.798	6,29	3.574.286

Fonte: Fonte: IBGE - Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU.

Em 2000, os distritos Sé, Bom Retiro e República apresentavam as maiores concentrações de domicílios de baixa renda (até 3 s.m.) e média baixa (3 a 5 s.m.), e também os menores de renda média alta (10 a 20 s.m.) e alta (acima de 20), acompanhando as linhas gerais de estruturação socioeconômica da área central. As maiores concentrações, contudo, estavam no patamar de renda média (5 a 10 s.m.), indicando que não havia prevalência de famílias de baixa renda morando nesses distritos. Consolação, Bela Vista e Santa Cecília (corredor de ligação ao quadrante sudoeste) e Liberdade apresentavam curvas ascendentes, acompanhando o aumento da renda, com destaque para a proporção de 49,99% de moradores com mais de 20 s.m. na Consolação, relacionado à localização de Higienópolis no distrito.

Em 2010, esse quadro se altera fortemente. Mais uma vez, é necessário ressaltar que o aumento real do salário mínimo redefine os valores-limite das faixas de classificação e podem trazer distorções, mas como tendência geral se observa a diminuição do número de domicílios com renda superior e o aumento das famílias com rendas menores, acompanhando o observado no município. Consolação, Bela Vista e Liberdade novamente apresentam os maiores índices de renda alta, enquanto Bom Retiro, República e Sé estavam na faixa que concentra os menores rendimentos.

Tabela 13 – Variação do rendimento mensal domiciliar em salários mínimos (2000-2010)

Distrito	Variação (%) do rendimento mensal			
	até 5	> 5 a 10	> 10 a 20	> 20
Bela Vista	156,60	46,55	-5,43	-50,17
Bom Retiro	156,19	29,71	-38,75	-82,78
Cambuci	153,62	63,86	7,56	-44,72
Consolação	207,12	73,19	31,56	-47,54
Liberdade	151,20	49,90	14,58	-58,31
República	187,24	12,71	-46,13	-72,66
Santa Cecília	247,79	58,37	-3,58	-54,02
Sé	122,31	-5,54	-68,73	-89,63
SUB-Sé	176,80	41,79	-8,11	-55,24
MSP	99,08	-8,16	-31,39	-57,77

Fonte: IBGE – Censos Demográficos 2000 e 2010. Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU.

Os dados indicam, portanto, que o acréscimo populacional observado no período também foi composto de famílias de baixa renda ou com rendimentos médios, como mostra a tabela 13. Aumenta a participação de famílias com rendimentos domiciliares de até 2 s.m., entre 2 a 5 s.m. e entre 5 a 10 s.m., enquanto diminuem nas rendas superiores. Uma primeira leitura poderia indicar que não está em curso um processo de revalorização na área central, já que um de seus indicadores, a atração de famílias de renda mais elevada não foi observada. Contudo, outras pistas (como a do mercado imobiliário) indicam que, embora os novos residentes não sejam famílias de alta renda, possuem um perfil bastante propício ao desencadeamento de ondas de gentrificação, isto é, têm rendas superiores à média anterior da área.

Um dado fundamental para explicar essa conjuntura é a ascensão do “segmento econômico” na produção habitacional nacional: é esse setor que vem produzindo os novos lançamentos imobiliários e dinamizando os preços fundiários da área central. Apesar do nome, o segmento econômico só é acessível, sobretudo no centro de São Paulo, às famílias de rendimento médio e estabilidade financeira, requisitos que obviamente excluem a demanda prioritária do déficit habitacional. Portanto, embora não siga os modelos internacionais de gentrificação – em que as classes de renda superior se tornam dominantes – nos parece que é preciso analisar as transformações em curso considerando que, embora com um patamar distinto, as mudanças de renda domiciliar na área produzem revalorização, ainda que a concentração esteja no estrato médio.

Sobre a vacância imobiliária (tabela 14), os dados do Censo indicam que houve na década uma grande diminuição dos domicílios vagos nos distritos centrais mas, de qualquer forma, os números ainda são consideráveis. O debate a respeito dos domicílios vagos é bastante controverso e deve ser feito com cuidado. Uma parte da porcentagem da vacância, argumentam alguns especialistas, é inerente ao mercado imobiliário, já que as transações nesse ramo levam mais tempo que em outros setores da economia⁴¹. Além disso, também existem críticas à comparação entre a quantidade de domicílios vagos e o déficit habitacional: ainda que esse paralelo esteja presente na maior parte dos estudos e planos de habitação de interesse social, geralmente várias ressalvas são feitas, porque não se conhece efetivamente o estoque de

⁴¹ Cf. DANTAS, Tiago. SP tem 290 mil imóveis sem moradores. **ESP**, 07 dez. 2010.

domicílios vagos nem a adequação desse universo às necessidades das políticas de habitação de interesse social – uma grande maioria provavelmente não estaria apta à ocupação, demandando reformas, e poderia não se enquadrar, em termos de dimensões, localização e preço, aos objetivos dos programas habitacionais⁴².

Tabela 14 – Variação dos domicílios vagos (2000-2010)

Distrito	Domicílios vagos				Variação	
	2000	%	2010	%	Absoluta	%
Bela Vista	5.479	22,18	3.494	11,66	-1.985	-36,23
Bom Retiro	1.821	22,17	1.114	10,49	-707	-38,82
Cambuci	1.910	21,40	1.201	9,50	-709	-37,12
Consolação	3.694	16,96	2.890	10,97	-804	-21,77
Liberdade	5.283	24,08	3.166	11,59	-2.117	-40,07
República	7.007	33,67	3.732	14,17	-3.275	-46,74
Santa Cecília	6.343	24,26	3.024	8,41	-3.319	-52,33
Sé	3.055	39,80	1.246	13,70	-1.809	-59,21
Subprefeitura da Sé	34.592	24,67	19.867	11,14	-14.725	-42,57
MSP	420.327	14,08	293.621	8,21	-126.706	-30,14

Fonte: IBGE - Censos Demográficos 2000 e 2010

Elaboração própria (T. 1310)

Mesmo com essas ressalvas, é importante considerar a evolução dos domicílios vagos, já que representam um traço importante da dinâmica imobiliária da região. O Censo 2010 contabilizou 14,17% de vacância imobiliária na República, com 3.732 domicílios, seguido da Sé, com taxa de 13,7% e 1.246 imóveis vazios, e da Bela Vista, com 3.494 domicílios, o equivalente a 11,66%. Na média, a subprefeitura tem 11,14% de domicílios vagos, taxa um pouco superior à registrada no município, e quase 20 mil imóveis sem moradores. A diminuição, por outro lado, é expressiva: a porcentagem de domicílios vagos recuou 42,57% nos 8 distritos e 30,14% no

⁴² Cf. MCIDADES/FJP, 2011.

município. Mais de 14 mil domicílios foram absorvidos pelo mercado no período: mais de 3 mil em Santa Cecília e na República e perto de 2 mil na Liberdade, Bela Vista e Sé. Em valores ponderados ao total de domicílios, os vagos recuaram 59,21% na Sé, 52,33% em Santa Cecília e 46,74% na República. A vacância imobiliária da área central se aproximou dos números observados na cidade durante a década: em 2000 a porcentagem de domicílios vagos na área central ultrapassa 10,59% a registrada no município. Em 2010, essa diferença cai para 2,93% - um dos indicadores de que a área central foi incorporada pelas dinâmicas imobiliárias gerais da cidade.

A regressão da vacância no período é um dado importante para explicar a reversão do declínio populacional da área central. Expressa, também, um traço marcante da dinamização imobiliária da região: os dados sugerem que os imóveis vagos – fechados por falta de demanda solvável, problemas de registro ou condominiais, deterioração ou mantidos para fins especulativos – estão sendo reinseridos no mercado residencial, por meio de reformas e retrofits. Seria importante investigar as condições específicas que dirigem esse ciclo de dinamização imobiliária, partindo de pesquisas já realizadas (BOMFIM& ZMITROWICZ, 2006; SILVA, 2006, 2009; KARA JOSÉ, 2010) e explorando as entradas interpretativas possibilitadas pelos dados do novo censo.

Na escala do município, há também um claro processo de absorção do estoque de domicílios vagos – 126.706 imóveis foram ocupados, ou 30% do total de vagos –, indicando que uma parte do aumento da demanda por moradias foi suprida pelo aproveitamento do parque residencial existente. Essa mudança está mais ligada ao comportamento do mercado que à regulação estatal do solo urbano, já que os instrumentos urbanísticos previsto no Plano Diretor Estratégico de 2002 que poderiam coibir a vacância imobiliária não foram implementados, com exceção do IPTU progressivo no tempo, mas cuja ação é restrita às ZEIS e os possíveis efeitos são mais recentes que os dados do Censo 2010.

De qualquer forma, cabe ressaltar que ainda existem perto de 20 mil imóveis vagos nos distritos centrais e mais de 293 mil na cidade de São Paulo, números muito elevados frente ao

déficit habitacional da cidade, calculado em 2011 em 227 mil domicílios⁴³ pela Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB, 2011). No perímetro da Operação Urbana Centro, a pesquisa coordenada por H. Barreto Silva (2009) concluiu que existiam aproximadamente 68 edifícios de grande porte completamente vazios e 90 edifícios com ocupação somente no térreo em 2008. Se fossem incluídos em programas habitacionais ou mesmo reformados pelo mercado, poderiam permitir o incremento de milhares de domicílios ao estoque da área central.

Esse é um fato positivo de maneira geral mas, por outro lado, acaba minando as iniciativas que tentavam direcionar o parque imobiliário vacante para políticas de habitação de interesse social. De acordo com a mesma pesquisa (SILVA, 2009), um grande número de edifícios selecionados pelos movimentos de moradia para reforma e produção de HIS foi adquirida por incorporadoras imobiliárias para a produção para o mercado ou comprada por órgãos públicos. Um fator fiscal importante que contribuiu para esse quadro foi o Programa de Parcelamento Incentivado (PPI), instituído em 2005: com a negociação da dívida de imóveis em todo o município, a Prefeitura abriu mão de boa parte dos valores devidos que viabilizariam a dação por pagamento (lei 13.259/2002), instrumento aprovado na gestão Marta Suplicy que possibilita a posse das propriedades devedoras com o abatimento dos impostos devidos. Como conclui a pesquisa (idem), o programa fiscal pode ter sido exitoso, mas trouxeram implicações urbanísticas negativas.

A ação dos movimentos de moradia é, sem dúvida, fundamental nessa conjuntura. A partir de 1997, depois de alguns anos de suspensão dos projetos habitacionais, como os mutirões em cortiços, muito fortes na gestão Luiza Erundina, os movimentos começaram a utilizar a estratégia de ocupação de edifícios que não cumpriam a função social. Com o apoio de assessorias técnicas, os movimentos do centro mapearam os prédios vazios, elaboraram listas para a negociação com o poder público e fizeram estudos de viabilidade para a reforma e destinação dos prédios para HIS. Em grande medida, foram as ocupações e demais ações dos movimentos sociais que inseriram de forma mais incisiva a pauta da habitação em áreas centrais na agenda política da cidade (e mesmo

⁴³ Correspondente ao déficit por substituição (necessidade de construir um novo domicílio para atender às necessidades de moradores de assentamentos precários) somado ao déficit por incremento (atendimento ao crescimento demográfico e eliminação da coabitação indesejada).

nacional), abrindo caminho para que proprietários e investidores enxergassem a viabilidade de novos empreendimentos na área central. Entretanto, de forma perversa, as possibilidades de permanência dos grupos populares no centro estão cada vez mais restritas e, no que diz respeito à habitação de interesse social, houve um afunilamento das possibilidades de uso dos imóveis existentes, por conta da crescente ocupação e do aumento dos preços.

Os empreendimentos privados, contudo, só se viabilizam porque há um público grande de interessados em morar no centro: a maior parte dos lançamentos, sobretudo aqueles voltados à classe média baixa, são rapidamente vendidos, não demandando nenhuma ação de marketing. O antigo hotel Marian, na av. Cásper Líbero, reformado em 2010, atraiu uma lista de interessados com 700 pessoas, frente às 82 unidades que estavam sendo comercializadas⁴⁴. Há vários relatos de empreendimentos que são inteiro vendidos em poucas horas, como o de um lançamento da empresa Requadra no Baixo Augusta:

O primeiro empreendimento que lançamos ali incluía mais de 250 apartamentos pequenos, de um ou dois dormitórios. Vendemos tudo em duas horas. No dia em que abrimos o estande, havia uma fila enorme de gente interessada⁴⁵.

Ao que tudo indica, esse interesse está relacionado ao aumento generalizado do preço dos imóveis em São Paulo, que tornou o centro uma das opções possíveis para uma parcela da população. Com o novo patamar de valores em outros bairros e a relativa desvalorização de algumas parcelas do centro, há a possibilidade de bons negócios imobiliários, com a compra de imóveis com atributos que não seriam financeiramente acessíveis em outras áreas da cidade, e, para quem vende, a produção de unidades de alta rentabilidade.

Os dados disponíveis na tabela 15 cobrem o período que se encerra até 2009 e, a partir dessa data, parece que houve uma aceleração do mercado imobiliário na área. Há, portanto, um novo ciclo de lançamentos imobiliários no centro, por incorporadoras de porte médio, como Centro Vivo, TPA Empreendimentos, Requadra, Kallas e Arco, além de uma aproximação incipiente de grandes incorporadoras do setor imobiliário, como a Cyrela. A empresa lançou em

⁴⁴ ZONTA, Natália. Quem quer morar no centro? **Revista são paulo**, 07 a 13 nov. 2010..

⁴⁵ SANDRINI, João. Onde os paulistanos querem morar no centro de SP. **Revista Exame**, 10 ago. 2011.

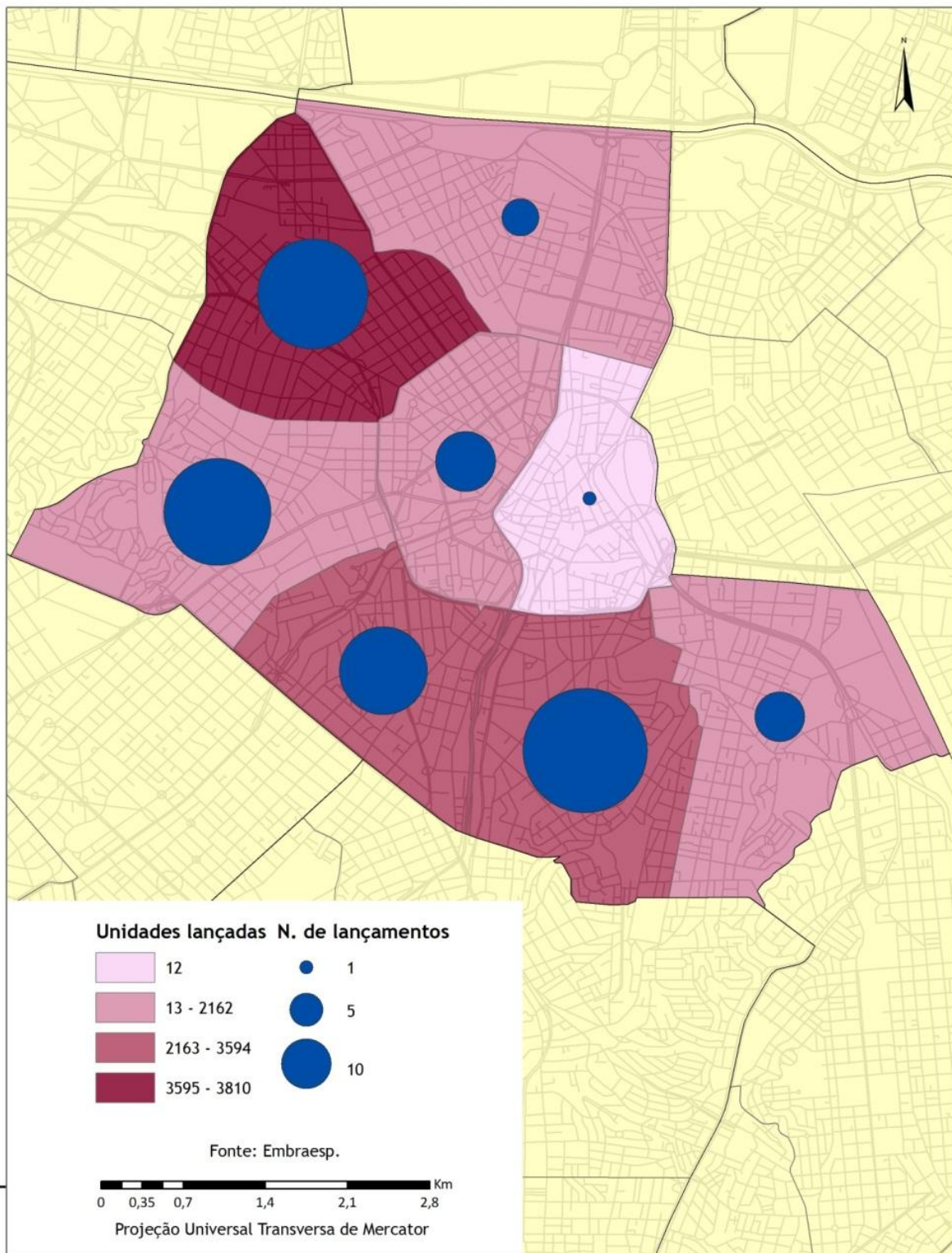
2010 o edifício Mood, em um terreno na rua Álvaro de Carvalho, entre a av. 9 de julho e a rua Augusta.

Tabela 15 – Lançamentos e unidades habitacionais lançadas (2000-2009)

Distrito	2000-2004		2005-2009		Total	
	Lan.	Unid.	Lan.	Unid.	Lan.	Unid.
Bela Vista	15	2.196		1.225	27	3.421
Bom Retiro	1	80	5	995	6	1.075
Cambuci	5	1.054	5	720	10	1.774
Consolação	25	1.553	13	609	38	2.162
Liberdade	23	1.671	27	1.923	50	3.594
República	6	762	8	619	14	1.381
Santa Cecília	13	1.210	27	2.600	40	3.810
Sé	0	0	1	12	1	12
SUB-SÉ	88	8.526	98	8.703	186	17.229
MSP	1.351	112.307	1.707	145.361	3.058	257.668

Fonte: EMBRAESP. Elaborado a partir dos dados do DIPRO/SMDU.

Os lançamentos de construção nova dos últimos anos se concentram no vetor oeste do centro (distritos de Santa Cecília, Consolação e República), e mais recentemente grandes empreendimentos estão sendo lançados nas áreas, do ponto de vista da ação dos promotores imobiliários, mais marginais do centro, como Bom Retiro, Luz e, com muita força, Brás. A maioria desses lançamentos, de construção nova, traz um padrão arquitetônico até então inexistente na área central, os condomínios-clubes. Torres altas implantadas em terrenos amplos, com um grande número de vagas de garagem e vários itens de lazer. São murados e equipados com sistemas de segurança e, ao contrário da maior parte dos edifícios residenciais antigos da área, que possuem comércio no térreo, se relacionam pouco com a rua.



Mapa 5 – Unidades lançadas e n. de lançamentos (2000-2009).

A volta do interesse dos incorporadores imobiliários ao centro, para Luiz Paulo Pompéia, diretor da Embraesp, é um “caminho sem volta”⁴⁶, movido pela posição relativa da área na estrutura metropolitana de preços fundiários: “O preço do terreno está cada vez mais caro em regiões onde o mercado imobiliário já atuava com consistência, como Vila Mariana e Aclimação. E nesses locais no centro os valores ainda não subiram tanto”⁴⁷. Para resolver as dificuldades de contato dos novos moradores com as características da área, o modelo dos condomínios-clubes é promissor, na visão do incorporador: “Como os prédios têm tudo o que se precisa lá dentro, a família pode ficar fechada no condomínio que não tem problema”⁴⁸.

A escassez de terrenos e o aumento generalizado do preço do solo urbano na cidade, somado ao esgotamento (atual ou no curto prazo) dos estoques de potencial construtivo adicional nos distritos de maior interesse do mercado, bem como à possibilidade recente de viabilização de empreendimentos no segmento econômico, fez com que o interesse dos promotores imobiliários pelo centro aparecesse ou se intensificasse, como mostram os casos relatados. Outro fator explicativo são os benefícios oferecidos pela Operação Urbana Centro⁴⁹ – e a inexistência de um limite pré-definido de novas construções no perímetro pode ser determinante –, bem como as transformações na imagem do centro de São Paulo por conta dos esforços de revalorização desde a década de 90. Ainda que não determinante, as obras em curso e as perspectivas de “melhoria” do centro para a classe média são fundamentais, por um motivo simples: aumentam o preço das propriedades.

Corretores, especialistas e compradores são unânimes: a grande motivação por trás dos novos empreendimentos na região central é o potencial de valorização dos imóveis. Aliada à boa localização, à infraestrutura e às opções culturais, a esperança de que os projetos de revitalização saiam do papel e valorizem os apartamentos move tanto investidores interessados nos imóveis quanto quem decide mudar-se para o centro⁵⁰.

Bom para os compradores, que têm um bom retorno dos investimentos e vêem seu patrimônio aumentar. Bom para os promotores imobiliários: o sucesso de venda afasta o risco

⁴⁶ OBRAS prometidas já valorizam os imóveis no centro. **ESP**, 26 mar. 2011.

⁴⁷ Idem.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ De acordo com o depoimento do servidor da SP Urbanismo Jair Zanelato.

⁵⁰ OBRAS prometidas já valorizam os imóveis no centro. **ESP**, 26 mar. 2011.

existente nos primeiros lançamentos e consolida uma nova fronteira do mercado na cidade. O movimento também traz vantagens ao governo municipal: a arrecadação de tributos aumenta, a infraestrutura instalada é melhor utilizada, a necessidade de deslocamentos diminui. Para todos aqueles que não estão inseridos nos circuitos da máquina de crescimento, contudo, as notícias não são muito animadoras, já que as essas formas geográficas trazem novos conteúdos que provavelmente vão intensificar as disputas pelo uso do território da área central, aumentando a pressão sobre moradores de baixa renda e usuários pobres desses bairros.

Embora a leitura dessa situação geográfica pela entrada dos novos lançamentos imobiliários seja promissora, esse contexto de pressão que a chegada da fronteira impõe vai ser analisado por dois casos exemplares: o projeto Nova Luz e a Aliança pelo Centro Histórico, nos capítulos V e VI. O próximo capítulo recupera alguns traços da trajetória de revalorização da área central e apresenta a Operação Urbana Centro.

Cap. IV - As lógicas da intervenção urbana: das âncoras culturais aos grandes projetos urbanos

Como apresentamos no capítulo 2, os primeiros projetos e intervenções filiados à ideia de ‘revitalização’ do centro de São Paulo remontam à década de 1970, mas é possível falar de um projeto de revalorização somente a partir da década de 1990. A existência de uma intencionalidade compartilhada por agentes de vários campos sociais, com um grau de organização institucional e articulações políticas consideráveis, bem como a existência de estratégias de produção e difusão de informações que concorrem com muita força na criação de um sentido dominante a respeito da problemática do centro nos autoriza a falar de um projeto hegemônico que busca promover a revalorização da área central.

Assim, foi nessa década que se consolidaram algumas ações políticas que tentaram reverter os processos de degradação física e popularização dos usos do centro histórico, orientadas pelas concepções desse projeto hegemônico. A obsolescência do meio construído, a desvalorização (relativa) dos imóveis, o baixo dinamismo do mercado imobiliário, a diminuição do número de moradores e a migração das atividades do circuito superior da economia urbana são algumas das faces mais visíveis e que participam das leituras e proposições formuladas nos últimos 20 anos.

Fortemente influenciada pela Associação Viva o Centro, se constituiu uma coalizão política que busca, com base nos pressupostos da gestão empresarial de cidades, promover a revalorização da área central como parte de um programa urbano cujo objetivo principal é criar condições para o aumento da competitividade e o reposicionamento de São Paulo nas hierarquias urbanas mundiais. Na década de 90, essas orientações apareceram com muita força no debate político, por meio das preocupações com a inserção de São Paulo no rol das “cidades globais”. A revalorização do centro sempre foi colocada como uma condição essencial para a concretização desse objetivo, por guardar heranças que permitem a mobilização da memória urbana, oferecendo distinção e identidade a São Paulo na competição com outras metrópoles do mundo por investimentos, força de trabalho qualificada e turistas.

Nessas duas décadas, os agentes envolvidos (e os graus de participação e papéis assumidos, bem como os recursos disponíveis para suas atividades), os pactos políticos

estabelecidos e os instrumentos de ação privilegiados se transformaram significativamente. Com efeito, os contornos desse projeto dominante são muito instáveis e de difícil apreensão. Essa coalizão é caracterizada por um mosaico complexo e inconstante de instituições públicas, agentes privados, organizações de grupos de interesse (comerciantes, corporações financeiras, incorporadores imobiliários, entre vários outros). Como em outras conjunturas sociais, as disputas e os conflitos são processos permanentes. Não se trata, portanto, de uma ação linear e coerente com objetivos estabelecidos *a priori* e um processo de planejamento e gestão concertados, com a continuidade dos programas e projetos ao longo das gestões municipais, por exemplo. Entretanto, as ações não são episódicas: existem articulações políticas que produzem uma ordem e um sentido compartilhado, transparentes em algumas ideias-força⁵¹ que sustentam essa intencionalidade dominante de revalorização da área central.

Em 1989, com o início da gestão Luiza Erundina (1989-1992) na Prefeitura de São Paulo, o debate a respeito dos rumos do centro ganhou força. A administração reuniu grandes especialistas no corpo técnico municipal e iniciou um processo amplo sobre os rumos da urbanização paulistana, do qual surgiu inclusive uma proposta inovadora de Plano Diretor que buscou afirmar a função social da propriedade urbana como o fio condutor de uma política urbana progressista. No início havia relutância nos círculos acadêmicos e do Partido dos Trabalhadores (PT) a respeito da promoção de um plano de investimentos no centro, pois se considerava que a área central tinha sido historicamente privilegiada e o foco da política urbana municipal deveria ser a periferia da cidade. Pouco tempo depois, entretanto, se chegou à conclusão de que investimentos no centro não iriam de encontro ao programa do partido já que, por mais que a população pobre não morasse expressivamente na área central, dela se utiliza para inúmeros fins, como trabalho, lazer e estudo (KARA JOSÉ, 2007). Além da motivação da Prefeitura, existia a pressão de grupos econômicos historicamente ligados ao centro que demandavam intervenções na área central.

A criação da Associação Viva o Centro (AVC) – Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo, em 1991, mudou por completo o debate político a respeito do centro paulistano, trazendo com força os interesses dos proprietários urbanos ligados ao setor financeiro, de

⁵¹ Um esforço de análise dessa estrutura discursiva foi empreendido por Pedro Arantes (2008).

serviços e instituições públicas, liderados pelo *Bank Boston*. A fundação da Viva o Centro é narrada da seguinte forma por Marco Antonio Ramos de Almeida, ex-funcionário do Banco e presidente executivo da Associação a partir da sua fundação:

O Banco estava localizado aqui no centro e em 1991 estava no fim da gestão Erundina. O centro passava por uma série de transtornos em função [...] da obra do Vale do Anhangabaú que foi a única obra desses túneis que foram começados na gestão Jânio Quadros e que a gestão Erundina deu prosseguimento. Então isso causava um grande transtorno. E a Erundina tinha alguns projetos para o centro, principalmente um que chamavam de Eixo Sé-Arouche. Nessa época, tanto as empresas sediadas no centro tinham demandas junto ao poder público quanto o poder público queria fazer algumas parcerias com a iniciativa privada para se fazer alguns projetos como esse do Eixo Sé-Arouche, que ela pretendia realizar com o apoio da iniciativa privada. Então começaram a ter algumas reuniões, principalmente para resolver problemas muito prementes – a questão de circulação, de trânsito, de abastecimento, etc. Com isso as empresas começaram a se reunir junto com o poder público e aí surgiu a ideia da fundação da Associação Viva o Centro porque era mais lógico se criar um organismo para servir de interlocutor entre a iniciativa privada e o poder público do que cada empresa tentar se instrumentalizar de gente, entender os processos, porque é lógico: um banco entende de finanças, não entende de urbanismo, assim como outras organizações aqui do centro. Então era mais lógico se cooperativar e se organizar uma entidade como a Viva o Centro que reuniu então essas empresas além de outras instituições da sociedade civil, como o Instituto de Arquitetos, Instituto de Engenharia, OAB. Foi uma conjugação de forças pra criar um órgão que servisse de interlocutor entre a iniciativa privada e o poder público.

Portanto, a Viva o Centro nasceu em um momento de tomada de posição dos proprietários urbanos e dos representantes dos negócios da área – naquele momento com uma grande ênfase nas empresas do setor financeiro – frente à situação existente e as intervenções da Prefeitura em curso. Houve o interesse em demarcar politicamente os interesses desses agentes privados, fazendo frente à gestão progressista que, embora enfrentasse um período de crise e várias condições desfavoráveis para implantar um programa para o centro, apresentava concepções que iam de encontro às defendidas pela iniciativa privada.

O início da década marcou também uma nova fase de migração das grandes empresas e das atividades do circuito superior para as novas áreas de centralidade da capital (FRÚGOLI JR, 2006) e esse fato pressionou para que ações que buscassem reverter o processo fossem tomadas por parte dos agentes que tinham interesses localizados no centro. Portanto, a Associação Viva o Centro tinha como objetivo fundamental reverter os processos de desvalorização imobiliária e desmanche da imagem do centro de São Paulo, se configurando como um tipo de

organização que procura relacionar interesses de proprietários de imóveis localizados em áreas que estão sofrendo processo de transição/deterioração com os interesses mais amplos da área onde estes imóveis se localizam, tendo como objetivo primordial reverter situações de declínio, de abandono e ameaça para a área urbana onde estão instaladas (AVC, 1993).

Como ressalta Beatriz Kara José (2007, p. 96), o então presidente do Banco, Henrique Meirelles, ex-presidente do Banco Central do Brasil, desempenhou papel de grande importância na concretização da entidade⁵². O *Bank Boston* também já tinha participado em projetos de revalorização urbana: a AVC teve como inspiração a experiência do Quincy Market, no centro de Boston, uma área degradada que foi transformada em um espaço de lazer e turismo. Em 2000, a Associação foi declarada de utilidade pública municipal, estadual e federal e, hoje, conta com aproximadamente 57 pessoas jurídicas associadas. Entre essas, encontram-se associações empresariais, sindicatos patronais e um sindicato de trabalhadores, secretarias municipais, empresas públicas estaduais, instituições bancárias e financeiras, organização religiosas e a bolsa de valores do país (BM&FBOVESPA). Digno de nota é a maciça participação de órgãos públicos estaduais e municipais no corpo de associados da Viva o Centro: Emplasa, CPTM, EMTU, Metrô, Polícia Militar, Polícia Civil e diversas secretarias estaduais.

⁵² Após deixar o comando do Banco Central em 2010, Henrique Meirelles reassumiu a presidência da Associação Viva o Centro, em um evento realizado na BM&FBOVESPA que contou com a presença do prefeito Gilberto Kassab e diversos secretários municipais. Também foi anunciado pelo Governo Federal como o responsável pela Autoridade Pública Olímpica (APO), entidade que coordenará a preparação do Rio de Janeiro para as Olimpíadas de 2016. Cf. POSSE de Henrique Meirelles na presidência da Viva o Centro, em evento na BM&FBovespa, foi prestigiado pelo prefeito Kassab e todo seu secretariado, autoridades estaduais, empresários e convidados. **Informe Viva o Centro**, São Paulo, 17 mar 2011.



Figura 7 – Quincy Market, Boston. Foto do autor (2012).

Em pouco tempo após a sua fundação, a AVC já possuía um grande prestígio político e, desde então, vem sendo vista como a organização mais preparada para levar adiante a ‘requalificação’ da área central de São Paulo. Entre vários fatores, podemos considerar: 1. a existência, durante um longo período, de uma consultoria urbanística especializada nas questões do centro metropolitano, coordenada por vários anos pela Profa. Regina Meyer, da FAUUSP, que produziu inúmeros estudos e projetos de intervenção no centro da cidade; 2. a promoção de vários eventos, inclusive internacionais, defendendo a importância da revalorização da área central como estratégia de consolidação de São Paulo entre as cidades globais; 3. a proximidade política com os governos municipal e estadual, que garantiu participação em colegiados e conselhos deliberativos relativos à política urbana municipal, como a comissão executiva do Procentro, da Operação Urbana Centro e do Programa Nova Luz; 4. o espaço que a Viva o Centro ocupa na imprensa, tanto em jornais e revistas de grande circulação como nos veículos editoriais da própria Associação.

É notório o papel de destaque assumido pela Viva o Centro como interlocutora do poder público, ainda que essa relação tenha variado bastante ao longo do tempo. Durante o governo Maluf (1993-1996), por exemplo, a prioridade era claramente realizar investimentos no quadrante

sudoeste da cidade, como a abertura do prolongamento da av. Faria Lima. Contudo, apesar do governo municipal ter deixado de encarar o centro como prioridade da gestão, foi criado em 1993 o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (Procentro). A criação desse órgão, responsável pela articulação dos programas municipais, dispersos em várias secretarias, teria sido resultado da pressão política exercida pela Viva o Centro, como sugerem as entrevistas coletadas por Heitor Frúgoli Jr (2006, p. 81).

Além do Procentro, há outros resultados das permanentes negociações entre os interesses privados representados pela Viva o Centro e a ação pública na área: a aprovação da Operação Urbana Centro (OUC) pela EMURB em 1997, resultado de anos de pressão da AVC, que defendia a existência de uma demanda reprimida por novos empreendimentos cuja solução estaria na flexibilização da legislação urbanística; a formulação e a implantação de vários projetos no bairro da Luz, sendo os mais importantes o Polo Luz – durante a segunda metade da década de 1990, que culminou com a inauguração da Sala São Paulo no interior da Estação Júlio Prestes em 1999 (WISNIK et al, 2001) – e o Nova Luz, a partir de 2005; e a criação da Aliança pelo Centro Histórico, um projeto de vigilância intensificada na área do Triângulo Histórico, implantado em 2005 e coordenado pela AVC com a participação e o financiamento de órgãos municipais e estaduais e grandes empresas situadas na área.

A aprovação, pela Câmara Municipal, da lei 12.349, que instituiu a Operação Urbana Centro, esteve relacionada em grande medida à influência da AVC. Desde o fracasso da Operação Urbana Anhangabaú, aprovada em 1991, a Associação defendia uma reedição do instrumento urbanístico, agora em um perímetro expandido. Ao lado da viabilização desse instrumento, a Associação esteve diretamente vinculada aos projetos de restauro e refuncionalização de edifícios históricos no bairro da Luz na segunda metade dos anos 90, convertidos em ‘âncoras culturais’ com o objetivo de deslanchar os negócios imobiliários na área:

Nesta última ofensiva dos “pioneiros” do Centro, coordenados pela Associação Viva o Centro, o Estado foi então convocado para que intervisse primeiro, alicerçando os investimentos privados posteriores. Foi assim estabelecida uma estratégia nova, já aplicada em outras cidades no Brasil e no exterior: utilizar como âncora da renovação *investimentos em cultura* (WISNIK et al, 2001, grifo dos autores).

Os coordenadores do Polo Luz, proposto pela Associação Viva o Centro, foram os mesmos do projeto anterior. Como resultado das propostas de reconversão dos edifícios na Luz, em 1999 foi inaugurado, na antiga estação ferroviária Júlio Prestes, a Sala São Paulo, atual sede da Orquestra Sinfônica do Estado (Osesp). Um ano antes, em frente à Estação da Luz, a reforma da Pinacoteca do Estado foi concluída. Conduzida pelo conceituado arquiteto Paulo Mendes da Rocha, o projeto buscava adaptar o museu às necessidades das grandes exposições internacionais e recolocar a cidade neste circuito, atraindo novos frequentadores e turistas. Em 1999, dessa vez com o apoio do programa federal Monumenta, que opera com recursos do BID e parceria com a Unesco, a reforma do Jardim da Luz foi entregue⁵³.



Figura 8 – Estação Júlio Prestes, onde está localizada a Sala São Paulo. Fonte: OSESP.

Na área do Vale do Anhangabaú, duas intervenções importantes aconteceram: a reconversão do edifício Mackenzie, antiga sede da Light & Power e transformado em shopping

⁵³ A estratégia das âncoras culturais e as características do programa Monumenta são bastante discutidas na literatura. Cf. Wisnik et al (2001), Andrade (2001), Mosqueira (2007) e Kara José (2007).

center (Shopping Light); e a reforma da Praça do Patriarca, projetada por Paulo Mendes da Rocha a pedido da Associação Viva o Centro e realizada pela Prefeitura com recursos da Operação Urbana Centro. Esta obra integra o projeto Corredor Cultural (PINTO & GALVANESE, 2006) e teve a preocupação em instalar um grande pórtico na praça, bastante controverso, como símbolo emblemático da revalorização da área central. As intervenções desse período estão sistematizadas no Anexo II – Matriz de eventos.

IV.1 A Operação Urbana Centro

As operações urbanas consorciadas estão previstas pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001) e compõem o conjunto de instrumentos urbanísticos que podem ser utilizados pelos poderes públicos municipais para operacionalizar a regulação do solo urbano.

Ao lado de instrumentos claramente progressistas e relacionados à histórica reivindicação dos movimentos pela reforma urbana, como parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, IPTU progressivo no tempo e direito de preempção, também se encontram instrumentos associados ao ideário das parcerias público-privadas e da flexibilização das normas urbanísticas, como a operação urbana consorciada. Esta é definida da seguinte maneira pelo Estatuto da Cidade:

considera-se operação urbana consorciada 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.

Esse mecanismo se fundamenta na venda de exceções à legislação de zoneamento regular, tanto dos potenciais construtivos como dos usos permitidos, além da possibilidade de regularização de construções e usos não previstos na legislação. Os recursos arrecadados devem ser obrigatoriamente investidos no perímetro da Operação Urbana aprovada. Assim, “paradoxalmente, os mecanismos concentradores de renda foram reforçados pelo Estatuto da Cidade, que instituiu a obrigatoriedade de que os recursos obtidos sejam aplicados exclusivamente na área da operação” (FIX, 2003, p. 187).

As operações urbanas, ainda que não estivessem previstas na legislação federal antes da aprovação do Estatuto da Cidade, já haviam sido incluídas em Planos Diretores Municipais e implantadas em algumas cidades brasileiras. A ideia que sustenta a disseminação de operações urbanas no país é de que o Estado, sobretudo os governos municipais, não possui as condições técnicas e financeiras necessárias para realizar as transformações urbanísticas demandadas em várias parcelas da cidade. A superação da “insuficiência do Estado” passaria pela realização de parcerias entre os poderes públicos e os investidores privados, de acordo com os defensores desse modelo de intervenção:

o consenso em torno das operações urbanas se deve à aceitação que vem ganhando a ideia de se efetivar parcerias entre o poder público e os diferentes agentes sociais na gestão da cidade, como forma de superação das dificuldades que o Estado enfrenta (MARICATO & FERREIRA, 2000, p. 03).

O município de São Paulo foi pioneiro na aplicação desse instrumento urbanístico no país. As concepções que moldam essas intervenções, entretanto, são anteriores à aprovação da primeira operação urbana do município (Anhangabaú, em 1991) e o desenvolvimento das duas operações urbanas consideradas exemplares do ponto de vista dos negócios imobiliários (Faria Lima e Água Espraiada). Em São Paulo, a previsão de promover parcerias entre a Prefeitura e os empreendedores imobiliários aparece pela primeira vez no Plano Diretor proposto na gestão de Mário Covas (1983-1985), ainda com formas de concretização pouco definidas. A proposta era realizar um conjunto de intervenções espalhadas pela cidade com recursos privados para resolver os problemas sociais da cidade.

O fracasso desse plano foi logo apagado com a aprovação da Lei de Desfavelamento, em 1986. Esta lei instituiu as operações interligadas, que “permitiam a compra de exceção à lei do zoneamento [...] mediante pagamento de uma contrapartida (parte dos lucros adicionais obtidos)” (FIX, 2003, p. 186), sendo que os recursos arrecadados eram destinados ao Fundo Municipal de Habitação para a construção de unidades habitacionais para os moradores das favelas paulistanas. Como a venda de potencial construtivo adicional era realizada lote a lote, as operações interligadas foram muito criticadas por técnicos municipais e urbanistas, que afirmavam que “as intervenções pontuais e casuísticas desconsideravam a capacidade de suporte da infraestrutura urbana” (idem), o que poderia fazer com que futuras obras de infraestrutura, necessárias com a intensificação do uso do solo nas regiões de maior interesse pelos promotores imobiliários,

custasse mais que as contrapartidas financeiras arrecadadas, e obrigar o Estado a realizar investimentos em áreas não prioritárias do ponto de vista social.

Em 1987, o embrião da Operação Urbana Faria Lima foi apresentado pelo arquiteto Júlio Neves. O Bulevar Zona Sul, como ficou conhecido o projeto, previa uma grande renovação urbana no entorno da avenida, com a desapropriação e demolição de várias quadras em parceria com os incorporadores imobiliários. Mas foi em 1988 que a ideia das parcerias público-privadas ganhou força com a inclusão das operações urbanas consorciadas no Plano Diretor de 1988, aprovado também por decurso de prazo na gestão de Jânio Quadros (1985-1988).

Mariana Fix (2003) argumenta que, embora as operações interligadas fossem interessantes para o mercado imobiliário, já que este se beneficiava da outorga onerosa de potencial construtivo adicional e da valorização resultante da remoção de favelas, realizada com recursos das contrapartidas, esse instrumento apresentava um alcance restrito ao lote e, por isso, não era suficiente para a realização de grandes projetos de transformação socioespacial em determinada área da cidade. A operação urbana, por sua vez, “expandiu as possibilidades de venda de exceções à lei de zoneamento” (FIX, 2003, p. 187) mas, nesse caso, existe a obrigatoriedade de aplicação dos recursos arrecadados no interior do perímetro da operação urbana definido por lei, além de não haver nenhuma exigência para que os recursos sejam destinados à provisão de habitação de interesse social. Essas características possibilitariam, segundo seus defensores, o autofinanciamento das operações urbanas: as obras de infraestrutura necessárias com o adensamento dessas áreas seriam realizadas com os fundos arrecadados, o que possibilitaria que o poder público municipal investisse os recursos do Orçamento nas áreas mais carentes da cidade. Dessa forma, as operações urbanas permitiriam, ao mesmo tempo, para seus defensores, 1. a viabilização de grandes obras em tempos de ‘falência do Estado’; 2. o pagamento das obras públicas pelos seus beneficiários, liberando os recursos municipais para outras prioridades; e 3. a recuperação das mais-valias urbanas geradas com os investimentos realizados, que seriam parcialmente capturadas pelo poder público municipal.

Todavia, a experiência concreta da cidade de São Paulo deixou à mostra a distância que separa os discursos utilizados para legitimar as operações urbanas e a dinâmica urbana concreta produzida, marcada pela voracidade dos empreendedores imobiliários na busca de um ‘círculo virtuoso’ de reinvestimento público e valorização fundiária.

Acompanhando a argumentação da mesma autora (2003), para que uma operação urbana se efetive e a Prefeitura levante fundos com a valorização da área, é necessário que o poder público municipal venda exceções à legislação de uso e ocupação do solo vigente. Isso pressupõe que exista um interesse razoável do mercado imobiliário em comprar o potencial construtivo adicional ofertado, o que só acontece de fato em áreas de expansão imobiliária. Entretanto, para que exista uma forte adesão do mercado, é comum que se realize uma grande obra âncora que atraia investimentos, como a construção de uma avenida, a remoção de favelas ou a criação de grandes equipamentos culturais, no caso dos centros históricos. “Assim, o governo cumpre o papel de uma empresa de desenvolvimento imobiliário, de agente desbloqueador do potencial de negócios de determinada região” (p. 187). Se a estratégia surtir o efeito esperado, o poder público irá retomar os investimentos no médio e longo prazos, enquanto a iniciativa privada irá se apropriar da valorização da área quase que imediatamente. “Mas, se der ‘prejuízo’, quem paga é sempre o Estado” (p. 187). Dessa forma, a redistribuição de renda prevista não se realiza; ao contrário, a tendência existente é de concentração de investimentos e do trabalho técnico e gerencial da Prefeitura em detrimento de outras ações que deveriam ser prioritárias.

As operações urbanas, como um tipo específico de GPU, têm tido papel de destaque no programa urbano pautado pela chamada desregulamentação urbanística e pelas parcerias público-privadas. Defendida pela esquerda e pela direita, pelos incorporadores imobiliários e por movimentos sociais, as operações urbanas foram revestidas de consenso e assumiram o estatuto de “fórmula mágica” (FIX, 2003).

Em São Paulo, o Plano Diretor Estratégico, aprovado na gestão Marta Suplicy (PT, 2001-2004), aderiu amplamente ao instrumento urbanístico. Além das 4 operações que estão em funcionamento na capital paulista – Centro, Água Branca, Faria Lima e Água Espraiada – o PDE previu a criação de outras 8 operações urbanas consorciadas – Diagonal Norte, Carandiru-Vila Maria, Diagonal Sul, Amador Bueno, Vila Leopoldina-Jaguareé, Vila Sônia, Santo Amaro e Rio Verde-Jacu. Toda a orla ferroviária de São Paulo seria coberta por operações urbanas, com o

intuito de reverter antigas áreas industriais abandonadas ou subutilizadas e promover o adensamento populacional desse eixo⁵⁴.

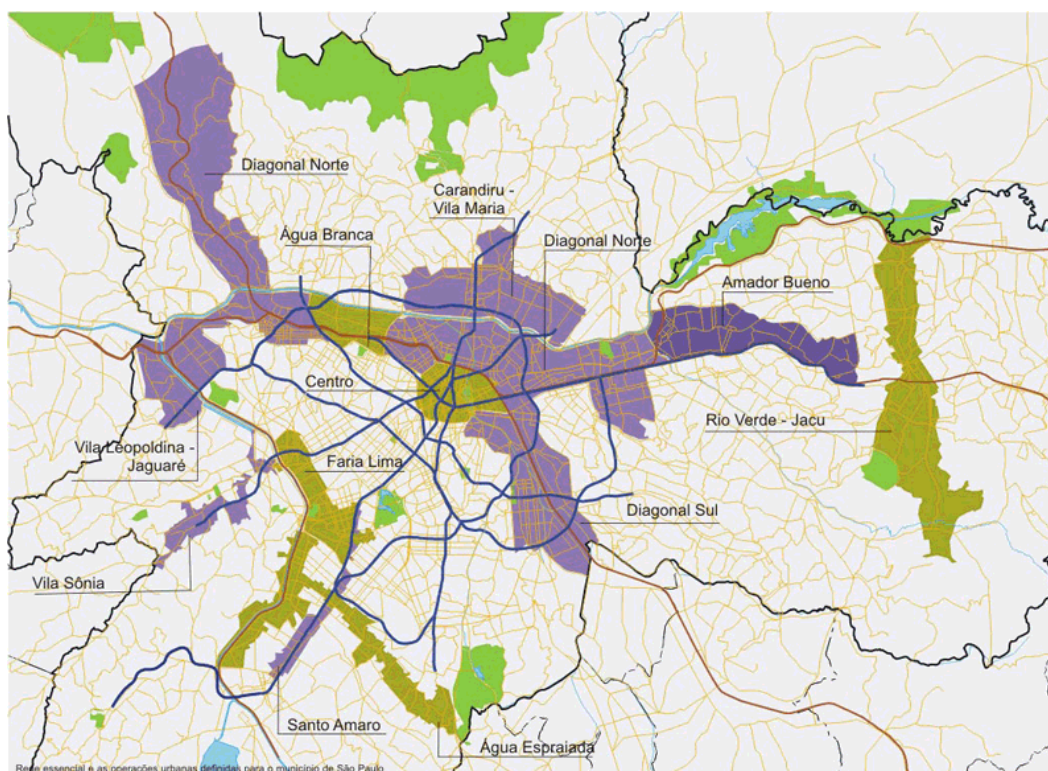


Figura 9 – Operações Urbanas previstas no Plano Diretor Estratégico de 2002 e rede essencial do metrô.

Fonte: SMDU.

Entretanto, após 2005 as gestões municipais José Serra-Gilberto Kassab (PSDB-DEM, 2005-2008) e, posteriormente, Gilberto Kassab (DEM, 2009-2012) não deram prosseguimento à aprovação dessas operações urbanas; desde 2011, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano está desenvolvendo os estudos para a criação de três novas operações urbanas

⁵⁴ Contudo, como a urbanista Raquel Rolnik vem argumentando, a verticalização de alto padrão promovida pelas operações urbanas existentes não promove o adensamento populacional; ao contrário, vários bairros paulistanos perderam população com as transformações promovidas por operações urbanas. Cf. ROLNIK, Raquel. Operação Urbana: panaceia ou mistificação? *FSP*, 10 mai 2010.

consorciadas⁵⁵ – Rio Verde-Jacu, localizada na zona leste; Lapa-Brás e Mooca-Vila Carioca, as quais agrupam operações previstas pelo PDE no eixo ferroviário⁵⁶, conforme indica a figura 10.

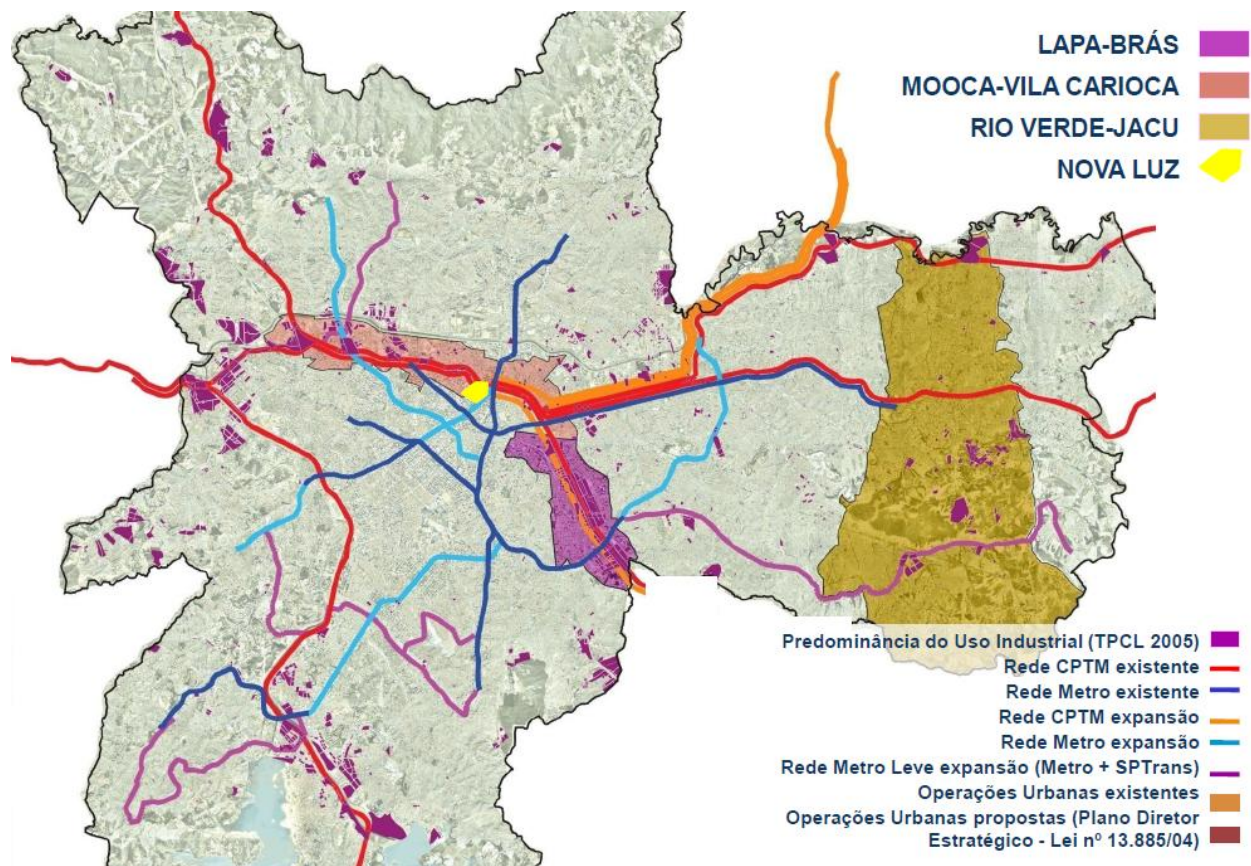


Figura 10 – Novas propostas de Operações Urbanas da gestão Kassab (2010). Fonte: SMDU.

Como nas outras operações urbanas da cidade, a OUC oferece exceções à legislação urbanística como forma de arrecadação de recursos. Entre esses, estão: 1. possibilidade de obtenção, mediante contrapartida, de coeficientes de aproveitamento superiores à legislação atual, cujo CA máximo é de 4, assim como o incentivo à construção de estacionamentos; 2. estímulo ao

⁵⁵ BRANCATELLI, Rodrigo. Até 2030, 400 mil vão para eixo ferroviário. **ESP**, 30 abr 2010; MANSO, Bruno Paes & BRANCATELLI, Rodrigo. Prefeitura quer túnel de 12 km para circulação de trens entre Lapa e Brás. **ESP**, 17 jun 2010.

⁵⁶ As diretrizes e propostas preliminares das novas operações urbanas consorciadas, bem como os termos de referência para a contratação dos respectivos projetos urbanísticos estão disponível no endereço <<http://bit.ly/novas-operacoes-urbanas>>.

remembramento de lotes para criar grandes terrenos, com área mínima de 1.000 m²; 3. estímulo à demolição de imóveis, permitindo reconstruir com os mesmos coeficientes anteriores; 4. permissão de construção para diversos usos residenciais, culturais e de lazer sem garagem; 5. ampliação das possibilidades de uso misto; 6. transferência do potencial construtivo de imóveis tombados para dentro ou fora do perímetro da OUC, desde que o restauro seja executado. Para H. Barreto Silva (2001), a Operação Urbana apresenta um estímulo exagerado à verticalização, ao remembramento de lotes e às garagens, que traz implicações negativas à área central.



Figura 11 – Perímetro da Operação Urbana Centro (em vermelho) e demais áreas de intervenção na área central. Fonte: SMDU.

No entanto, como esperado, a grande maioria das solicitações no âmbito da OUC diz respeito à transferência de potencial construtivo de bens tombados. De acordo com os dados da EMURB, de setembro de 2012, a OUC teria recebido 36 solicitações de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados em seus 15 anos de operação. Desse total, 5 foram aprovadas, 10 foram indeferidas e 21 permanecem em análise ou sob custódia. Outras 49

solicitações são referentes a reformas ou regularizações não permitidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, sendo que 10 foram aprovadas, 30 indeferidas e 9 se encontram em análise.

A transferência de potencial construtivo dos imóveis tombados foi procurada principalmente pelos empreendedores que se utilizavam das operações interligadas para aumentar coeficientes de aproveitamento de seus empreendimentos e perderam a possibilidade de construir acima dos limites com a proibição judicial do mecanismo. A transferência de potencial construtivo prevista na OUC também foi alvo de uma ação direta de inconstitucionalidade (ADIN) pelo Ministério Público, sob a alegação de que não existiam parâmetros para a utilização desse potencial adicional. A ADIN foi acolhida pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e aguarda julgamento definitivo. Com a aprovação do Plano Diretor Estratégico, em 2002, foram definidas as áreas que poderiam se utilizar do potencial construtivo transferido da OUC. Em resumo, “a Operação Urbana Centro constituiu-se num polo exportador de potencial construtivo para outras zonas da cidade, em setores já afetados por operações urbanas locais, com impactos no trânsito” (SILVA, 2001, p. 19). Como as transferências de potencial construtivo são negociações realizadas entre particulares e o poder público recebe somente 4% da transação, não foram gerados recursos significativos para a aplicação no centro.

Segundo as informações disponibilizadas pela EMURB, até outubro de 2012 a Operação Urbana Centro havia arrecadado R\$ 37.960.614,41 e gasto R\$ 8.157.687,58 em obras e serviços, taxas de administração da EMURB, desapropriações e despesas bancárias. O saldo final em 31/10/2012 era de R\$ 29.802.926,83. Ainda que se trate de casos muito diferentes, as Operações Urbanas Faria Lima e Água Espreada arrecadaram, respectivamente, R\$ 1.803.007.243,03 e R\$ 1.379.727.258,90; esses valores deixam claro o distanciamento entre a dinâmica imobiliária e o funcionamento das operações urbanas em diferentes áreas da cidade.

RESUMO DA MOVIMENTAÇÃO ATÉ 31/10/2012

Elaborado em : 06/12/2012

ENTRADAS		R\$ 37.960.614,41
<i>Outorga Onerosa</i>	<i>R\$ 25.788.926,56</i>	
<i>Receita Financeira Líquida</i>	<i>R\$ 12.171.687,85</i>	
SAÍDAS		(R\$ 8.157.687,58)
<i>Obras e Serviços</i>	<i>(R\$ 2.940.015,27)</i>	
<i>Taxa de Administração</i>	<i>(R\$ 1.061.971,97)</i>	
<i>Desapropriação</i>	<i>(R\$ 4.017.192,93)</i>	
<i>Despesas Bancárias, CPMF e Outros</i>	<i>(R\$ 138.507,41)</i>	
SALDO FINAL - DISPONÍVEL PMSP		R\$ 29.802.926,83

Figura 12 – Resumo dos recursos arrecadados e gastos pela Operação Urbana Centro. Fonte: SP Urbanismo.

Nos primeiros anos de funcionamento, a principal obra financiada pela OUC foi a reforma da Praça do Patriarca e a instalação do pórtico projetado por Paulo Mendes da Rocha. Após um período de paralisação, o poder público retomou os trabalhos da Operação Urbana a partir de 2006 e, desde então, os recursos do caixa da OUC foram desembolsados para pagar as desapropriações necessárias para a realização de três grandes intervenções na área central: a Praça das Artes, complexo cultural localizado na quadra localizada entre o Teatro Municipal, o Vale do Anhangabaú e a avenida São João; e a construção de edifícios residenciais da CDHU (não iniciados) na região da Nova Luz, uma exigência legal por existir uma Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) no perímetro do projeto; e o projeto urbanístico do Parque Dom Pedro II, contratado da Fundação para a Pesquisa Ambiental (FUPAM).

Em conclusão, a Operação Urbana Centro, no contexto das outras operações em vigor em São Paulo, é comumente considerada mal sucedida. O efeito esperado de dinamização imobiliária não foi observado na extensão prevista e, para vários agentes envolvidos, os incentivos oferecidos pela OUC não são suficientes para empreender a revalorização do centro paulistano. Tampouco bastariam os montantes consideráveis de recursos públicos investidos nos últimos anos em

restauros, instalação de equipamentos culturais e infraestrutura urbana. Desse ponto de vista, “a solução é derrubar”: a revalorização da área central só seria possível com uma extensa renovação urbana que descongelasse e reagrupasse a propriedade fundiária da área central e permitisse o desenvolvimento de grandes projetos imobiliários; “a ruína do centro paulistano é tamanha que só há uma maneira de resolver o problema: a demolição pura e simples de boa parte dele”⁵⁷.

Por mais deslocada dos preceitos contemporâneos de intervenção no espaço construído e sem nenhuma aderência à dinâmica socioespacial da área, essa é a visão que se tornou hegemônica na formulação da política urbana para o centro de São Paulo a partir de 2005. As concepções que orientaram a formulação da Operação Urbana Centro e a implementação dos grandes equipamentos culturais como ‘catalisadores’ de uma revalorização do entorno, ainda que continuem presentes, foram perdendo espaço para as propostas mais radicais de intervenção urbana, que sustentaram até 2012 o principal projeto municipal para a área central, o Nova Luz.

⁵⁷ ANTUNES, Camila. A solução é derrubar: a prefeitura de São Paulo vai demolir a parte mais degradada do centro da cidade e oferecer os terrenos à iniciativa privada. **Veja SP**, 11 jan 2006. Disponível em: <<http://bit.ly/veja-a-solucao-e-derrubar>>. Acesso em: jul 2008.

Cap. V - O Projeto Nova Luz

Durante as gestões José Serra (PSDB, 2005-2006), e Gilberto Kassab (DEM/PSD, 2006-2008, 2009-2012), o grande foco de intervenção no centro de São Paulo tem sido a área do bairro de Santa Ifigênia, no distrito República. Estigmatizada pelo rótulo de cracolândia, por conta da existência de pontos de venda e consumo de crack e a concentração de centenas de dependentes químicos, a região foi rebatizada de Nova Luz pelo governo municipal, ainda que não esteja localizada no bairro da Luz. Ainda que a questão dos usuários de drogas e traficantes apareça de forma constante, há uma infinidade de usos populares (pensões, cortiços, ocupações, pequenos comércios e atividades de rua) que são constantemente alvo das ações associadas à revalorização da área central.

V.1 - Megaoperações policiais

A ocupação por usuários de crack remonta a meados da década de 90 e, desde então, a ‘política’ de prefeitos e governadores tem sido, via de regra, a repressão ineficaz e violadora de direitos dos dependentes químicos. Como questão-problema crescente na cidade, ações violentas imediatistas vêm sendo colocadas em prática com intervalos cada vez menores desde 1997. Nesse ano, quando Celso Pitta (PPB, 1997-2000) assumiu a Prefeitura, a primeira grande operação policial foi realizada na cracolândia – o termo, aliás, ainda era usado entre aspas nos meios de comunicação, indicando que não havia ainda sido internalizado coletivamente.

Batizada de Operação Centro, a ação policial, inspirada nos programas nova-iorquinos de tolerância zero, colocou 320 policiais da Tropa de Choque, fiscais da Administração Regional da Sé e funcionários do SOS Criança, Promotoria da Cidadania e agentes da Polícia Federal para fazer um “pente fino” na região central⁵⁸ com o objetivo de reprimir camelôs, moradores de rua, prostitutas, usuários de drogas, flanelinhas e demais grupos considerados indesejados: “vamos procurar incomodá-los para que eles não incomodem mais os cidadãos”, afirmou o comandante de policialmente Hélio Proni na ocasião, como se os grupos marginalizados do

⁵⁸ PM promete fazer ‘pente fino’ no centro. **FSP**, 18 fev. 1997.

centro não fossem cidadãos⁵⁹. Logo nos primeiros dias da operação, contudo, os problemas de falta de articulação entre os órgãos envolvidos e a inadequação da ação para tratar dos problemas sociais já apareceram, desgastando a operação⁶⁰ e deixando claro que não traria resultados concretos a essa problemática.

Entre 97 e 2005, quando a estratégia das megaoperações reaparece, a situação do tráfico e do consumo de crack no centro de São Paulo já era bem mais ampla e complicada. Porém, a mesma fórmula foi utilizada: dessa vez chamada de Operação Limpa, as Polícias Civil, Militar e Federal colocaram 220 homens nas ruas da região da Santa Ifigênia – chamada de “quisto” pelo subprefeito da Sé, Andrea Matarazzo⁶¹ - para reprimir o tráfico e o consumo de drogas, a prostituição, a imigração ilegal e os estabelecimentos irregulares e, com eles, limpar física e socialmente a área: “é a revitalização”, disse o gestor público responsável pela área central comentando a primeira megaoperação⁶².

A fiscalização intensificada, a interdição e o ‘emparedamento’ de hotéis, pensões e outros estabelecimentos, que se tornariam uma prática comum em toda a área central nos anos seguintes, começaram a ser utilizados de forma incisiva nessa operação: nos dois primeiros dias, 12 hotéis e 6 bares foram emparedados na área considerada crítica da cracolândia, localizada naquele momento entre as ruas Santa Ifigênia, av. Duque de Caxias, r. Mauá e r. dos Timbiras. Os esforços da operação, contudo, só surtiram um resultado: a migração dos usuários de droga e traficantes para o entorno da Praça Júlio Prestes⁶³.

O subprefeito, descendente do conde Francesco Matarazzo, ex-ministro-chefe da Secretaria de Comunicação da Presidência da República (1999-2001) e ex-embaixador do Brasil em Roma (2001-2002), se tornou o chefe do programa de revitalização do centro a partir de 2005 e logo se tornou titular da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras e acumulou

⁵⁹ Idem.

⁶⁰ PM reduz efetivo e tem mendigos como alvo. **FSP**, 20 fev. 1997.

⁶¹ “Queremos limpar, pintar, iluminar e aumentar a segurança num ponto da cidade que é um ‘quisto’, entranhado numa área que já passa por processo firme de recuperação, com a Estação Júlio Prestes, a Pinacoteca e o comércio do Bom Retiro”. FOLGATO, Marisa. É a revitalização. **ESP**, 09 mar. 2005.

⁶² Idem.

⁶³ MENA, Fernanda. Cracolândia resiste, agora em novo endereço. **FSP**, 07 abr. 2005.

também a pasta de Serviços. Para o homem-forte do governo do PSDB, essa operação policial era, declaradamente, só o primeiro passo de uma estratégia mais ampla de intervenção urbana na região⁶⁴. Com esse fim, Matarazzo contou com a assessoria de Jaime Lerner⁶⁵, urbanista, ex-prefeito de Curitiba, ex-governador do Paraná e consultor internacional de projetos urbanos, e de José Ayres Zagatto⁶⁶, superintendente geral da Viva o Centro que foi nomeado assessor especial no gabinete de Matarazzo.

As megaoperações policiais são uma das manifestações da forma como o novo governo conservador se colocou frente ao projeto em curso de requalificação da área central, atualizando os expedientes de limpeza social historicamente presentes nas práticas de gestão das cidades. Nos primeiros meses da administração, houve também a perseguição violenta aos camelôs, aos catadores de materiais recicláveis, aos moradores em situação de rua e uma verdadeira investida sobre a região da Santa Ifigênia.

As primeiras ações da Prefeitura, que sinalizavam um programa de ações mais firme sobre a área central, foram aplaudidas por Romeu Chap Chap, presidente do Secovi no período⁶⁷. Usando como mote o discurso da otimização da infraestrutura urbana⁶⁸, o promotor imobiliário manifestou suas expectativas a respeito de um projeto mais incisivo de renovação urbana da área - “com atitudes firmes” -, já que as iniciativas anteriores não teriam surtido o efeito esperado. O interesse econômico, porém, aparecia escamoteado pelo suposto amor cívico do empreendedor ao centro:

A recuperação do centro de São Paulo é sonho que acalento há vários e vários anos. Faço isso *não apenas como empreendedor imobiliário, ávido por encontrar oportunidades de novas iniciativas*, mas, antes de tudo, como alguém que tem amor por essa cidade e sabe que, em qualquer lugar do planeta, os

⁶⁴ BRANDT, Ricardo. ‘Cracolândia’ ganha repressão e ações sociais. FSP, 09 mar. 2005.

⁶⁵ SCARAZZATI, Luciane. Lerner vira consultor de Serra para o centro. FSP, 07 mar. 2005.

⁶⁶ ZAGATTO, da Viva o Centro, é nomeado assessor especial de Andrea Matarazzo. **Informe AVC**, 31 jan. 2005.

⁶⁷ CHAP CHAP, Romeu. Não recuperar o centro é um desperdício. **FSP**, 24 mai. 2005.

⁶⁸ “Ao não aproveitarmos a potencialidade da região central, onde a infra-estrutura instalada está subutilizada, estamos desperdiçando a cidade” (CHAP CHAP, Romeu. Não recuperar o centro é um desperdício. **FSP**, 24 mai. 2005.).

antigos centros são reverenciados, preservados. São o relicário das origens. São a alma da população (grifo nosso)⁶⁹.

Em seguida, o editorial publicado na Folha de São Paulo explicita seu objetivo: demonstrar apoio às ações da Prefeitura⁷⁰ e, ao mesmo tempo, se somar aos esforços de construção do consenso de que seria necessário promover intervenções urbanas drásticas, demolindo e reconstruindo parcelas do tecido urbano da área central:

Há regiões que se mostram irrecuperáveis, a menos que sejam objeto de um radical plano urbanístico, ou seja, desapropriar o que existe, implodir, projetar e desenvolver um novo bairro [...]. Uma ação dessa envergadura teria por certo o apoio da iniciativa privada da cidade, de onde se originaria boa parte dos recursos necessários à empreitada. Entretanto, além das várias dificuldades inerentes à ação, problemas jurídicos de propriedades em litígio familiar, etc., existem alguns obstáculos, como o Código de Obras do Município (grifo nosso)⁷¹.

A avaliação do representante do mercado imobiliário, logo, sugere que a superação dos entraves à supostamente necessária renovação urbana de trechos da área central passa pela reforma do quadro jurídico que normatiza a produção imobiliária na cidade. Considerando que a concessão urbanística tinha sido incluída no PDE de 2002 e indicada no PRE-Sé de 2004, como veremos, esse pode ser o ponto implícito do discurso do promotor imobiliário já que o instrumento supera, em tese, as enormes dificuldades em contornar a estrutura fundiária fragmentada e muitas vezes indisponível, por questões jurídicas, ao avanço do mercado no centro. A Associação Viva o Centro também vem insistindo sobre esse ponto há anos e propondo ‘saídas’, como veremos adiante.

As megaoperações de forte apelo midiático, mas pouco efetivas do ponto de vista do combate à criminalidade e completamente inadequadas à abordagem das questões sociais da

⁶⁹ Idem.

⁷⁰ “E, felizmente, o prefeito José Serra faz da recuperação do centro uma prioridade. Um compromisso que se traduziu de pronto com a escolha de Andrea Matarazzo para conduzir a subprefeitura da Sé, o qual, sem desprezar idéias elaboradas na gestão anterior, está debatendo com a sociedade e já iniciou um programa de ações, focalizando a Cracolândia, uma das áreas de maior deterioração da cidade” (ibid.).

⁷¹ Ibid.

região continuaram a ser realizadas desde então, culminando com a violenta ocupação policial da cracolândia (já concentrada no Campos Elíseos) a partir de janeiro de 2012 com o objetivo declarado de impor “dor e sofrimento” aos usuários de crack⁷². Ainda que completamente equivocada do ponto de vista dos princípios do Estado de direito, é justamente esse o método que vem sendo utilizado com o fim de limpar o terreno para que a revalorização pretendida possa acontecer. Ainda que as outras operações não tenham tido a mesma repercussão, nem tampouco sofrido a mesma intensidade de críticas, a “dor e o sofrimento” sempre estiveram presentes nas ações policiais.

Além da Santa Ifigênia, outras áreas consideradas problemáticas da área central foram objeto de grandes operações da Polícia e de outros órgãos de fiscalização e repressão, como a Baixada do Glicério, ocupada em fevereiro de 2006: nessa operação, o alvo eram as cooperativas de materiais recicláveis instaladas embaixo dos viadutos da região⁷³. O entorno do Mercado Municipal, por sua vez, onde o lixo acumulado e os flanelinhas eram os principais inconvenientes nessas concepções, recebeu uma ação de menor porte em março de 2005⁷⁴.

A repercussão das ações do período foi muito amplificada com a instalação, em setembro de 2005, da “rampa antimendigo” na passagem subterrânea entre a av. Paulista e a Dr. Arnaldo⁷⁵. A construção, que buscava inviabilizar a permanência dos moradores de rua na área, acabou se tornando o símbolo mais explícito dos mecanismos usados pela gestão para tratar essa população e, de forma geral, os outros grupos marginalizados da área central.

No mesmo período, as reintegrações de posse violentas dos edifícios ocupados pelos movimentos sociais de luta por moradia também causaram comoção e revolta. Houve, entre 2005 e 2007, uma ampla mobilização social denunciando a perversidade da nova gestão municipal, que paralisou os projetos habitacionais na área central em curso na administração Marta Suplicy (PT, 2001-2004) e apoiou, direta ou indiretamente, os despejos das ocupações do centro. O caso mais

⁷² FERRAZ, Adriana & MANSO, Bruno Paes. Governo quer acabar com cracolândia pela estratégia de ‘dor e sofrimento’. **ESP**, 05 jan. 2012.

⁷³ SCHIVARTCHE, Fabio & PRATES, Tharsila. Prefeitura agora tenta limpar o Glicério. **FSP**, 16 fev. 2006.

⁷⁴ OPERAÇÃO no mercado começa na terça. **FSP**, 20 mar. 2005.

⁷⁵ Cf. BALAZINA, Afra. Serra põe rampa antimendigo na Paulista. **FSP**, 23 set. 2005.

emblemático foi o edifício Prestes Maia: houve numerosas manifestações de apoio, grande repercussão na imprensa, inclusive internacional, e uma mobilização social muito intensa nos meses que antecederam a reintegração de posse, concretizada em junho de 2007.

A respeito da mudança de orientações a partir de 2005, o dossiê de denúncia organizado pelo Fórum Centro Vivo afirma que

a atuação repressiva e violenta da Guarda Civil Metropolitana e da Polícia Militar ganhou muito mais peso dentro deste contexto, com o acirramento das tensões sociais na região e o aumento da violência institucional. Ações como as observadas no despejo da ocupação Plínio Ramos, na Operação Limpa no bairro da Luz e no Glicério, além dos espaços públicos em geral, como baixos de viadutos (construção de rampas e muros), praças, parques (gradeamento, cercamento e instalação de câmeras) e calçadas, têm afetado diretamente o cotidiano e a sobrevivência dos grupos mais vulneráveis, como catadores e catadoras de materiais recicláveis, a população de rua, crianças e adolescentes em risco, moradores e moradoras de cortiços e habitações precárias, trabalhadores e trabalhadoras ambulantes, além de profissionais do sexo, gays, lésbicas, entre outros e outras (FCV, 2006, p. 3)

Na área do projeto Nova Luz, 12 operações policiais foram realizadas entre 2005 e 2008, com o fechamento de 169 estabelecimentos e a prisão de 170 pessoas, além da apreensão de drogas, mercadorias ilegais e milhares de abordagens policiais em dependentes químicos, prostitutas, pessoas em situação de rua e outros (EMURB, 2009).

As megaoperações policiais parecem preparar o terreno, no plano imagético, para a posterior realização das “atitudes firmes” que há anos vinham sendo demandadas pelos promotores imobiliários e estavam sendo planejadas pela Prefeitura. A transformação da cracolândia em Nova Luz virou uma obsessão pessoal de Andrea Matarazzo⁷⁶, assim como a perseguição aos grupos populares e marginalizados da área central.

⁷⁶ BALAZINA, Afra. 'Cracolândia' tem lista de 250 desapropriações. **FSP**, 04 out. 2005.

V.2 - Lei de Investimentos Seletivos

O primeiro passo para a atração de empresas e renovação da área do projeto Nova Luz foi dado em junho de 2005, com o anúncio de que a Prefeitura e o governo do Estado estavam negociando a criação de um programa de incentivos fiscais que abateria tanto o ISS e o IPTU (municipais) como o ICMS (estadual) de empresas do setor de tecnologia da informação que viessem a se instalar na área. A inspiração veio do Porto Digital, um polo tecnológico implantado a partir de 2000 no centro histórico do Recife⁷⁷.

Os incentivos fiscais, contudo, foram criados somente pela Prefeitura. Em 30 de novembro de 2005, a Câmara Municipal aprovou a lei 14.096, que criou o Programa de Investimentos Seletivos na área compreendida pela av. Rio Branco, av. Duque de Caxias, r. Mauá, av. Cásper Líbero e av. Ipiranga, com duração de 10 anos. A lei prevê que todo investimento igual ou superior a R\$ 50 mil em implantação, expansão ou modernização de empresas dos setores indicados teriam os seguintes incentivos fiscais (art. 2º):

- I. Concessão de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento com valor de: 50% dos investimentos em construção, restauração, preservação ou conservação de imóveis destinados a fins residenciais ou às atividades comerciais previstas na seção 1 da lei; 80% do valor dos investimentos em imóveis ou incremento de atividades já existentes de prestação de serviços previstas nas seções 2 e 3 da lei;
- II. Redução de 50% do IPTU do imóvel objeto de investimento;
- III. Redução de 50% do ITBI-IV do imóvel objeto de investimento;
- IV. Redução de 60% do ISS incidente sobre serviços especificados na seção 3 por empresas situadas no perímetro.

Os gastos com elaboração de projeto (limitado a 5% do total), aquisição de terrenos, execução de obras, melhoramentos em instalações e aquisição e instalação de equipamentos poderiam ser contabilizados como investimento e os CIDs poderiam ser usados para o pagamento

⁷⁷ HARNIK, Simone. Serra quer dar isenção a empresas no centro. **FSP**, 02 jun. 2005.

de IPTU e ISS e a compra de créditos do bilhete único para funcionários (art. 4º). Os CIDs teriam validade de 5 anos e a cada ano um quinto do total seria concedido ao investidor.

Como se pode ver, os incentivos são expressivos: além da redução de 50% e 60% dos impostos municipais, metade (para as atividades comerciais selecionadas) e 80% (no caso dos prestadores de serviços previstos pela lei) dos investimentos na área seriam pagos pelo poder público. A lei foi regulamentada em fevereiro de 2006 pelo decreto 46.996, mas o edital de chamamento que selecionaria as empresas interessadas em se instalar na área só saiu em fevereiro de 2007. 62 empresas se inscreveram na chamada, entre elas a Tecnisa, a Gafisa, a Telefônica e a IBM Brasil⁷⁸. Em julho do mesmo ano, se iniciou a habilitação das propostas e o resultado do processo foi anunciado em janeiro de 2008: 21 empresas foram habilitadas (quadro 3).

Quadro 3 – Lei de Investimento Seletivos – empresas habilitadas

Empresas habilitadas	
IBM Brasil Ind. Máquinas e Serviços Ltda.	DMF Construtora Incorporadora Ltda.
BRProperties S/A	BRQ Soluções em Informática S/A
Instituto Moreira Salles	Pyxsinfo Tecnologia Ltda.
Mercado Eletrônico S/A	Audatex Brasil Serviços Ltda.
E-safetransfer S/A	Magma Sistemas Consultoria S/A
Digisign Ltda	Microsoft Informática Ltda.
Meta Serviços em Informática Ltda	Bravo Telecomunicações Ltda.
Fess Kobbi Ass. de Marketing e Comunicação Ltda.	Atento Brasil S/A
Klar Ind. de Com. De Elétrico Eletrônicos Ltda	TNL CONTAX S/A
TMS Call Center S/A	BRACOR Empreendimentos Imobiliários Ltda.
Partifib Projetos Imobiliários	

Fonte: Emurb (2009).

⁷⁸ RIGGI, Camila. 62 empresas querem ir para Nova Luz. **ESP**, 10 mar. 2007. Não tivemos acesso à listagem das empresas que manifestaram interesse no programa.

A maioria das empresas era da área de tecnologia, mas havia 5 investidores imobiliários e 1 shopping center entre os habilitados (quadro 4). Os investimentos propostos somavam R\$ 752 mi, previam 154.911 m² de área construída, restaurada ou reformada em 29.745 m² de terreno e a geração estimada de 25.926 empregos. O processo para receber os incentivos, contudo, era complexo: após a apresentação do projeto de investimento e aprovação pelo poder público, era preciso se instalar na região e comprovar os gastos de acordo com os parâmetros da lei. Somente 3 empresas requereram os benefícios, sendo que uma não comprovou os gastos. Entre as 21 habilitadas, somente 2 se instalaram na região e, passados 7 anos, nenhuma recebeu os incentivos:

Até o momento, apenas 3 empresas requereram os benefícios, sendo que uma delas (Digisign) não caracterizou a realização dos investimentos na região abrangida pelo programa, não podendo, portanto, ser beneficiada com os incentivos fiscais. As empresas Fess'Kobbi Assessoria de Marketing e Comunicação e a KLAR Indústria e Comércio de Eletrônicos, que apresentaram propostas de investimentos de R\$ 4,1 milhões, realizaram parte dos investimentos e requereram os benefícios. A Fess'Kobbi apresentou, até o momento, investimentos de R\$ 107,3 mil reais, tendo sido reconhecidos, para efeito do Programa, R\$ 84,3 mil. A KLAR investiu, por enquanto, R\$ 606,0 mil, com reconhecimento, pela PMSP, de R\$ 350,3 mil para o Programa. Os investimentos realizados até o momento são insuficientes para receberem os benefícios previstos na lei. Não é prevista a concessão de incentivos/benefícios parciais⁷⁹.

Quadro 4 – Setores das empresas habilitadas

Setor	N.
Empresas de sistemas	11
Investidores imobiliários	5
Call centers	3
Gráfica	1
Empresa de publicidade	1
Equipamento cultural	1
Shopping center	1

Fonte: Emurb (2009)

⁷⁹ Resposta ao pedido de informação requerido à SP Urbanismo em out. 2012.

V.3 - Desapropriações e demolições

Como mostram as experiências internacionais e paulistanas de grandes projetos urbanos, a atração de investidores está sempre condicionada a uma âncora – uma obra ou ação exemplar que sinalizem o comprometimento do poder público com a intervenção proposta. No caso do Nova Luz, a própria renovação radical da área era a âncora – já que os equipamentos culturais, âncoras da tentativa anterior, não haviam produzido o resultado esperado.

Para dar credibilidade às intenções do governo, nada melhor que os próprios órgãos municipais fossem os primeiros a se instalar nos quarteirões demolidos da área. Como afirmou Geraldo Biasoto, vice-presidente da Emurb à época, “Há um interesse imobiliário muito grande. E certamente a iniciativa privada não virá se o poder público não fizer alguma coisa. A própria obra desorganiza uma atividade ruim”⁸⁰.

Então, ao mesmo tempo em que apresentava o programa de incentivos fiscais, a Prefeitura baixou o decreto 46.291 em 5 de setembro de 2005, declarando de utilidade pública, para fins de desapropriação, uma área de 105 mil m² na área do projeto, abrangendo 11 quadras (figura 13). A justificativa – um plano de urbanização – não existia concretamente, já que a Emurb começou a fazer os primeiros levantamentos para o projeto urbanístico da área em dezembro do mesmo ano. A planta do decreto também não foi publicada, remetendo à planta existente no arquivo do Departamento de Desapropriações, medida que dificultou o acesso à informação pública.

⁸⁰ CARARO, Aryane. Tudo novo no centro. **JT**, 30 ago. 2006.

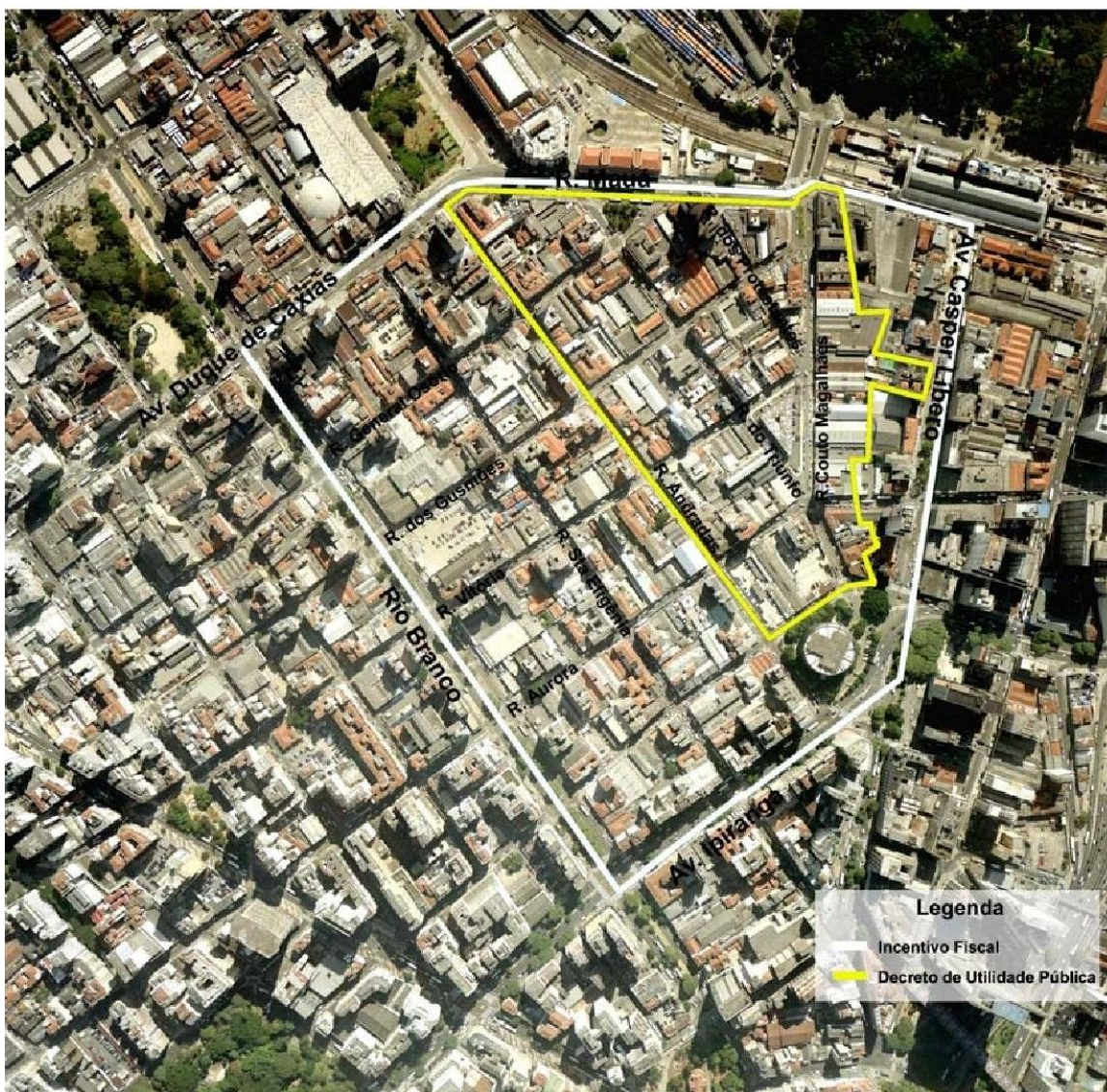


Figura 13 – Perímetros do Programa de Investimentos Seletivos (Lei 14.096) e do 1º Decreto de Utilidade Pública (46.291). Fonte: Emurb.

Com a declaração de utilidade pública, o poder público estava autorizado a realizar desapropriações e demolições na área, consolidando midiaticamente o *start* do projeto. Os terrenos liberados dariam lugar às sedes de órgãos públicos, melhorando a localização e as instalações desses órgãos a baixo custo e trazendo contingentes de servidores públicos à área. Na visão dos gestores municipais, as demolições também quebrariam os circuitos que buscavam repelir, sobretudo o tráfico de drogas. Inicialmente, se previu que a sede da Subprefeitura da Sé, da Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação de São Paulo (Prodam) e da Guarda

Civil Metropolitana (GCM) seriam instalados nas quadras desapropriadas e demolidas entre as ruas Gal. Couto de Magalhães, dos Protestantes e Mauá, mas somente a nova sede da GCM foi para lá. O imóvel de 6 andares já existente foi reformado e equipado a um custo de R\$ 8,8 mi para abrigar o Comando Geral da corporação, a Central de Comando e Controle e a Central de Videomonitoramento Integrado⁸¹.



Figura 14 – Quarteirão desapropriado e demolido na Rua Mauá, próximo à Estação da Luz, com a sede da GCM ao fundo. Foto do autor, 2011.

Outro fator que pesa nesse contexto é a construção da linha 4-amarela do metrô de São Paulo: a obra mudaria a acessibilidade da região da Luz e Santa Ifigênia, promovendo a ligação direta entre o centro e a Vila Sônia, atravessando a av. Paulista, a região da av. Faria Lima e marginal Pinheiros e o Butantã, permitindo a conexão direta com o quadrante sudoeste da cidade.

⁸¹ COMANDO da Guarda Civil Metropolitana tem nova sede. **Portal de notícias da PMSP**, 11 ago. 2008.

A nova linha de metrô era um fator importante para permitir a consolidação de um distrito de negócios e alta tecnologia na área, objetivo declarado do projeto.

A estratégia desse período parece ser a seguinte: a declaração de utilidade pública anterior ao projeto urbanístico busca garantir a possibilidade de desapropriações no curto prazo, criando um fato consumado que aceleraria a própria implantação do projeto. Já a lei de investimentos seletivos era o ponto focal: o governo municipal abateria impostos e pagaria metade dos investimentos, transferindo a tarefa de promover o reagrupamento da propriedade fundiária e o redensolvimento da área ao setor privado.

Ou, como são os fundos públicos que viabilizariam esse esquema, a Prefeitura seria uma sócia informal das empresas de tecnologia, shoppings e promotores imobiliários interessados em adensar e valorizar a região. O governo municipal, por sua vez, cuidaria de questões que só ele poderia resolver: manteria, em parceria com o governo do estado, as megaoperações policiais e a repressão, via fiscalização da Subprefeitura, da Vigilância Sanitária, dos Bombeiros, entre outros, aos pequenos proprietários e locatários da área – e os ‘emparedamentos’ representam o tamanho da vontade de inviabilizar esses usos⁸².

Outra ação fundamental para viabilizar o projeto foi dotar a área da infraestrutura necessária para a instalação das empresas de tecnologia: com a revisão do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (Procentro) a partir de 2005 (cf. CYMBALISTA et al, 2008; MOTISUKE, 2008), vários recursos anteriormente destinados a outros componentes do financiamento internacional do BID, como o programa Morar no Centro (cf. SILVA, 2008) foram revertidos para obras de infraestrutura no perímetro do Nova Luz. Com gastos de mais de R\$ 17 mi, se realizou um projeto de reforma e requalificação de ruas comerciais na área, com a troca de piso e alargamento de calçadas, reformas na iluminação, aterramento da fiação aérea, implantação de mobiliário urbano e paisagismo e a criação de valas técnicas nas principais ruas da região, melhorando a rede de dados da área.

Além do investimento em infraestrutura, em vários momentos se indicou que a Prefeitura pretendia assumir as eventuais desapropriações necessárias para a viabilização dos novos

⁸² Uma narrativa desse primeiro momento do projeto Nova Luz pode ser encontrada em Andrade (2008).

empreendimentos, sem precisar, contudo, qual possível instrumento jurídico seria usado para esse fim, já que esse procedimento não era possível com a legislação vigente. Foi apontado, em uma reportagem de março de 2007, que “novas desapropriações vão depender do interesse de construtoras. Caso muitas empreiteiras queiram investir na antiga Cracolândia, a Prefeitura desapropriará mais lotes e fará uma licitação para “vende-los” aos interessados”⁸³.

Outra indicação está presente em uma matéria de outubro de 2007⁸⁴ a respeito da aprovação, na Câmara Municipal, da Companhia São Paulo de Parcerias (SPP), empresa pública criada com o objetivo de coordenar o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas e que se ocuparia da “reforma da cracolândia, que está prestes a ocorrer por meio de leilão das áreas desapropriadas pela prefeitura”⁸⁵.

A estratégia público-privada, que parecia razoável teoricamente para os gestores públicos, não suportou o terreno real da cracolândia. Apesar da habilitação no programa de investimentos seletivos, nenhuma empresa estava de fato disposta a assumir individualmente os riscos inerentes à instalação em uma das áreas mais estigmatizadas da cidade, em que pese os atributos de localização da região e os possíveis ganhos imobiliários se o negócio desse certo. Os projetos da Prefeitura demoraram a se concretizar – houve, como eram esperadas, grandes dificuldades para realizar as desapropriações⁸⁶. A Prefeitura começou a ajuizar os pedidos no primeiro semestre de 2006, mas as demolições dos quarteirões entre a rua dos Protestantes, Mauá e Gal. Couto de Magalhães só começaram em outubro de 2007, por conta dos problemas para obter a posse dos imóveis, de acordo com as informações veiculadas nos jornais. Andrea Matarazzo justificou a lentidão: “No centro, as intervenções são sempre lentas. Temos legislação que precisamos cumprir [...]. É um rito, não dá para escapar. Mas o esforço é cavalari. Nunca tantas pessoas se empenharam num projeto [da prefeitura]”⁸⁶.

⁸³ ÓRGÃOS públicos já podem se mudar. **ESP**, 10 mar. 2007.

⁸⁴ Câmara dá aval para Kassab buscar investimento privado. **FSP**, 10 out. 2007.

⁸⁵ Idem.

⁸⁶ Esse é um ponto bastante sensível na realização de projetos urbanos e de infraestrutura no Brasil, já que há uma grande dificuldade administrativa para obter a posse dos imóveis, sobretudo nos casos em que os proprietários recorrem à Justiça contestando os valores oferecidos pelo poder público. No caso das áreas centrais, em que a propriedade dos imóveis é geralmente bastante fragmentada e há inúmeros problemas de registro, essa morosidade tende a se tornar ainda maior.

V.4 - O surgimento do grande projeto urbano

Esse “esforço cavalari”, porém, se mostrou em um patamar muito inferior ao necessário para promover a reurbanização da área. Em 2007 começaram a surgir os contornos do grande projeto urbano que a intervenção consolidaria posteriormente: o decreto 48.349, publicado em 16 de maio de 2007, ampliou a área do primeiro decreto de utilidade pública, igualando-a ao perímetro da Lei de Investimentos Seletivos (figura 13).

Na mesma época, começaram a surgir matérias na imprensa noticiando que “as maiores construtoras do país desenvolvem projetos secretos de lançamentos imobiliários para a região da cracolândia [...] e negociam um acordo para construir seus empreendimentos ao mesmo tempo, com o objetivo de acelerar a mudança do bairro”⁸⁷, sob a liderança do Secovi-SP. A ação concertada seria necessária para capturar o *rent gap* existente por meio do redesenvolvimento do bairro: o negócio só seria viável se os imóveis fossem comprados a preço de cracolândia e, para isso, uma ação articulada e de escala mais ampla seria necessária para que o preço dos imóveis não aumentasse.

Participariam das negociações as empresas Cyrela, Gafisa e Odebrecht – esta havia desenvolvido um projeto próprio para o bairro. Mas, para os promotores imobiliários, não se trataria de um plano confidencial: “há um estudo de recuperação daquela área, com grande interesse da Prefeitura, e várias empresas de porte envolvidas. Só isso”⁸⁸. Para concretizar a aliança dos promotores imobiliários, o Secovi contratou o arquiteto Jaime Lerner, que fez um estudo urbanístico para a renovação da área.

A concertação entre os agentes foi bastante profunda, de acordo com a entrevista de Claudio Bernardes à Felipe Souza (2011, p. 44):

Quando começou a se pensar a Nova Luz, muitas alternativas foram estudadas e o prefeito Gilberto Kassab também chamou o SECOVI para realizar um estudo para a região [...]. A Prefeitura nos apresentou um projeto elaborado pelos técnicos que era absolutamente inviável do ponto de vista econômico,

⁸⁷ DURAN, Sérgio. Construtoras fazem acordo para lançar prédios na Cracolândia. **ESP**, 05 set. 2006.

⁸⁸ Idem.

empresarial, e se não for viável não adianta [...]. Nós falamos: isso aqui é inviável.

Foi nesse momento – a data não é precisada no trabalho – em que os incorporadores se associaram para contratar um projeto urbanístico de Jaime Lerner, que previa a construção de edifícios de baixo gabarito em todas as quadras, com pátios internos, e duas torres de mais de 200m de altura para ‘fechar a conta’ do negócio (SOUZA, 2011, p. 46). Quando começaram a circular as imagens do projeto urbanístico privado, de acordo com o autor, os pequenos comerciantes do bairro se organizaram para se opor à renovação que estava se delineando e fundaram a Associação de Comerciantes da Santa Ifigênia (ACSI), a principal opositora à lei de concessão urbanística e ao projeto Nova Luz.

O anúncio público ‘prematureo’ do projeto, contudo, minou a possibilidade de investida privada concertada e captura da valorização imobiliária. Esse parece ser o ponto de virada: ficou claro que a renovação urbana do bairro precisaria ser capitaneada pelo poder público. Ao que tudo indica, é nesse contexto que o decreto que amplia o perímetro declarado de utilidade pública foi publicado. De acordo com o depoimento de Claudio Bernardes,

Quando o projeto saiu na imprensa, o projeto do Jaime Lerner, o preço dos imóveis subiu na hora, inviabilizando o negócio. Nós apresentamos o projeto para todo mundo, todos foram muito sensíveis e receptivos; todo o pessoal que mostramos no Executivo, no Judiciário, no Registro de Imóveis, no Tribunal, todo mundo que a gente mostrava o projeto gostava, todo mundo é paulista. Fizemos ainda um *pool* com todos os peritos da Vara da Fazenda, que avaliaram todos os imóveis; todos foram avaliados com a data certa, para no dia quando tudo fosse desapropriado o valor estivesse gravado (SOUZA, 2012, p. 50)

Se o projeto de Jaime Lerner e os eventos desse período consolidaram a ideia de que era necessária uma intervenção urbana de grande porte – e uma articulação público-privada com novos mecanismos de gestão da terra urbana e financiamento dos investimentos –, o passo seguinte era encontrar instrumentos para concretizar a intervenção. É nessa conjuntura que o uso da concessão urbanística – instrumento nunca utilizado no país – começou a ser analisado.

V.5 - A concessão urbanística em São Paulo

Embora não esteja previsto pelo Estatuto da Cidade⁸⁹, a concessão urbanística foi incluída no PDE de 2002 (lei 13.430/2002) como instrumento de política urbana de São Paulo (art. 198). Os municípios têm essa autonomia, já que os instrumentos listados pelo Estatuto são exemplificativos (utiliza-se a expressão “entre outros” no art. 4º do Estatuto).

De acordo com Souza (2011)⁹⁰, o instrumento tem sua origem em uma dissertação de mestrado defendida na PUC-SP em 2001, de autoria do advogado Paulo Lomar. Buscou-se propor um instrumento que pudesse induzir a realização de intervenções urbanas de forma mais direta, ultrapassando as legislações generalistas de uso e ocupação do solo. A concessão urbanística está fundamentada juridicamente em uma interpretação da lei federal 8.987/1995, que disciplina o regime de concessão e permissão de prestação de serviços públicos. Por meio dessa e de outras leis, o advogado sustentou que é possível a criação de um instrumento urbanístico que permita a concessão da realização de projetos de intervenção urbana, incluindo a desapropriação de imóveis de terceiros, à semelhança de uma concessionária de serviços públicos, como companhias de saneamento e energia elétrica.

No período de formulação e aprovação do PDE, na gestão Marta Suplicy (2001-2004), Paulo Lomar foi chefe da assessoria jurídica da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA), pasta responsável pelo planejamento urbano no município até a criação da SMDU em 2009. De acordo com os depoimentos colhidos por Souza (2011), o instrumento foi praticamente ignorado no polêmico e intenso processo de discussão e aprovação da lei na Câmara Municipal: não se conhecia claramente seus pressupostos, objetivos, forma de operacionalização ou áreas possíveis de aplicação, ao contrário dos demais instrumentos incluídos no plano diretor. De acordo com José Marinho Nery Jr., em entrevista à Souza (2011),

Simplesmente, o instrumento foi inserido no plano diretor sem se delimitar sua aplicação na cidade, esclarecendo muito pouco sobre seus objetivos, não abordando exatamente qual problema ele pretende resolver. [...] O instrumento da concessão urbanística foi aprovado sem muita visibilidade; passou pela

⁸⁹ Esse é um ponto de equívocos frequentes, já que comumente se afirma que a concessão urbanística foi criada pelo Estatuto da Cidade

⁹⁰ Acompanhamos o relato do autor nos próximos dois parágrafos.

aprovação praticamente inócuo, mesmo porque, na Câmara de Vereadores ninguém sabia para o que ele servia.

O Plano Diretor Estratégico estabelece a concessão urbanística em seu artigo 239:

Art. 239 – O Poder Executivo fica autorizado a delegar, mediante licitação, à empresa, isoladamente, ou a conjunto de empresas, em consórcio, a realização de obras de urbanização ou de reurbanização de região da Cidade, inclusive loteamento, reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações para implementação de diretrizes do Plano Diretor Estratégico.

§ 1º – A empresa concessionária obterá sua remuneração mediante exploração, por sua conta e risco, dos terrenos e edificações destinados a usos privados que resultarem da obra realizada, da renda derivada da exploração de espaços públicos, nos termos que forem fixados no respectivo edital de licitação e contrato de concessão urbanística.

§ 2º – A empresa concessionária ficará responsável pelo pagamento, por sua conta e risco, das indenizações devidas em decorrência das desapropriações e pela aquisição dos imóveis que forem necessários à realização das obras concedidas, inclusive o pagamento do preço de imóvel no exercício do direito de preempção pela Prefeitura ou o recebimento de imóveis que forem doados por seus proprietários para viabilização financeira do seu aproveitamento, nos termos do artigo 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, cabendo-lhe também a elaboração dos respectivos projetos básico e executivo, o gerenciamento e a execução das obras objeto da concessão urbanística.

§ 3º – A concessão urbanística a que se refere este artigo reger-se-á pelas disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, com as modificações que lhe foram introduzidas posteriormente, e, no que couber, pelo disposto no artigo 32 da Lei Estadual nº 7.835, de 08 de maio de 1992.

Logo, a concessão urbanística institui a possibilidade do poder público municipal conceder à iniciativa privada, por meio de licitação, a execução de intervenções urbanas. A concessionária fica autorizada a realizar as desapropriações necessárias ao projeto de urbanização e obtém a remuneração do investimento realizado por meio da exploração imobiliária, isto é, fica autorizada a se apropriar das mais-valias urbanas produzidas pela intervenção.

Após a aprovação do PDE, começaram a ser elaborados os Planos Regionais Estratégicos (PREs) que instituíram, em cada subprefeitura, o detalhamento das propostas e diretrizes do Plano Diretor e a legislação de uso e ocupação do solo (lei de zoneamento), bem como normas complementares do PDE. Felipe Souza (2011) afirma que houve pouca discussão sobre a concessão urbanística também nesse período, com exceção de uma proposta de conjugar a

concessão urbanística com outros instrumentos para viabilizar a reurbanização da favela de Paraisópolis. Houve, na lei 13.885/2004 (PREs), uma pequena alteração na redação do § 1º em relação à redação original do PDE, resultado das discussões sobre a aplicação do instrumento em favelas.

O PRE-Sé (anexo IX, livro IX da lei 13.885/2004) instituiu 6 áreas de intervenção urbana (AIU): Vila Buarque, Parque Dom Pedro II e Glicério, Santa Ifigênia, Pari-Brás, Liberdade e 23 de maio. Em três delas (Vila Buarque, Santa Ifigênia e Liberdade) se previu a aplicação da concessão urbanística, mas nas últimas duas a lei afirma que esse instrumento deve vir acompanhado do consórcio imobiliário. A AIU da Santa Ifigênia é definida desta forma:

III. AIU-03 – Santa Ifigênia: tem por objetivo a reurbanização da área descrita por meio de projeto de desenho urbano que indicará os imóveis a serem preservados e reabilitados, com a ampliação do uso residencial e estimulação da diversidade funcional dessa área, bem como com a promoção de ações urbanísticas, de inclusão social e redução da violência, atendendo às seguintes diretrizes:

- a. manter a proporção territorial de áreas públicas e privadas;
- b. ampliar as áreas públicas destinadas às praças e ao convívio sem prejuízo das ligações viárias;
- c. promover o redesenho do traçado viário, dos passeios, dos mobiliários urbanos, incluindo projeto do sistema de drenagem, luminotécnico e paisagístico;
- d. promover gestões junto às concessionárias de serviços públicos, visando à requalificação das redes existentes de água, coleta de esgoto, fornecimento de energia elétrica, sistema de telefonia e de cabos, em função do novo potencial construtivo da área;
- e. incentivar a reabilitação dos edifícios residenciais destinados à população de renda familiar média, e dos edifícios comerciais e de serviços buscando a compatibilização de espaços de uso público com aqueles próprios aos moradores de forma a harmonizá-los na quadra em que se inserem;
- f. incentivar as atividades terciárias relacionadas com os setores cultural, lazer e entretenimento;
- g. *prover habitações para famílias com renda de 4 a 6 salários mínimos, através do Programa de Arrendamento Residencial – PAR, atendendo as diretrizes do Plano Municipal de Habitação; e*
- h. *prover habitações de aluguel destinadas às famílias de até 3 salários mínimos, por meio do Programa de Locação Social, atendendo as diretrizes do Plano Municipal da Habitação;*
- i. promover gestões junto ao governo estadual para o encaminhamento das questões que envolvam a marginalidade e a criminalidade existente na área;
- j. *promover as transformações urbanísticas desejadas por meio da Concessão Urbanística e do “Consórcio Imobiliário”, visando à redução das desapropriações (grifos nossos).*

Portanto, a possibilidade de aplicar a concessão urbanística na área já vinha sendo construída há bastante tempo, ainda que as condições concretas para regulamentar o instrumento no município e aplica-lo na área só surgissem a partir de 2007/2008, como enfatizou o arquiteto da SMDU Luis Ramos⁹¹, coordenador do projeto Nova Luz:

Luis Ramos: No Plano Regional da Sé já previa uma parte daquela área, principalmente a área próxima ali à a Santa Ifigênia, como uma área de intervenção urbana. E dentre os instrumentos aplicáveis, ele explicitava a possibilidade de aplicar a construção urbanística, então essa construção não nasce em 2005 [...]. Quer dizer, isso é parte então de um processo de planejamento. O Plano Diretor criou o instrumento, o Plano Regional identificou uma área passível de intervenção e esse como um dos instrumentos aplicáveis. Na sequência tiveram estudos que levaram à regulamentação da lei e autorização para aplicar nessa área.

Não nos parece, contudo, de que se trata de um processo de planejamento articulado, já que boa parte das propostas presentes no PDE e no PRE-Sé nunca foi implementada: as ações têm um alto grau de causalidade, no sentido de que correspondem a demandas e anseios do presente que se alteram com grande rapidez. Isso, não significa, por outro lado, que a regulação não tenha um papel importante: é necessário um enquadramento à legislação, ainda que isso aconteça com bastante flexibilidade em relação aos planos diretores e demais leis de ordenamento territorial no país. Um indicativo dessa questão é que a conceituação da AIU da Santa Ifigênia é muito diferente dos princípios projeto Nova Luz. O próprio perímetro do projeto Nova Luz, aliás, teve diferentes configurações desde que foi anunciado.

V.6 - A lei da concessão urbanística

A procura por fórmulas financeiras, jurídicas e urbanísticas para o projeto Nova Luz não tinha rendido resultados de envergadura até o início de 2008, ano da eleição municipal que definiria o futuro do ex-vice prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab, empossado chefe do governo municipal em abril de 2006 com a renúncia do titular José Serra (PSDB), que concorreu

⁹¹ Transcrição de entrevista concedida ao autor em novembro de 2012.

à eleição estadual daquele ano. Figura marginal da grande política, o então prefeito buscava se viabilizar politicamente e tentar emplacar a reeleição de 2008.

O Nova Luz, programa de grande repercussão que vinha sendo acompanhado de forma muito próxima pela mídia desde 2005, era uma das questões que o prefeito precisava encaminhar para enfrentar as eleições municipais. A postura recorrente de afirmar que a cracolândia não existia mais foi intensificada naquele ano: “Não, não existe mais a cracolândia. Hoje existe uma situação completamente diferente daquela que existia três anos atrás. Hoje é uma nova realidade”⁹²; mas o anúncio de intervenções concretas também era demandado pela engrenagem político-eleitoral.

A ‘fórmula’ encontrada, comentada no item V.4, ainda precisava ser operacionalizada, já que até mesmo a demolição dos imóveis dos quarteirões que foram desapropriados caminhava a passos lentos:

O projeto patina principalmente pela dificuldade que a prefeitura encontra em desapropriar os imóveis. A ideia é, concluída a desapropriação, vender a área em um único lote para que empreiteiras se responsabilizem pela construção do novo bairro. Dois grupos já se interessaram pelo projeto⁹³.

A concessão urbanística, instrumento que poderia ser uma saída para o entrave da realização das desapropriações pelo poder público, foi citado pela primeira vez em maio de 2008, por uma reportagem da Folha de São Paulo:

Como a burocracia emperra o processo, a prefeitura decidiu mudar a estratégia: vai transferir para a iniciativa privada o direito de fazer as desapropriações na área, em um modelo inédito no Brasil chamado concessão urbanística – que ainda precisará ser aprovado pela Câmara Municipal. Pelo projeto, o governo transfere para a iniciativa privada, por meio de uma licitação, o direito de fazer as desapropriações. Em troca, a empresa (ou grupo de empresas) tem de fazer determinadas obras que serão relacionadas já no edital da licitação⁹⁴.

⁹² PARA Kassab, cracolândia não existe mais. **FSP**, 14 fev. 2008.

⁹³ Idem.

⁹⁴ SPINELLI, Evandro. Desapropriações emperram obras de Kassab. **FSP**, 17 mai. 2008.

Os primeiros comentários sobre a concessão urbanística aparecem na mesma época da apresentação do primeiro projeto urbano formalizado pela Prefeitura. A Emurb estava envolvida com o projeto desde o início – não se sabe exatamente quando este plano urbanístico começou a ser realizado, mas o levantamento de uso do solo apresentado data de dezembro de 2005. Em junho de 2008, esse projeto foi colocado em consulta pública de forma bastante precária: foram disponibilizados, no site da Emurb, um documento de 7 páginas apresentando o conteúdo do plano com as plantas da situação da área de intervenção, do levantamento de uso do solo, das edificações significativas objeto de preservação, das referências urbanísticas, das diretrizes de conservação e renovação e do zoneamento e densidades construtivas.

A metodologia de definição dos imóveis objeto de intervenção foi a seguinte: foi realizado o levantamento do solo e, a partir daí, se consultou a lista de imóveis tombados e em processo de tombamento (preservados), bem como aqueles que se encontravam preservados mas foram demolidos ou descaracterizados. A essa lista, se acrescentaram os imóveis de uso institucional, os de uso consolidado e os de uso especializado, que foram enquadrados na categoria “a manter”. Todo o restante virou “área de renovação prioritária”, isto é, passível de demolição.

Nas plantas do projeto, é possível encontrar referência a “intervenção compulsórias”, no caso dos condomínios que devem ser reabilitados e de edificações a serem restaurados, mas não se precisa a quem a intervenção seria compulsória. O documento se omite de uma questão essencial: qual (ou quais) instrumento(s) seriam empregados na realização do projeto? A forma pela qual o projeto foi tornado público traz inúmeros entraves a um exercício de participação popular, ou ao menos de consulta pública, já que a apresentação de um projeto urbanístico dessa envergadura precisa vir acompanhada de um detalhamento da proposta e de um processo de aproximação com moradores, comerciantes e associações da sociedade civil. Não houve sessões de informação, esclarecimento de dúvidas e recebimento de manifestações desses grupos atingidos, como qualquer processo de consulta deve prever.

Embora a concessão urbanística não apareça escrita no documento, há indicações de que estava sendo discutida e negociada nesse projeto, como demonstra a fala de Claudio Bernardes a respeito do “projeto inviável do ponto de vista econômico” realizado por técnicos da Prefeitura. Outra passagem do depoimento registrado por Souza (2011, p. 51) é esclarecedor dessa questão:

O governo não tinha dinheiro para pagar a execução do projeto do Jaime Lerner, um projeto que tinha que ser feito de uma vez só. Pensamos: quando alguém colocar um projeto como este no jornal e pedir para alguém comprar os terrenos, o que acontece? Os preços dos terrenos subirão no dia seguinte e as contas não fecharão mais. Você fez a conta com um valor de cracolândia, com o que tem lá, e se refizer a conta com o valor do terreno mais a valorização, com aquilo que vai ter depois, a conta não vai fechar mais. Com esse raciocínio, nós começamos a estudar os modelos, e encontramos esta necessidade: precisa haver uma delegação do direito de desapropriar. Se este projeto vai ser feito pela iniciativa privada tem que ter essa delegação. O instrumento da concessão urbanística estava no plano diretor. Pensamos então num modelo de concessão urbanística onde tivesse bens não retornáveis; porque senão você inviabiliza a venda. Sem a viabilidade de vender, não gera receita, não tem negócio imobiliário, não tem “revitalização”. Caminhando dessa forma, chegamos ao projeto de lei, com um modelo que tivesse uma segurança para o investidor.

Passada a eleição municipal, que reelegeu Gilberto Kassab, e as mudanças na equipe do governo no início do mandato, o projeto de lei da concessão urbanística (PL 87/09) foi enviado à Câmara Municipal logo em fevereiro. A tramitação e aprovação do projeto foi marcada por controvérsias, discussões acaloradas e manifestações, organizadas principalmente pelos comerciantes da Santa Ifigênia reunidos em torno da ACSI. Várias outras organizações se somaram às críticas à concessão urbanística, como o Instituto Pólis e o Movimento Nossa São Paulo.

As disputas e acusações da sociedade civil refletiam duas questões principais, presentes no pano de fundo da política urbana de São Paulo. A primeira diz respeito à maneira como a Prefeitura vinha tentando impor a revisão do Plano Diretor Estratégico, desrespeitando as regras estabelecidas e os processos de participação popular. A proposta de revisão do Plano era vista como uma peça que descaracterizava o sentido do PDE original e liberalizava a ação do mercado imobiliário na cidade⁹⁵.

A segunda, também relativa à proximidade e influência dos grandes promotores imobiliários sobre a gestão municipal, está relacionada à denúncia de doações ilegais realizadas pela AIB (Associação Imobiliária Brasileira). A associação, conforme denúncias da época, seria uma entidade de fachada do SECOVI-SP, proibido pela legislação eleitoral de fazer doações a

⁹⁵ Cf. Novo plano opõe ONGs e empresas. **ESP**, 13 mar. 2009.

candidatos e partidos políticos. Mesmo assim, a Associação fez doações de R\$ 6,5 mi nas eleições de 2008, a grande maioria para apoiar candidatos em São Paulo⁹⁶. Pelo menos 45 dos 55 vereadores eleitos foram financiados pela empresa, além do próprio prefeito Gilberto Kassab. O prefeito, a vice-prefeita e mais 19 vereadores chegaram a ser cassados no início de 2010, mas logo reverteram a decisão⁹⁷. Houve várias acusações de que os vereadores financiados estariam comprometidos com a aprovação das leis de concessão urbanística, motivadas pela semelhança das listas dos vereadores financiados pela AIB e daqueles que votaram favoravelmente à concessão urbanística⁹⁸. Esse argumento foi explorado durante todos os debates a respeito do projeto pelos movimentos sociais e demais opositores.

Apesar das críticas, as leis 14.917, que regulamenta a concessão urbanística em São Paulo, e a 14.918, que autoriza o poder público a aplicar o instrumento na área do projeto Nova Luz, foram aprovadas em 22 de abril de 2009 e sancionadas pelo prefeito em 07 de maio daquele ano.

A lei 14.917 apresenta as diretrizes da concessão urbanística – de forma bastante genérica, para que o instrumento possa ser aplicado em situações muito diversas – e define os procedimentos administrativos para a sua execução. Exige-se a aprovação de uma lei municipal para cada caso de concessão urbanística e a execução de um projeto urbanístico específico em cada área, além de processo de licitação para a escolha do concessionário. Os artigos 11, 25 e 26 do texto determinam que o poder público efetue a declaração de utilidade pública e de interesse social dos imóveis a serem desapropriados na área da intervenção urbana, como na desapropriação comum. Em seguida, a lei afirma que o concessionário realizará a desapropriação amigável ou judicial dos imóveis, pagando as indenizações devidas. O fundamento jurídico utilizado é o decreto-lei 3.365, de 1941, que dispõe sobre a desapropriação por utilidade pública e

⁹⁶ SELIGMAN, Felipe & BRAGON, Ranier. Setor imobiliário de SP dribla a lei para ocultar doadores. **FSP**, 14 abr. 2009.

⁹⁷ JUSTIÇA reverte cassação de Kassab, que fica na Prefeitura de São Paulo. **UOL Notícias**, 25 mai. 2010.

⁹⁸ BARROS, Mariana. Maioria que aprovou Nova Luz recebeu doação de imobiliária. **FSP**, 24 abr. 2010.

permite que concessionários de serviços públicos e estabelecimentos que exerçam funções delegadas do poder público realizem desapropriações⁹⁹.

A lei 14.918, aprovada no mesmo momento, estabelece as diretrizes da concessão urbanística da Nova Luz (também de forma bastante genérica) e amplia consideravelmente o perímetro da intervenção: antes delimitada a sul pela Av. Rio Branco, no texto da lei o perímetro se completa na Av. São João. Com essa mudança durante a aprovação da lei, 20 quarteirões foram incorporados ao perímetro da Nova Luz.

A lei também garante que, em caso de desapropriação de comerciantes, o concessionário será responsável pela indenização do fundo de comércio e permite que as normas instituídas pela lei da Operação Urbana Centro sejam utilizadas pelo concessionário. Além disso, determina a criação do Conselho Gestor da Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) delimitada na área de intervenção do projeto.

V.7 - O desenvolvimento do projeto urbanístico

Após a aprovação das leis de concessão urbanística, a Prefeitura lançou uma licitação, em 06 de agosto de 2009, com o objetivo de contratar uma empresa ou consórcio de empresas para a realização dos estudos necessários para a execução da concessão urbanística da Nova Luz. O termo de referência da licitação previu os seguintes produtos: Projeto Urbanístico Específico (PUE), Plano de Urbanização da ZEIS 3 C-013 (PUZEIS), Estudo de Viabilidade Econômica, Mercadológica e de Situação Fundiária (EVEMSF), Estudo e Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) e Plano de Comunicação.

A exigência desses estudos foi incluída durante a tramitação dos projetos de lei na Câmara Municipal e se encontra na redação dos arts. 7º e 8º da lei 14.917/2009. A inserção desses itens na lei é muito positiva, já que teoricamente exige que o poder público realize um projeto urbanístico

⁹⁹ Esse é um dos principais pontos de disputa na interpretação da lei. Críticos da concessão urbanística afirmam que o decreto-lei de 1941 possibilita a desapropriação por agentes privados só nos casos de concessionários de serviços públicos, como empresas de energia elétrica, por exemplo. Além disso, afirmam que a Prefeitura irá delegar uma prerrogativa que nem ela possui, a de realizar desapropriações para promover negócios imobiliários, já que o instrumento de desapropriação só se justifica quando existe um interesse público.

à altura das implicações das possíveis intervenções. Por outro lado, evidencia como a trajetória do projeto – e da política urbana para a área central – é marcada por uma grande falta de articulação e estratégias de mais longo prazo, já que um outro projeto urbanístico havia sido finalizado há menos de um ano. Este projeto, como vimos, tinha um perímetro menor e era bem menos aprofundado, mas representou de qualquer forma um grande investimento de recursos humanos e materiais em sua realização.

A escolha em contratar um consórcio de empresas de consultoria do ramo de projetos urbanos foi justificada pela ausência de equipes técnicas em tamanho suficiente e capacitadas para a execução do projeto urbanístico por Luis Ramos:

Eduardo: Por que a Prefeitura não tomou para si a realização do projeto urbanístico e dos outros estudos?

Luis Ramos: Porque cada estudo tem as suas condicionantes, cada um atende a determinados critérios. Esse estudo com vistas à concessão tem uma série de demandas que a própria lei coloca para atendimento, você precisa ter então um estudo urbanístico, um estudo de viabilidade sobre o ponto de vista econômico, sobre o ponto de vista ambiental. Esses estudos não estavam contemplados no estudo anterior. O estudo anterior subsidia os estudos posteriores, é um ponto de referência. Mas na medida em que você teve promulgado um instrumento com clareza de como ele é aplicável, você amplia a possibilidade de intervenção no território, então, mesmo a proposta urbanística muda. [...] Então, tem uma série de estudos correlacionados que não tem equipes técnicas que desenvolvam na Prefeitura. [...]. Você poderia concentrar toda a equipe da Secretaria, da São Paulo Urbanismo para desenvolver um projeto desses, mas como você tem equipes reduzidas, você quase que faria só um projeto, não teria como fazer outros projetos¹⁰⁰.

De toda a forma, a inexistência de equipes técnicas responsáveis pela elaboração dos projetos urbanos em São Paulo é sem dúvida uma escolha política. A contratação de empresas terceirizadas para formular um projeto de intervenção dessa magnitude retira do poder público o acúmulo de experiência necessária para formar um corpo técnico qualificado e repassa para firmas de consultoria, por valores consideráveis, a responsabilidade em planejar a intervenção no território da cidade.

¹⁰⁰ Transcrição de entrevista concedida ao autor.

A concorrência, a primeira a ser realizada para a formulação de um projeto com vistas à concessão urbanística, demorou muito para ser finalizada, por conta da complexa avaliação técnica da licitação. Somente em 17 de junho de 2010 o contrato foi firmado com o consórcio Nova Luz, composto pela Aecom Technology Corporation¹⁰¹ (responsável pelo PUE e PUZEIS), Fundação Getúlio Vargas (EVEMSF), Concremat Engenharia (EIA/RIMA) e Cia City (Plano de Comunicação), com custo inicial de R\$ 12.460.297,70 e prazo de 10 meses. O contrato sofreu 7 aditamentos ao longo da execução do projeto e foi finalizado somente no fim de novembro de 2012. O custo total da contratação alcançou R\$ 14.637.306,03.

O projeto elaborado anteriormente pela Emurb, como afirmado pelo coordenador do projeto, serviu de base para a realização do novo PUE. Para Simone Gatti¹⁰², representante da sociedade civil no Conselho Gestor da ZEIS-3 (CGZEIS) do Projeto Nova Luz, o PUE replicou boa parte das diretrizes anteriormente formuladas e não avançou em relação à proposta de “arrasa-quarteirão” existente no primeiro projeto.

Com base nos estudos elaborados e entregues pelo consórcio em agosto de 2011, a Prefeitura deveria ter realizado uma licitação para efetivar a concessão urbanística, isto é, escolher o consórcio de empresas que iria realizar as desapropriações, as demolições, as reformas e as novas construções de edifícios, bem como as intervenções previstas para os espaços públicos da área. O modelo de concessão, da forma como foi divulgado sem todos os detalhes, que só seriam conhecidos com o lançamento do edital da concessão urbanística, previa que as obras durassem 15 anos após a licitação e fossem implementadas em 5 fases.

¹⁰¹ Empresa transnacional responsável por grandes projetos de reurbanização de áreas centrais e portuárias nas cidades de São Francisco (EUA), Londres e Manchester (Inglaterra), entre várias outras. No Brasil, foi escolhida para realizar o projeto urbanístico do Parque Olímpico do Rio de Janeiro.

¹⁰² Entrevista concedida ao autor.

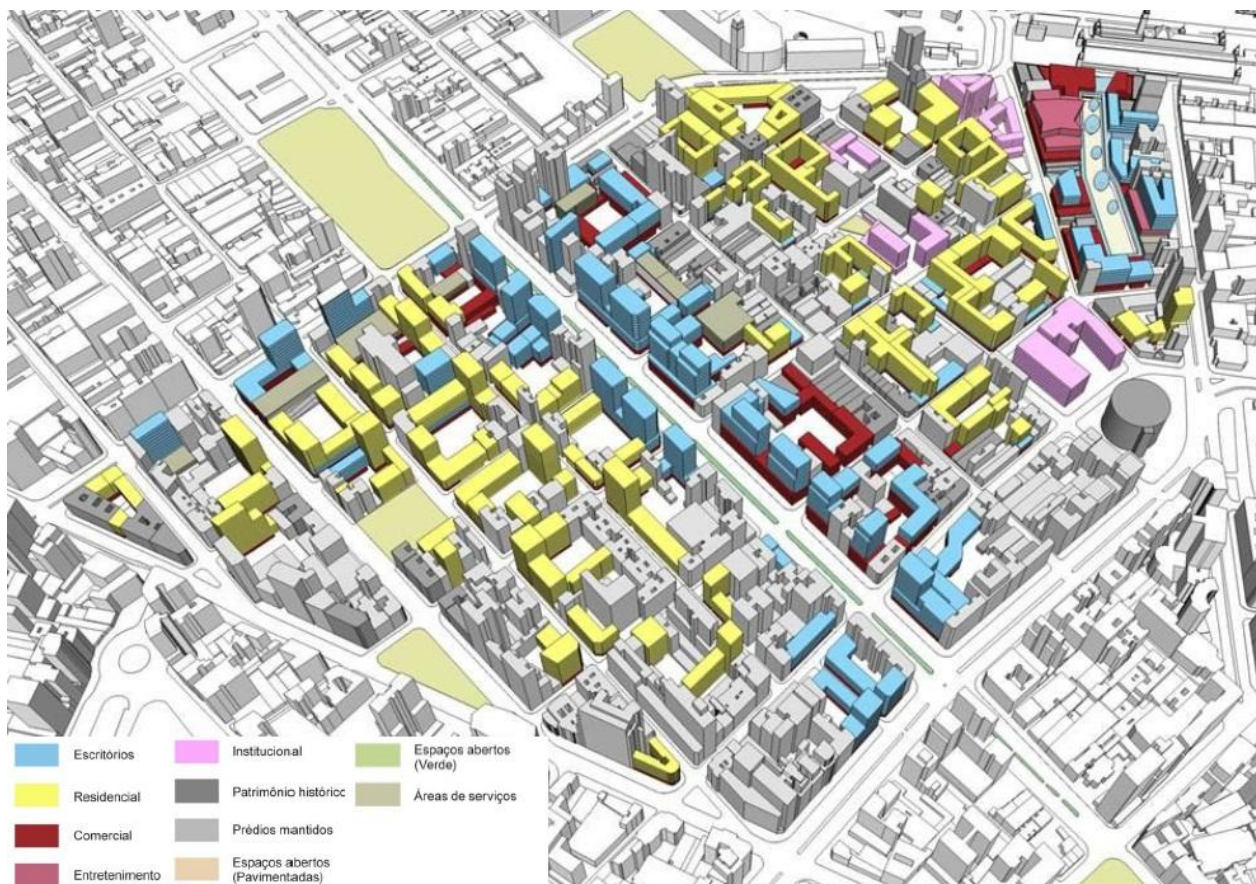


Figura 15 – Áreas indicadas para renovação no projeto urbanístico da Nova Luz. Fonte: SMDU, 2011.

O projeto enfrentou inúmeras dificuldades para se concretizar. As disputas judiciais – foram pelo menos 5 processos diferentes que foram acolhidos pelo Judiciário e paralisaram o andamento do projeto – trouxeram um grande entrave à efetivação da concessão urbanística, bem como os conflitos entre os movimentos sociais, associações de moradores e comerciantes e a opinião pública de forma geral, de um lado, e a Prefeitura Municipal de outro. A coalizão de resistência ao projeto Nova Luz fiscalizou de perto e combateu de várias maneiras a implantação do projeto, desde a aprovação da lei de concessão urbanística na Câmara até o licenciamento ambiental no Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável (CADES).

Essa ação concertada trouxe vitórias à sociedade civil organizada, como alterações relevantes no PUZEIS, aumentando o número de unidades habitacionais ofertadas e avançando na definição de critérios e garantias para a destinação delas. Além disso, a pressão social conseguiu retirar vários imóveis da lista de demolições. Tanto a insegurança jurídica instalada

com a apresentação de diversos processos judiciais (não analisado de forma conclusiva até o fim da gestão) questionando o instrumento da concessão urbanística em si e a forma específica como a Prefeitura conduziu o projeto, não observando os princípios de participação popular, como a configuração do projeto por conta da pressão dos movimentos sociais tornaram a realização do projeto Nova Luz inviável nesse momento.

Essa argumentação foi recorrente em diversas entrevistas, desde aqueles ligados aos movimentos sociais (como Paula Ribas, Simone Gatti e Tony Santana), como aos representantes do mercado, como Marco Antonio Ramos de Almeida. No fim de 2012, várias matérias da mídia comentaram o suposto desinteresse do mercado imobiliário em assumir a concessão urbanística, porque o projeto não seria viável do ponto de vista financeiro e jurídico, já que cada desapropriação via concessão urbanística poderia ser alvo de disputas judiciais. Além disso, caso a lei da concessão ou o projeto fossem suspensos – possibilidade real, já que não há decisão conclusiva – todo o negócio imobiliário seria inviabilizado.

Ao que indicam as pistas encontradas no trabalho de campo, esses são os motivos que explicam o não lançamento do edital da concessão urbanística até o fim do mandato de Gilberto Kassab. A forte pressão social conseguiu que o projeto fosse desenvolvido em um tempo mais adequado, mas muito maior ao que desejava a Prefeitura, que tinha claramente o interesse de acelerar a apreciação nas diversas instâncias e aprová-lo o mais rapidamente possível.

A aprovação do PUZEIS no CGZEIS – de forma parcial, sem muitos dos requisitos que as normas municipais exigem – aconteceu no fim de abril de 2012, após uma reunião tumultuada em que os representantes da sociedade civil se recusavam a votar por afirmarem que os questionamentos não haviam sido adequadamente respondidos. Os representantes do poder público, por sua vez, votaram em bloco na aprovação do plano, usando para tanto o poder de decisão do presidente do conselho, Alonso Lopez.

A aprovação do licenciamento ambiental também demorou muito mais que o previsto. Foi iniciada em setembro de 2011 e finalizada em agosto de 2012, por conta das paralisações judiciais do processo e da exigência da sociedade civil em discutir de forma aprofundada o EIA/RIMA. Houve também o acompanhamento do promotor do MP Mauricio Ribeiro Lopes nas

reuniões da Câmara Técnica que analisava a documentação do projeto¹⁰³. Dessa forma, restava menos de um semestre para a licitação da concessão. Considerando os ritos burocráticos de uma grande licitação, que tomam bastante tempo, e o período de eleições municipais, o projeto Nova Luz foi deixado para a gestão seguinte. Desde a campanha, Fernando Haddad (PT) afirmou que o projeto seria revisto e que se opunha à concessão urbanística, criticando a delegação do direito de desapropriação.

Cumprindo um compromisso de campanha, a nova composição da SMDU promoveu reuniões com as organizações da área para avaliar o projeto e, de acordo com notícia veiculada recentemente, avaliou que a aplicação da concessão urbanística era de fato inviável, cancelando o projeto da forma como havia sido desenhado¹⁰⁴.

Por outro lado, a nova gestão petista, de forma mais intensa que a de Marta Suplicy (2001-2004) e contrariamente à administração de Luiza Erundina (1989-1992), afirma abertamente ser favorável às PPPs e dialoga de forma próxima com os agentes hegemônicos do mercado. Ao que indicam as primeiras ações da administração, há um discurso pró-empresendedorismo forte em diversas áreas, contrariando em alguns casos a proximidade e o apoio dos movimentos sociais, como explicita a escolha do empresário José Floriano de Azevedo Marques Neto, quadro do partido de Paulo Maluf (PP) para a pasta de Habitação.

Além da configuração local da nova administração, há grande influência de modelos externos à São Paulo. No caso do projeto Nova Luz e dos demais GPUs planejados no município, o Porto Maravilha vem sendo anunciado como inspiração para realizar as intervenções. Ainda que menos problemático do ponto de vista jurídico, já que não há o uso de um novo instrumento urbanístico sem nenhuma jurisprudência de base, como a concessão urbanística, a agressividade do projeto carioca sobre os grupos populares e os complexos mecanismos de disponibilização de terras públicas para o mercado e atuação de corporações e fundos federais em um grande negócio imobiliário com falta total de transparência e participação popular indica que a esperança inicial do anúncio pode se transformar em desilusão.

¹⁰³ De acordo com a entrevista de Rafaela Garcia ao autor.

¹⁰⁴ SPINELLI, Evandro. Haddad engaveta plano de Kassab do projeto Nova Luz em SP. **FSP**, 24 jan. 2013.

Como afirmamos na introdução e em relação aos BIDs, no cap. VI, esses novos vetores de transformação da área central de São Paulo têm uma dimensão de virtualidade muito grande, na medida em que não se instalaram por completo e não promoveram as rupturas territoriais anunciadas. Em relação ao projeto Nova Luz, alguns pontos tratados na introdução ficam bastante claros, como a resistência material e social dos centros frente aos GPUs, bem como a desarticulação administrativa na realização das intervenções em áreas centrais. Esse último traço está presente em toda a metrópole e se suaviza nas áreas de interesse prioritário do mercado. Parece que não é o caso do Nova Luz. Isso não significa, por outro lado, que uma eventual realização da intervenção com características menos “corporativas” afastaria os riscos de gentrificação ou não se inseriria no quadro de revalorização da área.

As conjunturas políticas e territoriais, como mostra o desenvolvimento urbano de São Paulo, são instáveis. É preciso analisar as experiências passadas para apreender a situação geográfica atual, já que o futuro dos GPUs e do Nova Luz são um campo aberto sujeito à mudança de rumos no próximo períodos.

Retomando as políticas para a área central desde os anos 90, é possível concluir que os projetos da década de 1990 apostaram na retomada dos negócios imobiliários a partir da ampliação dos usos culturais do centro de São Paulo, como se a criação de grandes âncoras culturais, como a Sala São Paulo, o Museu da Língua Portuguesa e a Pinacoteca do Estado fosse suficiente para transformar todo o entorno degradado e reativar o mercado imobiliário da região. Após um hiato na gestão municipal de Marta Suplicy, do Partido dos Trabalhadores (PT) que de alguma forma tentou dialogar com as necessidades dos grupos sociais marginalizados do centro, incentivando, por exemplo, projetos de habitação de interesse social e formulando uma política para a população em situação de rua, a Prefeitura comandada pelo PSDB e, posteriormente, pelo DEM, tentou, como último recurso, fazer tabula rasa na região da Luz, demolindo quarteirões inteiros e entregando à iniciativa privada a reconstrução da área, como mostra o projeto Nova Luz.

O período iniciado em 2005 marca, portanto, uma ruptura na trajetória de revalorização da área central de São Paulo, por ter significado ao mesmo tempo o abandono de uma proposta que buscasse dialogar com as necessidades dos grupos sociais marginalizados do centro, presente em

várias ações da gestão anterior (Marta Suplicy, PT, 2001-2004); e a radicalização das intervenções em direção às concepções defendidas pelo mercado imobiliário e pela Associação Viva o Centro.

Essa ruptura se expressa, por exemplo, na substituição da aposta no efeito irradiador dos grandes equipamentos culturais e dos investimentos privados viabilizados pela Operação Urbana Centro, pela truculência das operações policiais, despejos violentos de edifícios ocupados por movimentos de moradia, fechamento de vagas em albergues para moradores em situação de rua e outras ações. E o ponto mais importante, explorado neste capítulo, a formulação de um grande projeto urbano que busca, por meio de um controverso instrumento urbanístico que delega à iniciativa privada o direito de realizar desapropriações de imóveis particulares, promover uma grande renovação urbana da área.

Somada a essa estratégia, nesse período surgem novos programas de gestão dos espaços públicos da área central, carregados por concepções privatistas que buscam consolidar a predominância dos agentes privados na regulação e na vigilância da área central da cidade. Discutimos, no próximo capítulo, as origens, as características e os principais desdobramentos do programa Aliança pelo Centro Histórico, anunciado em 2008 e implantado em 2009, sob a responsabilidade da Associação Viva o Centro e apoiado por agentes privados da área central.

Cap. VI - Aliança pelo Centro Histórico: a tentativa de concretização da “gestão urbana compartilhada”

A análise da Aliança pelo Centro Histórico, iniciativa da Associação Viva o Centro em operação na área mais antiga do centro de São Paulo desde agosto de 2009, permite compreender um aspecto relevante da trajetória de revalorização da área, a ideia de “gestão urbana compartilhada”. A Aliança concretiza, ainda que com muitas limitações, algumas intenções perseguidas desde a década de 1990 relacionadas à criação de mecanismos que garantam uma participação mais efetiva dos proprietários urbanos e empresários do centro na gestão urbana da área, por meio de uma interlocução particular com os órgãos públicos responsáveis pelos serviços na área.

O programa, além de corresponder aos anseios dos agentes locais dominantes, se insere em um processo mais amplo de transferência internacional de modelos urbanos. Nesse caso, trata-se da adoção de princípios e fórmulas extraídos dos *Business Improvement Districts* (BIDs), organizações de caráter privado mantidas por contribuições compulsórias dos proprietários urbanos de um perímetro definido e que são revertidas em investimentos e serviços nessas áreas.

Não existe uma definição consensual para os BIDs na literatura especializada. Alguns autores usam o termo para se referir aos distritos que possuem mecanismos especiais de arrecadação tributária; outros privilegiam as organizações responsáveis pela gestão dessas áreas (MORÇOL & ZIMMERMANN, 2008, p. 29). Cabe considerar que as organizações e os distritos se constituem ao mesmo tempo e que o elemento mais importante do modelo é o novo arranjo institucional que garante poder aos agentes privados na gestão dos espaços públicos da cidade. Por isso, concordamos que os BIDs podem ser considerados

parcerias público-privadas nas quais proprietários e empresários em uma determinada área geográfica optam por realizar uma contribuição coletiva para a manutenção, desenvolvimento e marketing/promoção do seu distrito comercial (WARD, 2006, p. 658, tradução livre).

O fator que distingue BIDs de outras organizações com objetivos semelhantes (como associações de comerciantes de uma rua ou bairro) é a existência de um mecanismo de taxação compulsória que incide sobre os proprietários de imóveis não-residenciais do perímetro do

distrito (HOYT & GOPAL-AGGE, 2007, p. 947). A denominação também difere entre países e mesmo entre estados federados, como nos EUA¹⁰⁵ e no Canadá¹⁰⁶.

A iniciativa paulistana caminha em paralelo à proposta que busca aprovar a legislação necessária para permitir a criação, no Brasil, das Áreas de Revitalização Econômica (AREs), versão nacional dos BIDs. A proposta brasileira, tornada pública no início de 2009, foi desenhada com apoio de consultores internacionais contratados pela Associação Comercial do Rio de Janeiro (ACRJ), organização que liderou uma articulação que busca aprovar o modelo dos BIDs no país. A ideia despertou interesse e foi bem acolhida por organizações empresariais, Prefeituras e Câmaras Municipais, e recebeu o apoio do Ministério das Cidades. No momento do anúncio das AREs, o Ministério se comprometeu a analisar a proposta de emenda constitucional (PEC) necessária para a viabilização formal das AREs e encaminhá-la ao Congresso.

O projeto, contudo, não foi teve prosseguimento posterior. Apesar disso, nos parece que uma questão relevante está colocada, apesar da não aprovação formal do instrumento até o momento: o fortalecimento das ideias relacionadas aos mecanismos de parceria público-privada e de “gestão urbana compartilhada”¹⁰⁷, das quais os BIDs constituem um modelo internacional consolidado. Esses novos instrumentos do planejamento territorial e da gestão das cidades se inscrevem no campo da política neoliberal que defende a insuficiência do Estado e o avanço do mercado no campo da gestão urbana; no caso dos BIDs, é sinalizada a necessidade dos agentes privados assumirem parte da responsabilidade sobre as áreas em que estão instalados, apontando, para os críticos do modelo, para uma forma sutil de privatização de parcelas da cidade, por meio de um tipo particular de avanço do controle privado sobre os espaços públicos da cidade.

¹⁰⁵ Além de BIDs, as seguintes denominações são encontradas: *Downtown Improvement Districts* e *Neighborhood Improvement Districts* na Pennsylvania, *Community Improvement Districts* na Georgia, *Community Benefit Districts* em Maryland, *Self-Help Business Improvement Districts* em Alabama, e *Self-Supported Municipal Improvement Districts* em Iowa (Morçol & Zimmermann, 2008).

¹⁰⁶ Chamados em geral de *Business Improvement Areas* (BIAs). Em Montréal, são conhecidas como *Sociétés de Développement Commercial* (SDCs).

¹⁰⁷ Termo utilizado de maneira recorrente pela Associação Viva o Centro para defender a necessidade da gestão urbana “além do serviço público”. Cf. AVC. Gestão urbana compartilhada – a Prefeitura pode cuidar de tudo? **Revista URBS**, v. 13, n. 49. 1o. trimestre de 2009.

Essa é a principal crítica dirigida aos BIDs, ao lado da denúncia de que forçam a concentração de investimentos públicos e desviam os recursos do Estado das áreas mais necessitadas da cidade¹⁰⁸. A *International Downtown Association*, entidade fundada em 1954 e sediada em Washington, EUA, reúne os interesses empresariais das organizações de proprietários e empresários de áreas centrais e desqualifica essas críticas. A organização é o principal centro difusor mundial do modelo dos BIDs e conta, atualmente, com mais de 600 filiados, entre *downtown organizations*¹⁰⁹, BIDs, órgãos públicos e empresas privadas, de países da América do Norte, América do Sul, Europa, África e Oceania¹¹⁰.

Uma coletânea organizada por Houstoun Jr. (2003) expressa as concepções e valores que guiam a ação da entidade. A introdução escrita por Paul Levy (2003), um dos principais consultores internacionais do modelo dos BIDs, expressa o discurso apologético que defende os BIDs como ferramenta de dinamização econômica e melhoria da imagem dos centros urbanos.

Nesse sentido, embora a Aliança pelo Centro Histórico não seja formalmente um BID, é nesse modelo em que declaradamente se baseia, antecipando inclusive a regulamentação das AREs no Brasil. A realização desse impulso global (RIBEIRO & SILVA, 2004) nas cidades brasileiras, contudo, deve ser analisada em suas permanentes negociações e acomodações com os elementos constitutivos da formação socioespacial brasileira e com a configuração territorial e as condições políticas presentes nos lugares.

É por esse motivo que o modelo dos BIDs é cada vez mais complexo, já que assume características próprias nos diversos países e cidades em que está instalado (WARD, 2006). A sua adoção, em determinado lugar, não é explicada por uma difusão geográfica espontânea dessa inovação organizacional: trata-se, ao contrário, da transferência deliberada de um modelo urbano

¹⁰⁸ Embora a literatura acadêmica sobre os BIDs seja ampla, sobretudo em língua inglesa, a maior parte das publicações é proveniente dos campos da administração pública e da gestão empresarial, e não dos estudos urbanos ou das ciências sociais. Os autores que se preocupam com as implicações políticas e territoriais dos BIDs são minoria, e ainda mais escassos são os trabalhos que propõe uma leitura crítica desse modelo (cf. WARD, 2006, 2007 e 2010 e HOYT & GOPAL-AGGE, 2007). Um panorama da produção sobre o tema pode ser encontrada na coletânea organizada por Morçol et al (2008).

¹⁰⁹ O termo se refere às tradicionais organizações de caráter privado que representam os interesses dos comerciantes nos centros das cidades dos EUA.

¹¹⁰ <www.ida-downtown.org>.

(HOYT, 2006), que traz consigo visões e práticas de gestão urbana e que corresponde a um projeto de grupos dominantes da cidade.

Dessa forma, uma das principais ideias-força do modelo afirma que, por conta do caráter inovador dos BIDs no campo da gestão pública – que ultrapassaria a ineficiência do Estado e criaria uma governança flexível e técnica, livre das interferências político-partidárias e adaptada às necessidades da cidade pós-industrial – e dos desafios comuns que todas as metrópoles do mundo enfrentariam no período da globalização, a disseminação dos BIDs seria um processo esperado, sem conflitos sociais ou disputas na arena política. Nessa visão, se trata de um processo natural e sem mediações históricas:

é com certo fascínio (e uma pontinha de inveja) que o poder público e os empresários brasileiros observam o sucesso alcançado no exterior pelo modelo administrativo denominado Business Improvement District (BID). Muita gente já viajou para metrópoles situadas nos EUA, Canadá, França e Reino Unido só para ver de perto os espaços públicos totalmente revitalizados pela iniciativa privada por meio dos BIDs. Ao voltar para o Brasil, é natural que o primeiro impulso seja tentar importar a ideia para repetir a experiência por aqui. Afinal, por que não?¹¹¹

Ao contrário, um olhar crítico sobre a transferência de modelos urbanos mostra que eles são difundidos pela ação concreta de diversos agentes em várias escalas geográficas e que correspondem a estratégias de modernização empreendidas por grupos políticos dominantes e, muitas vezes, orientadas por interpretações que não consideram os elementos estruturantes da realidade socioespacial dos países e lugares onde são implantados. Além disso, necessitam de um grande investimento simbólico prévio, que prepara o terreno no campo da psicoesfera para a aceitação interna do modelo externo, e trazem implicações sociais e territoriais que se tornam uma herança de difícil manipulação futura. Como afirmam Ribeiro & Silva (2004, p. 359-360),

os impulsos globais instauram um espectro de consequências duradouras, estruturantes e transformadoras de segmentos dos espaços urbanos, que alteram as condições objetivas e subjetivas da nova ação. Os impulsos globais são precedidos pela difusão de crenças e seguidos de investimentos que multiplicam seus efeitos.

¹¹¹ FUZO, Adilson. ARE – o BID com sotaque carioca. In: AVC. Gestão urbana compartilhada – a Prefeitura pode cuidar de tudo? **Revista URBS**, v. 13, n. 49. 1o. trimestre de 2009.

Partindo dessa discussão, apresentamos uma tentativa de interpretação da constituição de instrumentos de gestão urbana pautados no modelo dos BIDs, como a Aliança pelo Centro Histórico em São Paulo.

VI.1 A construção do modelo

Os *Business Improvement Districts* remontam à virada das décadas de 1960 e 1970. A primeira organização desse gênero foi criada em 1970, em Toronto, Canadá. De acordo com Lorlene Hoyt (2006), a iniciativa partiu de um grupo de empresários da Bloor West Village, um eixo comercial distante cerca de 12 km do centro de Toronto que estava em declínio em meados dos anos 60. O uso crescente do automóvel e a instalação de grandes shoppings regionais no subúrbio, por um lado, e a construção de uma nova linha de metrô em 1967 (Bloor-Danforth), que ligou a área diretamente ao centro, repercutiram negativamente nos negócios da região, com a migração dos consumidores para os shoppings do subúrbio ou as lojas do centro, e a mudança dos estabelecimentos comerciais.

A associação comercial da área (Bloor-Jane-Runnymede Business Men's Association) era financiada por contribuições voluntárias dos empresários e, com a mudança dos estabelecimentos, começou a ter dificuldades para custear suas atividades. Com o intuito de viabilizar novos investimentos e serviços, surgiu a ideia de um novo modelo de financiamento. O presidente da associação propôs aos órgãos públicos, então, a criação de uma nova figura jurídica: um distrito de negócios financiado por um tributo público cobrado de todos os proprietários comerciais desse perímetro, que seria revertido à entidade privada responsável pela gestão da área. Após alguns anos de negociação, a legislação que autorizou a criação dos distritos foi aprovada entre 1969 e 1970 e o primeiro BID do mundo, chamado *Bloor-Jane-Runnymede Improvement Area* (atual Bloor West Village BIA), foi criado (HOYT, 2006).



Figuras 16 e 17 – Logotipo e perímetro do Bloor West Village BIA. Fonte: Toronto Association of Business Improvement Areas.

Nos anos seguintes, os *Business Improvement Areas* se disseminaram em cidades de várias províncias do Canadá, com forte apoio do Estado: “uma razão pela qual o modelo se transferiu tão rapidamente em todo o Canadá é que os governos canadenses encorajaram o estabelecimento de BIDs”; a província de Ontário inclusive ofereceu, durante a década de 1970, subvenções financeiras para infraestrutura que somente os BIAs podiam acessar (HOYT, 2006, p. 230).

Paul Levy¹¹² (2003) aponta algumas razões que levam a ‘comunidade de negócios’ de uma área a propor a criação de um BID¹¹³. Para o autor, um dos principais defensores e personagem central na difusão do modelo, os empresários são movidos por interesses próprios:

¹¹² Fundador e presidente do *Center City District de Philadelphia*, um dos BIDs com maior projeção internacional dos EUA, e ex-diretor da *International Downtown Association*, organização de suporte e publicidade dos BIDs.

¹¹³ Um ponto comum das legislações nacionais que autorizam a criação de BIDs é a exigência de aprovação da proposta pela maioria dos proprietários de imóveis ou empresas do perímetro definido. A iniciativa, porém, vem de organizações de empresários na maior parte das vezes, que solicitam a criação de um BID em sua área de atuação.

“quando líderes empresariais ou institucionais decidem colocar a mão no bolso para financiar um BID, eles estão, como de costume, considerando seus negócios”.

Esse é um ponto discutido pela publicação da Viva o Centro. A reportagem que apresenta os projetos paulistanos de reformas de espaços públicos promovidos por empresas afirma que “este tipo de iniciativa ainda é encarada mais como uma ação de ‘responsabilidade social’ do que como uma medida para melhorar os negócios da região”¹¹⁴, deixando implícito que falta, ao empresariado local, uma racionalidade econômica para além da escala dos seus negócios e que a adoção dos BIDs poderia transformar esse quadro.

A primeira razão apontada por Levy (2003) seria “criar uma base de financiamento sustentável”: as associações com contribuições voluntárias não seriam suficientes para se contrapor ao declínio das áreas centrais; a solução estaria na taxa compulsória de todos os beneficiados. O autor defende o princípio de que os agentes interessados em um objetivo particular precisam se autofinanciar e, ao contrário do que pode parecer à primeira vista, o autofinanciamento traz grandes vantagens, como a valorização da propriedade imobiliária e o retorno comercial futuro, superior à contribuição individual do presente.

A segunda razão seria “reagir ao declínio dos recursos públicos”: o autor considera que a competição com os subúrbios está cada vez mais sofisticada e o financiamento da política urbana se dirige às áreas de maior concentração populacional, por motivos eleitorais. Os centros, por conta da pequena participação demográfica nas áreas metropolitanas, estariam perdendo sua “fatia do bolo”. Com os problemas sociais das áreas centrais e a escassez de recursos públicos, o setor privado teria que assumir parte das tarefas do Estado por meio de BIDs.

Em terceiro lugar, Levy defende que os BIDs surgem para “reagir a uma maior concorrência”. A sociedade pós-industrial, afirma o autor, é caracterizada por padrões mais elevados de conforto e qualidade. Com a alta mobilidade espacial que caracteriza o período atual, investidores, consumidores e turistas teriam à mão um conjunto de lugares atrativos aos

¹¹⁴ QUESTÃO de boa vontade. In: AVC. Gestão urbana compartilhada – a Prefeitura pode cuidar de tudo? **Revista URBS**, v. 13, n. 49. 1o. trimestre de 2009.

investimentos e ao consumo. Os centros das cidades e outras áreas comerciais, para se manterem competitivos, precisariam ter os mesmos padrões de conforto que os novos enclaves de consumo e, para isso, também precisariam de uma gestão centralizada. Os BIDs, então, permitiram que um centro histórico tivesse uma administração e características semelhantes a um shopping center: limpeza, manutenção, segurança, marketing, entre outros. “No interior de seus limites, os BIDs superam as desvantagens da propriedade fragmentada e são, para os espaços públicos dos distritos, o que os gerentes de *malls* são para as áreas comuns do *mall*” (2003, p. 7). A analogia dos centros como shoppings a céu aberto está muito presente no imaginário criado para justificar a adoção dos BIDs no Brasil e as ações de um BIDs são comumente comparadas a de um condomínio privado¹¹⁵.



Figura 18 – Mobiliário urbano e marketing, Times Square Alliance, Nova York. Foto do autor (2012).

¹¹⁵ “Afiml, o que fazem os BIDs? Simples: nos moldes de um condomínio, eles provêm de serviços complementares aos prestados pelo poder público as áreas específicas das cidades onde são implantados” (ALMEIDA, Marco Antonio Ramos de. Como cuidar de tudo [Editorial]. In: AVC. Gestão urbana compartilhada – a Prefeitura pode cuidar de tudo? **Revista URBS**, v. 13, n. 49. 1o. trimestre de 2009).

De fato, as principais atividades promovidas pelos BIDs orbitam em torno da ideia de criar espaços “limpos e seguros”, em uma tentativa de superar a imagem dos centros históricos como áreas degradadas e perigosas. A inspiração, encontrada nos ambientes controlados e vigiados dos enclaves fortificados, se converte em um padrão espacial que tende a ser marcado por uma estética pasteurizada e por sociabilidades mediadas pelo consumo. Programa-se que os usos do território vão ser normatizados por esse esquema organizador dos espaços públicos, produzindo um padrão segregador que afasta as perspectivas de uma vida urbana densa e democrática.

Para o geógrafo Kevin Ward (2007, p. 665), a base desses esforços está em manter o “clima de negócios” dos centros urbanos para viabilizar a reprodução capitalista. Não por acaso, a principal ação empreendida pelos BIDs norte-americanos, de acordo com o *survey* realizado por Jerry Mitchell (2001) com 264 BIDs no país, é o marketing, que busca criar uma imagem positiva das áreas centrais e atrair novos investidores e consumidores. Em seguida, estão: 1. lobby junto a governos locais e empresários e contato com outros BIDs; 2. melhorias de infraestrutura (instalação de mobiliário urbano, sinalização turística, paisagismo); 3. manutenção dos espaços públicos (coleta de lixo, limpeza de calçadas, remoção de pichações); 4. regulação do espaço público (repressão ao comércio ambulante e à mendicância, controle de veículos de carga e descarga); 5. segurança (provisão de guardas de segurança suplementares, instalação de sistemas eletrônicos de vigilância, criação de mecanismos de comunicação com a polícia local). Em última posição estão ações relacionadas aos serviços sociais, como apoio à população em situação de rua e programas de treinamento de mão-de-obra. Como uma organização privada voltada a fins específicos, Paul Levy (2003) recomenda que os BIDs mantenham estritamente o foco em seus ‘clientes’: “a própria estrutura dos BIDs compele a um foco no cliente – os proprietários e empresários que pagam as taxas”. Aos grupos marginalizados dos centros, por não participarem da equação financeira que se torna medida da legitimidade de cada sujeito no uso do território, resta normalmente a pressão constante da polícia e dos serviços de assistência social para deixarem a área.

VI.2 A difusão internacional dos BIDs

De acordo com a pesquisa realizada por Hoyt (2006), o modelo dos BIDs está atualmente presente em 8 países (Canadá, EUA, Nova Zelândia, África do Sul, Sérvia, Albânia, Jamaica e Reino Unido) e a aprovação da legislação que autoriza a criação estava em avaliação em pelo menos outros 7 (Japão, Áustria, Alemanha, Lituânia, República Tcheca, Polônia e Romênia). Existem 404 BIDs ou organizações semelhantes nos EUA (MITCHELL, 2001), 347 no Canadá, 225 em países europeus, 261 no Japão, 185 na Austrália, 140 na Nova Zelândia e 42 na África do Sul (HOYT & GOPAL-AGGE, 2007).

Após a disseminação dos BIDs no Canadá, o modelo alcançou os EUA em 1974, quando foi criado o *Downtown Development District* em Nova Orleans (HOYT, 2006). A adoção dos BIDs nos Estados Unidos se inseriu em uma trajetória já existente de políticas para os centros urbanos. A partir das décadas de 1930 e 40, surgiram organizações voluntárias comandadas por empresários e comerciantes dos centros, que buscavam conter o esvaziamento econômico dessas áreas (HOYT & GOPAL-AGGE, 2007). Após a criação do primeiro BID em solo estadunidense, o ritmo de aprovação de novos distritos foi pequeno durante os primeiros quinze anos, mas houve uma aceleração considerável a partir de 1990: dois terços dos BIDs atualmente existentes foram criados a partir dessa década (MITCHELL, 2001).

Em 1990, foi criado o *Center City District* de Philadelphia, um dos mais influentes BIDs norte-americanos e com maior visibilidade internacional. A criação do distrito aconteceu após vários anos de negociações entre a *Central Philadelphia Development Corporation* e os poderes locais. A organização empresarial, criada em 1956, buscava perspectivas de revalorização da área central e chegou ao modelo dos BIDs por meio da *Downtown Denver Partnership*, organização que geria um BID na capital do Colorado, e o modelo foi importado, após investimentos em estudos de viabilidade e lobby junto aos poderes locais (HOYT, 2006).

Como parte integrante de uma agenda urbana conservadora, os BIDs encontraram respaldo para se instalar principalmente nos países que adotaram, durante os anos 90 e 2000, programas de ajuste estrutural e reforma do Estado, isto é, que se orientaram pelos princípios neoliberais. Para Ward (2007, p. 662), “esses países têm estado na linha de frente da introdução de reformas neoliberais em diversas áreas da política, como desenvolvimento econômico, educação, saúde, segurança e bem estar social”.

A hegemonia norte-americana e o poder de influência sobre outros países tiveram papel essencial na difusão dos BIDs. Assim, apesar de terem surgido no Canadá, foram os EUA que se tornaram a referência e o motor para a internacionalização dos BIDs. Os casos da África do Sul e da Sérvia e Albânia são bastante elucidativos (cf. HOYT, 2006). No país africano, a legislação dos BIDs foi aprovada em 1999, mas desde 1991 grupos locais se articulavam para promover a revalorização das áreas urbanas centrais, sobretudo em Johannesburgo. A inspiração, mais uma vez, foi encontrada nos EUA: o diretor da *Central Johannesburg Partnership* (CJP), criada em 1992, visitou inúmeras cidades norte-americanas em 1993; nos anos seguintes, um projeto-piloto começou a funcionar na cidade e os dirigentes locais participaram de eventos internacionais que difundem o modelo. Reunidos em torno da *Johannesburg Inner City Development Forum* (JICDF), foram em 1996 ao *First World Congress on Town and City Centre Management*, realizado na Inglaterra e promovido pela *International Downtown Association* (IDA) e pela *Association of Town Center Management* (ATCM), e depois seguiram em uma viagem, realizando uma série de visitas a cidades norte-americanas como Baltimore, Philadelphia e Nova York, guiados pelos organizadores do evento. O contato foi produtivo e, alguns anos depois, a legislação provincial foi aprovada e várias cidades sul-africanas criaram seus BIDs (HOYT, 2006).

A criação dos BIDs na Sérvia e em outros países da periferia capitalista, por sua vez, mostra que o convencimento pode ser alcançado de formas menos sutis. De acordo com um dos relatos colhidos por Lorlene Hoyt (2006), a *United States Agency for International Development* (USAID) foi responsável pela importação do modelo dos BIDs para a Sérvia e Albânia, no âmbito do programa de reforma política do país, enviando líderes empresariais para Nova York com o intuito de pressionar para a adoção dos distritos. A USAID também foi responsável pelo desenvolvimento da legislação dos distritos na Jamaica, bem como pela criação da *Kingston Restoration Company*, entidade privada de gestão do centro da capital do país.

Esses relatos evidenciam o papel seletivo de cidades e organizações que assumiram o papel de centros de difusão do modelo e, atualmente, recebem atenção dos grupos interessados na implantação dos BIDs. Como afirma Kevin Ward (2007),

foi para o *Bryan Park Restoration Company*, o *Grand Central Business Improvement District*, a *Downtown Alliance* em Nova York e para o *City Center District Business Improvement District* em Philadelphia que os turistas

formuladores de políticas se aglomeraram para ver os pontos turísticos, incluindo calçadas limpas, fachadas renovadas de lojas e parques públicos controlados. Tão importante é o que eles não viram nessas visitas: mendigos, prostitutas, outros grupos sociais que os ‘embaixadores’ dos BIDs, junto com os prefeitos dessas cidades e a força policial local, expulsaram dos centros (WARD, 2007, p. 663, tradução livre).

Trata-se de uma estratégia informacional exitosa; as imagens e representações difundidas possuem um viés muito claro. A apresentação publicitária do modelo se baseia em uma seleção estratégica de dados, imagens e discursos que tentam convencer um suposto sucesso indiscutível dos BIDs, ao mesmo tempo em que silenciam as vozes dissonantes dos grupos atingidos e ocultam as frações opacas das áreas centrais, não funcionais ao convencimento pretendido.

VI.3 A proposta brasileira: as Áreas de Revitalização Econômica (AREs)

No Rio de Janeiro, durante a gestão municipal de Luiz Paulo Conde (1997-2000), uma consultoria foi contratada para realizar um estudo de viabilidade da implantação de BIDs na cidade e, depois da busca de referências nos mesmos BIDs de Nova York e Philadelphia, produziu um esboço legal para a aprovação dos distritos e planejou a criação de um projeto piloto. Contudo, com a posterior mudança política na Prefeitura Municipal, o projeto não teve prosseguimento (HOYT, 2006)¹¹⁶.

Alguns anos depois, em 2008, o mesmo caminho foi realizado. Dessa vez, a Associação Comercial do Rio de Janeiro tomou a frente e contratou novamente, com recursos da Petrobras e da Vale, consultorias internacionais para avaliarem a implementação dos BIDs na cidade. Paul Levy, dirigente do *Center City District* de Philadelphia prestou consultoria à ACRJ; o escritório Rennó, Aragão e Lopes da Costa foi responsável pela formatação jurídica da proposta; e a Accenture, empresa global de consultoria e gestão empresarial, elaborou o plano de negócios do projeto piloto no centro do Rio de Janeiro, com proposta de implantação

¹¹⁶ Além dessa referência, não foi encontrada nenhuma menção a essa proposta. Cabe lembrar que o tema nunca foi estudado em profundidade no Brasil e que não existem levantamentos documentais sobre o tema, existindo apenas uma publicação acadêmica sobre o assunto (Cf. Motta, s/d).

no corredor formado pelas avenidas Chile e Almirante Barroso, abrangendo a Avenida República do Paraguai e a Rua Lúlio Gama, com serviços focados em segurança (segurança não armada a cada 200 metros e câmeras) e limpeza (lixeiras, sanitários públicos, varredura e limpeza hidráulica). Nessa região, com 483 mil metros quadrados de área construída e uma arrecadação de IPTU da ordem de R\$ 21,3 milhões, estão empresas com tradição em cuidar de espaços públicos próximos, como Petrobras, BNDES e o Edifício Lineu de Paula Machado¹¹⁷.

A principal questão em torno da proposta reside na criação do instrumento tributário que institua a contribuição compulsória. De acordo com a análise contratada pela ACRJ, seria necessária uma Proposta de Emenda à Constituição para viabilizar o novo tributo incidindo sobre a propriedade imobiliária não-residencial, chamado inicialmente de Contribuição das Áreas de Revitalização Econômica (CARE), e uma lei complementar federal que institua as Organizações Privadas de Áreas de Revitalização (OPREs). Após a lei federal autorizativa, cada município precisaria aprovar uma lei prevendo a instituição das AREs, definindo parâmetros próprios, e cada ARE precisaria de um decreto municipal posterior autorizando seu funcionamento e instituindo a taxa obrigatória aos proprietários de imóveis.

Uma minuta da PEC, produzida pela consultoria da ACRJ, foi enviada e analisada pelo Ministério das Cidades. Uma apresentação de slides da ACRJ, datada de fevereiro de 2009, expõe que a PEC já havia sido discutida e aprovada no Ministério das Cidades e estava, naquele momento, em vias de ser enviada à Casa Civil do Governo Federal para análise e posterior encaminhamento da proposta ao Congresso Nacional.

Com efeito, de acordo com o histórico da proposta obtido por meio da Lei de Acesso à Informação, desde agosto de 2008 o corpo técnico da Secretaria Nacional de Programas Urbanos e da Consultoria Jurídica do Ministério das Cidades estavam dialogando com a ACRJ com o objetivo de “definir as formas de proposição e implementação do instrumento tributário

¹¹⁷ ACRJ. **Áreas de Revitalização Econômica**. Disponível em: www.acrj.org.br/pt/projeto-are.html. Acesso em: jul 2011.

denominado Contribuição para o Custeio das Áreas de Revitalização Econômica”¹¹⁸, processo que resultou na aprovação interna das duas minutas - PL das AREs e PEC das CAREs.

A nota técnica SNPU/MCIDADES 179/2008, de 22.12.2008 endossou a proposta e tratou as AREs como

de extrema importância para a viabilização do apoio do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais para 2009 aos municípios, sobretudo para a implementação das ações previstas nos Planos de Reabilitação de Centros desenvolvidos em parceria com municípios e estados ao longo dos cinco primeiros anos de existência do Programa¹¹⁹.

Isto significa, como indica o documento do Ministério, que a criação das AREs era vista como uma estratégia privilegiada no âmbito do programa nacional que se ocupava das áreas urbanas centrais:

a autorização para instituição da CARE em âmbito nacional consistia em uma estratégia importante para ampliação da temática da reabilitação, visto tratar-se de parceria público-privada, adequada, principalmente à requalificação de espaços com predominância de uso comercial, categoria onde se enquadra a expressiva maioria dos centros urbanos das grandes cidades brasileiras¹²⁰.

O documento registra que seria necessário discutir “formas de participação de toda a comunidade nos projetos de revitalização econômica” e que essa “questão essencial e não superada [...] deveria ser melhor aprofundada pela equipe do Programa de Reabilitação do MCidades”, com discussões com os demais ministérios envolvidos e dos municípios. De qualquer forma, as minutas foram enviadas à Consultoria Jurídica do Ministério, que liberou o parecer CONJUR/MCIDADES 51/2009 em 15 de janeiro de 2009 atestando a constitucionalidade da proposta.

¹¹⁸ MCIDADES. **Histórico AREs**. Documento obtido por meio da Lei de Acesso à Informação em 04.01.2013. 2 p.

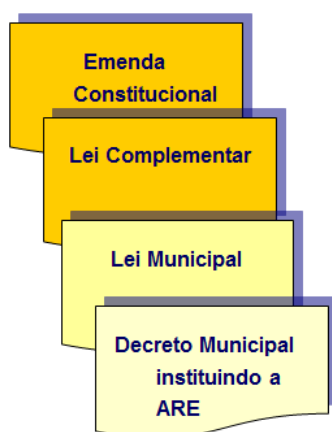
¹¹⁹ MCIDADES. **Histórico AREs**. Documento obtido por meio da Lei de Acesso à Informação em 04.01.2013. 2 p..

¹²⁰ Idem.

Em outra apresentação de slides da ACRJ, preparada para o encontro do Fórum Nacional de Prefeitos (FNP) realizado em 10 de fevereiro de 2009, consta a data de julho de 2009 como previsão para aprovação da PEC pelo Congresso e Senado federais. Essa previsão causa bastante estranhamento, já que a morosidade da tramitação legislativa no país é notória: nem mesmo os projetos de lei mais urgentes e prioritários são, em geral, aprovados em tão pouco tempo. A mesma apresentação indica que, em setembro de 2009, a legislação do município do Rio de Janeiro sobre as AREs também já deveria estar aprovada e, a partir desse momento, a ARE planejada pela ACRJ poderia se constituir e iniciar seus trabalhos.



Já avançamos na elaboração do Arcabouço Jurídico para o Brasil



- ✓ Possibilita a Contribuição da ARE
- ✓ Estabelece os requisitos legais para instituição e funcionamento de AREs
- ✓ Estabelece os procedimentos da ARE no Município (esboçado para o Rio de Janeiro)
- ✓ Institui a ARE em função do cumprimento dos requisitos legais

Estudos elaborados com o apoio da Vale e Petrobrás

Realizados pelo escritório Rennó, Aragão e Lopes da Costa Advogados e assessoria internacional do Sr. Paul Levy, Diretor Executivo do BID do Centro da Philadelphia

13

Area de Revitalização Econômica -
10/02/2009

Figura 19 – Apresentação de slides da ACRJ na reunião da FNP. Fonte: ACRJ.

O anúncio oficial do projeto aconteceu em 04 de março de 2009. Nessa data, o Ministério das Cidades promoveu um debate, coordenado pelo então ministro, Marcio Fortes, e a secretária nacional de programas urbanos, Teresa Jucá, do qual participaram o presidente e a vice-

presidente da ACRJ, os prefeitos das cidades de Porto Alegre e Ouro Preto e membros da equipe técnica do Ministério¹²¹. De acordo com a notícia veiculada, “o encontro dessa quarta é resultado de discussões acompanhadas pelo ministro Marcio Fortes há mais de um ano com a Associação Comercial do Rio de Janeiro”, o que indica o comprometimento do alto escalão do Ministério com a aprovação da proposta na época.

A apresentação de Teresa Jucá também buscou apresentar positivamente o modelo, mostrando os serviços realizados pelos BIDs (usando uma série de fotos de ruas limpas, funcionários dando orientações a turistas e bares com mesas em calçadas cheias), e expor os próximos passos a serem tomados, como o projeto de lei complementar que seria despachado nos meses seguintes. A secretária nacional chegou a apontar uma lista de áreas urbanas que poderiam adotar as AREs (áreas com sedes de grandes empresas, ruas comerciais especializadas, frentes marítimas) e os possíveis parceiros (as 2.300 associações comerciais brasileiras e outras organizações). Vários jornais de abrangência nacional noticiaram o encontro e, sem exceção, apresentaram a criação das AREs como uma proposta inovadora e adequada à gestão dos centros urbanos brasileiros¹²². Nas semanas posteriores ao anúncio, surgiram iniciativas de vereadores e posicionamentos de governos locais e associações comerciais manifestando interesse na aprovação das AREs em cidades como Belo Horizonte, João Pessoa, Campinas, além de Rio de Janeiro e Maringá. Em Campinas, a Associação Comercial e Industrial (Acic) e a Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL) manifestaram apoio à proposta. Adriana Flosi, dirigente das duas associações, expôs os motivos de apoio à proposta:

O comércio tem interesse em contribuir. Qualquer um pagaria para ter a revitalização econômica do espaço. Não existe caro ou barato, o que importa é o retorno que a intervenção irá dar. Se você tem um retorno grande do investimento, então foi barato¹²³.

¹²¹ MCIDADES discute proposta para Áreas de Revitalização Econômica. Disponível em: <http://www.cidades.gov.br/noticias/mcidades-discute-proposta-para-areas-de-revitalizacao-economica>. Acesso em: mar 2009.

¹²² Cf. IZAQUIRRE, Mônica. Projeto cria taxa para revitalização urbana. **Valor Econômico**, 03 mar 2009; LIMA, Samantha. União propõe imposto para revitalização de áreas comerciais. **FSP**, 04 mar 2009; PARCERIAS são alternativa de governança [Editorial]. **FSP**, 10 mar 2009.

¹²³ LOJISTAS admitem ‘taxa’ para revitalizar centro. **Correio Popular**, 08 mar. 2009.

Após a apresentação oficial, o documento do Ministério afirma que se propôs a assinatura de um acordo de cooperação técnica com a Frente Nacional de Prefeitos que, como vimos, já estava envolvida na aprovação da proposta. O acordo foi assinado em 16 de abril de 2009, na 54a. Reunião da FNP e, em 12 de maio do mesmo ano, o assunto foi discutido em reunião extraordinária do Comitê Técnico de Planejamento e Gestão do Solo Urbano do Conselho das Cidades. A memória resumida dessa reunião¹²⁴ aponta de forma genérica a posição dos presentes que fizeram intervenções. Destacamos algumas intervenções:

- a. Newton Lima, secretário-geral da FNP
Favorável ao projeto. Disse acreditar ser necessária maior participação do poder público na OPRE. Afirmou que a FNP tem condições de disseminar a ideia entre os prefeitos.
- b. José Fogaça, prefeito de Porto Alegre
Favorável ao projeto. Sugeriu a criação de um fundo para implantar as AREs; ampliar a proposta acrescentando outras formas de investimentos e parcerias; maior intervenção do poder público. Afirmou que a aprovação exigirá um grande esforço político.
- c. Paulo Cohen, executiva nacional da Central de Movimentos Populares
Contrário ao projeto. Defendeu que os investimentos privados devem ser realizados nas periferias e que o projeto tem que ser discutido no Concidades.
- d. Gegê, executiva nacional da Central de Movimentos Populares
Contrário ao projeto. Afirmou que as AREs privatizam a cidade e o poder público e que as pessoas de baixa renda serão expulsas do centro. Disse que os movimentos populares não permitirão que seja aprovado.
- e. Paula Ravanelli, assessora da Subchefia de Assuntos Federativos, Secretaria de Relações Institucionais

¹²⁴ MCIDADES. **Contribuições reunião AREs 04 mar 2009**. Documento obtido por meio da Lei de Acesso à Informação em 04.01.2013. 4 p.

Demonstrou preocupação com a autonomia municipal, por ser um instrumento de governança local criado com lei federal, e com os princípios da reforma urbana. Afirmou que o compromisso do Estado não deve ser com os comerciantes e que, apesar da revitalização dos centros ser uma questão importante, o projeto não vai resolvê-lo, já que não ajudaria a combater a especulação imobiliária e privatizaria a gestão. Defendeu que se pense em outros instrumentos do Estatuto da Cidade para tratar o problema.

- f. Felipe Góes, presidente do Instituto Pereira Passos (RJ)
Favorável ao projeto. Mostrou interesse da Prefeitura em criar órgão para viabilizar a proposta no Rio de Janeiro
- g. Marco Antonio Ramos de Almeida, superintendente da Associação Viva o Centro
Favorável ao projeto. Ressaltou que o foco da proposta é dar qualidade aos espaços públicos sem onerar as Prefeituras, promovendo a revitalização de áreas econômicas, e não resolver todos os problemas da cidade. Defendeu que a ação é necessária porque o comércio migra para os shoppings já que há muitos problemas nas áreas comerciais das cidades.
- h. Vicente Loureiro, subsecretário de obras do Estado do Rio de Janeiro
Favorável ao projeto. Afirmou ser necessário encontrar formas de contribuição e que os proprietários podem contribuir porque os valores dos pontos comerciais são muito altos. Quanto à ideia de que se privatizará os espaços públicos, afirmou que isso é feito pelos camelôs nas ruas. Disse que a proposta é inovadora e que não é justo que toda a população pague por serviços que beneficiarão somente a alguns.
- i. Miguel Lobato Silva, conselheiro da Central de Movimentos Populares
Contrário ao projeto. Disse acreditar que os BIDs deram certo porque foram implantados em países neoliberais e que o modelo, ao contrário de promover a revitalização dos centros, amplia a segregação socioespacial. Defendeu que os centros devem ser espaços de moradia e que as AREs sejam implantadas na periferia. Sugeriu que o prazo de envio da lei para a Casa Civil seja modificado para que o assunto seja discutido no Concidades e também que a proposta seja discutida como parte do Planhab e incluída na PEC da moradia digna.

j. Neusa Santos, vereadora de Belo Horizonte

Declarou que a proposta deve estar articulada com o Estatuto da Cidade, com o comércio informal e usuários das áreas, assim como a habitação de interesse social e o PEC da moradia digna. Disse que a proposta é para manutenção e não requalificação dos centros e que não seria justo requalificá-los com dinheiro público, já que isso trará benefícios para os comerciantes. Defendeu a articulação da proposta com os espaços de uso comum e que a gestão não pode ser feita só pelos empresários.

A demanda dos movimentos populares de discutir o tema no Conselho das Cidades não foi atendida. De outro lado, o Ministério considerou relevante o contato internacional com representantes dos BIDs. Por meio de um convite da Prefeitura de Maringá¹²⁵, o Ministério e o Conselho das Cidades foram chamados a tomar parte da missão internacional brasileira que participaria da 55a. conferência anual da *International Downtown Association*, realizada entre 11 e 15 de setembro de 2009 em Milwaukee, EUA. De acordo com o despacho do ministro Marcio Fortes, publicado no Diário Oficial de 9 de setembro de 2009, o diretor de desenvolvimento institucional da Secretaria Executiva no momento representou o Conselho das Cidades no evento.

¹²⁵ A cidade vem acolhendo e defendendo a difusão de novos instrumentos urbanísticos e de gestão urbana. A concessão urbanística, prevista no Plano Diretor de São Paulo de 2002, foi copiada pelo Plano Diretor da cidade paranaense de 2006, com o mesmo texto da lei paulistana (Cf. SOUZA, 2011). Além disso, os dirigentes políticos e as lideranças dos empresários locais participaram ativamente da tentativa de aprovação das AREs no Brasil.

Viagem a Milwaukee



A comitiva maringaense em Milwaukee, com o secretário executivo do Conselho das Cidades, Elcione Diniz Macedo

Uma comitiva de maringaenses, liderada pelo prefeito Sílvio Barros, participou, em setembro de 2009, em Milwaukee, Estados Unidos, da Conferência da Associação Internacional das Cidades. O presidente do Sivamar, Amauri Donadon Leal, integrou a comitiva, formada tam-

bém pelo então secretário municipal de Planejamento, Jurandir Guatassara Boeira, o vereador Flávio Vicente e o consultor do Sebrae, Marcelo Wolf.

No evento, que reuniu 600 lideranças de diversos países, foram apresentadas diferentes formas de estimular a revitalização das cida-



Os resultados da viagem a Milwaukee foram apresentados à diretoria do Sivamar

des. Além de conhecer experiências de sucesso, os maringaenses fizeram contato com dois importantes técnicos que atuam na implantação e manutenção de áreas de revitalização econômica em diversas cidades do mundo: David M. Feehan e M. Bradley Segal. Os especialistas foram

convidados a participar do encontro nacional sobre o tema que seria realizado em Maringá.

A comitiva também visitou Chicago para conhecer a iniciativa local com os BID's (Business Improvement District), que funcionam como as Áreas de Recuperação Urbana.

Figura 20 – Notícia do Informativo do Sindicato dos Lojistas do Comércio Varejista de Maringá e Região sobre a participação na 55a. Conferência da IDA. Fonte: SIVAMAR.

Essa participação foi justificada na nota técnica SNPU/MCIDADES 125/2009. De acordo com o histórico da proposta¹²⁶, a nota técnica afirmou que

a participação do Ministério das Cidades e do Conselho das Cidades neste evento é de extrema importância para o avanço da discussão da proposta de implementação das AREs no Brasil. O intercâmbio com experiências de várias partes do mundo proporcionará uma visão mais completa dos limites e possibilidades da proposta brasileira e a discussão de nossa proposta com parceiros internacionais possibilitará uma grande contribuição para o amadurecimento desta.

A participação no evento, contudo, não teria gerado registros no processo¹²⁷ e, portanto, não há relatos sobre o conteúdo da conferência ou as eventuais contribuições que teria trazido à iniciativa brasileira. Após essa viagem, nenhuma outra ação referente à proposta das AREs foi

¹²⁶ MCIDADES. **Histórico AREs**. Documento obtido por meio da Lei de Acesso à Informação em 04.01.2013. 2 p.

¹²⁷ Idem.

realizada pelo Ministério das Cidades¹²⁸. De acordo com a resposta do pedido de informação realizado à Casa Civil da Presidência da República, em nenhum momento a proposta foi enviada pelo Ministério das Cidades para análise e posterior encaminhamento ao Congresso.

A FNP e os agentes de Londrina, contudo, prosseguiram em seus esforços. O contato com os consultores internacionais da IDA no evento em Milwaukee permitiram a organização do Simpósio de Administração Compartilhada de Espaços Urbanos, realizado em 30 de agosto de 2010 na cidade. Com organização da FNP e apoio do Sebrae, Prefeitura de Maringá, Sindicato dos Lojistas do Comércio e Comércio Varejista de Maringá e Região (SIVAMAR), Conselho de Desenvolvimento Econômico de Maringá, Federação do Comércio do Paraná, Associação Comercial e Industrial de Maringá e Centro Internacional de Formação de Autoridades Locais (Cifal), o evento trouxe 3 especialistas internacionais na aprovação de legislações e gestão de BIDs. John Lambeth, consultor jurídico na formação de mais de 100 BIDs, David Feehan, ex-presidente da IDA e Dennis Burns, consultor na área de planejamento de estacionamento em centros comerciais, tinham a missão de convencer os representantes de 166 entidades empresariais e gestores de mais de 30 municípios brasileiros¹²⁹ a respeito da viabilidade da adoção do modelo dos BIDs no Brasil. Orlando Lima (conselheiro da ACRJ) e Elcione Diniz Macedo (secretário executivo do Conselho das Cidades no momento) apresentaram a situação atual da proposta das AREs e Antonio Zagatto, assessor executivo da Associação Viva o Centro, expôs os trabalhos da Aliança pelo Centro Histórico.

Mesmo com a articulação com grupos empresariais, prefeituras e o governo federal promovida pela ACRJ e a formalização do interesse do Ministério das Cidades em incorporar o projeto em sua pauta política e buscar sua aprovação, não houve nenhum tipo de concretização. Os casos internacionais indicam que é necessário um tempo considerável entre as primeiras iniciativas e a aprovação final da legislação dos BIDs. Mas, considerando a recorrência no Brasil de políticas e projetos nunca implementados, fica claro que a proposta foi abandonada e que a aprovação das AREs no país é bastante improvável nos próximos anos, demandando o início de um novo ciclo de articulação político-institucional.

¹²⁸ Ibidem.

¹²⁹ SIVAMAR. Debate nacional em Maringá. In: **Informativo do SIVAMAR**, v. 12, n. 132, jul. 2012

Figura 21 – Palestrantes do Simpósio de Administração Compartilhada de Espaços Urbanos. Fonte: <http://bit.ly/simposio-maringa>

30 de Agosto de 2010
Local: Bristol Metrópole Hotel
MARINGÁ/PR
Informações Complementares:
Sandra Vedovati: (44) 3026.4444

Simpósio de Administração Compartilhada de Espaços Urbanos

John Lambeth
Nos últimos 15 anos atuou como consultor na formação de cerca de 100 BIDs, principalmente nos Estados Unidos. Profundo conhecedor dos aspectos jurídicos, foi autor de diversas leis que autorizam a constituição de BIDs.

David Feehan
Dirigiu BIDs em Detroit, Des Moines, Pittsburgh e foi presidente da International Downtown Association que congrega organizações deste tipo em todo o mundo.

Dennis Burns
Tem mais de 28 anos de experiência em planejamento, consultoria e operação de estacionamentos tendo, nos últimos cinco anos, focado sua atuação em programas de estacionamentos ligados à administração municipal e às ARES.

Realização: FNP
Apoio: SIVAMAR, codem, SEBRAE, SISTEMA DE LICENCIAMENTO DE SERVIÇOS, ACIM, cifa!, Ministério das Cidades, MARINGÁ

Principal
O que é A.R.E.?
Palestrantes
Programação
Hotéis
Voos
Apresentações

"Juntos, iniciativa privada e poder público, podem fazer mais por seus municípios."

Os motivos exatos que causaram a ruptura dessa trajetória não foram apresentados publicamente. Para Marco Antonio Ramos de Almeida, superintendente da Viva o Centro, que apoiou a ACJR e acompanhou os debates em Brasília, faltou apoio político para a criação de um novo tributo, processo sempre delicado:

Marco Antônio: Nos pareceu uma coisa muito complexa, muito difícil, porque envolvia uma emenda constitucional. Politicamente era uma coisa bastante complexa também porque isso era visto – e ainda é visto – como um aumento de carga tributária e portanto, apesar [...] de ser um aumento exclusivamente desde que a comunidade aceite a partir de um determinado quórum, mesmo assim [era visto] como um aumento de carga tributária e portanto esse assunto não teve o encaminhamento adequado. Não progrediu.

Eduardo: Você acha então que esse é o fator que explica a proposta não ter saído do Ministério?

Marco Antonio: Eu acho que sim. Foi falta de apoio político¹³⁰.

Ainda que as ARES não tenham sido formalmente implementadas no país, esse histórico merece atenção porque indica as filiações políticas das propostas dominantes no país de gestão das áreas centrais, bem como os meandros políticos e administrativos que envolvem qualquer mudança normativa na escala nacional.

¹³⁰ Transcrição de entrevista concedida ao autor em dezembro de 2012.

Além disso, as tentativas de importação de modelos internacionais hegemônicos constituem um campo importante de investigação, já que a internalização de concepções e práticas externas é historicamente uma ferramenta de desorganização da realidade territorial brasileira – e dos países periféricos de maneira geral –, aprofundando os problemas nacionais ao invés de permitir que se avance em direção ao seu equacionamento. Uma discussão sobre esse ponto pode ser encontrada no texto de Milton Santos (2003b). O autor analisa o papel da difusão das formas espaciais na consolidação de projetos externos ao território dos países periféricos, impondo um rearranjo global dessas formações socioespaciais. O mesmo raciocínio pode ser aplicado às formas jurídicas, sobretudo àquelas relacionadas à regulação do território como no caso que analisamos.

Portanto, de acordo com a maneira como as organizações análogas aos BIDs se concretizam no país, existe a possibilidade de que o modelo seja usado como a ponta de lança de um projeto de colonização de áreas de interesse do mercado que abrigam atualmente usos considerados indesejados. A direção é a mesma dos GPUs, mas com outra estratégia: o foco é no detalhe, na escala da rua e dos espaços públicos, que devem ser objeto de um trabalho pulverizado mais persistente de zeladoria urbana, marketing e segurança. O objetivo é a criação de uma paisagem livre de lixo, buracos no calçamento, lâmpadas queimadas, camelôs e moradores de rua¹³¹, bem como uma nova imagem de conforto e segurança que desbloqueie os potenciais de negócios dessas áreas.

¹³¹ Em grande parte dos discursos sobre o assunto, os problemas de zeladoria urbana, como o acúmulo de lixo, e questões sociais, como a população em situação de rua, são citadas ao mesmo tempo, como se ambos fosse sujeira. A Aliança é assim resumida por uma matéria de jornal: “um novo plano de revitalização e ocupação do centro que pretende banir o lixo, a violência, os camelôs, os mendigos e os moradores de rua” (GALVÃO, Vinícius. SP faz parceria para banir mendigos e camelôs do centro. **FSP**, 10 jun. 2008). A matéria foi objeto de uma nota de desagravo dos movimentos sociais do centro. Cf. HIRATA, Márcia et al. Nota no painel do leitor. **FSP**, 25 jul. 2008.

VI.4 A Aliança pelo Centro Histórico

Lançada em junho de 2008 pela Associação Viva o Centro, a Aliança foi resumida como um “programa de qualidade total, 24 horas por dia, 7 dias por semana”¹³² no chamado Triângulo Histórico, região localizada no distrito da Sé onde a cidade foi fundada e que, até meados do século XIX, abrigava toda a área urbana de São Paulo. A inspiração nos BIDs foi assim justificada pela Viva o Centro: “Os BIDs refletem o reconhecimento de que o ‘cobertor é curto’ e que não adianta a sociedade só ficar cobrando do poder público. É preciso colaborar com ele”¹³³.

A ideia inicial, de criar uma organização responsável por serviços complementares de zeladoria urbana em parceria com o poder público, teve, contudo, grandes dificuldades em se efetivar. De acordo com o depoimento de Marco Antonio Ramos de Almeida,

a nossa ideia inicial era de que a gente teria possibilidades de se fazer uma coisa mais próxima, já que isso [zeladoria urbana] é privativo do poder público. Que se conseguiria melhorar a qualidade desses serviços. Na realidade isso não se mostrou muito real. O que se mostrou é que, como estamos mais organizados e demandamos mais acaba melhorando, então essa região está mais limpa, mais segura, tem melhor manutenção porque você reclama o tempo inteiro. [...] Mas não que o poder público se adapte às necessidades mais específicas da área, isso não foi viável. Apesar de que isso seria bastante razoável que acontecesse, na medida em que o próprio poder público considera e tem projetos de que esta é uma área prioritária. Há um programa de recuperar o centro da cidade, tanto que se dá até incentivos fiscais¹³⁴.

¹³² AVC. **Informe Viva o Centro**, v. 16, n. 240, mai 2008. Essa cobertura nunca chegou a ser concretizada.

¹³³ AVC. **Informe Viva o Centro**, v. 16, n. 240, mai 2008.

¹³⁴ Transcrição de entrevista concedida ao autor em dezembro de 2012.

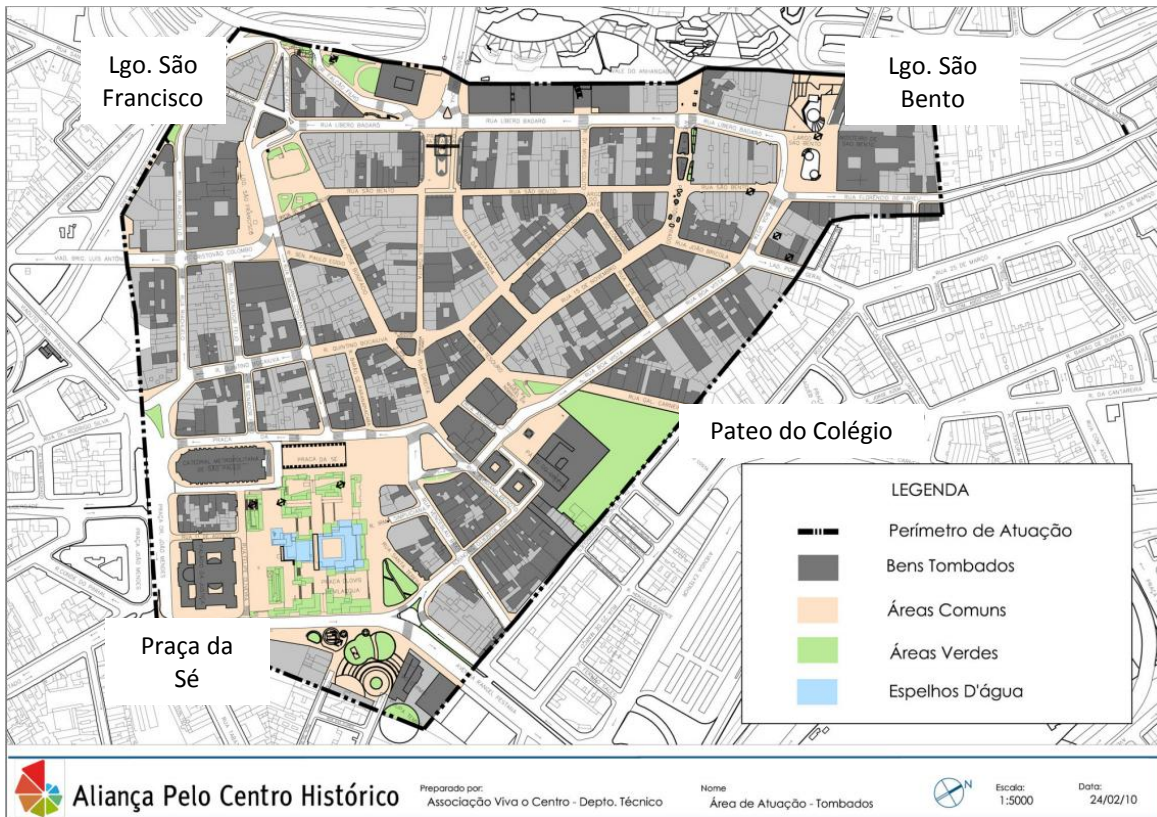


Figura 22 – Perímetro de atuação da Aliança pelo Centro Histórico (Triângulo Histórico). Fonte: AVC.

Essa “cobrança intensiva” é possibilitada pela estrutura operacional da Aliança, que possui atualmente uma base na rua da Quitanda e 10 funcionários que circulam na região do Triângulo das 8h às 22h e anotam todas as “inconformidades” encontradas. Essas informações são tabuladas em relatórios e enviadas aos setores públicos responsáveis, de acordo com o tipo de ocorrência: Departamento de Iluminação Pública (Ilume), Departamento de Limpeza Urbana (Limpurb), Subprefeitura da Sé, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS), Guarda Civil Metropolitana, entre outros.

TOTAL DO MÊS (CONTAGEM DIÁRIA)


	jan/12			fev/12			mar/12			abr/12			mai/12			jun/12		
	ADULTOS PERNOITANDO NAS RUAS	CRIANÇAS EM SITUAÇÃO DE RUA	DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS	ADULTOS PERNOITANDO NAS RUAS	CRIANÇAS EM SITUAÇÃO DE RUA	DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS	ADULTOS PERNOITANDO NAS RUAS	CRIANÇAS EM SITUAÇÃO DE RUA	DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS	ADULTOS PERNOITANDO NAS RUAS	CRIANÇAS EM SITUAÇÃO DE RUA	DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS	ADULTOS PERNOITANDO NAS RUAS	CRIANÇAS EM SITUAÇÃO DE RUA	DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS	ADULTOS PERNOITANDO NAS RUAS	CRIANÇAS EM SITUAÇÃO DE RUA	DISTRIBUIÇÃO DE ALIMENTOS
Local																		
Avenida Rangel Pestana - do início até a Rua Bittencourt Rodrigues - (até o nº 270)	47		0	50			35			45	30		51				59	0
Avenida São João - do início até o Vale do Anhangabá - (até o nº 126)	93	0	0	73			83			65			55				89	0
Ladeira Porto Geral - do início até a Rua Varnhagen (até o nº 88)	9	0	0	5			3			11			11				15	0
Largo da Misericórdia	28	0	0	21			34			43			17				10	0
Largo do Café	0	0	0														0	0
Largo São Bento	117	0	0	159			118			112			127				88	1
Largo São Francisco	989	4	15	1148	35	19	1062	72	25	853		17	954	14	18	1050	74	13
Pátio do Colégio	715	1	8	587		9	341		11	657		8	514		14	541	32	9
Praça Antônio Prado	419	32	0	312	45		337	36		303	40		265	21		269	0	
Praça Clóvis Bevilacqua	371	3	10	412		10	421		12	424	4	20	386		11	350	38	13
Praça da Sé	600	15	16	781	3	9	763		14	987		19	961		16	895	9	15
Praça do Patriarca	98	0	0	180			218			205			339			472	4	
Praça João Mendes - Lado ímpar (do nº 137 ao 167)	35	2	0	37			32			30	5		26			23	0	
Praça Ouvidor Pacheco e Silva	30	0	0	64			119	3		101			147			189	0	
Praça Padre Manoel de Nóbrega	97	0	0	121			95	3		139			83			37	0	
Praça Paulo A. de M. Duarte	73	0	5	105		3	81		3	111		5	127		2	197	2	5
Rua 11 de Agosto	3	0	0	1			3			11			13			24	0	
Rua 15 de Novembro	315	0	0	267	12		264			284			270			248	4	
Rua 3 de Dezembro	3	0	0	1	1		1						3			4	0	
Rua Álvares Penteado	24	0	0	23			32			47			53			23	0	
Rua Anchieta	601	5	9	627	1	4	529	25	5	573	61	13	601	68	15	780	21	10
Rua Anita Garibaldi	95	5	0	114	3		72			62			51			66	0	
Rua Barão de Paranapiacaba	59	3	0	56	6		62			65			39			28	0	
Rua Benjamin Constant	194	11	0	261			271	5		253	7		265	4		276	0	
Rua Boa Vista	1088	30	0	1033	35		1012			1072	1		963	9		889	10	
Rua Cristóvão Colombo	0	0	0	6			5			16			14			23	0	
Rua da Quitanda	26	0	0	30	3		32			10			3			18	0	
Rua Direita	432	29	0	524	75		561	71		467	74		409	59		485	45	
Rua do Carmo	0	0	0													16	0	
Rua do Comércio	0	0	0													0	0	
Rua do Ouvidor	5	0	0	2												4	0	
Rua do Tesouro	47	0	0	59	2		119			55			51			61	0	
Rua Dr. Falcão Filho	0	0	0	3			11			8			4			1	0	
Rua Dr. Miguel Couto	0	0	0													0	0	
Rua Felipe de Oliveira	93	2	0	123			107			107			143			163	2	
Rua Florêncio de Abreu - do início até o nº 124	5	0	0	1									2			1	0	
Rua Floriano Peixoto	341	0	1	435	32	1	434		1	484	9	1	473	12	1	434	10	1
Rua General Carneiro - do início até o Viaduto Boa Vista (até o nº 255)	249	0	0	247			208	5		208			183			246	1	
Rua Irmã Simpliana	0	0	0							2			4			2	0	
Rua João Bricola	522	19	0	443	25		321	8		502	16		494			468	14	
Rua José Bonifácio	655	0	0	700	19		731	22		858	24		791	20		850	12	
Rua Libero Badaró	195	0	0	226			200			214	1		214			224	4	
Rua Quintino Bocaiuva	836	0	1	871		1	869	45	1	717	29	1	636	66		620	25	2
Rua Riachuelo	169	5	0	205			176			171			151			180	10	
Rua Roberto Simonsen	51	3	0	28			30			15						10	0	
Rua Santa Teresa	182	9	0	209			232			182			94			77	17	
Rua São Bento	440	0	0	498			409	6		545	4		641	2		750	34	
Rua São Francisco	69	0	0	82			76			65			120			96	2	
Rua Senador Feijó	115	0	0	131			141			128			146			178	0	
Rua Senador Paulo Egídio	113	0	1	101		1	107		1	111		1	102		1	91	0	1
Rua Venceslau Brás	1	0	0	1			3			11			34			18	0	
Viaduto Brig. Luís Antônio - do início até a Av. 23 de maio	0	0	0													0	0	
Viaduto do Ché - lado da Praça do Patriarca	5	0	0	4			5			6			11			10	0	
Viaduto Santa Ifigênia - Lado do Largo São Bento até o Edifício Fernão Dias Paes	4	0	0				2						14			6	2	
TOTAL	10658	178	66	11367	297	57	10767	301	73	11335	305	85	11075	275	78	11654	373	69

Figura 23 – Planilha com contagens de adultos e crianças pernoitando na rua e distribuição de alimentos. Fonte: AVC.

Apesar da possibilidade de produção dessas informações, as possibilidades da “gestão urbana compartilhada” não se concretizaram com a intensidade esperada, já que a Prefeitura respondeu com muita lentidão à nova proposta de zeladoria da área, segundo o superintendente da Viva o Centro:

Mas isso é muito difícil de conseguir porque a máquina pública é uma máquina muito complexa e que tem uma inércia muito grande, muito difícil de se adaptar a novas necessidades. Na realidade, ela funciona um pouco mais eficientemente em uma determinada região não porque ela se adaptou à necessidade da região, mas sim porque a região se adaptou à necessidade do poder público que é agir mediante cobrança. Quer dizer, normalmente se cobra, então, quando falar “olha, vocês podiam ser mais eficientes e fazer isso, isso e isso”. Ele não vai fazer. Agora, se eu chio mais, porque ele tá acostumado, sempre foi assim, as pessoas chamam, ele vai lá e faz. Não chamam, não faz. Na realidade quem se adaptou foi a comunidade, se organizando pra chiar mais. Dificilmente o poder público consegue se adaptar a uma estrutura mais adequada¹³⁵.

De acordo com o depoimento de Anderson Rocha, coordenador operacional da Aliança, houve muita dificuldade em estabelecer rotinas de trabalho conjuntas com os órgãos da Prefeitura. Apesar da interlocução constante com os responsáveis pelos serviços públicos na área (há, de acordo com esse depoimento, “portas abertas” para a Aliança nas chefias desses setores), as ocorrências demoravam a ser resolvidas ou eram ignoradas. Descobriu-se, algum tempo depois, que os relatórios não eram vistos pelos responsáveis porque havia dificuldade em abrir os arquivos nos computadores da Prefeitura.

Os funcionários da Aliança começaram, então, a mandar os relatórios por papel, mais uma vez sem sucesso – o número de buracos de rua, por exemplo, não parava de aumentar. A saída, então, foi começar a protocolar individualmente cada queixa (buraco encontrado, lâmpada queimada, lixo encontrado na rua fora do horário) no SAC da Prefeitura, inundando o sistema com reclamações relativas à área da Aliança. Esse trabalho foi posteriormente intensificado por meio de estagiários que trabalham voluntariamente na Aliança. Essa ferramenta de pressão – o uso do SAC, que gera processos e pressiona as estatísticas da Prefeitura – funcionou e mudou a postura dos órgãos públicos em relação aos serviços prestados na área.

¹³⁵ Transcrição de entrevista concedida ao autor em dezembro de 2012.

Não estamos endossando o discurso de que falta à Prefeitura um protagonismo maior na zeladoria na área do Triângulo Histórico. Cabe reconhecer que os serviços públicos são de fato deficitários – no Triângulo Histórico, no centro e, de forma incomparável, nas áreas periféricas da cidade – e que há um aspecto legítimo nas pressões para a melhoria desses serviços. Afinal, a existência de calçadas, iluminação pública e coleta de lixo adequados são serviços que deveriam estar presentes em toda a cidade.

Para avançar nessa discussão, acreditamos que dois pontos merecem ser objeto de análise. O primeiro diz respeito à associação constantemente feita entre os problemas de gestão da área (iluminação pública, coleta de lixo, calçamento) com a presença de grupos marginalizados. Como vimos, é comum, entre os proprietários e empresários da área (representados pela Viva o Centro) em tratar problemas de manutenção do espaço público (lâmpadas e buracos, por exemplo) e a presença de grupos marginalizados (população em situação de rua, sobretudo, além de camelôs e catadores de materiais recicláveis) como uma questão única: elementos materiais e sociais, sem distinção, de uma pretensa degradação da área que inibe a dinamização econômica e a atração de grupos de maior poder aquisitivo.

Entre os vários exemplos dessa matriz higienista, podemos citar alguns. Nas entrevistas e nos trabalhos de campo realizados, houve a indicação de que as constantes reclamações pela melhoria da iluminação pública estão muitas vezes associadas a uma estratégia para coibir o pernoite de moradores de rua em determinadas áreas, como no caso do Pateo do Colégio. O mesmo pode ser dito em relação aos catadores de materiais recicláveis: a otimização da coleta de lixo, uma das bandeiras da Aliança e do programa de Ações Locais, vem não só da necessidade de manter os passeios livre de sacos de lixo durante o dia, mas também de dificultar o trabalho dos catadores.

O caso mais emblemático, contudo, é a tentativa de proibição de distribuição do “sopão” para moradores em situação de rua por associações e ONGs assistencialistas. No dia 20 de junho de 2011, o então secretário de Segurança Urbana, Edsom Ortega, anunciou em uma reunião dos Conselhos Comunitários de Segurança (Consegs) e da Associação Viva o Centro que as 48

instituições que ofereciam alimentos durante a noite seriam proibidas de distribuí-los nas ruas, sendo permitida somente o trabalho nas tendas da SMADS¹³⁶.

A medida aconteceu no mesmo momento em que uma mobilização de membros da diretoria da Viva o Centro buscando inibir a concentração de moradores em situação de rua no Largo São Francisco se tornou pública. Em um artigo de opinião de 26 de junho, Kleber Luiz Zanchim (doutor em direito pela USP e membro do Conselho Diretor da Viva o Centro) e Paulo Doron Rehder de Araujo (advogado e professor da FGV) afirmavam que o Largo tinha sido privatizado pelos moradores de rua, afastando transeuntes e estudantes e professores da Faculdade de Direito da USP¹³⁷. A distribuição de comida pelas instituições de caridade foi apontada como ação a ser combatida: “as doações, por sua vez, apesar de carregarem profundo gesto de amor, enterram os indivíduos na situação em que se encontram, por eliminarem qualquer incentivo à mudança. Os doadores, com toda sua boa vontade, infelizmente alimentam a situação de rua”¹³⁸.

Para Marco Antonio Ramos de Almeida, a ideia tinha como fim organizar a distribuição de alimentos para evitar o lixo gerado: “Seria uma forma de disciplinar o serviço das organizações. Essas áreas [onde a entrega de alimentos pode ser feita] têm mais condições sanitárias e evitaria o problema de alimentos que acabam sendo jogados no espaço público”¹³⁹, fazendo referência às tendas da Prefeitura. Kaká Ferreira, presidente da ONG Anjos da Noite, denunciou a intenção higienista da ação: “Morador de rua para eles significa sujeira. Eles não têm preocupação com a pessoa humana”¹⁴⁰.

A ampla reação contrária ao anúncio da proposta fez com que o anúncio do secretário fosse desautorizado pelo prefeito Gilberto Kassab¹⁴¹. Houve um intenso combate à ideia nos

¹³⁶ MENDES, Gio. Prefeitura quer proibir distribuição de sopa nas ruas. **ESP**, 28 jun. 2012.

¹³⁷ ZANCHIM, Kleber & ARAUJO, Paulo. Os donos do Largo São Francisco. **FSP**, 26 jun. 2012.

¹³⁸ Idem.

¹³⁹ SAMPAIO, Rafael. Proibir ‘sopão’ é ilegal, dizem grupos que cuidam de moradores de rua. **G1**, 29 jun. 2012.

¹⁴⁰ Idem.

¹⁴¹ RODRIGUES, Artur. Kassab desautoriza secretário sobre fim de sopão na rua. **ESP**, 29 jun. 2012

meios de comunicação e a organização de um “sopaço”¹⁴² em frente à Prefeitura, que reuniu cerca de 200 manifestantes contrários à medida.

O discurso da elite a respeito do centro, portanto, recorre à denúncia de práticas consideradas problemáticas relacionadas aos grupos marginalizados do centro e busca associá-las à degradação da área, muitas vezes tratando o uso que esses grupos fazem do território como uma forma de apropriação privada. Esse é o mote do artigo de opinião acima citado e é também de todo o acúmulo produzido pela Associação Viva o Centro em relação aos camelôs, sobretudo.

O segundo ponto a ser ressaltado diz respeito a um aspecto central na análise dos novos instrumentos de “gestão urbana compartilhada”. A estrutura de coleta e manipulação de informações relativas a esse subespaço da cidade permite que essas organizações detenham uma capacidade de vigilância e controle centralizados que instaura uma geometria desigual nas negociações com o poder público. Queremos dizer, no caso específico da Aliança, que todas as rotinas de tabulação de “inconformidades” colocam o Triângulo Histórico em situação de favorecimento frente ao restante da subprefeitura da Sé, já que há um poder de pressão muito maior que em outras áreas que pode intensificar a atenção e os serviços públicos prestados na área.

Em alguma medida (apesar de não parecer que essa capacidade se efetive no momento), os agentes representados pela Aliança possuem um poder de transformação da área de acordo com as suas conveniências, já que possuem recursos que podem pautar ações da Prefeitura, ainda que as ambições do projeto não aconteçam no curto prazo. Esse fator poderia ser mais intenso se a Aliança realizasse os serviços e atividades que estão na pauta dos BIDs internacionalmente e não somente a fiscalização dos serviços públicos na área, como vem acontecendo até o momento.

Como exemplos, podemos citar as conexões interpessoais que permitem um trânsito mais livre com os responsáveis pela gestão urbana; o poder de pressão por meio do monitoramento da área; a mobilização conjunta dos agentes de um setor (como a realização de campanhas para contratar empresas para a destinação do lixo dos grandes geradores ou a discussão conjunta entre

¹⁴² BARONI, Larissa. Aos gritos de “Fora, Kassab”, cerca de 200 protestavam contra proibição de sopão em São Paulo. **UOL Notícias**, 06 jul. 2012

Ações Locais, técnicos da SMADS, funcionários de ONGs, representantes de movimentos sociais e GCMs em relação a possíveis soluções para a população em situação de rua, entre outras); a ampliação do alcance da Aliança por meio da articulação com as Ações Locais existentes na área.

Portanto, é necessário reconhecer que o modelo internacional vem sendo implantado aos fragmentos, em permanente negociação com as características da formação socioespacial brasileira. Em primeiro lugar, porque as AREs não foram aprovadas nacionalmente e a contribuição compulsória não pode ser concretizada, como se esperava. Há dificuldades em promover a “pulverização” inicialmente planejada dos custos: somente 10% das despesas da Aliança são pagas pelos beneficiários; os demais 90% ficam por conta dos patrocinadores (BM&FBOVESPA, Associação Comercial de São Paulo, Associação dos Advogados de São Paulo, Banco do Brasil e Banco Itaú), cobrindo o total de 50 mil reais mensais, aproximadamente¹⁴³. Além disso, o BID de São Paulo tem atuação muito tímida, se restringindo à inspeção cotidiana da área, a disponibilização do posto de atendimento e a realização de algumas poucas ações de marketing, como a produção de um mapa turístico do Triângulo. Não há a provisão de serviços complementares (ou a terceirização deles), como a coleta de lixo, limpeza dos espaços públicos, jardinagem e paisagismo, instalação de mobiliário urbano, segurança privada, eventos especiais e outros, que são atividades existentes em BIDs de outros países.

Em seguida, porque a distribuição espacial dos serviços públicos (e de sua qualidade) tende a se realizar de acordo com as relações interpessoais e as práticas clientelistas que ultrapassam a racionalidade técnica e impessoal que deveria guiar a administração pública. Ainda que grupos de pressão sejam uma realidade em todas as grandes cidades do mundo, no Brasil a influência dessas organizações tende a ser muito maior por conta dos traços do Estado brasileiro. Cabe analisar as circunstâncias concretas em que essas relações público-privadas se estabelecem, evitando uma leitura simplista que ignora a autonomia relativa do Estado. No caso do contexto da Aliança, fica muito claro que não houve uma revolução nos serviços públicos prestados na área ou uma limpeza social drástica no Triângulo, como temiam os movimentos sociais.

¹⁴³ Informação verbal de Marco Antonio Ramos de Almeida, em entrevista ao autor.

A oposição desses movimentos, aliás, é um dado explicativo fundamental para a configuração desse quadro, e esse também é um elemento marcante da experiência de São Paulo. Nos casos do Canadá e dos Estados Unidos, há poucos relatos de resistências organizadas, como aquela que ocorreu na época do lançamento da Aliança, provavelmente porque nesses países de formação anglo-saxã há uma longa tradição de gestão privada da esfera pública, mais naturalmente aceita que no Brasil. Aqui, as resistências contra os projetos filiados ao ideário das parcerias público-privadas são vigorosas, como mostram inúmeras experiências desde a onda neoliberal dos anos 90.

Outro ponto importante diz respeito às limitações inerentes ao poder público: as máquinas da Prefeitura são morosas e possuem grande inércia. Fazer alterações nos rumos da provisão dos serviços públicos exige grandes esforços, que só são realizados em casos estratégicos. Parece-nos, por isso, que a gestão urbana da cidade foge aos temas prioritários da Prefeitura. A lógica da manutenção e da zeladoria é bastante ausente da esfera pública: há uma proeminência de obras e projetos que deem visibilidade política e possam ser manipulados nas disputas eleitorais e a gestão continuada – que muitas vezes passa despercebida – dificilmente entra na agenda da máquina pública, como evidencia as dificuldades em operacionalizar a “gestão urbana compartilhada”.

De qualquer maneira, a internalização do modelo dos BIDs, embora apresentada como uma solução inovadora, pode trazer a atualização de vários expedientes históricos da urbanização brasileira, como um reforço de vários agentes privados que historicamente influenciam a condução da política local (as Associações Comerciais, por exemplo, e demais organizações de interesses privados) e a negação do direito das classes populares. Portanto, assim como no caso dos grandes projetos urbanos, estamos falando de potencialidades – e, como o futuro é um campo aberto, é preciso estar atento.

Há o risco dos investimentos públicos, que tendem a se intensificar em áreas com grupos de pressão atuante, tenha seus dividendos financeiros e imagéticos apropriados pelos interesses privados interessados nos BIDs. No caso dos centros brasileiros – e no de São Paulo, de forma exemplar – essa questão apresenta contornos ainda mais agudos, porque iniciativas que acompanhem ideias de “gestão urbana compartilhada” podem trazer pressões ainda mais fortes

sobre os grupos sociais marginalizados, que, por sua vez, dificilmente tem voz (ou ao menos conhecimento prévio) nos processos de negociação e implantação desses distritos.

Baseados nessa preocupação, os movimentos sociais organizados do centro, reunidos no Fórum Centro Vivo, reagiram fortemente na época do anúncio da Aliança. Como vimos, desde 2005, com a nova gestão municipal conservadora, a violação de direitos humanos se tornou uma constante no centro paulistano, e, nesse contexto, a “parceria para banir mendigos e camelôs do centro”¹⁴⁴, como sintetizou um jornal a respeito da Aliança, causou revolta e indignação. Em nossa avaliação, o ciclo de mobilização do período (em julho de 2008, cf. Anexo II – Matriz de eventos) teve um alcance tão grande porque representava, para os movimentos, um golpe quase definitivo sobre as tentativas de permanecer no centro. Isso se deve, por um lado, por conta da divulgação apologética da iniciativa: havia o receio de que a Viva o Centro e seus financiadores tivessem diretamente um poder de vigilância e repressão que nunca se concretizou.

Por outro, por conta da situação dramática em que se encontrava a população em situação de rua: sobretudo a partir de 2007, relatos de uma espiral da violência policial surgiam e denunciavam que GCMs vinham agindo de forma orquestrada, usando métodos ilegais como confisco de documentos pessoais, recolhimento de pertences e uso de violência injustificada, com cassetetes e spray de pimenta. Além disso, a lavagem das ruas e espaços públicos com água de reuso também era feita em cima de moradores em situação de rua. Todos esses fatos estão documentados em matérias na imprensa e vídeos e as abordagens perduram até hoje. Dessa forma, o anúncio do programa – vindo da Viva o Centro, identificada pelos movimentos como uma organização privada higienista – causou uma grande movimentação.

A Aliança, contudo, só entrou em operação em agosto de 2009¹⁴⁵. A AVC contratou inicialmente 18 “zeladores urbanos” que patrulhavam uniformizados as ruas e praças do Triângulo das 6h à meia-noite, de segunda a domingo. O anúncio do programa previa que todas as “inconformidades” encontradas pelos funcionários (buracos, luzes queimadas, sacos de lixo, camelôs, moradores de rua) seriam repassadas à central por um sistema de radiocomunicação, e

¹⁴⁴ GALVÃO, Vinicius. SP faz parceria para banir mendigos e camelôs do centro. **FSP**, 10 jun 2008.

¹⁴⁵ ZELADORES vão detectar problemas no centro velho. **ESP**, 20 ago 2009.

imediatamente as informações seriam encaminhadas aos serviços públicos responsáveis. Contudo, a operação vem sendo mais modesta: os problemas encontrados são anotados manualmente em uma planilha e os dados posteriormente são tabulados e enviados aos responsáveis. O número de zeladores também foi reduzido, por problemas de recursos, passando de 18 para 10, em dois turnos, das 6h as 22h. A base de informação e apoio, um imóvel na Rua da Quitanda, foi cedida gratuitamente pelo antigo Banco Nossa Caixa à Aliança.



Figura 24 – ‘Zeladores’ da Aliança pelo Centro Histórico. Fonte: AVC.

Em conclusão, percebe-se, que ao lado de projetos de renovação imobiliária, a presença de novos esquemas de vigilância, segurança e limpeza se tornam essenciais na agenda de revalorização de áreas centrais. Ainda que não se realizem em sua totalidade, as implicações socioespaciais desses novos programas podem ser perversas, negando a possibilidade de democratização do espaço urbano, já que há de forma explícita a tentativa de incentivar usos

rentáveis – como o consumo e o turismo, em detrimento do encaminhamento das questões das classes populares e dos grupos marginalizados das áreas centrais. Esses, com a escalada da urbanização corporativa, são vistos como entraves ao “clima de negócios” que deve imperar na cidade, e novos mecanismos de controle e limpeza social são reclamados.

Dessa forma, ao lado de projetos agressivos de renovação de bairros antigos, associados à atual lógica dos grandes projetos urbanos e que sinalizam um provável processo de gentrificação – como o projeto Nova Luz, bem como o aquecimento da dinâmica imobiliária nos últimos anos na área central – os programas de gestão urbana público-privada, como a Aliança pelo Centro Histórico, tomam parte do projeto contemporâneo de revalorização do centro de São Paulo, deixando às claras que a “limpeza do terreno” necessária à abertura de novas frentes de valorização da cidade se realiza a partir de várias estratégias territoriais que se articulam na reprodução da metrópole corporativa e fragmentada.

Conclusão: o centro na perspectiva da “luta de tendências”

“Não podemos compreender o centro de uma cidade senão como um organismo proteiforme, sujeito a um processo permanente de mudança” (SANTOS, 2009b [1959], p. 31).

Publicada há mais de 50 anos, a tese de doutorado de Milton Santos, *O centro da cidade de Salvador*, se filia às teorias e concepções dominantes no período em que foi produzida. Por outro lado, o livro antecipa algumas preocupações teóricas que seriam desenvolvidas nas décadas seguintes, tanto pelo autor como nos debates mais amplos da Geografia, sobretudo o conceito de “processo” na teoria geográfica.

A questão das escalas geográficas também aparece de forma precisa na pesquisa desenvolvida pelo autor. Buscando compreender a formação e as dinâmicas atuais do centro histórico de Salvador, Milton Santos se propõe a estudar a vida de relações de sua região polarizada que moldou o desenvolvimento da cidade – e, de maneira mais presente, de seu centro. O centro, também, aparece como unidade no interior de uma totalidade urbana – nos termos posteriormente empregados pelo autor – e jamais como uma área fechada em si própria.

A área onde “a vida urbana e regional encontra o seu cérebro e o seu coração” (p. 20) é, então, tratada como uma síntese. Elo de ligação, naquele momento, entre o interior agrícola e os circuitos industriais que se alargavam e, também por isso, uma espécie de conexão entre o passado e o presente. No esquema do autor, o centro aparece, portanto, como um lugar privilegiado de uma “luta de tendências”: por um lado, as “forças de resistência” representadas pela inércia do meio construído, das heranças territoriais que impõem dificuldades à ação modernizadora do presente. Por outro, as “forças de transformação” que buscam renovar o quadro material existente, de acordo com projetos políticos e intencionalidades renovadas, que sempre vêm de um olhar voltado para ao futuro: as ações do presente, além de buscar fazer frente às questões mais iminentes do período em que se inserem, são filiadas a projetos compartilhados de futuro. Elas buscam, no limite, criar um futuro à imagem desse projeto social.

Essa também poderia ser uma definição de planejamento, *lato sensu*: uma ação que busca se realizar no presente de acordo com uma tomada de posição de como o futuro deve parecer. No caso de São Paulo, vários agentes e coalizões constroem imagens de futuro, filiadas a concepções e intencionalidades claras. É justamente essa disputa que produz o rumo que as “forças de

transformação” tomam, já que nenhum agente – nem o Estado – é capaz de transformar o quadro geográfico do centro de uma grande cidade sozinho. Por outro lado, o planejamento territorial estatal tem papel fundamental nesse contexto, tanto quanto mediador de interesses divergentes como no papel de agente ativo em uma coalizão de crescimento. Ainda que muito distante de um processo coerente e sistemático de diagnóstico e intervenção na realidade territorial, como uma visão normativa propõe, o planejamento é uma das esferas essenciais na análise da transformação do meio construído e dos usos do território.

Acreditamos, portanto, que esse raciocínio da “luta de tendências” é bastante apropriado para pensar a situação geográfica em que o centro de São Paulo está inserido no momento. Mais que em outros períodos, o centro está em uma encruzilhada: os projetos de futuro são numerosos e estão em forte disputa, tanto no campo discursivo/simbólico quanto na dimensão política/institucional. Promotores imobiliários, empresários, comerciantes, movimentos sociais, moradores, órgãos públicos setoriais: todos esses agentes têm projetos de futuro, elaborados formalmente ou não, para a área.

Os conflitos entre a dimensão do valor de uso e a do valor de troca, sem sombra de dúvida, aparecem como base de acordo com cada agente, mas com contornos complexos, já que há uma densa trama de relações na área. A disputa entre projetos antagônicos tem também uma dimensão temporal: está cristalizada na materialidade e nos usos da área central. Moradores de baixa renda, comerciantes do circuito inferior da economia urbana, grupos marginalizados, entre outros, só permanecem onde estão porque têm abrigo de um meio construído envelhecido e relativamente desvalorizado. Às formas do espaço, às quais os interesses hegemônicos do mercado e do Estado deixaram à margem por décadas, se somam os usos do presente que, em realidade, são aqueles que garantiram a vitalidade e as dinâmicas vigorosas da área central. Por conta dessa conexão entre forma e conteúdo, esses usos constituem forças de resistência expressivas.

A fronteira urbana, por sua vez, avança de acordo com as perspectivas do futuro, pouco importando o passado – ou, em outra perspectiva, as custas de um passado que produziu as condições atuais de “retorno” – e, também, ignorando boa parte dos usos presentes. O motor desse possível avanço, como exploramos na introdução, são as possibilidades, no curto, médio e longo prazos, de produção e apropriação de mais-valias urbanas renovadas – os valores de troca

do circuito imobiliário. O centro aparece como variável de um cálculo complexo das possibilidades de retorno de investimento e de realização de negócios vantajosos, do qual as coalizões políticas e os atributos simbólicos do centro tomam parte. A área central, portanto, é uma possível plataforma de valorização, um recurso como tantos outros subespaços à disposição em uma metrópole como São Paulo. A urbanização corporativa, fundamento da configuração e do desenvolvimento da cidade, parece então se intensificar na área central nos últimos anos – e possivelmente como tendência de futuro.

O avanço da fronteira urbana como conjuntura provável, a gentrificação como virtualidade. E a revalorização como um dado do presente que, dessa forma, tende a se ampliar. Esses parecem ser os principais elementos que a luta de tendências permite antever nesse momento. As forças de resistência, porém, são vigorosas e não podem ser desconsideradas: desde a dimensão técnica do espaço geográfico, em que pesam a estrutura fundiária, o traçado urbano, a situação material das edificações, até a esfera política, com a regulação do uso do solo, os projetos de intervenção urbana, as propostas políticas de ação sobre a área.

Esta pesquisa, com evidentes limitações em seu alcance, oferece alguns elementos para a compreensão das dinâmicas espaciais e do contexto de revalorização do centro de São Paulo nos últimos anos. Acreditamos, de toda forma, ser necessário continuar acompanhando as propostas e transformações no próximo período, já que, como expusemos, vários projetos ainda não se realizaram em sua totalidade e há perspectivas de mudanças significativas de rumos nos próximos anos.

Em uma de suas últimas entrevistas em vida, o prof. Neil Smith (2012) foi convidado a analisar as disputas políticas em curso movidas por movimentos de contestação que têm forte ligação com as grandes metrópoles e comentar as perspectivas de futuro desse quadro. “Acho que precisamos entender que o futuro está radicalmente aberto. Isso não era verdade cinco anos atrás”, afirmou N. Smith. O autor estava fazendo referência a movimentos sociais, como o *Occupy Wall Street*, que protestavam contra a hegemonia do capital (sobretudo financeiro) na condução das grandes decisões políticas e econômicas que estruturam a vida de milhões de pessoas, no contexto da crise mundial de 2008.

Com conteúdos muito diferentes – mas com conexões evidentes –, a resistência ao avanço dos agentes capitalistas na esfera pública, aprofundando ainda mais sua influência na formulação

e execução da política urbana, é um dado crucial no entendimento da trajetória de revalorização do centro de São Paulo nos últimos anos. A ação da sociedade civil organizada contra a realização do projeto Nova Luz foi certamente um marco de mobilização política no quadro dos grandes projetos urbanos no país. Portanto, a situação geográfica do centro de São Paulo demonstra que o futuro, nesse momento, é um campo aberto de mobilização, negociações e possíveis avanços sociais.

Referências bibliográficas

- ANDRADE, Julia Cossermelli. **Urbanização corporativa e a revalorização de áreas centrais: uma Luz na geografia das desigualdades**. 2008. Tese (Doutorado em Geografia Humana). DG/FFLCH/USP, São Paulo.
- ANDRADE, Júlia Pinheiro. **Da cultura de intervenção à intervenção da cultura: consenso e gentrificação nas novas estratégias de revalorização do centro histórico de São Paulo**. 2001. Trabalho de Graduação Individual. DG/FFLCH/USP.
- ARANTES, Otília. Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas. In: ARANTES, Otília; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.
- _____. Cultura e transformação urbana. In: PALLAMIN, Vera (Org). **Cidade e cultura: esfera pública e transformação urbana**. São Paulo: Estação Liberdade, 2002.
- ARANTES, Pedro. **O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades latino-americanas**. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). FAU/USP, São Paulo.
- _____. Interesse público, poderes privados e práticas discursivas na política de renovação do centro de São Paulo. In: CYMBALISTA, Renato et al. **Políticas públicas para o centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.
- ARANTES, Pedro & FIX, Mariana. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação”. **Caros Amigos**, 2009. Disponível em: <http://carosamigos.terra.com.br>.
- ATKINSON, Rowland & BRIDGE, Gary (Eds). **Gentrification in a global context – the new urban colonialism**. Nova York: Routledge, 2005.
- AVC. **Documento n. 1**. São Paulo: AVC, 1993.
- BESSA, Vagner. O setor de serviços às empresas. In: COMIN, Alvaro & SOMEKH, Nadia. (Coord). **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP/CEBRAP/CEM, 2004.

- BESSA, Vagner et al. Território e desenvolvimento econômico. In: COMIN, Alvaro et al (Orgs). **Metamorfoses paulistanas : atlas geoeconômico da cidade**. São Paulo: SMDU/CEBRAP/Editora UNESP/Imprensa Oficial, 2012.
- BOMFIM, Valéria & ZMITROWICZ, Witold. A metrópole de São Paulo e a presença acentuada dos espaços edificados vazios na área central. In: OLIVEIRA, Ariovaldo & CARLOS, Ana Fani (Orgs). **Geografia das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006.
- CAMPOS, Candido Malta. Construção e desconstrução do centro paulistano. In: X ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, Belo Horizonte, 2003. **Anais...** Belo Horizonte: ANPUR, 2003.
- CASTRO, Carolina & SHIMBO, Lucia. Das cooperativas autofinanciadas às construtoras e incorporadoras de capital aberto – a ampliação do mercado habitacional. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 12, n. 2, nov. 2010.
- COMIN, Alvaro & SOMEKH, Nadia. (Coord). **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP/CEBRAP/CEM, 2004.
- CORDEIRO, Helena Kohn. **O centro da metrópole paulistana – expansão recente**. São Paulo: IG/USP, 1980.
- _____. A cidade mundial de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano. In: SANTOS, Milton et al. **O novo mapa do mundo – fim de século e globalização**. São Paulo: Hucitec; ANPUR, 1993.
- CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. **Grandes projectos urbanos: miradas críticas sobre la experiência argentina y brasileña**. Buenos aires: Café de las Ciudades, 2012.
- CYMBALISTA, Renato et al. **Políticas públicas para o centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.
- DAVIS, Mike. **Cidade de quartzo: escavando o futuro em Los Angeles**. São Paulo: Boitempo, 2009 [1990].
- EMURB. **Nova Luz – Programa de Requalificação Urbana**. Apresentação de slides. 2009.

- EVASO, Alexander. A refuncionalização do espaço. **Revista Experimental**, DG/FFLCH/USP, v. 3, n.6, p. 33-54, 1999.
- FEATHERSTONE, Mike. **Cultura de consumo e pós-modernismo**. São Paulo: Nobel, 1995.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. **O mito da cidade-global: o papel da ideologia na produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora Unesp, 2007.
- FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma ‘nova cidade’ em São Paulo**. São Paulo: Boitempo: 2001.
- _____. A ‘fórmula mágica’ da ‘parceria’: Operações Urbanas em São Paulo. In: SCHICCHI, Maria Cristina & BENFATTI, Denio. **Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro**. Campinas: PUC-CAMPINAS, 2003.
- _____. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.
- _____. Uma ponte para a especulação – ou a arte da renda na montagem de uma “cidade global”. **Caderno CRH**, Salvador, v. 22, n. 55, p. 41-64, jan/abr 2009.
- FCV. **Dossiê de denúncia: violações dos direitos humanos no centro de São Paulo**. São Paulo: FCV, 2006. Disponível em: <<http://dossie.centrovivo.org>>. Acesso em: ago 2008.
- FRÚGOLI JR, Heitor. **São Paulo: espaços públicos e interação social**. São Paulo: Marco Zero, 1995.
- _____. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Edusp, 2006 [2000].
- FRÚGOLI JR, Heitor & SKLAIR, Jessica. O bairro da Luz em São Paulo: questões antropológicas sobre o fenômeno da *gentrification*. **Cuadernos de Antropología Social**, n. 30, p. 119-136, 2009.
- FURTADO, Celso. O fator político na formação nacional. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 14, n. 40, p. 07-12, 2000.
- GROSTEIN, Marta. O centro da metrópole como projeto. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **São Paulo Centro XXI: entre história e projeto**. São Paulo, AVC, 1994.
- HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

- _____. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaços & Debates**, São Paulo, n. 39, p. 48-64, 1996.
- _____. A arte da renda: a globalização e a transformação da cultura em commodities. In: _____ . **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005, p. 219-240.
- HOUSTOUN JR, Lawrence. **Business Improvement Districts**. Washington: Urban Land Institute; International Downtown Association: 2007.
- HOYT, Lorlene. Importing ideas: the transnational transfer of urban revitalization policy. **International Journal of Public Administration**, v. 29, p. 221-243, 2006.
- HOYT, Lorlene & GOPAL-AGGE, Devika. The Business Improvement District model: a balanced review of contemporary debates. **Geography Compass**, v. 1, n. 4, p. 946-958, 2007.
- KARA JOSÉ, Beatriz. **Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975-2000)**. São Paulo: Annablume, 2007.
- _____. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo das transformações ocorridas nos últimos 20 anos**. 2010. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). FAUUSP, São Paulo.
- LEES, Loretta; SLATER, Tom; WYLY, Elvin (Eds). **The gentrification reader**. Nova York: Routledge, 2010.
- LEVY, Paul. Introduction. In: HOUSTOUN JR, Lawrence. **Business Improvement Districts**. Washington: Urban Land Institute; International Downtown Association: 2007.
- LEY, David. Liberal ideology and the postindustrial city. **Annals of the Association of American Geographers**, Washington, n. 25, p. 128-148, 1980.
- LOGAN, John & MOLOTCH, Harvey. **Urban fortunes: the political economy of place**. University of California Press, 2007 [1987].
- LUCHIARI, Maria Tereza Duarte Paes. A reinvenção do patrimônio arquitetônico no consumo das cidades. **Revista GEOUSP**, São Paulo, n. 17, p. 95-105, 2005.

- MARICATO, Ermínia. As ideia fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Oflia; MARICATO, Ermínia; VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.
- _____. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Carta Maior**, 2009. Disponível em: <http://bit.ly/UvTXCO>. Acesso em: jun. 2009.
- MARICATO, Erminia & FERREIRA, João Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Letícia Marques (Org). **Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras**. Porto Alegre/São Paulo: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002.
- MCIDADES/FJP. **Déficit habitacional no Brasil 2008**. Brasília: MCidades, 2011.
- MEYER, Regina. O centro da metrópole como projeto. In: ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **São Paulo Centro XXI: entre história e projeto**. São Paulo, AVC, 1994.
- MITCHELL, Jerry. Business Improvement Districts and the “new” revitalization of downtown. **Economic Development Quarterly**, v. 15, n. 2, p. 115-123, 2001.
- MOLOTCH, Harvey. The city as a growth machine: towards political economy of place. **American Journal of Sociology**, v. 82, n. 2, p. 309-332, 1976.
- MONTENEGRO, Marina. **O circuito inferior da economia urbana na cidade de São Paulo no período da globalização**. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia Humana). DG/FFLCH/USP, São Paulo.
- MORÇOL, Goktug et al (Eds). **Business Improvement Districts: research, theories, and controversies**. Boca Raton: Taylor & Francis, 2008.
- MORÇOL, Goktug & ZIMMERMANN, Ulf. Metropolitan governance and Business Improvement Districts. In: MORÇOL, Goktug et al (Eds). **Business Improvement Districts: research, theories, and controversies**. Boca Raton: Taylor & Francis, 2008.
- MOSQUEIRA, Tatiana. **Reabilitação da região da Luz – centro histórico de São Paulo: projetos urbanos e estratégias de intervenção**. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). FAUUSP, São Paulo.

- MOTISUKE, Daniela. **Reabilitação de áreas centrais: antagonismos e ambiguidades do programa paulistano Ação Centro**. 2008. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). FAUUSP, São Paulo.
- MOTTA, Cristiane. **Novo modelo de governança urbana via mercado? O Projeto Áreas de Revitalização Econômica no Rio de Janeiro**. s/d. Disponível em <<http://bit.ly/kRZQXp>>. Acesso em: jan 2011.
- MOTTA, Lia. A apropriação do patrimônio urbano: do estético-estilístico nacional ao consumo visual global. In: ARANTES, Antônio. (Org). **O espaço da diferença**. Campinas: Papirus, 2000.
- MOULAERT, Frank; RODRÍGUEZ, Arantxa & SWYNGEDOUW, Erik. **The globalized city: economic restructuring and social polarization in European cities**. Nova York: Oxford University Press, 2003.
- MÜLLER, Nice. A área central da cidade. In: AZEVEDO, Aroldo. **A cidade de São Paulo: estudos de Geografia Urbana**. Vol. III – Aspectos da metrópole paulista. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.
- NAKANO, Kazuo; CAMPOS, Candido Malta; ROLNIK Raquel. Dinâmica dos subespaços da área central de São Paulo. In: EMURB. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: EMURB/PMSP, 2004.
- OLIVEIRA, Francisco. Privatização do público, destituição da fala e anulação da política: o totalitarismo neoliberal. In: OLIVEIRA, Francisco & PAOLI, Maria Célia (Orgs). **Os sentidos da democracia**. Petrópolis: Vozes/Fapesp, 1999.
- PAES, Maria Tereza Duarte. Introdução e apresentação. In: PAES, Maria Tereza Duarte & OLIVEIRA, Melissa. **Geografia, Turismo e Patrimônio Cultural**. São Paulo: Annablume, 2010.
- PINTO, Maurício & GALVANESE, Horacio. Requalificação do centro de São Paulo: Projeto Corredor Cultural. In: VARGAS, Heliana & CASTILHO, Ana Luisa (Orgs). **Intervenções em centros históricos: objetivos, estratégias e resultados**. Barueri: Manole, 2006.

- PRADO JÚNIOR, Caio. Contribuição para a Geografia Urbana da cidade de São Paulo. In: _____. **Evolução política do Brasil e outros estudos**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1971b [1933].
- _____. O fator geográfico na formação e desenvolvimento da cidade de São Paulo. In: _____. **Evolução política do Brasil e outros estudos**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1971a [1933].
- RIBEIRO, Ana Clara Torres & SILVA, Cátia Antonia. Impulsos globais e espaço urbano: sobre o novo economicismo. In: RIBEIRO, Ana Clara Torres (Org). **O rosto urbano da América Latina**. Buenos Aires: CLACSO, 2004.
- RIVIÈRE D'ARC, Hélène & MEMOLI, Maurizio (Dir). **Le pari urbain en Amérique latine – vivre dans le centre des villes**. Paris: Armand Colin, 2006.
- ROCHEFORT, Michel. Entrevista. **Revista Experimental**, DG/FFLCH/USP, n. 4/5, p. 115-138, 1998.
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo**. São Paulo, Studio Nobel, 1997.
- RUBINO, Silvana. 'Gentrification': notas sobre um conceito incômodo. In: SCHICCHI, Maria Cristina & BENFATTI, Denio. **Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro**. Campinas: PUC-CAMPINAS, 2004.
- SANCHEZ, Fernanda. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. Chapecó: Argos, 2003.
- SANTOS, Milton. Sociedade e espaço: a formação social como teoria e como método [1977]. In: _____. **Da totalidade ao lugar**. São Paulo: Edusp, 2005.
- _____. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. Rio de Janeiro: Ferreira Alves, 1979.
- _____. O retorno do território. In: SANTOS, Milton; SOUZA, Maria Adélia; SILVEIRA, Maria Laura (Orgs). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: Hucitec, 1994, p. 15-22.
- _____. Salvador: centro e centralidade na cidade contemporânea. In: GOMES, Marco (Org). **Pelo Pelô: História, Cultura e Cidade**. Salvador: Editora da UFBA, 1995.

- _____. **O país distorcido**. São Paulo: Publifolha, 2002.
- _____. **Economia espacial: críticas e alternativas**. São Paulo: Edusp, 2003a.
- _____. A totalidade do diabo: como as formas geográficas difundem o capital e mudam as estruturas sociais. In: _____. **Economia espacial: críticas e alternativas**. São Paulo: Edusp, 2003b.
- _____. **Por uma Geografia Nova**. São Paulo: Edusp, 2004 [1978].
- _____. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Edusp, 2006 [1996].
- _____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Edusp, 2008 [1993].
- _____. **Metrópole corporativa e fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2009a [1990].
- _____. **O centro da cidade de Salvador: estudo de Geografia Urbana**. São Paulo: Edusp, 2009b [1959].
- _____. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2009c [1994].
- SEHAB. **Plano Municipal de Habitação**. São Paulo: PMSP, 2011.
- SILVA, Adriana Maria Bernardes da. O processo de mundialização da metrópole de São Paulo. In: SOUZA, Maria Adélia (Org). **Território brasileiro – usos e abusos**. Campinas: Edições Territorial, 2003.
- SILVA, Helena Menna Barreto. **O centro de São Paulo: que futuro para a habitação?** São Paulo: LabHab FAU/USP, 2001.
- _____. (Coord). **Observatório do uso do solo e da gestão fundiária do centro de São Paulo**. Relatório final de pesquisa. São Paulo: LabHab/Lincoln Institute of Land Policy, 2006.
- _____. A habitação no financiamento do BID para o centro de São Paulo. In: CYMBALISTA, Renato et al. **Políticas públicas para o centro: controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.
- _____. (Coord). **Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo**. Relatório final de pesquisa. São Paulo: LabHab/Lincoln Institute of Land Policy, 2009.

SILVEIRA, Maria Laura. Uma situação geográfica: do método à metodologia. **Revista Território**, v. 6, n. 6, p. 21-28, jan/jul 1999.

SMITH, Neil. **The new urban frontier: gentrification and the revanchist city**. Nova York: Routledge, 1996.

_____. A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à ‘regeneração’ urbana como estratégia urbana global. In: BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine (Org). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de ‘revitalização’ dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

_____. Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano. **Revista GEOUSP**, São Paulo, n. 21, p. 15-31, 2007.

_____. Entrevista. **Boletim Campineiro de Geografia**, v. 2, n. 2, 2012.

SMOLKA, Martim & AMBORSKI, David. Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana. **Revista EURE**, v. 29, n. 88, p. 55-77, dez 2003.

SOMEKH, Nadia. **A cidade vertical e o urbanismo modernizador: São Paulo 1920-1939**. São Paulo: Studio Nobel, Edusp, Fapesp, 1997.

SOUZA, Felipe. **A batalha pelo centro de São Paulo - Santa Ifigênia, concessão urbanística e projeto Nova Luz**. São Paulo: Paulo’s Editora, 2011.

SOUZA, Maria Adélia. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Edusp, 1994.

SWYNGEDOUW, Erik; MOULAERT, Frank; RODRIGUEZ, Arantxa. Neoliberal urbanization in Europe: large-scale development projects and the new urban policy. **Antipode**, v. 34, n. 3, p. 542-577, 2002.

TOURINHO, Andréa. **Do centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo**. 2004. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo), FAUUSP, São Paulo.

_____. Centro e centralidade: uma questão recente. In: OLIVEIRA, Ariovaldo & CARLOS, Ana Fani (Orgs). **Geografia das metrópoles**. São Paulo: Contexto, 2006.

VAINER, Carlos. Pátria, empresa e mercadoria: notas sobre a estratégia discursiva do Planejamento Estratégico Urbano. In: ARANTES, Otilia; MARICATO, Ermínia;

- VAINER, Carlos. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Editora Vozes, 2000.
- _____. Utopias Urbanas e o Desafio Democrático. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 105, jul/dez 2003.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.
- _____. Reflexões sobre o centro urbano. In: SCHICCHI, Maria Cristina & BENFATTI, Denio. **Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro**. Campinas: PUC-CAMPINAS, 2003.
- _____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, Csaba & SCHIFFER, Sueli (Orgs). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp, 2004.
- WARD, Kevin. 'Policies in motion', urban management and State restructuring: the trans-local expansion of Business Improvement Districts. **International Journal of Urban and Regional Research**, v. 30, n. 1, p. 54-75, 2006.
- _____. Business Improvement Districts: policy origins, mobile policies and urban liveability. **Geography Compass**, v. 1, n. 3, p. 657-672, 2007.
- _____. Entrepreneurial Urbanism and Business Improvement Districts in the State of Wisconsin: a cosmopolitan critique. **Annals of the Association of American Geographers**, n. 100, p. 1177-1196, 2010.
- WISNIK, Guilherme et al. Notas sobre a Sala São Paulo e a nova fronteira urbana da cultura. **Pós. Revista do Programa de Pós Graduação da FAU/USP**, São Paulo, v. 9, p. 162-209, 2001.

Anexo I - Lista de entrevistados

Alonso Antonio López Silva, arquiteto-urbanista, diretor da Habi-Centro/SEHAB e coordenador do CGZEIS do projeto Nova Luz

Anderson Rocha Barbosa, coordenador operacional da Aliança pelo Centro Histórico (não gravada)

Antonio (Tony) Santana, fotógrafo, presidente da AMSI

Jair Zanelato, engenheiro, servidor da SP Urbanismo (não gravada)

Luciana Itikawa, arquiteta-urbanista, membro da equipe do projeto “Trabalho informal e direito à cidade” do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Luis Oliveira Ramos, arquiteto-urbanista, servidor da SMDU e coordenador do projeto Nova Luz

Luiz Kohara, engenheiro civil, secretário executivo do Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos

Marco Antonio Ramos de Almeida, engenheiro civil, superintendente geral da Associação Viva o Centro

Paula Ribas, jornalista, presidente da AMOALUZ e representante no CGZEIS do projeto Nova Luz

Rafaela Garcia, advogada, representante da sociedade civil na Câmara Técnica III (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Complexos Urbanos e Habitação) do CADES/SVMA

Simone Gatti, arquiteta-urbanista, representante suplente da AMOALUZ no CGZEIS do projeto Nova Luz

Anexo II - Matriz de eventos

Datas	Programa/Projeto	Ação	Área	Investimento	Financiamento	Coordenação	Documentação	Fonte
1974	Área da Luz - Renovação Urbana	Realização de estudo urbanístico da região pelo escritório de Rino Levi, às vésperas da inauguração do metrô				COGEP		
1984	Luz Cultural	Realização de projeto pela arquiteta Regina Meyer				SEC		
1992 (Projeto)	2002 (Obra)	Corredor Cultural	Praça do Patriarca - Reforma (Instalação de cobertura projetada por Paulo Mendes da Rocha)			OUC, AVC		
1994	1998		Pinacoteca do Estado - Reforma	14.000.000,00		SEC		FSP, 21.01.2001
1996			Concurso Nacional de Ideias para um Centro Novo	120.000 (Prêmio para o 1o. Colocado)	Bank Boston	SEHAB, Comissão Procentro, AVC		FSP, 20.02.1997
1996			São Paulo Centro: uma nova abordagem - Realização do estudo coordenado por Regina Meyer e Escritório MMB Arquitetos	Não informado		AVC		
18/02/1997	19/03/1997	Operação Centro	Operação com 320 policiais do choque com o objetivo declarado de fazer um "pente fino" na região, com inspiração em programas de Tolerância Zero	Não informado		PM, PF, AR-Sé, SOS Criança		FSP, 18.02.1997 e 13.05.1997
15/05/1997		OUC	Aprovação do projeto de lei 901/1993 (Operação Urbana Centro)		Distritos Sé e República e parte do Brás	Não se aplica	PMSP, CMSP	Legislação ESP, 16.05.1997
1998			Theatro São Pedro - Restauo		Rua Barra Funda, 171	Não informado	SEC	
1999			Museu de Arte Sacra - Restauração	3.000.000,00				FSP, 21.01.2001
1999	Monumenta	Jardim da Luz - Tombamento e Reforma						
maí/99			Maharishi São Paulo Tower - Anúncio do empreendimento com 103 andares e 494 metros de altura	1,2 milhão de m2, na região do Parque Dom Pedro, Brás e Pari	3 bi + desapropriações (entre 220 e 600 mi)	Brasil Invest e Maharishi Global Development Fund		FSP, 25.07.1999 e 25.10.2000
09/07/1999			Sala São Paulo - Inauguração		Estação Júlio Prestes	45.000.000,00	SEC	FSP, 08.07.1999 e 21.01.2001
jul/00			Viaduto Santa Ifigênia - Recuperação	1.900.000,00				FSP, 21.01.2001
mar/01			Centro Cultural Banco do Brasil - Inauguração		R. Álvares Penteado, 112	7.500.000,00	BB	
2002	Monumenta		Convênio do programa em São Paulo é firmado	17.900.000 (Inicial) 9.733.215,50 (2006)		BID (50%), MinC (20%), GESP (15%), PMSP (20%)	EMURB	FSP, 03.02.2006 Mosqueira (2007)
2002	Corredor Cultural		Anúncio do projeto				EMURB	

04/11/2002	Procentro	Reforma do Departamento Jurídico Fiscal (DEPRAT)		3.991.379,36	BID/PMSP	SMNJ	Contrato 464/02	Planilha Procentro
13/08/2003	Parque Dom Pedro II	São Vito - Prefeitura anuncia a desapropriação e reforma do edifício		3.100.000,00		PMSP/CEF		FSP, 13.08.2003
2004	Procentro	Conjunto residencial Olarias		4.991.352,44	BID/PMSP	COHAB		Planilha Procentro Apres. OUC
2004	Procentro	Conjunto residencial Parque do Gato e centro comercial		17.160.284,33	BID/PMSP	COHAB		Planilha Procentro Apres. OUC
11/02/2004	14/09/2004	Parque Dom Pedro II	Mercado Municipal - Reforma	21.243.157,12	BID/PMSP	SEMAB	Contrato SEMAB 07/2002	Planilha Procentro
19 a 22/08/2004		Ataques a moradores de rua - 7 mortos e 9 feridos	Praça da Sé	Não se aplica				FSP, 20, 21, 22, 23, 24 e 25.08.2004
jan/05		Nomeação de Antonio José Ayres Zagatto (superintendente-geral da AVC) como assessor especial do gabinete do subprefeito da Sé, Andrea Matarazzo		Não se aplica		SUB-Sé		Informe AVC, 31.01.2005
03/02/2005	OUC	ADIN - Plenário do STF mantém liminar que permite a continuidade da Operação Urbana Centro		Não se aplica		STF, PMSP		
mar/05		Jaime Lerner é anunciado como consultor da gestão municipal de José Serra para o centro		Não informado		PMSP		FSP, 07.03.2005
07/03/2005		Ocupação de imóveis abandonados do governo federal por movimentos de moradia	Av. Rangel Pestana, 1099	Não se aplica		CMP		FSP, 08.03.2005
08/03/2005	Operação Limpa	Início da operação com 220 policiais na área da cracolândia, acompanhada da instalação de bases móveis na R. Gen. Couto de Magalhães e ações de zeladoria urbana	R. Gen. Couto de Magalhães e entorno	Não informado		Pol. Civil, PM, PF, SMADS, SUB-Sé		FSP, 09.03.2005
09/03/2005	Operação Limpa	Intensificação da fiscalização - multas e "emparedamentos" de estabelecimentos comerciais (12 hotéis e 6 bares "emparedados" nos 2 primeiros dias)	R. Gen. Couto de Magalhães e entorno	Não informado		SUB-Sé		FSP, 10.03.2005 e 11.03.2005
28/03/2005 (Inauguração)		Reforma do interior e da fachada do edifício da biblioteca da Bovespa	R. 3 de dezembro	Não informado		BOVESPA		FSP, 23.03.2005
abr/05	Operação Limpa	Migração dos usuários de drogas para a região da Praça Julio Prestes	Praça Júlio Prestes	Não se aplica				FSP, 07.04.2005
13/04/2005 (Anúncio)	20/03/2006 (Inauguração)	Museu da Língua Portuguesa	Estação da Luz	37.000.000,00	Estadual, Federal, Privados (Lei Incentivos)	SEC, Fundação Roberto Marinho		FSP, 14.04.2005 e 19.03.2006
26/04/2012	Operação Revitalização da Luz	Início de operação com equipe de 350 pessoas, concentrada no entorno nas avenidas Duque de Caxias e Rio Branco	Praça Júlio Prestes	Não informado				FSP, 07.04.2005
mai/05		Cercamento na Praça da República antes das obras		Não informado		SUB-Sé		FSP, 14.05.2005
mai/05		Inauguração do Ateliê Amarelo - projeto de residência artística da SEC	Largo General Osório, 23	Não informado		SEC		FSP, 21.01.2005 e 25.05.2005

02/05/2005			Ocupação de edifício abandonado do INSS por movimento de moradia	Prédio do INSS - Av. Nove de Julho	Não se aplica		FLM		FSP, 03.05.2005	
19 e 20/05/2005			Manifestações de ambulantes e confrontos violentos com a GCM e PM	Praça da República, calçadões do centro novo	Não se aplica		Ambulantes, GCM, PM		FSP, 20 e 21.05.2005	
jun/05		Nova Luz, Parque Dom Pedro II	Prefeitura anuncia negociação com o Governo do Estado para a criação de incentivos fiscais na área da Luz e Bom Retiro e a instalação de um museu no Palácio das Indústrias		Não informado		PMSP, GESP		FSP, 02.06.2005	
02/06/2005			Manifestação de movimentos de moradia - cerca de 150 manifestantes ocupam o Ed. Martinelli cobrando soluções para as famílias de ocupação da Brigadeiro Tobias ameaçadas de despejo	Edifício Martinelli	Não se aplica		Movimentos de moradia, SEHAB		FSP, 03.06.2005	
07/06/2005			Manifestação de catadores de materiais recicláveis em frente à Prefeitura, com cerca de 400 manifestantes, contra lei municipal que determina a padronização das carroças que usam para trabalhar	Prefeitura de São Paulo	Não se aplica		Movimentos de catadores, CMSP, PMSP		FSP, 08.06.2005	
jul/05		Nova Luz	Demolição de 26 imóveis (14.000 m2) para a construção da estação Luz da Linha 4 - Amarela do metrô	Av. Cásper Libero, R. Mauá, R. Brigadeiro Tobias	Não divulgado		METRÔ		FSP, 07.07.2005	
06/07/2005			Mudança da reitoria da UNESP para o centro - Anúncio da compra do edifício do Banco Itaú	R. Quirino de Andrade, 202-215	6.690.000,00		UNESP		FSP, 07.07.2005	
16/08/2005			Reintegração de posse da ocupação da Rua Plínio Ramos	R. Plínio Ramos	Não divulgado		PM, MMRC		FSP, 17.08.2005	
05/09/2005		Nova Luz	Decreto de utilidade pública	R. dos Andradas, R. Mauá, R. Timbiras, R. Triunfo, R. Gen. Couto de Magalhães e lotes lindeiros (105 mil m2)	Não divulgado	Não divulgado	EMURB, SMNJ	Decreto 46.291	FSP, 17.05.2007 e Pedido de informação	
22/09/2005			Instalação das "rampas antimentidigo" na passagem subterrânea entre a Av. Paulista e Av. Dr. Arnaldo	Av. Paulista e Av. Dr. Arnaldo	Não divulgado		SUB-Sé		FSP, 23.09.2005	
29/10/2005			Fórum Centro Vivo e movimentos sociais organizam "escracho" em frente à casa do subprefeito da Sé na época, Andrea Matarazzo		Não se aplica		FCV		CMI, 31.10.2005	
18/11/2005			Publicação de decreto transferindo o Museu da Cidade para o conjunto formado pelo Solar da Marquesa de Santos, Beco do Pinto e Casa n. 1	R. Roberto Simonsen	Não divulgado		SMC, DPH		FSP, 19.11.2005	
08/12/2005			Restauração da fachada da Faculdade de Direito da USP - Inauguração	Largo São Francisco	Não divulgado		USP		FSP, 09.12.2005	
08/12/2005	13/02/2006	Nova Luz	Programa de Investimentos Seletivos	Av. Rio Branco, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Libero, Av. Ipiranga	Não houve liberação de incentivos fiscais		PMSP	SP Urbanismo	Lei 14.096 Decreto 46.996	Legislação, Pedido de informação
2006		Monumenta	Mosteiro da Luz - Restauo e recuperação		146.011,43		BID/MinC/PMSP		Apres. OUC	
2006	27/02/2008	Parque Dom Pedro II	Complexo do Gasômetro - Restauo e reativação do centro operacional da Comgás	R. Capitão Faustino Lima, 134	38.000.000,00		Particular	Comgás	Informe AVC, 22.02.2008	
2006	jan/09	Monumenta	Edifício Ramos de Azevedo - Restauo e recuperação		1.544.835,58		BID/MinC/PMSP		Apres. OUC	
jan/06		Nova Luz	Publicação da matéria "A solução é derrubar" pela revista Veja SP. Nas semanas seguintes, o conteúdo da reportagem foi amplamente repudiado por ONGs e movimentos sociais		Não se aplica		Editora Abril, Instituto Pólis, CMI, FCV		Veja SP, 11.01.2006	

jan/06	Nova Luz	Prefeitura inicia o levantamento dos imóveis incluídos no perímetro de utilidade pública.	R. dos Andradas, R. Mauá, R. Timbiras, R. Triunfo, R. Gen. Couto de Magalhães e lotes lindeiros (105 mil m2)			PMSP		FSP, 19.01.2006
jan/06 (Início obras)	25/01/2007 (Reinaugur.)	Rua Avanhandava - Reforma		600.000,00	Particular			FSP, 25.01.2007
25/01/2006		Abertura dos calçadões para veículos - inauguração	R. 24 de maio e D. José de Barros			EMURB		FSP, 25.01.2006
26/01/2006	Praça das Artes	Desapropriações	Quadra 27 (Vale do Anhangabaú)	5.267.818,00	Orçamento municipal e OUC	SMC	Decreto 46.938	De Olho nas Contas - Exec. Orçamentária 09/10
10/02/2006	Operação Limpa	Realização de operação na baixada do Glicério, com a derrubada de barracos e expulsão de catadores de materiais recicláveis	Baixada do Glicério	Não divulgado		SUB-Sé		FSP, 18.02.2006
abr/06	Nova Luz	Início das desapropriações de 55 imóveis em 2 quarteirões (4.873 m2)	R. Gen. Couto de Magalhães e R. dos Protestantes	Não divulgado	Não divulgado	EMURB		FSP, 05.04.2006, Pedido de informação
abr/06		Abertura no período de bares e cervejarias voltados para públicos de maior poder aquisitivo: Café do CCBB, Fazenda Café, Salve Jorge	Largo São Francisco, Praça Antonio Prado, R. Alvares Penteado	Não divulgado		Particular		FSP, 22.04.2007
10/04/2006	09/08/2006	Procentro	Teatro Municipal - Recuperação da fachada (Projeto)	671.231,45	BID/PMSP	SMC	Contrato SMC 05/06	Planilha Procentro
14/04/2006		Justiça adia por tempo indeterminado a reintegração de posse do edifício Prestes Maia, prevista para ser realizada em 15.04	Av. Prestes Maia, 911	Não se aplica		TJ-SP		FSP, 15.04.2006
25/04/2006		Prefeitura inicia o emparedamento de cerca de 120 bares do centro expandido, a maioria na SUB-Sé		Não divulgado		SUB-Sé, SUB- Pinheiros		FSP, 28.04.2006
28/04/2006		Imposição de horário de trabalho menor (8h30 às 18h) dos ambulantes legalizados na SUB-Sé		Não se aplica		SUB-Sé		FSP, 29.04.2006
mai/06		AVC publica levantamento afirmando que 98% dos camelôs com TPUs não estão de acordo com a lei municipal		Não se aplica		AVC		FSP, 14.05.2006
09/05/2006	14/05/2007	Procentro	Praça da Sé - Reforma	4.706.075,87	BID/PMSP	SP Sé	Contrato SP Sé 10/2006	Planilha Procentro
29/05/2006		Acampamento de sem-teto em frente à Prefeitura, cobrando abertura de negociação sobre o edifício Prestes Maia	Viaduto do Chá	Não se aplica		MSTC, FLM		FSP, 30.05.2006
jul/06 (Reinauguração)		Monumenta	Praça Coronel Fernando Prestes - Reforma	1.326.326,36	BID/MinC/PMSP			Apres. OUC
31/07/2006		Central de Monitoramento da GCM entra em operação, com 13 câmeras no centro velho, e integração via rádio com a PM	Vale do Anhangabaú, Praça da Sé, Praça da República, Av. Rio Branco, entre outros	2.700.000,00		GCM, Telefônica		FSP, 01.08.2006
01/08/2006	29/11/2006	Procentro	Biblioteca Mário de Andrade - Reforma do anexo (Projeto)	390.000,00	BID/PMSP	SMC	Contrato SMC 05/06	Planilha Procentro
28/09/2006		Expansão da Faculdade de Direito - Decreto de utilidade pública de edifício para a construção de anexo	R. Riachuelo	1.200.000,00 (Estimativa)		USP		FSP, 28.09.2006

30/10/2006			Tentativa de ocupação de 2 edifícios abandonados por movimentos de moradia na área central e manifestação em frente à sede da CDHU	R. Conselheiro Carrão, 202 e R. Genebra (Bela Vista)	Não se aplica		FLM, MSTC		FSP, 31.10.2006
nov/06	jan/09	Monumenta	Edifício Paula Souza - Restauro e recuperação		1.544.835,58	BID/MinC/PMSP			Apres. OUC
nov/06	fev/09	Procentro	Praça da República - Reforma		3.506.543,06	BID/PMSP	SP Sé	Contrato SP Sé 09/2006	Planilha Procentro
09 e 10/11/2006			Tentativa de ocupação de 2 edifícios por movimentos de moradia	São Vito (Parque Dom Pedro II) e Praça Roosevelt	Não se aplica		FLM, MSTC		FSP, 10 e 11.04.2007
15/12/2006	20/10/2008	Procentro	Praça Roosevelt - Projeto executivo		634.212,00	BID/PMSP	SP Sé	Contrato SP Sé 0098602000/2008	Planilha Procentro
16/05/2007		Nova Luz	Decreto de utilidade pública - Ampliação perímetro	Av. Rio Branco, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Líbero, Av. Ipiranga (269 mil m2)	Não divulgado		EMURB	Decreto 48.349	Legislação FSP, 17.05.2007
18/05/2007		Nova Luz	Prefeitura afirma que pretende desapropriar todo o perímetro declarado de utilidade pública destinar a área a um consórcio privado renová-lo	Av. Rio Branco, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Líbero, Av. Ipiranga (269 mil m2)	Não divulgado		EMURB		FSP, 19.05.2007
15/06/2007			Edifício Prestes Mais - Desocupação	Av. Prestes Maia, 911	Não se aplica				G1, 15.06.2007
16/07/2007	30/11/2010	Procentro	Biblioteca Mário de Andrade - Reforma		16.444.475,58	BID/PMSP	SMC	Contrato SMC/BMA 02/10	Planilha Procentro
16/10/2007			Aprovação de lei que institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas e cria a Companhia São Paulo Parcerias, concebida como gestora da desapropriação e repasse dos imóveis da cracolândia a empreendedores		Não se aplica		SPP	Lei 14.517	Legislação FSP, 10.10.2007
16/10/2007		Nova Luz	Demolição de imóveis desapropriados - início	R. Gen. Couto de Magalhães	Não divulgado		EMURB		ESP, 27.10.2007
27/12/2007		Teatro de Dança	Desapropriações	Quadra 49	34.000.000,00 (rodoviária)	Orçamento estadual	SEC	Decreto 52.555	Legislação ESP, 13.04.2010
31/03/2008	31/03/2011	Procentro	Solar da Marquesa - Recuperação		2.401.901,02	BID/PMSP	SMC	Contrato DPH/SMC 19/08	Planilha Procentro
13/06/2008	30/11/2010	Procentro	Teatro Municipal - Recuperação da fachada (Obra)		7.233.141,83	BID/PMSP	SMC	Contrato SMC 0142701000/08	Planilha Procentro
09/06/2008		Aliança pelo Centro Histórico	Anúncio do programa	Triângulo Histórico	Não divulgado		AVC		Valor, 09.06.2008, FSP, 10.06.2008 e Informe 240
24/07/2008		Aliança pelo Centro Histórico	FCV, movimentos sociais e ativistas lançam carta aberta denunciando o agravamento das violações de direitos humanos e propondo a criação de uma "Aliança pela Vida"		Não se aplica		FCV		Carta Aberta FCV 24.07.2008
25/07/2008		Aliança pelo Centro Histórico	AVC publica nota respondendo à carta aberta do FCV, defendendo a iniciativa		Não se aplica		AVC		Nota AVC 25.07.2008
28/07/2008		Aliança pelo Centro Histórico	Movimentos sociais ligados ao FCV protocolam no MP representação pedindo a apuração de "atos de arbitrariedade e violência de agentes públicos"		Não se aplica		FCV		Portal MP, 29.07.2008

28/07/2008		Aliança pelo Centro Histórico	Realização do "Ato público pela humanização do centro histórico de São Paulo", contestando a Aliança pelo Centro Histórico e a violação dos direitos humanos na área	Praça da Sé, sede da Prefeitura	Não se aplica		FCV		CMI, 25.07.2008 R. Fórum, 28.07.2008
28/07/2008		Aliança pelo Centro Histórico	AVC divulga nota respondendo ao ato e afirmando que "repeito aos direitos humanos é parte fundamental da Aliança"		Não se aplica		AVC		Nota AVC 28.07.2008
ago/08		Nova Luz	Plano urbanístico elaborado pela EMURB é disponibilizado na internet para consulta		Não divulgado		EMURB		Informe AVC, 12.08.2008
11/08/2008		Nova Luz	Inauguração da nova sede da GCM, que abriga o Comando Geral, a Central de Comando e Controle e a Central de Videomonitoramento Integrado		Não divulgado	Não divulgado	SMSU, GCM		Informe AVC, 12.08.2008
01/09/2008			Mudança da subprefeitura da Sé para a R. Álvares Penteados		Não divulgado	Não divulgado	SMSU, GCM		Informe AVC, 12.08.2008
29/09/2008 (Reinauguração)			Reforma da agência central do banco Nossa Caixa		1.900.000,00		Nossa Caixa		ESP, 29.09.2008
16/12/2008	11/03/2011	Nova Luz	Requalificação de ruas comerciais	R. Santa Ifigênia, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Líbero, Av. Ipiranga e R. do Seminário	17.167.151,43	BID/PMSP	SUB Sé	Contrato EMURB 99801000/2008	Planilha Procentro
2009		Teatro de Dança	Projeto arquitetônico - Herzog & De Meuron Architekten Ag	Quadra 49	23.424.387,62	Orçamento estadual	SEC	Contrato SEC 22795/2010	Prestando Contas - Execução Orçamentária
09/01/2009		Parque Dom Pedro II	Assinatura de termo de cooperação entre a Prefeitura e a Fundação Catavento para a zeladoria dos espaços públicos do Parque Dom Pedro II		Não divulgado				ESP, 09.01.2009
24/01/2009			Inauguração do novo projeto museológico do Memorial da Resistência	R. Mauá	Não divulgado		SEC		FSP, 24.01.2009
fev/09		Parque Dom Pedro II	Desocupação do Edifício Mercúrio		Não divulgado				FSP, 30.12.2008
27/02/2009 (Projeto)	07/05/2009 (Publicação)	Nova Luz	Concessão urbanística - Lei	Av. São João, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Líbero, Av. Ipiranga	Não se aplica		SMDU CMSP	Lei 14.917 Lei 14.918	Legislação
mar/09			Sesc 24 de maio - Início das obras		Não divulgado				Informe AVC, 02.03.2009
17/03/2009		Nova Luz	Realização de audiência pública do PL da concessão urbanística da Nova Luz / Manifestação de comerciantes e moradores da área		Não se aplica				Nossa SP, 17.03.2009
26/03/2009		Parque Dom Pedro II	Museu Catavento - Inauguração	Palácio das Indústrias	Não divulgado				Informe AVC, 26.03.2009
03/04/2009		Nova Luz	Comitê Executivo Nova Luz (COLUZ) - Criação	Av. São João, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Líbero, Av. Ipiranga	Não se aplica			Decreto 50.538	Legislação
19/05/2009		Praça das Artes	Proj. executivo e obras dos módulos 1 (corpos artísticos), 2 (estacionamento) e 3 (restauração do antigo conservatório e centro de documentação)	Quadra 27 (Vale do Anhangabaú)	102.887.078,10	FUNDURB/PMSP	SMC	Contrato SIURB 27/09	De Olho nas Contas - Exec. Orçamentária 09/10
26/05/2009	31/03/2011	Procentro	Casa n. 1 e Beco do Pinto - Recuperação		3.392.539,74	BID/PMSP	SMC	Contrato DPH/SMC 03/09	Planilha Procentro

05/08/2009 (Edital)	17/06/2010 (Contrato)	Nova Luz	Concessão urbanística - Contratação de Projeto Urbanístico Específico e estudos ambientais e econômicos	Av. São João, Av. Duque de Caxias, R. Mauá, Av. Casper Líbero, Av. Ipiranga	14.637.306,03	Orçamento municipal	SMDU	Contrato SMDU 02/10	De Olho nas Contas
20/08/2009		Aliança pelo Centro Histórico	Inauguração da base de informações e apoio	R. da Quitanda, 80	Não divulgado	BMF BOVESPA, ACSF, Nossa Caixa, Itaú	AVC		Informe Viva o Centro n. 255
20/08/2009		SP Escola de Teatro	Reforma da nova sede	R. Martinho Prado, 210	3.298.687,56	Orçamento estadual	SEC	Concorrência SEC 09/09	Prestando Contas - Editais e Contratos
15/09/2009	14/03/2011	Procentro	Biblioteca Mário de Andrade - Reforma do anexo (Obras)		11.626.877,79	BID/PMSP	SMC	Contrato SMC/BMA 03/09	Planilha Procentro
fev/10		Nova Luz	Alteração da resolução de tombamento do bairro Santa Ifigênia		Não se aplica		CONDEPHAAT		FSP, 19.02.2010
04.02.2010		Renova Centro	Anúncio do projeto e publicação dos decretos de utilidade pública de 53 prédios para construção de HIS		Não divulgado		COHAB SEHAB		ESP, 05.02.2010
09/02/2010		Parque Dom Pedro II	Museu da História de São Paulo - Restauro, reforma e construção de edificações	Casa das Retortas	61.519.312,84	Orçamento estadual	SEC	Concorrência SEC 02/09 Contrato SEC 02/10	Prestando Contas - Editais e Contratos
01.03.2010			Ocupação do prédio do antigo Hotel Hilton por gabinetes de desembargadores do Tribunal de Justiça	Av. Ipiranga, 165	Não divulgado				Veja SP, 10.03.2010
16/03/2010 (Início)		Teatro de Dança	Demolição das edificações (antiga rodoviária e outros)	Quadra 49	3.500.000,00	Orçamento estadual	SEC	Pregão SEC 02/2010	Prestando Contas - Editais e Contratos
26.04.2010			Ocupação de edifício abandonado do INSS por movimento de moradia	Av. Nove de Julho	Não se aplica		MTST		FSP, 27.04.2010
29.06.2010			IPTU Progressivo - Aprovação		Não se aplica		CMSP		ESP, 30.06.2010
22/07/2010	26/03/2011	Procentro	Teatro Municipal - Atualização tecnológica do palco		19.643.304,40	BID/PMSP	SMC	Contrato DPH/SMC 15/10	Planilha Procentro
27/08/2010	31/10/2012	Procentro	Praça Roosevelt - Reurbanização		55.066.817,73	BID/PMSP	SIURB	Contrato SIURB 151/2010	Planilha Procentro
08.09.2010	01.05.2011	Parque Dom Pedro II	Demolição dos edifícios São Vito e Mercúrio		Não divulgado				
24/09/2010		Procentro	Biblioteca Mário de Andrade - Paisagismo da área externa (Projeto e Implantação)		382.017,47	Orçamento municipal	SMC	Contrato SMC/G 11/10	De Olho nas Contas
04.10.2010			Ocupação de 5 edifícios abandonados por movimento de moradia	Av. Nove de Julho (INSS); Av. Ipiranga, 925; Av. São João, 572; Av. Prestes Maia, 911, Av. Duque de Caxias, 959	Não se aplica		FLM		ESP, 05.10.2010
17.11.2010		Nova Luz	Concessão urbanística - Apresentação da visão e diretrizes urbanísticas do projeto		Não se aplica		SMDU		G1, 17.11.2011
18.11.2020			Desocupação de edifício (movimento de moradia)	Av. Nove de Julho (INSS)	Não divulgado				Rede Brasil Atual, 25.11.2010

22.11.2010		Retirada violenta de manifestantes sem-teto em frente à Câmara de Vereadores	Viaduto Jacareí, 100	Não se aplica	GCM	Rede Brasil Atual, 22.11.2010
25.11.2010		Desocupação de edifício (movimento de moradia)	Av. Ipiranga, 165	Não divulgado		Rede Brasil Atual, 25.11.2010
17.12.2010	Nova Luz	Concessão urbanística - Apresentação do projeto preliminar (urbanístico e ZEIS)		Não se aplica	SMDU	FSP, 18.12.2010
23.12.2010		Inauguração do Centro de acolhida especial para idosos (Morada São João), no edifício do antigo Hotel Atlântico	Av. São João	500.000,00		ESP, 23.12.2010
14.01.2011	Nova Luz	Concessão urbanística - Realização da 1a. Audiência pública do projeto preliminar (cancelada)	FATEC Tiradentes	Não se aplica	SMDU Consórcio Nova Luz	Trabalho de campo
28.01.2011	Nova Luz	Concessão urbanística - Realização da 1a. Audiência pública do projeto preliminar	Palácio das Convenções do Anhembi	Não se aplica	SMDU Consórcio Nova Luz	Trabalho de campo
03.02.2011	Pátio do Pari	Anúncio da criação de um roteiro de compras de ruas comerciais do Brás, Sé, Santa Ifigênia e Bom Retiro	R. 25 de março, R. Santa Ifigênia, R. José Paulino, R. Oriente, Feira da Madrugada	Não divulgado		R7, 03.02.2011
07.03.2011 (Início)	Nova Luz	Concessão urbanística - Cadastramento de moradores do perímetro do Nova Luz		Não divulgado		FSP, 08.03.2011
17.03.2011		Henrique Meirelles reassume a presidência da Associação Viva o Centro		Não se aplica	AVC	
27.04.2011	Nova Luz	Concessão urbanística - Projeto é suspenso em caráter liminar pelo Tribunal de Justiça de São Paulo, enquanto a Ação Direta de Inconstitucionalidade aguarda julgamento		Não se aplica	ACSI SMDU	ESP, 27.04.2011
29.04.2011	Nova Luz	Concessão urbanística - Justiça cassa liminar que suspendia o projeto Nova Luz		Não se aplica	ACSI SMDU	G1, 29.04.2011
04.05.2011	Parque Dom Pedro II	Anúncio do projeto de reurbanização do parque, que prevê o rebaixamento da Av. do Estado, construção de uma esplanada ligando o Mercado Municipal e o Palácio das Indústrias e outras intervenções		1.500.000.000,00 (previsto)	SMDU	ESP, 04.05.2011
mar/11	Nova Luz	SMDU e Consórcio realizam 11 reuniões com organizações de comerciantes e moradores do perímetro do projeto		Não se aplica	SMDU Consórcio Nova Luz	Atas Consórcio
abr/11 e mai/2011	Nova Luz	Reuniões com representantes de moradores e negociação para a formação do Conselho Gestor da ZEIS-3 do projeto		Não se aplica	SEHAB, SMDU	Atas CGZEIS
18.06.2011	Nova Luz	Criação do Conselho Gestor da ZEIS-3 do Projeto Nova Luz com representantes da sociedade civil eleitos		Não se aplica	SEHAB, SMDU	Atas CGZEIS
20.06.2011	Nova Luz	Realização de audiência pública na Comissão de Política Urbana e Metropolitana da CMSP		Não se aplica	CMSP, SMDU, MPE-SP	Trabalho de campo
11.08.2011	Nova Luz	Apresentação da versão consolidada do projeto urbanístico em evento na Prefeitura		Não se aplica	SMDU Consórcio Nova Luz	Documentação Consórcio
27.08.2011		SESC Bom Retiro - Inauguração	Alameda Nothmann, 185	Não divulgado	SESC	Notícias PMSP, 27.08.2011

01.09.2011	Nova Luz	Entrega dos produtos finais do contrato - Plano de Urbanização Especifico, Estudo de Viabilidade Econômica, Plano de urbanização de ZEIS, EIA/RIMA		Não se aplica	SMDU Consórcio Nova Luz	Documentação Consórcio
05.09.2011	Nova Luz	PSOL protocola Ação Direta de Inconstitucionalidade no Supremo Tribunal Federal contra a lei 14.917 (concessão urbanística)		Não se aplica	PSOL ADI 73057/2011	Site Carlos Giannazi, 08.09.2011
20.09.2011	Nova Luz	Ministro Gilmar Mendes (STF) nega seguimento à ADI do PSOL contra a concessão urbanística em São Paulo		Não se aplica	STF ADI 73057/2011	RBA, 20.09.2011
19.08.2011	Nova Luz	SMDU protocola o EIA/RIMA do projeto no CADES		Não se aplica	SMDU Consórcio Nova Luz	Resolução CADES 151/2012
28 e 30.09.2011	Nova Luz	Realização de audiências públicas - Plano urbanístico consolidado (SMDU) e EIA/RIMA (CADES)	Ginásio Poliesportivo do Estádio do Pacaembu	Não se aplica	SMDU CADES/SVMA	Trabalho de campo
22.12.2011		Incêndio na favela do Moinho (368 barracos, 1500 pessoas, 2 mortos)	Campos Elíseos	Não se aplica		ESP, 23.12.2011 Notícias PMSP, 31.12.2011
01.01.2012		Implosão fracassada do prédio do Moinho Central		3.500.000,00	SIURB	ESP, 02.01.2012
03.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Início da megaoperação policial		Não divulgado	PM, Sec. Justiça, SUB-Sé, SMS, SMADS	G1, 03.01.2012
04.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Luis Alverto Chaves de Oliveira, coordenador de políticas sobre drogas da Secretaria Estadual da Justiça e Defesa da Cidadania, afirma que a estratégia empregada na cracolândia é de "dor e sofrimento"		Não se aplica	PM, Sec. Justiça	ESP, 05.01.2012
05.01.2012		Apesar das justificativas do prefeito Gilberto Kassab, dono da empresa responsável pela implosão do Moinho Central admite que houve falha técnica		Não se aplica		FSP, 06.01.2012
05.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	A partir do 3o. dia da operação, PM intensifica a violência contra dependentes químicos e começa a usar bombas de efeito moral e balas de borracha		Não divulgado	PM, Sec. Justiça	ESP, 06.01.2012
10.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	MPE anuncia a abertura de inquérito para investigar a operação policial na cracolândia		Não se aplica	MPE, PM, Sec. Justiça	RBA, 10.01.2012
10.01.2012		MPE anuncia a abertura de inquérito para investigar a demolição do Moinho Central		Não se aplica	MPE, PMSP	RBA, 10.01.2012
13.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Movimentos sociais e ativistas lançam o manifesto "Chega de dor e sofrimento na Luz", denunciando a operação na cracolândia		Não se aplica	Coletivo Luz Livre	Luz Livre, 13.01.2012
14.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Movimentos sociais e ativistas realizam o "Churrascão da gente diferenciada - versão cracolândia"	R. Helvétia x R. Dino Bueno	Não se aplica	Coletivo Luz Livre	Luz Livre, 13.01.2012
17.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Início da fiscalização e emparedamento de imóveis na área da operação da cracolândia (32 estabelecimentos)	R. Helvétia, Alameda Barão de Piracicaba e imediações	Não divulgado	SUB-Sé	FSP, 18.01.2012
18.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Início da demolição de seis imóveis na área da operação da cracolândia (um casarão estava em processo de tombamento pelo Conpresp)	R. Helvétia	Não divulgado	SUB-Sé	ESP, 19.01.2012
20.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Imóveis demolidos na cracolândia são objeto de requisição de uso para interesse social para instalação de Centro de Apoio ao Trabalho e tendas da SMADS	R. Helvétia	Não divulgado	SUB-Sé	ESP, 20.01.2012
24.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Entidades de direitos humanos encaminham "apelo urgente" à ONU denunciando violações de direitos humanos na operação na cracolândia		Não se aplica	Conectas, Pastoral Carcerária e outras	ESP, 25.01.2012

25.01.2012	Ação Integrada Centro Legal	Movimentos sociais e ativistas organizam o "Ato contra a higienização e a favor do tratamento digno às vítimas do crack"	Praça da Sé	Não se aplica	Coletivo Luz Livre	Luz Livre
26.01.2012	Nova Luz	Projeto é suspenso em caráter liminar pelo TJ-SP em ação que afirma, entre outros, que aprovação da concessão urbanística não prezou pela participação popular		Não se aplica	TJ-SP	Processo 0043538-86.2011.8.26.0053 Processo judicial
01.02.2012	Nova Luz	Após recurso da Prefeitura, TJ-SP mantém a suspensão do projeto		Não se aplica	TJ-SP	Processo 0043538-86.2011.8.26.0053 Processo judicial
01.02.2012 (PL)	31.05.2012 (Sanção)	Nova Luz	Memorial da democracia - Concessão de dois quarteirões demolido na área do projeto para o Instituto Lula	R. dos Protestantes, R. Gen. Couto de Magalhães	20.000.000,00 Avaliação do terreno	PMSP, CMSP Lei 15.573 Legislação
16.02.2012	Nova Luz	Desembargadora do TJ-SP suspende liminar que paralisa o andamento o projeto (processo 0043538-86.2011.8.26.0053)		Não se aplica	TJ-SP	Agravo de instrumento 0028056-29.2012.8.26.0000 Processo judicial
04.04.2012	Nova Luz	Sob protestos dos representantes da sociedade civil, plano de urbanização da ZEIS-3 é aprovado pelo CGZEIS		Não se aplica	SEHAB, SMDU	RBA, 05.04.2011 Apr. da Luz, 05.04.2011
30.05.2012	Ação Integrada Centro Legal	MPE finaliza inquérito sobre operação e apresenta ACP requerendo indenização por danos morais e suspensão das ações degradantes contra dependentes químicos		Não se aplica	MPE-SP	Processo 0023977-42.2012.08.26.0053 ACP Cracolândia
06.06.2012	Nova Luz	TJ-SP acata argumento de que não houve participação popular na decisão do CGZEIS e concede liminar impedindo a Prefeitura de realizar a licitação da concessão		Não se aplica	TJ-SP, Def. Pública, AMOALUZ	Processo 0019326-64.2012.8.26.0053 Processo judicial
21.06.2012	Nova Luz	Presidente do TJ-SP, Ivan Sartori, determina a extensão de decisão anterior que suspendeu liminar a respeito do projeto ao processo referente ao CGZEIS		Não se aplica	TJ-SP	Processo 0022646-87.2012.8.26.0000/50001 Processo judicial
20.06.2012	Nova Luz	Apresentação do parecer técnico do Departamento de Controle da Qualidade Ambiental/SVMA		Não se aplica	DECONT/SVMA	Parecer técnico n. 23/2012 Resolução CADES 151/2012
22.06.2012	Nova Luz	Câmara Técnica III (Parcelamento, uso e ocupação do solo, complexos urbanos e habitação) aprova o Parecer n. 32		Não se aplica	DECONT/SVMA	Parecer técnico n. 23/2012 Resolução CADES 151/2012
31.07.2012	Ação Integrada Centro Legal	TJ-SP defere liminar proibindo o governo do Estado de realizar abordagens degradantes aos usuários de drogas na região da cracolândia		Não se aplica	TJ-SP	Processo 0023977-42.2012.08.26.0053 Processo judicial
31.07.2012	Ação Integrada Centro Legal	MPE anuncia a abertura de novo inquérito civil para identificar responsáveis pela operação e acompanhar seus desdobramentos		Não se aplica	MPE-SP	Site MP, 31.07.2012
01.08.2012	Nova Luz	Em reunião plenária extraordinária, CADES aprova o licenciamento ambiental do projeto		Não se aplica	CADES	Resolução CADES 151/2012 Resolução CADES 151/2012
17.09.2012		Incêndio na favela do Moinho, ao lado do viaduto da Av. Rio Branco		Não se aplica		UOL Notícias, 17.09.2012

2.106.839.061,72