

Beatriz Kara José

**A popularização do centro de São Paulo:
um estudo de transformações ocorridas
nos últimos 20 anos**

**Tese apresentada à Faculdade de Arquitetura
e Urbanismo da Universidade de São Paulo
como parte dos requisitos necessários à
obtenção do título de Doutor em Arquitetura
e Urbanismo**

**Área de Concentração:
Planejamento Urbano e Regional**

Orientador: Prof. Dr. Flávio Villaça

**São Paulo
2010**

Ao querido Pedro, que chegou no meio deste caminho...

AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar agradeço ao meu orientador Professor Flavio Villaça, com quem muito aprendi e a quem devo, em grande parte, a realização desta tese;

Agradeço à Helena Menna Barreto e à Sarah Feldman, que participaram da minha banca de qualificação e muito contribuíram para este trabalho;

Aos colegas do grupo de estudos do Professor Flavio Villaça, especialmente à Silvana Zioni, Sergio Abrahão, Penha Pacca e Angela Piloto pelas contribuições diretas à pesquisa;

Àqueles que gentilmente se dispuseram a me oferecer informações: Roberto Sampaio (HSBC), Lilian Feng (Jones LangLasalle); Álvaro Comim (CEBRAP); Vagner Bessa (Fundação SEADE); Carlos Freitas (FFCLH); Eneida Heck (EMURB); Akinori (SEMPA), Lilian Lafer (SEMPA), Lia Barros (CDHU);

Aos todos os entrevistados (citados no fim da tese);

Às funcionárias da pós-graduação da FAUUSP, especialmente à Cristina; aos funcionários das bibliotecas da graduação e da pós-graduação da FAU;

Aos colegas do Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos – LABHAB da FAUUSP, especialmente à Professora Maria Lucia Refinetti Martins;

Aos assistentes de pesquisa, presentes em momentos diferentes: Carol Geise; Juliana Petrarolli; Joana Brasiliano; Rafael Torres; Mariana Novaski; à Fernanda Oliveira pela revisão; ao Rafael Pereira pela diagramação;

Aos amigos que contribuíram de diversas maneiras durante a realização deste trabalho, em especial Mariana Fix, Luciana Royer, Ana Paula Tanaka, Pedro Arantes, Roberta Asse, Walter Moreira, Ana Claudia Barone, Vinicius Cassares, Letícia Sigolo, Karina Leitão, Roberta Meneses, Tatiana Nobre, Alexandre Hodapp;

À Dona Stella, Maria Tereza e Victor pelo apoio e compreensão;

Aos meus queridos pais, Erika e Rubens, pelo apoio incondicional, sempre me proporcionando condições para o estudo; à minha irmã, Mariana, pelo companheirismo e leituras;

E especialmente aos meus queridos Aldo e Pedro, que esperaram ansiosamente pelo final deste trabalho.

RESUMO

O trabalho procura identificar transformações ocorridas no Centro de São Paulo a partir do início dos anos 90 até a atualidade. O território do Centro chega à década de 90 carregado de complexidades sociais, divulgadas, ideologicamente, como “degradação”. Ao mesmo tempo em que se situa entre os principais polos de empregos do Município, concentra um grande número de imóveis vazios e espaços públicos em mal estado de conservação. Neste contexto, foi criado o discurso de “revitalização” da região, que passou a permear a esfera pública e fundamentar uma série de ações pulverizadas do poder público. Visto sob o ângulo dos pressupostos deste discurso, poucas mudanças ocorreram nos últimos vinte anos. Visto por outro ângulo, entretanto, muito mudou e vem mudando. Para identificar o que está acontecendo no Centro de São Paulo entre os anos 1990 e 2000, a pesquisa investigou o perfil da população atualmente residente e dos usos do solo; os postos de empregos concentrados na Região Central; as principais políticas públicas implantadas a partir da década de 90 e as principais mudanças ocorridas no ambiente construído durante o período estudado. Como caminhos para investigação de tais mudanças, a pesquisa adotou duas frentes: a análise da dinâmica de ocupação dos edifícios de escritórios, tendo em vista tratar-se da tipologia com maiores percentagens de vacância; e a análise de empreendimentos privados de reforma de edifícios verticais residenciais.

Palavras chave: Centro; São Paulo; revitalização urbana; popularização;vacância imobiliária; poder público

ABSTRACT

This work seeks to identify transformations occurred in São Paulo city center from the early 90's until today. In the 90's, the city center territory is fraught with social complexities, ideologically publicized as "degradation". While on the one hand it is located between São Paulo's main employment hubs, it concentrates a large number of vacant properties and public spaces in poor maintenance conditions. In this context, the speech on "revitalization" of the area was created, began to permeate the public sphere and support a series of random actions by the government. From the perspective of the assumptions of this speech, few changes occurred in the last twenty years. However, seen from another angle, much has changed and has been changing. In order to identify what happened in São Paulo city center between 1990 and 2000, this research investigated the profile of the current resident population and land use; employment positions concentrated in the central area; main public policies implemented from the 90's and major changes that occurred in the built environment during the period studied. As avenues for investigation of such changes, the research adopted two fronts: the analysis of office buildings occupation dynamics, considering that this is the typology with the highest vacancy rates; and the analysis of private development projects of renovation of vertical residential buildings.

Keywords: City center; São Paulo; urban revitalization; popularization; real estate vacancy; government

Lista de siglas

Asbea- Associação dos Escritórios de Arquitetura
AVC - Associação Viva o Centro
BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
BIRD - Banco Mundial
BM&F – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros
BNDES - Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BNH - Banco Nacional de Habitação
Bovespa – Bolsa de Valores
CA - Coeficientes de Aproveitamento
CAEHIS - Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social
CAGED - Cadastro Geral de Empregados e Desempregados
CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano no Estado de São Paulo
CEBRAP - Centro Brasileiro de Análise e Planejamento
CEE - Cadastro de Estabelecimentos Empregadores
CEF – Caixa Econômica Federal
CEM - Centro de Estudos da Metrópole
CMN - Conselho Monetário Nacional
CNAE – Classificação Nacional de Atividades Econômicas
CNLU - Comissão Normativa da Legislação Urbanística
CNLU/SEMPILA - Comissão Normativa de Legislação Urbanística
COFIEIX - Comissão de Financiamentos Externos
COHAB - Companhia Metropolitana de Habitação
CPTM - Companhia Paulista de Trens Metropolitanos
CRI - Certificado de Recebíveis Imobiliários
DAEE - Departamento de Águas e Energia Elétrica
DOPS – Departamento de Ordem Política e Social
DPH - Departamento de Patrimônio Histórico
Embreaesp - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio
Emplasa - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano
EMURB - Empresa Municipal de Urbanização
FCV - Fórum Centro Vivo
FEBRABAN - Associações de Bancos
FGV - Fundação Getúlio Vargas
FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas
FMH - Fundo Municipal de Habitação
Gcentro - Grupo Executivo do Centro
GTAI - Grupo Técnico de Análises de Imóveis
HIS - Habitação de Interesse Social
IBGE – Instituto Brasileiro de geografia Estatística
IPTU - Imposto sobre Propriedade Predial Territorial Urbana
ISS - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza
ITBI-IV - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “Inter Vivos”
LABHAB - Laboratório de Habitação e Assentamentos Humanos - FAU-USP
LILP - Lincoln Institute of Land Policy
MASP – Museu de Arte de São Paulo
MinC – Ministério da Cultura
MSP – Município de São Paulo
OUA - Operação Urbana Anhangabaú
OUC - Operação Urbana Centro
PAC - Programa de Atuação em Cortiços
PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PAR Reforma - Programa de Arrendamento Residencial
PDE - Plano Diretor Estratégico
PEHP - Programa Especial de Habitação Popular
PII - Plano Integrado de Intervenção
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PMSP - Prefeitura Municipal de São Paulo
PPA - Plano Plurianual 2006-2009
PRE - Planos Regionais Estratégicos
PRIH - Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat
PRODAM - Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município
Pitu 2020 - Programa Integrado de Transportes Urbanos
Pro-Urbe - Programa de Incentivo à Revitalização de Áreas Urbanas Degradadas
PUC-SP
RAIS - Relação de Informações Sociais
RMSP - região Metropolitana de São Paulo
s.m.- salários mínimos
SEADE - Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados
Secovi-SP - Sindicato da Habitação de São Paulo
SEHAB- Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano
SEMESP - Sindicato das Entidades Mantenedoras de Estabelecimentos de Ensino Superior no Estado de São Paulo
SEMPLA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano
SFH - Sistema Financeiro Habitacional
SFI - Sistema Financeiro Imobiliário
SIC - Serviços Intensivos em Conhecimentos
SIURB - Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras
SMC - Secretaria Municipal de Cultura
SPTrans - São Paulo Transportes
STM - Secretaria dos Transportes Metropolitanos
TPCL - Cadastro Territorial e Predial
ULC - Unificação das Lutas de Cortiços
Unesp - Universidade Estadual Paulista
UNIESP - Faculdades Renascença de São Paulo
USP - Universidade de São Paulo
ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social
Pesquisa “Observatório” - LILP/LABHAB. Pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo. 2006.
Pesquisa “Tributos” - SILVA, Helena M.B.; BIAVA, Adriano H.R.; SIGOLO, Leticia M.. Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo. Relatório Final. LILP/LABHAB, 2009.

Figuras

- Figura 1.** Centro de São Paulo – década de 50
- Figura 2.** Mapa do Município - Centro, Paulista, Berrini /Marginal
- Figura 3.** Mapa de ocupações dos Movimentos de Moradia (1997 a 2005)
- Figura 4.** Mapa de uso do solo
- Figura 5.** Gráfico de distribuição da área construída segundo tipologia construtiva (2004)
- Figura 6.** Gráfico da população residente por renda familiar mensal (1997)
- Figura 7.** Gráfico da população residente por renda familiar mensal (2007)
- Figura 8.** Renda e Densidade predominantes – Distritos Sé e República (2007)
- Figura 9.** Mapa de Ruas de Comércio Especializado no Centro
- Figura 10.** Mapa da transição de empregos no setor de serviços. MSP (1996 a 2006)
- Figura 11.** Densidade de unidades locais das empresas de Contact Center (2007)
- Figura 12.** Empregos formais nas unidades locais de Contact Center, por Setores Censitários
- Figura 13.** Mapa ações do poder público
- Figura 14.** Mapa Setores Básicos de Intervenção e Empreendimentos PAC/BID (2007)
- Figura 15.** Mapa de empreendimentos de habitação de interesse social na área de atuação do Programa Morar no Centro e PAC-BID (2006)
- Figura 16.** Área de intervenção do Projeto Nova Luz
- Figura 17.** Mapa das Áreas de Monitoramento da Jones Lang LaSalle no Centro
- Figura 18.** Mapa das universidades e do poder público
- Figura 19.** Galeria Olido – Secretarias Municipais de Cultura e Abastecimento
- Figura 20.** Banespinha - Gabinete da Prefeitura Municipal de São Paulo
- Figura 21.** Edifícios adquiridos pelo Governo do Estado
- Figura 22.** Foto Edifício da UNESP (Rua Quirino de Andrade)
- Figura 23.** Edifícios vazios na região das Avenidas Ipiranga e São João (2010)
- Figura 24.** Mapa de lançamentos residenciais promovidos pela iniciativa privada - Sé, República e imediações (1990-2010)
- Figura 25.** Ed. Novo Centro Arouche (Av. Duque de Caxias)
- Figura 26.** Material de divulgação do empreendimento Novo Centro Arouche
- Figura 27.** Material de divulgação do empreendimento Novo centro República
- Figura 28.** Ed. Central Park (Lgo do Arouche)
- Figura 29.** Mapa de lançamentos residenciais promovidos pela iniciativa privada - Reformas
- Figura 30.** Empreendimentos *Centro Vivo Revitalização de Imóveis – Chil Joseph.*
- Figura 31.** Empreendimentos da *Jaime Romão Empreendimentos Imobiliários*
- Figura 32.** Empreendimentos da *Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda.*
- Figura 33.** Empreendimentos de *Imóveis no Centro Imobiliária e Novo Centro Incorporadora.*
- Figura 34.** Empreendimento da *Casatual Incorporações e construções.*
- Figura 35.** Central Home Condominium Club (renda média) e Residencial 25 de Janeiro (habitação de interesse social). ZEIS 3 na Luz

QUADROS

- Quadro 1.** Usos Predominantes dos Lotes, por setor da Região central
- Quadro 2.** Universidades instaladas no Centro a partir de 1990
- Quadro 3.** Objetivos dos instrumentos elaborados para a área da região central entre 1991 e 2006
- Quadro 4.** Tipo de benefício dos instrumentos elaborados entre 1991 e 2006
- Quadro 5.** Objetivos da Operação Urbana Centro

- Quadro 6.** Concessão de coeficientes de aproveitamento (CA), conforme categoria de uso
- Quadro 7.** Imóveis que obtiveram a isenção da Lei de Fachadas (1998 - 2004)
- Quadro 8.** Empreendimentos de HIS na região central, iniciados até 2004 e já concluídos
- Quadro 9.** Ações previstas no Programa Ação Centro
- Quadro 10.** Programa Ação Centro - Ações e recursos realizados até 2004
- Quadro 11.** Atividades beneficiadas pela Lei de Incentivos Seletivos
- Quadro 12.** Lei de incentivos seletivos - Empresas Habilitadas
- Quadro 13.** Transação de prédios de escritórios entre 1998 e 2006 - Distritos Sé e República
- Quadro 14.** Empreendimentos residenciais promovidos pela iniciativa privada – Construção nova
- Quadro 15.** Empreendimentos Residenciais Promovidos pela iniciativa Privada - Reformas

TABELAS

- Tabela 1.** Evolução da população residente, segundo distritos: 1980, 1991 e 2000 - Subprefeitura da Sé
- Tabela 2.** Variação da população residente no centro nos anos de 91, 00 e 09
- Tabela 3.** Densidade populacional da Região Central, por área construída residencial
- Tabela 4.** Predominância da renda familiar por distrito (em percentagens)
- Tabela 5.** Número de cortiços nos Setores Básicos de Intervenção da CDHU
- Tabela 6.** Condição de renda nos 13 distritos centrais, segundo a forma de ocupação do domicílio (em percentagens)
- Tabela 7.** População por Faixa Etária - 2007
- Tabela 8.** Evolução do emprego formal na Região Central de São Paulo (1992 a 2000)
- Tabela 9.** Distritos que mais concentram empregos no Município de São Paulo (1997)
- Tabela 10.** Distritos que Mais Concentram Empregos no Município de São Paulo (2007)
- Tabela 11.** Relação entre população e número de empregos na Região Central (1997 a 2007)
- Tabela 12.** Evolução da estrutura do emprego formal no Centro (1992 a 2000) (em porcentagens)
- Tabela 13.** Contribuição para geração/perda de Emprego na Região Central (2000/1992)
- Tabela 14.** Evolução do Emprego Formal na Região Central (2004 e 2007)
- Tabela 15.** Comparação de valores para viabilização de habitação de interesse social, por unidade
- Tabela 16.** Quadro comparativo Ação Centro / Procentro: montante de recursos por eixo (porcentagem aproximada)
- Tabela 17.** Vacância e absorção dos edifícios de escritórios no Centro; Av. Paulista; Faria Lima/Vila Olímpia; Berrini /Marginal (2005 e 2010)

SUMÁRIO

12 Introdução

17 Capítulo I. “Degradação” e “Revitalização” – À guisa de introdução PARTE 1

17 A expansão do Centro

24 De Centro das elites para Centro popular

PARTE 2

27 Perspectivas para o Centro a partir dos anos 90

40 Capítulo II. O perfil do uso do solo e dos residentes

41 II.1.A ocupação do solo

46 II.2. Diminuição da população residente

49 II. 3. Perfil de renda

51 II. 4. Cortiços

54 II.5. Moradores de rua

55 II.6. Condição de ocupação dos domicílios

55 II.7. As especificidades dos distritos Sé e República

61 Capítulo III. Atividades econômicas através dos postos de empregos

61 III.1. Atividades econômicas no município

64 III.2. Empregos na região central da década de 90

67 III.3. Concentração de empregos nos anos 90

75 III.4. Os anos 2000

85 III. 5. A localização das atividades econômicas

90	Capítulo IV . As políticas públicas para o Centro
93	IV.1. A oferta de flexibilizações no zoneamento e no código de obras como incentivo – as Operações Urbanas
102	IV.2. Incentivos para recuperação do patrimônio histórico
104	IV.3. Os projetos urbano-culturais na região da Luz
112	IV.4. A promoção habitacional pelo setor público
125	IV.5. Financiamentos internacionais
125	IV.5.1. Programa Ação Centro
135	IV.5.2. Programa de revitalização do Centro – PROCENTRO nova versão
139	IV.6. Dormiu Cracolândia, acordou Nova Luz
139	IV.6.1. Operação Limpa
142	IV.6.2. Lei de Incentivos Seletivos - Incentivos fiscais para instalação de novas empresas
146	IV.6.3.O projeto Nova Luz
148	IV.6.4.O interesse do setor imobiliário divulgado
149	IV.6.5. Concessão Urbanística
155	Capítulo V. Os imóveis de escritórios
160	V.1. O mercado imobiliário de escritórios no quadrante sudoeste e as “desvantagens” do Centro
165	V.2. Para quem servem os edifícios não-residenciais do Centro
165	V.3. Quem saiu e quem chegou
171	V.4. Modificações no quadro de vacância e de comercialização dos edifícios
182	V.5. A vacância continua
188	Capítulo VI. A produção privada no setor residencial
188	VI.1. Os lançamentos imobiliários residenciais
202	VI.2. O reaproveitamento do patrimônio construído
208	VI.2.1. Os principais empreendedores
219	VI.2.2. As características dos empreendimentos
224	V.3. Sobre as mudanças em curso e os conflitos
228	Conclusão
235	Referências bibliográficas
249	Lista dos entrevistados
250	Anexos

Introdução

O objetivo da tese é identificar transformações ocorridas no Centro de São Paulo no período 1990-2010, promovidas pelo poder público e pelo setor privado.

Assim como ocorreu em outras grandes cidades brasileiras, a partir da metade do século XX, o Centro de São Paulo passou a sofrer mudanças decorrentes, predominantemente, do deslocamento das classes dominantes para outros setores da cidade, acompanhadas pelo comércio e serviços a elas relacionados. As mudanças foram acentuadas com a expansão da centralidade financeira e a diminuição das atividades do mercado imobiliário. A atuação do poder público seguiu as transferências das classes dominantes e do mercado imobiliário, dando apoio à expansão da centralidade urbana e à criação de novas frentes de reprodução do capital. Deste processo, resultou uma grande transformação no Centro, da qual faz parte a sua popularização, divulgada como deterioração ou degradação, termos imbuídos de um caráter ideológico.

Conforme será mostrado neste trabalho, o território do Centro chega aos anos 90 segmentado e carregado de complexidades sociais - expressões da desigualdade que estrutura o espaço da cidade. Nele, coexistem situações de extrema precariedade social, como os cortiços; e setores de grande vitalidade econômica, localizados entre as maiores concentrações de postos de empregos da cidade. Durante o dia, um intenso fluxo de pessoas circula pelos espaços públicos, atraindo um número considerável de vendedores ambulantes, integrantes da gama de trabalhos informais localizados no Centro. Há,

na região, um grande estoque de imóveis vazios, reflexo da saída de parte dos setores terciário e residencial. A existência destes imóveis contrasta com a ampla infraestrutura urbana da região, e, sobretudo, com o déficit habitacional da cidade e a localização periférica das moradias de baixa renda.

Contudo, tal complexidade do Centro é perdida de vista na medida em que a sua imagem é constantemente ligada a aspectos negativos exaltados pela imprensa, como violência, sujeira, insegurança, generalizados como realidade única. Trata-se de uma visão hegemônica de um Centro “deteriorado”, que fundamenta a criação de outra perspectiva dominante: a de “revitalização” deste como recuperação de atributos econômicos, simbólicos e sociais perdidos.

Neste quadro, começou a se consolidar a partir da década de 90 a idéia de intervir no Centro. Embora algumas ações neste sentido tenham surgido na década de 70 e 80, somente nos anos 90 a “revitalização”¹ se tornaria uma ideia dominante na esfera pública, notadamente em função da atuação de uma organização não governamental surgida também nesta década, a Associação Viva o Centro. A partir de então, as iniciativas do poder público passaram a ser acompanhadas de discursos sobre a revitalização do Centro, e apostavam na atração do setor privado como caminho para reversão da degradação.

Na segunda metade da década de 90 novos atores entraram em cena, explicitando a tensão entre as formas populares de apropriação do espaço e as expectativas para a região. Trata-se das ações dos movimentos de moradia que, através da ocupação de edifícios abandonados, simbolizaram a entrada da população de baixa renda, com atuação explícita e organizada, na disputa pelo espaço. Disputa que passa pela dimensão material e simbólica.

Nestes anos, algumas transformações ocorreram na esfera política e econômica nacional, desencadeando, também, mudanças na estrutura produtiva urbana. A combinação entre as privatizações de empresas de serviços públicos, a reestruturação produtiva da indústria, a estabilização monetária após 1994 e a desregulamentação de algumas atividades (como as de telecomunicações), teve como um de seus principais resultados o aumento do setor terciário, fortemente localizado na Região Metropolitana de São

1 Diversas expressões têm sido utilizadas para designar os planos de intervenção em áreas centrais, como revitalização, requalificação, reabilitação e assim por diante. Neste trabalho não iremos questionar as diferenças de tal terminologia, e adotaremos como termo genérico “revitalização”.

Paulo. Estes acontecimentos, que refletiram na localização dos empregos no município, também afetaram o Centro.

No campo das políticas urbanas, conceitos como descentralização, flexibilização e parceria com a iniciativa privada passaram a fazer parte dos projetos de desenvolvimento dos municípios; onde também passaram a ser implantados projetos estratégicos, entendidos como “âncoras” da transformação urbana a partir da atração de capital privado. Um aspecto decisivo para entrada de planos voltados para a revitalização dos centros na pauta das administrações municipais brasileiras vincula-se à atuação das agências multilaterais como o Banco Mundial (BIRD) e o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que, a partir desta década, abriram financiamentos voltados para recuperação de áreas centrais.

No caso de São Paulo, ao mesmo tempo em que o Centro pareceu permanecer na agenda pública, a tal esperada “revitalização” não se consumou: as elites não voltaram a frequentá-lo, lojas de luxo não abriram, as grandes empresas continuam migrando para quadrante sudoeste, o patrimônio histórico não foi restaurado, não apareceram novos lançamentos do mercado imobiliário e o Centro continuou predominantemente popular.

Visto por este ângulo, de fato, nada de novo aconteceu, e as ações do poder público são um fracasso. Entretanto, visto por outro ângulo, muito mudou e vem mudando, conforme se mostrou nas pesquisas reunidas neste trabalho. E o primeiro passo para entender estas mudanças se mostrou ser o descolamento de sua investigação como “resultados” da ação do poder público e da ótica da “revitalização” (entendida como recurso ideológico). Na medida em que se dão no âmbito do mercado, algumas mudanças podem estar ocorrendo à revelia da ação do Estado; ou, quando não tão à margem desta atuação, podem estar em sentido diverso do apregoado pelo discurso da revitalização. Assim, para identificar o que está acontecendo no Centro de São Paulo nos anos 1990 e 2000, foi necessário um esforço de levantamento e de pesquisa de campo de dados que não estão na literatura. Sobre alguns aspectos, foi possível trabalhar com a literatura existente e dados de outras pesquisas realizadas. Isto ocorreu nos primeiros quatro capítulos.

No Capítulo I, numa primeira parte, fez-se uma rápida retrospectiva das transformações do Centro no período anterior aos anos 90. Em seguida, adentrando

o período deste trabalho, procurou-se mostrar as principais visões sobre a região nos últimos vinte anos.

No Capítulo II, procurou-se identificar o perfil da população atualmente residente no Centro (Sé e República) e nos outros distritos da região central (Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação); os usos localizados nestes distritos e as eventuais transformações ocorridas no período estudado.

Também recorreu-se a mapeamentos já realizados, complementados por novos dados coletados, para as análises sobre os postos de empregos concentrados na Região Central, apresentadas no Capítulo III. Neste capítulo, partiu-se do pressuposto de perda de importância do Centro como concentrador de empregos no município, devido à migração de empresas e do setor financeiro. Este pressuposto se revelou falso pela pesquisa, de onde surgiu também a constatação de um processo de recomposição das atividades e postos de trabalho localizados no Centro.

No Capítulo IV, são abordadas as principais políticas públicas implantadas a partir da década de 90 que tiveram como objetivo gerar mudanças no ambiente construído.

Nos capítulos V e VI, procurou-se identificar o impacto do que foi apresentado nos capítulos II, III e IV. Para tanto, inicialmente recorreu-se a dados existentes sobre o mercado imobiliário. Este caminho se revelou insuficiente para revelar a dinâmica imobiliária existente no Centro. Na medida em que as fontes consultadas se baseavam em novos lançamentos, acabaram não revelando o que estava acontecendo no parque já construído. No caso do Centro, se a base estiver no levantamento de construções novas, de fato, praticamente não há o que se estudar. Desta forma, optou-se por duas frentes de pesquisa: partindo das constatações sobre a recomposição das atividades concentradoras de emprego (apresentadas no capítulo III), procurou-se identificar de que forma estaria sendo afetada a dinâmica de ocupação dos edifícios de escritórios, tendo em vista tratar-se da tipologia que, segundo pesquisas examinadas (BOMFIM, 2004; SILVA, 2009), apresentava maiores percentagens de vacância. Estas análises estão no capítulo V.

A segunda frente de levantamentos, que resultou nas análises do capítulo VI, teve como objeto alguns empreendimentos privados de reforma de edifícios verticais para produção de novas unidades residenciais. De uma pequena pista inicial, o trabalho

revelou uma tendência que vem aumentando progressivamente nos anos 2000. Com efeito, em função de vários fatores, surgiu uma nova classe de agentes imobiliários específicos do Centro.

Nestes últimos capítulos, procurou-se relacionar em que medida as dinâmicas identificadas se relacionam com as políticas públicas, com os agentes da sociedade civil que despontaram no quadro do Centro a partir dos anos 90 (população organizada e setor imobiliário) e os possíveis conflitos existentes entre eles.

Degradação” e “revitalização” À guisa de introdução

“...Aquilo que se chama ideologicamente de ‘decadência’ do Centro é tão-somente sua tomada pelas camadas populares, justamente sua tomada pela maioria da população. Nessas condições, sendo o centro realmente da maioria, ele é o Centro da cidade.” (VILLAÇA, 1998: 283)

Na primeira parte deste capítulo, serão resgatados resumidamente alguns aspectos históricos que levaram ao que passou a se chamar de “degradação” do Centro de São Paulo. Na segunda parte, já dentro do período de estudo, apresentar-se-á um panorama da relação do poder público e de setores da sociedade civil com a região a partir da década de 90.

PARTE 1

A expansão do centro

“...quem quer que percorra a capital paulista julgar-se-á capaz de dizer onde se acha o seu Centro, o ‘coração’ da cidade. Sua paisagem inconfundível, a impressionante intensidade do tráfego de veículos e de pedestres, a presença das melhores lojas, o bloco compacto de arranha-céus – tudo concorre para defini-lo e para assegurar sua individualidade.” (MÜLLER, N.L.: 1958: v.III, p.121)

Figura 1. Centro de São Paulo



Fonte: Melhoramentos, 1951 apud TOURINHO, 2004.

A geógrafa Nice Lecocq Müller iniciava, assim, um texto de 1958, apresentando os resultados de um amplo estudo realizado para identificação e caracterização do que era, naquele momento, a área central de São Paulo¹. No parágrafo seguinte, já com base nos resultados de pesquisa de campo, e abordando uma questão que atravessaria anos, complementava: *“Todavia, quando se procura estabelecer os seus limites e fixar sua área com certo rigor, as dificuldades logo aparecem”*² (MÜLLER: 1958: v.III, p.121). O Centro, àquelas alturas, já começava a se expandir para além do entorno das Praças da Sé, sentido República.

Em seus estudos sobre os centros metropolitanos brasileiros, Flavio Villaça demonstra que as transferências do Centro foram, via de regra, motivadas pelo deslocamento das classes dominantes para outros setores das cidades e que tal tendência de segregação espacial definiu a direção de crescimento do Centro principal. Em São

1 Segundo Tourinho, “este foi o primeiro estudo sobre o Centro de São Paulo como área claramente definida e diferenciada da cidade”. TOURINHO, A de O. **Do centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo**. Tese de Doutorado. FAUUSP, 2004. P. 16.

2 “Dentro dos estudos dos geógrafos, o Centro era claramente visto como uma parte específica e diferenciada da cidade, que devia ser identificada a partir de vários elementos, sobretudo os funcionais, que a definiam como tal.” TOURINHO, 2004:10. Seguindo os princípios da geografia, o estudo realizado por Nice Lecocq Müller - integrante de um projeto maior sobre a cidade de São Paulo, coordenado por Aroldo de Azevedo na década de 50 - fundamentou-se, sobretudo, na identificação e mapeamento de aspectos funcionais (dados coletados em 1952), ao invés dos estruturais (conforme justificativa que aparece no próprio trabalho), sociais ou econômicos do Centro de São Paulo.

Paulo, este aspecto se revela desde as primeiras movimentações ocorridas na região central: até a segunda metade do século XIX, as elites estavam espalhadas em torno do triângulo formado pelas ruas XV de Novembro, São Bento e Direita, as principais ruas comerciais de São Paulo da época. A partir do final do século XIX, quando de fato se iniciou o processo de crescente segregação das camadas de alta renda, as elites passaram a se concentrar em bairros exclusivos localizados “além-Anhangabaú”. A partir de bairros como Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília, “(...) as camadas de mais alta renda começaram seu caminhar em direção à Avenida Paulista”. Ao mesmo tempo, já se via nas imediações da Sé, como Glória, Carmo e Liberdade, a expansão do centro e a ocupação de suas vizinhanças por camadas de renda mais baixa (VILLAÇA, 1998: 263).

Quando a mobilidade espacial começou a aumentar nas classes de alta renda, seus bairros residenciais foram se afastando ainda mais do Centro. Conforme analisou Villaça, o automóvel tornou-se um “(...) motor ímpar para encurtar a vida útil dos imóveis e reduzir, assim, o ciclo de rotação do capital imobiliário”. Com a consolidação de novos vetores imobiliários no sentido sudoeste, a alta burguesia e depois a classe média afastaram-se progressivamente do Centro, carreando a ação do Estado na mesma direção. Também as sedes de governo seguiram os novos fluxos das elites, mudando-se primeiro o gabinete do prefeito para o Parque do Ibirapuera (déc. 50) e o do governador para o bairro do Morumbi (déc. 60) (VILLAÇA, 1989:130)

Para guiar a delimitação do que era então o Centro, Müller definiu o que eram as funções centrais e as não centrais, sendo que predominava neste último grupo a função residencial. Assim, definiu-se como Centro propriamente dito a região caracterizada pela típica complexidade de funções e ausência da função residencial (MÜLLER, 1958:v.III, p.126)³. O Centro correspondia ao Núcleo Antigo e ao Núcleo Novo – este último, na época, ainda em consolidação na região da Praça da República -, que, embora apresentando características próprias de fisionomia, estrutura e funções, eram vistos pela pesquisadora como unidade: “(...) o Centro da capital paulista ou, mais simplesmente, ‘a cidade’, para usarmos da expressão popular, que o uso consagrou e sobre

3 Além desta classificação, o estudo definiu as áreas periféricas ao Centro, que lhe são imediatamente vizinhas, zonas mistas em que se verifica certo equilíbrio entre as funções típicas do Centro e a função residencial; e as zonas de transição, predominantemente residenciais, mas que já não podiam mais ser consideradas bairros típicos, pois apresentavam várias características do Centro (Idem, Ib.)

cujo sentido nenhum paulistano tem dúvida” (MÜLLER, 1958: v.III. p.144).

As descrições encontradas nos estudos de Lecoq Müller são bastante didáticas sobre as transformações então em curso na configuração socioespacial do Centro, que resultariam no que se conhece hoje. Já se notava a expansão das atividades do Centro para o que a autora chamou de “zona de transição” (ex. Campos Elíseos, Santa Ifigênia, Liberdade, Bela Vista, Vila Buarque, Santa Cecília, Bom Retiro). No sentido sudoeste, na zona de transição, notava-se a “desintegração” dos antigos bairros, antes exclusivamente residenciais, cada vez mais “invadidos” por determinadas atividades “típicas do Centro”. Esta expansão estava ligada à procura de imóveis menos valorizados ainda próximos do Centro pelas atividades comerciais, o que começava a gerar conflitos entre as funções. O interesse do setor comercial desencadeava a valorização imobiliária e, conseqüentemente, a mudança de perfil de ocupação dos velhos edifícios residenciais dessa zona, já que o aumento no valor dos aluguéis levava as famílias a procurarem bairros mais afastados, “de moradias mais acessíveis às suas posses”. Segundo essa autora, os arranha-céus, antes exclusivamente residenciais, que iam sendo desocupados nas zonas de transição, passavam a ser subdivididos em habitações menores ou ocupados por comércio:

“Resulta daí sua utilização por várias famílias ou sua transformação em hotéis modestos, pensões, quando não em casas de cômodos, onde se abriga uma população pertencente à classe média ou de menores recursos, menos exigente no que se refere ao conforto, mas desejosa de permanecer próximo ao Centro, por não dispor de meios próprios de locomoção ou porque prefere evitar o problema do transporte para os bairros afastados” (MÜLLER, 1958: v.III, p.178).

Tratava-se, portanto, de áreas com maior densidade demográfica, onde se concentravam grupos de menor poder aquisitivo e proliferavam as moradias coletivas. Sua pesquisa também detectou nestas áreas de transição, já naquela época, o abandono dos edifícios por seus proprietários, que os deixavam em estado lamentável,

“(…) à espera de circunstâncias mais favoráveis e unicamente preocupados em obter melhores rendimentos (...) Chegado o momento propício, tais prédios ver-se-ão demolidos e serão substituídos por novos edifícios, geralmente arranha-céus, que conterão apartamentos e cujo pavimento térreo será reservado para lojas comerciais” (MÜLLER, 1958: v. III, p.178).

Analisando as tendências de expansão da zona de transição, que também englobava bairros mais valorizados, como Higienópolis e Pacaembu, Müller concluía o artigo, afirmando: “A ‘marcha para Oeste’ parece constituir um fenômeno natural e inevitável” (MÜLLER, 1958:v.III, p.180)⁴. Note-se que Müller parece pensar apenas na direção oeste, quando fala em “zona de transição”.

Além da mudança dos bairros residenciais de alta renda, aos poucos, os atributos de centralidade também foram se transferindo, consolidando progressivamente a expansão do que era antes reconhecido como Centro. O objetivo de minimizar o seu tempo de deslocamento ao Centro faz com que as classes dominantes o tragam em sua direção (VILLAÇA, 1998: 280). Conforme explica Villaça, a direção de expansão do Centro é definida “(...) em função da simbiose, da ‘amarração’ que [as classes dominantes] desenvolvem com suas áreas de comércio, serviços e emprego, ou seja, em virtude da sua inserção na estrutura urbana que elas próprias produzem (...)” (VILLAÇA, 1998: 320). E sobre os agentes promotores, continua:

“(...) Essa estruturação se deu pelo controle que tais classes exercem sobre o mercado imobiliário e sobre o Estado, que para elas abriu, por exemplo, o melhor sistema viário das cidades, construiu seus locais mais aprazíveis, mais ajardinados e arborizados e controlou a ocupação do solo pela aplicação de uma legislação urbanística menos ineficaz” (VILLAÇA, 1998: 320).

Na época dos estudos de Lecocq Müller, as edificações mais antigas já estavam sendo substituídas por novos edifícios de escritórios, resultantes do processo de verticalização que se consolidou até os anos 50 (a maior parte dos prédios de escritórios do centro de São Paulo foi construída entre os anos 1930 e 1960). Recém equipado com as obras do Plano de Avenidas, implantado entre 1938 e 1945 por Prestes Maia, o Centro foi marcado na década de 50 pela grande produção de quitinetes, como as

4 A região pesquisada por esta autora, abarcando o “centro propriamente dito”, e a zona de transição, corresponde ao que é hoje a delimitação administrativa da Subprefeitura da Sé, a qual, acrescida dos bairros do Pari e do Brás, chamaremos de região central. Por região central entenda-se, portanto, os distritos da Subprefeitura da Sé (Consoiação, Santa Cecília, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, República e Sé), mais Pari e Brás, hoje em dia pertencentes à Subprefeitura da Mooca; que todos juntos formavam a área de abrangência da Administração Regional da Sé. Alguns dados que utilizaremos nas análises deste capítulo e nos seguintes referiam-se a esta delimitação, vigente até o início dos anos 2000.

dos edifícios de alta densidade que vemos na Baixada do Glicério, e de enormes prédios de escritórios, construídos com índices de aproveitamento altíssimos e exploração máxima dos terrenos⁵. No final desta década, surgiram as novas tipologias de edifícios mencionadas por Müller, de uso misto, com comércio no térreo e serviços ou residências nos pavimentos superiores.

O caminho para fora do Centro já se notava na produção imobiliária verticalizada desde os anos 40, que antes, destinada predominantemente para o setor terciário, voltou-se para o uso residencial, e começava a se expandir (SOMEKH, 1997:19). Até a Segunda Grande Guerra, 70% dos arranha-céus estavam localizados na região da Sé e da República e 65% eram de uso comercial. Dos edifícios altos construídos entre 1940 e 1957, 71% estavam ainda localizados em torno da área central, mas apenas 25% foram destinados ao comércio e o resto a residências (SOMEKH, 1997:19). O aumento da construção dos edifícios residenciais altos aconteceu num momento em que se expandia a classe média brasileira⁶, e em que chegava a São Paulo uma grande massa de imigrantes nacionais e estrangeiros que seriam absorvidos pela indústria da construção, “engrossando o mercado de mão de obra então em expansão” (FRUGOLI, 1995:30). Muitos destes trabalhadores, particularmente os procedentes de outros estados brasileiros, se alojariam nos bairros operários no entorno do Centro, como o Brás, e também nas imediações da Praça da Sé (Idem).

A produção imobiliária no Centro foi reduzida progressivamente, na medida em que o interesse por outras regiões se consolidava, e também em função de novas regulamentações urbanísticas. Em 1957, os empreendimentos imobiliários no Centro foram impactados com a legislação que limitou os Coeficientes de Aproveitamento (CA) em seis vezes a área do terreno para uso comercial e quatro para residencial. Até 1957, havia apenas o controle das alturas, que se dava em função da largura das ruas, e a média dos CAs variava entre 8 a 10 vezes a área do terreno, podendo chegar, em certos casos, até a 22 vezes, como no caso do Edifício Martinelli (1930). Com a nova legislação, além da limitação de coeficiente, também foi introduzida a limitação de densidade demográfica máxima em 600 habitantes por hectare, através da fixação de uma cota

5 SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (org.). **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-1964**. São Paulo, Rima / Fapesp, 2002.

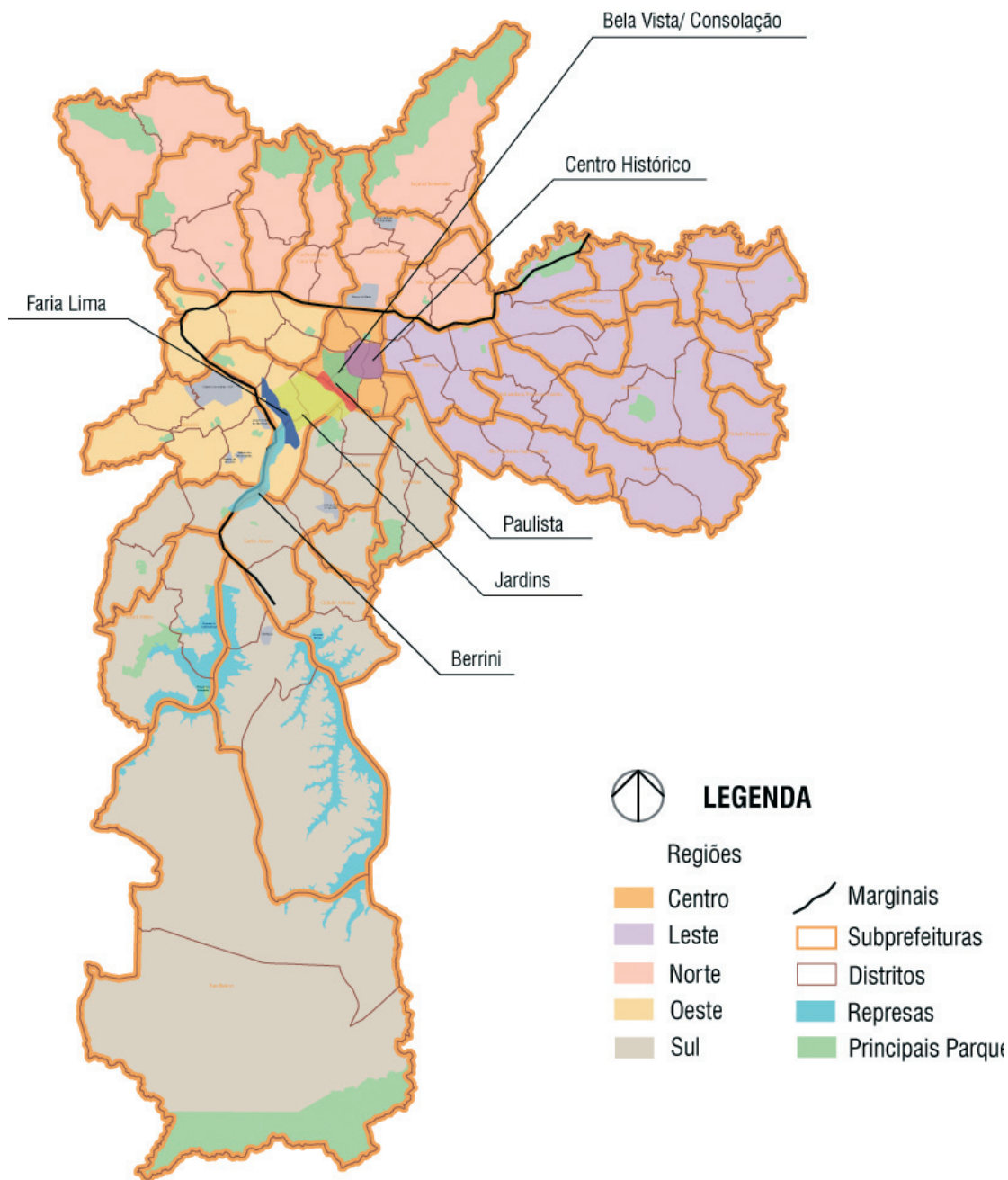
6 A partir da leitura de OLIVEIRA, Francisco de, **O Estado e o Urbano no Brasil**. Espaço & Debates. São Paulo, n.6, pp.36-54, 1982.

mínima de 35m² de terreno por unidade (ROLNIK et al., 1990:110-111). Além de afetar a produção do mercado habitacional para grupos de menor poder aquisitivo – as quitinetes que se proliferavam no centro foram inviabilizadas -, a legislação também impulsionou a expansão da área verticalizada para o setor sudoeste da cidade, para onde já se voltavam investimentos públicos, na medida em que os empreendimentos deveriam acontecer em lotes maiores que os existentes no Centro. Apesar da limitação, alguns empreendimentos residenciais foram executados. Embora a lei que regulamentou os coeficientes 4 e 6 já existisse, criou-se um caminho para burlá-la: os imóveis residenciais eram apresentados para aprovação como comerciais e, portanto, sujeitavam-se ao coeficiente de aproveitamento 6 (ROLNIK et al., 1990:110-111).

Embora para o setor de edifícios não residenciais o coeficiente fosse 6, a partir da década de 60 o foco dos empreendedores imobiliários voltou-se progressivamente para outras regiões. As funções de comércio e serviços já se deslocavam para a região da Avenida Paulista, para onde passou a se dirigir a produção de edifícios de escritórios. Associada à transferência do setor terciário para a região da Paulista, a possibilidade de utilização de financiamento do Banco Nacional de Habitação (BNH)⁷ para construção e compra de apartamentos de classe média a partir de 1967 – embora tenha sido inicialmente formulado para atender ao mercado popular (3 a 5 salários mínimos) - também contribuiu para direcionar as atividades do setor imobiliário para as regiões de interesse dessa classe. Tratava-se do início de um período de grande crescimento econômico, o Milagre Brasileiro, em que a drenagem de capitais excedentes para o mercado imobiliário através do SFH (Sistema Financeiro Habitacional) levou a um boom da construção no Brasil na década de 70 (NOBRE, 2000: 134).

7 Quando o Banco passa a utilizar o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS em ações de promoção do desenvolvimento imobiliário.

Figura 2. Mapa do Centro, Paulista e Setor Sudoeste



Fonte: Elaborado a partir de: Secretaria Municipal de Planejamento - Sempla/Departamento de Estatística e Produção de Informação - Dipro; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Centro Brasileiro de Análise de Planejamento - CEBRAP 2005

De Centro das elites para Centro popular

Ao mesmo tempo em que as moradias das elites se transferiram para bairros no sentido sudoeste, os serviços e o comércio de rua ligados a estes grupos também passariam a se transferir. A partir do final dos anos 70, a construção de Shoppings Centers começa a se tornar um grande filão do mercado imobiliário orientado para o comércio varejista, colaborando para a diminuição do comércio de rua. Segundo Simões Jr, a difusão dos Shoppings Centers também teria contribuído para a consolidação de um “centro expandido” e para a desaceleração dos investimentos imobiliários no Centro velho (SIMÕES JR, 1994: 33). O comércio de rua de todo o Centro, que na região da Sé já havia mudado seus padrões a partir dos anos 30 (FRUGOLI, 1995), passou a se adaptar a um público de menor poder aquisitivo.

Simultaneamente, o acesso das camadas populares ao Centro foi favorecido com a ampliação dos sistemas de transporte coletivo, a partir da década de 70. Fizeram parte destas ações a implantação das linhas norte-sul (inauguradas entre 1974 e 1978) e leste-oeste (inauguradas entre 1979 e 1988) do Metrô, que, ao se cruzarem na Sé, assumiram o núcleo histórico da cidade como foco principal da rede do transporte metropolitano; a concentração de pontos finais de diversas linhas de ônibus da cidade em praças como a da Sé, Patriarca, Ramos de Azevedo; os grandes terminais de ônibus, do Parque Dom Pedro II, Praça da Bandeira e Princesa Isabel. Segundo análise de Nakano et al., além do tráfego, a deficiência na integração entre esses diversos modos de transporte coletivo passou a gerar um fluxo intenso de pedestres que se deslocam entre terminais, estações e pontos finais; isso contribuiu para a alteração do perfil dos usuários: do comércio, serviços das ruas da região, inclusive para a atração do grande número de camelôs (NAKANO et al., 2004: 138). Acrescente-se a este aspecto da ocupação dos espaços públicos o fato paradoxal de que neste momento, em que o poder público investia na “(...) máxima acessibilidade por transporte público e restrição para os automóveis (...)”, vista com a implantação dos calçadões, “(...) as elites e classes médias da cidade se confinavam definitivamente dentro de seus carros, deixando de ser pedestres” (ROLNIK, 2001:46, Apud TOURINHO, 2004: 242).

Um forte impacto para o Centro foi a migração das sedes de grandes empre-

sas: uma primeira leva para a Avenida Paulista nos anos 70/80, e depois para a região Faria Lima-Berrini-Marginal Pinheiros, nos anos 90. Até fins dos anos 60, o Centro era local exclusivo dos escritórios das grandes empresas financeiras e não financeiras localizadas na cidade. Segundo Frugoli,

“das 89 sedes de bancos no estado de São Paulo, em 1968, 70 estavam no Centro Principal, na área do Triângulo; no final dos anos 70, 81,1% desse total ainda estavam no Centro Principal, mas o Centro Paulista já contava com 16,6%; já em 1987, havia 50 sedes no Centro Principal e 80 na Paulista, enquanto que 11 na Faria Lima” (FRUGOLI Jr., 2000:130).

Nos anos 90, o desenvolvimento do mercado imobiliário de escritórios de alto padrão nas Avenidas Faria Lima e Berrini, e um pouco depois na Marginal do rio Pinheiros, favorecido por grandes investimentos ocorridos a partir dos anos 80 em abertura e extensão de avenidas, túneis e viadutos no quadrante sudoeste, criaram “(...) as condições necessárias para o espetacular boom imobiliário, tanto comercial como residencial, nos bairros desta região” (COMIN, 2004: XXI). Estes acontecimentos, via de regra atendendo aos interesses dos grandes grupos imobiliários (construtoras, incorporadoras etc.), ocasionaram um novo surto de saída do Centro, principalmente das sedes de bancos. Em 2000, apenas cerca de 5% das sedes permaneciam lá⁸. Estas migrações também contribuíram para a deterioração do espaço urbano do Centro, na medida em que causaram dois grandes impactos: o aumento paulatino do número de edifícios vazios, por um lado, e a diminuição de usuários dos espaços, comércio e serviços existentes em alguns setores, por outro.

O Centro, portanto, transformou-se profundamente. Tornou-se Centro das camadas populares, a exemplo da segregação que configura a expansão da cidade. Conforme explica Villaça, em décadas anteriores (1940 e 1950), os Centros principais das cidades brasileiras tinham uma parte popular e uma nobre; o “centro novo” (nobre) surgia ao lado do “centro velho” (popular), como vimos ocorrer no momento de transposição do vale do Anhangabaú, do centro Sé (velho) para o República (novo). Isto mudou na década de 70, quando houve uma descontinuidade no deslocamento espacial “(...) de maneira que as duas partes – a nobre e a popular – não eram mais duas metades contíguas de um único centro” (VILLAÇA, 1998: 282). Esta nova separação

8 Porcentagem extraída da contagem realizada por NOBRE, 2000.

territorial passa a demarcar com maior clareza a separação socioeconômica que configura, portanto, a existência de dois centros: um nobre e outro popular; um novo, das classes dominantes, e o velho, do resto da população. Tal bipartição é, conforme Vilaça, característica das cidades grandes e médias brasileiras, marcadas pelo abismo que há no Brasil entre ricos e pobres (id., *ibid.*).

Como foi visto, a expansão da cidade para o quadrante sudoeste foi uma combinação do interesse de deslocamento das elites e da criação de novas frentes de expansão do capital imobiliário, respaldada por ações do setor público. Não interessava para aqueles grupos (os dois primeiros) continuar no Centro, pois, “(...) Se conviesse às burguesias continuar a usá-lo, elas o teriam renovado e aprimorado, como, aliás, já haviam feito no passado, em inúmeros casos.” (VILLAÇA, 1998:279). A degradação dos espaços e dos edifícios foi decorrência do abandono do Centro, deixado a se deteriorar, e não sua causa (VILLAÇA, 1998: 28).

A partir da década de 70, começaram a aparecer em projetos do poder público menções à “revitalização” do Centro, originando algumas ações pontuais e esparsas. Na década de 90, uma série de fatores, pode-se dizer que pautados por pressões de setores da sociedade civil, fizeram com o que o Centro entrasse na agenda do poder público com um peso diferente do que até então ocorria, originando a formulação de ações que seriam vistas a partir do final da década, e anos 2000.

PARTE 2

Perspectivas para o Centro a partir dos anos 90

Em meados dos anos 70, o Centro e a região a ele imediatamente limítima (bairros que seriam depois englobados nas divisões administrativas – primeiro, Administração Regional da Sé e, depois, Subprefeituras da Sé e Mooca) já se configuravam como território popular, tanto residencial como de consumo. A partir desta época, começam a surgir os discursos e algumas iniciativas esparsas e pontuais da administração municipal voltadas para “revitalizar” a área central: Plano de Revitalização do Centro (Olavo Setúbal/1975-1979); Plano de Revitalização da Área Central (Reynaldo de Barros/1979-1982); Projeto Luz Cultural (Mario Covas/1983-1985).

Na gestão de Luisa Erundina (1989-1992), foram realizadas ações procurando integrar a melhoria da paisagem urbana e de seus espaços públicos com a preservação do patrimônio histórico. Nesta época, foi finalizado o túnel no Vale do Anhangabaú, iniciado por Janio Quadros (1986-1988), e construída a grande praça articulada como Boulevard São João. Além de intervenções em espaços públicos, foram restaurados edifícios tombados em estado de abandono, combinando restauro com reabilitação para novos usos, como, por exemplo, o Palácio das Indústrias, reabilitado para sediar a Prefeitura Municipal, e o Solar da Marquesa de Santos, que passou a abrigar setores do Departamento de Patrimônio Histórico (DPH). A ida do gabinete da prefeita para o Centro foi um fato bastante marcante desta gestão, na contramão do histórico movimento do poder político rumo a setores de deslocamento da elite econômica⁹. Nesta época, também a melhoria das condições habitacionais da população de baixa renda residente no Centro foi colocada em pauta, como objeto de política pública¹⁰. Num contexto de discussão da Reforma Urbana e de elaboração da Constituição de 1988, ocorria a maior politização dos problemas habitacionais, que passavam “da esfera do atendimento a pessoas carentes, para uma esfera de debates e organização política” (SILVA, G. et al., 2008:91).

Os movimentos de moradia, já atuantes na periferia, começaram a se organizar na região central, em torno do mote “chega de aluguel e despejo” (Idem, Ib.) A formação destes grupos se consolidou nos anos 80, através da ocupação de terrenos vazios na periferia da cidade, principalmente os públicos, a fim de forçar sua destinação para construção de habitação social. Estas manifestações eram integradas aos movimentos pela Reforma Urbana, que levaram à instituição do conceito de Função Social da Propriedade na Constituição de 1988 e nos instrumentos definidos pelo Estatuto da Cidade (2001). No início da gestão de Erundina, com a Constituição já aprovada, os debates sobre os cortiços na cidade se intensificaram. Em 1990, foi constituída a Unifi-

9 Conforme Villaça em vários trabalhos: **Sistematização crítica da obra escrita pelo Prof. Dr. Flávio José Magalhães Villaça sobre o espaço urbano**. São Paulo, FAUUSP, 1989. Livre-docência.; **Espaço Intra-Urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel: FASPESP: LILP, 1998.**

10 MARICATO, E. Habitação e urbanismo: reabilitação do centro. In: Revista Construção, São Paulo, n. 2336, p.23-26, nov. 1992. SILVA, G., DA SILVA, L.G., KROLL, V.. A importância da luta em defesa da moradia digna nas regiões centrais e as conquistas através da organização popular. In SÃO PAULO (SP) DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **1ª Jornada em defesa da Moradia Digna**. São Paulo: Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2008. pp.90 a 94.

cação das Lutas de Cortiços (ULC)¹¹, que reunia movimentos atuantes em vários bairros da região central, a fim de organizar os moradores de cortiços e pressionar o poder público para melhorar as condições de moradia (SILVA, G. et al., 2008:92). Neste contexto, foi aprovada a Lei Moura (Lei 10.928/91) e realizados os primeiros projetos de reabilitação de edifícios encortiçados¹² no centro e iniciadas as primeiras obras para produção de novas unidades populares, algumas finalizadas quase dez anos depois¹³.

Em termos de ações voltadas para atração do setor privado para o Centro, a ação de destaque foi o lançamento da primeira Operação Urbana, para o Vale do Anhangabaú (1991). Esta, assim como sua sucessora, a Operação Urbana Centro, criada em 1993 e implementada em 1997, oferecia benefícios legislativos para atrair empreendimentos privados. Ambas, a primeira já extinta, tiveram baixa adesão, conforme veremos no capítulo III. O seu fracasso é uma das maiores evidências de que as ações do poder público não conseguem reverter a tendência do mercado de deslocamento do Centro para o quadrante sudoeste.

No período seguinte à gestão de Erundina, ocorreu novamente o afastamento da municipalidade das questões da área central. Destacaram-se durante as gestões de Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000) as ações voltadas para o desenvolvimento do setor sudoeste da cidade e as alianças com o capital imobiliário. Conforme escreveu Castilho, sobre a gestão de Paulo Maluf, “(...) a ideia principal estava na ampliação de possibilidades de valorização de determinadas áreas da cidade, e o Centro e áreas adjacentes não participaram deste ideal” (CASTILHO, 2008: 143). Preenchendo uma lacuna deixada pelo poder municipal, cresceu nesta época o papel de um ator do setor privado, a Associação Viva o Centro (AVC), criada em 1991 pelo Banco de Boston. O grupo congregava representantes de diversas instituições, a maioria proprietária de imóveis no Centro, entre elas as duas bolsas (de Valores e de Mercadorias & Futuros), bancos nacionais, internacionais e públicos, Federação do Comércio, Associação Comercial, Federação das Indústrias, Rotary Club, Associação das Empresas de Crédito, Financiamento e Investimento, Associação das Empresas Distribuidoras

11 Conforme apontado por SILVA, G. et al., com o crescimento da organização e ampliação das bandeiras de luta, o movimento foi se dividindo, e vários outros surgiram pela cidade e principalmente na região central, como o Fórum de Cortiços (FC), o Movimento dos Sem Teto do Centro (MSTC), o Movimento de Moradia do Centro (MMC), entre outros. (SILVA, G. et al., 2008:92).

12 Conjuntos habitacionais Celso Garcia e Madre de Deus, respectivamente localizados no Belém e na Mooca.

13 Edifícios: Eiras Garcia, Imoroty, Pedro Facchini e Vilinha 25 de Janeiro.

de Valores, Federação Brasileira das Associações de Bancos (FEBRABAN), Associação Brasileira de Bancos Internacionais, Sindicato dos Bancários¹⁴. Segundo Henrique Meirelles, então presidente do Banco de Boston, a ideia de criação da AVC teria surgido após conhecer a experiência ocorrida no Quincy Market, no centro de Boston, nos Estados Unidos. A região era completamente degradada, conhecida como combat zone (zona de combate) devido ao domínio de traficantes e agentes do crime organizado. No início da década de 60, obras de renovação realizadas com a participação do poder público e de empresários transformaram o local perigoso em área de lazer e turismo, ao remover a população de baixa renda aí residente; ou seja, um modelo de gentrificação. (KARA-JOSÉ, 2007)

O papel da Viva o Centro, cuja formação teria sido motivada, segundo um relatório interno¹⁵, pelo interesse em participar no processo de recuperação do Centro iniciado durante a gestão Erundina, foi fundamental para a disseminação da ideia de revitalização na opinião pública. O sociólogo Heitor Frúgoli Jr.¹⁶ chegou a afirmar que as ações realizadas pelo poder público durante as gestões de Maluf e Pitta foram resultantes da pressão realizada pela AVC, como, por exemplo, a criação, em 1993, do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – Procentro¹⁷, coordenado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano. Frúgoli Jr. diz que, embora criado para estabelecer e gerenciar ações em um perímetro delimitado na área Central, “(...) a formação do Procentro tinha, na perspectiva da Viva o Centro, a função de realizar determinados objetivos só possíveis através do poder público” (FRUGOLI, 2000: 81). Seria o parceiro público responsável por liderar a “requalificação” do Centro em termos de mudança de legislação e outras medidas no âmbito da administração municipal, necessárias, na visão da Associação e de alguns técnicos da prefeitura, para estimular o interesse do setor privado em investir na região. Neste contexto, foram lançados dois novos instrumentos para estimular a iniciativa privada: a Lei de Fachadas (1997) e a Operação Urbana Centro (1997). A própria Associação Viva o Centro, com cadeira na Comissão Procentro - instância com participação de entidades da sociedade

14 ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. Documento 1, jan. 1993. p 11.

15 Idem.

16 FRUGOLI, H. Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

17 Lei nº 33.389 de 14 de julho de 1993.

civil, onde se deliberava sobre as ações realizadas nos distritos Sé e República - se colocava como principal fomentadora das ações da Prefeitura no Centro, como se pode notar nos estudos por ela realizados e em suas publicações – Revista Urbs, boletins Na Imprensa e Informe¹⁸. Entretanto, ao mesmo tempo em que levantava a bandeira pela valorização do centro histórico, a associação colaborou para a estigmatização junto à opinião pública de uma série de aspectos que passariam a ser veiculados como responsáveis pela degradação da região. Conforme colocado por Frúgoli, citando Meyer (2003), a proposta da AVC era de “revitalizar de forma articulada o espaço do Centro como um todo, propondo um modelo de ação baseado em grande parte na dianteira da iniciativa privada, mantendo, entretanto, o Estado como principal interlocutor e realizador das reformas necessárias” (FRÚGOLI JR, H, 1999: 160). Um dos principais entraves para a realização de tal feito, explicitado pela própria associação, “é o enraizamento, no espaço público do Centro, de atores sociais problemáticos, como camelôs, a população de rua, marginais etc” (idem, ib.)¹⁹.

Muitas das supostas explicações para a chamada “decadência” do Centro colocam os efeitos como causas. Neste sentido, alguns dos critérios que têm sido adotados, não apenas pela Associação Viva o Centro e seus partidários, mas significativamente pela mídia e pelo mercado imobiliário, e mesmo por alguns pesquisadores, para caracterizar “degradação ambiental”, “desvalorização” ou decadência dos distritos centrais, passaram a ser:

“(i) a reduzida dinâmica imobiliária: falta de lançamento de edifícios residenciais e de serviços; (ii) a presença de edifícios residenciais e comerciais desocupados e deteriorados; (iii) instalações industriais desativadas em grandes lotes; (iv) valores relativamente baixos dos aluguéis comerciais e residenciais; (v) a redução da população, especialmente de classe média, aliada à permanência de população de baixa renda nos cortiços” (SILVA, 2001 e SANDRONI, 2004, Apud LILP/LABHAB, 2006: 33).

18 Durante a década de 90, em praticamente todas as reportagens ou notas publicadas nos jornais de grande circulação sobre o centro, aparecia a Associação Viva o Centro.

19 A AVC passou a trabalhar a favor da satanização da presença dos camelôs no Centro, sem fazer distinção entre aqueles realmente envolvidos em máfias e os demais grupos. Com este fim, foi realizado um workshop em 1994, para discutir a questão dos ambulantes no Centro, de onde se originou um documento intitulado “CAMELÔS”, diagnosticando a situação segundo os princípios elitistas da instituição e sugerindo o seu confinamento em “camelódromos”. CAMELÔS. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.

Além destes, também têm sido interpretados como negativos a presença de serviços formais e informais destinados a ou exercidos por setores populares (camelôs, prostituição etc), e a presença de catadores de materiais recicláveis, atividade “altamente positiva no aspecto ambiental e geradora de trabalho e renda” (idem, ib.). Estas ocupações são bastante características do Centro, e comuns entre os moradores de cortiços da região. O aspecto atualmente mais comentado é a existência de tráfico e consumo de drogas, mais especificamente de crack, na região que ficou conhecida como Cracolândia a partir de meados da década de 90. Segundo a mídia, “uma espécie de ‘buraco negro’, onde vivem crianças, jovens e adolescentes viciados em crack”²⁰.

Ativa e participante na formulação de alguns instrumentos voltados para atração de novos empreendedores e usuários (Operação Urbana Centro e a Lei de Fachadas), a Associação Viva o Centro tem defendido que aqueles só virão para o Centro “se houver mudanças radicais no ambiente da região” (LILP/LABHAB, 2006b: 29). Neste sentido, a Associação criou, em 1995, o Programa de Ações Locais²¹. Este programa, em funcionamento desde então, dividiu o Centro em 50 micro-regiões, reunindo proprietários e comerciantes em torno de ações basicamente de zeladoria dos espaços públicos, a fim de impedir a presença de ambulantes e moradores de rua, melhorar o padrão de limpeza urbana e aumentar a segurança, e algumas reformas com patrocínio da iniciativa privada (caso do largo São Bento em 1994 e da Praça Ramos de Azevedo, em 1999, por exemplo)²².

A partir de meados da década de 90, entraram em cena novas questões sobre a intervenção no Centro. Por um lado, falava-se na necessidade de repovoamento da região central, já que, embora as suas ruas fossem intensamente movimentadas durante o dia, à noite tornavam-se desérticas. De fato, segundo os dados do IBGE, a região central havia perdido cerca de 70.000 habitantes entre 1980 e 1990²³. O esvaziamento habitacional era interpretado sob duas óticas: a de que, estando vazios os espaços, eram ocupados por marginais e moradores de ruas; e a do desperdício de infraestrutura frente ao déficit habitacional da cidade. A primeira perspectiva alinhava-se com a ideia de fomentar a vinda da classe média para o Centro, e a segunda voltava-se para a im-

20 Campos, M. O mapeamento do quadrilátero do crack, *Jornal USP*, n° 487, nov. 1999.

21 Sobre estes, ver www.associacaovivaocentro.org.br.

22 Idem.

23 Distritos Bela Vista, Republica, Santa Cecília, Liberdade, Consolação, Sé, Cambuci, Brás, Bom retiro e Pari.

plantação de moradias populares.

Por outro lado, alguns setores passaram a difundir a ideia de São Paulo como cidade mundial emergente²⁴. Esta vertente teve como protagonista de destaque, novamente, a Associação Viva Centro, bastante ativa nos anos 90. A Associação estabeleceu um forte nicho na mídia na difusão da ideia de revitalização do Centro e recuperação de sua importância como centralidade. Ao se posicionar na imprensa como expert nos caminhos a serem seguidos para a área central, empenhou-se em construir na opinião pública a necessidade de se “propor uma área Central (o Centro mais os bairros centrais ao norte) que combine uma forte capacidade de integração socioespacial com serviços avançados (mais exatamente com um ‘terciário de excelência’ ou um ‘quaternário’)” (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 1997: 11). Para tanto, seguindo o discurso competente sobre o assunto, dizia ser imprescindível que o Centro de São Paulo, além de congregar características de local eficiente, “(...) capaz de agilizar o processo de tomada de decisões...”, fosse capaz de “(...) criar uma imagem positiva da metrópole, sobretudo ao empresariado estrangeiro, que se dirige à cidade para realização de negócios, sem falar na presença crescente de turistas, etc” (FRÚGOLI, 2000: 75-76). Neste sentido, a AVC promoveu dois seminários internacionais: o Seminário Internacional Centro XXI, em 1995, e seu preparatório um ano antes.

Alinhado a esta segunda vertente, se consolidou a ideia de constituição de um pólo cultural na região da Luz. Com efeito, conforme explicitado em falas do Governador e do Secretário de Cultura, a implantação de projetos associando recuperação de patrimônio histórico com novos equipamentos culturais foi apresentada como deflagradora da transformação urbana do Centro de São Paulo, a partir da região da Luz. Segundo o Secretário Estadual de Cultura, as ações da Secretaria fundamentavam-se pelo mote: “...Trabalhamos para usar a cultura como instrumento para a revitalização do centro de São Paulo e como instrumento de transformação social (...)” (CYPRIANO e ARANTES, 2002: 4). A participação da Associação Viva o Centro foi grande no fortalecimento desse discurso. A estas alturas, final dos anos 90, a Associação já passava de uma perspectiva inicial nostálgica e passadista sobre a recuperação do Centro, para uma outra que se pretendia moderna para São Paulo, característica das cidades con-

24 Tema tratado em seminários realizados pela Associação Viva o Centro que resultou na publicação *Os Centros das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.

temporâneas, objetivando a “expansão e modernização de funções, aliadas à preservação do patrimônio histórico-arquitetônico (...) segundo uma concepção de refurbishment²⁵ ou reciclagem, prevendo seu uso para fins modernos”²⁶. A ideia de utilizar equipamentos culturais como instrumento para modificar a imagem da área central se alinhava com os modelos de requalificação urbana que passaram a ser exaltados pela Associação, como por exemplo a renovação urbana de Barcelona. A adoção de elementos inspirados no modelo do planejamento estratégico catalão fez parte de sua campanha de disseminação da ideia de São Paulo como “cidade mundial emergente”: para alcançar tal posto, era preciso mudar a imagem de seu centro tradicional, e capacitá-lo segundo os modelos urbanísticos mais recentes²⁷. O envolvimento da Associação foi tal, que acabaram participando como gestores dos projetos realizados na Sala São Paulo, conforme mencionado em capítulo adiante.

Assim como ocorreu com as operações urbanas, as ações realizadas na Luz se mostraram frágeis no sentido de reverter para o Centro o interesse do mercado imobiliário, o comércio e serviço que o abandonou, e não conseguem reverter o processo de popularização.

A partir desta época, percebe-se a intensificação das iniciativas associando recuperação do patrimônio histórico e instalação de centros culturais. São relevantes, naquele momento, o concurso e início de obras de requalificação do antigo edifício dos Correios no Vale do Anhangabaú para sediar um centro cultural; a implantação da filial MASP Centro, na galeria Prestes Maia, reabilitada; a implantação do Centro Cultural Banco do Brasil, no edifício da primeira agência do Banco, em São Paulo.

Paralelamente aos acontecimentos descritos, a ideia de repovoamento do Centro começava a entrar com força na pauta sobre os rumos da região, sobretudo a

25 Refurbishment – tradução do inglês: renovação. Neste caso: renovação do espaço edificado, por meio de instalação de nova tecnologia; modernização da infraestrutura (interpretação da autora).

26 Uma ONG para o Centro. Revista URBS, ano 1, n. 2, out. 1997. p. 11.

27 Estes pressupostos estiveram presentes nos eventos Seminário Internacional Centro XXI, promovido pela Associação em 1995, e seu encontro preparatório, em 1994. Estes seminários, que reuniram profissionais de diversas disciplinas para discutir temas como o perfil social e as funções urbanas pertinentes à área central, teve como convidado de destaque o urbanista catalão Jordi Borja, um dos responsáveis pelo processo de renovação urbana de Barcelona pré-Olimpíadas, e um dos autores da vertente do Planejamento Estratégico de cidades disseminada na América Latina. A vinda de Borja a São Paulo teve grande repercussão na imprensa, especialmente por suas colocações sobre as “cidades mundiais” e sobre a perspectiva de São Paulo ser a mais capacitada para tal na América Latina (KARA-JOSÉ, 2007).

produção de habitação popular.

Em 1997, o Governo do Estado, através da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano no Estado de São Paulo – CDHU, começou a formular o Programa de Atuação em Cortiços (PAC), voltado para erradicação dos cortiços nas áreas centrais, lançado em 1998.

Também em 1997, os movimentos de moradia começaram a aparecer com frequência nas notícias sobre o Centro. À reivindicação de melhoria das condições habitacionais da população já residente (início da década) foi somada a demanda pelo direito à cidade, ou seja, pela produção de novas unidades habitacionais na região caracterizada pela proximidade do mercado de trabalho, dos equipamentos públicos e existência de infraestrutura urbana consolidada. Mais amadurecidos e organizados, os movimentos propunham a reabilitação dos inúmeros edifícios vazios e ociosos existentes no Centro para servir a população residente (de aluguel) e trabalhadora na região central. Uma proposta com grandes ganhos sociais e econômicos, na medida em que une diminuição do déficit habitacional da cidade, diminuição na sobrecarga dos meios de transportes, e reaproveitamento de um parque construído descartado pelas sedes de empresas e pelos grupos de maior renda já não mais frequentadores do Centro. Após anos de debates infrutíferos com as secretarias de habitação do Estado e do Município, como forma de pressão os movimentos passaram, a partir de 1997, às ocupações massivas e seguidas em edifícios vazios do Centro. Sua atuação tornou-se cada vez mais direcionada, voltando-se, com o respaldo de assessorias técnicas formadas por arquitetos, engenheiros e profissionais da área social, para imóveis com maiores potencialidades de aquisição e reforma. Entre 1997 e 2005, foram realizadas 44 ocupações na área central (entre 1997 a 2000 foram 29) (LILP/LABHAB, 2006). Estas ações, assim como a participação de representantes dos movimentos em instâncias de formulação de políticas públicas, acabaram de fato influenciando a elaboração de novos programas e linhas de financiamento para produção da habitação de interesse social. Os programas mais visados foram o Programa de Arrendamento Residencial – PAR, da Caixa Econômica Federal, e o Programa de Atuação em Cortiços – PAC/CDHU.

Figura 3. Mapa da localização das ocupações dos movimentos de moradia



Fonte: LILP/LABHAB; 2006.



Alinhado com a perspectiva de inclusão das populações vulneráveis nas políticas para a região central e se contrapondo à dominância da Associação Viva o Centro na formação da pauta sobre os rumos do Centro, em 2000 foi fundado o Fórum Centro Vivo, por estudantes universitários, organizações não governamentais e movimentos sociais. O Fórum Centro Vivo (FCV) reúne movimentos populares urbanos, pastorais, sindicatos, organizações não governamentais e entidades de defesa dos direitos humanos, educação e cultura atuantes em São Paulo, em torno da proposta de se constituir um espaço de discussão e articulação em torno da permanência da população mais pobre no Centro. Sua atuação tem sido através da organização de seminários de capacitação e debates; da elaboração de documentos críticos colaborativos para a formulação de programas públicos (durante a gestão Marta Suplicy, o FCV teve cadeira no Fórum Ação Centro, criado pela EMURB para acompanhar o programa financiado pelo BID). Mais recentemente, o Fórum tem atuado na denúncia de ações de violência aos direitos humanos ocorridas na região central, notadamente contra aqueles grupos também

mencionados pela AVC: famílias de sem teto e baixa renda do Centro; catadores de materiais recicláveis; moradores de rua; comércio informal. Neste sentido, em junho de 2006 foi publicado pelo Fórum um documento intitulado Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para as políticas públicas. Dossiê de Denúncia²⁸.

A partir dos anos 2000, começa-se a perceber, de fato, a realização de ações menos esparsas no Centro, ou a permanência deste na pauta das administrações municipais. A gestão de Marta Suplicy (2001-2004) firmou desde seu início o compromisso de atuação no Centro da cidade como uma de suas prioridades, o que aparecia em planos de ações realizados para a região das Subprefeituras Sé e Mooca (Plano Reconstruir o Centro, Programa Morar no Centro), áreas inicialmente consideradas como “centro” para esta administração. A aprovação de um contrato de financiamento com o BID ancorou a elaboração de um programa para a região da Sé e República, o Ação Centro, articulando ações de diversas naturezas – o plano mais abrangente até então elaborado para o Centro, ao qual retomar-se-á adiante. Em 2002, foi aprovado o Plano Diretor Estratégico (PDE) para o município, que incluía instrumentos do Estatuto da Cidade, como as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS. A ZEIS está diretamente vinculada à elaboração de políticas habitacionais:

“(…) Entendida como uma porção do território do município onde a prioridade é a produção e a regularização de Habitação de Interesse Social - HIS, a ZEIS busca interferir na questão fundiária combinando mecanismos que permitam reduzir os preços dos imóveis necessários à produção pública, assim como viabilizar a produção de HIS pela iniciativa privada” (LILP/LABHAB, 2006: 106).

A definição das ZEIS-3 na região central de São Paulo esteve ligada à implementação do Programa Morar no Centro, voltado para produção habitacional, que tinha ações articuladas com o Ação Centro. No início de 2002, a Prefeitura, através da COHAB, com coordenação de SEHAB (Programa Morar no Centro), contratou vários escritórios de assessorias técnicas aos movimentos de moradia para a realização, em conjunto com os movimentos, de levantamentos em treze distritos da região central do município. Estes levantamentos tiveram como objetivo localizar imóveis vazios e

28 Para mais informações, ver o sítio <http://geocities.yahoo.com.br/forumcentrovivo/>

subutilizados com potencial para produção habitacional, moradias precárias entre outros aspectos, e foram a base para definição das ZEIS-3 aprovadas no PDE e nos Planos Regionais Estratégicos (2003). Para atuação nas ZEIS-3, foi criado um programa de intervenção chamado Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat- PRIH, que será retomado adiante. Conclui-se, então, que a tônica para o centro desta época será dada por três focos: criação de uma política habitacional de interesse social no Centro, com reaproveitamento do estoque subutilizado; reabilitação urbana com recursos exógenos ao setor público municipal, seja advindos de financiamento externo ou de investimentos da iniciativa privada; e implantação de alguns instrumentos do Estatuto da Cidade (2001), constante nos Planos Diretor e Regionais Estratégicos.

Com a eleição de José Serra para a prefeitura em 2004, substituído por Gilberto Kassab no segundo ano da gestão, os projetos iniciados por Marta Suplicy foram interrompidos ou profundamente alterados, caso do Ação Centro e do Morar no Centro. Os recursos oriundos do financiamento BID foram parcamente utilizados e redirecionados. A produção de HIS foi praticamente descartada, e o foco desta gestão para o Centro passou a ser um plano específico para a região da Luz, denominado Nova Luz, encabeçado por Andréa Matarazzo, inicialmente como Subprefeito da Sé e depois como Secretário das Subprefeituras. O início da implantação desse plano incorporou uma série de ações bastante controversas sobre a atuação do Estado no urbano, especialmente na região da cracolândia. Para a região do Nova Luz, foi criada uma lei específica de Incentivos Seletivos, voltada para atração de determinados tipos de empresas; e aprovado o polêmico instrumento de Concessão Urbanística, aos quais voltaremos no capítulo IV.

A ideia de degradação do Centro surgiu vinculada à saída das elites do Centro e à popularização deste. Nos anos 90, a ideia de revitalização surge com representações diversas: há a tentativa de se trazer de volta as elites, através da reversão da degradação vista como existência de situações sociais indesejadas - camelôs, moradores de rua, espaços públicos descuidados – e da recuperação do antigo glamour. Desta perspectiva, defende-se o resgate do valor simbólico e imobiliário do Centro através de ações volta-

das para atração de novos usuários e empreendedores privados. Ações que vão desde a zeladoria dos espaços, até a implantação de instrumentos urbanísticos e de novos atrativos culturais de dimensão metropolitana. Por outro lado, há a perspectiva de fortalecimento do caráter popular do Centro e ocupação dos imóveis vazios por moradias populares. Perspectiva essa defendida pela população que já trabalha e mora (em más condições) na região central, e colocada em pauta

através das ações dos movimentos de moradia. Há também a perspectiva de melhoria das condições ambientais e de infraestrutura, e de fortalecimento das atividades econômicas existentes. São várias visões diferenciadas, que ora se complementam, ora entram em choque. Estas diferentes perspectivas têm pautado ações do poder público realizadas no Centro desde a década de 90.

As políticas públicas serão retomadas no capítulo IV. Nos próximos capítulos, será apresentada a consolidação do Centro popular, através da leitura da ocupação do solo, do perfil da população residente e dos empregos concentrados na região, passando pelas mudanças ocorridas a partir dos anos 90.

O perfil de uso do solo e dos residentes

Quando se fala em “Região Central” de São Paulo, tem-se em vista o Centro (distritos Sé e República) e o conjunto de distritos a ele limítrofes (Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação). Estes distritos, até o início dos anos 2000, compunham a área de atuação da Administração Regional da Sé. É esta uma divisão com fins administrativos, que não tem finalidade conceitual, e nem poderia, dadas as diferenças funcionais e econômicas entre os distritos englobados. Entretanto, embora diferentes, estes distritos têm sido tomados em conjunto por pesquisas voltadas para a Região Central (COMIN, 2002 e 2004; LILP, 2006; SILVA, 2007; entre outros); por algumas políticas públicas (Programa Morar no Centro; PAC-BID); por propostas de transformação urbana formuladas pelo setor privado (AVC, 1996); e por agentes, como os Movimentos de Moradia.

A observação das diferenças no perfil de moradores daqueles distritos é, em si, representativa da desigualdade social da cidade. Dentro deles, encontram-se áreas com acentuada diferença de renda. Por outro lado, dentre as transformações recentes, há alguns processos comuns, como a diminuição da população residente e a mudança no perfil de renda das famílias.

Neste capítulo, será abordado o perfil de uso do solo e da população residente na região central, procurando destacar algumas transformações mais recentes. No capítulo seguinte, será apresentado o perfil dos empregos localizados na região.

II.1.A ocupação do solo

Antes do perfil social, será examinado o perfil de ocupação do solo. Entre os 10 distritos acima referidos, há grandes diferenças do ponto de vista da paisagem urbana. Para análise da ocupação e verificação das mudanças ocorridas entre os anos 1991 e 2008, serão utilizados dados do Cadastro Territorial e Predial – TPCL (vários anos) e da pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária (LILP/LAB-HAB, 2006).

Esta última pesquisa, também fundamentada em dados do TPCL, dividiu os distritos da área central²⁹ em três grandes setores, que serão adotados na descrição apresentada pelo Quadro 1.

Os distritos Sé e República, chamados aqui de Centro, se caracterizam pela alta densidade construtiva, alta taxa de verticalização, concentração de atividades econômicas e serviços públicos, e forte ocorrência de edifícios comerciais e residenciais vazios.

Predominam nestes distritos os usos comércio e serviços, sendo 36% verticais e 20% horizontais. O uso habitacional representa apenas 14,44% do total dos terrenos ocupados, com larga predominância do uso residencial vertical de médio padrão³⁰ (9,95%), seguido pelo horizontal médio padrão (1,69%). Estes aspectos de uso caracterizam o caráter misto entre serviços, residências e comércio, sendo este último bastante comum nos pavimentos térreos. O distrito República também sedia edifícios residenciais outrora ocupados por classes de renda acima da média e construídos na primeira metade do século XX (localizados notadamente ao longo da Av. São Luis), e ícones da arquitetura de São Paulo como os edifícios Copan, Louvre, Ester, Eifel, entre outros. A comparação entre os usos em 1991 e em 2008 revela a diminuição de 50% do uso residencial vertical de alto padrão nesse distrito, e o aumento dos usos residencial vertical de médio padrão e residencial vertical de baixo padrão, o que toma-se como indicador da continuidade da troca de população de maior poder aquisitivo por de menor. No distrito Sé, as mudanças são menos significativas. Nele, predominam os edifícios de escritórios e comerciais, com residenciais em alguns setores (mencionados adiante). A mistura entre serviços e comércio com residências é menor. As mudanças

29 A referida pesquisa estudou 13 distritos: os 10 observados neste trabalho, mais Mooca, Belém e Barra Funda. Nas tabulações deste trabalho, retiraram-se os dados sobre estes três últimos.

30 Terminologia do Cadastro Territorial e Predial – TPCL.

Quadro 1. Usos predominantes dos lotes, por setor da Região Central

Setor	Setores da área central		1991		2008		Diferença entre 1991 e 2008 (%)
			Área do terreno - lotes ocupados, segundo uso (m ²)	% da área total de lotes do setor	Área do terreno - lotes ocupados, segundo uso (m ²)	% da área total de lotes do setor	
Setor A	Sé e República	Comércio e serviço vertical	869.267	36,43	866.677	36,41	-0,3
		Comércio e serviço horizontal	527.872	22,12	491.411	20,64	-6,9
		Residencial vertical de médio padrão	202.354	8,48	236.772	9,95	17,0
		Uso Especial (hotel, hosp., cartório, etc.)	211.517	8,86	221.487	9,30	4,7
		Uso coletivo (cultura, lazer, culto)	134.663	5,64	139.834	5,87	3,8
		Garagens não residenciais e edifícios garagem	61.255	2,57	136.078	5,72	122,2
		Terrenos vazios	164.936	6,91	85.335	3,58	-48,3
		Residencial horizontal de médio padrão	76.426	3,20	40.293	1,69	-47,3
		Escolas	35.814	1,50	38.774	1,63	8,3
		Residencial vertical de baixo padrão	18.123	0,76	36.133	1,52	99,4
		Residencial horizontal de baixo padrão	15.030	0,63	19.996	0,84	33,0
		Armazéns e depósitos	11.145	0,47	15.249	0,64	36,8
		Residencial vertical de alto padrão	28.995	1,22	9.185	0,39	-68,3
		Indústria	7.223	0,30	3.229	0,14	-55,3
		Residencial horizontal de alto padrão	3.250	0,14	1.285	0,05	-60,5
Outros usos	18.256	0,77	38.827	1,63	112,7		
Setor B	Brás, Pari, Cambuci e Bom Retiro	Comércio e serviço horizontal	2.476.292	25,03	2.564.253	25,60	3,6
		Indústria	1.504.679	15,21	1.203.860	12,02	-20,0
		Comércio e serviço vertical	763.317	7,72	1.082.740	10,81	41,8
		Residencial horizontal de médio padrão	1.288.997	13,03	894.148	8,93	-30,6
		Uso Especial (hotel, hosp., cartório, etc.)	695.049	7,03	821.195	8,20	18,1
		Uso coletivo (cultura, lazer, culto)	589.755	5,96	702.558	7,01	19,1
		Armazéns e depósitos	491.671	4,97	693.481	6,92	41,0
		Residencial horizontal de baixo padrão	502.681	5,08	459.689	4,59	-8,6
		Residencial vertical de médio padrão	202.960	2,05	358.471	3,58	76,6
		Terrenos vazios	678.691	6,86	350.312	3,50	-48,4
		Escolas	242.573	2,45	273.463	2,73	12,7
		Garagens não residenciais e edifícios garagem	53.654	0,54	148.619	1,48	177,0
		Residencial horizontal de alto padrão	45.264	0,46	76.931	0,77	70,0
		Residencial vertical de baixo padrão	40.563	0,41	70.453	0,70	73,7
		Residencial vertical de alto padrão	15.280	0,15	29.376	0,29	92,3
Outros usos	300.675	3,04	286.540	2,86	-4,7		
Setor C	Bela Vista, Santa Cecília, Liberdade, Consolação	Comércio e serviço horizontal	1.791.290	17,97	1.921.589	19,48	7,3
		Residencial vertical de médio padrão	1.180.322	11,84	1.457.561	14,77	23,5
		Comércio e serviço vertical	915.532	9,19	965.444	9,79	5,5
		Uso Especial (hotel, hosp., cartório, etc.)	633.852	6,36	881.805	8,94	39,1
		Residencial horizontal de médio padrão	1.389.495	13,94	803.732	8,15	-42,2
		Residencial vertical de alto padrão	655.269	6,58	738.263	7,48	12,7
		Uso coletivo (cultura, lazer, culto)	673.301	6,76	696.060	7,06	3,4
		Residencial horizontal de alto padrão	636.119	6,38	472.923	4,79	-25,7
		Escolas	387.006	3,88	441.973	4,48	14,2
		Terrenos vazios	892.033	8,95	382.176	3,87	-57,2
		Garagens não residenciais e edifícios garagem	96.275	0,97	261.480	2,65	171,6
		Indústria	285.705	2,87	192.469	1,95	-32,6
		Residencial horizontal de baixo padrão	145.986	1,46	189.133	1,92	29,6
		Armazéns e depósitos	172.652	1,73	158.421	1,61	-8,2
		Residencial vertical de baixo padrão	39.381	0,40	85.571	0,87	117,3
Outros usos	71.473	0,72	217.301	2,20	204,0		

mais expressivas no período observado são as de aumento de garagens não residenciais e edifícios garagem, residencial vertical de baixo padrão (que dobrou entre 1991 e 2008) e residencial vertical de médio padrão.

Os distritos Brás, Pari, Cambuci, Bom Retiro e parte da Liberdade apresentam menores densidades construtivas e também menores taxas de verticalização, quadro que vem mudando. Há predominância de comércio e serviço (36,5%) e indústrias (12%). São os distritos com grandes áreas destinadas a edificações horizontais, notadamente antigas instalações industriais e galpões, e aos setores comerciais horizontais de grande dinâmica econômica. Em relação aos outros grupos, neste há mais lotes ocupados por uso residencial horizontal de médio padrão. As mudanças mais expressivas são relativas ao aumento de área residencial verticalizada e diminuição das áreas de uso industrial e residencial horizontal, o que leva a crer que, em relação aos outros grupos, este é o que tem apresentado maior dinâmica construtiva, variando o tipo de uso conforme o distrito. Na Liberdade e Cambuci, houve aumento expressivo de uso residencial vertical de médio padrão. No Cambuci, nota-se o aumento de residencial vertical de alto padrão, provavelmente no bairro da Aclimação. No Bom Retiro, embora se note o crescimento progressivo de área para uso residencial vertical médio padrão, versus a queda de residencial horizontal de médio padrão (sempre na terminologia do TPCL), percebe-se o incremento da área construída ocupada por comércio e serviço vertical, que já era a de maior densidade neste distrito. No Brás, se percebe o aumento da área residencial vertical de baixo padrão. A ocupação por armazéns continua significativa nesses distritos.

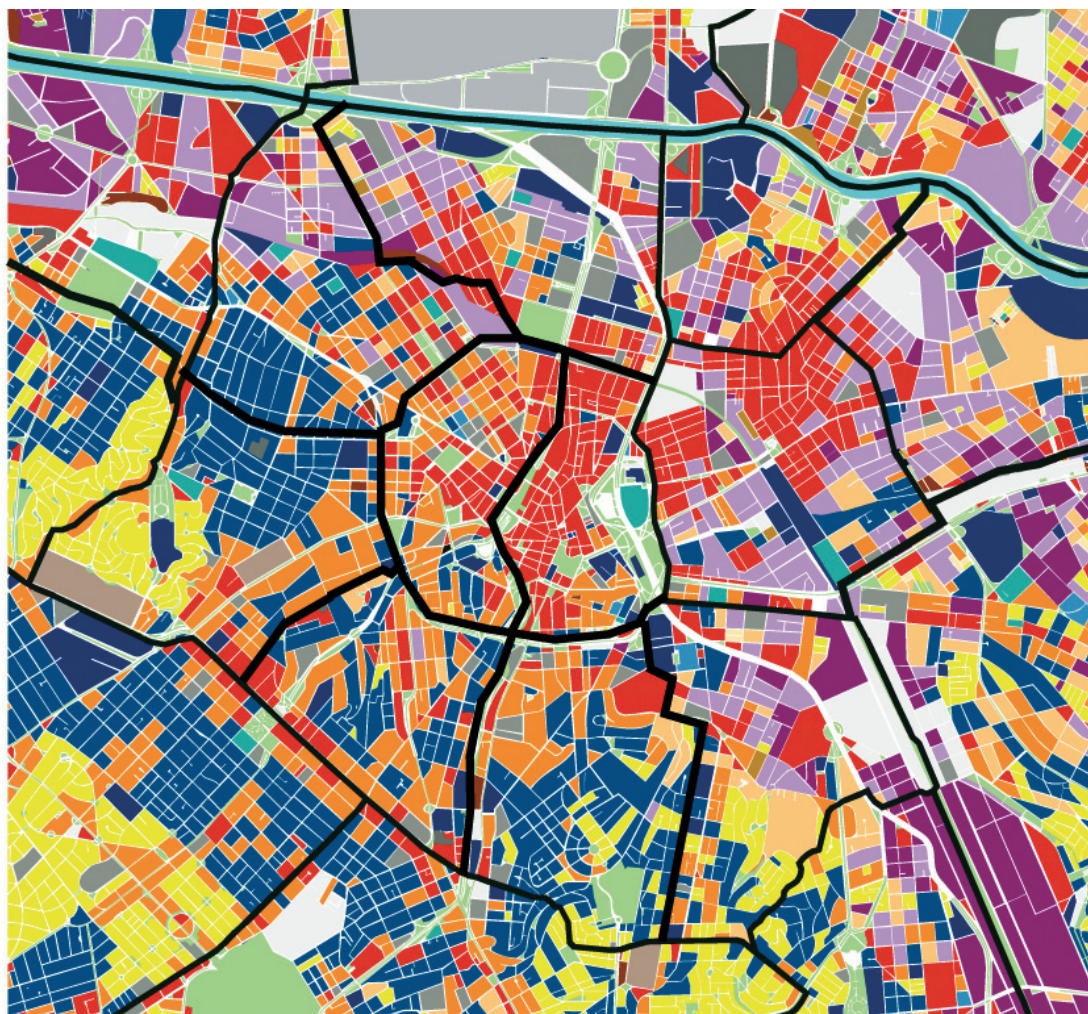
O terceiro grupo de distritos é o daqueles que apresentam maiores taxas de verticalização e maior uso residencial que nos demais (Bela Vista, Santa Cecília, parte da Liberdade e Consolação). As diferenças de porcentagens entre uso comércio e serviço (30%) e residencial (38%) são aqui menos agudas que no Centro. Há, nestes distritos, setores que se beneficiam da proximidade da Av. Paulista, apresentando maiores taxas de comércio e serviço vertical (Bela Vista e Consolação). Todos têm como predominância o uso residencial vertical, variando entre predominância de alto e médio padrão na Consolação, e médio padrão em Santa Cecília, Bela Vista e Liberdade. No geral, há predominância dos padrões médio (23%) e alto (12%). Em relação às mudanças ocorridas entre 1991 e 2008, em todos os distritos a área ocupada por uso residencial vertical

de médio padrão cresceu significativamente. Em Bela Vista e Santa Cecília, também houve aumento do uso residencial vertical de baixo padrão. Nestes dois distritos, assim como na Liberdade, percebe-se, por um lado, a influência de bairros lindeiros de maior poder aquisitivo, como a região da Paulista, Higienópolis e Aclimação, e, por outro, nas imediações do Centro, há uma espécie de 'faixa de transição', marcada principalmente pela concentração de moradias coletivas. (Figura 4)


Embora em todos os três grupos seja predominante o uso por comércio e serviços, há claras diferenças de tipologia de ocupação e padrões. Enquanto o Centro é uma região claramente voltada para o comércio e serviços, no segundo grupo – no qual algumas áreas vêm passando por fortes transformações para uso residencial – é forte a ocupação da tipologia industrial. No terceiro grupo, junto ao uso comercial e serviços, há grande concentração de residências. Enquanto no último o padrão das residências predominantes varia entre o médio e alto, no primeiro e no segundo (este apresentando mudanças) a predominância fica entre o médio e o baixo.

O número de terrenos vazios, que já não era significativo no Centro, caiu pela metade entre 1991 e 2008 em todos os setores, o que indica, por um lado, certa dinâmica construtiva, e por outro pode ser ligado ao crescimento das garages e edifícios garage, o tipo de uso que apresentou maiores taxas de crescimento em todos os grupos. Nos distritos observados, a área vazia mais significativa é o Pátio do Pari (290 ha), localizado na fronteira entre Pari e Brás. Há, sim, áreas ocupadas por industriais (Cambuci, 20,4% da área do distrito) que podem vir a gerar novos terrenos, como vem ocorrendo na Mooca e no Belém. Os terrenos vazios têm decorrido de demolições, grande parte voltada para estacionamentos.

Figura 4. Mapa de uso do solo



 **Legenda**

-  Parques e áreas municipais
-  Represas
-  Cemitérios
-  Shopping centers
-  Referências urbanas
-  Distritos

Predominância de uso

-  Residencial horizontal de baixo padrão
-  Residencial horizontal de médio/alto padrão
-  Residencial vertical de baixo padrão
-  Residencial vertical de médio/alto padrão
-  Comércio e serviços
-  Indústria e armazéns
-  Residencial + comércio/serviços
-  Residencial + indústria/armazéns
-  Comércio/serviços + indústria/armazéns
-  Garagens
-  Equipamentos públicos
-  Escolas
-  Terrenos vagos
-  Outros
-  Sem predominância
-  Sem informação

Fonte: Secretaria Municipal de Finanças/Departamento de Rendas Imobiliárias - PGV-2005 agregação por quadra fiscal e TPC IBGE. Censo Demográfico 2000. Projeção Estatística da Amostra.

II.2. Diminuição da população residente

Os censos do IBGE de 1980, 1991 e 2000 mostram que, nos últimos anos, houve evasão de residentes na Região Central: num período de duas décadas, sua população diminuiu 179.000 habitantes, significando uma perda total de 30%.

Tabela.1. Evolução da população residente, segundo distritos, 1980, 1991 e 2000 - Subprefeitura da Sé

Distrito	População residente			População perdida entre 1980 e 2000	Habitantes/ha
	Censo 1980 (1)	Censo 1991	Censo 2000		
Bela Vista	85.333	71.825	63.143	26%	242,9
República	60.940	57.797	47.459	22%	206,3
Santa Cecília	94.451	85.829	71.111	25%	182,3
Liberdade	82.392	76.245	61.850	25%	167,2
Consolação	77.264	66.590	54.301	30%	146,8
Sé	32.933	27.186	20.106	39%	95,7
Cambuci	44.807	37.069	28.620	36%	73,4
Bom Retiro	47.542	36.136	26.569	44%	66,4
Total Distritos Subprefeitura da Sé	525.662	458.677	373.159	29%	101,5
Município de São Paulo	8.493.226	9.646.185	10 405 867		69

Fonte dos dados básicos: FIBGE

(1) adaptação da Emplasa para os distritos de 1991

Elaborado por LILP/LABHAB, 2006.

Segundo os dados levantados pela pesquisa OD 2007 do Metrô, essa população continuou diminuindo nos anos 2000, assim como a do resto do município³¹.

Uma projeção realizada pela Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados – SEADE, com base em dados dos crescimentos vegetativos e migratórios, mostra para 2009 uma pequena mudança na taxa de crescimento da população de alguns distritos. A variação da população em distritos como Sé, Cambuci, Bom Retiro, negativa no período entre 1991 e 2000, aparece como positiva entre 2000 e 2009 (projeção apre-

31 Segundo a referida pesquisa, a população do município de São Paulo, onde se concentra 56% da população metropolitana, também vem perdendo participação relativa na RMSP. Enquanto a RMSP apresentou acréscimo de 16% entre 1997 e 2007, o município teve perda de 2,9 pontos percentuais, apresentando o menor percentual de crescimento demográfico dentre as sub-regiões que entram na referida pesquisa.

sentada na Tabela 2), o que significa que a população do Centro está lentamente aumentando.

Tabela 2. Variação da população residente na Região Central nos anos de 1991, 2000 e 2009

Distrito	População			
	1991 - 2000		2000 - 2009	
	var. abs.	var. %	var. abs.	var. %
Sé	-7.071	-26,01	1.351	6,72
Cambuci	-8.352	-22,53	961	3,35
Bela Vista	-8.635	-12,02	-5.373	-8,50
Bom Retiro	-9.538	-26,39	1.773	6,67
República	-10.079	-17,44	-4.457	-9,34
Consolação	-12.068	-18,12	-8.717	-15,99
Liberdade	-14.370	-18,85	-3.706	-5,99
Santa Cecília	-14.650	-17,07	-6.894	-9,69

Fontes: Fundação Seade - Projeção Populacional 2009; IBGE - Censos demográficos 1980/1991/2000. Elaboração: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano/SMDU - Departamento de Estatística e Produção de Informação/Dipro

Embora se trate de uma estimativa, esta informação vem de encontro com os dados sobre o aumento de lançamentos habitacionais ocorridos a partir de meados dos anos 2000, abordados no capítulo VI, que, por sua vez, coincidem com o que foi visto no item II.1. sobre o aumento de área construída destinada a edifícios residenciais.

Contudo, mesmo com a diminuição da população residente na Região Central, 50% dos seus distritos apresentam densidade superior à média do município. Os mais densos são os da Bela Vista, República, Santa Cecília, Liberdade e Consolação. Se mudarmos a forma de cálculo da densidade, entretanto, para número de habitantes por área residencial construída (utilizando dados do IBGE 2000 para população e do TPCL para áreas), percebe-se que a ordem muda. Os distritos Brás, Pari, Sé e Bom Retiro passam para os primeiros lugares. (Tabela 3)

Como se pode perceber, estes distritos não são os com maior concentração de área construída residencial, nem de verticalização (figura 5). Assim, as altas densidades podem significar maior concentração de imóveis subdivididos. Trata-se de uma relação semelhante à da análise realizada por Rolnik et al. no início da década de 90 sobre o aumento dos cortiços do distrito da Sé entre os anos 1980 e 1987, quando se notou um crescimento da população aí residente (de 16% ao ano), sem que tivesse

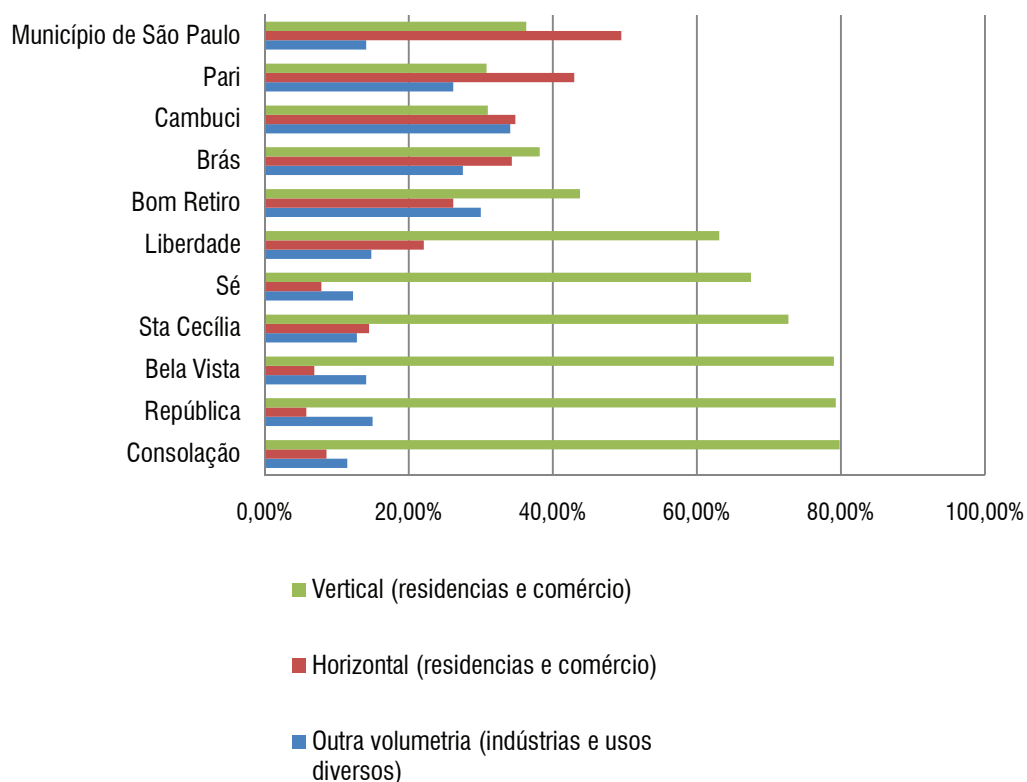
Tabela 3. Densidade populacional da Região Central, por área construída residencial

Distrito	Área construída residencial (ha)	População	Densidade (pop/AC residencial)
Brás	54,47	24.505	449,88
Pari	40,60	14.521	357,66
Sé	56,59	20.106	355,29
Bom Retiro	80,94	26.569	328,26
Cambuci	101,94	28.620	280,75
República	195,68	47.459	242,53
Liberdade	288,58	61.850	214,33
Bela Vista	331,63	63.143	190,40
Santa Cecília	384,76	71.111	184,82
Consolação	469,33	54.301	115,70

Fonte: População: FIBGE 2000

Área construída: TPCL 2000

Figura 5. Gráfico de distribuição da área construída segundo tipologia construtiva - 2004



Fonte: SEMPLA / TPCL 1991, 2000, 2004.

havido aumento significativo de espaço construído (ROLNIK et al.,1990: 36). Segundo os autores, essa relação indicava a ocorrência de subdivisão dos espaços existentes. Na análise mencionada, diagnosticou-se, também, na década de 80, o aumento da presença de cortiços nos distritos Bom Retiro, Brás, Bela Vista, Santa Cecília e Liberdade (ROLNIK et al.,1990:36).

II.3. Perfil de renda

Existe uma variação muito grande de perfil de renda familiar entre os distritos da Região Central e mesmo dentro deles. Para observação desta variação, recorremos a duas fontes, IBGE 2000 e as Pesquisas OD realizadas pelo Metrô (1997 e 2007).

Segundo a pesquisa do IBGE 2000, no distrito Consolação é onde há o maior percentual de famílias com renda superior a 10 salários mínimos (s.m.) e o menor percentual com menos de 1 s.m. Nos distritos Bela Vista, Santa Cecília e Liberdade, também há maior concentração de famílias com renda acima de 10 s.m. Já nos distritos Bom Retiro, Brás, Cambuci, Pari e Sé, a maioria dos chefes têm renda entre 1 e 3 s.m.

Tabela 4. Predominância da renda familiar por distrito (em percentagens)

	República	Sé	Bela Vista	Bom Retiro	Brás	Cambuci	Consolação	Liberdade	Pari	Santa Cecília
menos de 1 s.m.	8%	13%	6%	13%	13%	10%	4%	8%	16%	6%
de 1 até 3 s.m.	24%	36%	18%	34%	35%	27%	10%	21%	34%	18%
de 3 até 5 s.m.	21%	21%	16%	22%	20%	23%	13%	16%	20%	18%
de 5 até 10 s.m.	25%	20%	25%	20%	21%	24%	23%	25%	21%	27%
10 e mais	22%	10%	35%	11%	11%	16%	49%	30%	9%	32%

Fonte: IBGE, 2000

A pesquisa OD apresenta outra subdivisão de renda³², e dados diferentes em relação ao número de famílias de baixa renda. De forma semelhante ao IBGE, as famílias mais pobres estão ao norte e a leste do Centro, e as mais ricas a oeste e sul; e os pólos também são Consolação e Sé. Mas nos distritos que, junto com o Sé, aparecem no IBGE com maior concentração de famílias entre 1 e 3 s.m., na OD 2007 aparecem com predomínio de renda entre 4 e 8 s.m. É uma diferença muito grande, e dados sobre os quais há dúvidas. Preferiu-se, portanto, adotar os do IBGE para caracterização do perfil de renda da população residente no Centro. Entretanto, como não há uma contagem mais recente que a do IBGE 2000, e evidências apontadas nos capítulos seguintes

32 Na pesquisa do IBGE, as faixas de renda são divididas em: 1 a 3 s.m. (baixa renda), 3 a 5 s.m. (média baixa renda), 5 a 10 s.m. (média renda) e 10 s.m. a mais. Na pesquisa OD, as divisões são de até 2 s.m. (baixa); 2 a 4 s.m. (média baixa), 4 a 8 s.m. (média), 8 a 15 s.m. e acima de 15 s.m.

mostrem que algumas mudanças vêm ocorrendo na Região Central, foram utilizadas as Pesquisas OD 1997 e 2007 como base de observação sobre possíveis modificações no perfil de renda da população.

Ao comparar os dados de 2007, com a situação dez anos antes, em 1997, percebe-se que em todos os distritos houve diminuição de porcentagens de famílias com renda acima de 8 s.m., ao mesmo tempo em que houve um aumento geral de população nas faixas entre 2 e 8 s.m.(média baixa e média renda). Estas mudanças são mais expressivas no Brás, Cambuci, Bom Retiro e República, onde cresceu a porcentagem das menores rendas. Por outro lado, nos distritos Bela Vista, Santa Cecília e República ocorreu a diminuição das porcentagens de alta renda.

A mudança mais acentuada ocorreu no distrito República: enquanto diminuiu o percentual de famílias de renda alta (de 33% para 5%) e média alta (de 25% para 13%), aumentou o das faixas menores (média baixa aumentou de 11% para 32%). No distrito Sé, o percentual de famílias média baixa aumentou de 16% para 40%, e de renda média caiu de 41% para 28%.

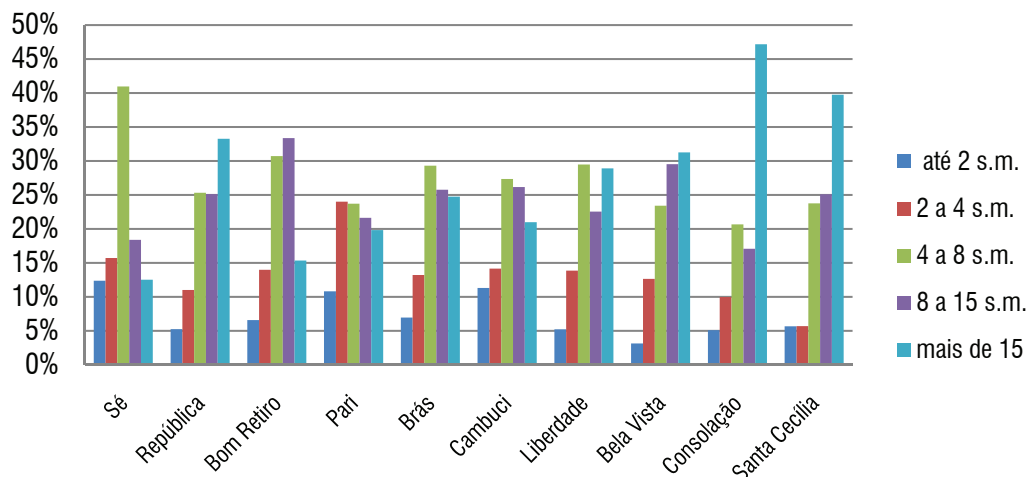
Segundo estas pesquisas, portanto, de 1997 para 2007, teria diminuído na região central a porcentagem de famílias com os patamares de renda mais altos, e havido um aumento geral daquelas com renda média e média baixa, o que significaria certo alinhamento das maiores porcentagens de famílias residentes nos distritos observados nas faixas de renda mais baixas. Isto não significaria, contudo, que a desigualdade entre os distritos tivesse desaparecido; percebe-se que persiste a diferença entre os que concentram as menores faixas de renda a leste e norte, e os com maiores a oeste e sul (ver tabela “Renda Total, renda Média Família, Renda per capita por Zona de residência – 2007”, em anexo). (Figuras 6 e 7)

Sobre o que poderia estar acarretando esta mudança, há algumas hipóteses. Por um lado, é possível que as famílias de maior poder aquisitivo continuem migrando para outras regiões da cidade, como aconteceu em décadas anteriores. Por outro, novos moradores de renda média baixa (2 a 4 s.m.) podem estar chegando ao Centro – aspecto que vai de encontro com os levantamentos apresentados no capítulo VI.

Observados em bloco em relação ao resto da cidade, os distritos da região central não estão entre os mais pobres, mas conforme já comentado, são bastante heterogêneos entre si, sendo que em algumas zonas dos distritos Sé, República, Pari, Brás e

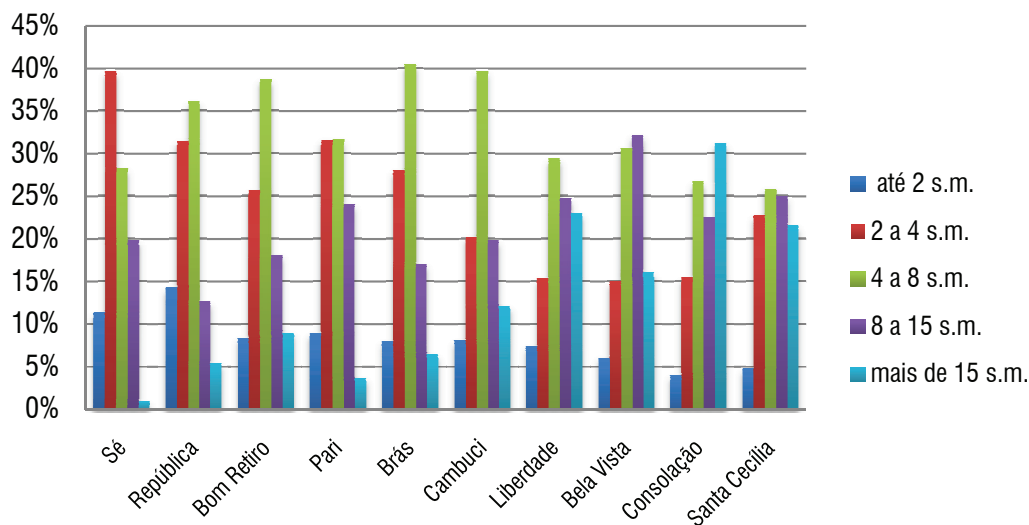
Cambuci há boa parcela da população com renda equivalente ao que o estudo da FGV considerou classe E (pobres).

Figura 6. Gráfico da população residente por renda familiar mensal – 1997



Fonte: METRO. Pesquisa OD 1997.

Figura 7. Gráfico da população residente por renda familiar mensal – 2007



Fonte: METRO. Pesquisa OD 2007.

II.4. Cortiços

O aumento de moradias coletivas no Centro no período 1980-1987 (mencionado no item II.2) refletia, segundo Rolnik et al., uma mudança ocorrida a partir dos anos 80 no padrão de crescimento centro-periferia, em termos de distribuição espacial

da população mais pobre. Embora a taxa de crescimento na periferia da cidade tenha continuado alta, o fato observado nos distritos centrais naquele período – crescimento populacional sem aumento da área construtiva – seria um indicativo de aumento de concentração de população de menor renda naqueles distritos. Tratava-se, naquele momento, de uma dinâmica nova na ocupação do espaço em São Paulo, “caracterizada por visível empobrecimento das zonas mais centrais, sem com que isso se diga que as periferias deixaram de abrigar predominantemente os contingentes de baixo poder aquisitivo” (ROLNIK et al., 1990: 53). Segundo estes autores, a elevação do preço da terra na periferia, em decorrência de melhorias urbanas, e a queda dos níveis de remuneração em função das recessões econômicas da década de 80, afetaram o padrão de crescimento urbano em São Paulo, baseado na autoconstrução em terrenos desprovidos de benfeitorias públicas na periferia da cidade.

Por falta de censos específicos, não há informações precisas sobre o número de cortiços na cidade; entretanto, alguns levantamentos realizados para dar base a políticas públicas dão uma ideia sobre os números de residentes nesta situação no Centro. Uma pesquisa amostral realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, em 1993, estimou a existência de 600.000 moradores em cortiços na cidade. Em pesquisa de 1997, a FIPE estimou a existência de cerca de 120 mil pessoas residentes em cortiços nos 10 distritos que correspondiam à antiga Administração Regional da Sé - cerca de 20% do total da população encortiçada do município (SCHOR e TEIXEIRA, 2006:13). Com base na contagem do Censo de 2000, a população moradora em cortiços corresponde a 29% dos residentes na Região Central. São moradias com altos valores de aluguel, se comparadas a outras com melhores condições em bairros afastados; mas que permanecem como alternativa para famílias que buscam a proximidade do mercado de trabalho e redução dos custos de transporte³³.

A partir dos levantamentos da FIPE, a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Governo do Estado definiu nove setores de intervenção para produção habitacional³⁴. Estes setores, denominados Pari, Brás, Mooca, Barra Funda,

33 No texto “A problemática dos cortiços em São Paulo”, resultante do debate realizado com moradores de cortiço, são apresentados os principais problemas existentes neste tipo de moradia segundo seus habitantes e o que faz com que, mesmo em situação de extrema precariedade, continuem nestas habitações. A resposta foi unânime “é muito bom morar no centro, pois fica perto do trabalho e da creche”. (VIEIRA, A; KOHARA, L., 2008:96).

34 LILP/LABHAB, 2006b. Produto final 1, março 2006:62

Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Santa Cecília, não correspondem às divisões administrativas dos distritos. Naqueles setores que englobam Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Santa Cecília e pedaços de Sé e República, existiam, em 2001, segundo a contagem realizada pela Fundação Seade, 1214 imóveis encortiçados, número que se manteve na atualização realizada em 2004. Moravam naqueles cortiços 26 936 mil pessoas. Os setores que apresentaram a maior concentração de cortiços foram Liberdade, que engloba a parte sul do distrito Sé, e o Bela Vista, que engloba a parte sul do distrito República.

Tabela 5. Número de cortiços nos Setores Básicos de Intervenção da CDHU

SBI - Setores Básicos de Intervenção	Número de imóveis encortiçados		População*
	SEADE 2001	CDHU 2004	
Pari	146	146	2776
Brás	128	196	2798
Belém	177	164	3321
Mooca	111	69	2096
Cambuci	163	117	2960
Liberdade	331	303	7292
Bela Vista	323	308	7896
Santa Cecília	123	143	3214
Barra Funda	146	146	3624
Total	1648	1592	35977

Fonte: Fundação SEADE / CDHU levantamento cadastral set. e nov. 2001.

Elaborado por LILP/LABHAB, 2006. Produto final 1, março 2006:62

Os levantamentos realizados no âmbito do Programa Morar no Centro, da Secretaria de Habitação do Município – SEHAB (explicado no Cap. IV), em alguns setores da região central, e que deram apoio para delimitação das Zonas de Interesse Especial – ZEIS 3 no centro, também revelaram a concentração de cortiços na área sul dos distritos Sé e República, e suas imediações na Bela Vista, Liberdade e Cambuci; no Bom Retiro, Pari e Brás. No mapa “Domicílios particulares permanentes tipo cômodo na Subprefeitura da Sé”, realizado com dados do IBGE 2000 para a Subprefeitura da Sé, é possível visualizar a concentração destes cortiços. (Em Anexos)

II.5. Moradores de rua

Ao se falar da população residente no Centro, uma das principais questões é a existência de um grande número de moradores de rua da região. Essa população não faz parte dos censos demográficos do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), justamente por não terem domicílio. Por encomenda da Prefeitura Municipal de São Paulo, a FIPE realizou alguns censos desses moradores de rua e identificação do seu perfil socioeconômico. Em levantamento de 2000, foram identificados 8.088 moradores de rua em São Paulo. No segundo, realizado em 2003, foram contadas 10.399 pessoas³⁵. Em 2008, foram identificadas 13.666 pessoas em situação de rua. Ou seja, nos últimos 10 anos, o total de pessoas que vivem em situação de rua em São Paulo cresceu 59%. Do total de pessoas levantadas em 2008, 7.482 (54%) estão na região central³⁶, principalmente nas proximidades da Praça da República (23,8%) e da Praça da Sé (18,1%)³⁷.

Em relação ao perfil destas pessoas, as pesquisas levantaram que os homens são maioria entre a população de rua (86%), predominando os da faixa de 40 anos de idade. A maioria (62,8%) declarou não ter completado o ensino fundamental e um total de 526 entrevistados (9,5%) informou não saber ler ou escrever³⁸. Segundo a coordenadora das pesquisas, a professora Dra. Silvia Maria Schor, da Faculdade de Economia e Administração da USP, “(...) um dos principais resultados das pesquisas foi revelar a quantidade de pessoas que trabalha como catador de papelão, de latas de alumínio, carregadores, entre outras ocupações” (FIPE, 2007).

35 FIPE. Pesquisas identificam perfil dos moradores de rua de SP. 15/05/2007. <http://www.fipe.org.br/web/index.asp>

36 FERREIRA, V. Novo censo sobre moradores de rua. Revista Época São Paulo, 31/05/2010 <http://colunas.epocas.globo.com/centroavante/2010/05/31/novo-censo-sobre-moradores-de-rua/>

37 Agência Brasil. Número de moradores de rua em São Paulo cresce 57%, diz Fipe, 01/06/2010 <http://www.abril.com.br/noticias/brasil/numero-moradores-rua-sao-paulo-sobe-mais-13-mil-565657.shtml>

38 Agência Brasil. Ib.

II.6. Condição de ocupação dos domicílios

Conforme visto no item II.1., predominam na Região Central as edificações residenciais de médio padrão. A análise das condições de ocupação dos domicílios, segundo dados do IBGE 2000, revela que a maior parte destes são próprios. Em relação ao resto da cidade, entretanto, o percentual de imóveis alugados na Região Central (39%) é maior que a média do município (19%), chegando a 49,7% no Brás, 46,5% no Bom Retiro e 44,6% no Pari (LILP/LABHAB, 2006: 203).

Quando observadas as porcentagens de famílias que residem em imóveis alugados por faixa de renda (Pesquisa “Observatório”/LILP/LABHAB, 2006, que estudou 13 distritos)³⁹, percebe-se que as maiores participações dos inquilinos estão nas faixas abaixo de 3 s.m.. Trata-se, possivelmente, de moradores de cortiços, que moram em más condições e possuem renda, indicando a existência de demanda para políticas públicas habitacionais subsidiadas.

Tabela 6. Condição de renda nos 13 distritos centrais, segundo a forma de ocupação do domicílio (em percentagens)

	Próprio, já pago (%)	Próprio, ainda pagando (%)	Alugado (%)	Cedido por empregador (%)	Cedido por outras (%)	Total (%)
menos de 1 s.m.	36,5	3,4	49,3	4,3	6,6	100
de 1 a 3 s.m.	37,2	3,7	48,9	6,8	3,3	100
de 3 a 5 s.m.	46,8	5,6	41,6	3,2	2,8	100
de 5 a 10 s.m.	55,2	7,8	33,8	1,2	2,0	100
10 e mais	62,5	8,3	27,6	0,4	1,2	100
Total	50,1	6,3	38,2	2,9	2,6	100

Fonte: LILP/LBHAB. 2006:204

II.7. As especificidades dos distritos Sé e República

Após apresentado um quadro sobre a situação geral dos distritos da Região Central, observa-se com maiores detalhes o que acontece dentro dos distritos Sé e

³⁹ Esta pesquisa teve como área de análise, além dos 10 distritos da Região Central, os da Barra Funda, Belém e Mooca.

República, que têm sido os principais alvos das políticas públicas formuladas para a região a partir da década de 90 e que, a partir dos capítulos V e VI, serão o perímetro de análises deste trabalho. Para tanto, serão utilizados os dados da Pesquisa OD 2007 do Metrô, que, por ser dividida em zonas, permite que a visualização de como estas famílias se distribuem dentro do próprio distrito (mapa adiante).

A renda da maior parte das famílias residentes no Centro é menor que a média da Região Central. Na contagem da Pesquisa OD 2007, a maior parte das famílias do distrito Sé estava na faixa média baixa (40%) e média (28%), e no República as maiores porcentagens têm renda média (36%) e média baixa (33%).

Antes, é importante destacar as diferenças entre os dois distritos: o distrito República apresenta uma concentração de domicílios três vezes maior que o da Sé, e o perfil das famílias também difere, sendo menores (média de 2 pessoas). Esta informação confere com o depoimento de uma das entrevistadas⁴⁰ para o trabalho, corretora da imobiliária Saramandona, atuante no Centro: segundo ela, o perfil de quem procura imóvel na região da República é de solteiros ou casais sem filhos, com padrão de instrução maior que na Sé. Na República, também é maior o número de residentes com mais de 60 anos, sendo que a maior porcentagem da população está entre 30 e 39 anos (OD 2007). Já no distrito Sé, menos populoso, a maior parte dos moradores está na faixa de 23 a 49 anos – a população aí residente é mais pobre e mais jovem.

Tabela 7. População por Faixa Etária - 2007

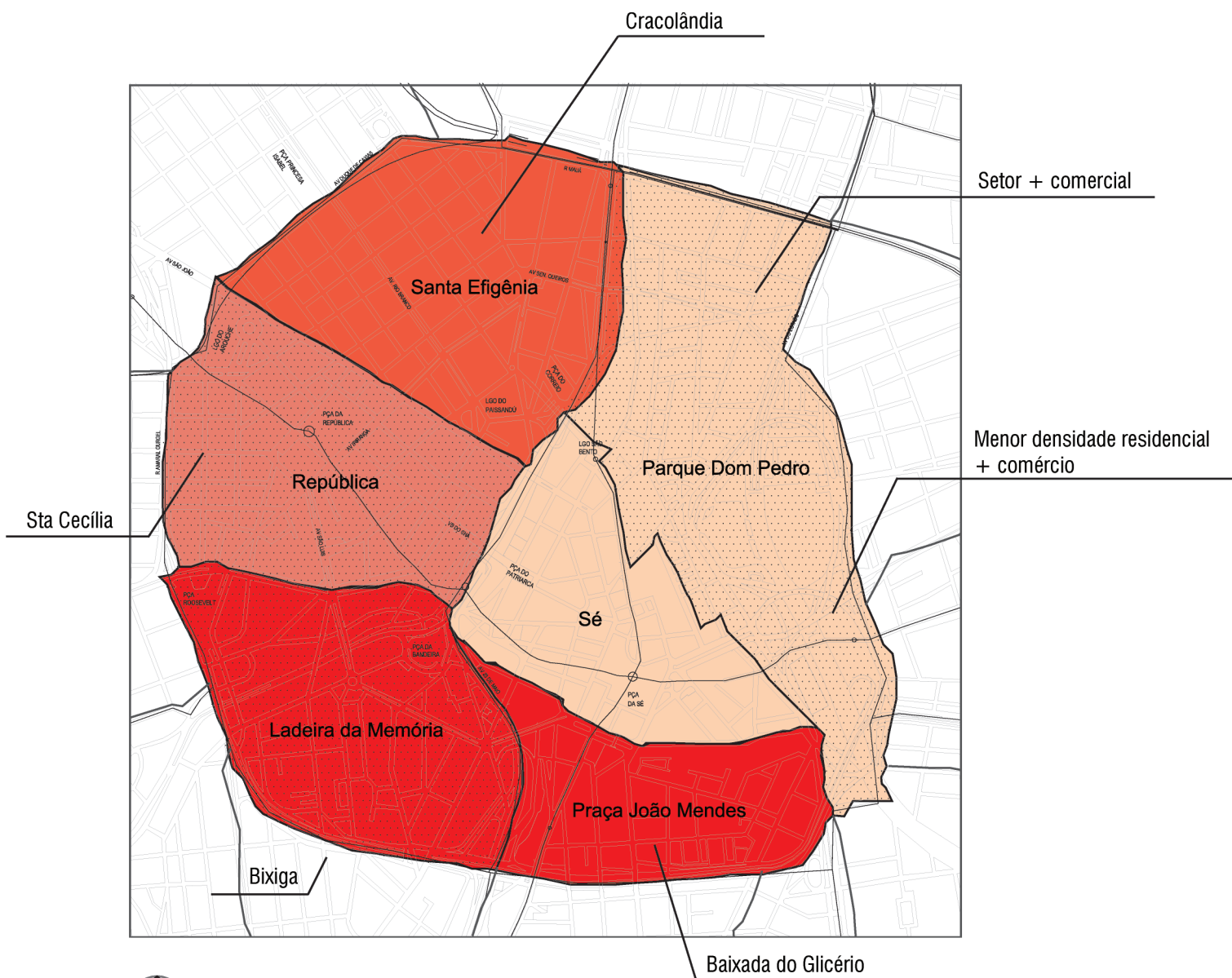
	População por Faixa Etária (em anos)											Total
	até 3	4 a 6	7 a 10	11 a 14	15 a 17	18 a 22	23 a 29	30 a 39	40 a 49	50 a 59	60 e mais	
Sé	708	378	976	783	389	1.846	2.831	2.608	2.791	1.876	1.650	16.837
República	2.053	1.091	2.002	1.867	1.119	3.348	6.750	9.438	5.535	4.031	5.847	43.080

Fonte: Pesquisa Origem-Destino 2007, Companhia do Metropolitano de São Paulo

O número de famílias do distrito República é maior que o de domicílios. Este dado indica a subdivisão de edifícios residenciais, mas não é comum a todo o distrito, e sim concentrado a sul deste, na zona Ladeira da Memória (nomenclatura da Pesquisa OD), região próxima ao Bexiga, de ruas como Santo Antônio, Rua da Abolição, entre outras, onde se nota concentração de cortiços. A leste deste setor está a zona da Praça João Mendes, no distrito Sé, com características semelhantes.

40 Dra. Kathia, Imobiliária Saramandona, entrevistada em 30/06/2010, por telefone.

Figura 8. Renda e Densidade Predominantes -Distritos Sé e República



LEGENDA

Densidade Populacional

- Até 50 habitantes por ha
- Entre 50 e 100 habitantes por ha
- Entre 100 e 150 habitantes por ha
- Entre 150 e 200 habitantes por ha
- Entre 200 e 250 habitantes por ha

Renda Predominante

- De 2 a 4 sm.
- De 4 a 8 sm.

Esc. Gráfica



Fonte: Elaborado a partir da Pesquisa OD 2007.

Como apontado, o perfil residencial é menor no distrito da Sé, e a maior parte dos domicílios estão concentrados na zona da Praça João Mendes, que fica atrás da Catedral da Sé, rumo à baixada do Glicério. Nesta área, além de uma forte concentração de cortiços, especialmente nas ruas próximas ao Viaduto Alcântara Machado, a maior densidade populacional se deve também aos edifícios de quitinetes existentes em ruas como Oscar C. Gordinho, Conde de Sarzedas e Helena Zerrenner. Parte desta região, conhecida como baixada do Glicério, é considerada uma das áreas problemáticas do Centro. Trata-se de local de concentração de catadores de materiais recicláveis e de depósitos destes materiais, e de algumas formas de moradia subnormais (cortiços, moradias em depósitos de material reciclável, moradores de rua). Até meados dos anos 2000, havia algumas cooperativas de catadores na região, situadas embaixo do viaduto Alcântara Machado, onde também se localizava um grande albergue para moradores de rua, o Albergue São Francisco⁴¹. Por ser uma Zona Especial de Interesse Social – ZEIS 3, chegou a ser englobada na política de reabilitação urbana da Secretaria Municipal de Habitação (SEHAB), mais especificamente do Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH (2002-2004), parte dos Programas Morar no Centro e Ação Centro (cap. IV). Entretanto, em 2006, esta região foi alvo de uma “Operação Limpa”, nos moldes da executada na área conhecida como Cracolândia, ao norte do distrito República⁴², mencionada no capítulo IV.

Assim como a baixada do Glicério, a região da Cracolândia também é considerada uma zona problemática do Centro, embora de natureza diferente⁴³. Esta região fica ao norte da Praça da República, junto à Rua Santa Ifigênia (zona Santa Ifigênia, segundo a Pesquisa OD), onde fica o comércio especializado em eletro-eletrônicos, e o setor de comércio automotivo. A zona Santa Ifigênia é um pouco menos populosa que a do extremo sul do distrito República, e as famílias aí localizadas têm o perfil de renda mais baixo. A dinâmica urbana desta zona é uma durante o dia e outra durante a noite. Durante o dia, gira em torno do comércio de eletro-eletrônicos, bastante dinâmico. A partir do momento que as lojas fecham, algumas de suas ruas são ocupadas por usuários de crack, daí o batismo de Cracolândia. Esta região ficou bastante conhecida,

41 PMS/SEHAB/PRIH-Glicério. Apresentação de PowerPoint, 2003.

42 FORUM CENTRO VIVO. Violações dos direitos humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas. Dossiê de denúncia. 2006. <http://dossie.centrovivo.org/Main/HomePage>

43 Retoma-se este assunto adiante.

nos últimos anos, por ser alvo de planos de renovação urbana do poder público, em função dos quais foi batizada de Nova Luz, embora não esteja no bairro da Luz (Cap IV). Nesta área, também há uma ZEIS 3.

A zona do Parque Dom Pedro, localizada ao norte da Praça da Sé, tem o perfil de renda relativamente mais alto do distrito Sé. Entretanto, é bem menos populosa, já que engloba os setores comerciais como o da Rua 25 de Março, Florêncio de Abreu, Paula Souza, com baixa densidade residencial. Além disto, a maior parte da área desta zona corresponde ao parque Dom Pedro.

Tanto no distrito Sé como República, as porções centrais (zona Sé e zona República, no mapa), próximas às praças, são as onde se concentra maior número de empregos e menor número de residências. O perfil de ocupação é, entretanto, bastante diferente nas duas. No lado República, embora esta zona central apresente número menor de domicílios se comparada ao resto do distrito, há maior concentração residencial que no entorno da Praça da Sé. Todo o distrito República é de caráter misto, e, diferente do da Sé, há muitos edifícios com térreo comercial e pavimentos superiores residenciais. No distrito Sé, os pavimentos superiores são, na maior parte, de escritórios, e os térreos, comerciais. A zona Sé engloba o Triângulo Histórico (formado pelas ruas São Bento, XV de Novembro e Direita) e todo o setor financeiro que gira em torno das bolsas de valores. Há aí, portanto, alta densidade flutuante durante o dia, resultante da ocupação dos edifícios de escritórios, e muito baixa densidade residencial (apenas 875 famílias). No período noturno, esta região se esvazia, tornando-se visível a grande quantidade de moradores de rua.

Das análises apresentadas neste capítulo, pode-se perceber que se trata de uma região com grande heterogeneidade socioespacial. Continuando um processo iniciado em décadas anteriores, no período observado diminuiu na região central a porcentagem de famílias com os patamares de renda mais altos. Houve, entretanto, um aumento geral daquelas com renda média e média baixa. Isto significou uma leve diminuição na desigualdade social, nivelada para baixo.

Em termos de localização, nas franjas a oeste e sul da Região Central, estão

concentradas as famílias de maior poder aquisitivo (renda média a média alta) e ao norte e leste predominam as de menor (renda média a baixa). As populações de menor poder aquisitivo e as piores condições de moradia se concentram no Brás, Pari, Sé e Bom Retiro, com forte presença nos extremos dos distritos do Centro e numa área de transição entre estes e os demais.

Percebe-se, também, o aumento da dinâmica construtiva em alguns distritos, com crescimento do uso residencial vertical de médio padrão, com exceção dos distritos Sé e República.

Um aspecto também novo e muito significativo, é a estimativa de crescimento da população residente no centro nos últimos anos, o que significa uma reversão no quadro de esvaziamento notado até os anos 2000.

Com o quadro apresentado, é possível perceber o caráter predominantemente popular dos residentes no Centro, e a concentração expressiva de população de baixa renda em algumas áreas, especialmente as que têm sido alvo das políticas de transformação urbana. Trata-se de uma região de grande complexidade socioespacial, e que vem passando por mudanças.

No capítulo seguinte, serão conhecidas as características das atividades econômicas localizadas nessa região, através dos postos de empregos, e suas transformações mais recentes.

Atividades econômicas através dos postos de empregos

III.1. Atividades econômicas no município

Conforme foi visto, desde meados do século passado o Centro de São Paulo perdeu progressivamente o posto de principal centralidade econômica da metrópole. Entretanto, embora as sedes das empresas e o comércio e serviços ligados aos grupos de maior renda tenham se deslocado, o Centro manteve sua posição como maior pólo concentrador de empregos do setor terciário. O que aconteceu progressivamente foi a mudança no perfil dos empregos aí localizados; uma recomposição das atividades econômicas fundamentada na substituição de atividades de maiores salários por outras de menores. Tal recomposição, de acordo com a leitura de alguns analistas das dinâmicas econômicas da Região Metropolitana de São Paulo, mencionados adiante, esteve diretamente ligada a mudanças de âmbito regional, ocorridas principalmente a partir do final dos anos 70 e meados dos 90, que afetaram o município e seus setores intra-urbanos. Para se compreender, portanto, as principais transformações na dinâmica econômica do Centro a partir da década de 90, é preciso ter em vista alguns aspectos ocorridos na RMSP, como o crescimento do setor terciário.

Desde os anos 70, a produção industrial na Região Metropolitana de São Paulo apresentou perda em relação à produção nacional, com drástica queda no emprego deste setor. Nas duas décadas seguintes, a diminuição relativa do emprego industrial

continuou: a perda na década de 80 foi de 6,6% na RMSP; e na década de 90 foi de 26% para a RMSP e 33% para o município (DINIZ, C.C. e DINIZ, B.P.C., 2004: 71-72). Entretanto, embora o emprego industrial tenha sido reduzido drasticamente, não houve, segundo Diniz *et al.*, queda na produção. A reestruturação industrial se fez, segundo os autores, com a transferência de muitas atividades que ocorriam no interior da indústria para o setor de serviços. Assim, a queda no emprego industrial foi compensada pelo aumento de empregos no setor terciário (Idem: 72).⁴⁴ Em termos de localização regional, este processo resultou, ao mesmo tempo, na queda do número de empregos na RMSP, e no aumento no município de São Paulo, especialmente do setor financeiro e de capitais.

A estrutura produtiva da RMSP e do Município foi novamente afetada na década de 90 em função de profundas transformações políticas e econômicas ocorridas na sociedade brasileira. Do ponto de vista econômico, Armitrano (2004) destaca dois aspectos principais no conjunto de parâmetros que se tornaram relevantes nas tomadas de decisões dos agentes econômicos: as mudanças no cenário macroeconômico, em função, sobretudo, da “ruptura com o regime de alta inflação a partir de meados de 1994”; e as alterações no marco regulatório da concorrência no mercado de bens de serviços, que permitiu o acesso de capitais estrangeiros em áreas antes não permitidas da indústria e dos serviços. (ARMITRANO, 2004:90) Estes dois fatores criaram, segundo o autor, as condições de incerteza macro e microeconômica sob as quais os diversos agentes tiveram que lidar. A década de 90 também foi marcada pela ampla privatização de serviços públicos. A combinação entre as privatizações, a reestruturação produtiva da indústria, a estabilização monetária após 1994 e a desregulamentação de algumas atividades (como as de telecomunicações), criou condições propícias para o surgimento de novas empresas no setor de serviços. Dentre estas, destacaram-se as de prestação de serviços às empresas, como consultorias, empresas de pesquisa e mar-

44 Desde os anos 70, os serviços têm adquirido um papel preponderante na organização econômica em âmbito mundial, conforme estudados por alguns autores voltados para o entendimento da sociedade pós-industrial (KON, 2007; 2009). No Brasil também tem se observado o aumento nestes setores, embora algumas abordagens contestem a existência de um processo de desindustrialização, nos moldes de países do hemisfério norte. No caso da Região Metropolitana de São Paulo, por que houve queda no emprego industrial, mas não na produção, tratando-se, assim, de uma perda relativa, e não absoluta como nos casos americano e inglês. Paralelamente, a queda no emprego industrial foi compensada pelo aumento de empregos nos setores de comércio e serviços, o que não acontecia nos processos identificados de desindustrialização. Diniz considera, portanto, tratar-se no Brasil de um processo de reestruturação produtiva, e não de desindustrialização. (C.C. DINIZ; B.P.C. DINIZ, 2004: 72)

keting, desenvolvimento de softwares e informática entre outras, “*direcionando uma quantidade significativa de capital para estes segmentos*” (ARMITRANO, 2004:98-99).

Por outro lado, também foi resultante deste processo de reestruturação produtiva o aumento da taxa de desemprego e do número de trabalhadores informais⁴⁵. Na década de 90, a participação da ocupação informal na RMSP passou de 25% para 33% entre os biênios 1988-1989 e 1998-1999, sendo que o número de trabalhadores metropolitanos nestas condições sofreu elevação relativa de 48% (PAMPLONA, 2002:317). Este número varia conforme os períodos de crescimento e retração da economia. Em relação ao comércio de rua, em 2001 os ambulantes representavam cerca de 73.000 pessoas trabalhando nas ruas de toda a cidade, sendo o Centro um dos pólos de maior relevância (PAMPLONA, 2004: 308).

Observa-se nos dados sobre a evolução do emprego na região Central⁴⁶ algumas correlações com o processo macroeconômico mencionado anteriormente, especialmente no que se refere ao aumento das atividades de serviços prestados às empresas. As mudanças nesse sentido, entretanto, só começaram a ser percebidas a partir do final dos anos 90, quando o quadro de declínio do número de empregos localizados no Centro começa a mudar.

Antes, uma observação sobre o universo trabalhado. A maior parte dos dados utilizados neste trabalho, sistematizados por pesquisadores do Centro Brasileiro de Análise e Planejamento - CEBRAP, da Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados - SEADE, da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEMPLA, e outros diretamente pela autora deste trabalho, foram retirados da Relação de Informações Sociais (RAIS),⁴⁷ do Ministério do Trabalho, e captam apenas os empregos formais. Tais dados possuem, portanto, limitações como indicadores de alguns segmentos econômicos ex-

45 Pamplona considera como componentes do setor informal os seguintes grupos de trabalhadores: autônomos (ou por conta própria), assalariados em empresas com até cinco empregados; empregadores com até cinco empregados e donos de negócio familiar; e trabalhadores familiares. Entre estes estão os trabalhadores de rua, ou ambulantes. PAMPLONA: 2004: 317.

46 Os dados elaborados pelo CEBRAP, relativos ao período 1992-2000, tomaram como perímetro de análise a área da antiga Administração Regional da Sé, englobando, portanto, além dos oito distritos da Subprefeitura da Sé, os distritos Pari e Brás, atualmente pertencentes à Subprefeitura da Mooca.

47 Trata-se de um instrumento para a gestão governamental do setor do trabalho, instituído pelo Decreto nº 76.900, de 23/12/75, e que tem por objetivo: o suprimento às necessidades de controle da atividade trabalhista no País; o provimento de dados para a elaboração de estatísticas do trabalho; a disponibilização de informações do mercado de trabalho às entidades governamentais.

istentes no Centro, como os regidos por vínculos de subcontratação e, principalmente, o comércio informal, que não é computado. Assim, nas análises sobre o número de empregos existentes na região central e sua variação, não estarão incluídas as ocupações informais. Sabemos que, se computados os dados destas ocupações, tanto no setor comercial como no de serviços, os números da dinâmica econômica aumentariam, dado o grande volume daquelas na região. Por ora, para efeitos de visualização dos empregos concentrados no Centro e das mudanças ocorridas entre os anos 90 e 2000, consideram-se os dados do RAIS suficientemente ilustrativos.

Um outro aspecto importante: como se tem o objetivo de analisar as transformações ocorridas na região central (com ênfase no Centro) entre as décadas de 1990 e 2000, não foi possível adotar como base os dados do IBGE, cuja última contagem foi em 2000. Desta forma, foi preciso recorrer a várias fontes diferentes, reconhecidas por sua seriedade. Foram encontradas diferenças entre o material elaborado pelo CEBRAP (período 1992-2000), e o elaborado pela SEMPLA (período 2001-2007) e, dos dois, com o produzido pela Pesquisa Origem e Destino do Metrô (anos 1997 e 2007), que, mesmo quando utilizando a mesma base de dados, caso dos dois primeiros, o fizeram com métodos diferentes. Desta forma, não pudemos agrupar dados dos anos 90 com os dos anos 2000, por serem de fontes diferentes. Mas percebeu-se que, embora os números variem conforme a fonte, a ordem de grandeza não apresenta grandes diferenças de uma para outra. Assim, como interessava analisar a mudança ocorrida para as duas décadas, utilizou-se hora uma fonte, hora outra, observando nelas as tendências de crescimento ou diminuição dos empregos em determinado período.

III.2. Empregos na região central na década de 90

Segundo diagnóstico realizado por pesquisadores do Centro de Estudos da Metrópole (CEM), ligado ao CEBRAP, as atividades econômicas da região central foram significativamente afetadas pelas oscilações econômicas da década. Entre 1992 e 2000, segundo dados do Cadastro de Estabelecimentos Empregadores (CEE), a região perdeu de 108.572 (cerca de 13%) empregos formais. Nos distritos da Sé e da República, as reduções foram de 10.769 e de 22.995 postos de trabalho, respectivamente. Na Sé,

a perda de ocupações foi mais grave, da ordem de 22% (CEM/CEBRAP, 2002: 17).

Tabela 8. Evolução do emprego formal na região central de São Paulo – 1992 a 2000

Anos	Número de empregos			
	República	Sé	Região Central (menos Sé e República)	Região Central
1992	143.422	103.338	585.308	832.068
1995	125.123	97.855	532.322	755.314
1996	128.103	96.878	534.834	759.815
1998	140.948	84.026	490.209	715.182
2000	132.654	80.342	510.500	723.496

Fonte: Elaboração CEBRAP a partir dos dados do Cadastro de Estabelecimentos Empregadores - TEM

In: COMIN, A. Et al. Estratégias de Desenvolvimento Econômico para a area Central do Município de São Paulo, 2002

Da mesma forma que a verificada para o resto do município, a perda mais acentuada na região central ocorreu no setor industrial, com aumento nos setores de comércio e serviços. Conforme se pode notar na tabela 8, alguns setores apresentaram grandes perdas ao longo da década, destacando-se a construção civil, a administração pública e o setor financeiro.

Segundo Bessa (2004), a diminuição da participação da região central na geração de empregos na década de 90 se deveu à concorrência com outras regiões da cidade, especialmente entre os serviços com maior grau de sofisticação. Dados do período entre 1992 e 1998 indicam que houve perda expressiva nos segmentos ligados à mídia e entretenimento, como pesquisa de mercado e de opinião (de 65% para 12%) e publicidade (de 19% para 11%). Também houve perda nas atividades de assessoria e de gestão empresarial, que buscam a proximidade das sedes de empresas localizadas no setor sudoeste (BESSA, 2002: 222).

Entretanto, embora tenha havido perda de postos de emprego na região Central durante a década de 90, segundo a pesquisa Origem e Destino do Metrô, em 1997 os distritos República, Sé, Bela Vista e Consolação apareciam entre os dez que apresentavam maior concentração de postos de trabalho na cidade. Em 2007, os distritos República, Sé e Bela Vista, mesmo perdendo posição para outros que tiveram incremento maior, continuavam entre os dez, conforme ilustrado pelas tabelas a seguir. Pode-se dizer, portanto, que, somadas as porcentagens dos distritos Sé e República, o Centro é a região de maior concentração de empregos da capital.

Tabela 9. Distritos que mais concentram empregos no município de São Paulo – 1997

Distrito	Total	Percentual
República	158.337	3,42%
Sé	145.247	3,14%
Itaim Bibi	133.052	2,88%
Bela Vista	130.927	2,83%
Pinheiros	129.003	2,79%
Santo Amaro	127.484	2,76%
Jardim Paulista	124.295	2,69%
Vila Mariana	115.630	2,50%
Moema	100.178	2,17%
Consolação	98.941	2,14%
Sub-total São Paulo	5.930.445	100%
Total RMSP	9.065.736	

Fonte: Pesquisa Origem e Destino do Metropolitano de São Paulo - 1997

Tabela 10. Distritos que mais concentram empregos no município de São Paulo – 2007

Distrito	Total	Percentual
Itaim Bibi	237.737	4,00%
República	201.619	3,43%
Jardim Paulista	189.600	3,21%
Vila Mariana	182.645	3,10%
Santo Amaro	178.812	3,00%
Sé	167.135	2,83%
Pinheiros	146.424	2,48%
Bela Vista	142.272	2,41%
Moema	132.933	2,25%
Lapa	119.507	2,02%
Sub-total São Paulo	5.898.138	100%
Total RMSP	8.947.952	

Fonte: Pesquisa Origem e Destino do Metropolitano de São Paulo - 2007

Ainda segundo a mesma pesquisa, todos os oito distritos englobados pela Subprefeitura da Sé apresentaram ganhos de postos de trabalho entre 1997 e 2007; situação inversa ao que se constatou no número de habitantes, que caiu em todos os distritos, aumentando a proporção de empregos por residente no Centro, conforme se percebe na tabela abaixo.

Tabela 11. Relação entre população e número de emprego na região central de São Paulo - 1997 a 2007

Distritos	1997			2007		
	População	Empregos	Emp/Pop.	População	Empregos	Emp/Pop.
Sé	21.254	145.247	6,83	17.337	167.198	9,64
República	49.665	158.337	3,19	43.210	202.109	4,68
Bom Retiro	27.788	63.159	2,27	22.870	79.214	3,46
Bela Vista	64.895	130.927	2,02	58.892	142.254	2,42
Consolação	58.587	98.941	1,69	49.176	108.631	2,21
Cambuci	32.090	38.170	1,19	25.265	38.829	1,54
Santa Cecília	75.827	77.201	1,02	64.579	94.134	1,46
Liberdade	64.348	54.549	0,85	55.598	63.546	1,14
Sub-total São Paulo	10.899.060	4.626.885	0,42	10.899.060	5.898.138	0,54
Total RMSP	17.834.628	6.959.395	0,39	19.543.605	8.947.952	0,46

Fonte: elaborada a partir da Pesquisa Origem e Destino do Metrô, 1997 e 2007

O distrito da Sé passou de 6,83 empregos por habitante para 9,64; e o República, de 3,19 para 4,68 empregos por habitante, sendo esses os que apresentam maior número absoluto de empregos. Podemos falar, então, em contínuo esvaziamento populacional, mas não em esvaziamento econômico.

A seguir, relacionam-se quais atividades possuem concentração destes empregos.

III.3. Concentração de empregos nos anos 90

Embora exista na região central uma vasta miríade de ocupações formais e informais (sem carteira assinada), alguns setores podem ser lidos como agrupamentos especiais, cuja concentração se destaca na Subprefeitura da Sé ao ser relacionada com o resto da cidade.

O quadro dos empregos formais localizados na região apresenta, historicamente, forte concentração das atividades ligadas ao setor público e serviços. Em seguida, aparecem como maiores concentradores de ocupações os ramos de atividades imobiliárias e serviços prestados às empresas, junto com a indústria de transformação, o comércio atacadista e varejista, o setor financeiro e a construção civil. Estas concentrações, embora tenham apresentado algumas variações nos anos 90, se mantiveram como base do emprego no Centro. (Tabela 12)

Ao desagregar os dados dos segmentos analisados na tabela acima⁴⁸, é possível perceber (tabela a seguir) o incremento de geração de empregos nas áreas de **correio e telecomunicações**, seguidas pela de **comércio varejista de mercadorias em geral** (exceto veículos, que vem caindo). Já no setor industrial, embora o segmento mais importante do Centro seja o de empresas articuladas em torno da produção de têxteis, vestuário e calçados, segundo os dados do Cadastro de Estabelecimentos e Emprega-

48 A base de dados utilizada – RAIS - para elaboração das tabelas apresentadas possui vários níveis de classificação, e diversos subníveis de detalhamento. A CNAE é uma classificação usada com o objetivo de padronizar os códigos de identificação das unidades produtivas do país nos cadastros e registros da administração pública nas três esferas de governo, em especial na área tributária, contribuindo para a melhoria da qualidade dos sistemas de informação que dão suporte às decisões e ações do Estado, possibilitando, ainda, a maior articulação inter sistemas. Fonte: <http://www.fazenda.pr.gov.br/subcomissaoacnae/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=1>

Tabela 12. Evolução da estrutura do emprego formal no centro do município de São Paulo – 1992 a 2000 (em porcentagens)

Seção_CNAE	1992	1996	1998	2000
Administração Pública, Defesa e Segurança Social	41,10%	35,20%	38,30%	36%
Atividades Imobiliárias, Aluguéis e Serviços Prestados às Empresas	10,10%	13,00%	13,00%	13,10%
Comércio Atacadista e Varejista	9,30%	11,20%	11,20%	12,20%
Indústrias de Transformação	10%	10,20%	10,20%	8,70%
Intermediação Financeira	7,30%	7,40%	7,40%	7,20%
Transporte, Armazenagem e Comunicações	3,40%	3,60%	3,60%	5,10%
Saúde e Serviços Sociais	4,40%	5,30%	5,30%	4,50%
Outras Atividades de Serviços Coletivos, Sociais e Pessoais	3,20%	4,10%	4,10%	4,40%
Alojamento e Alimentação	2,70%	3,30%	3,30%	3,30%
Construção	4,90%	3,40%	3,40%	2,90%
Ensino	2,00%	2,30%	2,30%	2,10%
Produção e Distribuição de Eletricidade, Gás e Água	1,30%	0,80%	0,80%	0,50%
Outros	0,20%	0,20%	0,20%	0,20%
Total	100%	100%	100%	100%

²Ajustado por um fator de correção do emprego que corresponde à razão entre o estoque total de emprego na RAIS 2000 e o Estoque de Emprego do CEE em 2000.

Fonte: Elaboração CEBRAP a partir dos dados do Cadastro de Estabelecimentos Empregadores MTE

In: COMIN, A. Et al. Estratégias de Desenvolvimento Econômico para a área Central do Município de São Paulo, 2002

Tabela 13. Contribuição para geração/perda de empregos no centro do município de São Paulo - 2000 - 1992 (em números absolutos)

Divisão_CNAE	2000/1992 (nº de empregos)
1 Correio e Telecomunicações	14.153
2 Comércio Varejista, Exceto Comércio de Veículos Automotores, Motocicletas	9.654
3 Alojamento e Alimentação	1.186
4 Atividades de Informática e Conexas	1.070
5 Atividades Recreativas, Culturais e Desportivas	629
6 Fabricação de Material Eletrônico e de Aparelhos e Equipamentos de Computação	232
7 Transporte Aéreo	115
8 Fabricação de Produtos Químicos	-1.186
9 Atividades Imobiliárias	-1.445
10 Edição, Impressão e Reprodução de Gravações	-3.671
11 Eletricidade, Gás e Água Quente	-4.662
12 Transporte Terrestre	-5.163
Saldo	10.912

²Ajustado por um fator de correção do emprego que corresponde à razão entre o estoque total de emprego na RAIS 2000 e o Estoque de Emprego do CEE em 2000.

Fonte: Elaboração CEBRAP a partir dos dados do Cadastro de Estabelecimentos Empregadores MTE

dores (CEE), apenas o segmento de fabricação de material eletrônico e de aparelhos e equipamentos de comunicações criou mais ocupações do que destruiu entre os anos 1992 e 2000 (CEBRAP, 2002: 19).

Setor público e de serviços complementares

Embora esta não seja a causa do declínio do Centro (Capítulo I), a condição de principal local de concentração de empregos do poder público da cidade declinou paulatinamente desde meados do século XX, com a migração dos gabinetes de governo municipal e estadual, e órgãos correlatos. Apesar destas baixas, as atividades relacionadas à administração pública continuaram concentrando o maior número de empregos formais na região. Em 1992, o setor composto por administração, defesa e seguridade social (Secretaria de Segurança Pública do Estado, delegacia Geral de Polícia e Polícia Federal; Secretaria Municipal de Finanças, Ministério da Fazenda) representava 41% das ocupações na região (CEBRAP, 2002:17). As atividades de segurança e ordem pública, envolvendo órgãos como a Secretaria de Segurança Pública e o Ministério da Justiça, participavam com quase 12% deste montante. No período de 1992 a 2000, tais porcentagens diminuíram, mas voltaram a crescer expressivamente nos anos 2000 (Idem, Ib.), conforme será visto adiante.

Atuando de maneira complementar ao aparato público, existe, especialmente nos distritos da Sé e República, um grande número de estabelecimentos de **serviços de apoio aos setores público, de justiça** (Tribunais de Justiça) e **jurídico** (escritórios de advocacia). Especialmente na região entre as praças da República e Sé, localiza-se uma variedade de empresas de porte médio que prestam serviços como contabilidade e auditoria, cartórios, despachantes, escriturários, atividades auxiliares de justiça, preparação de declarações de impostos de renda de pessoas físicas e jurídicas, entre outras. Em termos absolutos, o número de empregos nestes setores manteve-se estável ao longo da década de 90, sem grandes perdas nem ganhos (CEBRAP, 2002; BESSA, 2004).

Empresas de prestação de serviços

Segundo análise de Bessa (2004), os serviços prestados às empresas localizados no Centro podem ser divididos em dois grupos, em função de suas semelhanças do ponto de vista da qualificação da mão de obra e dos requisitos locacionais.

Um primeiro grupo (grupo I) se caracteriza por atividades de alta especialização, que “*se constituem como insumo qualificado para a gestão das grandes corporações e empresas financeiras*” (BESSA, 2004: 215). Além dos acima mencionados, fazem parte deste grupo atividades de pesquisas de mercado e opinião pública, sedes de algumas empresas e unidades administrativas locais, atividades de assessoria em gestão empresarial (bastante presente em quase toda a Subprefeitura), serviços de arquitetura e engenharia e de assessoria técnica especializada, de publicidade, de processamento de dados, de pesquisa e de desenvolvimento das ciências físicas e naturais. Na década de 90, este grupo gerou poucos empregos no quadro geral do município (-1% a.a.), enquanto que no Centro, especificamente, apresentou desempenho positivo até metade da década (5,2% a.a.), mantendo-se relativamente estável, com tendência negativa, até 2000. Enquanto as atividades mais tradicionais (jurídicas, de contabilidade, auditoria) mantiveram a estabilidade do número de empregos concentrados no Centro, outras como as de pesquisa de mercado e opinião pública e publicidade tiveram perdas significativas para outras regiões, onde se localizam outras empresas relacionadas a tais serviços, conforme já mencionado em parágrafo acima.

Os serviços do segundo grupo (grupo II), ainda adotando a classificação de Bessa (2004), se caracterizam pela baixa necessidade de qualificação da mão de obra, pelo uso intensivo desta e, também, pelas menores taxas de remuneração. Trata-se de atividades que o autor denominou como de “*baixo valor agregado*”: contratação de mão de obra fixa e temporária - que engloba desde salinhas onde se datilografam currículos e se realizam exames médicos admissionais, até as agências de empregos; atividades de investigação, vigilância e segurança, prestação de assessoria em recursos humanos.

Enquanto os serviços do primeiro grupo, de mão de obra mais qualificada e maiores salários, tiveram taxa de crescimento negativa, os do segundo tiveram crescimento de 6,1% a.a. no município e 4,1% a.a. na região central, e empregam quase o mesmo contingente de trabalhadores que as atividades de comunicações e de informática e

os serviços do primeiro grupo juntos. Essas atividades cresceram nos últimos anos em função de um intenso processo de terceirização das empresas, em busca de cortes nos custos, e das já mencionadas privatizações de empresas do setor público. Os fatos de não precisarem estar próximas à mão de obra qualificada, nem de estruturas complexas de telecomunicação, tornam o Centro uma ótima localização para os serviços dos dois últimos grupos, se tivermos em vista as justificativas de deslocamento de algumas atividades do primeiro grupo para a região da Marginal Pinheiros. Estima-se que o número de empresas destes tipos de serviços, especialmente as do ramo de segurança, seja bem maior do que o conhecido oficialmente, pela análise do emprego formal.

Uma hipótese levantada no diagnóstico realizado pelo CEBRAP, e com a qual se tende a concordar ao observar o perfil de atividades de prestação de serviços que têm migrado para outras regiões e as que se expandiram no Centro durante a década de 90, é que “*a Subprefeitura da Sé venha somente reter as atividades de menor valor agregado, sendo que as principais consultorias e atividades sofisticadas nas áreas de gestão e marketing, por exemplo, acabem por se transferir completamente para as regiões da Faria Lima e Berrini*” (CEBRAP, 2002: 43).

Atividades financeiras

O segmento financeiro foi um dos que apresentou grande perda de empregos na região central, conformando o processo de desconcentração das atividades financeiras do Centro antigo. Entre 1996 e 2006, a participação do setor sobre os empregos no Centro, que já diminuía em anos anteriores, passou de 33,3% para 20,8%. Os distritos Sé e República foram os que mais perderam participação relativa; a região da Paulista, por outro lado, manteve-se como forte pólo de atração das atividades financeiras (CINTRA, M. e CORRÊA, R., 2004: 265-266). Entretanto, a despeito da grande migração de postos de empregos para as outras regiões da cidade, o Centro manteve sua condição de maior agrupamento financeiro da capital, com cerca de 20 mil empregos formais, contra 18 mil na Av. Paulista e 9 mil na região Berrini/Verbo Divino (BESSA *et al.*, 2010). O que parece estar ocorrendo, portanto, segundo Cintra e Correa, é uma dinâmica de mão-dupla: enquanto algumas atividades tais como os bancos comerciais (cuja queda também pode estar associada com transformação dos bancos comerciais em bancos

múltiplos) e os bancos de investimento migram da região central para outras regiões, outras atividades vêm se expandindo. As que mais se expandiram em termos de postos de trabalho e renda foram aquelas identificadas pelo RAIS como: “outras atividades de concessão de crédito” (que corresponde às financeiras, empresas de *factoring*, reciclagem dos cheques pré-datados etc., responsáveis por grande parte do crédito pessoal) e “administração de mercados bursáteis” (inclui a Bovespa e a BM&F). Também aumentaram os postos de trabalho e a renda nas cooperativas de crédito, empresas de previdência privada fechada, planos de saúde, seguro não-vida etc (CINTRA, M. e CORRÊA, R., 2004: 265-266). Mesmo com a migração dos bancos, este setor continua sendo responsável por uma percentagem relevante da renda da região central da cidade (CINTRA, M. e CORREA, R. 2004:269).

Comércio varejista e atacadista

O comércio especializado é um grande responsável pela vitalidade econômica da região central, mais especificamente de setores localizados nos distritos Sé, República, Bom Retiro e Brás.

O setor de comércio de eletrodomésticos e de eletrônicos, por exemplo, situado no entorno da Rua Santa Ifigênia, é a maior aglomeração desta especialidade da Região Metropolitana de São Paulo (CEBRAP, 2002: 39). Seu tamanho reflete o já mencionado crescimento do setor de equipamentos de informática durante os anos 90, favorecido com a abertura do mercado nacional às importações, ocorrida no início da década.

Na Região Central também está a maior concentração do setor de vestuário da RMSP, e se fundamenta na articulação das atividades localizadas em três distritos: Bom Retiro, Brás, Sé. O distrito Brás, embora fora da Subprefeitura da Sé, interage com as outras duas aglomerações, configurando “(...) *uma das maiores aglomerações produtivo-comerciais do município*” (CEBRAP, 2002: 45). No Bom Retiro, mais especificamente nos arredores da Rua José Paulino, estão as atividades de fabricação têxtil, confecções, de maquinário para indústria têxtil, comércio atacadista de produtos afins, comércio varejista, além de representações deste comércio. No distrito da Sé, predomina o comércio varejista de tecidos e armarinhos localizados na Rua 25 de Março e seu entorno. E na região das Ruas Silva Teles e Oriente, no Brás, concentram-se atividades

de fabricação de artigos têxteis e comércio atacadista.

Além dos setores acima mencionados, há no Centro outros pontos comerciais reconhecidos em âmbito metropolitano por sua especialização, como, por exemplo, os ilustrados no mapa de ruas comerciais apresentado a seguir. (Figura 9)

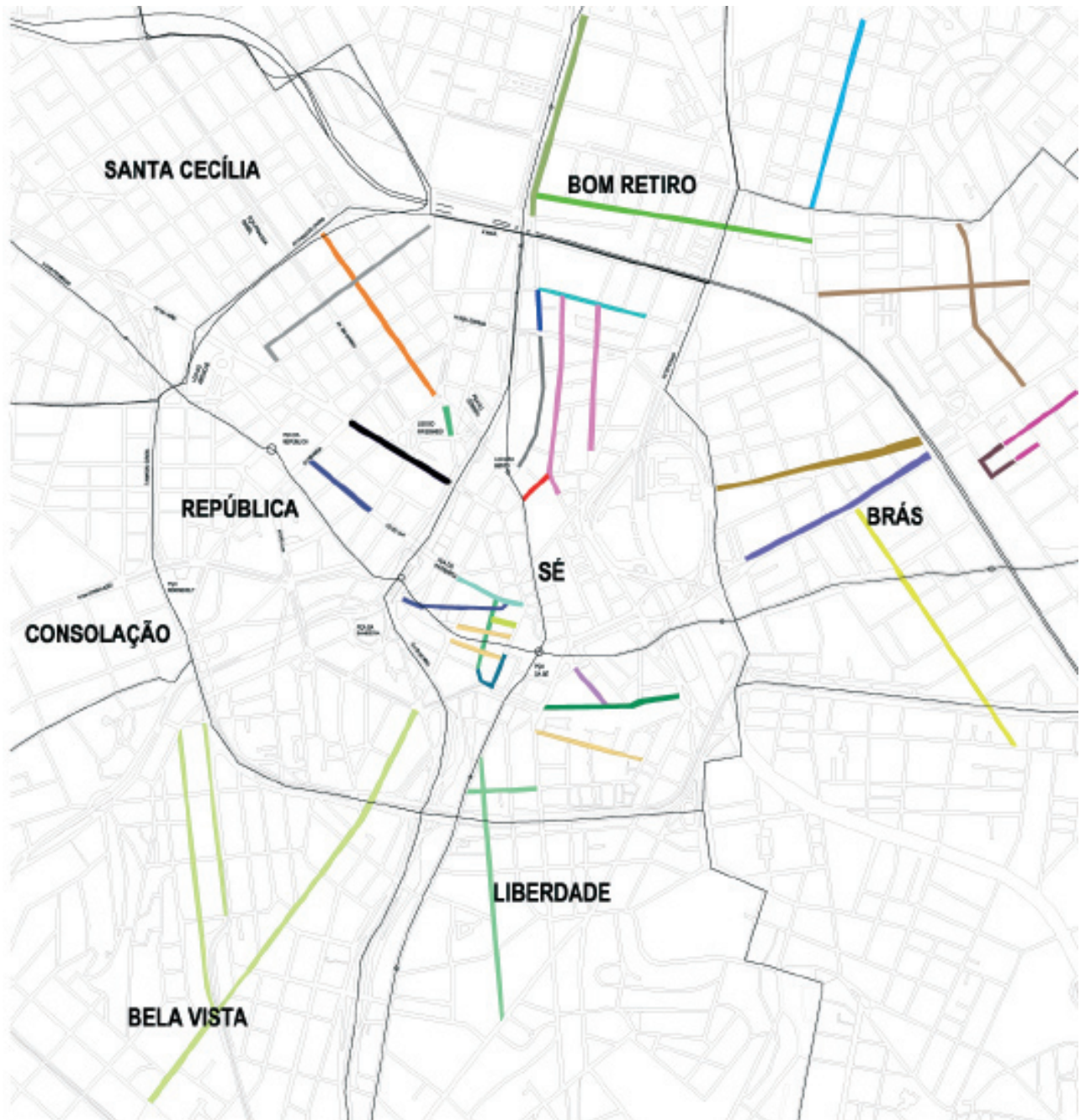
Embora o comércio ligado aos grupos de maior poder aquisitivo tenha migrado para outras regiões, notadamente para Shoppings Centers, cuja proliferação pela cidade teve grande impacto sobre o comércio de rua, o Centro manteve seu valor para o setor comercial especializado. Isso se explica pelo valor de ponto de algumas de suas ruas e conjuntos delas, adquirido ao longo do tempo.

As concentrações de atividades são motivadas por uma miríade de fatores consolidados ao longo do tempo – facilidade de acesso, proximidade a outras atividades complementares, oferta de imóveis e custo de permanência, facilidades de abastecimento e armazenamento, entre outros – e acabam sendo reconhecidas como locais de referência para fornecedores e consumidores. Neste processo, cria-se o valor da localização para determinados setores, definindo a preferência dos agentes por este ou aquele endereço na cidade (NAKANO *et. al.*, 2004: 147). Assim se cria o *valor do ponto*. Além do valor referencial, decorrente da aglomeração de produtos similares, estes pontos também adquirem altos valores imobiliários, que, no caso do Centro, por exemplo, podem ser mais altos que em locais mais nobres da cidade. Segundo depoimento de um trabalhador do comércio de eletrônicos da Rua Santa Ifigênia,⁴⁹ cada vez mais organizado em estandes localizados nos pavimentos térreos dos edifícios, o aluguel de uma pequena área pode chegar a custar R\$ 5.000,00 ao mês; e para se ter acesso a ela há que se pagar uma “luva”, que pode chegar a R\$ 40.000,00.

Segundo os dados para o período de 1992 a 2000, o comércio atacadista e varejista foi um dos que contribuiu para geração de empregos na região central. A baixa geração de postos de trabalho no setor industrial, mencionada anteriormente, deve ser observada com cuidado, especialmente no Bom Retiro, pois parece não estar necessariamente ligada à perda de vitalidade econômica da indústria de confecções aí localizada, mas sim a processos relacionados à reestruturação do setor produtivo. Pesquisas realizadas sobre transformações na estrutura da indústria do Bom Retiro permitem

49 Depoimento de trabalhador do comércio de eletrônicos da Rua Santa Ifigênia que não quis ser identificado, coletado em fevereiro de 2010.

Figura 9. Mapa de Ruas de Comércio Especializado no Centro



LEGENDA

- | | |
|---|---|
| ■ Amarelinhos | ■ Madeira |
| ■ Artigos de cozinha | ■ Magazine de roupas |
| ■ Artigos religiosos | ■ Motocicletas |
| ■ Caça e pesca | ■ Ouro e pedras preciosas |
| ■ Calçados populares | ■ Peças fora de linha para veículos |
| ■ Chapéus e bonés | ■ Perfumaria |
| ■ Cinema | ■ Plástico e utilidades domésticas |
| ■ Eletrônicos | ■ Produtos típicos do Norte e Nordeste |
| ■ Enxovais e vestimenta popular | ■ Produtos Orientais |
| ■ Ervas medicinais e homeopatia | ■ Tapeçaria |
| ■ Essências | ■ Teatros e restaurantes |
| ■ Ferramentas, máquinas e borrachas | ■ Tecidos/ Biju/ Armarinho/ Papelaria |
| ■ Jóias | ■ Uniformes |
| | ■ Vestidos de noiva |

Fonte: Elaborado a partir de: AVC; NAKANO et al 2004

relacionar a diminuição no número de empregos formais à terceirização da produção, que passou a ocorrer fora da fábrica e até mesmo em outro setor da cidade, regida por relações de trabalho completamente diferentes das anteriores (SILVA, C. 2008; WU, C.; MENDES, L.; MEDRANO, L., 2009).

III.4. Os anos 2000

A partir dos anos 2000, as estatísticas sobre o Centro passaram a apresentar algumas mudanças.

Tabela 14. Evolução do emprego formal no Centro da cidade de São Paulo (2004 – 2007)

Anos	Número de empregos			
	República	Sé	Região Central (menos Sé e República)	Região Central
2004	104,736	82107	358919	545762
2007	115258	91877	384822	591957

Fonte: Elaboração própria a partir dos dados do SEMPLA - Dipro

Segundo dados do RAIS, o número de empregos no distrito Sé, que apresentou grande perda nos anos 90, cresceu progressivamente. De 82.107 em 2004, foi para 91.877 em 2007. No distrito República, houve uma queda acentuada até 2004 e início de recuperação até 2007.

O aumento do número dos empregos formais no Centro acompanha os índices do município. Conforme já mencionado anteriormente, nos anos 2000 observa-se um processo paralelo de redução de empregos na indústria da Região Metropolitana de São Paulo, sobretudo na indústria de transformação, e o aumento, em termos absolutos e relativos, das ocupações nos setores de comércio e serviços no município. A geógrafa Helena Kohn Cordeiro, em trabalhos voltados para a análise dos resultados territoriais da reestruturação produtiva na RMSP, identificou, como decorrência deste processo, a formação de um “complexo corporativo metropolitano” no município de São Paulo (CORDEIRO, 1993). O setor terciário metropolitano, com grande tendência de concentração no município, especialmente os segmentos financeiros, estaria concentrado neste complexo, por sua vez, formado por três pólos interligados por grandes

corredores metropolitanos: o Centro Histórico, a Av. Paulista e eixos do Vetor Sudoeste (*Idem, Ib.*).

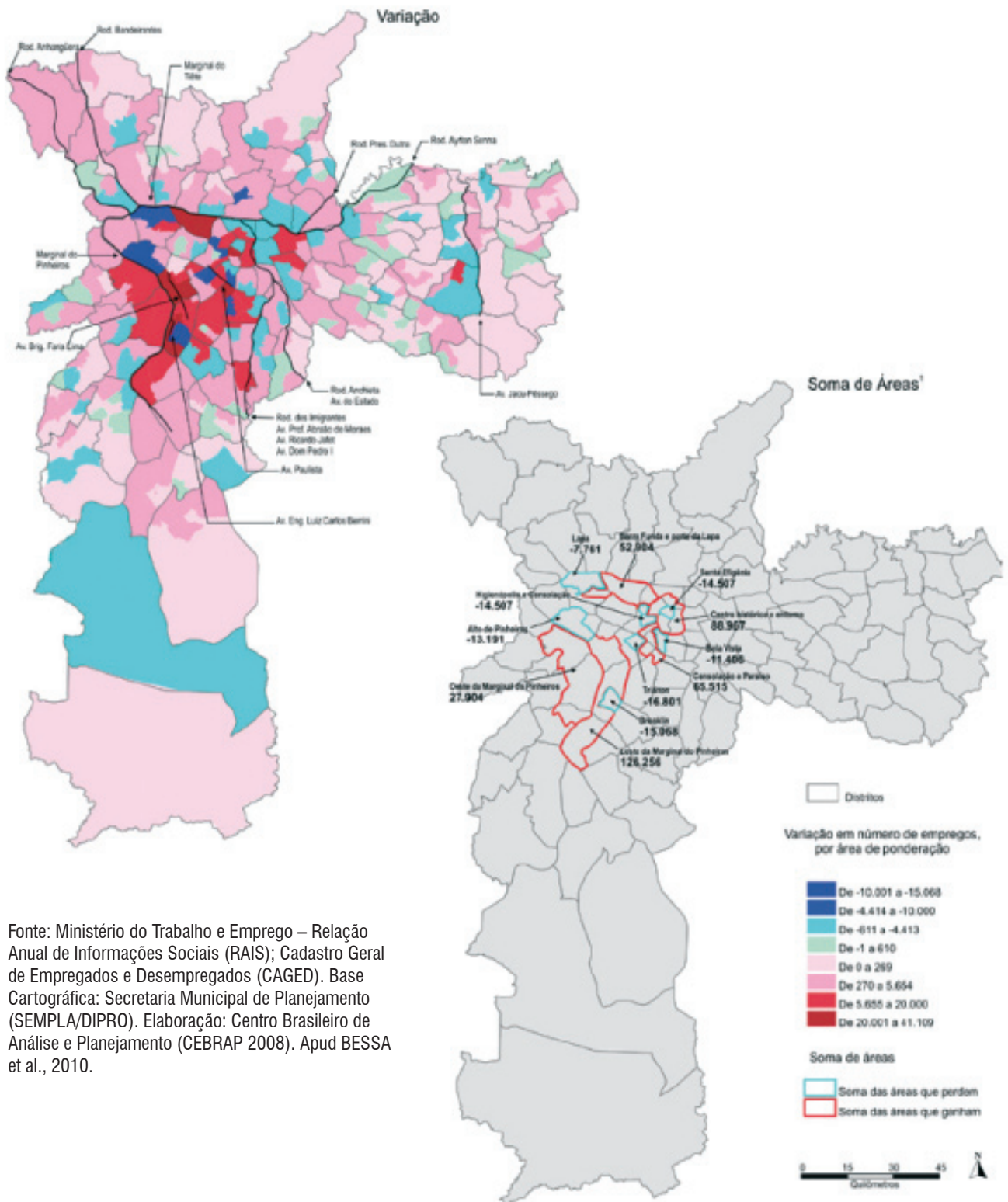
Partindo da configuração do complexo corporativo metropolitano como pressuposto de análise da dinâmica econômica metropolitana, Bessa, Colli e de Paula concluíram que tal dinâmica não funciona de forma linear, mas está em constante acomodação no interior do complexo corporativo metropolitano. Ao analisarem os mapas de concentração das atividades de serviços no Município de São Paulo em 1996 e em 2006, chamam a atenção para o fato de que, ao mesmo tempo em que há um crescimento vertiginoso no chamado Vetor Sudoeste, há também a retomada do crescimento no distrito República, por exemplo, assim como de outros setores da cidade, “*com patamares de concentração superiores aos dos pólos do Vetor Sudoeste tomados isoladamente*” (BESSA *et al.*, 2010:134). Estes ganhos se relacionam com o crescimento de algumas atividades, especialmente aquelas de prestação de serviços às empresas e as relacionadas aos órgãos públicos. (Figura 10)

Conforme mencionado nos parágrafos anteriores, o crescimento do setor de telecomunicações no Centro foi uma das novidades do final da década de 90. As atividades deste setor apresentaram um crescimento muito significativo em termos de empregos que geram no Centro da cidade, passando de 0,05% em 1992 para 1,96% em 2000 (CEBRAP, 2002: 43). O seu alto grau de dinamismo esteve diretamente relacionado às privatizações das telecomunicações no ano de 1998, que mudaram a estrutura do setor com a entrada de novas empresas de telefonia no mercado e terceirização de serviços. O crescimento deste setor no Centro esteve relacionado, segundo hipóteses de alguns autores (GONÇALVES, 2008; BESSA, 2004), ao incremento de atividades como as de telemarketing, também conhecidas como call centers e contact center⁵⁰. Segundo Gonçalves, 76% dos contact centers foram implantados no Brasil após o processo de privatização⁵¹, o que explica o aumento dos empregos do setor verificado no Centro na

50 Neste texto, será usada a nomenclatura call center.

51 Segundo Gonçalves, “(...) A explicação para essa expansão está em dois fatores, o primeiro é a entrada de empresas estrangeiras na economia brasileira, o que vai levar a uma disputa por mercados por meio de estratégias de marketing, avanços tecnológicos e organizacionais; o segundo fator, e talvez o mais importante, é a constituição de uma base técnica ampliada, constituindo um meio potencializado para comunicação entre empresa e consumidor, agora intermediada pelos contact centers. (...) Outro dado importante para completar o fator tecnológico da privatização e, de maneira geral das transformações na economia brasileira, é o crescente acesso à internet, realizado sob mediação de duas variáveis, o crescente consumo de computadores e a expansão da telefonia por todo o país.” (GONÇALVES, 2008:13).

Figura 10. Mapa da transição de empregos no setor de serviços. MSP, 1996 a 2006.



Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego – Relação Anual de Informações Sociais (RAIS); Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED). Base Cartográfica: Secretaria Municipal de Planejamento (SEMP/PLA/DIPRO). Elaboração: Centro Brasileiro de Análise e Planejamento (CEBRAP 2008). Apud BESSA et al., 2010.

contagem de 2000.

Os principais contratantes dos serviços de call center são, em primeiro lugar, o setor financeiro, seguido do setor varejista, de telecomunicações, seguros, saúde e editora/gráfica, todos, conforme foi visto, com concentração relevante no Centro. Tal dado, neste caso, pode representar um indicativo de localização, na medida em que, conforme aferido por Gonçalves (2008), proximidade com os clientes é um fator significativo para estes serviços. Além deste aspecto, empresários do segmento que se mudaram para a região central nos últimos anos, entrevistados por BESSA (2004), apontam como vantagens locais a existência de infraestrutura de telefonia, acessibilidade por meio de transporte público e serviços de alimentação – importantes para empresas que empregam grande contingente de funcionários, como é o caso destas, que podem chegar a ter 6 mil postos.

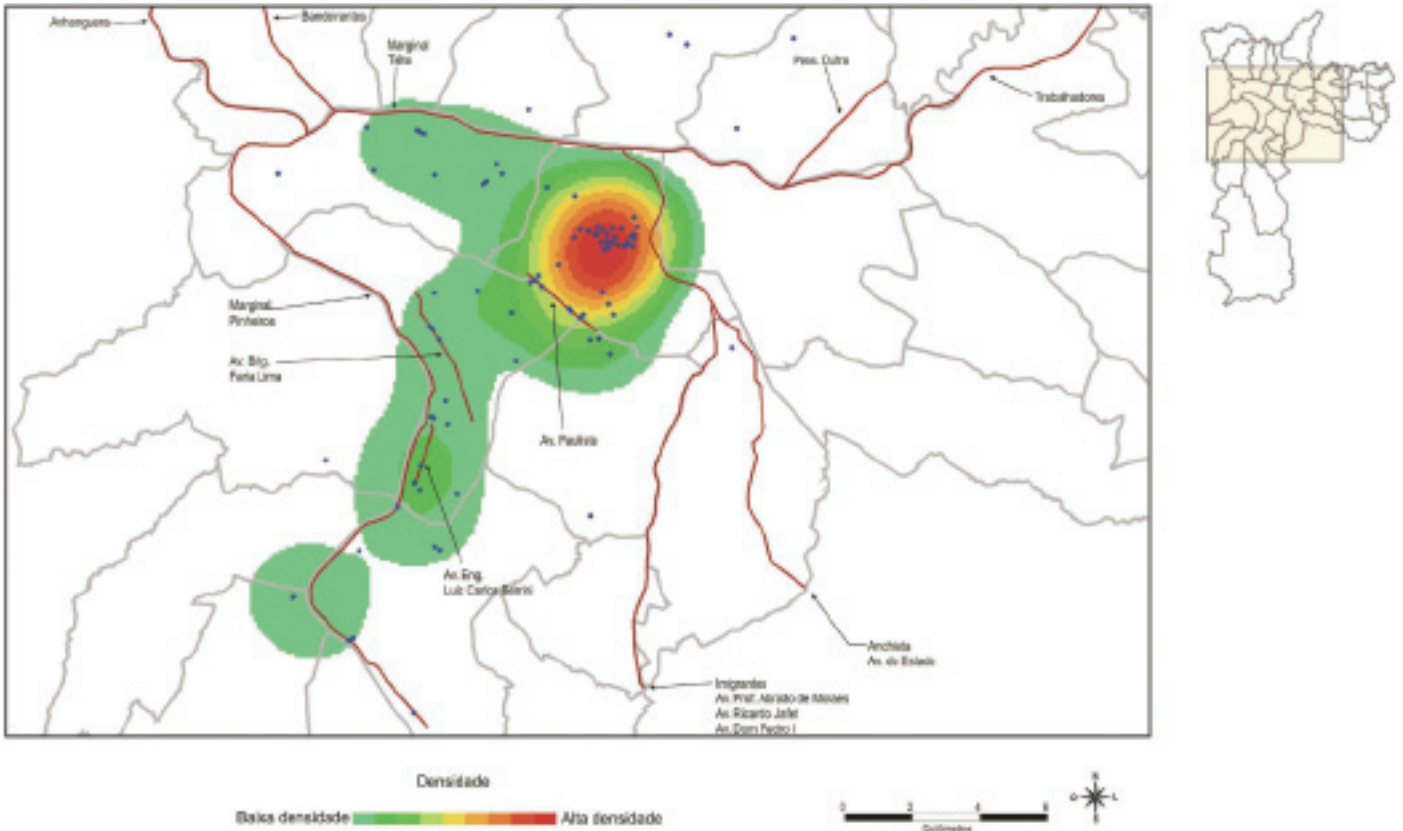
Três das quatro maiores empresas de call center atuantes no Brasil estão sediadas na cidade de São Paulo: a Atento, do grupo espanhol Telefonica (desde 1999 no Brasil); a brasileira Tivit, empresa de Tecnologia da Informação com setor de contact center (Telefutura e Softway, com controle acionário do grupo Votorantim), e a Teleperformance do grupo francês de mesmo nome (desde 1998 no Brasil) (GONÇALVES, 2008:37). As sedes dessas empresas, assim como outras do ramo de telefonia, estão no setor sudoeste, e têm unidades de portes variados no Centro. A Atento tem cinco unidades, das quinze localizadas na RMSP, na região da Subprefeitura da Sé (República I & II, São Bento, Consolação, Liberdade), além de uma no Belém. A Tivit possui sete unidades na cidade, sendo que quatro estão no Centro (Ipiranga, São João, República, Vieira). A Teleperformance, com quatro unidades na RMSP, também possui uma na Rua Florêncio de Abreu. Além destas, outras empresas de call center estão na região, responsáveis pela grande concentração de empregos do setor, conforme ilustrado nos mapas elaborado por Gonçalves (2008), a seguir. (Figuras 11 e 12)

Os dois mapas mostram o Centro como local de maior densidade de empresas e número de empregos formais do setor de call center do município.

Outro segmento que também se beneficia da infraestrutura e do baixo custo de locação existentes no Centro e que vem crescendo é o de banco de dados, ou *data center*.

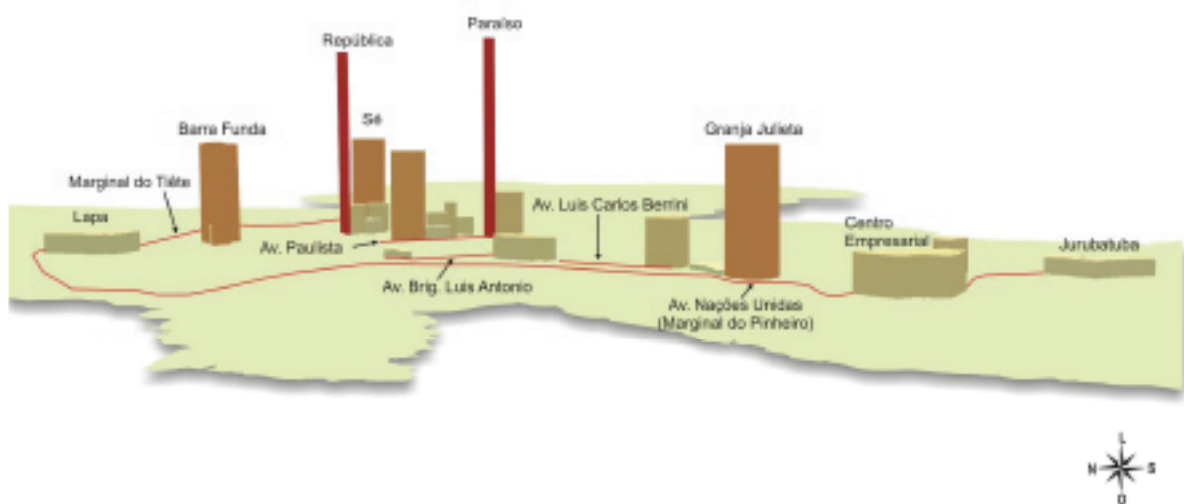
Estes dois segmentos de serviços, call center e banco de dados, se enquadram

Figura 11. Densidade das unidades locais das empresas de contact center 2007



Fonte: GONÇALVES, 2008; elaborado a partir de Ministério do Trabalho e Emprego. Relação anual de Informações Sociais - RAIS 2005; Call Center Info/Ranking (site).

Figura 12. Empregos formais nas unidades locais de contact center por setores censitários



Fonte: GONÇALVES, 2008; elaborado a partir de Ministério do Trabalho e Emprego. Relação anual de Informações Sociais - RAIS 2005

no grupo das empresas prestadoras de serviços realizados por mão de obra menos qualificada e de baixos salários (salários em torno de 1,5 s.m.). A concentração de empregos destas no Centro, verificada a partir do final dos anos 90, é bastante significativa para a compreensão do que vem ocorrendo nos últimos anos, quando as sedes das empresas migram para o setor sudoeste, deixando no Centro seus setores operacionais. Este assunto será retomado no capítulo V, quando será observada a dinâmica de uso no parque construído do Centro.

Também é significativo o crescimento, na região central, das atividades empregadoras de profissionais com maior grau de escolaridade, notadamente as ligadas à área de ensino e saúde. Em 1996, esses segmentos empregavam 2.235 pessoas e representavam 1,8% do total de empregos na capital. Em 2006, passaram a empregar 19 mil pessoas, aumentando a participação do Centro no cômputo geral do emprego nesses segmentos para 9,1% (BESSA *et al.*, 2010:142)⁵². Um dos motivos prováveis para este aumento é a instalação de instituições privadas de ensino superior.

Localização tradicional de instituições de ensino superior, a partir dos anos 2000 o Centro de São Paulo atraiu várias instituições de ensino privadas similares. Entre 2002 e 2009, instalaram-se no Centro 17 unidades destas.

A autora deste trabalho vincula a vinda dessas instituições privadas para o Centro ao contexto de mudanças estruturais que ocorreram no âmbito do ensino e da economia nacional nos últimos anos, com ascensão do neoliberalismo. Desde a década de 90, proliferaram universidades particulares nascidas e estruturadas dentro da lógica empresarial que tem como foco paritário ao ensino a geração de lucro. A criação destas instituições foi estimulada com a Constituição de 1988, que estabeleceu o mecanismo da concorrência entre as instituições de ensino superior, regulamentado em lei de 1996⁵³. A partir de 2007, a possibilidade de abertura do capital na bolsa tornou a

52 Os autores utilizam no texto a nomenclatura SIC – Serviços Intensivos em Conhecimentos para categorizar os setores que concentram profissionais com maior nível de escolaridade. Trata-se de um conceito de utilização recente no Brasil, tradução de knowledge-intensive business services (KIBS), ainda em debate. Preferiu-se não adotá-lo, nesta pesquisa, por limitações de conhecimento e tempo.

53 “Um dos motivos principais que determinaram o surgimento das novas universidades foi o estabelecimento das “vantagens competitivas” pela Constituição de 1988, posteriormente regulamentado pela Lei de Diretrizes e Bases da Educação de 1996, concedido à instituição *universidade* por meio do princípio da autonomia didático-científica, através do qual não precisariam mais se submeter aos entraves burocráticos do extinto Conselho Federal da Educação, seja para a abertura de determinados cursos, seja para a ampliação ou redução do número de vagas para atender à demanda. A legislação estabelece autonomia para as universidades criarem, organizarem ou extingui-

educação “um grande negócio”,⁵⁴ nas palavras do ex-Ministro da Educação, Paulo Renato, passando a atrair fundos de investimentos internacionais, compradores de cotas de algumas instituições,⁵⁵ entre elas a Universidade Anhembi Morumbi, que se mudou para o Centro em 2002. Estes fatores resultaram num aumento bastante significativo de universidades privadas, e sua expansão territorial. Paralelamente, nos anos 2000, os setores ligados à educação registraram o aumento da demanda das classes C e D por cursos do ensino superior,⁵⁶ em parte estimulado pelo lançamento de programas de inclusão educacional do Governo Federal. O Centro, como visto ao longo deste capítulo, é atualmente concentrador de empregos destes grupos sociais. Somente entre os atendentes de call center, por exemplo, já haveria candidatos em potencial para as instituições aí localizadas. Segundo pesquisa da PUC-SP, “do total de atendentes dos call centers, 74% possuem o 2º grau, 22%, curso superior”.⁵⁷ Trata-se, portanto, de uma região extremamente estratégica para localização das instituições em busca deste perfil. (Quadro 3)

Um fato decisivo para as transformações mais recentes na dinâmica do Centro foi a transferência de órgãos da administração do Município e do Estado de São Paulo para os distritos Sé e República. Tendo em vista as ações do poder público na região dos anos 90 em diante, é possível dizer que esta foi a de maior impacto. Conforme já mencionado, a concentração de empregos do setor público na Subprefeitura da Sé é uma das características históricas que não mudou completamente apesar das transferências de alguns órgãos para outras regiões. A novidade destes últimos anos tem sido a mudança, ou o retorno, para o Centro de órgãos que estavam em bairros do setor sudoeste ou em outros distritos da Subprefeitura da Sé.

rem, em suas sedes, cursos e programas de educação superior previstos na lei, contemplando algumas exceções”. Em 1988, existiam em São Paulo somente quatro universidades (uma universidade pública (USP), e três confessionais comunitárias (PUC-SP, Mackenzie e a nova Universidade São Francisco), passando para 15 até 1997. CALDERÓN, A. I. **Universidades Mercantis. A institucionalização do mercado universitário em questão**. São Paulo em Perspectiva vol.14 no.1 São Paulo Jan./Mar. 2000.

54 Cafardo, R, Iwasso, S. **Instituições buscam melhorar gestão**. In <http://www.faec.br/site/noticias.php?id=134>

55 Sobre este assunto, ver artigos do Sindicato das Entidades Mantenedoras de Estabelecimentos de Ensino Superior no Estado de São Paulo – SEMESP. <http://semesp1.tempsite.ws/>

56 Sindicato das Entidades Mantenedoras de Estabelecimentos de Ensino Superior no Estado de São Paulo – SEMESP. <http://semesp1.tempsite.ws/>

57 **Pesquisa da PUC-SP radiografa o call center brasileiro**, <http://www.abt.org.br/>

Quadro 2. Universidades instaladas no Centro a partir de 1990

Nome da instituição de ensino	Endereço	Ano de transferência para o Centro	Número de alunos
Universidade de Guarulhos	Rua Xavier de Toledo, 23 - REPÚBLICA	2010	600
UNIESP - Centro Cultural	Rua Barão de Itapetininga, 255/ Rua D. José de Barros, 61 - REPÚBLICA	2010	8500
UNIESP - Campus Centro Novo	Rua Conselheiro Crispiniano, 120 - REPÚBLICA	2008	
UNIESP - Faculdades Integradas Renascença	Rua Álvares Penteado, 139, 180, 188, 208/216, 231 - SÉ	2005	
Sede da Reitoria da UNESP	Rua Quirino de Andrade, 215 - REPÚBLICA	2006	
Faculdade de Tecnologia Diamante (Fated) ¹	Rua São Bento, 365 - 1º andar - SÉ	2005	
Faculdades Integradas Tibirica - FATI ²	Rua Libero Badaró, 616 - SÉ	2004	
Residencia Artística FAAP	Praça do Patriarca, 78 - SÉ	2004	
Universidade Anhembi Morumbi - Sede Administrativa	Rua Libero Badaró, 487 - SÉ	2002	
Escola da Cidade	Rua General Jardim, 51/65 - REPÚBLICA	2002	303
UNIESP - Sede	Rua 3 de Dezembro, 38 - SÉ	2000	
Uninove - Campus Vergueiro	Rua Vergueiro, 235/249 - LIBERDADE	2004	
Unicsul	Rua Galvão Bueno, 868 - LIBERDADE	2004	
IPEP - Instituto Paulista de Ensino e Pesquisa - Unidade Liberdade	Rua Pirapitingui, 186 - LIBERDADE	1992	
Faculdade Campos Elíseos Rua Vitorino Carmilo, 644 - SANTA CECÍLIA	Rua Vitorino Carmilo, 644 - SANTA CECÍLIA	1994	

Fonte: Viva o Centro e entrevistas realizadas no âmbito da pesquisa

¹ Mantida pela Sociedade Hebraico Brasileira de Educação e Cultura, Rua São Bento, 365

² Mantida pela Associação Tibiricá de Educação, Rua São Bento, 365

O primeiro passo de retorno dos órgãos públicos para o Centro foi dado no início dos anos 90, quando a prefeita Luiza Erundina mudou o gabinete do Parque do Ibirapuera para o Palácio das Indústrias, no Parque Dom Pedro II; em 2004, mudou-se novamente, agora para o Edifício Matarazzo, no Viaduto do Chá. Ao longo dos anos 90, progressivamente, alguns órgãos se mudaram para o edifício Martinelli, na Rua São Bento. Essa transferência foi um dos componentes do Programa Ação Centro (Capítulo

IV), de modo que parte dos custos relacionados à reabilitação de edifícios, entre outros, faziam parte do eixo “Fortalecimento Institucional” do Programa. Além dos órgãos que imigraram, outros novos foram criados a partir da subdivisão de algumas secretarias quando estas já estavam no Centro, significando um aumento ainda maior dos órgãos públicos localizados na região a partir de 2001. Atualmente, são 35 órgãos localizados nas imediações do Vale do Anhangabaú, sendo que cerca de 28 deles instalaram-se aí a partir de 2002.

Do Governo do Estado, algumas secretarias também vieram para o Centro durante a década de 90, como, por exemplo, a Secretaria de Cultura para a Estação Julio Prestes, na Luz, parte do projeto de revitalização urbana da região. Foram localizados 31 órgãos do Governo do Estado atualmente instalados no Centro, sendo que destes pelo menos 50% chegaram nos anos 2000. Conforme será visto no capítulo seguinte, o governo estadual se tornou um grande comprador de imóveis das instituições financeiras que emigraram.

Até onde se pôde aferir, não é possível chegar a um número mais ou menos preciso que mostre o aumento de frequentadores do Centro nos últimos anos. Conforme informado à autora deste trabalho pelo sociólogo Alvaro Comin (CEPRAB),⁵⁸ os números do RAIS sobre os funcionários públicos no Centro são enganosos, na medida em que em secretarias como as de Educação, por exemplo, estão inscritos naquele endereço professores da rede de ensino de todo o Estado ou do Município. Como os dados são coletados do cadastro do empregador, não é possível fazer a diferenciação por endereço. O mesmo acontece com as empresas prestadoras de serviços com várias unidades. Sem sucesso, procurou-se levantar o número de estudantes das universidades atualmente no Centro, mas só conseguiu-se de algumas (tabela acima). Entretanto, mesmo sem dados estatísticos, é possível constatar o grande impacto causado pela chegada de todos os órgãos, universidades e empresas mencionadas no comércio e serviços do Centro.

Uma outra evidência do impacto causado no Centro comprova-se pelo aumento de consumo em bares e restaurantes no local. Conforme depoimento do superintendente da Distrital Centro da Associação Comercial, Roberto Mateus Ordine, só no primeiro semestre de 2004 houve aumento de 10% no movimento de compras, nos

58 Alvaro Comin (CEPRAB) em entrevista realizada em fevereiro, 2010.

restaurantes e lanchonetes na região⁵⁹. Os depoimentos também revelam a heterogeneidade do público e do perfil dos rendimentos no universo dos empregos localizados no Centro. Segundo outra reportagem, “(...) *animados pelo novo perfil dos frequentadores do Centro, alguns comerciantes resolveram apostar na região*”, que passou a atrair até mesmo lojas de perfil Jardins. A empresária Valéria Montag, proprietária de uma rede com cinco lojas de moda feminina, “*decidiu apostar na revitalização*” instalando uma unidade na Rua da Quitanda, próxima a Rua São Bento, em 2004. Segundo ela, os edifícios sendo restaurados e a significativa transferência do setor público para a região começava a trazer um novo público para o centro. “Meu foco para as vendas é a executiva, a advogada, que trabalha na região”, diz Valéria. “Decidi investir em produtos de maior qualidade para me diferenciar do comércio popular que predomina por ali”⁶⁰. O depoimento de outros comerciantes revela, por outro lado, o predomínio do perfil popular da demanda: a grife Cavallera, também com lojas em shopping centers, chegou à Rua São Bento em 2001 com uma ponta de estoque e preços de 40% a 50% menores em relação às novas coleções. “São produtos de duas coleções atrás e fazem sucesso porque as pessoas no Centro procuram preço baixo”, diz o supervisor de varejo da marca. Ele conta que já tentou vender produtos de coleções recentes de maior valor, mas a saída foi muito pequena. Outra loja de confecção feminina, chamada Berim, aberta em 2004 na Rua Barão de Itapetininga, também teve que reformular suas ofertas para melhorar o faturamento. “Comecei com roupas de maior valor, mas depois percebi que o consumidor aqui quer preço”, diz o proprietário Antonio Tarikian. O comércio na região, dizem os lojistas, continua marcadamente popular e de oportunidade. (Idem, Ib.)

Os cursos noturnos das universidades, como a Universidade Renascença-UNIESP, que abriu cinco campi no Centro, por exemplo, causaram impacto no horário de funcionamento dos restaurantes, lanchonetes e bares. Segundo depoimento de um estudante de Administração, que de dia trabalha na Praça da Sé, “(...) *nada ficava aberto depois das 19h por aqui (...) hoje tem música ao vivo quase toda noite e os bares ficam abertos até o fechamento do metrô*” (VANNUCCHI, C. e FERREIRA, V. “Centro: em obras para melhor atendê-lo”. **Revista Época São Paulo**, julho 2010).

Reportagens mais recentes, como a da Revista Época acima citada, procuram

59 FOLGATO, Marisa. Num lado, comércio renasce. No outro, camelôs. ESP 22/07/04.

60 DANTAS, Vera. Comércio já redescobre o centro. ESP 20/02/2005.

ênfatizar a abertura de estabelecimentos voltados para um público de alto poder aquisitivo. Isto de fato é visível em algumas regiões, como, no distrito Sé, a mais próxima às Bolsas de Valores e a parte dos edifícios ocupados pelo setor público (imediações dos Largos do Café, Praça. Antonio Prado) e em alguns setores do República, mas é uma verdade parcial. Também se nota a continuidade do crescimento de estabelecimentos de comércio popular, visível, por exemplo, no aumento dos minishoppings localizados em pavimentos térreos dos edifícios de escritórios, principalmente no lado Sé (Ruas São Bento, Quintino Bocaiúva, Álvares Penteado).

Também aumentou a demanda residencial, conforme informações recebidas ao entrevistar alguns empreendedores do setor imobiliário (Capítulo VI). Segundo o empreendedor e dono da corretora Imóveis no Centro, Oswaldo Lopes, “a vinda do setor público gerou um clima de confiança, estimulando a vinda de algumas empresas e moradores”⁶¹.

III.5. A localização das atividades econômicas

Conforme já mencionado no capítulo anterior, a estrutura econômica e social na Subprefeitura da Sé varia bastante de distrito para distrito. Apresentou-se até agora quais os tipos de empregos se concentram nos distritos dessa Subprefeitura, mais distritos Pari e Brás; é importante, paralelamente, identificar onde estes empregos estão localizados, a fim de verificar que regiões se destacam, e qual a relação com a ocupação e perfil social abordados no capítulo anterior. (Figura 13)

Há o grupo de distritos dominados pelos empregos públicos, nos quais parte do comércio varejista e serviços, como de alimentação, cafés, copiadoras, gráficas, entre outros, funcionam fundamentalmente em torno da existência de órgãos das administrações municipal, estadual e federal; no levantamento realizado pelo CEBRAP no início dos anos 2000, se destacavam os distritos Bela Vista, nas proximidades da Av. Paulista, e o República. Conforme visto, este quadro mudou até o final da década de 2000. A maior parte dos órgãos públicos localizados no Centro se concentra, hoje, nos distritos República e Sé.

61 Oswaldo Lopes, em entrevista concedida à autora em junho/2010.

Conforme os levantamentos de NAKANO *et al.* (2004), CEBRAP (2002) e ARMITRANO (2004), também se destacam no Centro os segmentos de atividades imobiliárias, jurídicas (ambas com forte concentração entre as Praças da Sé e da República); agências de viagens e hotelaria (embora existam também na Av. Paulista e Rua Augusta, a maior concentração é no distrito República); serviços financeiros (ao longo das duas margens do Vale do Anhangabaú); gestão empresarial (entre os distritos da Subprefeitura, só não há no Cambuci, mas é mais forte entre as Praças da Sé e República); contratação de serviços temporários (aglomerados nos distrito República); investigação, vigilância e segurança (concentrados no distrito Sé, ao longo da Av. São João e Barão de Limeira). Os distritos da Bela Vista (eixo Av. Paulista e proximidades do República) e República também são a área de concentração dos serviços de *telemarketing/call center* e processamento de dados. Dentre as atividades acima citadas localizadas nestes distritos, estão algumas das que apresentaram maior aumento de empregos nos anos 2000. Isto indica o peso da dinâmica econômica localizada especialmente no eixo Sé-República. Trata-se de uma região caracterizada pela alta densidade de empregos por hectare, contra a baixa densidade de residentes no distrito Sé, e densidade média na República, conforme mencionado no capítulo anterior. Este já não é o caso da Bela Vista, que possui maiores densidades populacionais, variando entre alta e baixa renda, com grande presença de cortiços.

Os distritos Sé e República também têm em comum a alta concentração de comércio informal, principalmente em função dos calçadões, e de moradores de rua. Paradoxalmente, também têm em comum a abertura recente de novos estabelecimentos de comércio mais sofisticados, sobretudo alimentícios, conforme mencionado no próximo capítulo. Isto especialmente no lado República, que, conforme depoimentos de corretores,⁶² “é frequentado por um público de maior poder aquisitivo que no lado Sé” - fato motivado também pela existência de mais opções de uso coletivo e cultural. Dentre as mudanças de usos, a partir dos anos 2000, no início da Rua Augusta, e Consolação, destacando-se a região da Praça Roosevelt, tem se formado um novo núcleo de estabelecimentos voltados à produção cultural, bares e discotecas, frequentados, sobretudo, por um público de classe média. A Praça Roosevelt se tornou um “ícone”

62 Dra. Kathia, Imobiliária Saramandona, entrevistada em 30/06/2010, por telefone.

de revitalização de seu entorno após a instalação de cinco teatros⁶³ de grupos independentes, desde 2000. Um aspecto bastante interessante deste processo é a inclusão dos antigos usuários da praça, conforme se vê no depoimento de Ivam Cabral, um dos fundadores do grupo Os Satyros lá instalado:

A praça era um dos focos por causa da degradação. Tínhamos o desafio de revitalizá-la. Até por causa da característica do nosso trabalho (...) Quando chegamos, era um espaço inabitável, cheio de traficantes, prostitutas e travestis. A gente foi inserindo esse povo. Não nos interessava tirá-los daqui, pelo contrário, queríamos que participassem⁶⁴.

Nos distritos Santa Cecília e Consolação, destacam-se a participação do comércio varejista, atividades imobiliárias, de intermediação financeira e serviços às empresas. O distrito Santa Cecília foi um dos que apresentou aumento de empregos mais significativo, sobretudo nos serviços prestados às empresas, que se percebe estarem presentes na maior parte dos distritos, nos serviços de intermediação financeira (exceto seguros e previdência privada) e comércio varejista em geral. Paralelamente, conforme foi possível verificar em informações que serão apresentadas no Capítulo VI, esta foi uma região que apresentou grande número de lançamentos imobiliários. Assim, supõe-se que boa parte da porcentagem dos empregos em atividades imobiliárias, que aparece nos dados da Sempla para os anos 2000, esteja localizada principalmente neste distrito.

Os distritos Bom Retiro, Brás e Cambuci se caracterizam pela presença da indústria de transformação, notadamente pelo complexo têxtil e de vestuário nos dois primeiros. Estes distritos também se caracterizam pela concentração demográfica de renda média baixa e baixa, onde há predominância residencial, com presença significativa de cortiços, especialmente no entorno da Avenida Tiradentes. É também no entorno da Avenida Tiradentes onde se localizam edifícios históricos importantes e equipamentos culturais implantados a partir de final dos anos 90.

Além destes grupos, se destacam alguns setores comerciais, como o da Rua 25 de Março, no lado Centro Velho, Rua Santa Ifigênia e o de autopeças da Avenida Duque

63 Satyros, Um e Dois, Studio 184, Teatro do Ator e Espaço Parlapatões.

64 SANTOS, V; FIDALGO, J. Praça Roosevelt renasce com teatros alternativos. FSP, 08/05/2005.

de Caxias, do lado Centro Novo, além de outros mencionados no mapa de ruas de comércio especializado. Os dois primeiros, conforme vimos acima, são concentrações comerciais de grande dinâmica econômica, onde também há concentração de comércio informal. O entorno da Santa Ifigênia apresenta alta concentração de hotéis, além das lojas especializadas e atividades de telecomunicação. A densidade habitacional deste setor é alta, de média e baixa renda, com presença de cortiços. Vizinho está o setor de peças automotivas, localizado na divisa dos distritos República e Santa Cecília, no entorno da Avenida Duque de Caxias. Segundo Comin *et al.* (2002:31), este aglomerado está em decadência, notada pela quantidade de estabelecimentos fechados. Estes dois estão próximos da área da Cracolândia e do projeto Nova Luz, ao qual será retomado em capítulo seguinte.

Os distritos Cambuci e Liberdade possuem atividades de serviço e comércio diversificadas, mas não apresentam concentrações de empregos que se destaquem.

O que as análises anteriores mostram é que, a partir do final dos anos 90, uma nova composição nos tipos de empregos localizados no Centro passou a ocorrer, reforçando o perfil popular. Embora tenha perdido postos de trabalho durante esta década, continuou mantendo-se como um dos principais pólos de empregos da cidade.

A partir dos anos 2000, algumas mudanças bastante significativas ocorreram: a consolidação do Centro como local de maior densidade de empregos formais do setor de call center do município; como centro dos órgãos do poder público municipal e estadual, e a progressiva instalação de instituições privadas de ensino superior. Viu-se, também, o crescimento do emprego nas atividades que envolvem mão de obra pouco qualificada, segmentos como vigilância, segurança, agenciamento de mão de obra, serviços temporários e atividades de processamento de dados na área de informática. Dentre as atividades tradicionalmente lá localizadas, como os agrupamentos comerciais, as do setor jurídico e financeiro, as deste último setor foram as que apresentaram modificações: partes dos empregos saíram, notadamente os ligados às sedes das instituições bancárias, e outros chegaram. Do setor financeiro, foram mantidos no Centro os empregos dos setores operacionais, de mão de obra com menores salários, enquanto

as sedes das empresas se deslocaram para o setor sudoeste.

Nos anos 2000, o contingente de trabalhadores no Centro aumentou. O perfil populacional e a infraestrutura urbana atraíram as instituições de ensino superior, e o afluxo de estudantes, assim como o aumento do número de funcionários públicos e das empresas prestadoras de serviços, mobilizaram mudanças no setor comercial.

Tendo-se em vista a dinâmica dos empregos apresentada neste capítulo, e a populacional, do capítulo anterior, pode-se dizer que o quadro configurado no Centro da década de 90 em diante foi marcado pelo esvaziamento populacional, mas não econômico. Muitas atividades migraram, sobretudo aquelas com melhores remunerações, mas outras surgiram; assim, em termos de números de trabalhadores, após queda momentânea, a perda de postos de trabalho tem sido revertida. E, ao que tudo indica, também a evasão populacional tem diminuído. As análises apresentadas nestes dois capítulos demonstram, portanto, que as mudanças ocorridas a partir dos anos 90 corroboram para consolidação do Centro como local de residência e trabalho das camadas populares.

As políticas públicas para o Centro

É possível detectar uma grande diversidade de ações realizadas pelas gestões mencionadas no primeiro capítulo, sendo elas, de um modo geral, de: reabilitação de edifícios tombados; revitalização de espaços públicos; criação de instrumentos para atração de investimentos imobiliários privados; leis de incentivo à implantação de comércio e serviços de naturezas específicas; projetos que unem cultura e transformação urbana; intervenção em cortiços e produção de habitação de interesse social; aprovação de instrumentos referentes ao uso social da propriedade; assinatura de financiamentos internacionais; iniciativas de limpeza social. Tais ações foram, na maior parte das vezes, desarticuladas e de importância bastante variável em termos de seus resultados.

Com algumas exceções,⁶⁵ o aspecto predominante entre as principais ações e instrumentos implementados desde a década de 90 tem sido a tentativa de atrair investidores privados, para obter recursos para realização de obras públicas, por um lado, e para desencadear a mudança “espontânea” da paisagem e dos usos, por outro. (Quadro 3)

Os instrumentos implementados⁶⁶ são baseados em três mecanismos de incentivo: a possibilidade de flexibilizar normas do zoneamento; a possibilidade de transferência de potencial construtivo dos imóveis tombados que sejam reabilitados; e a isenção ou redução de impostos (IPTU e ISS). (Quadro 4)

65 Essencialmente as de manutenção de espaços públicos e edifícios.

66 Só foram incluídos aqueles já devidamente regulamentados para utilização.

Quadro 3. Objetivos dos instrumentos elaborados para a área central de São Paulo entre 1991 e 2006

Objetivo	Instrumentos legais
Atrair investimentos privados e financiar obras no espaço público e de infra-estrutura.	Operação Urbana Anhangabaú - LM 11.090/91 (1991- 1993)
	Operação Urbana Centro (flexibilização do zoneamento e outras vantagens) - LM 12.349/97
Reabilitar imóveis tombados (privados e públicos)	Operação Urbana Centro (mecanismo de transferência de potencial construtivo) - LM 12.349/97
	Lei de Fachada - LM 12.350/97
	ZEPEC - LM13.885/04 (PRE)*
Estimular produção privada de HIS	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-3) - LM 13.340/02 PDE e LM13.885/04 (PRE)
Atrair atividades econômicas específicas e requalificar setores territoriais	Lei de Incentivos Seletivos Nova Luz - LM14.096/05

Fonte: elaborado a partir de LILP, 2006

* o instrumento não é exclusivo da área central

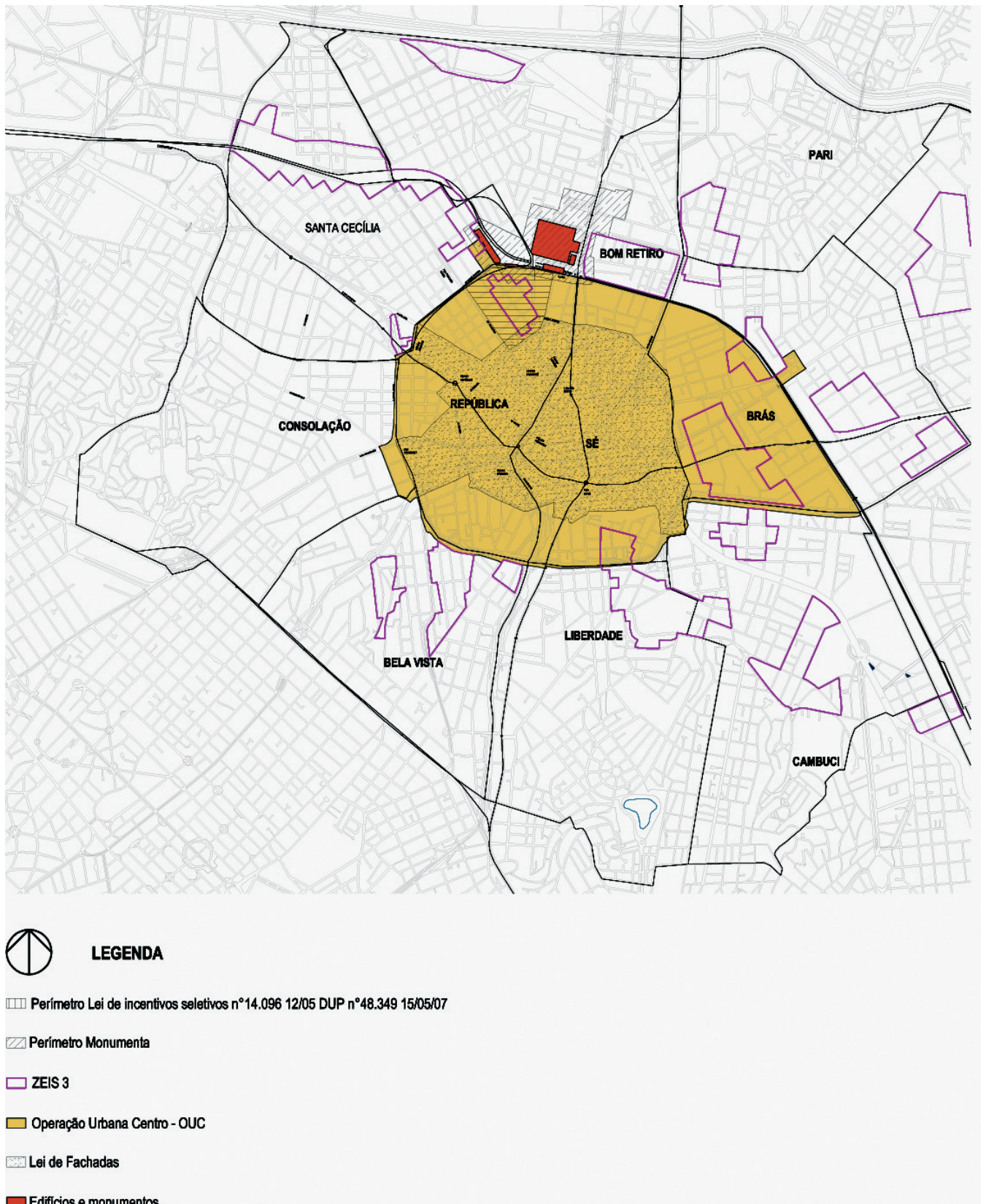
Quadro 4. Tipo de benefícios dos instrumentos elaborados entre 1991 e 2006

Tipo de benefício	Instrumentos legais
Flexibilização de zoneamento	Operação Urbana Anhangabaú - LM 11.090/91 (1991- 1993)
	Operação Urbana Centro - LM 12.349/97
	Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS-3) - LM 13.340/02 PDE e LM13.885/04 (PRE)
Transferência de potencial construtivo	Operação Urbana Centro - LM 12.349/97
	ZEPEC - LM13.885/04 (PRE)
Incentivos fiscais	Lei de Fachada - LM 12.350/97
	Lei de Incentivos Seletivos Nova Luz - LM14.096/05

Fonte: elaborado a partir de LILP, 2006

Conforme visto nos discursos públicos mencionados no capítulo I, além de instrumentos concedendo benefícios diretos para a iniciativa privada, a implantação dos equipamentos culturais da região da Luz também foi apresentada como iniciativa voltada para potencializar o interesse do setor privado pelo Centro. A seguir, serão apresentadas algumas ações realizadas e seus resultados conforme os objetivos anunciados, selecionadas devido ao seu vínculo com a ideia de transformação socioespacial do centro.

Figura 13. Mapa ações do poder público



IV.1. A oferta de flexibilizações no zoneamento e no código de obras como incentivo – as Operações Urbanas

Fundamentado no artigo 152 da Lei Orgânica do Município de São Paulo, o instrumento da operação urbana tem como conceito captar recursos da iniciativa privada para a realização de obras, através da outorga onerosa de exceções à legislação vigente para o setor privado.

Desde 1991, foram aprovadas em São Paulo cinco Operações Urbanas: Operação Urbana Anhangabaú; Operação Urbana Faria Lima; Operação Urbana Água Branca; Operação Urbana Centro e Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas. Duas destas foram aplicadas no Centro de São Paulo: a Operação Urbana Anhangabaú, de 1991 (a primeira da cidade, já inativa), na área de entorno do Vale do Anhangabaú, e a Operação Urbana Centro, de 1997, ainda vigente.

A Operação Urbana Anhangabaú – OUA (Lei 11.090/91) foi idealizada num momento de baixa dos cofres da Prefeitura, a partir da necessidade de se levantar recursos para finalização das obras de um túnel sob o Vale do Anhangabaú, iniciadas por Jânio Quadros (1986-1988). A Operação, criada para durar três anos, elencava um Programa de Obras⁶⁷ para melhoria de espaços públicos e da infraestrutura de micro-drenagem nas imediações do Vale, a serem realizadas a partir de recursos captados em troca da concessão de incentivos urbanísticos para empreendedores privados.

Segundo a lei aprovada, seus objetivos eram:

(...) estimular a realização de um conjunto integrado de intervenções e empreendimentos, o melhor aproveitamento dos imóveis (particularmente dos não construídos ou subutilizados) e a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano em área delimitada de influência imediata do Vale do Anhangabaú de forma a contribuir e a arrecadar recursos para a melhoria da infraestrutura urbana e iniciar um processo mais amplo de melhoria das condições urbanas e ambientais da região, inclusive dos moradores de habitações subnormais (LABHAB/LILP, 2006: 54).

67 Programa inicial de Obras da OUA: Reurbanização do Vale do Anhangabaú (complementação); Remanejamento da Praça Ramos de Azevedo; entorno do Teatro Municipal e Rua Boa Vista; Implantação de Boulevard abrangendo a Rua Xavier de Toledo; Av. Ipiranga - da Av. Casper Líbero até a Av. São Luis e Rua Conselheiro Crispiniano; Implantação de calçadas na Rua José Bonifácio; Rua 7 de Abril e Rua do Ouvidor; Restauro e implantação de esculturas e outras melhorias na Praça Ramos de Azevedo/Jardins, Viaduto do Chá, Ladeira da Memória, Galeria Prestes Maia, Praça Pedro Lessa e Praça Dom José Gaspar; Manutenção de Calçadas existentes e Viaduto Santa Ifigênia; Canalização Macro-drenagem do Vale do Anhangabaú.

A OUA oferecia, para um perímetro delimitado nas redondezas do Vale (841.600 m²), benefícios como: (i) Flexibilização da legislação existente, através da possibilidade de: modificar os limites construtivos e as características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo determinados pelo zoneamento; de modificação de normas do Código de Obras e Edificações; da regularização de construções e reformas em desacordo com a legislação; da cessão onerosa de espaços públicos e subterrâneos para criação de passagens e galerias; (ii) Transferência de Potencial Construtivo de edifícios históricos recuperados para imóveis fora da área do perímetro.

As modificações referidas no item (i) só poderiam ser concedidas dentro de um limite de área construída adicional computável de 150 m², para o total dos imóveis existentes no perímetro da Operação.

A gestão da OUA foi compartilhada por vários órgãos da Prefeitura: Empresa Municipal de Urbanização – EMURB (coordenadora e gestora dos recursos financeiros); Secretaria de Planejamento – SEMPLA (responsável pela emissão das Certidões de Benefícios); Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – SEHAB; Secretaria Municipal de Cultura – SMC (responsável pela aprovação e fiscalização de tudo o que se referisse ao patrimônio histórico). Duas novas instâncias foram criadas especialmente para as questões relativas à OUA: a Comissão Normativa da Legislação Urbanística - CNLU (Edital da OUA - 01/91), composta por treze representantes do poder público e onze da sociedade civil; e o Grupo de Trabalho Intersecretarial (LM 11.090/91, Art. 6º e 7º), responsável pela análise das propostas, solicitação de diretrizes para os projetos de restauro e conservação aos órgãos competentes, composto por seis representantes de departamentos públicos. A gestão dos recursos ficou a cargo da EMURB.

A Operação não alcançou os objetivos constantes de sua lei de criação e que eram esperados pela Prefeitura. Foram encaminhadas apenas sete propostas – quatro de reforma, duas de regularização e apenas uma de nova construção, para hotel (LAB-HAB/LILP, 2006: 59). Entre as propostas aprovadas, estiveram a regularização da Bolsa de Valores de São Paulo, a regularização com reforma para aumento de área da Bolsa de Mercadorias e Futuros e a reforma com ampliação de área da sede da Eletropaulo para sua transformação em Shopping Center. Segundo o arquiteto José Eduardo de Assis Lefevre, na época, Chefe do Departamento de Operações Urbanas da EMURB, dois motivos foram responsáveis pelo fracasso do instrumento: por um lado, a demora para

sua aprovação na Câmara e, por outro, o cabal desinteresse do capital privado em investir na região (LEFÉVRE, 1997:1). Segundo Lefevre, a ideia da Operação Urbana teria surgido da constatação de existência de uma demanda reprimida de investimentos na área central em função do zoneamento (lembrando que o potencial construtivo deste setor é dos mais altos da cidade). Essa demanda não se confirmou: “*Vimos que (...) a compra de potencial construtivo não era objeto de desejo*” (LEFÉVRE, 1997:2).

As obras de reurbanização e manutenção realizadas no Vale e em seu entorno imediato naquela época (início dos anos 90), acabaram sendo financiadas exclusivamente com verbas públicas. As obras de maior destaque foram: a finalização da abertura do túnel sob o Vale do Anhangabaú e a reurbanização deste, apresentado como “Novo Vale do Anhangabaú”, com projeto de Rosa Kliass e Jorge Wilhelm; a implantação do Boulevard São João; a implantação de alguns equipamentos (abrigos de ônibus); restauração de esculturas; novos calçadões; a reforma da Praça Ramos, do Museu do Theatro Municipal, entre outras.

Apesar do insucesso da OUA em atrair empreendedores privados, a pressão pela revisão da legislação urbanística da área central, considerada por representantes da Associação Viva o Centro a “(...) *raiz de todo o declínio do centro (...)*” (FRUGOLLI, 2000:81), teria gerado a formulação da Operação Urbana Centro - OUC (Lei nº 12.349/97), em 1993, embora a aprovação só tenha ocorrido em 1997.

Na mesma linha que a Operação Urbana Anhangabaú, a OUC também oferece a possibilidade de compra de exceções na lei de zoneamento em um perímetro predefinido, bem maior que o de sua antecessora (662,9 hectares, incluindo distritos Sé, República, Brás), com a diferença que as obras a serem realizadas no perímetro abrangido não constam de uma listagem aprovada junto com a lei, mas podem ser definidas a qualquer momento, frente à captação dos recursos. Enquanto o perímetro da OUA restringia-se a uma área ocupada somente por prédios de escritórios, o da OUC estende-se para regiões ocupadas também por residências, a maioria ocupada por população de baixa renda, conforme vimos no capítulo II. Trata-se também de uma região sem grandes terrenos vazios que possam servir a construções novas.

Na formulação da OUC, mais do que arrecadar recursos para realização de obras públicas, aparece o interesse em atrair o mercado imobiliário, conforme a lista de objetivos a seguir.

Quadro 5. Objetivos da Operação Urbana Centro (OUC)

-
- (a) Atrair a iniciativa privada a investir recursos na área central e desencadear mudanças na paisagem urbana;

 - (b) Estimular a readequação da estrutura fundiária e assim a realização de grandes empreendimentos;

 - (c) Estimular o aumento da oferta de garagens;

 - (d) Estimular a requalificação dos espaços públicos;

 - (e) Estimular a conservação e o restauro de patrimônio histórico;

 - (f) Controlar tipos de usos, a fim de evitar a ocorrência daqueles não condizentes com o perfil de ocupação desejada para a área central.
-

Para realização desses objetivos, os incentivos da Lei se dividem em dois blocos: (i) transferência de potencial construtivo, e (ii) Flexibilização da legislação existente, através da possibilidade de: modificar os limites construtivos e as características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo determinados pelo zoneamento; de modificação de normas do Código de Obras e Edificações; da regularização de construções e reformas em desacordo com a legislação e concluídas até a data de publicação da Lei; da cessão onerosa de espaços públicos e subterrâneos para criação de passagens e galerias; a utilização gratuita de área construída adicional no caso de rememoração de lotes que atinjam o mínimo de 1.000m² (Art. 3º e 16); o direito de utilização dos coeficientes antigos no caso de demolições de edifícios com índices maiores que o da lei vigente; e a não contabilização no cálculo do CA das áreas destinadas às atividades culturais, educacionais e coletivas em geral (Artigos 3º a 5º).

O coeficiente de aproveitamento definido pela Lei do Plano Diretor permite construção até 4 vezes a área do terreno. Na área de abrangência da OUC, o coeficiente muda e pode chegar até o que está disposto na tabela abaixo, mediante pagamento de contrapartida calculada conforme disposto no art. 10 da lei. (Quadro 6)

Conforme se pode observar na tabela acima, a lei oferece concessão maior para a construção de equipamentos de hotelaria, mistos com serviços e garagem, chegando ao CA 18 numa área definida como Especial, durante os três primeiros anos da Operação. A falta de estacionamentos tem sido mencionada como um dos problemas para vinda da classe média para o Centro.

A transferência de potencial construtivo de imóveis localizados no perímetro da OUC para imóveis inseridos ou não na área da Operação é permitida para os seguintes casos: Doação de áreas livres e verdes à Prefeitura (Art. 6º) e Imóveis tombados ou classificados como Z8-200 (Art. 7º).

Quadro 6. Concessão de coeficientes de aproveitamento (CA), conforme categoria de uso

Uso	Coeficiente Máximo Permitido no Perímetro (e benefícios agregados)
Uso residencial	CA=6, e dispensa ou não contabilização da área de estacionamento para veículos
Uso misto (categorias de uso R2.02 e S2.9)	CA=6
Serviços de escritórios e negócios (categoria de uso S2.1)	CA=6
Hotéis de turismo (categoria de uso S2.5)	CA= 12 (hotalaria 6, mais 2 de serviços e 4 para garagens)

Fonte: LILP/LABHAB, 2006

A gestão da OUC também ficou sob a coordenação da EMURB, com participação de outros órgãos na parte de ação e controle: SEHAB e Subprefeitura (recebimento e encaminhamento dos pedidos para o Grupo Técnico de Trabalho); Grupo Técnico de Trabalho (formado por técnicos de vários departamentos, responsáveis pelas análises urbanísticas); Comissão Executiva da Operação Urbana Centro (formada por representantes do poder público e da sociedade civil, coordenada pelo subprefeito da Sé, é responsável pela análise, emissão de pareceres, cálculo da contrapartida e dos benefícios a serem concedidos); Comissão Normativa de Legislação Urbanística - CNLU/SEMPLA (expede a certidão com declaração de benefícios). A gestão de recursos fica a cargo da EMURB.

Para se ter uma ideia da natureza das solicitações, entre 1997 e 2005 foram encaminhadas 102 à EMURB, dentre as quais apenas 10 foram relativas à construção de novos edifícios (LABHAB/LILP, 2006: 79). A maior parte dos pedidos realizados diziam respeito à transferência de potencial construtivo para outras regiões da cidade (setor sudoeste). A ausência de um monitoramento adequado destas transferências levaria à impugnação de artigos da OUC em 2000. Na Ação Direta de 1999, o Ministério Público Estadual alegava que, com a possibilidade de transferência não monitorada do potencial construtivo para outras regiões da cidade, a lei “*delegava ao Executivo a competência para, aleatoriamente, estabelecer normas de zoneamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos e demais limitações administrativas fora da área da OUC*” (LABHAB/LILP. Op. Cit. P. 70).

Dos projetos encaminhados até 2008, apenas 20 foram aprovados. Destes, um

acabou desistindo, e dois dos pedidos versavam sobre o mesmo imóvel.⁶⁸

Ao examinar os aprovados (quadro de Propostas de participação na OUC, em anexo), verifica-se que 8 deles versam sobre a transferência de potencial construtivo: 3 concedendo e 5 comprando para transferência, sempre para empreendimentos imobiliários localizados no vetor sudoeste. Percebe-se, nesta contabilidade, que nem todos os imóveis que cedem, aparecem, provavelmente porque não executaram melhorias que precisassem de aprovação, ou não as tenham executado. Os três cedentes que executaram, realizaram restauro e reciclagem para outros usos – de banco para centro cultural (Centro Cultural do Banco do Brasil), de empresa jornalística para hotel (Hotel Jaraguá); de edifício residencial para serviços (Sindicato dos Trabalhadores em Empresas de Telecomunicações do Estado de São Paulo); e o último, um hotel, realizou restauro e reforma com manutenção de uso. Dentre os demais, 6 solicitaram reforma, 2, regularização e 2, construção nova.

Não é possível aferir completamente os resultados da OUC através dos relatórios da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, na medida em que aqueles processos que se enquadram nos benefícios gratuitos não passam por esta instância. Estes processos vão direto para o Departamento de Aprovação de Edificações (Aprov), da Secretaria Municipal de Habitação, onde, segundo informação de um dos técnicos,⁶⁹ não estão organizados por região da cidade. Entretanto, nos levantamentos de campo, apresentados no capítulo VI, foram encontrados três empreendimentos residenciais de construção nova com garagem localizados na região do Largo do Arouche que se beneficiaram dos incentivos gratuitos da lei. Estes empreendimentos foram realizados na segunda metade dos anos 2000, e são bastante significativos num contexto de poucas intervenções, devido a alguns aspectos abordados no capítulo mencionado. Além destes, foram construídos alguns hotéis que, embora não se tenham dados, devem ter se beneficiado do CA extra oferecido.

Dentre as obras e serviços realizados pelo poder público no perímetro da OUC até 2005, com os recursos arrecadados, estão: o tratamento cromático do piso da

68 Trata-se do empreendimento proposto pelo grupo Silvio Santos, na fronteira entre os distritos República e Bela Vista, que já tivera solicitação aprovada em 1998, para construção de um Shopping Center. Este empreendimento ficou bastante conhecido, pelos conflitos decorrentes de sua localização junto ao Teatro Oficina. Em 2008, num contexto já modificado em relação à década de 90, quando mal se falava em novos empreendimentos residenciais no Centro, o Grupo encaminhou nova solicitação, mudando o objeto da proposta para 2 condomínios residenciais.

69 Arq. Renata, técnica de Aprov/SEHAB/PMSP, por telefone em 12/07/2010.

Praça D. José Gaspar; a implantação do Corredor Cultural; as obras no “quadrilátero piloto”; a reurbanização da Praça do Patriarca com implantação do pórtico (projeto pago pela Associação Viva o Centro); entre outros serviços de menor escala (LABHAB/LILP, 2006: 80). Segundo relatórios mais recentes da Operação Urbana Centro, os recursos atualmente em caixa serão direcionados para as intervenções mais expoentes da gestão de Gilberto Kassab no Centro: o projeto denominado Nova Luz, que abrange área totalmente englobada no perímetro da Operação; a implantação de garagens subterrâneas em diversos pontos do Centro (proposta antiga, de gestões anteriores); a requalificação do entorno do Parque Dom Pedro e a construção da Praça das Artes, próxima ao Theatro Municipal (em andamento em 2010)⁷⁰.

Até 2009, tais recursos tinham sido basicamente utilizados nas desapropriações de imóveis no perímetro do projeto Nova Luz (destinados à construção de nova sede da Subprefeitura da Sé, da Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município - PRODAM e unidades habitacionais a serem produzidas pela CDHU), e de imóveis da quadra 27 no entorno do Vale do Anhangabaú, para construção da Praça das Artes, projeto da Secretaria Municipal de Cultura (SMC)⁷¹.

Das duas operações

Apesar do esforço do poder público para reverter o processo de desvalorização imobiliária com as Operações Urbanas, nem o comércio e serviços voltados para as elites, nem o setor imobiliário se interessaram, chegando a reagir por meio de chacotas, como revelou a contraproposta desenhada pelo consultor imobiliário Luis Antonio Pompéia e pelo arquiteto Fábio Penteadó⁷² na época do lançamento da Operação Urbana Anhangabaú.

Ironizando as iniciativas da Prefeitura para o Centro, chamadas por Pompéia de “(...) *ações de pensamento pequeno e quase nenhuma eficácia* (...)” (POMPÉIA, 1994: 14), para reverter o que se chamava de degradação urbana, a “proposta-provocação”

70 Comissão Executiva da Operação Urbana Centro - CEEXEC, Resolução 01/2006 e 02/2006 – DOM 29/11/06, 09/12/06.

71 Essas deliberações constaram das resoluções da CEEXEC 001 e 002 /2006, publicadas no final de 2006. DOM 29/11/06, 09/12/06.

72 Então presidente do Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB de São Paulo

à Prefeitura continha um único edifício multifuncional que incorporava todos os 150 mil m² de área computável permitidos pela Operação Urbana. Em oposição a um ensaio de ocupação elaborado pela EMURB para uma das quadras no entorno do Vale (nº 27), eles propunham a demolição de quase toda a quadra, mantendo apenas três imóveis (dois deles tombados), para execução de um único empreendimento. O programa deste único edifício englobava um hotel de 900 quartos, shopping center, 80 mil m² de escritórios, além de vários pisos de estacionamentos subterrâneos. Com esta provocação, e referindo-se a exemplos americanos nessa linha, Pompéia alegava que somente intervenções de grande porte poderiam levar à mudança da região e à consequente, e desejável, valorização imobiliária. Chamando de “lucro” os recursos a serem captados pela Operação Urbana, ele defendia que o poder público deveria executar as intervenções e não esperar que o mercado imobiliário se responsabilizasse por isso:

A concepção da lei baseou-se na ideia de que renovar o Centro é um benefício que o poder público presta ao empresariado, e que, portanto, pode cobrar por isso. A Prefeitura precisa compreender que é impossível promover a revalorização e a modernização do Centro e, ao mesmo tempo, querer que o processo lhe dê lucro (...) Investe-se [o poder público] agora em projetos grandes e inovadores – à importância que o Centro tem para São Paulo – e o maior lucro para todos advirá justamente do estancamento da decadência da região (...) e da (...) retomada da valorização imobiliária (...) (POMPÉIA,1994: 14).

As colocações de Pompéia, então presidente da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio – Embraesp, confrontadas com os resultados de ambas as operações urbanas, parece representar o pensamento da classe de empreendedores imobiliários, que em nenhum momento aparentou intenção de deslocar seus investimentos para a região central, uma vez que não havia demanda para os imóveis resultantes desses investimentos. Por outro lado, ao observar os resultados de Operações Urbanas realizadas no setor sudoeste da cidade, como a Operação Urbana Faria Lima e Águas Espraiadas,⁷³ percebe-se que o que afasta os empreendedores do Centro não é o desinteresse pela flexibilização da regulamentação urbanística – objeto das Operações Ur-

73 Analisadas em trabalhos como FIX, Mariana. **Parceiros da exclusão : duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo: Faria Lima e Água Espraiada.** São Paulo: Boitempo, 2001; e FIX, M. A Fórmula Mágica da Parceria: operações urbanas em São Paulo. In **Cadernos de Urbanismo.** Rio de Janeiro, Secretaria Municipal de Urbanismo, ano 1, nº3,2000.

banas. A questão é onde essa flexibilização é oferecida, em termos de potencialidade para obtenção de lucros. Os coeficientes oferecidos pela OUC são dos mais altos da cidade; no Centro, não há limite de estoque,⁷⁴ o que não limita a quantidade de solo a ser criado⁷⁵; e a lei incentiva a criação de terrenos por demolição e remembramento. Assim, conforme bem colocado pela arquiteta Eneida Heck, do setor de Operações Urbanas da EMURB, “a operação só não funciona porque o mercado imobiliário não quer. Prefere as outras regiões, como a Faria Lima. Quem sabe quando o estoque das outras áreas acabar ele virá para o Centro”.⁷⁶

No início da gestão de Marta Suplicy, foi formado um grupo de trabalho (GT-OUC, regulamentado através da portaria nº133, de 08/05/2001), com o propósito de analisar os diversos aspectos da Operação Urbana Centro, a fim de avaliar sua continuidade ou extinção. Foram levantados aspectos críticos de caráter urbanístico e social, tendo em vista, no entanto, um horizonte de pleno funcionamento da Operação - o que não chegou a acontecer até o momento (lembrando que a OUC ainda está vigente). Dos aspectos levantados em relação ao que já se revelou problemático, a maior parte diz respeito ao mecanismo de transferência do potencial construtivo. Conforme mencionado pela pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo, em relação à paisagem urbana e ao patrimônio histórico,

“a utilização da transferência de potencial construtivo não vem possibilitando alterações significativas na qualidade de vida e na paisagem do Centro. O benefício público restringe-se a uma suposta recuperação coletiva do estoque de bens tombados, prevista para ocorrer a longo prazo, e cujos resultados têm sido difíceis de avaliar” (LABHAB/LILP, 2006: 81);

em relação à geração de recursos,

“a aplicação do mecanismo da transferência de potencial construtivo não resulta em geração de recursos para o Poder Público investir no Centro [já que a comercialização ocorre diretamente entre terceiros], sendo cobrada apenas uma taxa de 4% de administração da compra e venda pela EMURB”.

No geral, segundo a pesquisa mencionada, “*não vem ocorrendo interesse nos*

74 O Plano Diretor determina qual o estoque a ser negociado para outorga onerosa nas regiões da cidade.

75 A outorga onerosa de espaço aéreo é fundamentada no conceito de “solo criado”. Sobre isto ver LILP, 2006:41, disponível em www.usp.br/fau/deprojeto/labhab/index.html

76 Arq. Eneida Heck, EMURB, depoimento de maio de 2010.

benefícios oferecidos para imóveis localizados no Centro, mas sim uma drenagem de recursos da área central para as regiões da cidade onde se concentram os interesses do mercado (LABHAB/LILP, 2006: 82).

IV.2. Incentivos para recuperação do patrimônio histórico

No mesmo ano de aprovação da OUC, foi aprovada a Lei de Fachadas (Lei 12.350/97) (ainda vigente). Gerida inicialmente pelo Procentro, a Lei de Fachadas se apoiou no desconto tributário para estimular a recuperação externa e conservação de edifícios tombados em um perímetro pré-definido. São oferecidos dez anos de isenção sobre o Imposto sobre Propriedade Predial Territorial Urbana – IPTU⁷⁷. Entende-se que não se trata de um instrumento para atrair novos atores para o Centro, mas para estimular quem já está lá a contribuir para a melhoria da paisagem. Para se ter uma ideia de seus resultados, dos cerca de 400 edifícios tombados existentes no perímetro de sua vigência, somente 15% dos proprietários demonstraram interesse, e destes, a maioria são instituições financeiras (LILP/LABHAB, 2006:88). A maioria dos beneficiados são edifícios grandes e de único proprietário. Nota-se o aumento de solicitações de comércio de menor porte somente a partir de 2004, conforme o Quadro 7.

Tanto o mecanismo de transferência de potencial construtivo da OUC (mencionada no item anterior), quanto a isenção de IPTU da Lei de Fachadas não lograram gerar grandes mudanças no universo dos bens históricos do Centro, frente os cerca de 900 imóveis tombados aí localizados. Como se observa na tabela acima, até 2005 a Lei de Fachadas foi acionada somente para 14 edifícios, muito pouco em relação aos 400 que poderiam se por ela beneficiados. Revela-se, assim, a fragilidade destes instrumentos para desencadear a recuperação do patrimônio histórico do Centro.

Segundo as análises realizadas na pesquisa Observatório (2006), os principais motivos para o fraco desempenho destes instrumentos são: dificuldade operacional; público atingido; nível de informação sobre a existência dos instrumentos e sua forma de utilização (LILP/LABHAB, 2006b:86).

⁷⁷ CAPUT da Lei 12.350/97: “Concede incentivo fiscal aos proprietários de imóveis ou aos patrocinadores das obras de recuperação externa e conservação de imóveis localizados na Área Especial de Intervenção, objeto do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - Procentro, ou outro equivalente que venha a ser implantado, e dá outras providências.”

Quadro 7. Imóveis que obtiveram a isenção da Lei de Fachadas (1998-2004)

Ano da Aprovação	Tipo de Uso	Valor do benefício em 2005 (R\$)	Anos de benefício restante, além de 2005
1998	Uso comercial (loja)	21.677,18	4
1998	uso comercial (hotel)	32.347,73	4
1998	instituição financeira	173.290,39	4
1998	instituição financeira	319.772,74	4
1999	Edifício residencial	111.637,62	4
1999 / 2000	instituição financeira	303.720,80	5
2000	instituição financeira	414.962,66	5
2003	Shopping center	682.612,24	8
2003	Instituição financeira	97.418,04	8
2003	Centro cultural B. Brasil	27.316,87	8
2004	Comercial/academia ginástica	57.683,16	9
2004	uso comercial	5.661,89	9
2004	uso comercial	17.039,13	9
2004	uso comercial	184.596,93	9
Total até 2005		2.449.737,38	-

Fonte: LABHAB/LILP Relatório da Pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo. 2006.

Sobre a dificuldade operacional, a pesquisa aponta que os pedidos encaminhados para receber benefícios de ambas as leis passam por um longo processo de avaliação, tramitando por diferentes comissões avaliadoras, por vezes de secretarias diferentes. A demora deste processo acaba por ocasionar a desistência do investidor, ou a insegurança em realizar o empreendimento sem a certeza da aprovação do benefício. Em entrevistas feitas pela autora com consultores e empreendedores do setor imobiliário (assunto dos capítulos V e VI), a diversidade de departamentos por onde um mesmo projeto tem que passar, ocasionando posições algumas vezes desencontradas, o tempo e a insegurança quanto à aprovação aparecem como os maiores obstáculos para os empreendimentos em geral no centro. Além destes aspectos, também não há nestas leis critérios claros sobre o restauro. “*Isto faz com que a análise do Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) tenha que ser ainda mais capciosa e rigorosa, de forma a suprir a deficiência das leis (entrevista com Mirthes Baffi)*” (LILP/LABHAB, 2006b:86).

Outra dificuldade é que a fiscalização do cumprimento do que foi aprovado fica a cargo da Subprefeitura e não do DPH, nas mãos de técnicos nem sempre habilitados para acompanhar uma intervenção de restauro. Além disto, não há garantias de

que a preservação será duradoura, especialmente no caso da OUC, cuja Lei não prevê a necessidade de manutenção do imóvel restaurado. Isto significa que, assim que o objetivo do interessado for alcançado – transferência de potencial –, o imóvel poderá entrar em novo processo de degradação. Este aspecto muda no caso da Lei de Fachadas, já que o benefício é concedido anualmente, após fiscalização da manutenção.

Em relação ao perfil dos beneficiários das leis, a Lei de Fachadas exige que a reabilitação seja feita antes da concessão do desconto, ou seja, que o proprietário invista antes de obter os recursos, mesmo sem a certeza da aprovação. Por isso, só proprietários com alta capacidade de investimento conseguiram utilizá-la, dos quais vários não precisariam do benefício e fariam o restauro de qualquer maneira (Ex. dos bancos) (LILP/LABHAB, 2006b:85). Além da dificuldade inicial, em relação aos recursos para realizar a obra, no caso dos imóveis menores, a relação entre os custos de restauro e o valor venal nem sempre torna o incentivo fiscal vantajoso para o proprietário. Na OUC, também acabam ficando de fora os imóveis menores, já que têm menos potencial construtivo para ser vendido.

IV.3. Os projetos urbano-culturais na região da Luz

Analisando a fraca adesão dos empreendedores pelos benefícios da OUA, José Eduardo Lefevre, então diretor do setor de Operações Urbanas da PMSP, escreveu:

“consolidando uma visão a respeito do problema da área Central é que se percebeu a necessidade de se ter uma ação muito mais abrangente e voltada para esta área, principalmente para a recuperação de sua imagem, seu status. Essa imagem criaria condições de atratividade para que as pessoas, as firmas e empresas investissem na área Central, passando por uma série de melhorias” (LEFÉVRE, 1997:2).

Esta constatação de Lefevre fazia parte de um contexto em que se consolidava o discurso de revitalização do Centro (Capítulo I). Nesse contexto, foi idealizada a formação de um polo cultural na região da Luz.

A separação entre discurso e obra na análise das intervenções marcadas pela conexão entre políticas culturais e transformação urbana é tarefa árdua. A implantação

dos equipamentos culturais em edifícios restaurados no Centro, mais especificamente na região da Luz, foi, desde o início, intimamente ligada ao discurso de revitalização urbana, conforme revelou a fala do Secretário Estadual de Cultura das gestões de Mário Covas (1995-2001) e Geraldo Alkmin (2002 -2006) no Governo do Estado de São Paulo apresentada no Capítulo I (item 1.3). Afinada com a linha de intervenção em voga em Centros europeus e americanos,⁷⁸ em que a cultura passara a ser entendida como elemento de marketing urbano ou como “fertilizante da propriedade imobiliária”,⁷⁹ uma série de obras planejadas separadamente, mas que acabaram se interconectando em um objetivo discursivo comum – o de desencadear a revitalização da região da Luz e, por consequência, do Centro da cidade - começaram a ser implantadas a partir de 1995.

A viabilização desta proposta resultou da articulação de um conjunto de fatores estruturados em paralelo. Por um lado, a já mencionada disseminação da ideia de São Paulo como cidade mundial (Capítulo I), o que se amparava na “necessidade” de equipá-la como tal; e, por outro, dois acontecimentos do âmbito das políticas federais de Cultura: a criação de um Sistema Financeiro da Cultura, funcionando através das leis de incentivo fiscal (principalmente a Lei Rouanet) e a assinatura do Programa Monumenta, resultado de um convênio entre o Governo Federal e o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID. O estímulo à participação da iniciativa privada em projetos de natureza cultural, através das leis de incentivo fiscal, e o financiamento do BID colaboraram para se alcançar viabilidade financeira dos projetos urbano-culturais lançados na região da Luz. Esta região tornou-se o principal alvo da política implantada pela Secretaria Estadual de Cultura (SEC), fundamentada na ideia de que “(...) a construção de equipamentos culturais ambiciosos, sediados em edifícios de forte apelo arquitetônico (...)” funcionaria como “(...) âncora [sic] para a requalificação urbana ao seu redor, além de pólo de atração da cultura mundial (...)” (MUARREK, 1997).

Neste contexto, foram lançadas as chamadas âncoras culturais: a Sala São Paulo, construída no interior da Estação Julio Prestes restaurada; a restauração da Pinacoteca do Estado, após anos de tentativas infrutíferas; a restauração antigo DOPS, inicialmente para sediar o Museu do Cárcere, e depois parte do acervo da Pinacoteca do Estado; e a implantação do Museu da Língua Portuguesa na Estação da Luz, também

78 Conforme estudado em trabalho nosso anterior: KARA-JOSÉ, B. 2007.

79 Expressão de Mike Davis, em **Cidade de Quartzo. Escavando o futuro em Los Angeles**. (1990). São Paulo: Editora Página Aberta Ltda., 1993. p.81.

finalmente restaurada após anos de descaso.⁸⁰ Estas três intervenções possuíam ingredientes semelhantes: aliaram recuperação do patrimônio histórico com implantação de equipamento cultural, receberam a incumbência de modificar a imagem local e desencadear a revitalização do entorno, e foram financiadas pelo poder público em conjunto com a iniciativa privada. As duas primeiras intervenções foram mais enfaticamente ligadas à ideia de transformar a imagem da região e atrair um público diferente do frequentador local.

A inserção destes equipamentos culturais na Luz remetia à ideia de criação de um polo cultural, o Polo Luz, conforme chegou a ser apresentado em publicações da Associação Viva o Centro,⁸¹ e se fundamentou inicialmente no estudo *São Paulo Centro: uma nova abordagem* (1996), coordenado pela arquiteta Regina Meyer. O trabalho apresentava diretrizes globais de intervenção no Centro, combinadas com intervenções estratégicas direcionadas para áreas específicas, que deveriam atuar como “polos indutores” de requalificação urbana (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 1996: 20). As propostas contidas no referido estudo foram apresentadas no final de 1996 para os candidatos à Prefeitura de São Paulo. A ideia de configuração de um polo difusor de requalificação urbana na Luz não foi adotada pelo vencedor do pleito municipal, Celso Pitta, mas passaria a permear as ações do Governo do Estado. Confirmando as ambições urbanísticas do pacote de intervenções culturais, a arquiteta Regina Meyer, consultora da AVC, declarou, em reportagem de 1997, que Polo Luz “não é um projeto cultural, mas urbano, cuja característica é a presença de equipamentos culturais de abrangência metropolitana”⁸².

A construção da Sala São Paulo, inaugurada em 1999, no interior da Estação Júlio Prestes, foi aclamada como bastião da transformação urbana. Inserida em uma região considerada ambiental e socialmente degradada - situação assiduamente lembrada pela mídia - a Sala São Paulo deveria, segundo discurso do governador, além de

80 No trabalho da autora **Políticas Culturais e Negócios Urbanos: a instrumentalização da Cultura na Revitalização do Centro de São Paulo. 1975-2000**, São Paulo:Annablume, 2007, descreve-se em detalhes a formulação destes projetos e a origem da ideia de âncora cultural em São Paulo.

81 Como, por exemplo: MEYER, R. & GRONSTEIN, M (coord). São Paulo, **Centro XXI: entre história e projeto**. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994; MEYER, R. & IZZO Jr., Alcino. **Pólo Luz – Sala São Paulo, cultura e urbanismo**. São Paulo, Associação Viva o Centro, BankBoston, 2000; ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **São Paulo Centro – Uma nova abordagem**. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1996.

82 Cultura Âncora. **Jornal da Tarde**, São Paulo, 27 set. 1997.

democratizar o acesso “aos tesouros da música erudita”, “irradiar uma onda de renovação urbana e integração cultural em grande parte do Centro de São Paulo, recuperando o orgulho dos seus habitantes por um dos núcleos históricos da cidade” (COVAS,1997).

No caso da reforma da Pinacoteca, além de atrair grupos que já não frequentavam mais a região Central, a modernização tecnológica do edifício tinha como objetivo, segundo o Ministro da Cultura, Francisco Weffort, qualificar o local para integrá-lo ao “roteiro de grandes exposições” internacionais (MORAES, 1995). Para tanto, a obra, iniciada em 1992 e executada lentamente apenas com recursos estaduais até maio de 1995, recebeu neste ano uma injeção de 4 milhões de reais do Governo Federal. Em 1995, a Pinacoteca reabriu temporariamente para a exposição do escultor francês August Rodin. Cerca de 150 mil pessoas⁸³ visitaram a exposição, número que causou comoção e “espanto” na mídia (Revista URBS, 1998: 9), pela concentração de público alcançada em um local considerado “fora de mão” Esse “espanto” foi comentado pelo urbanista Flávio Villaça, em uma análise sobre o que é considerado longe ou perto para as classes dominantes. Segundo Villaça, o bairro da Luz, apesar de sua localização excelente, muito central e bem servida de transportes públicos, é considerado “longe” ou “fora de mão” pelas elites, por estar fora do circuito frequentado por elas, no quadrante sudoeste da cidade (VILLAÇA, 1998). Esta perspectiva aparece nas perguntas dirigidas ao diretor da Pinacoteca, Emanuel Araújo, em uma entrevista realizada pelo suplemento Revista da Folha (02/07/95), do jornal Folha de São Paulo: “Foi difícil trazer a exposição de Rodin para a Pinacoteca? (...) - Mas a localização do museu não é meio ingrata?”⁸⁴.

A ideia de criação das âncoras culturais e do Polo Luz surgiu vinculada à implantação do Projeto Integração Centro, parte do Programa Integrado de Transportes Urbanos – Pitu 2020, ainda em execução pela Secretaria dos Transportes Metropolitanos (STM). O projeto começou a ser articulado pela STM em 1995, prevendo a implantação de um sistema de trens metropolitanos ligando as linhas da CPTM na zona Leste, às Estações Luz, Brás e Barra Funda, no Centro de São Paulo, e a execução da

83 Filas para mostra de Rodin estão maiores. Folha de São Paulo, São Paulo, 30 jun. 1995; Fila para Rodin vira fenômeno cultural, FSP 07/07/95; Rodin para multidões. Folha de São Paulo, São Paulo, 09 jul. 1995; Público de Rodin pode chegar a 150 mil, Folha de São Paulo, São Paulo, 14 jul. 1995.

84 Apud VILLAÇA, Flavio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FASPESP: Lincoln Institute, 1998. p. 349.

Linha 4 do metrô, também passando pela Estação da Luz. Por sua posição de destaque nas interligações entre as linhas de trem e de metrô, a Estação tenderia a recuperar um papel importante na articulação metropolitana e, por consequência, na organização de um “polo difusor” de transformação urbana, através de sua função original. A perspectiva de intervenção no edifício acabou trazendo para o projeto de transporte o tema da recuperação do patrimônio histórico, inserindo a dimensão cultural. A ideia da criação de um Museu dentro da Estação da Luz veio mais tarde, como caminho para levar recursos para a renovação do edifício. Inicialmente se previa a realização do restauro com recursos do Programa Monumenta-BID. Entretanto, como o Projeto Integração-Centro já contava com recursos advindos do Banco Mundial (BIRD), conforme regulamentação brasileira que versa sobre aplicação de recursos oriundos de bancos internacionais, não se poderia associar na Estação da Luz os dois financiamentos (SALES, 1998). Inspirada na construção da Sala São Paulo na Estação Julio Prestes, na época já em andamento, a Secretaria Estadual de Cultura lançou, em 1998, a ideia de “(...) *usar a ferrovia como condutora de cultura*”⁸⁵. No final do ano seguinte, a solução para financiar o restauro da Estação, com foco na criação de “*um centro de valorização da Língua Portuguesa*”⁸⁶, foi encontrada com a parceria estabelecida entre a Fundação Roberto Marinho e a Secretaria de Cultura do Estado. A Fundação Roberto Marinho assumiu o papel de articuladora no levantamento dos recursos para a readequação⁸⁷.

A perspectiva trazida pelo Polo Luz, de desencadear a revitalização urbana através da cultura, já tinha aparecido em outro projeto de revitalização do Bairro da Luz, nos anos 80: o Projeto Luz Cultural, idealizado pela Prefeitura Municipal, na época também sob a responsabilidade de Mário Covas. Neste, objetivou-se, por meio da restauração de alguns edifícios⁸⁸ e divulgação dos bens culturais, atrair a população para que o seu aproveitamento turístico atuasse como forma de revitalização do bairro,

85 Secretaria da Cultura do Governo do Estado de São Paulo. **Revista Cultural**, n. 21, mai/2001. p.76

86 Idem. Op. Cit. Loc. Cit.

87 Beneficiando-se da Lei Rouanet, participaram do financiamento das obras as empresas TV Globo, Correios, IBM do Brasil, Vivo e Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), Eletropaulo, Petrobrás, Votorantim. Fonte: site da FUNDAÇÃO ROBERTO MARINHO - <http://www.frm.org.br/>

88 O projeto incluiu, em conjunto com a organização da infraestrutura turística, a recuperação e conservação de edifícios monumentais como a Pinacoteca, o Museu de Arte Sacra, o Liceu de Artes e Ofícios e a restauração e reforma do prédio da antiga Faculdade de Farmácia e Odontologia, na Rua Três Rios e sua adaptação para instalação de uma oficina cultural.

conforme discursos do então Secretário Estadual de Cultura, Jorge da Cunha Lima ⁸⁹. Naquela época, o projeto não logrou atingir esse objetivo de atração de contingente turístico para bairro através da apropriação cultural. Resultado ao qual parecem estar fadadas as tentativas “urbano-culturais” nesta região, já que o sucesso esperado pelo projeto iniciado na década de 90, desta vez mais denso em termos de investimentos e expectativas de transformação urbana, também não gerou a esperada mudança no entorno das obras realizadas. Ou seja, o que era apresentado em discurso, permaneceu como tal. Os equipamentos culturais conquistaram seu público, ligado ao “fim em si” do equipamento, mas nenhuma grande mudança chegou a se verificar no entorno deles, como novos empreendimentos imobiliários, nem a expulsão de situações sociais indesejáveis constantemente mencionadas pela mídia, como a da chamada Cracolândia, à qual se voltará adiante.

Embora tenha se falado em dimensão urbanística ampliada, as intervenções realizadas se mantiveram na escala do edifício, sem configurar um plano urbanístico. O “plano”, conforme visto acima, era que a implantação dos equipamentos desencadeasse um processo “natural” de transformação, conforme acreditava o Secretário da Cultura, tendo em vista algumas experiências internacionais: “*A requalificação pela cultura*”, pontuou Marcos Mendonça, “*é uma tendência universal. À medida em que se ampliam os equipamentos ou se intensificam as ações culturais, atraindo-se um público novo e muda-se o perfil de uma região. A recuperação de um espaço ajuda a recuperar a região toda*” (MENGOZZI, 2001).

No final da década, veio somar-se às intervenções pontuais do Polo Luz o Programa Monumenta-BID, que aparentemente teria maior dimensão urbanística que as âncoras - já que “*(...) uma sala de concertos não muda sozinha o perfil de uma região*” (JT, 1997), como não deixavam de frisar os técnicos da Associação Viva o Centro.

O Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano – Monumenta – nasceu de uma proposta feita por Enrique Iglesias, presidente do BID, ao então presidente do Brasil, Fernando Henrique Cardoso, em 1997, como piloto para a América Latina ⁹⁰. Dirigido especialmente a locais representativos para atração do turismo internacional, assim como no discurso do governo do Estado para as âncoras culturais,

89 “Luz vai recontar a sua história.” *Jornal da Tarde*, 26 dez. 1985.

90 Informações obtidas com o Arq. Pedro Taddei, um dos responsáveis pela formatação do programa junto ao MinC e seu coordenador nacional até 2001. Entrevista gravada em outubro de 2004.

a criação do Programa baseava-se na ideia de que o investimento no âmbito da cultura desencadeia um processo *natural* de revitalização urbana. Para seus idealizadores, a recuperação física deveria ser capaz de criar, via mercado, uma dinâmica de transformação econômica e social das áreas de intervenção⁹¹. Apresentando como horizonte almejado à promoção de recuperação autosustentável do patrimônio, os pontos fortes deste programa, em consonância com as regras do BID, são a existência de interesse da iniciativa privada em participar do projeto e a comprovação da possibilidade de valorização imobiliária da região. Além de recuperar o patrimônio, novas atividades comerciais deveriam ser estimuladas a fim de gerar recursos para manutenção dos imóveis (IPHAN/ MinC, 2002).

Segundo seu regulamento operativo, o Monumenta tem objetivos de longo prazo e de curto prazo (IPHAN/ MinC., 2002). Os de longo prazo são: preservar áreas prioritárias do patrimônio histórico e artístico urbano sob proteção federal; aumentar a conscientização da população brasileira acerca desse patrimônio; aperfeiçoar sua gestão e estabelecer critérios para implementação de prioridades de conservação. O objetivo de curto prazo é aumentar a utilização econômica, cultural e social das áreas de intervenção. Este último é que, na prática, definia as ações incluídas no financiamento, na medida em que, na maior parte dos casos, um monumento, para ser incluído, teria que provar a possibilidade de geração de renda (na forma de ingressos, por exemplo). Os valores obtidos com a exploração dos objetos de restauração deveriam ser revertidos para um fundo específico, inclusive uma porcentagem do IPTU coletado na área de intervenção, prevendo-se que haveria aumento após os benefícios. Este fundo tinha como objetivo financiar a manutenção das intervenções realizadas em monumentos públicos e reuplicar os recursos excedentes na área de influência do Programa Monumenta.

Negociado a partir de 1999, as ações do Programa em São Paulo foram iniciadas somente em 2002. A lista de obras incluía itens de pequeno e médio porte, como a restauração de elementos do Parque da Luz, alguns edifícios históricos e outros marcos urbanos (KARA-JOSÉ, 2007: 238). Também fazia parte do escopo a oferta facilitada e sem juros de empréstimos da Caixa Econômica Federal para proprietários privados que quisessem restaurar seus imóveis na área de abrangência do Programa. Além das inter-

91 Idem.

venções pontuais nos edifícios de valor histórico, o financiamento contempla itens do entorno urbano dos monumentos, como calçamento, iluminação e sinalização, desde que vinculados ao sucesso da restauração pontual prevista ou ao aumento da atração da área de Projeto.

O andamento das obras foi, desde o início, bastante moroso. Das quinze inicialmente previstas, apenas seis foram executadas (até 2009) - de pequeno porte e basicamente dentro do Parque da Luz⁹² -, e outras seis foram canceladas.

Novamente, percebe-se a limitação do projeto a intervenções pontuais, basicamente na escala do edifício, cuja restauração tem baixo impacto na mudança da paisagem local. A valorização imobiliária do entorno das obras, cujo potencial teve que ser comprovado para assinatura do convênio com São Paulo⁹³, se houve, certamente não foi em decorrência deste projeto.

A comparação entre a formulação das iniciativas dos anos 90 - as âncoras culturais do Polo Luz e o Programa Monumenta - e a dos anos 80 - o Projeto Luz Cultural - revela a ocorrência de mudanças significativas no tocante à gestão e financiamento das obras públicas. Até os anos 80, o principal agente na elaboração, implantação e financiamento do projeto era o poder público; nos anos 90, viu-se a progressiva ampliação nos papéis do setor privado, que, além da participação financeira, também assumiu, em alguns momentos, a figura de gestor. Nos financiamentos, embora a maior parte dos recursos tenha sido oriunda diretamente dos cofres públicos, para conformação das âncoras houve participação de empresas privadas beneficiárias da Lei Rouanet; e, no Projeto Monumenta, 50% dos recursos são provenientes de empréstimo do BID. A maior novidade, no entanto, foi o convite à participação do setor privado no gerenciamento das intervenções, incluindo desde a contratação de projetos até a captação de recursos no mercado. A Associação Viva o Centro ficou responsável pela Sala São Paulo, e a Fundação Roberto Marinho, da Rede Globo, pelo Museu da Língua Portuguesa/Estação da Luz.

92 A chaminé restante na ruína da antiga Usina Elétrica da Luz (2004); a Praça Coronel Fernando Prestes (2006); o Coreto (2006), Ponto de Bondes (2006) e Ponto-Chic (2006) e a Casa do Administrador (2008) no Parque da Luz

93 Para estimar a valorização dos imóveis privados e dos monumentos, foi elaborado um estudo de mercado imobiliário datado de julho de 2002, abrangendo a área delimitada pelo projeto e o que foi considerado sua área de influência. Segundo consta no material analisado, os valores obtidos foram levantados através de corretores e cidadãos locais. PMSP e Governo do Estado de São Paulo. Monumenta-BID. Perfil do Projeto do Município de São Paulo, vol. 6, 2002.

A “âncora cultural” não desapareceu nas intervenções no Centro. Duas novas obras estão em andamento: a Praça das Artes (PMSP), localizada num conjunto de lotes na Avenida São João (a mesma quadra 27 mencionada na proposta-provocação à época da OUA) e a construção de um Teatro da Dança (Governo do Estado), polêmico devido à contratação milionária do escritório suíço Herzog & De Meuron para realização do projeto arquitetônico⁹⁴.

IV.4. A promoção habitacional pelo setor público

A partir de meados da década de 90, os dados sobre diminuição da população residente, o subaproveitamento da infraestrutura consolidada, as más condições das moradias coletivas e a existência de um grande número de imóveis ociosos colaboraram para entrada da questão habitacional na pauta do Centro com força até então inédita. Embora a melhoria de cortiços tivesse sido enfocada na gestão Erundina (1989-1991), por exemplo, a habitação de interesse social nunca havia sido priorizada no Centro. A mudança de foco dos movimentos de moradia para a região Central, materializada através das ocupações dos edifícios vazios, foi decisiva para essa mudança. O Centro já era local de moradia e trabalho das classes populares; o que acontecia naquele momento dos anos 90 é que estas classes entravam publicamente na disputa pela região, exigindo a elaboração de políticas públicas que combinassem o direito à cidade (contra a instalação das habitações de interesse social na periferia) e o aproveitamento dos imóveis ali construídos e subutilizados.

A moradia no Centro também foi colocada em questão por outros setores da sociedade civil. Ainda no início da década de 90, urbanistas como Ermínia Maricato, que havia sido secretária de habitação na gestão Erundina, publicou os textos “Habitação e urbanismo: reabilitação do centro” (1992), e “Renovação do centro e habitação: o direito à cidade” (1994), este último no encarte **São Paulo Centro XXI, entre história e projeto**, publicado pela Associação Viva o Centro, no qual participaram vários intelectuais.

94 Sobre a polêmica em torno da construção do Teatro da Dança, ver: WHITAKER, João. “Revitalização do centro de SP premia obras faraônicas e especulação imobiliária”. **Correio da Cidadania**, 12 dez. 2008. www.correiodacidade.com.br/content/view/2691/9/

A própria Associação Viva o Centro mencionou no documento “Propostas e Compromissos” apresentado para os candidatos à prefeitura em 1996 a necessidade de repovoamento do Centro, enfatizando a perspectiva de adensamento residencial nos bairros situados a leste e a norte da Região Central. Mencionava a

“melhoria de cortiços com atuação direta do poder público” e o “incentivo à construção de habitações pelo setor privado através de abertura de linhas de financiamento para a população de renda média”. Sugeria, também, “a reciclagem de imóveis de interesse arquitetônico para uso residencial” e a “utilização de parcerias entre o poder público e o setor privado para projetos de reurbanização que envolvam a produção de moradias” (AVC. Associação Viva o Centro - Propostas e Compromissos. 1996).

Utilizando apenas o termo “moradia”, não deixava claro para que faixas de renda estas deveriam ser produzidas, entretanto, o foco na classe média aparecia nas manifestações de seus representantes, sempre em defesa do “mix social”.

Em 2000, foi realizado, na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, o seminário intitulado “Habitação no Centro de São Paulo: como viabilizar essa ideia?”, onde, através de texto de Helena M.B. e Silva, se levou a debate, entre outros aspectos, a necessidade de criação de uma política habitacional para o Centro a fim de garantir a permanência da população mais pobre num contexto de reabilitação urbana (SILVA, 2000).

Por esta época, o programa de governo da candidata Marta Suplicy à prefeitura, no qual a produção de habitação de interesse social no Centro aparecia sob o nome “Morar Perto”, já estava em elaboração e em debate entre militantes, técnicos da área, professores e estudantes universitários.

Estes acontecimentos tiveram grande importância na formulação dos programas habitacionais voltados para a região Central, que passariam a ser implantados a partir dos anos 2000, notadamente: o Programa de Atuação em Cortiços – PAC (estadual), o Programa de Arrendamento Residencial – PAR Reforma (federal) e o Programa Morar no Centro (municipal).

Programa de Atuação em Cortiços – PAC

Em 1998, foi criado o Programa de Atuação em Cortiços – PAC, da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo - CDHU, fundamentado na ideia de erradicação dos cortiços. Este programa passaria a produzir unidades após se tornar objeto de um contrato de financiamento com o BID a partir de 2002⁹⁵.

O PAC, voltado para as áreas Centrais das cidades de São Paulo e Santos, possui três frentes de atuação: reforma de moradias existentes, construção de novas unidades ou compra de imóveis disponíveis no mercado por meio de cartas de crédito. Seu foco é utilizar o mecanismo de cartas de crédito associativas para aquisição de imóveis, através de desapropriação “amigável”, e posterior construção de novos edifícios. Assim, embora tenha realizado um empreendimento de reforma (Ana Cintra, em Santa Cecília), não é voltado para recuperação de prédios antigos (MALERONKA, 2005:47). Além desta modalidade, também é oferecida a carta de crédito individual. Nos dois casos, as famílias recebem subsídios (TSUKUMO, 2007:75-76).

Conforme mencionado no capítulo II, foram definidos nove Setores Básicos de Intervenção: Pari, Brás, Mooca, Barra Funda, Belém, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Santa Cecília⁹⁶. Conforme levantado em pesquisa realizada pela Fundação SEADE em 1997 e atualizada pela CDHU em 2004, havia nestes setores 1592 imóveis encortiçados, abrigando 35.977 pessoas (LILP, 2006b: 62). (Figura 14)

Diante da disponibilidade da verba e do número de moradores de cortiços das áreas de intervenção, o programa tem sido criticado por sua morosidade. Até 2010, foram entregues 1.125 unidades, a maioria com demolição dos cortiços e construção de edifícios novos (com uma exceção, em Santa Cecília). Outras 644 estão em obras (Em anexo, a listagem dos empreendimentos).

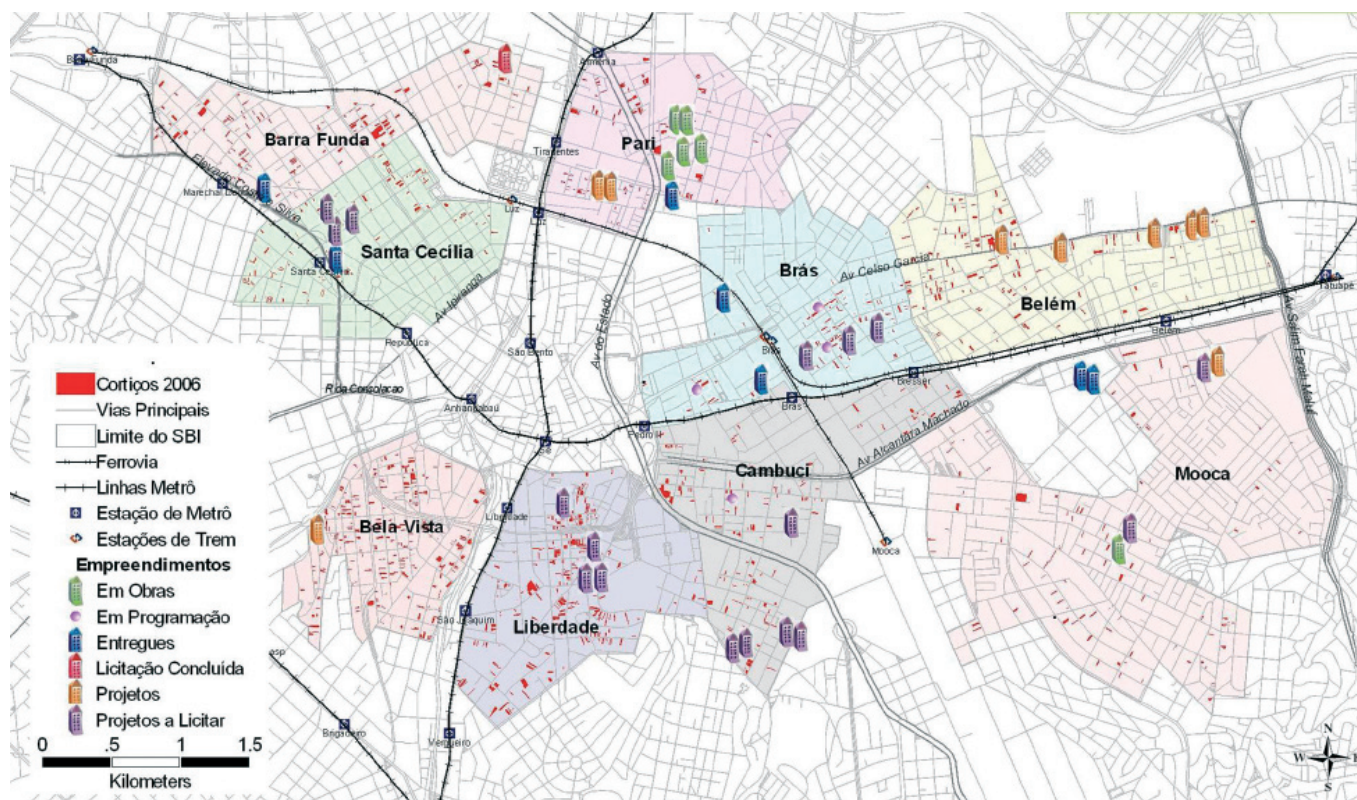
Das unidades habitacionais criadas pelo PAC/BID, nenhuma foi realizada no Centro. A partir do Programa Morar no Centro, criado em 2001, este quadro mudaria,

95 A execução do programa foi dividida em duas partes: 1ª fase - oferta de 5.000 atendimentos habitacionais na região central de São Paulo, orçada em U\$ 70 milhões; e 2ª fase - com estimativas de recursos previstas para oferta demais 11 mil atendimentos habitacionais entre 2006-2009, contando com U\$ 150 milhões. Destes recursos, metade é do Governo do Estado e metade do BID.

96 Embora adotem o nome dos distritos, não se inscrevem nessas divisões administrativas.

e os distritos Sé e República tornar-se-iam grandes alvos, na medida em que cresceu a importância da reabilitação de edifícios antigos para a produção de novas unidades, financiados, em grande parte, no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial – PAR⁹⁷.

Figura 14. Mapa Setores Básicos de Intervenção e Empreendimentos PAC/ BID (2007)



Fonte: CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano

Programa de Arrendamento Residencial – PAR

O PAR é um programa federal lançado em 1999 através da Caixa Econômica Federal, destinado a famílias de até 6 salários mínimos de renda. Conforme o próprio nome diz, trata-se de um programa de arrendamento com opção de compra no final do prazo de contrato⁹⁸. Conforme levantado por Camila Maleronka, após tomarem con-

97 Os recursos para o Programa vêm do Fundo de Arrendamento Residencial - FAR, “um fundo financeiro privado criado exclusivamente para esse fim que tem recursos finitos, mas prazo indeterminado de duração. Seu patrimônio inicial, de três bilhões de reais, foi constituído por recursos onerosos - empréstimo junto ao FGTS - e não onerosos - representados por fundos em fase de extinção, remanescentes de políticas públicas” (MALERONKA, 2005: 19).

98 As unidades habitacionais são arrendadas por 180 meses, com taxa mensal de 0,7% do valor da unidade. Após esse período, as famílias têm a opção de comprar o imóvel. SEHAB/Programa Morar no centro, 2004: 15.

hecimento sobre o programa, os movimentos de moradia atuantes no Centro de São Paulo, com apoio de assessorias técnicas, passaram a negociar com a Caixa Econômica Federal a adaptação para suas demandas (MALERONKA, 2005). Estas negociações tiveram como fruto a adaptação do programa para PAR Reforma. Neste formato, os movimentos de moradia se tornaram os principais agentes na articulação dos empreendimentos - escolhem o edifício, montam junto com as assessorias técnicas um estudo de viabilidade arquitetônica e financeira, definem a construtora e iniciam a negociação com o proprietário e com a Caixa Econômica Federal, responsável pela compra do edifício e financiamento das obras (MALERONKA, 2005; TSUKUMO, 2007). Em 2001, no âmbito do Programa Morar no Centro, foi assinado um convênio entre a CEF e a Prefeitura, no qual a primeira se comprometeu, entre outras coisas, a vincular os empreendimentos à demanda indicada à Prefeitura; e esta, a facilitar os processos de obtenção dos imóveis, reduzir custos e prazos de licenciamento, melhorar a qualidade dos projetos e indicar as famílias prioritárias (TSUKUMO, 2007: 71).

Programa Morar no Centro

O Programa Morar no Centro foi implantado pela Secretaria Municipal de Habitação da PMSB, e operava num perímetro de 13 distritos (Sé, República, Liberdade, Consolação, Bom Retiro, Belém, Brás, Mooca, Pari e Barra Funda). Diante da realidade da área central, o Programa continha objetivos fortes ligados à produção habitacional, como “(...) *melhorar as condições de vida dos moradores do centro [dos 13 distritos]; viabilizar moradia adequada para pessoas que moram ou trabalham na região; evitar o processo de expulsão da população mais pobre (...)*”, (SEHAB, 2004: 9) e definia como diretrizes “(...) *priorizar a reforma de prédios vazios; combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda; buscar diversidade social nos bairros centrais*” (Idem, Ib.).

O Morar no Centro compreendia três formas principais de intervenção urbana:

- Projetos habitacionais em terrenos ou edifícios vazios;
- Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), a serem implan-

tados nas ZEIS-3;

- Projetos Especiais (Ed. São Vito e requalificação da Foz do Tamanduateí/Parque do Gato), assim denominados por apresentarem maior complexidade social do que os projetos isolados (SEHAB, 2004: 9-13).

No último ano de gestão, começou a funcionar o Programa de Intervenção em Cortiços, baseado na melhoria das condições de moradia nos imóveis pelos proprietários, através da adequação daqueles à Lei Moura⁹⁹.

Os projetos em terrenos e edifícios vazios foram realizados com recursos do Fundo Municipal de Habitação (FMH) provenientes, sobretudo, do orçamento municipal, e com recursos federais, do PAR. Neste eixo de intervenção, foi criado o Programa Locação Social, baseado na produção de imóveis públicos para locação, a fim de atender às famílias com renda de 1 a 3 s.m., excluídas dos critérios de renda do PAR e do PAC/BID. Este programa entrou no contrato de financiamento do BID assinado para o Programa Ação Centro (descrito adiante).

Os Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH) combinavam produção de moradias com ações de reabilitação urbana, em áreas delimitadas como ZEIS-3. Consistia na elaboração de um Plano Integrado de Intervenção (PII), realizado de forma participativa com moradores, proprietários, comerciantes, técnicos de diversas secretarias da Prefeitura, entre outros atores sociais, no perímetro de intervenção. Para sua realização, criava-se um grupo de trabalho específico para a área, chamado de Escritório Antena, responsável pela articulação dos atores sociais locais e do setor público. No PII, eram articuladas ações de diversas naturezas: produção habitacional, melhoria de cortiços, reabilitação de patrimônio histórico, criação e requalificação de equipamentos e áreas verdes, ações de estímulo às atividades de geração de renda e criação de fóruns e comitês locais para acompanhamento dos projetos e aplicação dos recursos públicos alocados. Parte das ações do PRIH também foi incorporada no financiamento do BID. Entre 2002 e 2004, foram iniciados os trabalhos em dois PRIHs: Luz e Glicério; interrompidos com a mudança de administração da PMSP¹⁰⁰ (LILP/

99 Lei Municipal nº 10.928, instituída em 1991 e regulamentada em 1993, determina as condições mínimas de habitabilidade dos cortiços, de modo a constituir parâmetros para regulamentar a fiscalização e aplicabilidade das infrações (DM 33.189, 17/05/93)

100 Sobre os PRIH, ver VITALE, L., KARA-JOSÉ, B. Uma experiência de processo participativo para reabilitação

LABHAB, 2006: 69).

Foi criado também o programa Bolsa Aluguel, de suporte para o acesso de famílias de baixa renda ao mercado privado de aluguéis no Centro (LILP/LABHAB, 2006b: 68). Em 2004, o Governo Federal repassou para a Prefeitura recursos através do Programa Especial de Habitação Popular – PEHP, para desapropriação de edifícios já objeto de negociação prévia com os proprietários. O uso deste recurso obriga atender famílias com renda de até 3 s.m., e foi utilizado para aquisição dos imóveis dos projetos de Locação Social (SILVA e SIGOLO, 2007).

Dentre os Projetos Especiais, foi realizado o empreendimento Parque do Gato, que originou 486 unidades de Locação Social. Já a recuperação do Edifício São Vito, edifício cujo destino tem sido discutido desde a década de 80, não chegou a ser efetivada. No início da gestão de Marta Suplicy, foi debatido se o edifício deveria ser demolido ou reformado, optando-se pelo segundo caminho. O prédio foi esvaziado através da utilização do programa Bolsa Aluguel, decretado de utilidade pública e desapropriado para produção de habitações de interesse social. Com a mudança de administração, a gestão Serra/Kassab desistiu da reforma – como será visto, a produção de HIS no Centro foi descartada – e resolveu implodi-lo. Em 2010, em função de ação movida pela Defensoria Pública, alegando que os planos da nova administração contrariavam a causa apresentada para desapropriação do prédio, a demolição foi embargada¹⁰¹.

Muitos empreendimentos foram iniciados durante o tempo de vigência do Programa Morar no Centro, mas nem todos concluídos. Dos iniciados, seja pela PMSP, seja pelos movimentos de moradia, e concluídos até 2009, foram produzidas aproximadamente 2.300 unidades habitacionais (20 empreendimentos). Destes, apenas um foi realizado numa ZEIS-3, gerando 300 unidades (será retomado no Capítulo VI).

de bairros centrais: Perímetro de Reabilitação Integrada – PRIH. 2006. In <http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/biblioteca/reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/materiais-de-capacitacao/curso-de-capacitacao-programas-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais>

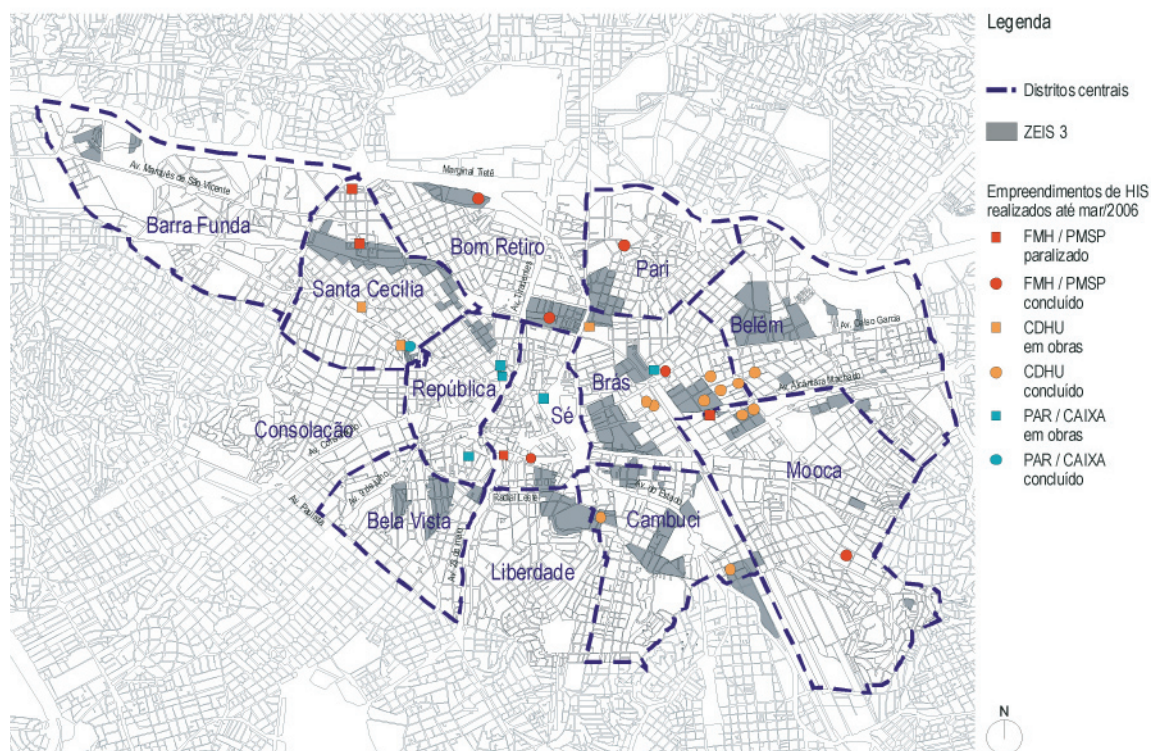
101 <http://www.jusbrasil.com.br/noticias/2285641/justica-concede-liminar-que-impede-demolicao-de-edificios-no-centro-de-sp>; ROLNIK, R. “Não será fácil derrubar o São Vito e o Mercúrio.” 21/07/09. In <http://raquelrolnik.wordpress.com/2009/07/21/sao-vito-e-mercurio/>

Quadro 8 - Empreendimentos de HIS na região Central, iniciados até 2004 e já concluídos

Empreendimentos	Distrito	nº de unidade	Ano de conclusão	Agente promotor	Tipo de financiamento/ Atendimento	Propriedade do imóvel	demandas atendidas
Reforma							
1 Fernão Sales	Sé	54	2001	CEF	PAR-reforma	privado/aquisição CEF	MMC
2 Riskalah Jorge	República	167	2002	CEF	PAR-reforma	privado/aquisição CEF	MMC
3 Olga Benário	Brás	84	2002	CEF	PAR-reforma	privado/aquisição CEF	ULC
4 Labor	República	84	2004	CEF	PAR-reforma	privado/aquisição CEF	MSTC
5 Maria Paula	República	75	2004	CEF	PAR-reforma	privado/aquisição CEF	Fórum de Cortiços
6 Hotel São Paulo	Sé	152	2006	CEF/PMSP	PAR-reforma	desapropriado pela PMSP e repassado sem ônus para CEF	Fórum de Cortiços
7 Joaquim Carlos	Belém	93	2007	CEF	PAR-reforma	privado/aquisição CEF	ULC
8 Riachuelo	Sé	120	2008	COHAB	FMH-Provisão	desapropriado pela PMSP	1/3 UMMI
9 Asdrubal do Nascimento	Sé	40	2009	COHAB	Locação Social - PEHP	desapropriado pela PMSP	famílias com renda até 3 s.m.
10 Senador Feijó	Sé	45	2009	COHAB	Locação Social - PEHP	desapropriado pela PMSP	famílias com renda até 3 s.m.
TOTAL		914					
Construção nova							
1 Celso Garcia	Belém	182	1992	SEHAB/HABI	FUNAPS	desapropriação FUNAPS	moradores do cortiço local
2 Madre de Deus	Mooca	45	1996	SEHAB/HABI	FUNAPS	desapropriação FUNAPS	moradores do cortiço local
3 Imoroty	Ipiranga	8	2003	SEHAB/COHAB	FMH (antigo FUNAPS)	desapropriação FUNAPS	
4 Eiras Garcia	Cambuci	15	2004	SEHAB/COHAB	FMH (antigo FUNAPS)	desapropriação FUNAPS	
5 Pedro Facchini	Ipiranga	12	2003	SEHAB/COHAB	FMH (antigo FUNAPS)	desapropriação FUNAPS	
6 Vila 25 de Janeiro	Bom Retiro	15	2004	SEHAB/COHAB	FMH (antigo FUNAPS)	desapropriação FUNAPS	moradores do cortiço local
7 Parque do Gato	Bom Retiro	486	2004	SEHAB/COHAB	Locação Social - PEHP	municipal/tranferido para COHAB	moradores da Favela do Gato
8 Olarias	Pari	137	2004	SEHAB/COHAB	Locação Social - PEHP	municipal/tranferido para COHAB	Mov Moradia
9 Baronesa de Porto Carrero	SantanCecilia	27	2005	SEHAB/COHAB	FMH-Provisão	municipal/tranferido para COHAB	
10 PRIH 25 de janeiro	Bom Retiro	403	2006	CEF/Engelux	Crédito Associativo	adquirido no âmbito do contrato	famílias com renda até 6 s.m.
11 Lidiane II	Limão	240	2007	SEHAB/COHAB	FMH-Provisão	municipal/tranferido para COHAB	moradores da Favela Beira Rio
12 Vila dos Idosos	Pari	145	2007	SEHAB/COHAB	FMH-Provisão	municipal/tranferido para COHAB	peçoas com mais de 65 anos
TOTAL		1715					

Fontes: LILP, 2006; SILVA, 2007; Tsukumo, 2007; Entrevista com Alexandre Hodapp, ex tecnico de Cohab

Figura 15. Mapa de empreendimentos de HIS na área de atuação do Programa Morar no Centro e PAC-BID (2006)



Fonte: PMS/SEHAB/Programa Morar no Centro; 2004 / CDHU; 2006/CDHU; 2002 / SEHAB, 2004/APROV 2005. Apud LILP/LABHAB, 2006.

Localização dos empreendimentos

Os empreendimentos de construção nova, , são os que, conforme podemos observar na tabela acima, concentram mais unidades e foram localizados em distritos mais afastados do Centro, onde há oferta de grandes imóveis vazios e o preço da terra é mais baixo (TSUKUMO, 2007: 101). Somando a produção da CEF, PMSP e CDHU até 2010, têm-se um total de 3.425 unidades já entregues.

No Centro, onde já não há terrenos vazios, se concentraram as unidades produzidas em edifícios ociosos com possibilidade de reaproveitamento. Tal possibilidade se comprovou nas 11 reformas realizadas pelos diferentes agentes públicos, que resultaram na produção de 984 unidades habitacionais. Destes, 10 edifícios foram reformados através do PAR e um pela CDHU. Nove deles já tinham demanda pré-estabelecida dos movimentos de moradia, que foram os principais agentes articuladores dos empreendimentos. Este número é pequeno diante da necessidade existente, conforme colocado por Silva, “*mas expressivo considerado o caráter inovador da produção de HIS na área central*” (SILVA, 2007: 61).

As principais dificuldades

Pesquisas realizadas sobre os programas habitacionais acima descritos revelam os principais entraves para aumento da provisão de HIS na área Central, e em que medida a população mais pobre tem sido atendida.

Uma das grandes dificuldades para viabilização dos empreendimentos de HIS no Centro, mencionada pelos autores pesquisados e representantes do movimento de moradia¹⁰², é o valor imobiliário. O preço de oferta dos imóveis a serem reformados se mostrou muito superior ao valor que torna viável o empreendimento¹⁰³, tendo em vista a demanda que deveriam atender, de até 6 s.m.. Este aspecto foi levantado pelas análises do Grupo Técnico de Análises de Imóveis – GTAI¹⁰⁴, exposto no quadro a seguir.

Tabela 15. Comparação de valores para viabilização de HIS, por unidade

	Valor Venal R\$/UH	Valor Oferta R\$/UH	Valor Viabilizado R\$/UH
Comercial	26.050,26	33.253,08	11.161,50
Hotel	20.281,23	43.371,52	17.384,45
Residencial	20.804,81	25.237,90	17.070,87

Fonte: SEHAB, 2004

Foram identificados o valor venal, o valor de oferta e o valor necessário para viabilização do empreendimento habitacional para três tipos de imóveis. Como se percebe, o valor de oferta se mostrava muito superior tanto ao valor venal quanto ao máximo que se poderia pagar pelo imóvel para se chegar à viabilização de um empreendimento.

Havia, por parte de técnicos da Prefeitura e dos movimentos de moradia, uma expectativa em relação à possibilidade de diminuição dos valores imobiliários nas áreas de ZEIS-3 (delimitadas na região Central). As Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS-3¹⁰⁵ em São Paulo foram aprovadas junto com o PDE, em 2002, segundo o qual, para aprovação de empreendimentos de construção ou reforma com mais de

102 SILVA, 2007; TSUKUMO, 2007; LILP/LABHAB, 2006; MALERONKA, 2005.

103 Formado pela equação: (valor do terreno+valor do imóvel+gastos operacionais)/número de unidades

104 Grupo existente no âmbito do Programa Morar no Centro, para analisar a viabilidade de intervenção em terrenos e prédios públicos e privados com possibilidade para HIS na região Central. Grande parte dos imóveis analisados foi indicado pelos movimentos de moradia (SILVA, 2007).

105 Definição de ZEIS: PDE (LEI Nº 13.430/2002), Subseção IV.

500m², deveriam ser implantados pelo menos 50% de HIS. Nos Planos Regionais Estratégicos – PRE, as porcentagens foram alteradas, passando-se a exigir 40% de HIS, 40% de HMP, e 20% para outros usos¹⁰⁶. Em contrapartida, o empreendedor poderia utilizar coeficientes de aproveitamento maiores que o do zoneamento sem pagamento de outorga onerosa, o que levaria ao barateamento do custo final da unidade. Isto de certa forma aconteceu no único empreendimento realizado em ZEIS-3¹⁰⁷, na região do PRIH-Luz, mas não tem sido aproveitado pelo poder público, atualmente interessado, inclusive, na extinção de algumas ZEIS-3 (SILVA, 2007).

Entretanto, embora o custo de obtenção do terreno onere grande parte dos financiamentos, Silva contesta o uso deste argumento, como um dos maiores empecilhos da política habitacional do Centro:

a quantidade de terrenos públicos colocados à disposição dos agentes promotores é bem maior do que o necessário para as unidades programadas. O município, por exemplo, desistiu de utilizar terrenos públicos suficientes, no mínimo, para 486 unidades. Por outro lado, não estão sendo utilizados os mecanismos legais que possibilitam obter imóveis com dívidas tributárias, além de outros instrumentos do Estatuto da Cidade (SILVA, 2007: 61).

Os grandes conjuntos de locação social (Parque do Gato e Olarias), por exemplo, foram executados em terrenos públicos, viabilizando, assim, a disponibilização de unidades para população de menor renda, uma vez que se construiu um parque público de habitações. A formação de um estoque público de terrenos tem sido indicada como caminho para se viabilizar a produção de HIS (DIOGO, 2004; SILVA, 2007). Entretanto, as linhas de financiamento existentes não permitem aquisição antecipada do terreno, só depois de já iniciada a negociação com o proprietário e de aprovados os projetos (SILVA, 2007).

O PAR Reforma foi das modalidades mais utilizadas e, no entanto, resultou numa coleção de projetos não viabilizados, devido a vários fatores. Além dos proble-

106 Habitação de Interesse Social (HIS) – voltada para famílias de até 6 s.m.; Habitação para o Mercado Popular (HMP) – teto de atendimento de 16 s.m.

107 O empreendimento na Rua 25 de Janeiro foi viabilizado em um terreno de propriedade da Cúria por uma construtora privada, graças à intermediação do Escritório Antena do PRIH-Luz. A existência da ZEIS facilitou a venda do terreno e seu custo foi minimizado. Sobre isto ver Silva, 2007 e LILP/LABHAB, 2006. Este empreendimento é hoje um dos mais valorizados, adotou padrões de condomínio de classe média e foi um sucesso de vendas. Mas o perfil da população residente é de renda acima de 6 s.m., que é o teto estabelecido para HIS no PDE.

mas relacionados aos custos de aquisição do imóvel e aos custos da obra, o tempo de aprovação dos projetos e liberação do financiamento pela Caixa levou proprietários a desistirem da venda. “(...) O proprietário do imóvel, embora saiba que receberá o valor acordado à vista, precisa esperar vários meses para viabilização do negócio, sendo que sempre existe a hipótese de não concretização (...)” (SILVA, 2007:40). Em relação à possibilidade de desapropriação, segundo Tsukumo (2007) e Silva (2007), os casos da CDHU e da PMSP demonstram ser este um caminho que encarece o empreendimento, na medida em que o poder público tem menos margem de negociação dos imóveis do que o setor privado, por exemplo.

No caso dos programas municipais, um dos principais entraves são, sem dúvida, as determinações político-partidárias. Quando houve a mudança de administração municipal em 2005, o andamento dos programas habitacionais foi bastante afetado. A verba do BID para o Programa Ação Centro (analisado adiante), ao qual se vinculava o Morar no Centro, foi redirecionada, e aqueles programas a ela vinculados (Locação Social, PRIH), com projetos já aprovados e edifícios desapropriados, foram paralisados. Alguns projetos chegaram a ser retomados e concluídos (o conjunto Vila dos Idosos, no Bom Retiro, e os edifícios Asdrúbal do Nascimento, Senador Feijó e Riachuelo, na Sé), mas as demandas foram redirecionadas, e, onde foi possível, desvinculou-se o empreendimento do Programa de Locação Social, a única modalidade de atendimento para famílias de até 3 s.m. (caso do Ed. Riachuelo). A interrupção destes programas chegou a ser apontada como um dos casos de violação aos direitos humanos da população sem-teto no “Dossiê de denúncia ‘Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas’”, publicado pelo Fórum Centro Vivo em junho de 2006. Neste dossiê, também é possível verificar como passou a ser a relação do poder público municipal e judiciário com os movimentos de moradia, em pelo menos cinco reintegrações de posse com despejos forçados marcados pela violência¹⁰⁸.

Finalmente, é necessário frisar a dificuldade de atendimento às famílias de renda mais baixa dentro dos programas ofertados, principalmente às de menos de 3 s.m., que, conforme visto no capítulo II, são bastante numerosas nos distritos Centrais,

108 Sobre isto, ver Fórum Centro Vivo, **Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas, publicado pelo Fórum Centro Vivo**. 2006. Disponível em <http://www.centrovivo.org/>

e constituem as demandas dos movimentos de moradia. Conforme analisado por Silva, comparando o valor de uma unidade produzida pelo PAR em 2000 e outra em 2006, houve um aumento de 56,1% no valor da unidade, o que vem ocasionando a exclusão de famílias de mais baixa renda do atendimento habitacional. Nos primeiros atendimentos, havia famílias com renda de 3 s.m., nos últimos, todas têm renda superior a 4,5 s.m. (SILVA, 2007). No caso da CDHU, as famílias recebem subsídio para aquisição do imóvel (atualmente de R\$15.000,00), mas mesmo assim acabam ficando de fora aquelas de renda baixa (de 0 a 3 s.m.), na medida em que os custos dos imóveis financiados são muito altos e a regra geral do programa não permite a adesão de famílias quando a soma da prestação do financiamento com o valor do condomínio ultrapassar 30% de sua renda mensal. A Carta de Crédito oferecida pelo PAC tem se mostrado uma saída para a questão habitacional, contribuindo para a diminuição das taxas de vacância. “No entanto, não garante a permanência da família no Centro” (TSUKUMO, 2007: 77). Este aspecto foi confirmado em entrevista com Verônica Kroll, uma das lideranças do movimento Fórum de Cortiços, atestando que a maioria das pessoas que receberam carta de crédito foi embora do Centro. Para ela, esse é o objetivo da Carta de Crédito¹⁰⁹.

Em novembro de 2009, a Companhia Metropolitana de Habitação - COHAB anunciou o lançamento de um novo programa habitacional, o Renova Centro – Programa de Habitação e Requalificação Urbana, a ser executado através da COHAB/SP. O programa se baseia na desapropriação de 53 edifícios no Centro, a maioria com dívida ativa de IPTU, a serem reformados num período de 3 anos. Destes edifícios, se prevê a produção de novas unidades habitacionais custando de R\$ 40 mil até R\$ 170 mil (entre R\$ 2 mil e R\$ 2,5 mil o metro quadrado), para atendimento da demanda cadastrada na fila da Companhia. Para financiamento, estaria sendo prevista a utilização de recursos do programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, que dá subsídio de R\$ 52 mil para habitações destinadas a famílias que ganham até 10 salários mínimos¹¹⁰, perfil que não atende a demanda para HIS existente no Centro .

109 Verônica Kroll em entrevista realizada em 10/03/2010.

110 OESP. PROGRAMA DE HABITAÇÃO E REQUALIFICAÇÃO DO CENTRO – RENOVA CENTRO. 25/02/2010. In <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/habitacao/cohab/noticias/?p=15692>; TAVARES, B. e BRANCATELLI, R. “Prefeitura de SP planeja reformar 58 prédios desocupados do centro”. *O ESP*, 01/11/2009

IV.5. Financiamentos internacionais

No final da gestão de Paulo Maluf, em 1996, foi redigida pelo Procentro a versão preliminar de um contrato de financiamento com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), voltado para a realização de uma série de ações no Centro. A assinatura deste financiamento, que só se concretizaria durante a gestão de Marta Suplicy (2001-2004), foi fundamental para o fortalecimento da atuação do poder público no Centro e para o aparente aumento do interesse do mercado imobiliário pela região.

O processo de elaboração do pedido de financiamento, que passou por diversas etapas de montagem e alterações em função, principalmente, dos pressupostos políticos de cada gestão administrativa, gerou quatro versões diferentes, todas partindo da PMSP:

1. PROCENTRO de 1993 (que embasou a primeira carta consulta enviada ao BID, em 1997);
2. Plano Reconstruir o Centro de 2001 (carta consulta de 2002);
3. Programa Ação Centro (aprovado pelo BID em 2003 e pelo Senado brasileiro em 2004) e
4. PROCENTRO-2005 (versão modificada pela gestão Serra/Kassab), atualmente em andamento.

A leitura das etapas de elaboração do Programa, desde o início de sua negociação até sua aprovação e situação atual (2009), é bastante didática para a compreensão das prioridades estabelecidas por cada gestão política para o Centro. A seguir, é apresentada a versão aprovada do programa (Ação Centro) e as revisões realizadas pela gestão Serra/Kassab (PROCENTRO 2005), a fim de se visualizar o que foi aprovado e realizado.

IV.5.1. Programa Ação Centro

Dentre as iniciativas realizadas até os anos 2000 para o Centro de São Paulo, o Programa Ação Centro é, certamente, o que apresenta escopo de maior amplitude

em termos de compreensão da situação urbana e social. Além de projetos relacionados ao espaço urbano, abarcava ações de assistência social, geração de emprego e renda, moradia popular, fortalecimento institucional, estímulo a investimentos privados e à recuperação de valores imobiliários. A diversidade de ações representava, por um lado, a postura dos técnicos envolvidos, e por outro, as pressões que se tentou mediar, dos setores populares, do empresariado e do próprio BID.

O Programa Ação Centro partiu do que já havia sido estabelecido no “Plano Reconstruir o Centro” (2001-2002), lançado logo no início da gestão de Marta Suplicy.

O Reconstruir o Centro incorporou em sua formulação os enfoques prioritários do documento PROCENTRO (1993), que eram a recuperação de espaços públicos e criação de atmosfera propícia a investimentos privados, acrescentando, entre os seus objetivos, o fortalecimento do papel institucional da Subprefeitura (já em implementação)¹¹¹, a implantação de ações de desenvolvimento social (que já vinham sendo realizadas pelas secretarias municipais), e a produção de moradia popular no Centro¹¹². Além dos objetivos, também foi ampliada a delimitação territorial da área a ser trabalhada. Enquanto o PROCENTRO se restringia aos distritos Sé e República, o Plano Reconstruir o Centro englobava os distritos da Administração Regional da Sé¹¹³. Segundo a pesquisa Políticas Públicas para o Centro (2008), a decisão quanto ao aumento da área teria resultado de um diagnóstico da região Central realizado pela Administração Regional da Sé e pelo Procentro (órgão). A justificativa para tal era que:

do ponto de vista urbanístico, entendia-se que toda essa área considerada Central deveria receber melhorias estruturais e sociais – não sendo considerado problema primordial a ‘degradação’ do espaço público. Partia-se do pressuposto de que não havia usos a serem substituídos ou necessidade de grandes intervenções urbanísticas e ressaltava-se o imperativo de promoção da inclusão social (CYMBALISTA, R. et al., 2008: 25).

A execução das ações previstas no Plano havia sido estruturada de forma in-

111 A descentralização administrativa e criação das subprefeituras já estava em andamento e a constituição da Subprefeitura da Sé fazia parte das diretrizes do plano.

112 O plano se estruturava em oito Programas: Andar no Centro, Morar no Centro, Trabalhar no Centro, Descobrir o Centro, Preservar o Centro, Investir no Centro, Cuidar do Centro, Governar o Centro. PMSP/SEHAB. RECONSTRUIR O CENTRO. Reconstruir a cidade e a cidadania. São Paulo: PMSP, 2001. p.21.

113 Sé, República, Bom Retiro, Santa Cecília, Pari, Brás, Cambuci, Bela Vista, Consolação e Liberdade.

dependente de financiamentos externos, mas a partir da utilização do orçamento das secretarias envolvidas, sob coordenação da futura Subprefeitura da Sé. Esta diretriz passou a ser revista em função de grave crise financeira no município, desencadeando a retomada das negociações com o BID – o empréstimo já estava pré-aprovado junto à Comissão de Financiamentos Externos (COFIEEX) e ao BID pela gestão anterior. A partir das diretrizes estabelecidas no Plano Reconstruir o Centro, foi encaminhada para o BID, em 2002, uma proposta de revisão da Carta Consulta de 1997. O novo documento apresentava como tópicos principais a mudança de foco para aplicação dos recursos, agora voltado para o privilégio ao interesse coletivo e à inclusão social, e a justificativa para o aumento da área de abrangência, visando à realização de mais intervenções com o mesmo recurso¹¹⁴.

A retomada das negociações com o BID e a pressão de setores da sociedade civil - segundo hipótese levantada no estudo Políticas Públicas para o Centro (2008)¹¹⁵ - teriam ocasionado a mudança na gestão e no formato do Plano. Sua coordenação, antes a cargo da AR-Sé, foi passada para EMURB.

A primeira revisão no plano, que passou a chamar “Programa Ação Centro”, gerou a diminuição do perímetro de intervenções novamente para os distritos Sé e República – aspecto que vinha sendo constantemente enfocado nas críticas da Associação Viva o Centro e depois reforçado pelo BID. A redução do perímetro foi justificada na medida em que, frente à relativa exiguidade de recursos, a focalização das ações poderia ser mais eficiente para impulsionar novos investimentos privados¹¹⁶ – aqui também a participação da iniciativa privada aparece bastante valorizada como estratégia de recuperação da região Central. Conforme relatou a presidente da EMURB e coordenadora do programa, Nadia Somekh:

A avaliação era que o financiamento poderia alavancar novos investimentos, uma vez que US\$ 100 milhões não é tanto recurso, mas se utilizado de maneira adequada pode alavancar novos investimentos no Centro. (...) Era o momento de utilizar esse financiamento para formar uma opinião pública que levasse a um clima de confiança e de investimento na área central¹¹⁷.

114 PMSP, Justificativa para Alteração da Carta Consulta Encaminhada à COFIEEX, 2001:1. Apud CYMBALISTA, Op. Cit. P.27.

115 Op. Cit. P.29.

116 Idem. Ib.

117 Nádía Somekh em entrevista para a pesquisa Políticas Públicas para o Centro: controle social do financia-

Embora o perímetro oficial tenha sido diminuído, foram mantidas algumas ações do Reconstruir o Centro fora dele, como o empreendimento de locação social Parque do Gato e os Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH) (SOMEKH, 2004: 80).

A revisão da concepção geral do Programa Reconstruir o Centro foi feita com acompanhamento de consultores do BID. Neste processo, surgiram várias divergências sobre prioridades e estratégias, tanto entre o BID e os técnicos da Prefeitura, bem como entre secretarias e órgãos municipais. Entre BID e Prefeitura, o principal o ponto nevrálgico eram os programas habitacionais para baixa renda. O Banco tinha resistências ao fortalecimento da presença de setores de baixa renda no Centro,

o que representaria um risco para as expectativas de valorização imobiliária que são um dos fundamentos desse tipo de financiamento. A definição do Aluguel Social foi precedida de muita discussão, sendo montado um programa paralelo de capacitação que contou com recursos fiduciários do governo japonês totalizando US\$ 500 mil (LILP/LABHAB, 2006:214).

Conforme mencionado no item IV.3., o BID - que passou a financiar projetos de intervenção de centros históricos em vários países da América Latina nos anos 90 - insiste no efeito “natural” de transformação urbana através da atração da iniciativa privada, e na necessidade de valorização imobiliária em nome da sustentabilidade (vista como retorno financeiro) dos investimentos realizados (KARA-JOSÉ, 2007). A existência de HIS não é entendida como caminho para tal, sendo estigmatizada também pelo setor imobiliário, conforme se poderá ver em depoimentos apresentados no item IV.6., e no capítulo VI. Além de não ser suficientemente lucrativa, ainda é vista como ocupação que espanta o interesse de uma demanda de maior poder aquisitivo.

Como caminho para equacionar esta questão, foi incluído no programa Ação Centro um componente de incentivos para atração de moradores de renda média, na forma de subsídio para as primeiras famílias que se candidatassem a adquirir um imóvel reformado (SILVA, 2008: 21)¹¹⁸. A produção para população de renda média já apare-

mento BID à Prefeitura municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Polis, 2008. p. 30.

118 Sobre as polêmicas da inclusão do componente habitacional no Programa Ação Centro, ver SILVA, H.M.B., A habitação no financiamento do BID para o centro de São Paulo. In CYMBALISTA, R. [et al.]. Op. Cit.. CD-Room. 2008.

cia no Programa Morar no Centro, mas com menor ênfase que HIS. Se, por um lado, o BID defendia o incentivo à vinda da classe média como forma de recuperar os valores imobiliários da região, justamente este aspecto era visto como perigoso pelos técnicos da Prefeitura, na medida em que o alto valor dos imóveis já dificultava o atendimento à população de baixa renda com os financiamentos disponíveis. De todo modo, os incentivos para renda média não chegaram a se concretizar, por falta de viabilidade jurídica para o repasse do benefício (SILVA, 2008).

A versão aprovada do Ação Centro

O Programa fechado após a revisão teve como base três princípios, segundo Nadia Somekh: inclusão social, desenvolvimento local e gestão compartilhada (SOMEKH, 2004). Tais princípios fundamentaram os objetivos gerais constantes do Marco Lógico do projeto e a definição de cinco eixos de atuação, subdivididos em subprogramas e intervenções, totalizando cerca de 130 ações. Os eixos eram: Reversão da Desvalorização Imobiliária e Recuperação da Função Residencial; Transformação do Perfil Econômico e Social; Recuperação do Ambiente Urbano; Transporte e Circulação; e Fortalecimento Institucional do Município.

A formulação dos eixos partiu de ações que já estavam previstas pelas Secretarias. O componente habitacional, apesar das divergências, foi mantido, sinalizando que, apesar da realização de ajustes exigidos pelo Banco, também se conseguiu manter alguns princípios de inclusão social. Não se pode perder de vista que a produção de HIS no Centro foi um dos compromissos da gestão de Marta Suplicy, de modo que vários instrumentos voltados para este objetivo foram incluídos no Plano Diretor Estratégico, aprovado em 2002¹¹⁹. Segundo Nabil Bonduki, vereador na época de elaboração do PDE e ativo participante na elaboração dos componentes habitacionais deste, “um dos objetivos mais importantes do PDE é reabilitar os bairros Centrais e estimular a habitação de interesse social na área consolidada da cidade”¹²⁰.

119 Além das ZEIS -3, também foram criados no PDE instrumentos voltados para combater a retenção de prédios e terrenos ociosos, como a edificação e a utilização compulsórias e o IPTU progressivo no tempo, que ainda não foram regulamentados. Após o PDE, ainda foram criados instrumentos como a Lei de Dação em Pagamento entre outros incentivos à produção habitacional na região. Sobre isto, ver LILP/LABHAB, 2006.

120 BONDUKI, N. In In SÃO PAULO (SP) DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **1ª Jornada em defesa da Moradia Digna**. São Paulo: Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2008. p. 67.

Quadro 9. Ações previstas no Programa Ação Centro

Eixos do Programa (porcentagem de recursos destinados)	Ações previstas
Eixo 1 - Reversão da Desvalorização Imobiliária e recuperação da função residencial (17,3%)	Elaboração de propostas de legislação urbanística e tributária
	Intervenções Urbanísticas
	Morar no Centro
Eixo 2 - Transformação do perfil econômico e social (11,5%)	Consultorias para criação da Agência de Desenvolvimento do Centro
	Divulgação do Programa
	Regularização do Comércio Informal
	Segurança Pública
Eixo 3 - Recuperação do ambiente urbano (37,5%)	Atenção aos Grupos Vulneráveis
	Gestão de Operação e Manutenção
	Requalificação do Espaço Público
	Requalificação de Edifícios
	Controle de Inundações
Eixo 4 – Transportes e circulação (23,0%)	Resíduos Sólidos Recicláveis
	Fortalecimento Institucional da SMT
	Circulação e Acessibilidade
	Operação de Trânsito e Melhoria do Sistema Viário
Eixo 5 - Fortalecimento Institucional (5,4%)	Transporte Público
	Fortalecimento do Sistema de Planejamento Urbano do Município
	Apoio à transferência de órgãos municipais para o Centro
	Formação de gerentes sociais (INDES/SAS)

Fontes: MOTISUKI, 2008: 36-39 e CYMBALISTA, R. [et al], 2008: 36

Recursos

O montante destinado ao programa foi de US\$ 167,4 milhões, sendo US\$ 100,4 oriundos do BID e US\$ 67 milhões de contrapartida local. Segundo a regulamentação do BID, o município deveria arcar com uma contrapartida de 50% do valor total do contrato. A comprovação do forte componente social do projeto (com programas de habitação popular, assistência social, geração de emprego e renda) possibilitou a redução da contrapartida para 40% (MOTISUKI, 2008: 33). A contrapartida local foi composta por recursos do orçamento municipal e da Caixa Econômica Federal, voltados para realização da recuperação do Edifício São Vito, às unidades oferecidas

à população de baixa renda como “moradia transitória”, às unidades construídas pelo PAR, e ao pagamento dos terrenos ou imóveis para reforma (aqueles como o Hotel São Paulo, entre outros, não contabilizados nos recursos do PAR) (Ver Quadro 9. *Empreendimentos de HIS na região central, iniciados até 2004 e já concluídos*).

Do montante geral, a maior parte dos recursos se destinava ao Eixo 3 - Recuperação do ambiente urbano, o que previa desde o aprimoramento da gestão pública e a adequação física da sede da Subprefeitura da Sé, à realização de obras de recuperação de espaços públicos, de edifícios históricos e controle de inundações, implantação de uma central de triagem de materiais recicláveis. Em seguida, vinha o Eixo 4 - Circulação e transportes, com obras de infraestrutura, construção de corredores de ônibus e investimentos no sistema de transportes; depois o Eixo 1 - Reversão da Desvalorização Imobiliária e Recuperação da Função Residencial, no qual estava o Morar no Centro, a elaboração de propostas de legislação urbanística e tributária, e algumas obras estratégicas em grandes áreas urbanas, vistas como indutoras da alteração de usos do Centro, por exemplo a reabilitação do Parque D. Pedro II, na zona cerealista lindeira a ele, e a intervenção no edifício São Vito; o Eixo 2 - Transformação do Perfil Econômico e Social, que previa ações para atração de atividades econômicas legais, como micro e pequenas empresas não poluentes e empresas do setor terciário de alta tecnologia; e a criação da Agência de Desenvolvimento da Área Central; e finalmente o Eixo 5 - Fortalecimento Institucional, que visava dar apoio à transferência dos órgãos municipais para o Centro (SOMEKH, N., 2004: 2 -5; CYMBALISTA, R. *et al.*, 2007: 35).

Gestão do programa

A coordenação do Programa Ação Centro ficou a cargo da EMURB, onde os trabalhos foram desenvolvidos por três núcleos vinculados a uma Diretoria de Desenvolvimento: o Núcleo 1, composto por técnicos da EMURB divididos por áreas, responsáveis pela interlocução com as demais secretarias. O Núcleo 2, financeiro, responsável pela adequação das contas ao contrato do BID, e orientações ao Núcleo 1 e secretarias a fim de viabilizar a utilização dos recursos - era o setor de relação direta com o Banco. O Núcleo 3 era jurídico. O Morar no Centro continuou sob a coordenação de SEHAB.

Algumas diretrizes do Plano Reconstruir o Centro partiram de discussões que já vinham acontecendo no meio técnico ligado ao Partido dos Trabalhadores e chegaram a ser parcialmente debatidas durante a elaboração do plano de governo de Marta Suplicy¹²¹. Entretanto, após o início da gestão, a elaboração do Plano ocorreu no âmbito do governo, sem participação da sociedade civil. Na época de sua apresentação à sociedade, este aspecto foi alvo de manifestações de entidades como o Fórum Centro Vivo (FCV) e a Associação Viva o Centro. Conforme relatado por Helena Menna Barreto Silva, coordenadora do Programa Morar no Centro,

(...) o FCV entregou um documento cujas críticas principais são a falta de integração com a política urbana, inclusive a formulação do Plano Diretor; a falta de uma posição clara contra a Operação Urbana Centro e de instrumentos de combate à ‘especulação imobiliária’; a ambiguidade do discurso da ‘diversidade social’ e uma visão incompleta da problemática da democratização dos espaços públicos, pois deveria ser dada ênfase à defesa dos direitos dos setores excluídos e reprimidos (povo da rua, catadores, minorias); uma visão deturpada da questão da violência urbana e da criminalidade no Centro, ao apontar principalmente o comércio informal e não o crime organizado representado pelas máfias. Quanto ao programa Morar no Centro, o documento ressalta pontos de apoio, críticas ou outras sugestões cuja discussão ocorria também em reuniões específicas na Secretaria de Habitação (SILVA, 2007: 14).

Apesar das reclamações, os ajustes realizados para definição das ações do Ação Centro também foram definidas internamente. A participação foi aberta para os momentos seguintes, de monitoramento e fiscalização das ações. Visando criar um “sistema de gestão compartilhada” (CYMBALISTA, R. [et al.], 2008: 48), o modelo de gestão adotado para o Programa contava com três instâncias, além do grupo técnico acima mencionado: a Coordenação Executiva Ação Centro, o Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro de São Paulo e a Agência de Desenvolvimento do Centro de São Paulo¹²². As duas primeiras eram as instâncias oficialmente constituídas para participação popular no projeto.

Conforme análise de Comarú e Falzoni sobre a participação social no Programa,

121 Reuniões realizadas no Instituto Florestan Fernandes em 2000, nas quais tivemos oportunidade de participar.

122 Sobre estas ver COMARÚ, F. e FALZONI, R.M, A participação social no Programa de Reabilitação do Centro de São Paulo. In CYMBALISTA, R. [et al.]. Op. Cit. CD-Room.

(...) o fato é que durante a gestão Marta diversos conselhos municipais funcionaram, com diferentes tipos de êxitos e de problemas. O que se constata, por meio das entrevistas é que a participação no Programa de Reabilitação do Centro se deu mais de forma indireta, por meio das instâncias e mecanismos previstos nas secretarias que nas instâncias previstas para o Programa. Em outras palavras, nesta gestão a participação no processo das políticas e projetos das secretarias era mais intensa e relevante do que diretamente nos canais criados no âmbito do Programa financiado pelo BID (COMARÚ e FALZONI, 2007:16).

O Ação Centro introduziu formalmente a proposta de criação de uma Agência de Desenvolvimento do Centro, que já vinha sendo comentada e defendida anteriormente pela Associação Viva o Centro, como caminho para atrair investimentos, ao atuar “*de forma direta, autônoma e com a mesma dinâmica, linguagem e princípios do setor privado que se propõe atrair*” (ALMEIDA, 2001). A Agência para o Centro de São Paulo, proposta no Ação Centro, partia de alguns modelos já existentes, como a Agência de Desenvolvimento do Grande ABC, da qual participara Nadia Somekh. Segundo o artigo 11 do decreto que regulamentou a agência local (DM 44.089/03), seu objetivo era “*prestar apoio aos setores público e privado e à sociedade civil em projetos, programas e ações que propiciem o desenvolvimento econômico e social sustentável do Centro*” (art. 11). Teria um papel de articular setores econômicos privados envolvidos ou interessados na recuperação do Centro, facilitando a realização de empreendimentos. Apesar da expectativa criada em torno de uma instância que liderasse a transformação do Centro, sua implantação não chegou a se completar até o momento presente.

Ações concretizadas até 2004

A assinatura do contrato de empréstimo entre BID e PMSP só ocorreu em junho de 2004, faltando apenas seis meses para o final da gestão de Marta Suplicy. Frente a isto, grande parte do volume de recursos utilizados saiu do orçamento das secretarias municipais envolvidas. A maior parte das ações realizadas foi, entretanto, aceita como contrapartida do financiamento pelo BID.

A publicação “Políticas públicas para o centro. Controle social do financiamento do BID à Prefeitura Municipal de São Paulo”, resultado de uma pesquisa real-

izada pelo Instituto Polis em conjunto com a Care Brasil, apresentou um quadro das realizações do Programa até 2004, resumido a seguir¹²³.

Quadro 10. Programa Ação Centro - Ações e recursos realizados até 2004

Eixo	Ações realizadas	Recursos utilizados
Eixo 1 (Reversão da Desvalorização Imobiliária e recuperação da função residencial)	Programa Morar no Centro: concluídas cerca de 1120 unidades habitacionais, pelos programas PAR e Locação Social; concessão de 1387 bolsas do programa Bolsa Aluguel; firmaram-se trabalhos de mobilização social e elaboração de projetos participativos de dois perímetros do PRIH – Luz e Glicério.	5% do total previsto para o Eixo, sendo 76% proveniente da PMSP
Eixo 2 (Transformação do perfil econômico e social)	Foram iniciadas a maioria das ações previstas – iniciado projeto piloto com ambulantes; implantadas oito bases da Guarda Civil Metropolitana no Centro; articulada rede de apoio aos grupos vulneráveis; realizado o Censo de População de Rua (FIPE, 2003); contratação de educadores sociais para trabalho nas ruas; execução do Oficina Boracéia.	Dos US\$ 4 milhões investidos, 90% eram provenientes da PMSP.
Eixo 4 (Circulação e transportes)	Pouca coisa foi realizada, basicamente: o Projeto Funcional da rótula central e algumas obras de micro-acessibilidade e acessibilidade para pedestres.	Recursos utilizados: US\$ 1,3 milhões do orçamento municipal.
Eixo 5 (Fortalecimento Institucional)	Transferência da sede da prefeitura e órgãos municipais para a região do Centro Velho, incluindo reforma dos edifícios e aquisição de equipamentos. Criação do Fórum Ação Centro.	Recursos utilizados: US\$ 1,4 milhões do orçamento municipal.

Fontes: MOTISUKI, 2008: 36-39 e CYMBALISTA, R. [et al.], 2008: 36 (Elaboração da autora)

De acordo com dados da PMSP, até dezembro de 2004 (último ano da gestão de Marta Suplicy) foram utilizados R\$ 92 milhões em ações no Centro¹²⁴ (quase 50% da contrapartida prevista). Dados divulgados pela EMURB em novembro de 2004 informavam a porcentagem de recursos gastos por eixo (acima descritos). O eixo que recebeu mais recursos foi o Eixo 1, ao qual estava ligada reforma do Mercado Municipal (89,7% da dotação). O detalhamento por subcomponente revelava que o programa que recebeu mais recursos foi o Morar no Centro (US\$ 6,4 milhões), seguido pelo da requalificação de edifícios (US\$ 4,2 milhões); requalificação do espaço público (US\$ 2,8 milhões), e atenção a grupos vulneráveis (US\$ 2,7 milhões)¹²⁵.

Segundo dados da pesquisa realizada pelo Instituto Pólís, os principais fatores

123 A referida pesquisa não chegou a avaliar a execução de cada ação, nem os impactos que elas geraram.

124 Site da Prefeitura Municipal de São Paulo, 2004. Apud CYMBALISTA, R. Op. Cit. P.53.

125 PMSP/EMURB. **Programa Ação Centro**. Nov. 2004. CD-Room. Apud CYMBALISTA, p.53.

para a baixa execução de obras do programa foram: (i) a demora para assinatura do contrato com o BID, decorrente menos de aspectos do Ação Centro e mais das disputas políticas entre partidos nas votações para aprovação do empréstimo no Senado (CYMBALISTA, R. [et al.], 2008: 43-46); e (ii) da dificuldade de utilização dos recursos do BID. Segundo Sergio Torrecillas, então subprefeito da Sé, as secretarias não detinham as condições necessárias para adequação de projetos e prestações de contas segundo os moldes exigidos pelo Banco (CYMBALISTA, R. [et al.], 2008: 48). Isto, além causar morosidade na execução dos procedimentos, dificultou a utilização da verba do financiamento, fazendo com que a maioria das ações previstas para serem realizadas com recursos do BID entrasse como contrapartida da Prefeitura.

Conforme já mencionado no capítulo III e como será visto nos próximos, dentre os componentes do Ação Centro, os que causaram maior impacto foram o Programa Morar no Centro e, principalmente, a transferência dos órgãos municipais.

IV.5.2. Programa de revitalização do Centro – PROCENTRO nova versão

O contrato de financiamento com o BID garantiu que a intervenção no Centro não fosse abandonada pela gestão seguinte à que o assinou. Não foi garantia, entretanto, de continuidade das ações já iniciadas, notadamente daquelas relacionadas à permanência da população de baixa renda no Centro. Após o pleito municipal de 2003, em 2004 o Programa foi reformulado e direcionado para execução de novas obras, conforme será visto a seguir.

Com a mudança de gestão em 2005, após a eleição de José Serra (PSDB) para a prefeitura, o Ação Centro foi paralisado para a realização de uma revisão geral das ações planejadas. De Ação Centro, o programa passou a ser chamado novamente de PROCENTRO, e ficou paralisado por dois anos.

Segundo Heloisa Proença, secretária de Planejamento na gestão Celso Pitta e diretora da EMURB de janeiro de 2005 a agosto de 2006, a nova gestão tomou a decisão de modificar as ações financiadas pelo BID, mas não tinha propostas concretas para substituir tais ações. Isso criou um impasse entre a prefeitura e o BID (CYMBALISTA, R. [et al.], 2008: 55).

Conforme as informações coletadas pela pesquisa acima mencionada, o BID

não acatou as justificativas inicialmente apresentadas pela nova administração para paralisação e modificação do Ação Centro, chegando a sugerir que fossem recuperados os documentos que serviram para formulação de certos componentes, a fim de entendê-los com mais propriedade (CYMBALISTA, R. [et al.], 2008: 56). Este aspecto, entre outros relatados na pesquisa, evidencia a predominância do aspecto político-partidário ao técnico nas decisões então tomadas sobre o destino do Procentro.

Segundo entrevista de Rubens Chammas, atual diretor de Desenvolvimento e Intervenções Urbanas da EMURB, setor que passou a ser responsável pelo programa desde 2007, os principais motivos para revisão do programa teriam sido as diferenças na concepção de políticas públicas para a área Central e a mudança cambial ocorrida, que acarretou a necessidade de se diminuir o número de ações (CYMBALISTA, 2008: 57). Seguindo as normas previstas pelo contrato, em 2006 a Prefeitura teve que pagar ao BID um montante de R\$ 460 mil devido à paralisação da utilização da verba alocada (CAPITELLI e GONZÁLES, 2008).

O novo formato

O Procentro manteve os cinco eixos definidos no Ação Centro, modificando, contudo, as ações constantes em cada um deles. De 130, foram estabelecidas 176 ações, que, segundo Rubens Chammas, foram direcionadas por uma nova concepção geral do projeto, fundamentada em três componentes estruturais: drenagem, sistema viário e social (CYMBALISTA, 2008: 60). A ênfase do Procentro fica clara ao observar a mudança na concentração dos recursos, conforme a Tabela 16.

O Procentro deu ainda maior ênfase que o Ação Centro para a realização de ações destinadas a impulsionar os empreendimentos da iniciativa privada, conforme declarado no Plano Plurianual 2006-2009 (PPA): “(...) o papel dos investimentos públicos é sinalizar e articular uma nova realidade para estimular os investimentos privados, minimizando seus riscos, seja no que concerne aos empreendimentos imobiliários, seja no que toca aos empreendimentos nos setores de comércio e serviços”¹²⁶. Neste sentido, adotou-se a estratégia de concentração de recursos em algumas áreas do Centro, a fim

126 PMSB, Plano Plurianual 2006-2009. Anexo V - Detalhamento de Diretrizes e Ações. Sítio da PMSB: <http://www2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/0003>. p. 41.

Tabela 16. Quadro comparativo Ação Centro/Procentro: montante de recursos por eixo (porcentagem aproximada)

Eixo	Montante (%)* Ação Centro	Montante (%)* Procentro
Eixo 1 (Reversão da Desvalorização Imobiliária e recuperação da função residencial)	17,3	1,7
Eixo 2 (Transformação do perfil econômico e social)	11,5	9,4
Eixo 3 (Recuperação do ambiente urbano)	37,5	58
Eixo 4 (Circulação e transportes)	23	20
Eixo 5 (Fortalecimento Institucional)	5,4	9,7
Administração e Supervisão	4,1	5

* porcentagem aproximada

Fonte: PMSP/EMURB. Tabela Ação por Sub-Componente, Julho de 2007. PMSP, 2007 Apud CYMBALISTA, R. [et al.]. Políticas Públicas para o Centro: controle social do financiamento BID à Prefeitura Municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Polis, 2008. p. 62. (Elaboração própria)

de potencializar a valorização e apresentar maiores vantagens para a iniciativa privada. Foram definidas três áreas foco para aplicação dos recursos: Luz/Roosevelt (Vetor Oeste), Vale do Anhangabaú (Vetor Central) e Parque D. Pedro II (Vetor Leste)¹²⁷.

Dentre as mudanças realizadas no escopo do contrato entre PMSP e BID, destacam-se: Eixo 1 - retirada do componente habitacional, com paralisação da maioria dos projetos que compunham o Morar no Centro; inclusão do projeto de renovação urbanística “Nova Luz”; Eixo 2 – retirada de programas da Secretaria de Trabalho destinados a ambulantes, inclusão de consultorias voltadas para o funcionamento da Agência e desenvolvimento do Centro e para a caracterização de um Polo Tecnológico; Eixo 3 – eixo com o maior aporte de recursos, nele foram mantidas várias intervenções nos espaços públicos (as Praças da Sé e República, executadas ainda na primeira gestão de Kassab) e em edifícios de interesse histórico; foi eliminada a construção dos piscinões; e foram incluídas várias ações do projeto “Nova Luz”, como a melhoria de ruas e construção da nova sede da Subprefeitura da Sé; Eixo 4 - foi retirado o projeto voltado para melhoria do transporte público e mantida a melhoria de vias; maior atenção se passou a dar para as ações de monitoramento do sistema de transporte e de trânsito e outras obras de infraestrutura; Eixo 5 – o que mudou basicamente foi a inserção de ações voltadas para o Nova Luz (CYMBALISTA, 2008: 63-66).

Como se pode perceber pelas breves descrições acima, foram eliminados do

127 Idem. p. 41.

Procentro os componentes que de alguma forma se relacionavam com a permanência da população de baixa renda existente no Centro, inclusive as melhorias no transporte público. Pelo contrário, a ênfase é na reversão da popularização do Centro, mediada por uma visão de poder público como serviçal de interesses do setor privado. O projeto de destaque desta gestão é o “Nova Luz”, também mencionado no Plano Plurianual 2006-2009, e para o qual se pretende direcionar grande parte dos recursos do financiamento. Será retomado adiante.

Execução e Gerenciamento

A EMURB permaneceu como principal órgão executor do Procentro, contando com doze secretarias municipais como subexecutoras, sob sua coordenação. Para o gerenciamento do Programa, foi contratada uma gerenciadora, resultante do consórcio de três empresas: Planservi Engenharia, Enger Engenharia e Núcleo Engenharia – os logos das três aparecem (2009) na página do Procentro na Internet.¹²⁸ As duas instâncias participativas definidas pelo Ação Centro - Coordenação Executiva Ação Centro e o Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro de São Paulo – foram eliminadas. No lugar da Comissão Executiva, foi criado o Grupo Executivo do Centro (Gcentro) , composto por representantes da Subprefeitura da Sé, SEHAB, Secretaria de Cultura, SEMPLA, SIURB e EMURB. Segundo entrevista com Rubens Chammas, “(...) o Gcentro – Grupo executivo do Centro, ‘dá o tom’ e coordena o projeto (...) Hoje o Andrea Matarazzo é o coordenador e o secretário executivo. No Gcentro, não há na atual estrutura nenhum espaço para participação da sociedade civil” (COMARÚ e FALZONI, 2007: 19).

Analisando a participação da sociedade civil na execução do financiamento BID, Comaru e Falzoni apontam que,

“(...) se na gestão da Marta havia uma preocupação com abertura e manutenção de canais de interlocução do programa e dos projetos com representantes da sociedade civil – por mais questionáveis que pudessem ser a efetividade e a eficácia dos mesmos –, na gestão sucessora esta postura mudou completamente” (COMARÚ e FALZONI, 2007: 19).

128 <http://www.procentro.com.br/site/home.aspx>, consultado em março de 2009.

Segundo outra entrevistada pelos pesquisadores, Rovena Negreiros, também da EMURB, no caso do Projeto Nova Luz houve diálogo com grupos de interesse locais, mas em conversas separadas por segmento (comerciantes, empresários, movimentos, etc.) (COMARÚ e FALZONI, 2007: 19).

Ações concretizadas até 2009

De 2005 a 2007, a execução do Procentro foi muito baixa, notando-se, entretanto, um aumento progressivo a partir de 2006 (quadros de acompanhamento de contratos publicado no Site do programa consultados em 2009). Do que é possível aferir das análises do Instituto Polis, a baixa execução do financiamento decorreu, principalmente, de dois fatores: em primeiro lugar, da indefinição das ações a serem executadas, o que levou à paralisação do Programa no início da gestão Serra, e, em segundo, as dificuldades para operacionalização do financiamento BID, com procedimentos de prestação de contas e adequação de projetos bastante específicos e complexos para a capacitação existente na secretarias subexecutoras, queixa semelhante à da gestão anterior.

IV.6. Dormiu Cracolândia, acordou Nova Luz

Desde 1995, começou a ocorrer a concentração de consumidores do crack no entorno da Estação da Luz - entre as avenidas Duque de Caxias, Ipiranga, Rio Branco, Cásper Líbero, Rua Mauá -, uma região que seria denominada de Cracolândia pela imprensa (CAMPOS, 1999). Uma pesquisa realizada sobre a região Central em 1999 dizia que esta situação estaria prestes a mudar: “(...) como já ocorreu na Sé, Largo São Francisco e Praça da República, a região da Luz também está passando por um processo de revitalização, cujos sinais mais visíveis são a construção da sala São Paulo (a mais luxuosa e bem equipada sala de concertos da cidade, na Estação Julio Prestes) e o fechamento do Parque da Luz para reformas” (CAMPOS, 1999). Conforme já apresentado no decorrer do trabalho, a implantação dos equipamentos culturais não levou a nenhuma transformação socioespacial; nem tampouco as diversas operações policiais

eliminaram a dita Cracolândia, como chegou a ser algumas vezes alardeado pela imprensa¹²⁹.

Continuando as operações do governo do Estado de Mário Covas e Geraldo Alkmin na região da Luz, já descritas em item anterior, a administração de José Serra apresentou logo no início da gestão uma série de medidas “complementares” às ações de transformação local. Se antes a aposta era no poder de transformação urbana através da implantação de novos atributos - as âncoras culturais -, a partir de 2005 o uso da cultura como máscara para uma forma de se fazer política urbana caiu completamente, dando lugar à truculência de ações de “limpeza social”. Claro que o jogo ideológico continua, tudo em nome do resgate do espaço urbano ocupado pelo crime.

A estigmatização da região da Santa Ifigênia como Cracolândia, que desde a década de 90 já era veiculada assim pela imprensa, tomou proporções de campanha publicitária. De morte várias vezes anunciada, o território do crack tornou-se alvo das mesmas operações de “limpeza social” de sempre, só que desta vez amplamente divulgadas¹³⁰. A grande diferença é que as brigadas policiais tinham agora um líder, Andrea Matarazzo, o então Subprefeito da Sé, depois nomeado Secretário das Subprefeituras, figura forte dentro das administrações estadual e municipal. A confessada obsessão¹³¹ de Matarazzo por eliminar o que ele chamou de “quisto” do Centro faz parte de um plano mais abrangente para a região, agora rebatizada: “Nova Luz”.

Para transformar a chamada Cracolândia em Nova Luz (embora a área não esteja no bairro da Luz), a atuação na área tem incluído uma série de ações, desde as truculentas “forças-tarefa” da polícia e várias secretarias, até a regulamentação de instrumentos urbanísticos ainda não utilizados em São Paulo. Segue a descrição destas etapas.

129 “A Cracolândia não existe mais”, garante o delegado Marco Antonio Martins Ribeiro de Campos, diretor do Departamento de Investigações sobre Narcóticos (Denarc) e responsável direto pelo mutirão anticrack. (URBS, n.20 fev/mar 2001)

130 Alguns exemplos entre muitos coletados: Para salvar a Cracolândia, **JT**, 11/03/05; O inferno na Cracolândia está quase vazio, **ESP** 13/03/05; Acabar com a Cracolândia, a obsessão de Matarazzo, **ESP** 13/03/05; Cracolândia: começa mudança, **JT** 10/09/05.

131 “Acabar com a Cracolândia é uma de minhas obsessões”. In CARVALHO, L., O inferno da Cracolândia está quase vazio, **ESP**, 13/03/2005.

IV.6.1. Operação Limpa

Em março de 2005, o Subprefeito da Sé batizou de “Operação Limpa” uma série de “batidas” realizadas num período de três meses no bairro Santa Ifigênia, apresentando como alvos principais o consumo e o tráfico de drogas, a pirataria e os imigrantes ilegais. As equipes formadas por fiscais da Prefeitura, pelas Polícias Civil, Militar e Federal, inspecionaram e fecharam bares, hotéis, guarda-volumes de mercadoria de camelôs, ferro-velho e outros estabelecimentos considerados indesejáveis. Além de estabelecimentos, foram abordadas pessoas consideradas suspeitas de atividades criminosas, especialmente estrangeiros e prostitutas¹³². De 2005 a setembro de 2008, foram realizadas doze operações de limpeza na região¹³³.

Se, por um lado, e em um primeiro momento, a Operação Limpa tenha parecido de fato mudar a paisagem social da (apressadamente) considerada ex-Cracolândia, conseguindo aprovação até entre os grupos atingidos¹³⁴, por outro lado também foi criticada com veemência. Conforme relatado no Dossiê “Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas”, publicado pelo Fórum Centro Vivo em 2006,

“Mesmo levando em consideração a real existência de atos ilícitos e contravenções - como venda e consumo de drogas na região da Luz e a necessidade de atuação do poder público, a Operação Limpa está marcada por uma série de características muito negativas tanto do ponto de vista do respeito aos direitos como do ponto de vista social. A população mais vulnerável e pobre é a mais afetada. As crianças e os adolescentes reprimidos e expulsos da Luz foram para outras localidades da região, como a Praça da Sé e o Vale do Anhangabaú conforme observado pelos educadores de rua e registrado pela imprensa. Do ponto de vista social, as causas ou as raízes dos problemas estão ainda longe de ser atingidas. O mesmo ocorre com relação à população adulta em situação de rua” (Fórum Centro Vivo, 2006: 127).

A tal Cracolândia, ao invés de desaparecer, deslocou-se para outros lugares

132 No Centro, depósitos fechados, **ESP** 27/02/05; Após blitz, ação segue na Cracolândia **ESP**, 11/03/05; Prefeitura faz nova blitz no centro, **ESP**, 17/02/05; Hotéis fechados e prisões no centro, **ESP**, 27/04/05; Revitalização da Luz fecha ferros-velhos, **JT**, 03/05/05

133 PMSP/EMURB. Programa de Requalificação Nova Luz. Março, 2009. Disponível no sitio da EMURB.

134 Um travesti entrevistado por reportagem do jornal o Estado de São Paulo chegou a reclamar da queda do movimento, mas declarar-se satisfeito com o aumento da segurança. **ESP** 13/03/05.

do Centro, mas também apenas por algum tempo, já estando plenamente recuperada em 2009. As notícias mais recentes revelam inclusive o estado de “quase” guerra civil na região; os moradores e comerciantes passaram a atacar os drogados (CAPITELLI, 2009).

IV.6.2. Lei de Incentivos Seletivos - *Incentivos fiscais para instalação de novas empresas*

Paralelamente às ações acima descritas, a Prefeitura lançou, em 2005, a Lei 14.096/05, concedendo incentivos fiscais para atrair novas empresas de comércio e serviços para uma área de aproximadamente 250 mil metros quadrados (pouco mais de 1/3 da área da OUC), com cerca de 1500 imóveis na região da Santa Ifigênia¹³⁵. A iniciativa faz parte da estratégia de se criar no Centro um “Polo Tecnológico”, mencionado no Plano Plurianual do município¹³⁶.

A lei, regulamentada no início de 2006 (Decreto 46.996/06), definiu os seguintes incentivos (Art. 2º):

I - Emissão de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento com valor de: 50% do valor dos investimentos em construção, restauração, preservação ou conservação de imóvel de uso exclusivamente residencial; 50% do valor dos investimentos em imóveis destinados às atividades comerciais previstas na Seção 1; 80% do valor dos investimentos em imóveis destinados às atividades de prestação de serviço previstas nas Seções 2 e 3 (quadro a seguir);

II – redução de 50% do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao imóvel objeto de investimento;

III – redução de 50% do Imposto sobre Transmissão “Inter Vivos” de Bens Imóveis - ITBI-IV, referente ao imóvel objeto de investimento;

IV – redução de 60% do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços de construção civil referentes ao imóvel objeto do investi-

135 Área compreendida pelo perímetro iniciado na intersecção da Avenida Rio Branco com a Avenida Duque de Caxias, seguindo pela Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Avenida Ipiranga e Avenida Rio Branco até o ponto inicial. PMSp. Decreto 46.996/06. In http://www.prefeitura.sp.gov.br/nova_luz/decreto46996.asp

136 PMSp, Plano Plurianual 2006-2009. Anexo V - Detalhamento de Diretrizes e Ações. Sítio da PMSp: <http://www2.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/planejamento/0003>. p. 41.

mento;

V – redução de 60% do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços especificados na Seção 3 da Tabela a seguir, como é o caso dos serviços de análise e desenvolvimento de sistemas, suporte técnico em informática, provedores de acesso a Internet, hospedagem, publicidade e propaganda e “Call Center”, dentre outros¹³⁷. (Quadro 11)

Assim, às atividades comerciais indicadas serão restituídos 50% do valor investido no negócio. Os maiores incentivos são dirigidos às atividades de prestação de serviços das Seções 2 e 3, às quais serão restituídos 80% do valor investido. E o maior incentivo consiste na isenção de 60% do ISS incidente sobre os serviços prestados por estabelecimento reservado às atividades da Seção 3.

O edital para inscrição das empresas interessadas foi aberto em final de 2007 e encerrado em janeiro de 2008, quando saiu o resultado das análises. Foram habilitadas 21 empresas, sendo que duas delas solicitaram dois tipos diferentes de habilitação – para investimento imobiliário e no setor comercial – totalizando, portanto, a emissão de 23 habilitações. (Quadro 12)

Embora a habilitação tenha sido divulgada no início de 2008, somente em janeiro de 2009 as empresas receberam o termo para dar andamento ao recebimento do incentivo. E destas, apenas uma apresentou os documentos de prestação de contas para reembolso. Das 21 empresas, apenas duas já foram para o local¹³⁸ e, em verdade, não é garantido que todas as aprovadas se desloquem para lá, conforme se pode perceber em entrevista com o presidente da BRQ Informática, uma das empresas selecionadas: *“Vale a pena, mas estamos ainda em uma fase não conclusiva, podemos até declinar. Não assinamos um documento. A percepção é que vamos, mas tenho dúvidas sobre o tamanho da área”* (LEITE e BRANCATELLI, 2007).

Após análise dos pressupostos desta lei frente ao tipo de ocupação atual de seu perímetro de implantação, concordamos com a análise da pesquisa “Observatório” (2006) sobre os seus possíveis resultados:

137 PMSP. Decreto 46.996/06. In http://www.prefeitura.sp.gov.br/nova_luz/decreto46996.asp

138 Dados levantados a partir de entrevista com Lucia Rossi, da Diretoria de Intervenções Urbanas da EMURB, em julho de 2009.

Quadro 11. Atividades beneficiadas pela Lei de Incentivos Seletivos

Seção 1 - atividades comerciais	Galeria de arte
	Loja de departamentos
	Shopping Center
	Supermercado ou hipermercado
Seção 2 - Atividade de prestação de serviços sujeitas à alíquota de 2% (serviços 1)	Creche
	Elaboração de programas de computação (software)
	Ensino regular pré-escolar, fundamental e médio
	Ginástica, dança, esportes, natação e artes marciais
	Hospital, laboratório, pronto-socorro
	Licenciamento, distribuição ou cessão de direito de uso de programas de computação
	Óperas, ballet, danças, concertos, recitais
	Serviços gráficos
Seção 3 - Atividade de prestação de serviços sujeitas à alíquota de 2% (serviços 1)	Análise e desenvolvimento de sistemas, programação, processamento de dados, assessoria e consultoria em informática, suporte técnico em informática, inclusive instalação, manutenção de programas de computação e banco de dados, planejamento, confecção, manutenção e atualização de páginas eletrônicas
	Cursos de idiomas, computação e demais cursos de instrução, treinamento, orientação pedagógica e educacional
	Digitação e datilografia
	Ensino superior, cursos de graduação e demais cursos sequenciais
	Espectáculos teatrais e circenses, exibições cinematográficas e programas de auditório
	Fonografia ou gravações de sons, inclusive trucagem, dublagem e mixagem
	Fotografia e cinematografia, inclusive revelação, ampliação, cópia retocagem, reprodução e trucagem
	Hospedagem em hotéis, apart-service condominiais, flat, apart-hotéis, hotéis residência, residence-service e suite service
	Organização de festas e recepções (bufê) realizadas em estabelecimento localizado na região-alvo
	Propaganda e publicidade
	Provedores de acesso à internet
	Reprografia, microfilmagem e digitalização
	Shows, bailes, desfiles e festivais
	Telemarketing e central de atendimento
	Telefônico "call center"

Fonte: PMSF. Decreto 46.996/06

Quadro 12. Lei de Incentivos Seletivos – empresas habilitadas

Tipo	Número de empresas
Empresas de sistemas	11
Call Centers	3
Gráficas	1
Empresas de Publicidade	1
Equipamentos Culturais	1
Shopping Center	1
Investidores imobiliários	5

* Empresas Habilitadas: IBM Brasil Ind. Máquinas e Serviços Ltda; BRProperties S/A; Instituto Moreira Salles; Mercado Eletrônico S/A; E-safetransfer S/A; Digisign Ltda; Meta Serviços em Informática Ltda; Fess Kobbi Ass. de Marketing e Comunicação Ltda; Klar Indústria de Comercio de Elétrico Eletrônicos Ltda; TMS Call Center S/A; Partifib Projetos Imobiliários; DMF Construtora Incorporadora Ltda; BRQ Soluções em Informática S/A; Pyxsinfo Tecnologia Ltda.; Audatex Brasil Serviços Ltda.; Magma Sistemas Consultoria S/A; Microsoft Informática Ltda.; Bravo Telecomunicações Ltda.; Atento Brasil S/A; TNL CONTAX S/A; BRACOR Empreendimentos Imobiliários Ltda. PMSP/EMURB. Programa de Requalificação Nova Luz. Março 2009. Disponível no sítio da EMURB.

Fonte: PMSP/EMURB. Programa de Requalificação Nova Luz. Março 2009. Disponível no sítio da EMURB (elaboração própria)

“As atividades incentivadas são muito específicas e diferentes das que existem atualmente no perímetro. Isso beneficiaria os serviços especializados que empregam poucas pessoas e o comércio concentrado (lojas de departamentos, shoppings) em detrimento das atividades atuais (pequeno e médio comércio, pequenos escritórios, etc), que geram muito mais empregos. A escolha das atividades parece encaminhar para um processo de substituição das atividades e consumidores populares por outros, mais sofisticados (gentrificação)” (LILP/LABHAB, 2006: 99).

Discordamos apenas em relação ao número de empregados. Como é possível observar dentre as empresas habilitadas, 3 são de serviços de Call Center, que, conforme visto no capítulo anterior, é uma tendência atual de ocupação no Centro, e tem como característica o grande número de funcionários, o que, de fato, pode aumentar o contingente de pessoas circulando na região. Em relação à substituição do padrão social das atividades, esta expectativa também aparece nos depoimentos de corretores intermediadores dos negócios imobiliários na região: “(...) de 2005 para cá se nota diferença [mencionando ações de melhoria de calçamento e enterramento de fios], só que ainda estão lá os mesmos ocupantes: a lojinha, o galpãozinho...essa mudança ainda não é visível. Só na hora que for tudo abaixo e começarmos a mexer (...)”¹³⁹.

Também apostando na região, o Governo do Estado incluiu a área do Nova Luz no Programa de Incentivo à Revitalização de Áreas Urbanas Degradadas (Pro-

139 Imobiliária Saramandona, entrevista de junho/2010.

Urbe), lançado em 2007. Esse programa possibilita o uso de créditos acumulados do Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) na recuperação de áreas identificadas por Lei Municipal como degradadas (Art. 2º do Decreto nº 52.161, de 14 de setembro de 2007). As empresas interessadas poderão se cadastrar até o final de 2010. Não foram encontradas informações sobre a adesão de empresas a este programa.

IV.6.3.O projeto Nova Luz

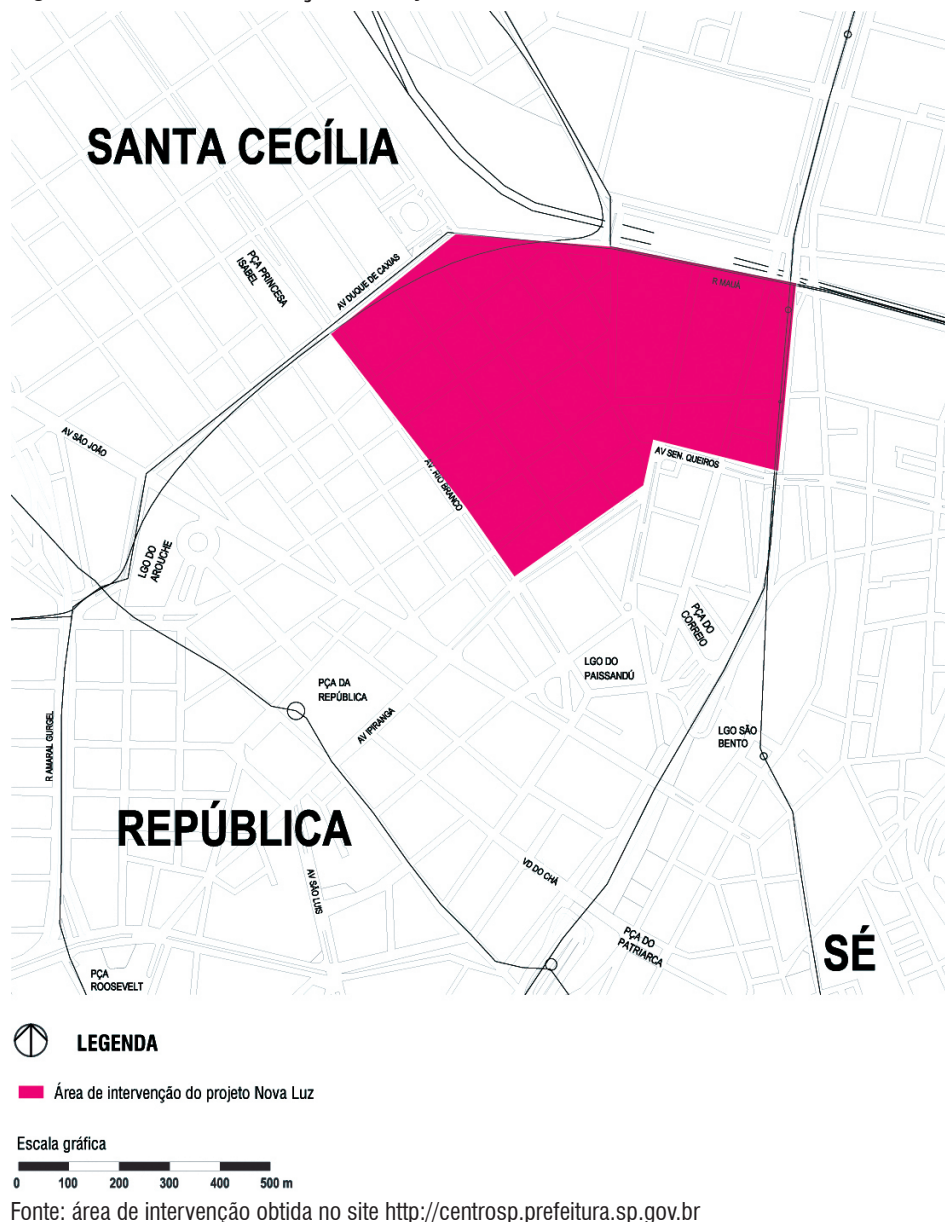
Em setembro de 2005, foi definida a desapropriação de uma área 105.000m², aumentada em 2007 para 270.000 m², a fim de se igualar ao perímetro da Lei de Incentivos Seletivos, para implantação de um plano urbanístico, que inclui mudanças de uso e ocupação do solo. A proposta se fundamenta na criação de um polo comercial e de serviços, para atrair principalmente empresas da área tecnológica. (Figura 16)

Apesar de decretada a desapropriação (Decreto de Utilidade Pública nº 48.349/07) - apenas em 2007 -, esta não se concretizou inteiramente. Os proprietários entraram com processo contra o valor atribuído (CAPRIGLIONE e GALLO, 2006). Para os terrenos já desapropriados (entre as ruas General Couto de Magalhães, dos Protestantes e Mauá), com recursos da Operação Urbana Centro, está prevista a construção da nova sede da Subprefeitura da Sé, com recursos do BID; da Guarda Civil e da Empresa de Tecnologia da Informação e Comunicação do Município – PRODAM. Os edifícios localizados nestes terrenos foram demolidos em outubro de 2007.

Nesta área, do Nova Luz, incidem vários instrumentos do Plano Diretor Estratégico aprovado durante a gestão de Marta Suplicy e detalhado pelo Plano Regional Estratégico:

- A maior parte das quadras é marcada como Área de Intervenção Urbana 03 (AIU – 03);
- Mais da metade dos lotes está numa ZEIS-3 (mais de um terço da área de projeto);
- A área está inteira no perímetro da OUC (anterior ao PDE).

Figura 16. Área de intervenção do Projeto Nova Luz



Cada um destes mecanismos outorga possibilidades de edificações especiais.

A partir da regulamentação urbanística mencionada, foi elaborado um estudo urbanístico preliminar, com cenários de ocupação dos lotes da área de projeto, estabelecendo parâmetros construtivos para novos empreendimentos¹⁴⁰. O plano urbanístico a ser implementado, entretanto, será elaborado por um consórcio de empresas vencedor da licitação pública encerrada em maio de 2010 (mencionado adiante).

Apesar de polêmicas em torno da ZEIS-3 existente na área de projeto, esta foi mantida (a área de projeto é de 269.300m², dos quais 95.000m² são de ZEIS). Há pre-

140 Disponível em http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0005

visão da CDHU de erradicação de 17 cortiços identificados pelo diagnóstico socioespacial da área, com realocação das famílias para as 170 unidades a serem construídos com recursos do Programa de Atuação em Cortiços, em lotes desapropriados pela Prefeitura nas proximidades do cruzamento entre a Rua dos Andradas e dos Gusmões.

IV.6.4.O interesse do setor imobiliário divulgado

Em 2007, ano da desapropriação, foi aventada a possibilidade de realização de um leilão no qual toda a área do Nova Luz seria vendida num mesmo lote (SPINELLI e CREDENDIO, 2007). Segundo os jornais da época, duas empresas teriam manifestado interesse: Odebrecht e o pool de incorporadoras chamado Company S.A.. Este leilão não ocorreu. Mesmo assim, muitas especulações da mídia em relação ao interesse das empresas do setor imobiliário apareceram nos jornais da época. Uma mesma reportagem intitulada “Construtoras se unem para tornar a Cracolândia um bairro classe média” (DURAN, 2007) mencionou o interesse de vários grupos: a Odebrecht, que já teria distribuído um “(...) *folder de propaganda de um empreendimento, com térreo repleto de lojas e prédios de apartamentos com metragens que variam de 65m² a 120m² (...)*”; a Gafisa, que estaria desenvolvendo um “(...) *projeto secreto para a Luz (...)*”. É mencionada também a contratação de Jaime Lerner pela Associação Imobiliária Brasileira (AIB), ligada ao Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), para desenvolver um estudo de revitalização das oito quadras da área (MANSO, 2009).

Em outra reportagem: “A construtora Tecnisa informou que mantém o interesse na Nova Luz, mas espera pelas novas ações da Prefeitura. Outras construtoras, como a Rossi e a Cyrela, também têm posições parecidas: enquanto as desapropriações dos imóveis não forem concluídas e não saírem as regras para divisões de lotes, não farão investimentos na área” (RIGI, 2007).

A posição do mercado imobiliário ainda é incerta, embora alguns interesses tenham aparentemente se manifestado – difícil avaliar se verdadeiros ou mera especulação, na medida em que estão disponíveis, até agora, apenas de dados da imprensa, já que nada foi concretizado.

Além dos problemas com os valores não aceitos para a execução das desapropriações, há toda a complicação fundiária do Centro (falta de documentos, imóveis em

inventários ou sem proprietários, etc) que dificulta a comercialização de imóveis. Conforme depoimento do dono da Cyrella, Ubirajara Spessotto: “Se a Prefeitura acha que as empresas vão se envolver com milhões de proprietários de imóveis problemáticos, é bom tirar o cavalo da chuva” (ESP, 2007)

Outro aspecto visto como obstáculo para alguns representantes do mercado imobiliário é a obrigatoriedade de se construir habitação popular, vinculada à existência da ZEIS-3, como aponta o engenheiro Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi-SP, pró-Reitor da Universidade Corporativa do Secovi. Bernardes, que comparou a região do Nova Luz a um “lamaçal”¹⁴¹, defende a ideia de criação de um “centro germinador” de mudanças na região. Esta seria a lógica do “(...) projeto urbanístico, com viés imobiliário (...)”, contratado ao ex-prefeito de Curitiba, Jaime Lerner. “Porque do jeito que está a Cracolândia, mesmo se criando uma ilha da fantasia é preciso melhorar também o entorno para conseguir um empreendimento comercialmente bem sucedido”¹⁴², explica Bernardes. Na opinião dele, descrita pelo jornalista, entre os problemas a serem solucionados, está a existência de Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS, prevista em grande parte da área da Nova Luz, inviabilizando a ocupação imobiliária. Segundo a entrevista citada, Bernardes é a favor de uma “desapropriação casada”, como vem ocorrendo em cidades norte-americanas: “O poder público desapropria e a iniciativa privada paga imediatamente a desapropriação, tornando-se assim investidora no projeto”¹⁴³.

IV.6.5. Concessão Urbanística

Neste contexto, em 2009 foi colocada em votação na Câmara Municipal de São Paulo a lei de Concessão Urbanística. Dentre todos os instrumentos até então formulados pelo poder público no Centro, este é o mais explícito em termos de aproximação entre política pública e mercado imobiliário.

Como grande cartada do poder público municipal, o instrumento, constante do Plano Diretor Estratégico de São Paulo (artigo 239), mas que ainda não havia sido regulamentado, autoriza o Poder Executivo a delegar à iniciativa privada a realização de obras de urbanização ou de reurbanização, inclusive loteamento, reloteamento,

141 www.centronovo.com.br. BERNARDES, Cláudio. . “Centro de germinação”: modelo para mudar. 2008.

142 Idem

143 Idem.

demolição, reconstrução e incorporação de conjuntos de edificações. Além da possibilidade de realizar a desapropriação urbanística propriamente dita, concede-se ao setor privado a autorização para uso de instrumentos jurídicos tais como o direito de preempção, o consórcio imobiliário, o direito de superfície, a concessão real de uso. Os empresários ficam responsáveis pela implantação de um plano urbanístico definido pela Prefeitura, também objeto de licitação, e, em contrapartida, poderão ficar com os lucros da revenda ou exploração dos imóveis beneficiados após a reurbanização, bem como a renda derivada da exploração de espaços públicos (Projeto de Lei nº 01-0087/2009).

O fundamento jurídico para que um particular possa realizar a desapropriação urbanística, jurídica ou amigável, veio de um Decreto-Lei de 1941, segundo o qual “*os concessionários de serviços públicos e os estabelecimentos de caráter público ou que exerçam funções delegadas de poder público poderão promover desapropriação mediante autorização expressa, constante de lei ou contrato*” (art. 3º do Decreto-lei nº 3.365/41). Tal artifício levantou grande polêmica no meio jurídico, na medida em que o dispositivo da lei de 1941 refere-se às concessionárias de serviços públicos, como os de fornecimento de energia elétrica, águas, esgotos, transportes coletivos, realizados sob forma de concessão ou permissão, mediante licitação¹⁴⁴. Nestes casos, a faculdade de desapropriar deverá ser seguida pelas obras de implantação do serviço público, o que não seria o caso da Concessão Urbanística. Além deste aspecto, foi criticada a possibilidade de particulares obterem lucro imobiliário, com a anuência do poder público, através da execução de melhorias urbanas da forma como prevista em tal lei. Segundo manifestação da defensora pública do Estado de São Paulo, Anaí Arantes Rodrigues, à época da aprovação do projeto de lei, este

desrespeita a Constituição ao criar formas de burlar princípios da política urbana, delegando a particulares a realização de intervenção urbana estrutural, utilizando instrumentos exclusivos do poder público (como a desapropriação) e retirando do poder público a possibilidade de recuperação das mais-valias urbanas, já que a remuneração do concessionário decorreria, justamente, da sobrevalorização imobiliária consequente à intervenção urbanística¹⁴⁵.

144 HARADA, Kiyoshi. Concessão urbanística. Uma grande confusão conceitual. 2009. In <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=12454>.

145 FSP. Painei do Leitor. Rodrigues, A. A. Nova Luz. 01/05/2009

Segundo outro jurista, este aspecto - a desapropriação de zonas para ulterior revenda - (também previsto Decreto-Lei nº 3.365/41) já teria se tornado inconstitucional, com a Constituição Federal de 1946, onde se instituiu a aplicação da “contribuição de melhoria” sobre propriedades imobiliárias excessivamente valorizadas em função da execução de melhoramentos públicos (HARADA, 2009). Segundo Harada, com a concessão urbanística estaria sendo criada, na prática, “a figura de concessionária de especulação imobiliária, atividade vedada ao Poder Público”, na medida em que os empresários têm o direito de ficar com o lucro imobiliário decorrente das benfeitorias. Este jurista também se pergunta o porquê da utilização de terceiros para a reurbanização da Luz, na medida em que existem na PMSP empresas, como a EMURB, habilitadas para tal.

Além de polêmica entre os juristas, a Concessão Urbanística também foi motivo de manifestações do setor comercial da região da Rua Santa Ifigênia e outras entidades da sociedade civil, preocupadas com o aumento dos aluguéis e despejos que viriam a expulsar atividades e moradores de baixa renda. Mesmo questionada, a Lei de regulamentação da Concessão (Lei nº 14.917/09) foi aprovada em maio de 2009. Em 01/07/2009, foi lançado o Edital para contratação do projeto de concepção urbanística para a Nova Luz, e em maio de 2010 a Prefeitura anunciou o Consórcio Concremat/City/AECOM/FGV, composto pelas empresas Concremat Engenharia, Companhia City, AECOM Technology Corporation e Fundação Getúlio Vargas, como vencedor da licitação. O projeto deverá seguir quatro diretrizes: moradia para a população de baixa renda [devido à ZEIS-3], ampliação de áreas verdes e públicas, viabilidade econômica do projeto e impacto ambiental. O próximo passo, após finalizado o projeto, será a escolha, também mediante concorrência, da empresa que ganhará a concessão e executará o projeto.

Sobre os resultados do Projeto Nova Luz, a comoção gerada à época de sua divulgação acabou se arrefecendo em função da demora para execução de tudo que foi alardeado, conforme se pode observar em Editorial do Estado de São Paulo. O editorial apresenta um bom resumo dos passos até agora dados – ou não dados – pelo poder público, que mais uma vez não tem resultado em grandes transformações:

Em pouco mais de quatro anos, mudanças no projeto já destinaram a Cracolândia a ser polo de tecnologia, centro cultural, endereço de colégios e universidades e de milhares de famílias de todas as classes sociais - um exemplo de renovação urbanística. Na realidade, a Cracolândia continua sendo reduto de viciados. (...) Urbanistas afirmam que, tivesse a Prefeitura liderado as ações, transferindo para a Nova Luz alguns órgãos da administração municipal, e iniciado a recuperação do entorno, a adesão das empresas privadas ao projeto teria sido mais ampla. Mas nos quatro anos da gestão Serra/Kassab, a Prefeitura usou apenas US\$ 4 milhões dos US\$ 100 milhões colocados à sua disposição pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) desde meados de 2004. (...) Durante os três primeiros anos da administração Serra/Kassab, as ações relacionadas com o projeto se limitaram a algumas blitzes para livrar o lugar de traficantes, viciados e outros tipos de marginais. As obras não foram iniciadas porque, segundo as autoridades, era preciso mudar o enfoque do projeto. Ou seja: havia a necessidade de alterá-lo para que o Nova Luz deixasse de ser um plano da administração anterior, de Marta Suplicy, e ganhasse as marcas da gestão Serra/Kassab. Prevaleceu, assim, a tradição da descontinuidade. (...) Somente no ano passado, quando Gilberto Kassab concorreu à reeleição, a Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) voltou a anunciar investimentos - que não foram feitos. Agora, a Prefeitura quer que a iniciativa privada invista no projeto, por meio da concessão urbanística (EDITORIAL O ESTADO DE SÃO PAULO, 2009).

Certamente contribuiu para o arrefecimento do marketing em torno do projeto a saída de Andrea Matarazzo da Prefeitura, em 2009.

Entretanto, mesmo sem ações concretas, obteve-se informações sobre o aumento dos valores imobiliários em função da expectativa de mudanças, e sobre como tal aumento vem atrapalhando o funcionamento da Lei de Incentivos Seletivos, por exemplo. Segundo o depoimento de alguns corretores, coletados ao longo da pesquisa, os descontos do ISS têm interessado a várias empresas, contudo,

A notícia do projeto gerou especulação imobiliária. As negociações ficaram mais lentas, piores. Estávamos negociando imóveis em 2005, o preço era de R\$ 400,00 a R\$ 500,00 o m²; hoje está entre R\$ 2.000,00 a R\$ 4.000,00. O entorno tem que melhorar muito para justificar essa valorização. Só o boato já mudou o valor. O governo se deu um 'tiro no pé' ao anunciar o projeto antes da hora¹⁴⁶.

146 Imobiliária Saramandona, entrevista de junho/2010.

De modo geral, as análises realizadas neste capítulo mostram que as tentativas feitas pela Prefeitura para atrair o setor privado para o Centro atravessaram gestões. No início, foram as Operações Urbanas, através de flexibilizações legislativas. Não havia aqui aplicação de recursos públicos para alavancar investimentos privados, mas havia a oferta de concessões, e a realização de benfeitorias de porte pequeno e médio com o recurso arrecadado pelas Operações.

As operações urbanas se baseavam na existência de uma demanda reprimida do mercado, que não se manifestava por questões de zoneamento. Como visto, isto se mostrou uma falsa questão: os grandes empreendedores do mercado imobiliário não estão no Centro porque não há nele a demanda desejada que justifique seu deslocamento dos setores da cidade com maiores potenciais de lucro.

Algumas intervenções visaram atrair essa demanda, como os equipamentos culturais, associando a recuperação do patrimônio histórico a novos atrativos culturais. Aqui já se viu a realização de obras de algum porte, como por exemplo a restauração da Estação Julio Prestes e a construção da Sala São Paulo, a restauração da Pinacoteca, do antigo DOPS, da Estação da Luz, com a implantação do Museu da Língua Portuguesa. Havia, com estas iniciativas, a expectativa de que a recuperação do valor simbólico do patrimônio viesse a atrair o interesse de grupos de maior renda e, por conseguinte, desencadear mudanças no entorno dos novos equipamentos culturais, mas não obtiveram sucesso. Naqueles empreendimentos, chegou a ser operada parceria entre setor público e privado. Setores da iniciativa privada participaram na realização de alguns empreendimentos com estímulos da Lei Rouanet, (como, por exemplo, a Telefônica, entre outras) e no gerenciamento dos projetos (como, por exemplo, a Associação Viva o Centro e a Fundação Roberto Marinho), como visto. Embora tais parcerias tenham representado uma mudança na forma de atuação do Estado, ao repassar para o setor privado a responsabilidade de criação e gestão de intervenções públicas, não tiveram, nestes casos, o horizonte da geração de lucros (diretos, ao menos). Por outro lado, tinham o caráter de controle do espaço, de definir com os projetos lançados a quem pertence o Centro e desencadear uma mudança “natural” nas redondezas.

Conforme os pressupostos apresentados, em grande parte decorrentes da in-

fluência do BID, o Programa Ação Centro também apostava no poder dos recursos do financiamento e das obras realizadas para atrair o setor privado para o Centro. Aliás, isto é uma das metas dos convênios assinados com o Banco.

A lei de Incentivos Seletivos procurou atrair novos estabelecimentos de serviços e comércio, de tipos diferentes dos que já estão em seu perímetro.

Não há indício de que essas tentativas tiveram sucesso.

Mais recentemente, entretanto, a progressiva tentativa de aproximação do setor privado parece chegar ao ápice. Flexibilidades construtivas, obras para modificar a imagem local e atrair demanda, comércio e serviços, são trocados pelo instrumento da Concessão Urbanística que, conforme apurado, fundamenta-se no repasse da terra para que o setor privado faça a urbanização, prerrogativa do Estado, e lucre com ela. E preparando o campo para isto, executa-se uma operação de marketing às avessas sobre o local, como se viu acontecer na região da chamada Cracolândia, transformada em “quisto” do Centro (lembrando a expressão cunhada por Andrea Matarazzo). A imagem do espaço em ruínas – social e urbana –, parece legitimar uma intervenção arrasadora no local.

As análises deste capítulo mostraram a força da entrada da população de baixa renda na disputa pelo Centro, inserindo a sua moradia na pauta das ações do poder público como ainda não se tinha visto. Este aspecto ilumina a polarização dos interesses pela região, na medida em que as ações iniciadas pelo poder público para atender a esta demanda são suspensas com a mudança de gestão administrativa, conforme visto após o início da gestão de José Serra na Prefeitura, em 2005. Também revela o quanto as ações do Estado são frágeis diante da força do mercado e especialmente do setor imobiliário. Note-se que os avanços conseguidos pelos movimentos de moradia decorreram, em parte, da permeabilidade das forças políticas no poder no início dos anos 2000.

Os imóveis de escritórios

Relacionados aos processos descritos no primeiro capítulo, de saída dos grupos de maior poder aquisitivo e sedes de empresas, estudos realizados desde os anos 90 sobre o Centro têm demonstrado a existência de um grande número de imóveis vazios. Em pesquisa finalizada em 2004, Bomfim estimava a vacância no Centro Histórico (distritos Sé e República) em 18% da área construída, dos quais 21% eram imóveis destinados a uso residencial e 77% a uso de comércio e serviços, setor para o qual se destinou a maior parte da área construída na região Central. Observando-se por função dos espaços, da área construída especificamente para fins do setor terciário, 20% encontrava-se vazia; ao lado de 12% dentre os imóveis residenciais. Ou seja, dentre os vacantes, havia mais edifícios comerciais que residenciais. Ainda segundo Bomfim (2004: 67), a maior parte dos espaços vazios levantados (65%) eram imóveis verticais, com um único proprietário cada, desocupados a mais de um ano.

Os imóveis destinados a escritórios sofreram impacto bem maior que os de uso comercial, que se adaptaram mais rapidamente à popularização do Centro. Não há dados sobre isto, mas é possível que o mercado imobiliário comercial tenha até se tornado mais lucrativo, em função da maior densidade de lojas, decorrente da divisão dos pavimentos térreos dos edifícios em stands, bem como da ocupação de andares superiores para depósito. O patrimônio ocupado pelo o setor comercial não chegou a se esvaziar de forma significativa. As lojas luxuosas migraram para outros setores da cidade,

notadamente para shopping centers, e foram substituídas por outras de perfil popular; mas o movimento econômico de eixos comerciais como a Rua 25 de Março, Bom Retiro, ou especializados, como a Rua Santa Ifigênia (material elétrico e eletrônico) ou a região da Av. Duque de Caxias, em Campos Elíseos (partes de automóveis), somente se intensificou, consolidando seus valores de pontos comerciais especializados (NAKANO *et. al.*, 2002; FREIRE, 2008). O maior impacto imobiliário aconteceu, portanto, nos edifícios de escritórios que passaram a apresentar alta taxa de vacância com a saída de empresas. Segundo Bomfim, em pesquisa finalizada em 2004, “a grande maioria dos espaços edificados vazios [cerca de 65%] é encontrada em imóveis verticalizados, com um único proprietário para cada imóvel, sem desmembramento da propriedade e com um período superior a um ano de desocupação” (BOMFIM, 2004:87). Tendo em vista que os distritos Sé e República possuem a maior densidade de prédios de escritórios do município, concentrando cerca de 18% da área total construída para este uso (SILVA *et al.*, 2009), trata-se de um número bastante relevante de edifícios vazios, o que significa desperdícios de diversas naturezas – social, econômico, ambiental – para a região e para a cidade.

Todavia, ao longo dos anos 2000, o quadro de vacância passou por algumas alterações. Segundo dados do setor de Consultoria, Avaliação e Pesquisa – CAP, da empresa Jones Lang LaSalle – Brasil, a taxa de vacância dos distritos Sé e República, que até os anos 2005 crescia, apresentou queda entre 2005 e 2010, passando de 19,32% para 8,13%. Relaciona-se esta mudança à chegada ao Centro das atividades mencionadas no capítulo anterior, notadamente as de prestação de serviços às empresas (destaque para as de telemarketing); as ligadas ao setor público; e as relacionadas às instituições do ensino superior. Estas atividades estão ocupando os edifícios deixados pelas sedes de empresas que migraram do Centro e contribuindo para o aumento na dinâmica de comercialização de imóveis, conforme apresentado adiante. Trata-se de uma lógica imobiliária completamente diferente da que ocorre na região sudoeste, onde a oferta é resultado de novos empreendimentos. Aqui, refere-se à ocupação de um patrimônio construído considerado inadequado pela demanda corporativa e pelo mercado imobiliário de regiões como Berrini, Faria Lima e Marginal Pinheiros. Tendo em vista estas constatações, para efeito desta pesquisa, sobre as transformações recentes do Centro, optou-se por investigar o que vem acontecendo com os edifícios voltados para serviços

aí. A investigação da dinâmica de uso destes edifícios aparece como caminho para conhecer melhor quem saiu do Centro, quem veio, qual a utilidade desses prédios que não servem para os escritórios mais modernos na atualidade.

Outra mudança que vem acontecendo nos edifícios de escritórios do Centro é a sua conversão para uso residencial, assunto que será tratado no próximo capítulo.

O levantamento

De modo geral, o Centro contempla uma grande quantidade de espaços para escritórios, principalmente direcionados à locação. Em sua grande maioria, são espaços pequenos, compostos por diversos conjuntos em edifícios comerciais, ocupados por inúmeras atividades, já mencionadas no capítulo anterior. Estes escritórios estão em edifícios subdivididos em condomínios, com diversos proprietários, e em edifícios de proprietário único. Nestes últimos, via de regra, a diversidade de atividades é menor, sendo todos os andares, ou a maior parte deles, ocupados por uma única empresa.

O trabalho com perfis tão diversos demandaria uma pesquisa de campo com várias metodologias diferentes. Ademais, conforme apontado por BOMFIM (2004) e SILVA *et al.* (2008), a maior taxa de vacância se encontra nos edifícios de proprietário único. Optou-se, portanto, por direcionar o levantamento aos edifícios de propriedade única.

A seleção dos edifícios pesquisados foi guiada pelas seguintes perguntas: O que aconteceu com os prédios que, na década de 70, ainda eram ocupados por sedes de empresas? Qual o histórico de ocupação dos edifícios que abrigam, na atualidade, os órgãos públicos e as instituições de ensino superior? Os novos ocupantes compraram ou alugaram os imóveis? Quem são os novos compradores? A movimentação mais recente fez com que a vacância diminuísse? Inicialmente, chegou-se a uma seleção de 231 imóveis, composta por:

1. edifícios que, em 1975, eram ocupados por sedes de grandes empresas , segundo NOBRE (2000);
2. imóveis ocupados a partir dos anos 2000 por órgãos públicos;
3. imóveis ocupados a partir dos anos 2000 por instituições de ensino supe-

- rior;
4. imóveis que foram identificados como vagos no período 2001-2004 pelo Grupo Técnico de Análise de Imóveis da SEHAB/PMSP;
 5. imóveis identificados como vagos em 2008, pela pesquisa de SILVA, H.M.; BIAVA, A. e SIGOLO, L., 2009.

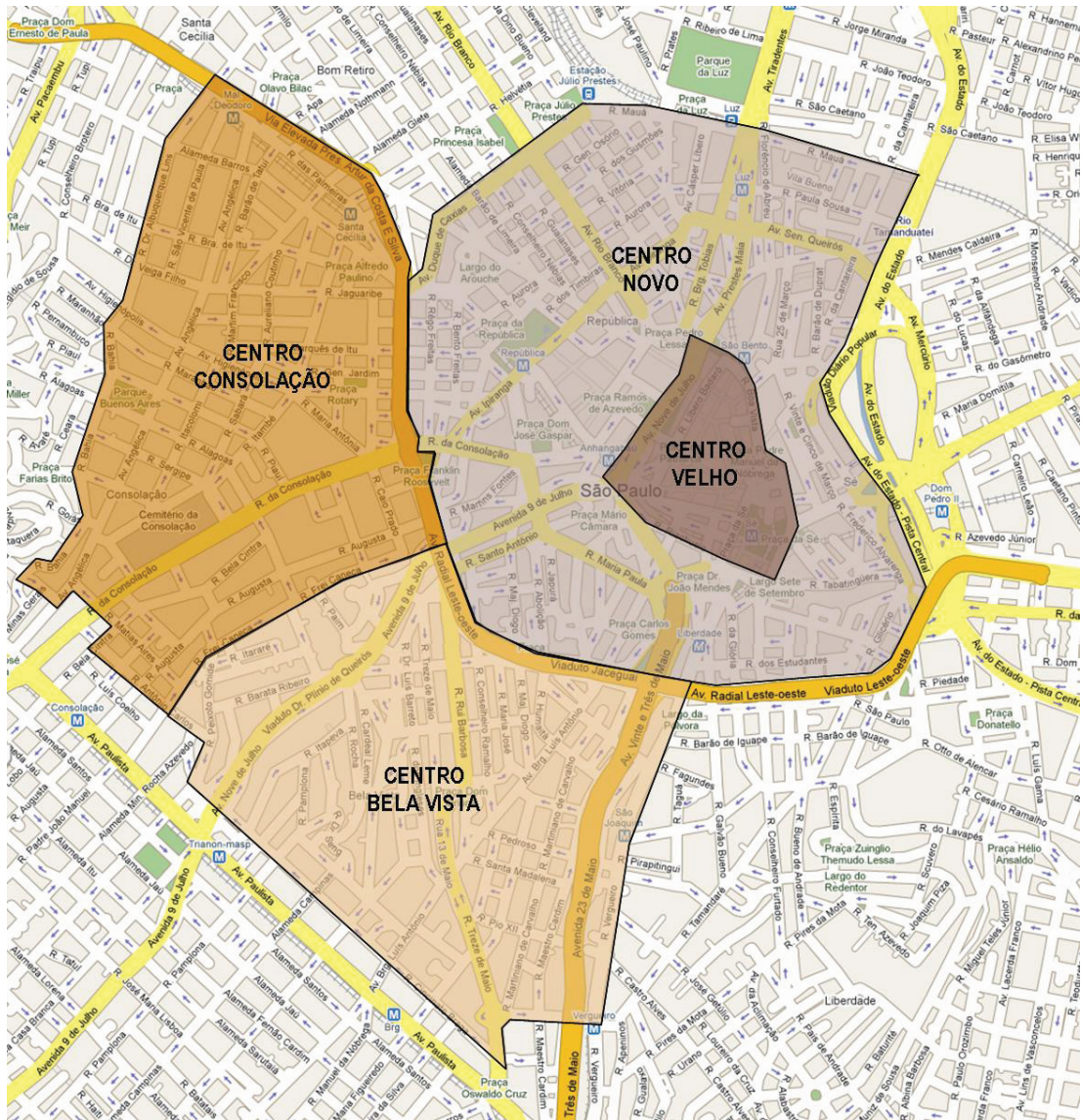
Para complementar as informações destas fontes, recorreu-se ao setor de Consultoria, Avaliação e Pesquisa – CAP, da empresa Jones Lang LaSalle – Brasil, proprietária desde 1995 do banco de dados da Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo. Esta empresa, assim como outras semelhantes que passaram a atuar em São Paulo a partir dos anos 80/90, tem como um de seus objetivos monitorar o mercado imobiliário corporativo, e orientar investidores e empresas interessados em imóveis deste tipo. O maior foco de acompanhamento são as regiões onde se concentram os edifícios de alto padrão¹⁴⁷. Nestas regiões, o monitoramento sobre as ofertas e ocupação dos edifícios é mensal. A região Central, dividida em Centro Velho (distrito Sé), Centro Novo (Distrito República e parte do da Sé), Centro Consolação (distrito Consolação) e Centro Bela Vista (distrito Bela Vista), também faz parte do monitoramento, que ocorre apenas uma vez por ano com foco nos edifícios de escritórios pertencentes a um único proprietário. Fazem parte da lista da empresa sobre o Centro Velho e Centro Novo (nomenclatura da fonte), juntos, um total de 182 edifícios. Destes, apenas 40 estavam na lista inicial desta pesquisa, o que, de saída, já revelava a existência de critérios bem específicos para escolha dos edifícios do banco de dados da Jones Lang LaSalle (JLL), tendo-se em vista que, em contagem de 2006, havia, no Centro Histórico (Velho e Novo juntos), 847 edifícios de escritórios e de único proprietário¹⁴⁸. Na lista da JLL, entram os edifícios minimamente classificáveis dentro dos padrões por ela estabelecidos: edifícios que tenham mais de 4 andares, elevador e área construída mínima de 2000m².

147 A Jones Lang LaSalle divide as regiões onde se concentram edifícios de escritórios em São Paulo em três tipos: “Regiões Nobres – Principais e mais valorizados corredores comerciais onde se concentram grandes empresas: Paulista, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Berrini”; “Regiões Secundárias – Próximas às regiões nobres, com menor número de empreendimentos alto padrão: Centro, Jardins, Verbo Divino e Marginal”; “Regiões Alternativas – Regiões em processo de consolidação, fora do eixo tradicional de desenvolvimento de escritórios: Barra Funda, Moema e Alphaville”. http://www.joneslanglasalle.com.br/ResearchLevel1/SP_Balanco09.pdf

148 Dados da secretaria de finanças do cadastro imobiliário do município de 2006 mostram que havia 847 edifícios de escritórios e proprietário único (não divididos em condomínio) nos distritos Sé e República. Fonte: PMSP/SF. Emissão Geral do IPTU 2006. Dados por distrito/uso do imóvel/padrão. 2006.

Um edifício de 8 andares, com laje de 200m², não entra na lista¹⁴⁹.

Figura 17. Mapa das áreas de monitoramento da empresa Jones Lang LaSalle no Centro



Fonte: Jones Lang LaSalle

Os dados fornecidos pela consultoria da JLL trouxeram informações que ampliaram o escopo da lista original, permitindo visualizar a dinâmica especialmente dos edifícios de instituições financeiras.

Chegou-se a uma listagem final de 366 edifícios, o equivalente a 40% dos edifícios de escritórios e de propriedade única existentes no Centro em 2006. Sobre cada edifício da lista, procurou-se reunir informações de ocupação e propriedade em três

149 Informações fornecidas por Lilian Feng, Gerente de Pesquisas da JLL, em maio de 2010.

anos diferentes – 1995, 2004 e 2009, com algumas variações¹⁵⁰.

A partir deste levantamento, procedeu-se à realização de algumas entrevistas chave e pesquisas bibliográficas que pudessem ajudar na coleta de dados e reflexão apresentada adiante. Para alguns endereços, não foi possível preencher todas as informações, especialmente em relação a proprietários, dados nem sempre disponibilizados. Entretanto, com os dados disponíveis, já foi possível identificar algumas tendências sobre as transformações em andamento no Centro.

V.1. O mercado imobiliário de escritórios no quadrante sudoeste e as “desvantagens” do Centro

Conforme visto no capítulo I, a migração de sedes de empresas e atividades correlatas a partir dos anos 70, resultou num grande número de edifícios de escritórios vacantes no Centro. Algumas fontes (por ex. Frugoli, 1998) mostram que a década de 90 foi marcada pelo aumento da procura por escritórios de alto padrão na capital. Fatores como a estabilização gerada pelo plano econômico de 1994, após a instabilidade total no governo Collor, por um lado, e a entrada no país de novas empresas estrangeiras ligadas às privatizações de serviços públicos, por outro, aceleraram o crescimento da demanda por escritórios, especialmente em São Paulo. Segundo Frugoli (1998), a maior parte deste crescimento se apoiou nos investimentos das empresas multinacionais, responsáveis por 70% dos negócios com escritórios de alto padrão em 1996, gerando um total de 330 mil m², contra a média de 60 mil a 80 mil m² ao ano nos quinze anos anteriores (FRUGOLI, 1998, p.221; Apud BESSA, 2004: 210). Esta procura, entretanto, não se refletiu no Centro da cidade, onde não se viu o lançamento expressivo de novas unidades para o setor. Segundo dados da Embraesp, entre os anos 1992 e 2008, houve, nos distritos da Subprefeitura da Sé, um total de 46 lançamentos comerciais verticais, contra 150 na Subprefeitura de Pinheiros. E daqueles, apenas dois foram detectados no Centro (ambos no distrito Sé); o restante se localizou nos distritos voltados para o quadrante sudoeste da região Central.

150 Conforme a fonte pesquisada. A lista da SEHAB dava informações até 2003, a de SILVA (2009), até 2008; as sedes de empresas começam no ano de 1975.

Sobre a baixa produção imobiliária no Centro, as justificativas correntes se baseiam na carência de terrenos para empreender novos projetos, por um lado, e no alto preço dos poucos terrenos que sobraram, por outro (NOBRE, 2000: 292). De fato, dados sobre os 10 distritos contidos no perímetro formado pelo anel viário Central (Sé, República, Santa Cecília, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista e Consolação), revelam que praticamente já não existem terrenos vazios na área Central. Segundo o Cadastro Territorial e Predial - TPCL, em 2004 existiam no município 130.353 terrenos vagos (LILP/LABHAB, 2006: 26). Desse total, aproximadamente 1,5% (1.958) estavam localizados nos distritos mencionados. E destes, apenas 289 (0,22% em relação ao total do município) estariam no Centro (Sé e República). Fora estes terrenos, para se chegar ao padrão minimamente desejado pelo mercado imobiliário (por volta de 1000m²), é preciso demolir construções existentes e remembrar lotes. Este é um dos estímulos que tem sido oferecido pelo poder público no Centro, através de instrumentos de incentivo como as Operações Urbanas Anhangabaú (1991) e Centro (1997), mas pouco procurado pelos empreendedores privados. Apesar deste estímulo, e da possibilidade de construir coeficientes mais altos, o Centro perde a competição para outras regiões, como a Av. Faria Lima, Berrini, Marginal Pinheiros, Alphaville etc., por exemplo, onde existem terrenos mais amplos sem necessidade de remembramento e a preços mais competitivos¹⁵¹.

Deixando de lado o mercado de novos lançamentos que, como visto, é praticamente inexistente no Centro, e falando agora do parque imobiliário existente, uma das explicações mais proeminentes para a baixa procura pelos edifícios de escritórios do Centro é a mudança de necessidades das empresas – nacionais e internacionais – que passaram a procurar novos padrões nas edificações, diferentes dos existentes no Centro histórico. Os edifícios passaram a receber classificações (A, B ou C) definidas por empresas de consultoria em investimentos imobiliários, fundamentadas na existência de requisitos como tamanho da laje, ar condicionado central, garagens, padrões estéticos, entre outros aspectos técnicos dos chamados “edifícios inteligentes”. Não há uma classificação padrão no mercado, o que dá liberdade para as empresas definirem a sua de acordo com a estratificação desejada. Segundo o Núcleo de Real Estate da Escola

151 Entrevista com a consultora imobiliária da Bolsa de Imóveis do Estado de São Paulo, Carla de Feo, à Eduardo Nobre, em janeiro de 1999 (NOBRE, 2000:291).

“os entendidos como classe A são aqueles que incorporam em seu projeto uma extensa gama de sistemas prediais de alta tecnologia, padrão de acabamento de primeira linha, número de vagas por m² de área útil compatível com padrões internacionais e um patamar mínimo de serviços internos disponíveis. Em geral, no Brasil, empreendimentos com estas características têm como público alvo para ocupação, grandes companhias multinacionais. As demais classes, B e C, englobam como público alvo para ocupação não só grandes companhias, mas empresas prestadoras de serviços de pequeno porte e profissionais liberais” (NRE p.10, 2002; Apud SANTOS, 2006).¹⁵²

Para a consultoria americana Jones Lang LaSalle, atuante no Brasil desde os anos 90, os edifícios corporativos são segmentados nas classes AA, A, B e C, a partir de análise e pontuação de 160 itens¹⁵³. No Centro, a maioria dos imóveis são considerados de padrão C, “só há 7 edifícios com perfil classe A, 40 com B e em torno de 750 classe C”¹⁵⁴. Segundo CÉSAR (2007), que analisou as classificações do mercado, os prédios do Centro possuem

“(...) conteúdo tecnológico ultrapassado e poucas possibilidades de re-desenvolvimento, tanto por problemas técnicos (andares com baixo pé-direito, sem possibilidade de instalação de piso elevado ou dutos de ar condicionado central) quanto por problemas comerciais (edifícios que pertencem a diversos proprietários, nos quais dificilmente seria possível chegar a um acordo quanto à viabilidade de reforma e quais seriam as bases comerciais para esse projeto)” (CÉSAR, 2007: 65.).

A maior parte dos edifícios com características acima de A em São Paulo localizam-se hoje no eixo de negócios que vem se formando a alguns anos na região das

152 SANTOS, Andrea Romano dos. **O desenvolvimento do mercado de edifícios de escritórios para locação na cidade de São Paulo impulsionado pela securitização**. Dissertação de Mestrado, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.

153 Por exemplo: Classe AA. Ótimo aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil do andar maior que 800 m², pé-direito (do piso ao forro) superior a 2,70 m, sistema de ar-condicionado central moderno com controladores, sistema redundante de telecomunicações, piso elevado instalado, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:30 m², sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS) completo, alta eficiência no transporte vertical (elevadores). Classe A. Bom aproveitamento entre área útil/carpete/privativa, área útil do andar superior a 500 m², sistema de ar-condicionado central, pé-direito (do piso ao forro) superior ou igual a 2,60 m, andar preparado para receber piso elevado, bom sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS), boas instalações de telecomunicações, relação de vagas de estacionamento por área útil maior ou igual a 1:40 m², boa eficiência no transporte vertical (elevadores). In <http://www.joneslanglasalle.com.br/brazil/>

154 Entrevista realizada em maio/2010.

avenidas Faria Lima, Berrini e na marginal do rio Pinheiros. Segundo FIX (2007), “São edifícios corporativos, que se projetam como a imagem de uma cidade ‘globalizada’, uma ‘nova cidade’, ‘nova face’ ou uma ‘global city’, na mídia ou nos anúncios publicitários” (FIX, 2007:23).

Em que pese a atratividade da região da Faria Lima/Berrini e Marginal Pinheiros, houve ainda dois momentos de redução de seus valores imobiliários, decisivos para uma nova fase de evasão de empresas do Centro, bem como da Av. Paulista. Com efeito, o excesso de oferta de edifícios frente à demanda existente no início dos anos 90 e, depois, a retração da demanda em meados dos anos 2000, após o encerramento do ciclo de privatizações e início da crise mundial, resultou em altos índices de vacância naquelas regiões do setor sudoeste, o que ocasionou momentos de grande redução nos preços de locação dos imóveis, competindo com os valores do Centro e Av. Paulista. Empresas que já desejavam mudar de localização e ainda não o tinham feito, puderam fazê-lo. Essa saída foi uma nova ameaça para o Centro, o que levou proprietários a se mobilizarem para se proteger. Foi significativo o caso do Banco de Boston, proprietário de vários imóveis, que reuniu outros proprietários, também preocupados com a queda de valores imobiliários, em torno da Associação Viva o Centro.

Assim, quando se tem em vista a produção de novos imóveis, as incorporadoras permanecem voltadas para as regiões da Av. Faria Lima, Berrini, Marginal Pinheiros, e, mais recentemente, Chácara Santo Antônio¹⁵⁵. E em relação ao reaproveitamento dos imóveis existentes, o interesse da demanda corporativa também não é significativo. Isto não apenas em função dos padrões dos edifícios, mas também por uma série de fatores sobre a situação ambiental e social do Centro, constantemente mencionados na mídia.

Entretanto, segundo pesquisas para este trabalho, o quadro de desinteresse pelos imóveis de escritórios do Centro apresentou alguns sinais de mudança a partir do início dos anos 2000, passando a contar, inclusive, com pequenos elementos do sistema de incorporação que se organizou na constituição do parque imobiliário de escritórios de alto padrão do setor sudoeste, como, por exemplo, a lógica de articular a intervenção imobiliária (ou compra do imóvel) voltada para locação à existência de um inquilino

155 Vide, por exemplo, as pesquisas desenvolvidas no âmbito do Núcleo de Real State da Poli/USP. www.real-estate.br

preestabelecido. O direcionamento para a região da Berrini/Faria Lima/Marginal Pinheiros se consolidou a partir da criação de um sistema de incorporação influenciado pela entrada em cena de atores como os fundos de pensão e as já mencionadas consultoras imobiliárias internacionais (FIX, 2007; NOBRE, 2000). Os primeiros como financiadores, as segundas como estruturadoras do empreendimento já vinculado a um mandatário específico, garantindo que o edifício a ser construído, sob medida, tivesse inquilinos corporativos definidos como parte da equação da incorporação. Trata-se do empreendimento “build to suit”¹⁵⁶, ou “construído sob medida”, fundamentado a partir da tendência das empresas em passarem de proprietárias a inquilinas dos edifícios ¹⁵⁷. Ao invés de imobilizar capital num imóvel, ela investe no seu próprio negócio, ou no mercado financeiro – alugam por um lado, e especulam com dinheiro em fundos por outro. Além disto, não ficam vinculadas a um edifício que em algum tempo poderá estar tecnologicamente defasado. Neste universo, algumas mudanças aconteceram, surgiram novos agentes do mercado imobiliário: as incorporadoras que não constroem só para vender, mas para alugar. E em relação ao crédito, entram agentes como os fundos de pensão e outros fundos de capital. Conforme FIX (2007),

“Surge assim um novo produto, resultado de uma divisão do trabalho mais acentuada: empreendimentos que não são resultado da ação de um mesmo capitalista (que compra a terra, incorpora e vende), mas de um sistema de agentes voltados ao meio ambiente construído” (FIX, 2007: 14).

Mesmo com grandes diferenças de escala e funcionamento, uma adaptação da lógica do “build to suit” tem aparecido no Centro. Trata-se da compra e reforma ou *retrofit* de um imóvel já definido por uma empresa demandatária para locação, por um investidor.

156 “Este conceito, muito utilização nos Estados Unidos e na Europa, pressupõe a aquisição de um terreno por parte de um investidor que irá construir o imóvel de acordo com as especificações técnicas da empresa ou empresas, no caso de um condomínio, que irão utilizar tais imóveis. Em contrapartida à construção do imóvel ‘sob encomenda’, ou seja, dentro de todas as especificações técnicas e ambientais exigidas, a empresa locadora do imóvel pagará ao investidor, além do aluguel, também uma taxa para ressarcimento das despesas para a construção do referido imóvel. Normalmente, o prazo de duração de tal locação é estabelecido de tal forma que a empresa locadora não terá sua viabilidade econômica comprometida com os custos da construção e adequação do imóvel”. HERMANSON, Boris. Build to suit – construção sob medida para empresas.

In http://www.sebraesp.com.br/midiateca/publicacoes/artigos/estrategia_empresa/build_to_suit. Consultada em março de 2010.

157 Sobre este processo ver FIX, 2007.

V.II. Para quem servem os edifícios não-residenciais do Centro

Se, por um lado, as edificações para escritórios do Centro não são consideradas aptas para reformas que atinjam os níveis de excelência corporativos, por outro, têm sido, ao longo do tempo, readequadas para as atividades que configuram a economia da região.

Vários fatores mobilizam a escolha de localização de uma empresa: acessibilidade, proximidade da clientela e de seus funcionários de alto escalão, preço do imóvel (normalmente do aluguel), instalações, infraestrutura urbana. Para as empresas pequenas, o mais importante é pagar menos e estar acessível. Para as grandes corporações, quando se trata das sedes, pesam mais a acessibilidade à clientela e a qualidade das instalações (não oferecidas pelos prédios antigos). Mas, conforme assinalado por Bessa (2004), as corporações industriais, financeiras e de serviços que deslocaram suas sedes do Centro para outras regiões trabalham com unidades multilocalizadas, conforme a complexidade técnica e operacional de cada setor; e em complementaridade com empresas prestadoras de serviços. E quando se trata da localização destas outras unidades, especialmente as que concentram a mão de obra menos especializada, a lógica é semelhante a das pequenas empresas, pesam mais o preço baixo do imóvel e a acessibilidade. Os bancos são bons exemplos, assim como as empresas prestadoras de serviços.

V.3. Quem saiu e quem chegou

Instituições financeiras

Nos levantamentos realizados, os bancos aparecem como um dos maiores proprietários de imóveis do Centro, mas já não como os principais ocupantes destes imóveis, confirmando as informações apresentadas no capítulo anterior, sobre os índices de migração do setor financeiro para as outras regiões. Observando-se a partir do ponto de vista da ocupação dos imóveis, no âmbito desta pesquisa, no ano de 1995, 52 edifícios aparecem como propriedade de instituições financeiras, sendo que 47 destes eram também ocupados por atividades do setor. Em 2009, 33 aparecem como proprie-

dade de instituições financeiras e 32 mantém alguma atividade ligada ao setor (pode ser apenas agência de banco no piso térreo). Ou seja, 40% dos imóveis que em 1995 eram propriedade de instituições financeiras, em 2009 tinham mudado de proprietário, e 30% de ocupação. Estes dados mostram, por um lado, que as instituições financeiras passaram a se desfazer de seus prédios, e por outro, que, embora tenham migrado, ainda são grandes ocupantes do parque construído no Centro. Isto se deve porque, segundo depoimento coletado por NOBRE (2000) de um consultor imobiliário da Brazil Realty,

(...) o que está acontecendo na verdade é que só a diretoria e a gerência estão saindo do Centro e indo para esses lugares [Zona Sul]. O core-business do banco é ganhar dinheiro, é atrair cliente, é associar o banco a uma imagem boa, segura. Então ele precisa estar num prédio que passe essa imagem. (...) Já o back-office é o pessoal da parte operacional, telemarketing, compensação de cheques, que não precisa estar num local 'chique'. O pessoal que trabalha lá é mão de obra e não é necessário que eles fiquem em um local caro. O banco não vai precisar pagar um imóvel caro para esse pessoal operacional (NOBRE, 2000: 306).

Na mesma linha, vai a explicação de Henrique Meirelles, ex-presidente do Banco de Boston – instituição entusiasta da revitalização do Centro, fundadora da Associação Viva o Centro - sobre a saída da sede do banco da Rua Líbero Badaró rumo a um edifício projetado pelo escritório americano S.O.M., na Marginal Pinheiros:

O banco não está mudando a sua sede. Ele está fazendo uma descentralização de recursos, que é o que se faz hoje no mundo inteiro. (...) A tendência é a mesma em São Paulo. As áreas de negócios e atendimento ao cliente do banco vão para a Marginal Pinheiros, porque estarão perto dos seus clientes. Não faz sentido tais clientes se deslocarem para o Centro e depois voltarem à região da Marginal Pinheiros. Já o Centro de tecnologia do nosso Global Bank se instalará no Centro¹⁵⁸.

Há, também, os bancos que saíram e depois voltaram para o Centro, como o caso do Banco Holandês – ABN Amro Bank, que trouxe sua matriz antes localizada no Rio de Janeiro para o Centro Velho de São Paulo no início dos anos 90. Em 1993, mudou-se para um edifício construído para ele na marginal. Em 1997, voltou para o

158 ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Revista Urbs*. Ano V; nº. 23 - outubro / novembro 2001

Centro, ocupando as instalações da antiga sede do Lloyds Bank com seiscentos funcionários das áreas operacionais e de atendimento a clientes particulares. Na marginal, ficaram outros quinhentos funcionários da diretoria, do departamento de recursos humanos, serviços gerenciais para grandes investidores privados ou corporativos (NOBRE, 2000:202).

Resumindo a espacialização acima descrita, segundo Lilian Feng, Gerente de Pesquisas da Jones Lang LaSalle, as instituições financeiras localizadas em São Paulo distribuem-se hoje da seguinte forma: os bancos de investimentos estão na Av. Faria Lima, os bancos tradicionais na Av. Paulista e, no Centro, ficaram os serviços operacionais¹⁵⁹. Esta descrição corrobora com as asserções feitas pela geógrafa Helena Kohn Cordeiro (1993), sobre a configuração de um “complexo corporativo do Centro metropolitano da cidade de São Paulo” dividido em três núcleos complementares.

Nos edifícios onde se percebeu a mudança de ocupante, verificou-se, dentre os novos, a predominância dos departamentos do poder público, instituições de ensino superior, empresas de call center e informática, seguradoras, sindicatos, entre outros serviços diversificados, especialmente no caso dos que estão alugados para várias empresas. Um bom exemplo de como os edifícios vêm sendo ocupados é o caso do patrimônio deixado pelo Banco de Boston. Quando a sede desta instituição saiu do Centro rumo a sua nova sede padrão AA na marginal do rio Pinheiros, os seus edifícios foram ocupados da seguinte forma: um por uma instituição de ensino superior, a Universidade Anhembi-Morumbi; outro por uma empresa de telemarketing, a Atento; outro está dividido em condomínio e tem, entre seus ocupantes, secretarias do governo municipal.

Cabe destacar, também, que várias instituições financeiras criaram, desde meados da década de 90, centros culturais que ocupam o pavimento térreo de seus edifícios, ou edifícios inteiros, como no caso do Centro Cultural do Banco do Brasil e da Caixa Cultural-Sé, da Caixa Econômica Federal.

Telemarketing/ Call center

Dentre os serviços que os bancos deixaram no Centro, estão os de telemar-

159 Entrevista com Lilian Feng, Gerente de Pesquisas da Jones Lang LaSalle, realizada em maio/2010.

keting, atualmente mais conhecidos como call center, um dos setores de prestação de serviços que tem se destacado na evolução dos empregos (Capítulo III).

A localização das empresas de call centers no Centro tem hoje uma grande importância na dinâmica de ocupação dos edifícios, pois se tornaram, junto com o poder público, as maiores inquilinas dos imóveis disponibilizados para locação. Além dos departamentos ligados aos bancos, há empresas de vários portes que terceirizam o serviço e que, segundo Feng, vão para o Centro em busca de baixos valores de aluguel e não chegam a ocupar prédios inteiros - alugam salas em edifícios divididos em condomínios.¹⁶⁰ Não precisam de prédios com grandes qualidades, mas sim de bastante espaço, já que empregam muitos funcionários. Já as filiais das três grandes empresas do ramo com sede no Município - a Atento, a Tivit e a Teleperformance, mencionadas no capítulo anterior -, estão nos edifícios de único proprietário.

Ainda segundo Feng, além do valor do aluguel, o Centro tem qualidades de infraestrutura fundamentais para este setor: diversidade de meios de transportes, cabeamento de telefonia e fibra-ótica¹⁶¹, e ainda a grande vantagem de sofrer pouco com queda energética, já que, por aí, passa a malha de fornecimento da cidade. Por outro lado, este tipo de uso em edifícios de condomínio acaba espantando outros inquilinos: “Na hora de troca de turno, podem ser mil funcionários entrando e saindo ao mesmo tempo. Ninguém quer ir para um prédio onde tem call center”¹⁶². A localização dos call centers também virou um termômetro de baixos valores de aluguel: “aqueles prédios ruins, onde não dá pra fazer mais nada, acabam virando call centers. Quando o call center vai para o prédio, já dá pra saber que o aluguel é bem baixo, em torno de R\$ 8,00/m²”¹⁶³.

Universidades

Entre 2002 e 2009, 19 edifícios do Centro passaram a ter como ocupantes departamentos de instituições de ensino superior, sendo que 18 destas até então não es-

160 A autora deste trabalho teve esta informação através das entrevistas, já que se trata de uma ocupação característica dos edifícios divididos em condomínio, que não entraram no levantamento para este trabalho.

161 Embora, segundo informações que recebemos recentemente, a rede esteja já bastante saturada.

162 Entrevista com Lilian Feng, Gerente de Pesquisas da Jones Lang LaSalle, realizada em maio/2010.

163 Entrevista com Roberto Sampaio, Diretor de Real State do Banco HSBC, realizada em 25/05/2010.

tavam localizadas na região Central¹⁶⁴. Destes edifícios, seis pertenceram a instituições financeiras, um foi cinema, um é o Shopping Light, outro pertencia à Santa Casa de Misericórdia, grande proprietária no Centro, e os demais são de proprietários desconhecidos pela autora deste trabalho. Do total, seis estavam vagos entre 2003 e 2004.

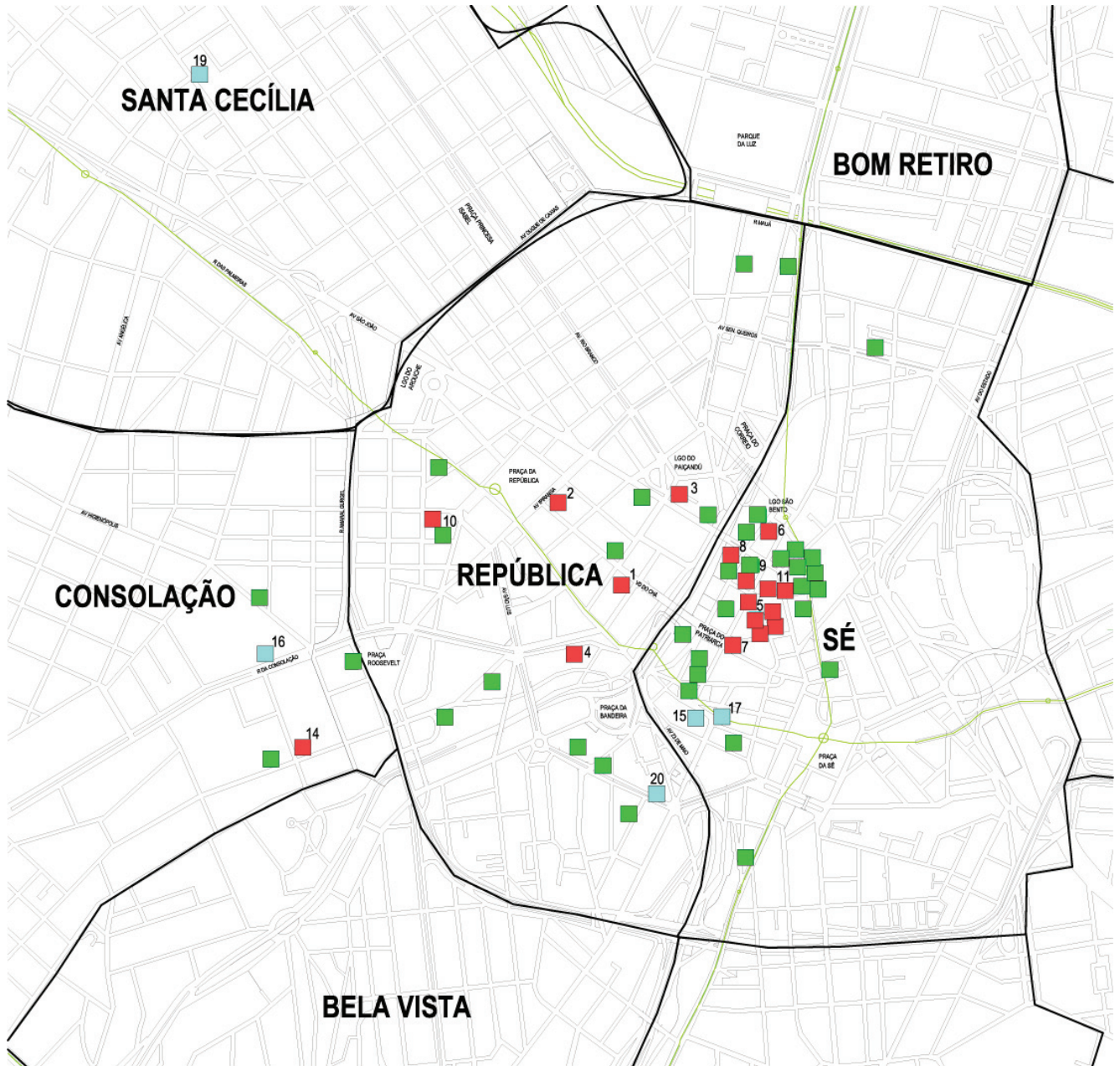
A instalação de uma instituição de ensino no Shopping Light segue uma tendência que vem se difundindo: associação entre captação de alunos e reanimação do comércio. “A instituição instala-se num local de grande movimento e os alunos se beneficiam da estrutura do shopping, como área de alimentação, cinemas, estacionamento”¹⁶⁵. E o shopping se beneficia com os estudantes-consumidores que passam a circular em seus corredores. A universidade vira uma das lojas-âncora do complexo comercial, ao atrair para este mais consumidores em potencial. Este é o caso do Shopping Light, inaugurado em 2000, onde desde 2008 se instalou um campus da Universidade Guarulhos¹⁶⁶.

164 A Universidade Presbiteriana Mackenzie, que se localiza desde sua fundação no distrito Consolação, adquiriu um edifício localizado na Rua Amaral Gurgel.

165 D.C.I.Ensino superior privado mira nos shoppings. 02.04.2008. In www.metodista.br/sala-de-imprensa.

166 Segundo o reitor da UnG, foi investido R\$ 1,4 milhão na adequação do campus, que ocupa uma área de 1.800 metros quadrados no quarto andar do edifício. “O valor do investimento em uma unidade com este modelo é menor se comparado a uma tradicional. O aluguel do espaço será pago pela mantenedora Associação Paulista de Educação e Cultura à administradora do complexo, a General Shopping Brasil”. D.C.I.Ensino superior privado mira nos shoppings. 02.04.2008. In <http://www.metodista.br/sala-de-imprensa>.

Figura 18. Mapa das universidades e do poder público



LEGENDA

- Universidades que foram para o centro a partir de 1995
 - Universidades que já ocupavam o centro desde antes de 1995
 - Órgãos Públicos
 - Distritos
 - Estações de Metrô
- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 1. Universidade de Guarulhos 2. UNIESP - Centro Cultural 3. UNIESP - Campus Centro Novo 4. Sede da Reitoria da UNESP 5. UNIESP - Faculdades Integradas Renascença 6. Faculdade de Tecnologia Diamante 7. Faculdades Integradas Tiberiça 8. Residencia Artística FAAP | <ul style="list-style-type: none"> 9. Universidade Anhembi Morumbi 10. Escola da Cidade 11. UNIESP - Sede 14. Centro de Ciências Exatas e Tecnologia PUC-SP 15. Faculdade de Direito da USP 16. Universidade Presbiteriana Mackenzie 17. Escola de Comércio Álvares Penteado - Fecap 19. Faculdade Campos Eliseos 20. IPEP - Unidade Maria Paula | |
|---|---|--|

Fonte: Elaboração própria

Poder Público

O maior impacto na dinâmica de ocupação dos edifícios não residenciais tem sido causado pela transferência de órgãos públicos para a região das imediações do Vale do Anhangabaú, principalmente para a região do triângulo histórico (ruas São Bento, Quinze de Novembro e Direita) e . Vários destes órgãos já estavam localizados nas cercanias do Centro, como é o caso do gabinete da Prefeitura, que do Parque Dom Pedro foi para o Viaduto do Chá, ou da Secretaria Municipal de Cultura, que da Rua Frei Caneca de quadra próxima à Avenida Paulista, foi para a Av. São João. Os departamentos dos governos municipal, estadual e federal estão presentes hoje em pelo menos 50 prédios desta área. Ao observar a mudança de ocupação dos edifícios pesquisados, percebe-se que em torno de 40 edifícios que atualmente são ocupados pelo poder público não eram antes de 2004.

V.4. Modificações no quadro de vacância e de comercialização dos edifícios

Observando caso a caso entre os edifícios pesquisados, tende-se a concluir que a vacância diminuiu nos anos 2000. Diversos edifícios que apareciam vagos em 1995 foram ocupados, principalmente, pelo poder público e por universidades, e certamente por outras atividades que se beneficiam da proximidade daquelas, como empresas prestadoras de serviços. Em sua pesquisa de 2004, Bomfim identificou a quadra situada entre a Rua Boa Vista, Rua 25 de Março e General Carneiro como uma das com maior concentração de prédios vacantes naquele setor fiscal, com exceção da face voltada para a Rua 25 de Março, ocupada pelo comércio varejista. Hoje em dia, estes edifícios não estão mais vacantes, foram comprados e ocupados por órgãos do Governo do Estado de São Paulo. Quem passa por lá, entretanto, ainda vê agência de bancos no térreo. Isto fez parte da negociação: os bancos estão vendendo os edifícios, e condicionalmente passando a locatários do térreo¹⁶⁷. Com efeito, dados de 2010 da JLL apontam para uma drástica diminuição da taxa de vacância do Centro no período entre 2005

167 Entrevista O.Lopes, proprietário da imobiliária Imóveis no Centro e Diretor de Assuntos Governamentais da UNIESP, realizada em 28/05/2010.

e 2010, que passou de 19,32% para 8,13%, combinada com alta taxa de absorção¹⁶⁸.

Tabela 17. Vacância e absorção dos edifícios de escritórios no Centro; Av. Paulista; Faria Lima/Vila Olímpia; Berrini/Marginal - 2005 e 2010

1995¹	CENTRO	PAULISTA	F.LIMA/V.OLIMPIA	BERRINI/MARGINAL
Estoque total	2.667.197	1.157.688	330.132	298.931
Taxa de vacância	13,35%	9,44%	6,93%	24,36%
Absorção no período	2.311.126	1.048.402	307.253	226.111
2000¹	CENTRO	PAULISTA	F.LIMA/V.OLIMPIA	BERRINI/MARGINAL
Estoque total	2.740.988	1.295.192	386.050	548.237
Taxa de vacância	19,28%	12,25%	8,51%	8,97%
Absorção no período	-98.665	88.108	45.942	272.972
Novo estoque	73.791	137.504	55.918	249.306
2005	CENTRO	PAULISTA	F.LIMA/V.OLIMPIA	BERRINI/MARGINAL
Estoque total	2.843.377	1.347.414	540.314	699.204
Taxa de vacância	19,32%	11,41%	22,17%	22,62%
Absorção no período	81.579	57.127	67.312	41.944
Novo estoque	102.389	52.222	154.264	150.967
Preço médio de locação por m ² útil ²	15	44	45	40
2010	CENTRO	PAULISTA	F.LIMA/V.OLIMPIA	BERRINI/MARGINAL
Estoque total	2.838.203	1.383.520	624.085	790.965
Taxa de vacância	8,13%	5,27%	6,51%	11,83%
Absorção no período	313.282	116.944	162.919	156.370
Novo estoque	-5.174	36.106	83.771	91.761
Preço médio de locação por m ² útil ²	19	62	71	60

Elaboração própria a partir de dados da consultoria Jones Lang LaSalle e da Imobiliária Saramandona Centro

¹Para 1995 e 2000 a JLL não possuía todos os dados

² os dados sobre o centro foram fornecidos pela Imobiliária Saramandona Centro

O quadro acima mostra que, nas quatro regiões pesquisadas, houve diminuição da taxa de vacância combinada com alta taxa de absorção. Isto aponta para a existência de um cenário geral de melhoria da conjuntura econômica para o setor imobiliário. A mudança na taxa de absorção do Centro de um período para outro, entretanto, é das mais expressivas – foi de 81.579 para 313.282 – indicando um grande aumento

168 Taxa de absorção corresponde ao aumento ou diminuição reais de espaços ocupados entre períodos (Boletins da Jones Lang LaSalle, in <http://www.joneslanglasalle.com.br>). A diminuição da taxa de vacância, se não estiver combinada com o aumento da taxa de absorção, pode significar apenas a retirada de imóveis vazios do mercado, mas não sua ocupação. Por outro lado, uma taxa de absorção negativa significa devolução de imóveis ao mercado, ou seja, sua desocupação. Em regiões onde há oferta de escritórios resultantes de novos empreendimentos, no momento da entrega destes ao mercado verifica-se o aumento da taxa de vacância, até que eles sejam absorvidos.

de espaços ocupados.

Alguns fatores mais específicos do cenário do Centro ajudam a explicar o surgimento das novas demandas e a conseqüente diminuição dos espaços vazios. De grande importância foi a decisão política dos setores públicos em se transferirem parcialmente para o Centro. Esta decisão foi tomada em função de aspectos como a acessibilidade e, especialmente, os baixos valores de comercialização dos imóveis, conforme será visto adiante.

O aluguel é bastante importante no Centro, principalmente de salas, conjuntos e dos pavimentos térreos. Há menor vacância entre os prédios divididos em condomínio, por exemplo, devido à maior facilidade de aluguel individualizado (SILVA *et al.*, 2009).

Entre os edifícios de proprietário único que foram sedes de empresas, na mesma proporção que se verifica a permanência de uma mesma empresa ao longo dos anos pesquisados, mesmo que de setores diferentes, verificou-se o aumento da ocupação por serviços diversificados (cerca de 20%). Assim, uma parte dos edifícios não condominiais está sublocada em conjuntos.

A diminuição da vacância coincide com as informações sobre o aumento das transações de compra e venda dos prédios de escritórios nos distritos Sé e República. Os dados da Secretaria de Finanças sobre o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), para o período entre 1998 a 2006,¹⁶⁹ revelam ter havido um aumento progressivo na comercialização de prédios de escritórios a partir do início da década de 2000, chegando a triplicar até 2006.

Quadro 13. Transações de prédios de escritórios entre 1998 a 2006. Distritos Sé e República

1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
27	22	24	39	32	36	29	66	76

Fonte: Elaboração própria a partir de dados de DECAR/SF/PMSP

Embora não se saiba quais os edifícios transacionados, a informação sobre o aumento da comercialização confere com o que se pôde perceber na pesquisa sobre a

169 Secretaria de Finanças. Agradecimentos à Silva e Sigolo pela disponibilização destes dados, coletados no âmbito da pesquisa “Tributos” (2009).

troca de ocupantes e proprietários dos edifícios.

De acordo ao levantamento feito para este trabalho, voltado para os edifícios de escritórios de propriedade única, percebeu-se que boa parte dos novos ocupantes são também compradores, como são os casos do Governo do Estado, das universidades e também de algumas empresas, que compram para uso próprio¹⁷⁰. A chegada destes atores ao Centro tem sido, portanto, fundamental na mudança do quadro tanto de ocupação quanto de comercialização dos edifícios.

Os dados coletados levam a crer que a maioria dos imóveis onde se instalaram as Secretarias Municipais, e que não eram de propriedade pública, foi alugada. Este é o caso, por exemplo, das cinco que ocupam o Edifício Sampaio Moreira (galeria Olido), de propriedade da imobiliária Savoy, uma das maiores proprietárias de imóveis do Centro. Neste caso, a possibilidade de alugar para o poder público, inquilino com credibilidade e interessado no edifício todo, levou a proprietária a bancar os custos de reforma implantando as adaptações requisitadas pelas secretarias. A Prefeitura arcou com apenas 1% dos gastos da reforma, incorporados ao valor do aluguel durante os cinco primeiros anos de vigência do contrato¹⁷¹.

O caso de aquisição da PMSP que ficou mais conhecido foi o do Edifício Matarazzo, ou Banespinha, para onde se mudou o gabinete do Prefeito. Ele se

Figura 19. Galeria Olido – Secretarias Municipais de Cultura e Abastecimento



Fonte: Elaboração própria

170 Caso do edifício São Bartholomeu, localizado na Avenida Ipiranga, originalmente de uso residencial. O edifício foi comprado pela empresa Vila Velha Seguros e passou por processo de retrofit, mudando sua função para prédio de escritórios.

171 LIMA, Isabelle M.. Galeria Olido pretende abrigar cultura urbana. **FSP**, 01/09/2004.

tornou propriedade da Prefeitura como parte da renegociação de uma dívida de 885 milhões de reais que a São Paulo Transportes (SPTrans) tinha com o Banespa, desde a gestão de Mário Covas (1983-1985). O município passou a dever 156 milhões de reais, a serem pagos em quatro anos; a Prefeitura ficou com o Banespinha; e o Santander Banespa ganhou o direito de

Figura 20. Banespinha - Gabinete da Prefeitura Municipal de São Paulo



Fonte: <http://www.sampa.art.br/>

competir pelas contas dos funcionários públicos, antes monopólio do Banco do Brasil¹⁷².

Já no caso do Governo do Estado, de modo incomum, este se tornou grande comprador de imóveis da região. Desde 2003, adquiriu pelo menos doze prédios, localizados nas Ruas Boa

Vista, XV de Novembro e adjacências, comprados dos Bancos Itaú (do ex-prefeito de São Paulo, Olavo Egídio Setúbal) e Santander (proprietário dos imóveis do Banco do Estado de São Paulo). A principal justificativa apresentada para estas aquisições foi a vantagem econômica da compra, visto que o pagamento ocorreu parcelado, em relação ao aluguel gasto pelas secretarias em outras regiões da cidade. Na ocasião da aquisição dos oito edifícios do Banco Itaú, em 2003, foi noticiada que a transação de R\$ 36 milhões, paga em parcelas mensais de R\$ 300 mil durante dez anos, resultaria numa economia de R\$ 750 mil por mês, frente ao gasto de R\$ 1,050 milhão com aluguéis¹⁷³. Para esses prédios, localizados entre as Ruas XV de Novembro e Boa Vista, onde passou a funcionar o Gabinete Especial do Governador, mudaram-se três secretarias estaduais – Habitação, Transportes Metropolitanos e Emprego e Relações do Trabalho; e cinco empresas estaduais – Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), Companhia do Metropolitano de São Paulo, Companhia de Trens Metropol-

172 SALLUM, Erika. De mudança. Marta Suplicy anuncia que vai trocar o Palácio das Indústrias pelo Banespinha. *Veja São Paulo*, 20/03/2002.

173 Redação da Folha de São Paulo, 01/08/2003.

itanos (CPTM), Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE) e Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano (Emplasa). Quando ocorreu a compra dos edifícios do Banco Santander, em 2006, foi anunciada uma economia mensal de 19%, em relação aos aluguéis então pagos¹⁷⁴.

Figura 21. Edifícios adquiridos pelo Governo do Estado do Banco Santander/Banespa: Rua Álvares Penteado, 49-53; Rua Boa Vista, 209; Rua Boa Vista, 200-206; e Rua João Brícola, 32.



Fonte: www.vivaocentro.org.br

A economia com aluguel também foi o argumento para a compra do edifício situado na Rua Quirino de Andrade (região da Praça da República), para onde sem mudou, em 2005, a reitoria da Universidade Estadual Paulista (Unesp), também adquirido do Banco Itaú. Segundo noticiado, o valor de compra foi de R\$ 6,69 milhões, divididos em 60 parcelas mensais, de valores menores que o valor do aluguel do edifício onde estava antes, nos Jardins.

É interessante observar que, se estes negócios parecem vantajosos para o

Figura 22. Prédio UNESP (Rua Quirino de Andrade) Foto de Marlene Bergamo/Folha Imagem.



Fonte: www.vivaocentro.org.br

174 Associação Viva o Centro, Informe Online, 21/09/2006. http://www.vivaocentro.org.br/noticias/arquivo/210906_a_infonline.htm

setor público, muito mais vantajosos são para os bancos vendedores. O primeiro empurrão para que os bancos reduzissem seu estoque de imóveis veio de uma exigência internacional, do Acordo de Basileia¹⁷⁵, que obrigou os bancos a limitar em 50% os ativos permanentes sobre o patrimônio líquido, a fim de tornar o sistema financeiro mais líquido e seguro (CORREIA e CINTRA, 2004: 269). Entretanto, em que pese o efeito da exigência mencionada, com a financeirização da economia, sobretudo a partir de meados da década de 90, os bancos brasileiros têm se esforçado para desmobilizar seu patrimônio, vendendo suas agências e tornando-se inquilinos.

Ao desmobilizar, os bancos podem emprestar a taxas elevadas o dinheiro que estava parado no imóvel, o que compensa em muito os custos do aluguel (taxa de juro básica em torno de 26,5% ao ano e aluguéis em torno de 11,6% ao ano). Além disso, os bancos ganham liberdade para deslocar suas agências por diferentes pontos da cidade, se acharem conveniente (CORREIA e CINTRA, 2004: 269).

Segundo o chefe do Departamento de Normas do Banco Central em 2008, Amaro Gomes, “Hoje, ativos como a marca têm mais valor para as empresas do que bens imóveis” (Valor, 30/05/08 em <http://www.cofeci.gov.br/paginternas>). Entretanto, como já mencionado, boa parte dos edifícios do Centro estão obsoletos e o perfil da maior parte da demanda (ao menos até os anos 2000) é de empresas de pequeno porte, ou outras que se voltam para o Centro em busca de menores valores imobiliários. Em função disto, a comercialização de edifícios inteiros depende da redução de preços, o que levaria a retenção do imóvel por qualquer proprietário em condições para tal, baseado na expectativa de valorização futura¹⁷⁶. Para as pessoas jurídicas (neste caso as instituições financeiras), essa eventual perda do capital, decorrente da redução do preço do imóvel, é um grande entrave. Conforme explicado por Bomfim (2004), “Os imóveis de pessoas jurídicas são lançados no balanço das empresas na forma de capital imobilizado (ativos imobilizados)”, a redução do valor de oferta para venda

(...) geraria uma alteração grande nos seus balanços contábeis e, conseqüentemente, os diretores e responsáveis teriam que assumir diante de seus acionistas e sócios a execução de um prejuízo. Por este motivo são mantidos

175 Acordo de Basileia II, de 2004.

176 Segundo depoimentos de especialistas em mercado imobiliário coletados pela pesquisa LILP/LABHAB, 2006.

os valores ofertados até que o mercado recupere-se e ocorra a venda nos valores pretendidos (BOMFIM, 2004:94).

Mais recentemente, além deste aspecto, segundo uma norma aprovada em 2008 pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), os bancos não podem mais usar a valorização de bens imóveis para aumentar o seu patrimônio líquido. Esta prática, implantada em tempos de hiperinflação (déc. 70), permitia a eles incorporarem de tempos em tempos o valor resultante da correção do ativo frente à variação da inflação em seu patrimônio líquido. Sem poder contar com esta vantagem, a retenção do imóvel torna-se ainda mais desinteressante. Somando-se a isto, outra norma, também de 2008, obrigou os bancos a fazer uma avaliação anual dos seus ativos de forma que o valor lançado nos balanços seja igual ao que seria recuperado no caso da venda. Nesse caso, a retenção de um imóvel em área com pouca valorização poderia significar perda cada vez maior nos balanços contábeis, sem perspectiva de ganho futuro no momento da venda.

Tendo em vista os aspectos acima descritos, o interesse do setor público pelos edifícios localizados no Centro resolve o problema da demanda e do valor, na medida em que os preços estabelecidos pelos imóveis, decorrentes de análises de consultorias de mercado imobiliário, tendem a ser maiores que os até então praticados no Centro.¹⁷⁷ E para o poder público, os valores das negociações, diluídos em inúmeras parcelas, quando contrapostos aos aluguéis de regiões bem mais valorizadas (as secretarias do Estado estavam nas Avenidas Faria Lima, Paulista e Nove de Julho), parecem barganhas.

Já foi referida anteriormente a intenção de desmobilização do capital como base de empreendimentos imobiliários realizados nas regiões da Av. Faria Lima e Marginal Pinheiros, quando citadas as operações de *build to suit*. Identificou-se o aparecimento de lógica semelhante no caso de edifícios comprados por investidores, que vieram para a região em função da garantia antecipada do locatário.

Um dos casos é o de um edifício do Banco HSBC localizado na Rua Boa Vista. Com a transferência dos departamentos do banco para a região da Av. Faria Lima,

177 Por ter que se adequar às normas legais, o poder público não tem o poder de barganha que um comprador do mercado, que durante as negociações consegue reduzir o valor para compra do edifício. Este aspecto foi levantado na pesquisa “Observatório” (LILP/LABHAB, 2006) em relação às aquisições para produção habitacional.

os andares superiores ficaram vazios. Segundo Roberto Sampaio, diretor de Real State do Banco HSBC, a qualidade do edifício era ruim para escritórios de banco, ou seguradoras (outra atividade que outrora também se concentrava no Centro). Após alguns anos à venda, foi cogitada a possibilidade de mudança de uso, como para residências, por exemplo, mas ainda não havia este apelo para aquela vizinhança. Até que, depois de cerca dois anos sem uso, o edifício foi adquirido por um investidor pessoa física, que já teria um acordo de locação com uma secretaria do Governo do Estado. Não cabe aqui entrar em detalhes sobre a articulação da operação, o fato é que a comercialização do edifício foi vinculada à preexistência de um inquilino, de uma demanda garantida.

O outro caso é o da mudança da empresa Atento para o edifício sede do Banco de Boston, localizado no Largo São Bento, após uma operação de compra e venda nos moldes das realizadas no setor sudoeste, ou seja, contando com agentes investidores do mercado financeiro. A Atento identificou a antiga sede do BankBoston, na Rua Libero Badaró, como o imóvel ideal para suas operações (é o único com laje de mais de 1.000 m² no Centro). Contudo, a empresa não tinha interesse em adquirir a propriedade, apenas em alugá-la. O BankBoston, por sua vez, não tinha interesse em locar o imóvel, mas apenas em vendê-lo¹⁷⁸. Entrou em cena a empresa Pátria Investimentos, ligada ao Banco Pátria, atuando como investidora e intermediadora do processo, que adquiriu do BankBoston o imóvel e concedeu o direito de uso de superfície para a Atento, pelo prazo de 10 anos. Trata-se de uma empresa ligada ao mercado financeiro, que presta serviços de assessoria e gestão de negócios. Possui entre seus ramos o grupo de Real Estate, que atua como investidor profissional no mercado imobiliário há cinco anos. Conforme explicado em seu site, “A área investe e estrutura transações imobiliárias sob medida no segmento corporativo. Os investimentos são realizados com recursos (próprios e de terceiros) administrados pelo Pátria Investimentos”. “Em apenas 45 dias, o Pátria estruturou a transação completa, adquiriu o edifício e a Atento iniciou a ocupação do imóvel”¹⁷⁹. Conforme explicado por Roberto Sampaio sobre o funcionamento destes tipos de operações, o que importa não é o imóvel em si, mas sim o inquilino (nome bom, que passe credibilidade) e a operação financeira possibilitada através da garantia de rendimentos durante os anos (normalmente 10), provenientes do

178 In <http://www.bancopatria.com.br/>

179 Idem

aluguel do imóvel. O fluxo do aluguel vira portfólio de ativos para um fundo de investimentos. O investidor compra um Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI (que é um título negociável, lastreado em créditos imobiliários) remunerado pelo contrato de locação. As contas que definem o valor de compra do imóvel e de seu aluguel são feitas em função da remuneração necessária para compor o fundo. No final, o prédio sai “de graça”. Então, o interesse não é exatamente pela aquisição de um prédio no Centro de São Paulo, embora, no caso do edifício em questão, este tenha algum valor de mercado; mas pela operação financeira viabilizada pelo interesse de um inquilino que queira se localizar lá, mesmo que por tempo determinado.

Este caso chamou a atenção da autora deste trabalho, pois se trata de um tipo de operação até então incomum no Centro. Sua identificação levantou a questão sobre a possível existência de outros compradores ligados ao mercado financeiro, indicando o interesse destes investidores, típicos do setor de escritórios corporativos de alto padrão, pelos imóveis do Centro. Isto indicaria uma grande mudança em curso no perfil dos proprietários destes imóveis, além de um horizonte de valorização imobiliária, ou, ao menos, de recuperação dos valores dos imóveis, se eles passassem a ser alvo de interesse dos fundos imobiliários. Contudo, não foram encontrados outros casos como este, o que também não quer dizer que não estejam ocorrendo. Mas, segundo entrevistados para este trabalho, as empresas ligadas a fundos imobiliários, quando procuram imóveis para gerar renda, seguem critérios muito rigorosos de rentabilidade e valorização, aos quais não se encaixam os prédios da região. Já os investidores menores, individuais, compram para diversificar investimentos, mas não são profissionais, “não fazem a conta”, segundo Lillian Feng. Segundo Feng,

“o investidor profissional avalia taxas de vacância e de absorção [demanda existente] para ver se vale a pena o investimento (...) O investimento imobiliário requer uma renda diretamente proporcional ao risco. Na Faria Lima, as pessoas aceitam investir com uma taxa de rentabilidade de 9% ao ano¹⁸⁰, pois há uma alta taxa de absorção, o que garante que o imóvel vai estar sempre alugado. No Centro, um prédio vazio que precisa de reforma, interessa se houver uma rentabilidade de uns 15% ao ano, mais ou menos 1% do valor do imóvel”¹⁸¹.

180 Para ilustração, segundo dados da consultoria imobiliária Richard Ellis, coletados por Nobre, “o valor do aluguel deve ser em torno de 1% do valor de venda do prédio; sendo assim, no final de um ano gasta-se em aluguel 12% do valor do prédio”. (NOBRE, 2002:142),

181 Entrevista com Lillian Feng, Gerente de Pesquisas da Jones Lang LaSalle, realizada em junho/2010.

Considerando-se que os maiores locatários do Centro vão em busca de baixos alugueis, como é o caso dos call centers, não se trata de uma rentabilidade fácil de ser alcançada.

Em relação às universidades privadas, embora elas estejam comprando para uso próprio, alguns aspectos fazem com que sejam situadas no bloco dos investidores. Segundo reportagem publicada pelo Sindicato das Entidades Mantenedoras de Estabelecimentos de Ensino Superior no Estado de São Paulo – SEMESP, a abertura de capital das instituições de ensino e o investimento de grupos estrangeiros nessas empresas desde 2007 desencadearam um movimento de aquisições imobiliárias no setor educacional, até mesmo entre as que não possuem ações na Bolsa¹⁸². Para as instituições que tiveram cotas compradas por empresas estrangeiras (Capítulo III), isto se explica pelo interesse das empresas em adquirirem, além das cotas, os imóveis que abrigam os campi e alugá-los para a própria instituição, devido à receita dos aluguéis¹⁸³. Das universidades localizadas no Centro, a Anhembi Morumbi, que comprou um dos edifícios do Banco de Boston, passou para o controle do fundo americano Laureate, em 2005. Para as universidades que ainda não abriram seu capital, mas tem esta ambição, a construção de um patrimônio imobiliário entra na preparação para tal, conforme Oswaldo Lopes, diretor de Assuntos Governamentais da UNIESP – Faculdades Renascença de São Paulo¹⁸⁴. Esta instituição adquiriu oito edifícios no Centro, para instalação de seus campi, setor administrativo e um centro cultural, e vem se preparando para entrar na Bolsa de Valores.

182 D.C.I. Ensino superior privado mira nos shoppings. 02.04.2008. In <http://www.metodista.br/sala-de-imprensa>.

183 “Operações como essas serão cada vez mais comuns daqui para frente, acreditam os especialistas. Do lado do mercado de fundos imobiliários, a demanda do investidor anda bastante aquecida em função dos retornos atraentes se comparados à atual taxa de juros. A isenção de imposto de renda sobre os rendimentos distribuídos a partir das receitas com os aluguéis dos imóveis para o investidor pessoa física torna a aplicação mais rentável do que muito fundo de renda fixa. Levantamento da Rio Bravo com 18 fundos negociados em bolsa há pelo menos um ano mostra que o retorno médio entre janeiro e agosto superou os 42%, entre valorização das cotas no mercado e rendimento distribuído. Só com a renda mensal proveniente dos aluguéis dos imóveis, os investidores tiveram um ganho médio de 7,58% em oito meses sobre o valor de mercado dos fundos na virada do ano. O desempenho equivale a 137,59% da variação do CDI.” Bellotto, Alessandra. **Valor Online** (São Paulo – SP). 05/11/2009

184 Oswaldo Lopes em entrevista de maio de 2010.

V.5. A vacância continua

Embora a demanda pelos edifícios de escritório do Centro tenha se aquecido e isto tenha resultado na ocupação de imóveis que em 1995 apareciam como vazios, ainda foram encontrados pela pesquisa muitos edifícios desocupados. Na lista dos 182 edifícios fornecida pela JLL, em 1995 havia 36 edifícios vagos. Embora vários daqueles tenham sido ocupados, outros ficaram vazios, de modo que, em 2009, aquele número diminuiu pouco.

Figura 23. Edifícios vazios na região da Av. Ipiranga



Tendo em vista as novas atividades que se instalaram no Centro nos últimos anos e o salto da taxa de absorção durante os anos 2000 (de -98.665 em 2000, para 313.282 em 2010), observada na tabela 17, a tendência é crer que a explicação para a vacância entre os edifícios de escritório não esteja exatamente na falta de demanda. Algumas das hipóteses para o que possa estar ocorrendo são: ou a demanda não é a esperada pelos proprietários, ou não precisam de edifícios inteiros ou sofrem com a inexistência de financiamento adequado.

Conforme observado por Silva (2009), os edifícios divididos em condomínio apresentam baixa taxa de vacância. Estes, conforme explicado, não entram em pesquisas como a da Jones Lang LaSalle. Assim, o aumento da taxa de absorção dos imóveis se deveu, na maior parte, à ocupação de conjuntos e salas destes edifícios, procurados por empresas que não precisam de prédios inteiros, mas de alguns andares. Foi visto nos levantamentos que, mesmo entre os edifícios de único proprietário, alguns têm andares

alugados para diferentes inquilinos. Entretanto, esta não é uma situação desejada pelos proprietários, na medida em que a gestão de vários locatários é muito complicada¹⁸⁵. Assim, os proprietários preferem manter o edifício vazio até que apareçam empresas maiores.

Outro aspecto importante que surgiu na pesquisa sobre a vacância no Centro é a falta de linhas de crédito adequadas para os edifícios de escritório. Segundo Oswaldo Lopes, proprietário da imobiliária Imóveis no Centro, “o perfil de quem procura escritório aqui no Centro, é de quem precisa de financiamento. E o financiamento que existe hoje no mercado não é adequado”¹⁸⁶. Segundo ele, que também é empreendedor no setor residencial no Centro, a adequação do crédito voltado para o setor de escritórios revolucionaria a oferta imobiliária para o setor, pois “possibilitaria a compra de edifícios e reforma para reinserção no mercado, como está acontecendo na parte residencial”¹⁸⁷, ou mesmo a execução de melhorias pelos próprios proprietários que não tenham recursos suficientes, o que aumentaria o interesse por edifícios descartados pela demanda devido à falta de manutenção. A Lei de Fachadas, que tem o objetivo de estimular a manutenção destas através da concessão de desconto no IPTU e que poderia ser utilizada no caso de edifícios tombados, só pode ser acionada após realizadas as obras. Em função disto, conforme mencionado no capítulo IV, os maiores usuários são aqueles com maiores possibilidades de arcar com o custo do empreendimento, independente do benefício fiscal, ficando de fora aqueles que não dispõem dos recursos.

Por outro lado, há que se considerar que a existência de imóveis vazios não reflete diretamente em oferta para venda ou locação. Há também entraves jurídicos de espólios e outras dificuldades relacionadas à transmissão de posse, que se somam, segundo especialistas do mercado imobiliário, às complicações decorrentes do perfil dos proprietários de imóveis no Centro, considerado mais “emocional e conservador” (LABHAB/LILP, 2006b: 27). Não é possível dizer que haja um tipo de comportamento homogêneo entre os proprietários de imóveis do Centro, mas especialmente no caso das famílias tradicionais, importantes proprietárias na região, os especialistas observam que os proprietários

185 Ref. Entrevistas realizadas por Silva et al. na pesquisa “Tributos” (2009).

186 Entrevista O.Lopes, proprietário da imobiliária Imóveis no Centro e Diretor de Assuntos Governamentais da UNIESP, realizada em 28/05/2010.

187 Idem.

(...) só vendem em função de problemas financeiros, caso contrário preferem esperar na expectativa de poder ganhar mais, sem enxergar a possibilidade de que o imóvel pode desvalorizar, ou de que poderiam investir o próprio patrimônio em frentes mais rentáveis. Existem também os que ‘amealham’, não querendo vender em nenhuma hipótese (...) Conforme resume o arq. José Eduardo Lefevre, os proprietários do Centro seguem lógicas patrimoniais não modernas (LABHAB/LILP, 2006b: 27).

Este tipo de comportamento apareceu no relato de um dos entrevistados para este trabalho sobre uma grande proprietária de imóveis no Centro.¹⁸⁸ Após desenhado um empreendimento para reabilitação de um edifício localizado na Avenida Ipiranga, vago havia alguns anos e bastante degradado, a proprietária resolveu não ir adiante, afinal, “o imóvel já tinha se pagado com os anos em que ficou alugado. Não valeria a pena investir”. Este comportamento é preocupante, ainda mais no caso de um proprietário de muitos imóveis, pois, ocorrendo repetidamente, contribui sobremaneira com o sucateamento do parque imobiliário construído. Trata-se de uma postura meramente especulativa, já que o imóvel fica inutilizado até que apareça uma proposta que mobilize o interesse de venda. Cria-se, assim, um círculo vicioso, em que o imóvel se degrada cada vez mais.

Neste ponto, cabe destacar que um dos fatores que tem atrapalhado tanto a comercialização como a reciclagem dos edifícios do Centro, além do financeiro, é a incerteza quanto à aprovação do projeto. Conforme vários entrevistados para trabalho, especialmente os apresentados no próximo capítulo, a falta de informações precisas, o número de órgãos públicos envolvidos e os problemas de comunicação entre eles geram grande insegurança nos empreendedores, que acabam desistindo dos negócios.

Outro fato que, segundo Silva (2009) e também verificado pela autora deste, contribui para a vacância de pisos superiores, é a alta rentabilidade do aluguel do pavimento térreo. Alguns dos edifícios que apareceram como vacantes na lista deste trabalho têm o térreo ocupado por atividade comercial (caso de prédios nas imediações da Rua 25 de Março) ou agência bancária. Segundo Silva *et al.* (2009), de um total de 70 edifícios de proprietário único com mais de 3 pavimentos e com andares superiores vazios, 35 apresentavam comércio ou serviço funcionando no térreo e, em cinco casos, o té-

188 Sobre este caso, não foi recebida autorização para citar as identidades.

reco foi ocupado por estacionamento. Ou seja, “a demanda por aluguel de pavimentos térreos é muito superior ao dos pavimentos superiores” (SILVA *et al.*, 2009:6), e o valor alcançado pode até chegar a compensar o de locação de um edifício todo, sem contar a diminuição de problemas administrativos¹⁸⁹, no caso de edifícios de condomínio, o que acaba contribuindo indiretamente para a vacância dos pisos superiores. Segundo o coordenador do patrimônio imobiliário da Santa Casa de Misericórdia (dona de 15 grandes prédios comerciais no Centro), por exemplo, “o aluguel do térreo rende muito mais que os das salas; os estacionamentos são os que pagam mais; é uma atividade que degrada os prédios, mas as ofertas são irrecusáveis” (SILVA *et al.* 2009: 54). A busca da rentabilidade do térreo é visível na proliferação da subdivisão destes pavimentos em stands, ou mini-shoppings. Isto já se via na Rua Santa Ifigênia e nas imediações da Rua Direita, agora se percebe em ruas como a São Bento, entre outras.

A retenção especulativa dos imóveis é, de certa forma, estimulada pela falta de aplicação de medidas coercitivas sobre o proprietário. Conforme apontado por Schor e Teixeira, “o baixo custo de carregamento desses ativos, representado pela inadimplência de IPTU, condomínio e conservação do imóvel, permite a sua manutenção à espera de valorização e constitui a base para os movimentos especulativos resultantes de estímulos da demanda. Os instrumentos legais existentes para coibir a inadimplência fiscal, por exemplo, são muito pouco utilizados, tornando a média de inadimplência dos dois distritos maior que a média da cidade”¹⁹⁰ (SCHOR e TEIXEIRA, 2006: 10).

A vinda de novas atividades a partir dos anos 2000, destacando-se as do setor público, das atividades operacionais de grandes empresas e das instituições de ensino superior privadas, significou para o Centro um novo impacto em termos da ocupação de seus edifícios tornados vagos com as migrações ocorridas entre os anos 1960 e 1970. Aparentemente, trata-se da configuração de uma nova especialização para o Centro, que tem mudado o perfil de ocupação do patrimônio construído para escritórios e

189 Lembrando que o aluguel em condomínios também tem um custo administrativo maior do que de um edifício inteiro.

190 Segundo informações da Secretaria de Finanças, os percentuais de inadimplência para a cidade situam-se no intervalo de 12 a 15%.

gerado uma nova dinâmica imobiliária, tanto de aluguel, como de compra e venda. Assim, edifícios que antes estavam vagos têm sido ocupados, e surgiram novos compradores para imóveis que antes não se conseguia vender. O quadro de vacância, embora não tenha desaparecido, passa por mudanças mesmo sem que grandes ações de reabilitação urbana tenham ocorrido.

Dentro do sistema corporativo atual, o espaço que o Centro ocupa no mercado de escritórios é o das atividades operacionais, que não precisam do status da localização ou da tecnologia (e conforto) dos edifícios inteligentes. Conforme visto nos depoimentos apresentados neste capítulo, muitas das empresas que saíram fizeram-no também em função das condições ligadas à popularização do Centro, alegando que tais características, associadas à dificuldade de acessibilidade ao automóvel, atrapalham a relação com a sua clientela, predominantemente localizada no quadrante sudoeste.

Em relação à dinâmica imobiliária, no perfil dos novos ocupantes e proprietários, parece predominar a lógica do “bom ponto”, e não a do bom investimento imobiliário. Assim como a Rua Santa Ifigênia é o bom ponto para o comércio de produtos eletro-eletrônicos e o Bom Retiro para a indústria de confecções, o Centro está se tornando “o ponto” das atividades acima mencionadas – universidades, poder público, call centers e assim por diante. Há uma escolha de localização destes atores, de modo que estão inclusive se tornando proprietários dos imóveis que ocupam. Conforme visto no caso do universo de edifícios pesquisados, os compradores têm sido os usuários diretos, e os investidores que surgiram compraram para alugar para a demanda desta nova especialização. Não foram encontrados, exceto com o caso apresentado, investidores profissionais do mercado imobiliário - produtores de novas ofertas - atuando no patrimônio construído. Isto se deve, possivelmente, pela inexistência de financiamentos disponíveis para reformas em edifícios de escritórios (também não há para a construção de novos), conforme chegou a explicitar um dos entrevistados deste trabalho (depoimento mencionado no item anterior); e também, no caso daqueles que atuam dentro da lógica financeira dos fundos imobiliários, pela incerteza quanto à valorização futura dos imóveis localizados numa centralidade com menores tendências à valorização.

Não é possível saber ainda se esse novo caminho de ocupação dos edifícios seguirá adiante. Tal situação depende essencialmente de políticas públicas voltadas

para oferta de crédito e fiscalização da retenção especulativa, com aplicação de instrumentos coercivos, como o IPTU Progressivo no Tempo¹⁹¹. Depende, também, de ações voltadas à melhoria dos espaços públicos, o que abarca questões não apenas físicas, mas principalmente sociais. Até agora, a mudança de órgãos públicos para os distritos Sé e República foi a ação de maior impacto do poder público no Centro desde os anos 90. Além de ocupar inúmeros edifícios, contribuindo diretamente para a diminuição da vacância, e de aumentar o contingente de trabalhadores de diversos níveis sociais circulando na região, essa ação gerou um clima de confiança e atração para algumas empresas de prestação de serviços. No geral, entretanto, entende-se que as mudanças descritas neste capítulo não são propriamente frutos de algum projeto público específico para o Centro, mas de comportamento do mercado, relacionadas com o reconhecimento da oportunidade da localização (o que inclui aspectos como acessibilidade, baixos valores de aluguel e infraestrutura).

Outro impacto da recomposição das atividades é o aumento da demanda residencial, que, por sua vez, conforme será visto no próximo capítulo, tem mobilizado agentes imobiliários específicos para o Centro.

191 Instituído na Constituição de 1988 e definido pelo Estatuto da Cidade, entrou no Plano Diretor Regional de São Paulo aprovado em 2004, mas ainda não foi regulamentado.

A produção privada no setor residencial

VI.1. Os lançamentos imobiliários residenciais

O exame das matérias jornalísticas é bastante didático sobre a construção do discurso sobre o Centro, que varia de catastrófico a otimista. Nelas, proliferam especulações sobre a relação do mercado imobiliário com a região. À época da assinatura do contrato de financiamento entre a Prefeitura e o BID, para o Programa Ação Centro, por exemplo, várias reportagens foram veiculadas sobre o aquecimento do mercado na região Central:

A certeza de que há R\$ 400 milhões para investir no Centro, nos próximos seis anos, já anima o mercado imobiliário. (...) Para o diretor do Sindicato da Construção (Secovi), Sérgio Tavares Ferrador, a certeza de o dinheiro do BID ser carimbado é animadora. Ele explica que o eixo entre a Praça da República e o Largo do Arouche deve ser um dos mais interessantes para empreendimentos voltados para a classe média. ‘Uma pesquisa do Secovi pela internet apontou que 30% dos que acessam o site (são 500 consultas diárias) gostariam de morar no Centro’¹⁹².

Estudo do Datafolha sobre a região confirma o renascimento: nos últimos cinco anos, o ritmo de lançamentos cresceu 143% na zona Central. (...) Os sinais de transformação do Centro apareceram principalmente em 2003, quando a região recebeu o recorde anual de 17 novos empreendimentos¹⁹³.

192 FOLGATO, Marisa. Centro arruma a casa para a volta da classe média. **ESP** 22/07/2004.

193 FOGAÇA, Elenita. Região cresce 143%, mas incorpora pouco. **FSP** 19/09/2004.

Em outra reportagem, alguns especialistas apareciam apresentando perspectivas otimistas sobre a requalificação do espaço urbano:

A avaliação de Paulo Lisboa, 47, diretor da Asbea (Associação dos Escritórios de Arquitetura), é ainda mais favorável. Segundo ele, nos próximos quatro anos o preço do metro quadrado no Centro deve dobrar de valor, encostando no de bairros como Pompéia e Lapa, na zona oeste. 'O Centro vai entrar na briga com as zonas sul e oeste', prevê. 'O Centro saiu do fundo do poço e está se requalificando', completa Lisboa. (...) E a região já está 'mais bonita, mais iluminada', continua [João Freire] d'Ávila Neto [sócio da Amaral d'Ávila Engenharia de Avaliações]. 'Ela se recupera à medida que começa a ter mais vida, mais movimento'¹⁹⁴.

Após a exaltação, reportagens também traziam a dimensão deste 'renascimento' no contexto geral da cidade:

Embora o índice de expansão seja recorde entre todas as regiões, o número absoluto de lançamentos no período [1999 a 2004] ainda é muito pequeno, de apenas 59. É a última colocação no ranking liderado pela zona sul, com 474 prédios, seguida por oeste (353), leste (213) e norte (109)¹⁹⁵.

E do lado dos empreendedores, a degradação e as dificuldades de operacionalização de empreendimentos apareciam como justificativas e aspectos a serem superados para que volte a haver interesse do setor imobiliário:

'O Centro ainda não tem perfil residencial', afirma Gerson Luiz Bendilati, 46, diretor comercial da Tecnisa. 'O trânsito de circulação é complicado, falta segurança e lazer. A prefeitura precisa investir na região', pondera. 'Os incorporadores preferem outros bairros, que têm mais liquidez' (FSP, 19/09/04).

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. Aparentemente drástica, tal opção é muito utilizada em outros países. Sabe-se que raramente um empresário irá investir na recuperação de um prédio deteriorado, fazer aquele "retrofit" e ficar ilhado por uma vizinhança em ruínas¹⁹⁶.

194 VALENTE, Edson. Valorização dependerá de ação pública. **FSP**, 19/09/2004.

195 FOGAÇA, Elenita. Região cresce 143%, mas incorpora pouco. **FSP** 19/09/2004.

196 CHAP CHAP, R. Não recuperar o centro é um desperdício. **FSP** 04/05/2005

Estas perspectivas mostram uma ideia de transformação radical do Centro, visto como “vizinhança em ruínas”. O empresário Claudio Bernardes, vice-presidente do Secovi-SP, tem como tese que o governo deveria implantar na região Central o modelo de “centro de germinação”, segundo o qual se estabelece um local e em torno dele vai se expandindo a ação de recuperação, obedecendo a “projetos bem definidos e estruturados”¹⁹⁷. “Em São Paulo, pela dimensão da área Central, caberiam pelo menos quatro centros de germinação”, afirma Bernardes. E o primeiro, de acordo com ele, seria o projeto de recuperação da Cracolândia, também conhecido como Nova Luz¹⁹⁸.

Segundo a lógica desses agentes, a transformação seria necessária para atrair o interesse de uma demanda solvente, diferente da atualmente existente no Centro, e para recolocá-lo entre os vetores de valorização imobiliária na cidade. Aí sim, talvez, a região voltasse a ser interessante para as grandes empresas do setor imobiliário. Estas empresas – construtoras e incorporadoras - atuam num universo completamente diferente do Centro, especialmente aquelas que a partir de 2006 abriram seu capital na Bolsa de Valores¹⁹⁹, e que buscam a valorização de seus ativos para alimentar os fundos de investimentos imobiliários. Embora se tenha construído um grande discurso sobre a revalorização do Centro pela mídia e setores da sociedade civil (Cap I), cuja força varia conforme momentos de lançamento de novos projetos (vide os exemplos acima), o seu futuro ainda é incerto.

Entretanto, quando se altera o ângulo de observação do que tem acontecido na dinâmica imobiliária do Centro, à parte dos rankings de lançamentos imobiliários e do interesse das grandes empresas do setor, percebe-se que, a partir de meados dos anos 2000, o quadro de lançamentos residenciais tem apresentado sinais que revelam mudanças bastante específicas.

197 www.centronovo.com.br. “CLÁUDIO BERNARDES. ‘Centro de germinação’: modelo para mudar”.s/d consultado em fevereiro de 2009.

198 Idem.

199 “A partir de 2006, as principais empresas construtoras e incorporadoras abriram seu capital na Bolsa de Valores, capturando bilhões de reais em poucos meses. Ao que tudo indica, gastaram grande parte na aquisição de bancos de terra. As três maiores empresas somam hoje cerca de cinco bilhões de reais em terras.” FIX e ARANTES, 2009.

Empreendimentos novos

Em que pese o fato de que o maior número de lançamentos ocorridos na última década na área abrangida pela Subprefeitura da Sé se concentre nos distritos onde predomina a população de classe média e média alta (Consolação; Higienópolis; Liberdade; Aclimação; Bela Vista e Santa Cecília)²⁰⁰ (Figura 23), percebe-se uma “mancha” de novos empreendimentos no distrito República e suas imediações.

Encontra-se no Centro (e quadras imediatamente lindeiras) onze novos empreendimentos realizados a partir dos anos 2000. Dois são hotéis que também funcionam como flats²⁰¹, dois são empreendimentos tipo quitinete, e sete são residenciais de um a dois dormitórios, sendo que três são localizados na ZEIS-3 da Luz (dois HIS e um HMP). O tamanho das unidades varia de 28,50m² a 59m², e os preços iniciais variaram de R\$ 58.000,00 e R\$ 130.000,00, aumentando após a finalização dos edifícios (cf. Quadro 15)(Figura 24).

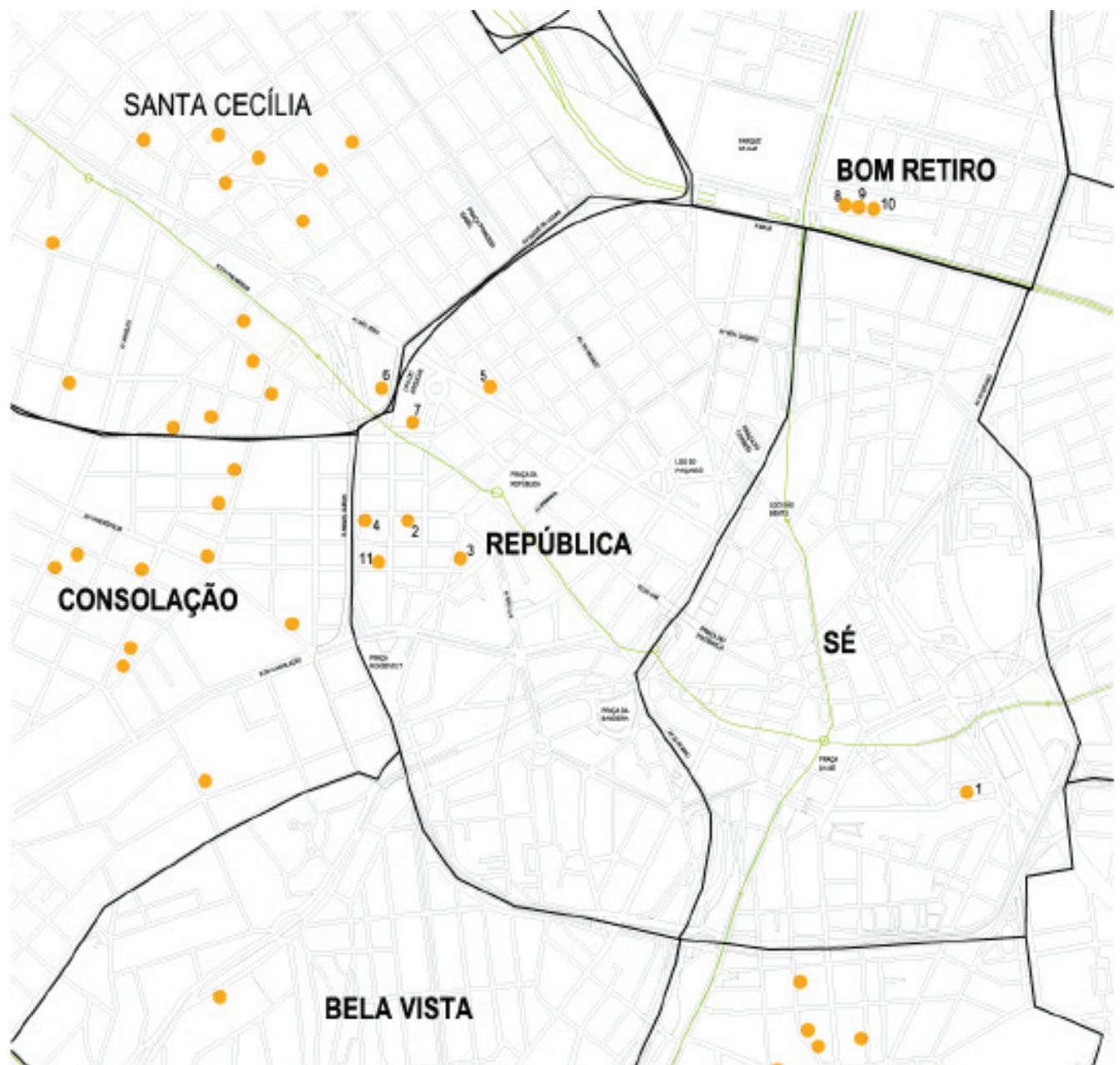
A maior parte das edificações verticais do Centro foi construída entre os anos 1930 e 1960, e se caracteriza pela ocupação total do terreno, sem recuos frontais e laterais. Os novos empreendimentos têm apresentado padrões de aproveitamento, de tipologia do edifício, de dimensão das unidades e oferta de facilidades diferentes das construções vizinhas, seguindo o modelo dos edifícios de apartamentos dos bairros de classe média. Além disto, têm se destacado pela rápida absorção pelo mercado.

A seguir, três casos.

200 Dados da Embraesp, em SCHOR e TEIXEIRA, 2006.

201 Estes são contabilizados como empreendimentos residenciais pela Embraesp, por exemplo, pelo fato das unidades serem comercializadas. O Formule 1 foi festejado como a primeira construção em 20 anos na região.

Figura 24. Mapa de lançamentos residenciais promovidos pela iniciativa privada – Construção nova



 **LEGENDA**

-  Lançamentos Residenciais
-  Distritos
-  Estações de Metrô

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| 1. Liberty Tower | 7. Central Park Residencial |
| 2. Living & Room Suite | 8. Novo Centro República |
| 3. Paradise Studio | 9. Residencial 25 de Janeiro |
| 4. Mercure Downtown | 10. Central Home |
| 5. Formule 1 | 11. Parque da Luz |
| 6. Novo Centro Arouche | |

Fonte: Elaboração própria

Quadro 14. Empreendimentos de construção nova na região central comercializados pelo setor privado

	Nome	Distrito	Incorporador	Data de lançamento	nº de pavim.	nº de unid	Tipo das unidades	Área útil (m²)	Preço Total UH (R\$)
1	Liberty Tower ¹	Sé	OCF	lançamento: 1990-jun entrega: 1991-mai	16	112	2 dorm 1 WC/ 1 garagem	37,6 e 40,7	-
2	Living & Room Suíte ¹	República	EBM / NTR	lançamento: 1994 - dez entrega: 1997 - ago	14	126	1 dorm 1 WC/ 1 garagem	32,31	-
3	Mercure Downtoun	República	Setin Empreend. Imobiliários Ltda	lançamento: 2000-mar entrega: 2003-mar	13	260	1 dorm 1 WC/ 1 garagem	24,11	98.799
4	Paradise Studio ¹	República	Paralela Empreend e Part. Ltda	lançamento: 2002-jun entrega: 2002-dez	17	102	1 dorm 1 WC/ 1 garagem	28,50	63.900
5	Formule 1 ¹	República	Inpar Constr. e Empreend Imobil Ltda	lançamento: 2003-fev entrega: 2005-jun	20	260	1 dorm 1 WC/ 1 garagem	13,20	66.000
6	Novo Centro Arouche ¹	Santa Cecília	TPA Empreendimentos Ltda.	lançamento: 2007-mar entrega: 2009-ago	15	240	2 dorm 1 WC/ 1 garagem	50,00	127.500 (lanç.) 200.000,00 (hoje)
7	Central Park Residencial ¹	República	Novo centro (Adolpho Lindenberg)	lançamento: 2007-mai entrega: 2009-jul	13	52	1 dorm 1 WC	45,00	97.400
8	Novo Centro Republica	República	TPA Empreendimentos Ltda.	lançamento: 2009/2010 em construção	28	200	1, 2, 3 e 4 dorm	37 a 87	165.000 a 340.000 (hoje)
9	Central Home Cond. Club ¹	Bom Retiro	Engelux Com. e Constr. Ltda	lançamento: 2007-mar entrega: 2009-mai	15	270	2 dorm 1 WC/ 1 garagem	46,72	117.150
10	Resid. 25 de Janeiro ¹	Bom Retiro	Engelux Com. e Constr. Ltda	lançamento: 2006-mar entrega: 2008-mai	11	300	1 e 2 dorm 1 WC	33 a 45	47,300 a 56,6500
11	Resid. Parque da Luz ¹	Bom Retiro	Engelux Com. e Constr. Ltda	lançamento: 2007-nov entrega: 2009-mai	12	103	1 e 2 dorm 1 WC	32,4 a 44	47.300

I) A introdução de novos padrões se destaca no super noticiado edifício *Novo Centro Arouche* (Av. Duque de Caxias), divulgado como o “1º lançamento imobiliário em 20 anos” no Centro:

“O Novo Centro Arouche terá 200 apartamentos de dois dormitórios, de 48m² a 52m² de área útil, com preços a partir de R\$ 120 mil. No térreo, área de lazer com piscina, playground e quadra poliesportiva, muito diferente das lojas comerciais e de serviços que costumam ocupar a base de velhos prédios residenciais do Centro”²⁰². A adoção destes padrões revela o público alvo, de classe média, um perfil de ocupação de renda um pouco mais alta que o da região dos bairros Santa Cecília e República, onde também residem moradores de baixa renda (Capítulo II).

Figura 25. Edifício Novo Centro Arouche (av. Dq. De Caxias): portão, recuos, jardim na entrada, garagem, lazer completo no térreo. Padrões arquitetônicos diferentes dos vizinhos, estes, sem recuos e a maioria de uso misto.



Fonte: Acervo pessoal

Com histórico de empreendimentos residenciais e comerciais de alto e médio padrão localizados predominantemente na zona oeste da cidade, a empresa familiar TPA Empreendimentos resolveu apostar no Centro no contexto de abertura de crédito após 2005²⁰³. A empresa já tivera o negócio em mãos antes, em 2003, quando o antigo proprietário do terreno na Av. Duque de Caxias desistiu de levar adiante a construção de um prédio cujo projeto já estava aprovado em SEHAB. O projeto previa a construção de unidades de padrão bem simples, mas com garagem, tendo em vista sua adequação

202 (DURAN, S. Prédio novo no centro velho de SP. *ESP* 25/02/2007) Segundo Mauro T. Pinto, um dos sócios da TPA Empreendimentos, estas matérias não foram pagas pela empresa, mas veiculadas por iniciativa dos jornais.

203 Informações coletadas em entrevista com o economista Mauro T. Pinto, sócio da TPA Empreendimentos Ltda., realizada em fevereiro de 2010.

para o financiamento da Caixa Econômica Federal, voltado para aquisição de imóveis custando entre R\$ 70.000,00 a R\$ 80.000,00. Após o abandono do empreendimento pelo antigo proprietário, a TPA estudou a possibilidade de sua realização. Seus estudos de viabilidade para adequação do projeto (incluindo, além da garagem, piscina, sala de ginástica, sala de jogos, salão de festas etc.) chegaram a um custo por unidade entre R\$ 130.000,00 a R\$ 150.000,00, faixa para a qual não havia crédito disponível no mercado na época. Só existia o financiamento disponibilizado pela CEF e os para imóveis com valor acima de R\$ 200.000,00, dos bancos comerciais. Em função de mudanças ocorridas no Sistema Financeiro Imobiliário – SFI²⁰⁴ e da criação do instrumento de alienação fiduciária²⁰⁵, a partir de meados dos anos 2000 foram lançadas no mercado linhas de financiamento para a classe média. Diante desta mudança, em 2005 a TPA comprou o terreno, que continuava a venda – o que, por um lado, significava a ausência de concorrência, ou de demanda. Para obtenção de recursos para compra do terreno, a empresa uniu-se ao fundo Brazilian Finance & Real Estate Participações S/A (BFRE)²⁰⁶. Para financiamento dos apartamentos, entrou em cena um financiamento pré-negociado pela incorporadora com o Banco Bradesco.

Segundo Mauro T. Pinto, um dos sócios da TPA, a negociação do terreno levou cerca de 2 anos e a obra outros 2 anos. Como o terreno foi comprado com projeto aprovado, pulou-se o tempo de aprovação, que também teria levado de 1 a 2 anos. O preço médio do m² na época do lançamento era em torno de R\$ 3.000, ocorrendo valorização de cerca de 20 a 30% em relação ao valor inicial. As vendas foram iniciadas em 2007, e segundo o empreendedor, foi bem mais lenta do que o esperado: esperava-

204 Sobre esse assunto, ver ROYER, L. **Financeirização da política habitacional: limites e perspectivas**. Tese de doutorado, FAUUSP, 2009.

205 A alienação fiduciária substituiu a hipoteca nos instrumentos de compra e venda de imóveis. Segundo explicação de um incorporador, no caso de existência de inadimplência, com a hipoteca a recuperação do imóvel pela instituição financiadora demorava em torno de 20 anos; com a alienação fiduciária, este tempo caiu para 60 dias, conferindo maior segurança aos bancos e investidores para liberação do crédito. Este fato teria sido decisivo para abertura de capital das incorporadoras na bolsa de valores em 2006 e colocação no mercado de novos tipos de financiamento imobiliário com juros mais baixos do que os até então existentes.

206 Conforme apresentado em site próprio, a Brazilian Finance & Real Estate “é uma holding formada pelas empresas Brazilian Mortgages, Brazilian Securities, Brazilian Capital e BM Sua Casa com o objetivo de possibilitar a realização de negócios estruturados para pessoas físicas e jurídicas. Seus produtos incluem um universo de opções tanto para investidores interessados em um mercado com elevado potencial de crescimento no Brasil quanto para incorporadoras e construtoras que precisam levantar rapidamente recursos para desenvolvimento de projetos ou ainda para pessoas físicas que pensam em comprar a casa própria ou mesmo um financiamento com garantia imobiliária e livre utilização do recurso”. http://www.bfre.com.br/m3.asp?cod_pagina=1120

se vender 30% a 50% logo no início do lançamento, mas atingiu-se 10% a 15%. Até o final da construção, dois anos depois, os 240 apartamentos estavam praticamente todos vendidos para um perfil bastante diversificado de compradores, sendo cerca de 15% investidores.

A campanha de marketing deste empreendimento foi totalmente permeada pelo discurso de revitalização do Centro. Para divulgação, a TPA distribuiu um livreto ilustrando os atrativos de um Centro “redescoberto”, que “nasce para um novo tempo”²⁰⁷. Logo nas primeiras páginas, aparece a chamada para o Projeto Nova Luz, apresentado como “a maior das intervenções urbanas em curso, as quais estão concedendo novo perfil a São Paulo”; e mais adiante “(...) todas as intervenções, abrangendo a Avenida Duque de Caxias e entorno, desenham um quadro irreversível, qual seja substancial valorização em curto prazo. Uma valorização que beneficiará muito especialmente àqueles que chegarem primeiro”²⁰⁸. Para se conhecer melhor os projetos em andamento para mudar o Centro, recomendava-se acesso ao site da Associação Viva o Centro.

Vale frisar, entretanto, que, de acordo ao informado pelo entrevistado para esta pesquisa, Mauro T. Pinto, também diretor do SECOVI, a TPA é uma empresa que aposta em “empreendimentos que ninguém gosta de fazer”; o corretor que ofereceu o terreno na Rua Duque de Caxias, amigo dos empreendedores, conhecia esta característica, por isso os procurou. O Novo Centro Arouche foi a primeira experiência da empresa na região Central, e a decisão em fazê-lo foi uma mistura de aspectos afetivos (M.T. Pinto havia lecionado na Universidade Mackenzie, próxima), “*feeling*” sobre a existência de demanda de classe média pela localização, em função da proximidade a equipamentos de ensino e saúde; e infraestrutura de transporte privilegiada. O fato decisivo para a iniciativa foi, entretanto, a liberação de crédito para a classe média a partir de meados dos anos 2000.

207 Partes deste folheto estão no site da empresa: www.tpaec.com.br

208 TPA Empreendimentos. Novo centro Arouche. p.3. Folheto de divulgação do empreendimento lançado em 2007 e entregue em 2009.

Figura 26. Material de divulgação do empreendimento Novo Centro Arouche

Fonte: Página de divulgação do empreendimento Novo Centro Arouche, realizado pela TPA Empreendimentos Ltda. www.tpaec.com.br

O resultado da primeira iniciativa, a empresa sentiu na segunda, o empreendimento *Novo Centro República* (ainda em construção), lançado na Rua Major Sertório, em 2009: as unidades do edifício, que variam entre 37 a 118m², foram todas comercializadas em uma semana, com valor de R\$ 3.000,00 a R\$ 3.500,00/m². A fórmula da campanha de marketing continuou semelhante, apresentando os atrativos das cercanias, a existência de patrimônio histórico e lugares charmosos, mas sem exaltar a revitalização do Centro, tampouco o projeto Nova Luz, a estas alturas já menos em evidência²⁰⁹. Outra diferença foi o foco no público de investidores, mais definido neste empreendimento, e que ficou com cerca de 50% dos apartamentos; boa parte deles foram trazidos pela Imobiliária Abyara Brokers, incorporada neste segundo empreendimento. Quando perguntado sobre novos empreendimentos no Centro, T. Pinto diz estarem estudando possibilidade de um em que as vagas de automóveis sejam opcionais, o que é uma opção aceita no Centro e diminuiria o custo da unidade²¹⁰, além de poder se adequar ao

209 Após a saída de Andrea Matarazzo da prefeitura, o alarde em torno deste projeto diminuiu muito, e seu andamento entrou em compasso de espera, em função dos procedimentos para contratação de uma empresa responsável pela execução do projeto urbanístico, o que aconteceu em 2010. ref. Cap IV.

210 Mauro Teixeira Pinto em palestra para o Grupo de Estudos de Mercado Imobiliário do Laboratório de Habi-

financiamento Minha Casa Minha Vida, lançado pelo Governo Federal em 2009.

Figura 27. Material de divulgação do empreendimento Novo Centro República



Fonte: Pagina de divulgação do empreendimento Novo Centro República, realizado pela TPA Empreendimentos Ltda. www.tpaec.com.br

II) Outros dois edifícios lançados e entregues a partir de 2005 também foram sucessos de vendas. Um deles foi o *Central Park Residencial*, incorporação da empresa Novo Centro, criada por Adolpho Lindenberg, dono da construtora de mesmo nome, atuante há anos no mercado residencial de alto padrão, para atender segmentos de médio padrão. Neste edifício, localizado no Largo do Arouche, foram construídas 52 unidades de 45m², padrão mais parecido ao das imediações que os da TPA. Este empreendimento surgiu após a realização de outros dois de reforma de edifícios, pelos mesmos agentes, aos quais retomar-se-ão adiante.

tação e Assentamentos Humanos da FAUUSP, junho de 2009.

Figura 28. Ed. Central Park (Lgo. Do Arouche): recuos frontal e lateral, guarita. Portão na frente do prédio, sem loja no pavimento térreo, como a maior parte de seus vizinhos.



Fonte: Acervo pessoal

III) O terceiro empreendimento é um caso especial, na medida em que sua formulação foi iniciada a partir de uma política pública; e, também, porque revela a fraqueza dos instrumentos públicos voltados para permanência da população de baixa renda no Centro frente aos interesses do mercado, num quadro de desinteresse do poder público pela permanência daqueles grupos. Trata-se do primeiro empreendimento realizado numa Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-3, na Luz, onde, conforme já mencionado no Capítulo II, de 2002 a 2004 foi desenvolvido o programa da SEHAB Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat – PRIH-Luz. No Plano Integrado de Intervenção (PII) deste PRIH, foi inserida a proposta de construção de edifícios habitacionais (HIS e HMP) e atividades de geração de renda no terreno de propriedade da Cúria Metropolitana de São Paulo, localizado no Bom Retiro. No final de 2002, o Escritório Antena do PRIH-Luz²¹¹ iniciou a articulação deste empreendimento ao colocar em contato os agentes necessários: proprietário do terreno (Curia); construtora interessada (Engelux); e órgão financiador (CEF); a fim de atender a uma demanda específica de residentes em cortiços da região do PRIH, cadastrados pelo Escritório Antena. Após as tratativas, que resultaram na venda do terreno, o projeto foi viabilizado, utilizando as regras de ZEIS – produção de HIS, HMP e utilizando a isenção da outorga onerosa, aumentando, assim, o número de apartamentos. Foram construídos dois conjuntos de HIS (Residencial 25 de Janeiro), totalizando 403 unidades; e um conjunto de HMP (*Central Home Condominium Club*), com 270 unidades; totalmente separados (SILVA, 2007). No bloco de HMP, foi implantada área de lazer e garagens.

211 Formado por técnicos da Prefeitura para mobilização de atores locais em torno da elaboração e implementação do PII.

Quando o empreendimento foi entregue, o PRIH-Luz já estava paralisado²¹², o que acabou resultando na mudança das regras de atendimento da demanda – sem o posicionamento da Prefeitura frente à obediência às regras de ZEIS²¹³, os preços de oferta dos apartamentos acabaram sendo mais altos, inacessíveis para famílias com menos de 10 salários mínimos (SILVA, 2007: 51). Segundo Silva, como estratégia de marketing para lidar com a “resistência” frente à localização próxima a um conjunto habitacional para baixa renda, o segundo conjunto de HIS, situado ao lado do Central Home (HMP), só seria colocado à venda depois que as unidades do HMP tivessem sido quase todas vendidas²¹⁴. E ainda, no site GEOSECOVI, “(...) a informação sobre o zoneamento dos 2 conjuntos é falseada, omitindo-se que se trata de ZEIS. O residencial 25 de Janeiro aparece como Z-8 e o Central Home como Z-5” (SILVA, 2007: 51). Os apartamentos foram lançados no 3º Feirão da CAIXA em 2007 (HIS a R\$ 47.300 a unidade de 33m² e R\$ 56.650,00 as de 45m²; HMP a R\$ 82.900,00) e a venda foi um sucesso. Embora o preço oferecido tenha sido mais alto que a definição legal de HIS, ainda assim foi mais barato que outras unidades novas disponíveis no Centro, o que, segundo Silva, deixou claro que havia uma demanda para apartamentos desse padrão e preço.

Os três empreendimentos mencionados revelam a existência de demanda residencial para o Centro, para faixa de renda abaixo de média²¹⁵, para as quais foram direcionados. Segundo Oswaldo Lopes, dono da imobiliária Imóveis no Centro e idealizador do empreendimento Central Park, “nem 40% da demanda que busca imóveis de até R\$ 130.000,00 está sendo atendida”²¹⁶. Se perguntados por que a produção de edifícios novos não é maior, e quais as dificuldades do Centro em relação ao resto da cidade, as respostas dos empreendedores são semelhantes, e pouco convincentes: falta de terrenos; negociações mais difíceis devido ao perfil dos proprietários; trâmites de

212 O Programa foi interrompido com a mudança de gestão na PMSB, a partir de 2005.

213 Onde o empreendedor é obrigado a construir habitações de interesse social – HIS, definidas pelo PDE para atendimento de famílias de até 6 s.m.. PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO (Lei Nº 13.430/2002) incisos XIII, XIV e XXIV do artigo 146.

214 Não há informações sobre a concretização deste fato.

215 Para definir os segmentos distintos da demanda por unidades residenciais, serão adotadas as faixas definidas por Schor e Teixeira em seu texto **O mercado de imóveis e os instrumentos urbanísticos para revitalização do centro de São Paulo** (LILP/LABHAB, 2006): Unidades de até 50 mil reais, segmento de mais baixa renda, com menor capacidade de pagamento; De 50 a 100 mil: média-baixa renda; De 100 a 200 mil: média renda; De 200 a 300 mil: média-alta renda; Acima de 300 mil: à qual se associa um segmento de alta renda, com menor capacidade de pagamento.

216 Oswaldo Lopes (Imóveis no Centro) em entrevista de maio de 2010.

aprovação complicados; falta de coordenação entre as secretarias públicas²¹⁷. Quando perguntados sobre o interesse do grande setor imobiliário, os entrevistados mencionam a baixa taxa de lucro. Além disto, segundo T. Pinto, um empreendimento no Centro “dá mais trabalho”, pois implica também no envolvimento do empreendedor em ações de zeladoria no entorno, por exemplo²¹⁸. Há também as questões relacionadas à imagem que se tem do Centro, que afetam o interesse de uma nova demanda não vinculada à região. Segundo T. Pinto, os empreendedores, eles mesmos de grupos que já não vivenciam o Centro, têm restrições, preconceitos, “topariam entrar como parceiros, mas não tomar a frente das iniciativas”. Este aspecto poderia explicar a utilização do discurso da revitalização como chamariz: é preciso investir na modificação da imagem para se criar a demanda e o valor imobiliário. Entretanto, todas as explicações acima não chegam a ser convincentes para explicar a pequena produção e o desinteresse do grande capital imobiliário. O Centro não é um dos vetores de valorização da cidade, uma das frentes de reprodução do capital. Esta posição foi perdida desde a década de 70, e dificilmente será recuperada. Analisando o modo de funcionamento do mercado imobiliário (abertura do capital na bolsa, etc), conforme mencionado acima e estudado por alguns autores (FIX, 2007), o questionamento a respeito do quê motivaria a transferência de investimentos para a região permanece.

Um outro aspecto comentado pelos entrevistados é que houve aumento no valor dos terrenos, “indicação de que está havendo procura no Centro”²¹⁹. O preço das unidades produzidas também aumentou desde o momento de seu lançamento, mas este aspecto não é particular, já que os valores de imóveis subiram em toda a cidade, conforme apontam pesquisas sistematizadas pelo SECOVI, por exemplo²²⁰.

Em relação aos incentivos públicos, os dois empreendimentos no distrito República se beneficiaram das regras da Operação Urbana Centro (CA=6), mas sem utilização da Outorga Onerosa, por isso não aparecem na contabilização da Emurb (Cf.

217 Mauro Teixeira Pinto (TPA Empreendimentos), em entrevista de maio de 2010 e Oswaldo Lopes (Imóveis no Centro) em entrevista de maio de 2010.

218 Mauro Teixeira Pinto (TPA Empreendimentos), em entrevista de maio de 2010. Segundo ele, na época de construção do Novo Centro Arouche, que tem uma das frentes voltadas para a Rua Dr. Frederico Steidel, a empresa tentou estimular ações de manutenção das edificações da vizinhança, ao oferecer tinta para os moradores vizinhos pintarem suas casas, por exemplo.

219 Mauro Teixeira Pinto (TPA Empreendimentos), em entrevista de maio de 2010.

220 Ver Pesquisas in <http://www.secovi.com.br/empty.php?local=/pesquisa/index.htm>

Capítulo IV).

Embora os empreendimentos de construção nova (marcantes por serem os primeiros depois de anos) tragam novidades de padrão e existência de demanda, não representam um grande número de novas unidades. Neste aspecto, entretanto, há uma mudança em curso, de identificação menos imediata, na medida em que vem acontecendo no parque imobiliário já construído. Modificando o método de levantamento da pesquisa, encontra-se uma miríade de pequenos empreendedores que vêm colocando no mercado novas ofertas residenciais a partir da reforma de edifícios. A pesquisa destes empreendimentos revelou a existência de agentes imobiliários que atuam numa lógica diferente da do grande capital, encarando as dificuldades que afastam outros empreendedores do Centro. Trata-se de uma novidade bastante importante, sobre a qual não havia pesquisas realizadas.

VI.2. O reaproveitamento do patrimônio construído

As pesquisas da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio - Embraesp mostram alguns lançamentos oriundos de edifícios reformados, mas não dão a dimensão da quantidade de empreendimentos do tipo que estão acontecendo no Centro. Através de pesquisa de campo, a autora deste trabalho chegou a 41 edifícios que foram reformados desde o final dos anos 90, produzindo novas ofertas residenciais para um público de renda média baixa numa região que engloba o Centro, Santa Cecília e Bom Retiro. Localizados no Centro, foram catalogados 26 empreendimentos (há notícias de que existam mais). Relaciona-se o aumento desta nova produção a alguns fatores ocorridos nesta década, os quais já foram abordados nos capítulos anteriores: ao surgimento de uma nova demanda no Centro vinculada ao aumento de postos de empregos e à instalação de universidades (cf. Cap III); a mudanças gerais ocorridas na estrutura de crédito imobiliário, aumentando o crédito para grupos de classe média/média baixa, que, conforme visto no Capítulo II, vêm crescendo no Centro. Além destes fatores, o fato de que a maioria das reformas ocorreu a partir de meados da década de 2000, leva a crer que as experiências realizadas pelos Movimentos de Moradia e pela PMSP, financiados pelo PAR (Cap IV), apesar das inúmeras dificuldades de ordem econômica

e técnica, mostraram a viabilidade deste tipo de intervenção.

A fim de montar um quadro dessas iniciativas, recorreu-se fundamentalmente à pesquisa de campo e entrevistas com os agentes envolvidos. Definiu-se como perímetro de levantamentos os distritos Sé e República e as quadras imediatamente lindeiras à divisão administrativa, conforme se pode ver a seguir (na Figura 28. Empreendimentos residenciais promovidos pela iniciativa privada – Reforma). Neste processo, foram enfrentadas algumas dificuldades. Por exemplo, o fato de que nem sempre os dados sobre os empreendimentos estarem documentados; assim, guardados de memória pelo empreendedor, correm o risco de serem um pouco imprecisos. Também foi preciso lidar com a desconfiança de alguns entrevistados, provavelmente receosos de espionagem, numa frente de mercado que vem crescendo. Outro aspecto a comentar, tanto para estes empreendimentos como para os de construção nova, é em relação aos valores das unidades na época de lançamento e atuais. No caso dos empreendimentos mencionados pela Embraesp, foi possível levantar o preço da época de lançamento, e, em alguns casos, verificar a valorização.

A seguir, serão apresentadas as principais constatações sobre as características dos empreendimentos e seus agentes.

Figura 29. Mapa de lançamentos residenciais promovidos pela iniciativa privada – Reforma



Fonte: Elaboração própria

Quadro 15. Empreendimentos de REFORMA na região central, iniciados até 2004 e já concluídos

Nome	Distrito	Endereço	Gestor	Incorporador	Data de lançamento	Uso			Área útil (m ²)	Valor do prédio	Valor médio da unidade no lançamento	Valor da unidade mais recente	Financ. da obra	
						original/ano de constr.	Nº de pavim.	Nº de unid						
1 Ed. 20 de Setembro	República	Rua Álvaro de Carvalho, 108	Centro Vivo	Centro Vivo	1996	residencial	6	24	studio	60	300.000,00	25.000,00	100.000,00	capital próprio, parcelado
2 Ed. Gusmões	República	Rua dos Gusmões, 652	Centro Vivo	Centro Vivo	1998	residencial	6	36	2 dormitórios 1 WC	32	300.000,00	22.000,00	50.000,00	capital próprio, parcelado
3 Condomínio Rosemeire e Maria Thereza ²	Santa Cecília	Rua General Julio Marcondes Salgado, 65/89	Ingaí Incorporadora S.A.	Ingaí Incorporadora S.A.	1999	residencia	10	52	2 dormitórios 1 WC	80 ou 100		58.800,00		
4 Santa Clementina	República	Rua Bento Freitas. 529 / frente dá pra Teodoro Baima, ao lado do Arena	Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda	Marandi	2000	residen	9	18	1 dorm	75 m ²	1.200.00,00	115.000,00	180.000,00	Marandi
5 Ed. Viana do Castelo ³	Consolação	Praça Franklin Roosevelt, 222	Centro Vivo	Centro Vivo	2001	residencial	10		1 dormitório 1 WC					capital próprio, parcelado
6 Edif. Neusa	Santa Cecília	Rua Frederico Steidel, 285	Centro Vivo	Centro Vivo	2001	residencial	3	12	1 dormitório 1 WC	35	250.000,00	25.000,00		capital próprio, parcelado
7 Ed. Henrique	Santa Cecília	Av. Rio Branco, 958	Centro Vivo	Centro Vivo	2002	residencial	10	20	1 dormitório 1 WC	88	1.200.000,00	35.000,00		capital próprio, parcelado
8 (Martim Francisco)	Santa Cecília	Rua Martim Francisco, 119	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2003	residencial	8	24	1 dormitório 1 WC	74			180.000,00	capital próprio, parcelado
9 Ed. Garôa ¹	República	R. Washington Luis, 392	Regina de Lucca Emprend. Imob. Ltda	Regina de Lucca Emprend. Imob. Ltda	2003	1960	10	30	1 dormitório 1 WC	44		48.600,00		
10 Edifício Irara ³	República	R. Vitória, 559	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2003	residencial	9	42	2 domnitórios 1 ou 2 WC	70			85.000 e 110.000	capital próprio, parcelado
11 Ed. Ana Prado	República	Rua da Consolação, 393	Centro Vivo	Centro Vivo	2003	residencial	12	60	studio, 1 e 2 dormitórios	43,5	1.800.00,00	40.000,00-60.000,00	120.000,00-150.000,00	próprio
12 Cassia Priscilla	Sé	Av. Do Estado, 2854	Centro Vivo	Centro Vivo	2003	residencial	10	60	1 ou 2 dormitórios 1 WC	38	1.200.000,00	35.000,00		próprio
13 Ed. Miriam ³	República	Rua Rego Freitas, 527	Centro Vivo	Centro Vivo	2003	residencial	7	40	1 dormitório	45	800.000,00	40.000,00	90.000,00	próprio
14 Ed. Nova Esperança	República	Rua Rego Freitas, 46	Centro Vivo	Centro Vivo	2004	residencial	6	48	1 ou 2 dormitórios	40	900.000,00	35.000,00	70.000,00	próprio
15 Samambaia Studio Home ¹	República	Rua Sete de Abril, 412	Ingaí Incorporadora S.A.	Ingaí Incorporadora S.A.	2005	hotel	11	64	1 dormitório 1 WC	50		100.524,00		próprio
16 Edifício Guatanazes ¹	República	Rua dos Guaianases, 163	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2005	residencial	7	42	1 ou 2 dormitórios 1 WC	53,3 a 83,1		50.000 a 65.000		próprio

Quadro 15. (Continuação) Empreendimentos de REFORMA na região central, iniciados até 2004 e já concluídos

Nome	Distrito	Endereço	Gestor	Incorporador	Data de lançamento	Uso original/ ano de constr.	Nº de pavim.	Nº de unid	Tipo das unidades	Área útil (m²)	Valor do prédio	Valor médio da unidade no lançamento	Valor da unidade mais recente	Financ. da obra
17	República	Rua Conselheiro Nébias, 255	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2005	hotel	4	16	2 dormitórios 1 WC	60		60.000,00	capital próprio, parcelado	
18	Bom Retiro	Rua Gal. Flores, 281	Centro Vivo	Centro Vivo	2005	residencial	7		2 ou 3 dormitórios	83 e 126	72.000 a 94.000			
19	República	Av. Vieira de Carvalho, 167	Imoveis no Centro	Novo Centro	2006	hotel / 1960		60	1 dorm/1 WC				próprio	
20	República	R. Guaianases, 139	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2006	residencial	5	20	kitchenet 1 WC	35		43.000,00	capital próprio, parcelado	
21	Santa Cecília	Av. Duque de Caxias, 428	Centro Vivo	Centro Vivo	2006	20	11	33	kitch, 1 dormitório 1 WC	46,92	58.700,00		próprio	
22	República	Bento Freitas, 71	Imoveis no Centro	Novo Centro	2006	hotel		60	1 dormitório 1 WC					
23	República	Av. São João, 300	Casa Atual	Casa Atual	2003 / 2007	hotel / 1918	3	26	kitch, 1 dormitório ou duplex 1 WC (14 plantas diferentes)	30 a 60	50 a 100 mil		pool de empreendedores	
24	República	Rua do Arouche, 187	Imoveis no Centro	Alvear Empreendimentos (Adolpho Lindenberg)	2007	residencial / 1950	10	56		36, 39 e 45		120.000 a 150.000		
25	República	Rua Aurora, 579			2007	residencial	9	81	1 dormitório 1 WC	39	53.000,00		FGTS - CAIXA	
26	República	Rua General Jardim, 137	Ane Empreendimentos Imob S/C Ltda	Ane Empreendimentos Imob S/C Ltda	2007	residencial	11	66	1 dormitório 1 WC	33,6 a 52,6	64.000 a 86.900			
27	República	Av. Ipiranga, 1248	Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda	Concordia Atividades Imobiliárias	2006 / 2008	comercial	15	226	planta livre 1 WC	30 a 60	51.000,00 - 102.000,00	75.000,00 - 140.000,00	Concordia Atividades Imobiliárias	
28	Santa Cecília	Av. General Olimpio da Silveira, 76	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2007 / 2008	residencial	13	26	2 dormitórios 1 WC	80		150.000,00	capital próprio, parcelado	
29	Santa Cecília	Av. São João, 1509	Centro Vivo	Centro Vivo	2007	residencial	7		2 ou 3 dormitórios	68 a 110	90.000,00		próprio	
30	Consolação	Rua Augusta, 835	Centro Vivo	Centro Vivo		residencial	3	12	2 ou 3 dormitórios		100.000,00		próprio	

Quadro 15. (Continuação) Empreendimentos de REFORMA na região central, iniciados até 2004 e já concluídos

Nome	Distrito	Endereço	Gestor	Incorporador	Data de lançamento	Uso original/ ano de constr.	Nº de pavim.	Nº de unid	Tipo das unidades	Área útil (m ²)	Valor do prédio	Valor médio da unidade no lançamento	Valor da unidade mais recente	Financ. da obra
31	Ed. Helena Maria	Bela Vista	Rua Avanhandava, 416	Centro Vivo	Centro Vivo	2007	residencial / 1975	7	15	2 ou 3 dormitórios 2 WC 0, 1 ou 2 garagens	107 a 130	1.500.000,00	112.000,00 a 140.000,00	
32	Edifício Blacker ³	Santa Cecília	R. Canuto do Val, 147	Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda	Marandi	2008	residencial	8	8	3 dormitórios	130	7.500.000,00	220.000,00	pool de empreendedores - Marandi
33		Santa Cecília	R. Frederico Steidel, 308	Centro Vivo	Centro Vivo	2008		7						
34	Ed. Rio Doce ³	Santa Cecília	Av. Rio Branco, 1608			2009		12	48	1 dormitório 1 WC	71			
35	Ed. São Lucas ³	Santa Cecília	AL Barros, 26			2009		7	52	1 dormitório				
36	Ed. Liber Center (Hotel Marian) ³	República	Av. Cásper Líbero, 65	Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda	Liber Center	2008 / 2010	hotel / 1942	13	82	estudio 1 WC	30 a 70	4.500.000,00	100 - 150 mil	pool de empreendedores - Liber Center
37	Ed. Comodoro (antigo Hotel Comodoro) ³	Santa Cecília	Av. Duque De Caxias, 525	Duque Empreendimtnos Imobiliários	Duque Empreendimtnos Imobiliários	2010	hotel / 1948	16	150	planta livre 1 WC	40 a 65		125 mil	pool de empreendedores - Liber Center
38	Marajó	República	Rua João Adolfo, 75	Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda	Liber Center	2010	residencial	10	68	studio e 1 dorm	40 a 55 m ²	5.000.000,00	100.000,00 - 150.000,00	pool de empreendedores - Liber Center
39	Edifício Santo Antônio ³	Santa Cecília	Av. São João, 1966	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2010	residencial	11	11	2 dormitórios 2 WC	100		190.000	capital próprio, parcelado
40	Marina Mendes Margarido ³	Santa Cecília	Av. Angélica, 172	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2010	residencial / 1920	5	10	kitch ou 2 dormitórios 1 ou 2 WC 1 ou 2 garagens	130		260 - 280 mil	capital próprio, parcelado
41	Antigo Hotel Príncipe (andamento)	Santa Cecília	Av. São João, 1072	Romão Empreendimentos Imobiliários	Romão Empreendimentos Imobiliários	2010 ainda em projeto	hotel	13	100	kitch	20 a 25		70000	

¹ Fonte: Embraesp; ² site Geosecovi baseado em dados da Embraesp até jul/2007 (tabela Helena) e ³ entrevistas realizadas no âmbito da pesquisa

VI.2.1. Os principais empreendedores

Os 26 prédios levantados no perímetro de pesquisa foram realizados por 10 incorporadores, alguns atuando em parceria.

Dentre as empresas levantadas, uma delas atua em outros bairros de São Paulo²²¹ e municípios vizinhos; trata-se da Ingaí Incorporadora S.A., do Engenheiro Claudio Bernardes, vice-presidente do SECOVI. Esta foi responsável por um dos primeiros lançamentos de reforma de edifícios no Centro, o *Condomínio Rosemeire e Maria Thereza* (Rua General Julio Marcondes Salgado), de 1999; e por outro realizado sete anos depois, o *Samambaia Studio Home* (Rua Sete de Abril), em 2005. Segundo depoimento de Bernardes, este último empreendimento foi lançado com valores semelhantes aos que a empresa praticava em outros bairros, e, embora houvesse muitas visitas, poucas unidades foram realmente comercializadas (LILP/LABHAB, 2006). Os preços da maior parte das unidades vendidas acabou sofrendo redução de cerca de 17% (SILVA, 2007), pois o empreendedor teve que se adaptar à especificidade do Centro. Segundo o próprio Bernardes, o público para o Centro está disposto a pagar até R\$ 1.800,00/m² (LILP/LABHAB, 2006).

Até onde foi possível aferir, três empresas são específicas do empreendimento ao qual aparecem ligadas. A Duque Empreendimentos Imobiliários foi criada por Carlos Comodoro, dono do antigo Hotel Comodoro, sem experiência na área de incorporação, especificamente para transformação do hotel em prédio residencial²²². As outras duas empresas (Quadro 16) não foram encontradas, seu endereço consta em sites de pesquisa como sendo o do edifício reformado.

As outras seis empresas atuam predominantemente no Centro e bairros limítrofes, como Santa Cecília e Bom Retiro. É sobre a produção destas que este trabalho se concentrará.

Entre as seis empresas que serão apresentadas a seguir, duas começaram sua atuação na década de 90 e as demais já nos anos 2000.

221 Principalmente Moema, Campo Belo, Vila Olímpia, Morumbi, Alto da Boa Vista, Chácara Santo Antônio, São Mateus e Santo Amaro. www.ingai.com.br/

222 Informações coletadas com corretora do empreendimento em março de 2010, que não quis ser identificada.

O perfil dos principais agentes

- *Centro Vivo Revitalização de Imóveis – Chil Joseph*²²³

Nos levantamentos feitos para esta pesquisa, Chil Joseph aparece como o empreendedor pioneiro das reformas de edifícios no Centro. Seu primeiro lançamento data de 1996, e tem em seu currículo cerca de 20 empreendimentos, dos quais 14 estão no perímetro desta pesquisa. Morador da região Central, atuava como corretor de imóveis, até que, com capital próprio e pequeno, passou a comprar e a reformar edifícios. Adquiria prédios em mal estado, com dívidas de IPTU, algumas vezes, no início de sua atuação, invadidos. A compra era parcelada, em até seis vezes. Conforme as unidades iam ficando prontas, eram vendidas, o que gerava o capital para as parcelas de compra do edifício. Sua demanda se compunha de moradores e trabalhadores do Centro, de renda média baixa, dos quais 80% adquiriam mediante financiamento da Caixa Econômica Federal. Segundo Joseph, seu foco são os edifícios originalmente residenciais, que precisam de poucas intervenções. Este fator é fundamental na definição dos tempos do empreendimento: como não há mudança de plantas, a aprovação pela Prefeitura é mais rápida, assim como a obra. Em cerca de 60 dias, as unidades são lançadas, e, em seis meses, entregues. O empreendimento se paga. A obra inclui renovação das partes hidráulicas, elétricas, modernização de acabamentos, pintura interna e externa. O que leva mais tempo, segundo ele, são os procedimentos de desmembramento do edifício - “muitas vezes a matrícula ainda é do terreno, e o prédio tinha que ser todo averbado e feita a divisão de matrícula, IPTU, etc.”²²⁴. Dentre os empreendedores entrevistados, é o único que permanece com as lojas do térreo, via de regra ocupadas independente do estado do prédio, normalmente abandonado. Segundo depoimento do arquiteto Arnold Pierre Mermelstein, que trabalhou com Joseph, “os imóveis eram muito mais baratos na época [final dos anos 90 início dos anos 2000]; e ele vendia barato os apartamentos e ganhava com as lojas”²²⁵. Quando perguntado sobre as maiores

223 Dados coletados em entrevistas com Henrique Staszewski (março, 2010) e Chil Joseph (2 em junho, 2010), proprietários da empresa Centro Vivo.

224 Chil Joseph, em entrevista de junho de 2010.

225 Informações obtidas em entrevista realizada com o arquiteto Arnold Pierre Mermelstein, em fevereiro de 2010.

dificuldades, Joseph diz: “vender é muito fácil. O problema maior é achar o imóvel e fazer a legalização”. Nunca utilizou a Operação Urbana Centro e não vê relação entre a sua demanda e os projetos de revitalização do Centro. Sente que, nos últimos anos, houve uma valorização geral dos imóveis, não só no Centro.

Como mostrado no quadro 16, Chil Joseph é o que mais reformou imóveis no Centro. Um aspecto relevante sobre este empreendedor em relação aos demais, ao menos até metade dos anos 2000, é que mais da metade dos moradores restantes nos edifícios por ele adquiridos foram absorvidos como demanda, ou seja, as unidades por ele produzidas eram adequadas para o público que já estava no Centro. De fato, conforme mostrado no quadro acima, os valores conseguidos pelos edifícios e os custos das reformas por ele realizadas, geravam unidades que chegaram a valer de R\$ 25.000,00 a R\$ 40.000,00 na primeira metade dos anos 2000 (hoje em dia estariam entre R\$ 50.000,00 e R\$ 90.000,00, dependendo da localização). Segundo ele, os valores das prestações acabavam ficando mais baixos que o do aluguel. Para os que não pudessem entrar nos financiamentos, era oferecido um valor de multa contratual (equivalente a 4 aluguéis), e dois meses de permanência no apartamento sem ônus.

Figura 30. Empreendimentos Centro Vivo Revitalização de Imóveis – Chil Joseph. Edifício Nova Esperança (Rua Rego Freitas); Ed. Miriam (Rua Rego Freitas); Ed. Helena Maria (rua Avanhandava)



A partir de 2007, Joseph se aposentou, e os empreendimentos passaram a ser realizados por seu filho, Henrique Staszewski e seu sócio, Benjamin Ku-

likowsky. A partir desta época, houve uma mudança na localização dos edifícios reformados; passaram a ser mais próximos a regiões como a da Av. Angélica, sentido Higienópolis. O padrão arquitetônico dos edifícios adquiridos e das reformas realizadas também mudou, voltando-se para um público de maior poder aquisitivo que a demanda encontrada no Centro.

- *Jaime Romão Empreendimentos Imobiliários*

O empreendedor Jaime Romão,²²⁶ morador da região Central, começou a atuar com pequenas reformas a partir da década de 90, e a partir de 1997 passou a comprar prédios para reformar e revender. Diz-se o “pioneiro” na compra e reforma de edifícios deteriorados no Centro, a maioria na chamada Boca do Lixo, entre Ruas Aurora e Timbiras, Avenida Rio Branco, Largo General Osório, ao longo da Av. São João – perímetro que tem sido sua principal área de atuação. Também reformou edifícios ao longo do Minhocão.

Dentre os empreendedores localizados, é o que encara as situações de compra mais complicadas. Em geral, são edifícios ocupados, que precisam passar por processos de despejo. Já chegou a levar anos comprando um edifício ocupado por bordel na Avenida São João, adquirindo unidade por unidade (11 no total). A escolha do edifício se dá de acordo com o que encontra por um preço acessível ao seu baixo capital e que permita efetuar o pagamento através de diversas parcelas – não trabalha com financiamentos para execução do empreendimento. Comprou diversos prédios de famílias tradicionais (ex.: Ademar de Barros, Cunha Bueno). Do ponto de vista dele, os prédios construídos para hotéis resultam nos melhores negócios, devido à facilidade de adaptação para a residência e aos baixos preços. A empresa atua também como imobiliária, e a estrutura de realização da obra é toda terceirizada. Em relação à demanda de seus empreendimentos, a maior parte é de renda média baixa, “em torno de R\$ 2.000,00”, e 90% compra com financiamento da Caixa Econômica Federal. Entretanto, há variações de público e faixa de renda conforme a região do Centro onde o empreendimento esteja: segundo ele, um prédio reformado na região da Cracolândia foi seu maior prejuízo, pois não teve pro-

226 Foram realizados alguns encontros com Jaime Romão, para coleta das informações sobre sua atuação. A empresa não tem estas informações sistematizadas e catalogadas, assim, para sua obtenção, foram necessárias três entrevistas com o próprio Jaime, realizadas entre fevereiro e março de 2010.

cura, ao contrário do que acontece na região da Av. Angélica, onde os preços dos imóveis para reforma sobem cerca de 30%.

Figura 31. Jaime Romão Empreendimentos Imobiliários. Ed. Guaianases (Rua dos Guaianases); Ed. Irara (Rua Vitória); Ed. Jaime (Rua Cons. Nébias)



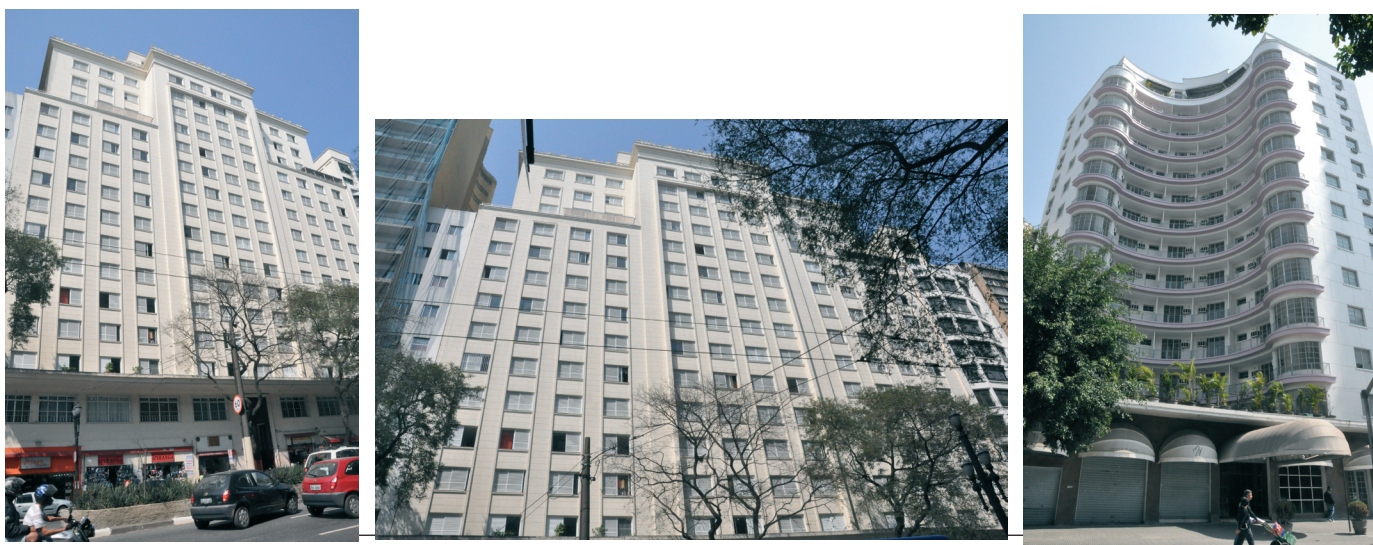
Segundo Romão, desde o início de sua atuação algumas mudanças aconteceram no panorama imobiliário do Centro. As medidas do Governo Federal de abertura de crédito para o perfil de renda média e média baixa aumentaram bastante a procura pelos imóveis residenciais a partir de meados dos anos 2000. Em relação à década de 90, os preços dos edifícios para reforma “quase dobraram”. Segundo ele, já praticamente não há imóveis com situação regular vazios. O que há são os “típicos imóveis do Centro, que o proprietário foi abandonando, foi sendo

invadido, tem dívida de IPTU, Sabesp, Eletropaulo”²²⁷, que são os que ele compra e regulariza através de acordos. Assim como o de Chil Joseph, o padrão das reformas deste empreendedor é simples, sem modificação de plantas, e inclui a troca de encanamento, parte elétrica e acabamentos. Desde o final da década de 90 até 2010, Romão já realizou nove empreendimentos, sendo que destes três estão em andamento. Quatro estão no distrito República e os outros em Santa Cecília. Em relação às políticas públicas, não vê nenhum tipo de incentivo. Aponta as dificuldades para aprovação de projetos como o maior empecilho no Centro, além de, no caso dele, a regularização das situações jurídicas e de ocupação dos prédios. Quando perguntado sobre a rentabilidade de seus empreendimentos, respondeu: “se fosse um bom investimento, as grandes incorporadoras já estariam atrás desse ramo, porém não é o que vem ocorrendo”. (Figura 31)

- *Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda*²²⁸

O arquiteto Arnold Pierre Mermelstein, dono da empresa Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda., iniciou sua atuação no Centro prestando serviço para o construtor Chil Joseph, durante a década de 90. Em 2006, começou sua atuação como incorporador e gerenciador de obras, sempre com foco no Centro, motivada, segundo ele, pela existência de imóveis vazios passíveis de

Figura 32. Empreendimentos da Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda. Ed. Residencial Ipiranga (Av. Ipiranga); Ed. Liber Center (antigo Hotel Marian, Av. Casper Libero)



227 Jaime Romão, em entrevista de março/2010.

228 Informações obtidas em entrevista realizada com o arquiteto Arnold Pierre Mermelstein, em fevereiro de 2010.

reutilização. O capital para compra dos edifícios e realização das obras vem de grupos de investidores, para os quais a empresa trabalha montando e gerenciando a incorporação e as obras. Dos entrevistados, é o que possui estrutura de obras mais racionalizada; criou um sistema replicado em todos os prédios, com mesmo padrão de produtos e estética nos acabamentos. Os edifícios têm lavanderia coletiva e medidores de água individuais. O primeiro edifício reformado pela Arco foi um de escritórios localizado na Av. Ipiranga, que chegou a ser ocupado pelos movimentos de moradia e estudado para PAR. A negociação com a CEF não foi adiante, pois o edifício pertencia ao Banco Auxiliar, falido. Após descartado pelo PAR, conforme relatado por Pierre, as negociações para compra do edifício foram realizadas com o Banco Central. Na época da entrevista, estava realizando a reforma e reconversão do antigo Hotel Marian (Av. Cásper Líbero), de 1942, que tem sua fachada tombada. Em relação à demanda, é de renda média baixa: famílias, negociantes de outras cidades, estudantes, policiais. Sobre as maiores dificuldades enfrentadas, aponta, em primeiro lugar, a falta de clareza e organização nos procedimentos da Prefeitura, e os problemas jurídicos e negociação com proprietários instáveis, que vão aumentando o preço durante a negociação: já enfrentou situação em que os herdeiros brigaram na mesa de negociação, voltando atrás na venda. Diz haver alguns edifícios que são inegociáveis, como o Edifício Prestes Maia (Bom Retiro)²²⁹, e os de propriedade da Zogbi. Referindo-se à época em que trabalhou com Joseph, diz que a compra de imóveis ficou muito mais difícil a partir de meados dos anos 2000, quando aumentou a especulação por parte dos proprietários. Assim como Romão, confirma que os edifícios sem problemas para compra estão ficando raros, e que a margem de negociação dos preços já não existe. Ele associa este aumento ao discurso de revitalização do Centro. Nos últimos meses, a mídia passou a se interessar pelas reformas em curso (jornais, Revista Veja, SPTV da Rede Globo), uma exposição que, segundo Pierre, também acaba colaborando para o aumento dos preços. Outro fator que tem atrapalhado a aquisição de imóveis, segundo ele, é o anúncio da COHAB em 2009 sobre a desapropriação de edifícios para reconversão (Capítulo IV), na medida em que mais imóveis são retirados do mercado, por retenção dos proprietários, por um lado, e pela própria aquisição do poder público,

229 De propriedade de Jorge Hamuche, esteve abandonado por mais de uma década até ser ocupado pelo Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC), em 2003.

por outro. (Figura 32)

- *Imóveis no Centro Imobiliária e Novo Centro Incorporadora*

A imobiliária *Imóveis no Centro* e a incorporadora *Novo Centro* são duas empresas diferentes que aparecem no Centro atuando em parceria.

A *Imóveis no Centro* pertence ao corretor de imóveis Oswaldo Lopes, atualmente também Diretor de Assuntos Governamentais da Universidade UNIESP (Capítulo V). Lopes é o idealizador dos empreendimentos que têm sido realizados pela *Novo Centro*²³⁰, que, conforme mencionado em item anterior, foi criada por Adolpho Lindenberg para atender segmentos de médio padrão no Centro da cidade. A parceria entre estes dois agentes iniciou-se em 2003, no empreendimento de transformação do antigo Hotel Vila Rica (Av. Vieira de Carvalho) em edifício residencial. O imóvel, pertencente à esposa de Lindenberg, estivera à venda, e chegou a ser estudado pela PMSP para ser transformado em HIS pelo PAR. Após o descarte desta possibilidade, Oswaldo foi chamado para elaborar um plano de reaproveitamento do prédio, com utilização da Operação Urbana Centro para regularização da transformação do uso. Após o lançamento, em 2006, todos os apartamentos foram vendidos em 32 dias, antes do início das obras, que duraram 8 meses. São 60 unidades de 1 dormitório, vendidas a R\$ 1.500,00/m². Segundo Lopes, a procura foi tal que começaram a “escolher para quem vender, o que mostrou como o mercado era quente”. A demanda atendida foi 30% de investidores, pessoas de fora da cidade que vêm a negócios, e moradores do Centro, especialmente idosos. O edifício precisou de poucas reformas, e o empreendimento resultou lucro de 30%.

Os recursos gerados pelo *Vila Rica* foram direcionados para um segundo empreendimento, agora de construção nova, o *Central Park Residencial* (Lgo. Do Arouche), descrito em item acima. De reforma, foram realizados outros dois: a reconversão do antigo *Hotel Plaza Arouche* (Rua Bento Freitas), em 2006, com 60 unidades, que teve como maior comprador o Sindicato dos Professores do Ensino Oficial do Estado de São Paulo - APEOESP, e atualmente chama-se *Casa do Professor*; e o *Edifício Alvear* (Rua do Arouche), em 2007, construção de 1950, com 56 unidades residenciais (36, 39 e 45m²). Quando perguntado sobre o que estimula a

230 Segundo entrevistas com Oswaldo Lopes, realizadas em maio de 2010.

vinda para o Centro, Lopes referiu-se aos incentivos da Operação Urbana Centro, e creditou ao marketing feito por Andrea Matarazzo, a partir de meados dos anos 2000, a volta de interesse pelo Centro, embora mencione que os “alicerces” foram construídos na gestão de Marta Suplicy. (Figura 33)

Figura 33. Imóveis no Centro Imobiliária e Novo Centro Incorporadora. Cond. Vila Rica (Av. Vieira de Carvalho); Ed. Alvear (Rua do Arouche); Cond. Casa do Professor (Plaza Arouche).



- *Casatual Incorporações e Construções*²³¹

A empresa *Casatual* pertence ao arquiteto Roberto Toffoli, e foi responsável pela reforma e a transformação em residências do antigo *Hotel Britânia* (2007),

231 Informações coletadas em entrevista realizada em fevereiro de 2010.

próximo ao Vale do Anhangabaú. Até início de 2010, ainda não tinha realizado um segundo empreendimento. Este empreendedor diz ter sido estimulado pelos discursos e ações da gestão Marta Suplicy (projeto Belezura – “convidando o empreendedor a vir para o Centro”, e o financiamento do BID) e pelos modelos de reabilitação que viu realizados pelo mundo. Na época, trabalhava em uma construtora, e estava a procura de negócios imobiliários. Chegou a cogitar produzir para baixa renda, e foi conhecer o programa Novas Alternativas, desenvolvido no Centro do Rio de Janeiro pela Prefeitura em convênio com a CEF²³². Por ausência de financiamento e por não se enquadrar no perfil de empresas habilitadas pela Caixa Econômica Federal para utilização do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, não levou adiante a ideia, voltando sua produção para criar demanda de classe média no Centro. Diz ter como objetivo “criar um produto diferenciado, e não apenas reformar e colocar no mercado, como outros empreendedores mais antigos”. A aquisição e reforma do *Hotel Britânia* (Av. São João) foi realizada com capital de quatro sócios. Dentre os empreendimentos levantados, este foi o de realização mais demorada. Segundo Toffoli, por diversos motivos descobertos ao longo do processo: o imóvel tinha muitas pendências jurídicas, como, por exemplo, dívida de IPTU (R\$ 20.000,00) e ações trabalhistas de antigos funcionários do hotel (quando foi cobrar do proprietário, ele tinha falecido). Além destes aspectos, por ser um imóvel tombado em dois níveis (municipal e estadual) e ainda classificado como Zona Especial de Interesse Cultural –ZEPEC (PDE 2002, art.168), a aprovação do projeto dependia da anuência de cinco órgãos: SEHAB, SEMPLA, DPH, CONDEPHAAT e Corpo de Bombeiros, que não se comunicavam entre si. A aprovação do projeto levou dois anos. A obra, que durou outros dois anos, envolveu troca de instalações hidráulicas, elétricas e aumento de área dos apartamentos com a construção de anexos de estrutura metálica. No momento da compra, embora o hotel já não funcionasse como tal, seus quartos eram alugados por valores em torno de R\$ 400,00. Os moradores não foram absorvidos como demanda do empreendimento. As unidades custaram entre R\$ 50.000,00 e R\$ 100.000,00 na época de seu lançamento.

Quando perguntado sobre o tipo de edifícios que prefere, diz serem os de

232 Trata-se de um programa de reabilitação de imóveis encortiçados no Centro do Rio de Janeiro, que combina a recuperação dos edifícios e a permanência da população local.

escritórios mais fáceis para realização de obras, pois são mais novos, com estrutura em concreto. Os hotéis têm em média 100 anos, são estruturalmente mais trabalhosos. No geral, busca edifícios abandonados para renovar. Em relação à utilização dos instrumentos de incentivo, mencionou o desconto de IPTU possibilitado com a transformação de uso de comercial para residencial e a adesão ao Programa de Parcelamento Incentivado (PPI) para parcelamento da dívida de IPTU²³³. Em relação à Operação Urbana Centro, mencionou a impossibilidade de uso do mecanismo de transferência de potencial construtivo, já que, para outras regiões, está proibido (ref. Capítulo IV), e no Centro há quem compre. A adesão ao desconto da Lei de Fachadas estava sendo estudada pelo Departamento de Patrimônio Histórico.

Como se pode perceber, há diferenças entre os empreendedores da região Central; desde a origem de sua atuação no Centro, o mercado para o qual trabalham, o produto que produzem, o porte econômico dos empresários, tipologia dos edifícios. Também é diferente a relação entre sua atuação e as ações do poder público. No caso de Romão e Joseph, os pioneiros que começaram nos anos 90, é que não fazem a mínima menção às ações do poder público e nem aos discursos de revitalização do Centro como determinantes de sua atuação. Os outros três empreendedores iniciaram sua atuação no Centro a partir dos anos 2000, e foram estimulados pelas ações, ou pelos discursos, do poder público – talvez menos no caso do arquiteto Pierre Mermelstein. A primeira reforma realizada pelos parceiros *Novo Centro* e *Imóveis no Centro* ocorreu após o edifício (ocioso e à venda) ter sido alvo de estudos para HIS pela Prefeitura. O arquiteto Roberto Toffoli, conforme depoimento, foi atraído pelas ações de embelezamento dos espaços de Marta Suplicy e pela ideia, segundo ele, de ver o Centro de São Paulo

Figura 34. Casatual Incorporações e Construções. Ed. Américo Simões (antigo Hotel Britania; Av. São João)



233 Sobre este programa ver SILVA, SIGOLO e BIAVA (2009).

se transformar como os Centros reabilitados de cidades europeias. Já o arquiteto Arnold Pierre Mermelstein iniciou sua relação com empreendimentos no Centro junto com um dos pioneiros, partindo para ações próprias após esta vivência, traduzida em empreendimentos de melhor padrão, segundo ele. Foi o único até agora a transformar um edifício de escritórios em residencial, que, como visto no capítulo anterior, é a tipologia de maior vacância no Centro. Embora os cinco estejam atendendo demanda de classe de renda abaixo de média, na atuação destes últimos três percebe-se desde o início a intenção de atingir um público de renda maior; assim como na atuação mais recente dos dois “pioneiros”. Talvez isso seja um sinal de aparecimento de uma nova demanda para o Centro, de renda um pouco maior que a inicial.

O que estes empreendedores têm em comum é sua especialização em empreendimentos populares localizados no Centro, com as condições aí existentes, e sua posição no setor imobiliário da cidade: conforme um deles, são “abnegados” (O.Lopes) pelos empreendedores atuantes nos vetores mais valorizados; e, como outro, “comem pelas beiradas” (A. Pierre Mermelstein), realizando o que não interessa para os setores voltados para lucros maiores. (Figura 34)

VI.2.2. As características dos empreendimentos

Os edifícios reaproveitados e as unidades produzidas

Os empreendedores que se destacam em termos de número de lançamentos, como os pioneiros Chil Joseph (Centro Vivo) e Jaime Romão, tiveram em vista, na maior parte de sua atuação, o público de baixa renda. Deste modo, priorizam quantidade de unidades colocadas no mercado em pouco tempo e o custo, o que se reflete no padrão de seus produtos, mais modesto que o dos demais que atuam no Centro. Ao mesmo tempo, por serem também os de menor capital, ao menos quando iniciaram, são os que encaram aquisição de imóveis com situações jurídicas e tributárias mais complicadas – e por isso mais baratos. Estes dois, por serem os que atuam há mais tempo no Centro, testemunharam, conforme relatado em suas entrevistas, o aumento

tanto da procura pelos imóveis reformáveis, quanto dos valores de aquisição destes, ocorrido após meados dos anos 2000, época, conforme visto, posterior à realização das reformas de HIS pela Prefeitura.

Conforme já apurado em capítulos anteriores, a maior parte dos edifícios vagos ou ociosos do Centro foi construída na primeira metade do século XX e é de proprietário único. Isto é, portanto, predominante entre os edifícios que têm sido reformados, assim como o tipo de proprietário: a maioria daqueles com uso original residencial pertencia a famílias tradicionais. Do universo abrangido por esta pesquisa, 8 prédios foram construídos para hotéis (30%); um para escritórios e os demais para residências. Destes edifícios, em torno de 50% têm lojas no pavimento térreo, que nem sempre entraram na negociação, por já pertencerem a outros proprietários. Mesmo no caso dos prédios vazios, as lojas estavam, via de regra, ocupadas e foram desmembradas junto com o processo de desmembramento dos apartamentos.

O tipo de prédio aproveitado é bastante variável, e depende, principalmente, do tipo de empreendedor e do público alvo. No geral, as unidades produzidas são de um a dois dormitórios, raramente chegando a três, porém com um banheiro e sem garagem. Em termos de áreas coletivas, a implantação de lavanderia tem se tornado comum, existindo em todos os edifícios que foram hotéis.

Perfil dos compradores

Nenhum dos entrevistados realizou pesquisa de demanda, todos confiaram na existência de uma “demanda reprimida” (Toffoli), que, segundo eles, tem se mostrado real. Percebe-se que, embora a faixa de renda alvo seja semelhante, há pequenas diferenças no perfil buscado conforme a localização do empreendimento. O que se pôde perceber, e que vai de encontro às informações do Capítulo II, sobre as características da população residente na região da República, o interesse é das famílias pequenas, casais sem filhos e solteiros, pelos apartamentos. Nenhum dos empreendedores chegou a sistematizar as informações sobre o bairro de origem dos compradores para que se soubesse se já moravam ou não no Centro, entretanto, alguns deles responderam que parte já era residente de aluguel na região, especialmente os idosos e a clientela inicial de Joseph, por exemplo. Mas todos os entrevistados mencionaram haver dentre os

compradores pessoas de outras cidades que vêm a São Paulo a negócios – uma população flutuante, portanto, que, para a autora deste trabalho, não chega a contribuir para a mudança de característica de “despovoamento” do Centro, na medida em que nele permanece pouco tempo.

Aprovação

Os trâmites para aprovação dos projetos na Prefeitura e para a realização dos empreendimentos variam conforme a complexidade da obra, especialmente se o edifício for tombado. Praticamente todos os entrevistados se referiram às dificuldades relacionadas à ausência de clareza no processo de aprovação, ao fato de que as solicitações de acréscimo de documentos ou ajustes nos projetos vão sendo enviadas de forma fragmentada, e à falta de comunicação entre os órgãos envolvidos. “Não queremos vantagens, mas racionalidade nos procedimentos. Precisaria ter um setor específico na Prefeitura” (Pierre). A normatização de segurança edilícia atual também dificulta a realização das reformas, na medida em que a adaptação dos edifícios mais antigos é mais difícil. Em relação à atuação em imóveis tombados, os dois agentes que tiveram que lidar com esta questão relataram que esta é a parte menos trabalhosa da aprovação. Mais difícil é a relação com bombeiros e os processos internos de SEHAB. Este aspecto em relação à produção de HIS foi resolvido com a criação, em SEHAB, de uma instância de análise específica, a CAEHIS - Comissão de Análise de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social, que analisa caso a caso os projetos de HIS e HMP, podendo liberar a alteração da legislação nos casos cabíveis, a fim de viabilizar os empreendimentos.

Habitação de Interesse Social

Dos edifícios levantados, 4 foram estudados para HIS (Samambaia, Nova Aurora, Residencial Ipiranga e Vila Rica), sendo depois descartados.

Ao serem perguntados se empreenderiam em área de ZEIS, as respostas dos entrevistados variaram. Dois deles responderam afirmativamente, desde que houvesse financiamento. Um respondeu que não, pois acha que a proximidade com Habitação

de Interesse Social (HIS) dificultaria a venda de Habitação para o Mercado Popular (HMP), mas disse que, se tivesse algo com a qualidade do Parque do Gato²³⁴ perto, poderia se interessar. Este mesmo empreendedor acredita que o empreendimento realizado pela Engelux, na Luz, deu certo porque a tipologia dos edifícios de renda média e baixa é igual (figura 36), evitando assim a estigmatização gerada pela proximidade com habitações para baixa renda. A justificativa sobre HIS atrapalhar a venda de HMP tem sido recorrente entre os empreendedores, e também apareceu na entrevista com a TPA Empreendimentos, quando perguntado sobre a ZEIS na área de intervenção do Nova Luz. No empreendimento da Engelux, realizado na ZEIS da Luz, conforme

Figura 35. Central Home Condominium Club (renda média) e Residencial 25 de Janeiro (habitação de interesse social). ZEIS 3 na Luz



234 Empreendimento de HIS, modalidade de atendimento Locação Social, produzido pela PMSP no âmbito do Programa Morar no Centro (2001-2004).

citado acima, a fim de escapar deste “perigo”, as unidades de HIS foram lançadas depois das unidades de HMP (SILVA, 2007).

Preços e financiamentos para aquisição das unidades

Em relação aos preços dos edifícios, os empreendedores que realizaram negócios até primeira metade dos anos 2000 relataram que havia alguma margem de negociação dos preços iniciais, especialmente em função da existência de dívidas tributárias, ocupação, estado (alguns tinha sido ocupados por sem teto, organizados e desorganizados), além de possibilidades de facilitar os pagamentos (Romão, que chegou a parcelar em 15 vezes, Joseph, Pierre). O antigo Hotel Britânia, por exemplo, que tinha como pedido inicial R\$ 900.000,00, foi vendido por R\$ 600.000,00, em 2003. Atualmente, a margem de negociação já não existe, em função do aumento da procura (Pierre).

Sobre os valores das unidades, os valores do m² atualmente variam de R\$ 1.500,00 (Santa Ifigênia, Av. do Estado) a R\$ 3.000,00. Acompanhando a grande alta dos últimos anos no município (mencionada por vários entrevistados), os preços subiram expressivamente, especialmente das unidades localizadas em áreas mais valorizadas, como Consolação e Santa Cecília. Como exemplo, as do edifício *Santa Clementina* (Arco), localizado na Rua Bento Freitas, que, à época de seu lançamento, em 2000, custava R\$ 115.000,00, atualmente custa R\$ 180.000,00; ou uma quitinete do edifício *Ana Prado* (Centro Vivo), no início da Rua da Consolação, que, em 2003, custava R\$ 40.000,00, atualmente custa R\$ 120.000,00. Em função das facilidades de financiamento, e da existência de uma demanda interessada em morar nestas regiões, estas unidades têm sido absorvidas.

Em praticamente todos os empreendimentos, a compra de 90% das unidades foi viabilizada através de Cartas de Crédito da Caixa Econômica Federal. Mais recentemente, também, os entrevistados passaram a mencionar a possibilidade de utilização do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, lançado pelo Governo Federal em 2009, para atender prioritariamente famílias com renda de até 10 salários mínimos²³⁵.

235 “Para a faixa de renda mais baixa, o valor mínimo de casas ou apartamentos tem de ser de R\$ 37 mil a R\$ 41 mil e o máximo de R\$ 41 mil a R\$ 52 mil, dependendo da região do país. As famílias pagam 120 prestações, equivalentes a 10% de sua renda, e a diferença é coberta por subsídios do Orçamento Geral da União. No caso da faixa que recebe de três a seis salários mínimos, a CEF financia o imóvel, que deve custar no máximo R\$ 130 mil, e

Segundo Luiz Paulo Pompéia, diretor da Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio (Embraesp), o PMCMV “(...) é um dos principais fatores de crescimento do segmento econômico e do mercado”²³⁶. Pompéia frisa, entretanto, que este programa já foi lançado num contexto geral de melhoria do mercado imobiliário, em função de diversos fatores: os prazos de financiamento foram alongados, permitindo a redução do valor das prestações; foram abertas linhas de crédito para as construtoras; a renda do brasileiro se recuperou a partir de meados de 2004 e a economia passou a ser reconhecida como ‘sólida’, estimulando investidores internos e externos a apostar no setor imobiliário²³⁷.

Este programa chegou a ser mencionado como “divisor de águas para as ZEIS” por Mauro T. Pinto, um dos donos da TPA Empreendimentos, em palestra proferida na Faculdade de Arquitetura e urbanismo da USP. Isto, porque, com a existência de financiamento, o setor privado passaria a se interessar em construir nestas áreas. Não se sabe, entretanto, até que ponto o financiamento acabará sendo aplicado nas áreas Centrais, o que, aliás, é um dos aspectos criticados entre os urbanistas²³⁸; muitos destes acreditam que ocorreria uma perpetuação da produção para baixa renda onde há terras mais baratas, ou seja, longe da região Central. Mesmo assim, um dos entrevistados desta pesquisa, Jaime Romão, tem planos de buscar este financiamento para comercialização das unidades de um edifício na Av. Angélica, com quitinetes custando cerca de R\$ 70.000,00. Ainda não se sabe se irá conseguir.

VI.3. Sobre as mudanças em curso e os conflitos

Conforme as informações levantadas, as intervenções de reforma, que são as

concede descontos que podem chegar a R\$ 23 mil, de acordo com os rendimentos familiares.” DEMARCHI, Célia. Ritmo acelerado. **Revista Problemas Brasileiros**, jul/ago. 2010. http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas_sesc/pb/artigo.cfm?Edicao_Id=376&breadcrumb=1&Artigo_ID=5790&IDCategoria=6658&reftype=1

236 DEMARCHI, Célia. Ritmo acelerado. **Revista Problemas Brasileiros**, jul/ago. 2010. http://www.sescsp.org.br/sesc/revistas_sesc/pb/artigo.cfm?Edicao_Id=376&breadcrumb=1&Artigo_ID=5790&IDCategoria=6658&reftype=1

237 Idem, Ib.

238 Sobre este programa, ver as análises: FIX, A. ARANTES, P. Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida. In <http://www.correiciudadania.com.br/content/blogcategory/66/171/>; MARICATO, Ermínia. O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada. **Revista Carta Maior**, 27/05/2009.

geradoras de maior volume de novas unidades, aconteceram à revelia dos incentivos públicos municipais para o setor privado. Ainda 80% dos entrevistados acham que o poder público mais atrapalha que colabora para sua atuação, mencionando o quanto os prazos para aprovação e trâmites internos da Prefeitura dificultam a realização dos empreendimentos. Já no caso dos empreendimentos novos, a Operação Urbana Centro foi um estímulo, ao permitir empreendimentos com CA 6 e garagens, sem utilização da outorga onerosa.

Entre os agentes das reformas, embora não tenham se beneficiado de incentivos urbanísticos, a maioria iniciou sua atuação no Centro após viabilizados os empreendimentos de reformas voltados para Habitação de Interesse Social. Isto leva a crer que a política municipal de habitação, resultante das ações dos movimentos de moradia, colocou em pauta a possibilidade de reaproveitamento dos edifícios para residência, o que antes não se via. A ironia é que o despertar do setor privado para esse mercado tende a afastar cada vez mais a possibilidade de ocupação dos edifícios pela demanda de baixa renda (1 a 3 s.m.). Por um lado, pelo fato de que o pequeno mercado para renda média e média baixa tem absorvido os imóveis em melhores condições físicas e jurídicas. Conforme o depoimento de Verônica Kroll, liderança do Fórum de Cortiços, “os empreendedores privados disputam com a gente, porque os prédios que estão com a documentação em dia eles compraram, os que têm problemas de inventário, de IPTU, estão aí”²³⁹. Por outro lado, porque os valores das unidades estão cada vez mais altos; também segundo Kroll, “para nós do movimento, até por R\$ 80 mil aqui no Centro já é inviável se não tiver parceria com o poder público”²⁴⁰.

As unidades que estão sendo produzidas no Centro têm sido absorvidas por uma classe de renda média e abaixo da média que não estava conseguindo comprar em outros lugares, devido, entre outros motivos, à ausência de crédito. Conforme visto, isto mudou em meados da última década.

Ao mesmo tempo, embora a maior parte dos compradores o faça para morar, também começam a surgir investidores interessados no Centro. Segundo depoimento do Mauro T. Pinto, na época do lançamento do Novo Centro República houve um interessado em comprar todo o edifício, o que não foi aceito por política da incorporado-

239 Entrevista realizada com Verônica Kroll em março de 2010.

240 Entrevista realizada com Verônica Kroll em março de 2010.

ra. Este fato também contribui para o aumento nos valores das unidades produzidas.

Como resolver este impasse, entre a permanência de população de baixa renda e o interesse do mercado imobiliário ascendente no Centro? Esta é uma pergunta que se levanta diante do quadro estudado neste capítulo. Alguns caminhos foram iniciados, com a implantação dos instrumentos do Estatuto da Cidade através do Plano Diretor Estratégico de 2002. Mas sua aplicação, no caso daqueles que foram regulamentados, tem se dado de forma lenta e fragmentada, ou interrompidos²⁴¹. No caso das ZEIS-3, as regras do instrumento foram determinantes para redução do valor do terreno no empreendimento da Rua 25 de Janeiro, além do que o construtor ficou isento da obrigação de pagar a outorga onerosa do empreendimento – tudo contribuindo para diminuir o valor da unidade. No entanto, a falta de posicionamento da Prefeitura e da Caixa Econômica Federal para obrigar o empreendedor a comercializar as unidades de HIS por valores compatíveis com a demanda de baixa renda (até 6 salários mínimos), fez com que esta ficasse de fora.

Em 2009, surgiu a possibilidade de utilização do Programa Minha Casa Minha Vida, programa de abrangência nacional, para aquisição subsidiada da moradia. Conforme mencionado acima, foi visto como “divisor de águas” para a ZEIS. Entretanto, o teto do perfil de renda das famílias permitido é de até 10 s.m., o que não garante, portanto, que o mercado vá produzir para as rendas menores. Segundo um dos entrevistados para a pesquisa, quando perguntado se produziria HIS, “(...) o Centro é uma joia, com acessórios diferenciados, o Teatro Municipal é uma joia, o vale Anhangabaú é uma joia...eu não vejo porque colocar Habitação de Interesse Social ao lado disso... nada contra Habitação de Interesse Social (...)”. Ou seja, qualquer caminho depende fundamentalmente da intenção do Estado de que a população de baixa renda permaneça no Centro.

Conforme visto ao longo deste capítulo, vêm ocorrendo algumas mudanças

241 Sobre esse assunto, ver, por exemplo, LILP/LABHAB, 2006; e SILVA, 2007.

na produção de imóveis residenciais no Centro ao longo da última década. Depois de alguns anos sem construções novas, prédios residenciais foram construídos e uma nova classe de empreendedores surgiu no Centro, se especializando na reforma e reinserção de imóveis ociosos.

Os empreendedores de reformas acima apresentados são bastante específicos do Centro, e foram atraídos principalmente pela oportunidade de negócio representada na existência de imóveis vazios e ociosos, passíveis de reabilitação. São empresários de menor porte, que trabalham com um capital menor e atendem uma demanda de menor poder aquisitivo – um perfil de investidor diferente daquele enfocado por instrumentos como a Operação Urbana Centro, por exemplo. Eles estão ocupando um nicho de mercado que até agora estava vago, e que é típico do Centro atual: a reabilitação de edifícios ociosos para população de renda abaixo da média.

A maioria dos novos empreendimentos tem sido voltada para faixa de renda média baixa, e alguns para média. Eles demonstram a existência de demanda residencial no Centro, uma vez que, tanto as novas unidades, como as produzidas por reformas, têm sido, no geral, rapidamente absorvidas. Entretanto, alguns dos empreendimentos voltados para renda média, como foram os casos de construções novas e alguns de reforma, não tiveram sucesso imediato. Talvez isto decorra da estigmatização do Centro para esses grupos, o que teria resultado na adoção dos discursos sobre a revitalização na campanha de marketing desses empreendimentos.

Neste quadro, a população pobre do Centro e as demandas dos movimentos que iniciaram o processo de reaproveitamento dos edifícios, não estão sendo atendidas. Ao mesmo tempo, parte dos moradores dos edifícios reformados, no caso dos ainda ocupados no momento de sua aquisição, tem sido deslocada. A saída seria a aplicação dos instrumentos voltados para fazer valer a função social da propriedade, que só funcionam, entretanto, com posicionamento forte por parte das forças políticas que defendem e apoiam aquela população.

Conclusão

A pesquisa mostrou que, nos últimos vinte anos, a popularização iniciada entre os anos 60 e 70 prosseguiu e resultou na configuração de um Centro radicalmente novo, de modo que pensar em sua “revitalização” como recuperação de uma centralidade perdida para as elites e sedes de grandes corporações não faz sentido.

Os dados sobre a população residente no Centro mostraram que, durante a década de 90, o perfil da maior parte de seus residentes era de renda média baixa, com grande porcentagem de famílias com renda abaixo de 3 salários mínimos. Como se viu, esta não é a realidade de todos os distritos da Região Central, alguns com alta concentração de renda média e média alta. Entretanto, num período de dez anos (1997-2007), ocorreu uma mudança geral na renda familiar na Região, com a diminuição da população com mais de 15 salários mínimos, e aumento, em praticamente todos os distritos, da população com renda média e abaixo da média. É certo que a existência de moradores de renda baixa e média baixa no Centro não era uma novidade da década de 90; especialmente nos extremos norte e sul dos distritos Sé e República, nas zonas que nunca foram de classes acima daquelas. O que se tornou uma novidade, entretanto, foi a ampla consolidação deste perfil de renda para além das zonas residuais. É importante reforçar que tal perfil, que chamamos de “popular”, abarca vários níveis de renda abaixo da média, desde os mais pobres àqueles para os quais há, por exemplo, financiamentos habitacionais sem a necessidade de subsídios públicos. A menção deste aspecto é im-

portante na medida em que a concorrência pelo espaço passou a se dar na esfera destes grupos, e não entre população de baixa renda e de alta renda como antes. Ao mesmo tempo, a taxa de crescimento da população residente, negativa até os anos 2000, tem demonstrado tendência de reversão ao longo desta década.

A consolidação do caráter popular do Centro foi iluminada de forma candente na modificação da forma de atuação dos movimentos de moradia a partir da segunda metade da década de 90. De reivindicações antes restritas à melhoria das condições dos imóveis encortiçados – localizados nas zonas residuais –, a população pobre, já moradora e trabalhadora na Região Central, passou a exigir o aproveitamento dos edifícios abandonados e ociosos para suas residências, e a afirmar seu lugar na parte Central da cidade, com infraestrutura consolidada e onde se localiza seu mercado de trabalho.

Além da consolidação do perfil popular entre os residentes do Centro, a pesquisa também mostrou a popularização dos empregos nele situados, em decorrência de vários fatores abordados no capítulo III. Da mesma forma que a verificada para o restante do Município, a queda da produção industrial aparece como uma das explicações para a redução na taxa de crescimento de empregos na Região Central entre os anos 1992 e 2000. No caso do Centro, como se viu, a diminuição dos postos de trabalho também se deu em função do desenvolvimento do comércio e serviços de luxo na região sudoeste, para onde estes migraram. Entretanto, mesmo com essa perda, os distritos Sé e República continuaram dentre os dez com maior concentração de postos de trabalho na cidade; e voltaram a aumentar a sua participação nos anos 2000. Isto porque, embora muitas atividades tenham migrado, outras lá se estabeleceram. A partir desta constatação, revelou-se uma mudança nas atividades e no perfil dos empregos localizados no Centro, fortalecida a partir do final dos anos 90. Enquanto os serviços de mão de obra mais qualificada e maiores salários tiveram taxa de crescimento negativa (migraram para as outras regiões), aqueles que se caracterizam pelo emprego de mão de obra com menor qualificação e, também, pelas menores taxas de remuneração, cresceram expressivamente. Trata-se, sobretudo, de empregos ligados ao comércio e a empresas de prestação de serviços.

O setor financeiro, a despeito da grande migração das sedes dos bancos, manteve grande concentração de atividades na região do Vale do Anhangabaú. Por um lado, devido à chegada de outros tipos de empresas (seguradoras, financeiras, etc.),

e, por outro, porque as instituições financeiras que mudaram suas sedes para o vetor sudoeste deixaram no Centro vários de seus departamentos (compensação de cheques, data centers, call centers). Conforme mostrado no trabalho, nesta “redistribuição” das atividades do setor financeiro em diferentes centralidades, o Centro passou a ter um novo papel: tornou-se o centro dos serviços operacionais. E o perfil dos trabalhadores nestes serviços contribuiu para reforçar o caráter popular da região.

A popularização nos empregos também foi fortalecida com o crescimento de novos tipos de empresas prestadoras de serviços, que se caracterizam pela baixa remuneração de seus empregados, destacando-se as de *call center*. O Centro se consolidou como o lugar de maior concentração de empregos destas atividades no Município.

Nestes processos, o “valor” do Centro como localização foi se modificando, na medida em que se tornou atrativo para atividades voltadas para população de faixa de renda média baixa. Este foi o caso, por exemplo, das instituições privadas de ensino superior, conforme mostrado no Capítulo III. Estas instituições, motivadas por transformações ocorridas no âmbito do ensino superior (especialmente sua expansão e popularização) e da legislação que versa sobre captação de recursos (abertura do capital na bolsa de valores), proliferaram nos anos 90, expandindo a oferta de cursos e seu território de atuação. Segundo concluiu-se, a expansão dos alunos de classe média baixa e o emprego de trabalhadores assalariados sem grau superior, as boas condições de acessibilidade e infraestrutura tornaram o Centro um bom lugar para instalação destas universidades, o que se viu ocorrer progressivamente na última década. Ao mesmo tempo, a existência dos cursos noturnos motivou, conforme mostrado, a abertura de novos estabelecimentos comerciais e a extensão de seus horários de funcionamento.

Outro aspecto decisivo para as transformações mais recentes no Centro foi a transferência de parte dos órgãos da administração do Município e do Estado, o que tem apresentado impactos de diversas naturezas. O principal aspecto desta transferência parece ser a retomada para o Centro do papel de sede do aparato do Estado na cidade, o que ainda não se consolidou, entretanto.

Todos estes processos imprimiram novos papéis para o Centro na cidade. Dos que se mostraram através desta pesquisa, destacam-se aqueles de centro de moradia e trabalho de classes populares; centro operacional de empresas do setor financeiro; centro das empresas de *call center* e outras prestadoras de serviços.

Tais configurações geraram novas dinâmicas de uso do espaço, e consolidaram demandas para o comércio, serviços e edifícios de escritórios. No caso destes últimos, a dinâmica imobiliária, tanto de aluguel, como de compra e venda, tem sido alterada, e o quadro de vacância dos edifícios, embora não tenha desaparecido, passa por mudanças, mesmo sem que grandes ações de reabilitação urbana tenham ocorrido. As mudanças descritas não se mostraram fruto de um projeto público para o Centro, mas do comportamento de agentes pulverizados do mercado, relacionados com o reconhecimento da oportunidade da localização (o que inclui aspectos como acessibilidade, baixos valores de aluguel e infraestrutura). Inclusive a transferência dos órgãos públicos, especialmente do Governo do Estado, aparece justificada tanto através do discurso de estímulo à revitalização do Centro, como pela diminuição dos custos operacionais, conforme mostrado no Capítulo V.

Neste cenário, surgiram novos tipos de empreendedores imobiliários do setor residencial, alguns voltados para construção de apartamentos para classe média e média baixa, e outros (a maioria dentre os encontrados pela pesquisa) que se especializaram na reforma de edifícios para essas mesmas classes, notadamente as com renda abaixo da média. Parte destes empreendedores (principalmente os construtores) acredita na formação de uma nova demanda de classe média para o Centro, especialmente aqueles que iniciaram sua atuação após meados dos anos 2000, quando linhas de financiamentos imobiliários surgiram para o público de renda média. Seu vínculo com uma nova imagem do Centro aparece nos nomes das empresas: *Novo Centro Incorporadora*, *Centro Vivo Revitalização de Imóveis*, *Imóveis no Centro Imobiliária*. Os que se especializaram em reformas de edifícios atuam à margem do grande capital imobiliário e aceitam enfrentar as dificuldades de produção típicas da região (imóveis antigos, situações de propriedade complicadas, prédios ocupados, longos processos de aprovação de projetos, entre outras). Conforme a pesquisa mostrou, embora estejam surgindo no mesmo momento histórico e tenham em comum estarem ocupando um novo nicho de mercado, até então pouco explorado, ainda não é possível entendê-los como uma nova “classe” de promotores imobiliários. Isto tendo em vista a lógica do grande capital imobiliário, que atua por meio de coalizões e chega a interferir nos rumos do mercado e das políticas públicas (FIX, 2007). Estes, do Centro, têm atuado de forma fragmentada e, conforme mostrado, à revelia das políticas públicas.

O trabalho mostrou que foram ineficientes (ou pelo menos não corresponderam ao discurso ou às propaladas expectativas) as ações do poder público que visariam a “revitalização” do Centro, mostrando que as mudanças ocorridas estão fundamentalmente ligadas à esfera do mercado. De um modo geral, no entanto, pelo o que se pôde aferir na pesquisa, as ações da Prefeitura e do Governo do Estado que tiveram maior impacto foram as transferências dos órgãos públicos e a reabilitação dos edifícios para habitação de interesse social. As primeiras, por aproveitarem o parque construído existente e gerarem demanda para o comércio e serviços; a segunda, porque, além de contribuir para o aumento do número de moradores e para a recuperação ambiental do Centro, serviu como modelo de atuação para o mercado.

Já não parece ser possível falar ou atuar no Centro sem levar em consideração o caráter popular deste. Ao falar em Centro “popular”, tem-se em vista a predominância de empregos e residentes de renda abaixo da média, espectro que abarca, por sua vez, vários níveis de poder de consumo. Como foi visto, esta é a demanda que existe para moradia, comércio e serviços na região. Tais recentes tendências parecem ser irreversíveis; se assim forem, é certo que o Centro de São Paulo terá uma nova natureza e um novo papel social.

Isto não quer dizer, entretanto, que não existam conflitos em torno da permanência desta condição, e, principalmente, da população e dos empregos de baixa renda. Como se viu neste trabalho, a perspectiva de reversão da condição popular, referindo-se principalmente à baixa renda, aparece em vários momentos, e este é um risco permanente.

Aparece, notavelmente, no constante descarte da produção pública de moradias populares. Desde o início dos anos 90, quando os primeiros projetos de habitação de interesse social foram iniciados e interrompidos, até nos anos 2000.

Também aparece nas posturas da Associação Viva o Centro, ditando regras sobre qual a sociabilidade correta para o Centro (que não é a da população de baixa renda). A influência desta associação tem sido grande no Centro, na medida em que, além de congregar proprietários de imóveis desejosos de verem seus bens valorizados, e de suas ligações com os grupos políticos instituídos no poder, notadamente do Governo do Estado e algumas administrações municipais, estabeleceu uma atuação capilar no Centro através das Ações Locais, comentadas no Capítulo I. É fato que sua visão

sobre a “revitalização” foi se modificando ao longo dos anos,²⁴² mas não perdeu de vista a recuperação de um peso simbólico do Centro para o restante da cidade, calcado na recuperação de atributos perdidos com a saída das elites e sede de grandes empresas da região.

No caso da Operação Urbana Centro, por exemplo, implantada mediante a pressão exercida pela Associação Viva o Centro, o foco era a atração do setor imobiliário. Entretanto, os estímulos ao mercado não funcionaram porque a demanda popular existente no Centro não era a que interessava para os empreendedores. Ao se descon siderar este fato, ou tentar modificá-lo, a Operação fracassou. Contudo, e isto deve ser ressaltado, o interesse pela Operação parece estar a se modificar, na medida em que, como se viu, surgiram empresas “pioneiras”, dispostas a arriscar na formação de demanda de classe média para o Centro.

A expectativa de reversão da popularização apareceu também nas visões de promotores do setor imobiliário, que se manifestaram, de maneira pouco convincente, sobre a necessidade de mudança do ambiente social, para que eles voltem a se interessar pela região.

Por mais surpreendente que possa parecer, a intenção de expulsão da população pobre apareceu nas investidas do poder público, como se viu nas operações de “limpeza social” nas regiões onde há maior concentração de grupos de baixa renda, especialmente em cortiços (Glicério e a dita Cracolândia). Nestes casos, por conta da existência de situações de vulnerabilidade social (como a dos moradores de cortiços e de rua, os catadores, etc) e de ilícitas (como o tráfico e consumo de drogas), estas foram ideologicamente igualadas e generalizadas para a criação de um quadro assustador de criminalidade, e legitimação da intervenção policial e de renovação urbana. A exclusão da população de baixa renda aparece, também, em expectativas declaradas sobre os resultados das ações em andamento na Santa Ifigênia (Lei de Incentivos Seletivos e Projeto Nova Luz), conforme relatado no Capítulo IV.

Por outro lado, não é possível dizer que as intenções do poder público estejam sempre claras, ou coerentes. Por exemplo, na gestão Marta Suplicy (2001-2004), mesmo quando as demandas populares foram incluídas, como foi no caso da criação

242 O que se tentou veicular através da troca da terminologia: de “revitalização” para “requalificação”, conforme descrito no Capítulo I.

dos programas de habitação de interesse social, também aparecia como objetivo para o Centro atrair a iniciativa privada e desencadear um processo de reabilitação urbana. Ora, um tal processo também tenderia a gerar a revalorização imobiliária da área, que, conforme mencionado no trabalho, inviabilizaria justamente o atendimento à população de menor renda.

Um outro aspecto que também apareceu neste quadro é a concorrência entre a reabilitação dos imóveis ociosos para população de renda média e média baixa, e o aproveitamento de edifícios do tipo para habitação de interesse social. Conforme abordado no Capítulo VI, os melhores edifícios têm sido absorvidos por esse crescente mercado, acarretando, por sua vez, aumento no valor dos imóveis. Esta situação, embora possa não significar reversão da popularização, já que se trata de oferta para famílias de renda média baixa, tende a dificultar a permanência da população de baixa renda no Centro, limitando o sentido de “popular” ao qual nos referimos. Também se pode aventar o risco dos grupos de classe média superarem a estigmatização existente, e passem a se interessar pela região, como já vem ocorrendo em alguns bairros limítrofes ao Centro (cf. Capítulo II).

Assim, não parece ser possível afirmar que a consolidação do caráter popular do Centro, mostrada neste trabalho, esteja garantida, já que ainda há mudanças em curso. Sabe-se, entretanto, que, até o momento em que se finaliza esta pesquisa, as ações empreendidas que objetivaram atrair as elites para o Centro foram infrutíferas. Pelo contrário, o interesse destes grupos parece estar cada vez mais distante, o que se percebe inclusive através da comercialização de imóveis das famílias tradicionais e sua reabilitação para classes de menor poder aquisitivo (Capítulo VI).

Conforme visto, novos horizontes de desenvolvimento se mostraram para o Centro, na esfera dos empregos e residências populares. Este aspecto, se tomado como caminho a ser acolhido e fortalecido pelo poder público, ao invés de combatido, aparenta ter um grande potencial para atualização do papel do Centro na cidade. Isto significa que sua natureza e função devem ser repensados, pois um Centro popular representa algo totalmente novo na metrópole paulistana e, segundo muitas evidências (VILLAÇA 1998), em inúmeras metrópoles brasileiras.

Referências bibliográficas

ARANTES, Otília; VAINER, Carlos e MARICATO, Ermínia. . **A cidade do pensamento único. Desmanchando consensos.** São Paulo: Vozes, 2000.

ARANTES, Pedro F. *Interesse público, poderes privados e práticas discursivas na política de renovação do Centro de São Paulo.* In CYMBALISTA, R. [et al.]. Políticas Públicas para o Centro: controle social do financiamento BID à Prefeitura municipal de São Paulo. São Paulo: Instituto Polis. CD-Room. 2008.

ARANTES, Pedro F.; e FIX, Mariana. *Como o governo Lula pretende resolver o problema da habitação. Alguns comentários sobre o pacote habitacional Minha Casa, Minha Vida.* Correio da Cidadania, 2009. In <http://www.correiodacidade.com.br/content/blogcategory/66/171/>

ARIZAGA, Dora. *El centro histórico de Quito. Una rápida mirada a los procesos de conservación y rehabilitación y a su financiamiento.* Paper apresentado na Heritage Conference in South América, promovida pelo World Monuments Fund. São Paulo, Abr. 2002.

Armitrano, Claudio Roberto. *A região metropolitana e a área central da cidade de São Paulo nos anos 90: estagnação ou adaptação?* In EMURB/CEM/CEBRAP. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo.** PMSP/EMURB. São Paulo: 2004. pp. 87 a 122.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Documento 1.* São Paulo, Associação Viva o Centro, janeiro 1993.

- . Uma ONG para o Centro. **Revista URBS**, ano 1, n. 2, out. 1997.
- . *São Paulo Centro – Uma nova abordagem*. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1996.
- . **Revista Urbs**. Ano V; nº. 23 - outubro / novembro 2001
- . *Centro XXI: preparatório do Encontro Internacional*. Memória do Encontro. São Paulo: AVC, 1994.
- . *São Paulo Centro XXI: entre história e projeto*. Memória do Encontro. São Paulo: AVC, 1994 (b).
- . Associação Viva o Centro - Propostas e Compromissos. 1996
- . **Os Centros das metrópoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI**. São Paulo: Editora Terceiro Nome: Viva o Centro: Imprensa Oficial do Estado, 2001.
- BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO (BID). Rojas, E.; Castro, C.M. **Lending for Urban Heritage Conservation. Issues and Opportunities**. Washington, D.C. Ago. 1999.
- BESSA, Vagner C. *O setor de serviços às empresas*. In EMURB/CEM/CEBRAP. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. PMSP/EMURB. São Paulo: 2004. pp. 199 a 233.
- BESSA, Vagner; COLLI, Juliana; DE PAULA, Aline. *Território e desenvolvimento econômico*. In COMIN, Alvaro, TORRES-FREIRE, Carlos e Wissenbach, TOMAS (Orgs.), **Metamorfoses Paulistas: Atlas Geoeconômico da Cidade**. São Paulo: Coedição Sempla/Cebrap/Imprensa Oficial/Editora Unesp, 2010 (no prelo).
- BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. (Trad. Helena Menna Barreto Silva). São Paulo: Annablume, 2006.
- BOMFIM, V. C. *Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: POLI USP, 2004.
- BONDUKI, Nabil. *Plano diretor e habitação social no centro*. In SÃO PAULO (SP) DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **1ª Jornada em defesa da Moradia Digna**. São Paulo: Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2008. pp.65 a 68.
- CALDERÓN, A. I. **Universidades Mercantis. A institucionalização do mercado universitário em questão**. São Paulo em Perspectiva vol.14 no.1 São Paulo Jan./

Mar. 2000.

CASTILHO, Ana Luiza H. *Consensos e Dissensos no Centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção*. Doutorado. São Paulo, 2008.

CEBRAP/CEM/Empresa Municipal de Urbanização (EMURB)/ Prefeitura do Município de São Paulo. **Estratégias de desenvolvimento econômico para a área central do município de São Paulo**. DIAGNÓSTICO DA SITUAÇÃO ATUAL (1ª ETAPA). CEBRAP, 2002.

CÊSAR, Marcos Sousa. **Interpretação de ciclos imobiliários em edifícios comerciais de padrão corporativo. Aplicação na cidade de São Paulo durante o período de 1994 a 2004**. Dissertação de Mestrado, Poli USP, 2007. P.65.

CINTRA, Marcos A. M.; CORRÊA, Renata S.. *O complexo financeiro: um caso de concentração no município e relativo esvaziamento no centro?* In EMURB/CEM/CEBRAP. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. PMSP/EMURB. São Paulo: 2004. pp. 235 a 270.

COMARÚ, Francisco. e FALZONI, R.M.. *A participação social no Programa de Reabilitação do Centro de São Paulo*. In CYMBALISTA, R. [et al.]. **Políticas Públicas para o Centro: controle social do financiamento BID à Prefeitura municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Polis. CD-Room. 2008.

COMIN, Alvaro. *Diagnóstico, oportunidade e diretrizes de ação*. In PMSP/EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP, CEBRAP, CEM, 2004. PP. XIII-XIV

----- . *Dinâmica Econômica e Transformações Territoriais da Cidade de São Paulo*.

CORDEIRO, Helena K.. *A 'cidade mundial' de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano*. In SANTOS, M. et al. **O novo mapa do mundo: fim de século e globalização**. São Paulo, Hucitec/ Associação nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e regional, 1993, pp. 318-331.

CYMBALISTA, R. [et al.]. **Políticas Públicas para o Centro: controle social do financiamento BID à Prefeitura municipal de São Paulo**. São Paulo: Instituto Polis, 2008.

D'ARC, Hélène Rivière. *Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo*. BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. (Trad. Helena

Menna Barreto Silva). São Paulo: Annablume, 2006. Pp. 265-293

DAVIS, Mike. **Cidade de quartzo: escavando o futuro em Los Angeles**. São Paulo: Scritta Editorial, 1993.

DINIZ, Clélio.C. e DINIZ, Bernardo. P.C. *A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, re-espacialização e novas funções*. In EMURB/CEM/CEBRAP. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. PMSP/EMURB. São Paulo: 2004. Pp. 61-84

EMURB/CEM/CEBRAP. **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. PMSP/EMURB. São Paulo: 2004.

FELDMAN, S. *Centro de São Paulo: (re)valorizar sem (re)elitizar*. In ZANCHETTI, S; MARINHO G.; MILLET, V (orgs.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife, Mestrado em Desenvolvimento Urbano (UFPE), 1995, pp.42-45.

----- . "São Paulo: Qual Centro?". In SCHICCHI, M.C. e BENFATTI, E. *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

FIX, Mariana. **São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem**. São Paulo: Boitempo, 2007.

FÓRUM CENTRO VIVO. **Violações dos Direitos Humanos no Centro de São Paulo: propostas e reivindicações para políticas públicas**. Dossiê de Denúncia. 2006.

FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez:Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

FRÚGOLI JR, H. *A questão dos camelôs no contexto da revitalização do centro da metrópole de São Paulo*, In: SOUZA, M. A. A. et al. - *Metrópole e Globalização: Conhecendo a Cidade de São Paulo*. São Paulo: CEDESP, 1999. p. 151-165.

----- . **Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo, Cortez/Edusp/Fapesp, 2000.

GONÇALVES, André de F. **Empresas de contact center no território brasileiro e sua concentração na cidade de São Paulo**. Trabalho de Graduação Individual. Universidade de São Paulo.Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas.Departamento de Geografia. 2008.

HARADA, Kiyoshi. **Concessão urbanística. Uma grande confusão conceitual**. 2009. In <http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=12454>.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 1992.

----- . *Do Gerenciamento ao Empresariamento: a Transformação da Administração Urbana ao capitalismo Tardio*. In *Cidades: Estratégias Gerenciais, Espaço & Debates*, nº39. São Paulo: NERU, 1996.

----- . **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. Coleção Geografia e Adjacências.

IPHAN/ MinC. **Monumenta-BID. Perfil do Projeto do Município de São Paulo**. 2002.

ITIKAWA, Luciana. *Geometrias da clandestinidade: o trabalho informal no centro de São Paulo*. In EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSB, CEBRAP, CEM, 2004 PP.339-362.

JARAMILLO, Samuel. *Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá*. CARRIÓN, F. El financiamiento de los centros históricos de América latina y el Caribe. Equadro: FLACSO, LILP. 2007.

KARA-JOSÉ, B. **Políticas Culturais e Negócios Urbanos**. São Paulo: Ed. Ana Blume; FAPESP, 2007.

KOHARA, L. **Rendimentos obtidos na locação e sublocação de cortiços: estudo de casos na área central de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. São Paulo: EP – ESC. POLITECNICA, Universidade de São Paulo, 1999.

KON, Anita. *Sobre a economia política do desenvolvimento e a contribuição dos serviços*. Revista de Economia Política, vol. 27, nº 1 (105), janeiro-março/2007. pp. 130-146

KON, Anita. *O novo regionalismo e o papel dos serviços no desenvolvimento: transformações das hierarquias econômicas regionais*. Revista OIKOS. Rio de Janeiro. Volume 8, nº 2 • 2009. pgs 279-300

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY/LABORATÓRIO DE HABITAÇÃO E ASSENTAMENTOS HUMANOS –FAUUSP; SILVA, H.M.B. (coord.) **Relatório da Pesquisa Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo**. 2006.

LEFÉVRE, José Eduardo de Assis. *A Operação Urbana no Centro*. Palestra proferida na 20ª Reunião do Clube das Idéias - INSTITUTO PARA O DESENHO AVANÇADO IDEA. 1997. In <http://www.idea.org.br/programas/palestras.htm>

MALERONKA, Camila. **Par Reforma: Quem se habilita? A viabilização de empreendimentos habitacionais em São Paulo através do Programa de Arrendamento**

Residencial – Modalidade Reforma: 1999-2003. Dissertação apresentada ao Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo – IPT. São Paulo, 2005

MARICATO, Ermínia. *Habitação e urbanismo; reabilitação do centro*, in revista *Construção* n° 2336, São Paulo, nov. 1992. P.23-26.

----- . *Renovação do centro e habitação: o direito à cidade*, in **São Paulo Centro XXI, entre história e projeto**. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.

----- . *O “Minha Casa” é um avanço, mas segregação urbana fica intocada*. **Revista Carta Maior**, 27/05/2009.

METRÔ (1998) Pesquisa OD / 1997. Síntese das Informações. Companhia do Metropolitano de São Paulo, São Paulo.

METRÔ (2008) Pesquisa OD / 2007.

MELÉ, Patrice. *(Re)investir nos espaços centrais das cidades mexicanas*. BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (coord.). **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. (Trad. Helena Menna Barreto Silva). São Paulo: Annablume, 2006. pp. 197-227.

MEYER, Regina. *Luz: um pólo metropolitano*. In: AU, n° 86: 86-87. São Paulo, PINI Editorial, 1999.

----- . *A construção da Metrópole e a erosão de seu Centro* in *Revista URBS 14*. São Paulo: Associação Viva o Centro, out. de 1999. p 28-36.

MEYER, R. & GRONSTEIN, M (coord). **São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto**. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994.

MOTISUKI, Daniela. *Reabilitação de Áreas Centrais; Antagonismos e Ambigüidades do Programa paulistano Ação Centro*. Dissertação de Mestrado. FAUUSP, 2008.

MÜLLER, Nice Lecoq. *A área central da cidade*. In: AZEVEDO, Aroldo de (dir.). **A cidade de São Paulo. Estudos de geografia urbana**. São Paulo: Cia. Editora Nacional, 1958, Vol. III, p. 121-182.

NAKANO, Kazuo., ROLNIK, Raquel., e CAMPOS, Candido .M.; *Dinâmicas do Subespaço da Área Central de São Paulo*. In EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP, CEBRAP, CEM, 2004 PP.124-158

NOBRE, Eduardo A.C.. **Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros**. Tese de Doutorado. Universidade de São

Paulo. FAUUSP, 2000.

OLIVEIRA, Francisco de. *O Estado e o Urbano no Brasil*. Espaço & Debates. São Paulo, n.6, pp.36-54, 1982.

PAMPLONA, João B. *A atividade informal do comércio de rua e a região central de São Paulo*. In EMURB. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: PMSP, CEBRAP, CEM, 2004 PP.307-337.

POMPÉIA, Luís Antônio. *A valorização do centro da cidade*. In MEYER, R. & GRONSTEIN, M (coord). **São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto**. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994.

PMSP/EMURB . **O Resgate da Área Central**. 1991.

PMSP/EMURB. **Cartilha da área central: Operação Urbana Centro**. PMSP, 1997.

PMSP/SEHAB. **Reconstruir o Centro. Reconstruir a cidade e a cidadania**. São Paulo: PMSP, 2001.

PMSP e Governo do Estado de São Paulo. **Monumenta-BID. Perfil do Projeto do Município de São Paulo**. vol. 6, 2002.

PMSP/SEMPA. **Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo** (Lei N° 13.430/2002).

PMSP/SEHAB. **PRIH-Glicério**. Apresentação de PowerPoint, 2003.

PMSP/SEHAB. **Programa Morar no Centro**. São Paulo: SEHAB, 2004.

PMSP/EMURB. **Ação Centro – Programa de Reabilitação da Área Central de São Paulo**. Mídia digital (CD). São Paulo: EMURB, 2004.

PMSP/SF. **Emissão Geral do IPTU 2006**. Dados por distrito/uso do imóvel/padrão. 2006.

PMSP. **Decreto 46.996/06**. In http://www.prefeitura.sp.gov.br/nova_luz/decreto46996.asp

PMSP. **Plano Plurianual 2006-2009**.

PMSP/EMURB. **Programa de Requalificação Nova Luz**. Março 2009. http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0005

PMSP. **Concessão Urbanística**. Projeto de Lei n° 01-0087/2009

PMSP. **Concessão Urbanística**. Decreto-lei n° 3.365/41

ROLNIK, R. *et al.* (org) **São Paulo: crise e mudança**. São Paulo, PMSP-Sempla/Brasiliense, 1990.

- ROLNIK, R. “*Não será fácil derrubar o São Vito e o Mercúrio.*” 21/07/09. In <http://raquelrolnik.wordpress.com/2009/07/21/sao-vito-e-mercúrio/>
- ROSSETTO, Rossella. **Produção Imobiliária e Tipologias Residenciais Modernas. São Paulo 1945/1964.** Tese de Doutorado. Doutorado.FAUUSP, Abril, 2002.
- ROCHA, Ana Paula. **CDHU revitaliza área onde funcionava o antigo Cine imperial, na zona Leste de São Paulo. 03/12/2009.** In PiniWeb, <http://www.piniweb.com.br/construcao/carreira-exercicio-profissional-entidades/cdhu-revitaliza-area-onde-fun-cionava-o-antigo-cine-imperial-na-157693-1.asp>
- SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de (org.). **A promoção privada de habitação econômica e a arquitetura moderna 1930-1964.** São Paulo, Rima / Fapesp, 2002
- SANDRONI, P. *A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central.* In EMURB/CEM/CEBRAP. **Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo.** São Paulo: PMSP/EMURB, 2004, p. 363-380.
- SANTOS, Andrea Romano dos. **O desenvolvimento do mercado de edifícios de escritórios para locação na cidade de São Paulo impulsionado pela securitização.** Dissertação de Mestrado, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.
- SANTOVITO, Rogério. **A Dinâmica do mercado de Edifícios de escritórios e a Produção de Indicadores de Comportamento: Uma simulação de índice de preços de locação em regiões de ocupação típica na cidade de São Paulo.** Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. 2004.
- SECRETARIA DA CULTURA DO GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. **Revista Cultural**, n. 21, mai/2001
- SCHOR, S. M; TEIXEIRA, R. A. *O mercado de imóveis e os instrumentos urbanísticos para revitalização do centro de São Paulo.* Relatório de consultoria da pesquisa do **Observatório do Uso do Solo e da Gestão Fundiária do Centro de São Paulo.** São Paulo: LABHAB/FAUUSP; Lincoln Institute of Land Policy, 2006.
- SILVA, Helena Menna Barreto. *A oportunidade da reabilitação do centro de São Paulo* in *Revista Qualidade na Construção* no. 21. São Paulo: Sinduscon, 1999.
- . *A habitação no financiamento do BID para o centro de São Paulo.* In CYMBALISTA, R. [et al.]. *Op. Cit.*. CD-Room. 2008.

- SILVA, Helena Mena Barreto & SIGOLO, Leticia Moreira. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. LILP, 2007.
- SILVA, Helena M.B.; BIAVA, Adriano H.R.; SIGOLO, Leticia M.. **Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo**. Relatório Final. LILP/LABHAB, 2009.
- SILVA, Carlos F. da. **Trabalho Informal e Redes de Subcontratação: Dinâmicas urbanas da Indústria de Confecções em São Paulo**. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Departamento de Sociologia. Programa de Pós-graduação em Sociologia. 2008.
- SILVA, G., DA SILVA, L.G., KROLL, V.. *A importância da luta em defesa da moradia digna nas regiões centrais e as conquistas através da organização popular*. In SÃO PAULO (SP) DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **1ª Jornada em defesa da Moradia Digna**. São Paulo: Defensoria Pública do Estado de São Paulo, 2008. pp.90 a 94
- SIMÕES JR., José Geraldo. *Revitalização de Centros Urbanos*. In *Polis*, nº 19. São Paulo, Instituto Polis, 1994. (estudo de caso principal: São Paulo)
- SINGER, Paul I.. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1973.
- SMITH, Neil. *Gentrificação, a Fronteira e a Reestruturação do Espaço Urbano*. GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 21, pp. 15 - 31, 2007.
- SOMEKH, Nádia. *Programa Ação Centro: reconstruindo a área central de São Paulo*. In PMSP/EMURB. **Ação Centro –Programa de Reabilitação do Centro de São Paulo**. Mídia digital. São Paulo: EMURB, 2004.
- SOMEKH, N. **A CIDADE VERTICAL E O URBANISMO MODERNIZADOR: SÃO PAULO 1920 - 1939**. SÃO PAULO: EDUSP, 1997.
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de Souza. *A identidade da Metrópole*. São Paulo: Ed. Hucitec, EDUSP, 1994.
- TOURINHO, A de O.. *Do centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*. Tese de Doutorado. FAUUSP, 2004.
- TSUKUMO, Isadora. *Habitação social no centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. Dissertação de mestrado. FAUUSP, 2007.
- VIEIRA, Alessandra; KOHARA, Luiz. *A problemática dos cortiços em São Paulo*. In SÃO PAULO (SP) DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO. **1ª Jornada em defesa da Moradia Digna**. São Paulo: Defensoria Pública do Estado de São

Paulo, 2008. pp.95 a 98.

VILLAÇA, F. *Sistematização crítica da obra escrita pelo Prof. Dr. Flávio José Magalhães Villaça sobre o espaço urbano*. São Paulo, FAUUSP, 1989. Tese de Livre-Docência.

----- . *A produção e o uso da imagem do centro da cidade*. In ZANCHETTI, S; MARINHO G.; MILLET, V (orgs.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife, Mestrado em Desenvolvimento Urbano (UFPE), 1995, pp.203-206.

----- . **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FASPESP: Lincoln Institute, 1998.

----- . *Reflexões sobre o Centro Urbano*. In SCHICCHI, M.C. e BENFATTI, E. *Urbanismo: Dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

VITALE, Letizia, KARA-JOSÉ, Beatriz. **Uma experiência de processo participativo para reabilitação de bairros centrais: Perímetro de Reabilitação Integrada – PRIH**. LILP/LABHAB, 2006.

ZANCHETTI, S; MARINHO G.; MILLET, V (orgs.). **Estratégias de intervenção em áreas históricas**. Recife, Mestrado em Desenvolvimento Urbano (UFPE). Projeto PNDU-SEPURB BRA 93/013, 1995.

ZANCHETTI, S.; LACERDA, N. *A Revitalização de Áreas Históricas como Estratégia de Desenvolvimento Local: Avaliação do Caso do Bairro do Recife*. Revista Econômica do Nordeste, Fortaleza, v. 30, n. 1, p 8-24, jan-mar, 1999.

WHITAKER, João. *Revitalização do centro de SP premia obras faraônicas e especulação imobiliária*. Correio da Cidadania, 12 dez. 2008. www.correiodacidade.com.br/content/view/2691/9/

WU, Cinthia Kawe; MENDES, Leticia T.; MEDRANO, Leandro S. *Home-Based Enterprising and the garment industry in Downtown São Paulo, Brazil*. Texto apresentado em congresso ISA 2009.

Notícias em periódicos:

ALBANESE, Ronaldo. SP tem vocação para ser 'cidade mundial'. **ESP**, São Paulo, 13 dez. 1994. Urbanismo.

AGÊNCIA BRASIL. Número de moradores de rua em São Paulo cresce 57%, diz Fipe, 01/06/2010

<http://www.abril.com.br/noticias/brasil/numero-moradores-rua-sao-paulo-sobe->

[mais-13-mil-565657.shtml](#)

AVC/InformeOnline. Governo do Estado volta a investir no Centro. **21/09/06**. [www.vivaocentro.org.br](#)

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE TELECOMUNICAÇÕES. **Pesquisa da PUC-SP radiografa o call center brasileiro**. <http://www.abt.org.br/>

ASSUNÇÃO, Moacir. No Centro, depósitos fechados, **ESP** 27/02/05;

BELLOTTO, Alessandra. **Valor Online** (São Paulo – SP). 05/11/2009

BERGAMO, Giuliana. Reforma de imóveis atrai investidores e ajuda a revitalizar o centro. 21/04/2010. **Veja São Paulo**. <http://vejasp.abril.com.br/revista/edicao-2161/reforma-de-imoveis-atrai-investidores-ajuda-revitalizar-centro>

CHAP CHAP, R. Não recuperar o centro é um desperdício. **FSP** 04/05/2005

CAFARDO, R; IWASSO, S. Instituições buscam melhorar gestão. In <http://www.faec.br/site/noticias.php?id=134>

CAPRIGLIONE, Laura; GALLO, Ricardo. Recuperação da “cracolândia” ainda não passa de projeto. **FSP**, 03/09/ 2006

CARVALHO, L.O inferno da Cracolândia está quase vazio, **ESP**, 13/03/2005.

CENTRO NOVO. CLÁUDIO BERNARDES. “Centro de germinação”: modelo para mudar. 2008. www.centronovo.com.br.

COVAS, Mario. Mais cultura traz mais educação. **ESP**, São Paulo, 11 mar, 1997. Ilustrada.

CYPRIANO, Fabio e ARANTES, Silvana. Fim de festa. **FSP**, São Paulo, 14 jan. 2002.

DANTAS, Vera. Comércio já redescobre o centro. **ESP** 20/02/2005.

D.C.I.Ensino superior privado mira nos shoppings. 02.04.2008. In <http://www.metodista.br/sala-de-imprensa>.

DEMARCHI, Célia. Ritmo acelerado. **Revista Problemas Brasileiros**, jul/ago. 2010.

DINIZ, Laura. Hotéis fechados e prisões no centro, **ESP**, 27/04/05;

DURAN, Sergio. Imobiliárias da região têm alta de 30% na procura por residências; empreendimento gerará 3 mil empregos. **FSP**, 17/05/2001.

DURAN, S. Construtoras se unem para tornar a Cracolândia um bairro de classe média. **ESP**, 03/03/2007.

DURAN, S. Prédio novo no centro velho de SP. **ESP** 25/02/2007

FERREIRA, V. Novo censo sobre moradores de rua. **Revista Época São Paulo**,

31/05/2010

FIPE. Pesquisas identificam perfil dos moradores de rua de SP. 15/05/2007. <http://www.fipe.org.br/web/index.asp>

FOLGATO, Marisa. Centro arruma a casa para a volta da classe média. **ESP** 22/07/2004.

FOLGATO, Marisa. Num lado, comércio renasce. No outro, camelôs. **ESP** 22/07/04.

FOGAÇA, Elenita. Região cresce 143%, mas incorpora pouco. **FSP** 19/09/2004.

FOLHA DE SÃO PAULO. Rodin para multidões. **FSP**, São Paulo, 09 jul. 1995. Editorial.

FOLHA DE SÃO PAULO. Público de Rodin pode chegar a 150 mil. **FSP**, São Paulo, 14 jul. 1995. Cotidiano (Editoria).

GODOY, Marcelo. Após blitz, ação segue na Cracolândia. **ESP**, 11/03/05.

LEITE, Fabiana e BRANCATELLI, Rodrigo. [Croquis dos novos prédios na região da Nova Luz](#). **ESP**, 27/10/2007.

LIMA, Isabelle M.. Galeria Olido pretende abrigar cultura urbana. **FSP**, 01/09/2004.

MORAES, Angélica de. Pinacoteca recebe R\$ 4 milhões para reforma. **ESP**, São Paulo, 17 mai. 1995. Caderno 2.

MARCONDES, Joane Gelpi. Filas para mostra de Rodin estão maiores. **FSP**, São Paulo, 30 jun. 1995. Ilustrada.

NATALI, João Batista. Fila para Rodin vira fenômeno cultural. **FSP**, São Paulo, 07 julh. 1995. Ilustrada.

MUARREK, Ubiratan, Cultura Âncora, **JT**, 27 set. 1997.

JORNAL DA TARDE. Luz vai recontar a sua história. **JT**, 26 dez. 1985.

JORNAL DA TARDE. São Paulo, 17 mar. 1998.

O ESTADO DE SÃO PAULO. A “ressurreição” do centro. **ESP**, São Paulo, 10 jul. 1999. EDITORIAL.

MOURA, Flavio. Sala São Paulo: esse monumento agora é do público. **JT**, São Paulo, 11 jul. 1999.

MACHADO, Cassiano Elek. Inauguração atrai do presidente ao pipoqueiro. **FSP**, São Paulo, 11 jul. 1999. Ilustrada.

RIGI, Camila. Ex-Cracolândia atrai empresas. **JT**, 01/03/2007

RODRIGUES, A. A. Nova Luz. **FSP**. Painel do Leitor 01/05/2009

SPILLARI, Carolina. Cerca de 400 moradores de rua dormem no Triângulo Histórico de SP. *ESP*, 29/07/2010

SPINELLI, Evandro. Consórcio admite ser difícil projeto Nova Luz. *FSP*, 15/05/2010

TAVARES, Bruno. Cracolândia: começa mudança, *JT* 10/09/05.

ULTIMA INSTANCIA. Justiça concede liminar que impede demolição de edifícios no centro de São Paulo. 16/07/2010.

VALENTE, Edson. Valorização dependerá de ação pública. *FSP*, 19/09/2004.

VANNUCCHI, C. e FERREIRA, V. Centro: em obras para melhor atendê-lo. **Revista Época São Paulo**, julho 2010

WESTIN, Ricardo. **Novas faculdades se instalam em shoppings.** *FSP*, 31/03/2008

YURI, Débora. De volta ao começo. **Revista da Folha**, 30/11/2003.

Sites consultados:

BANCO PÁTRIA - <http://www.bancopatria.com.br/>

BRASILIAN FINANCE & REAL STATE - http://www.bfre.com.br/m3.asp?cod_pagina=1120

CENTRO VIVO REVITALIZAÇÃO DE IMÓVEIS - <http://www.centronovo.com.br>

CLASSIFICAÇÃO NACIONAL DE ATIVIDADES ECONÔMICAS - www.cnae.ibge.gov.br/

O ESTADO DE SÃO PAULO - www.estadao.com.br/

FOLHA DE SÃO PAULO - www.uol.com.br/fsp

FUNDAÇÃO ROBERTO MARINHO - <http://www.frm.org.br/>

INGAÍ INCORPORADORA S.A. - www.ingai.com.br/

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA ESTATÍSTICA - www.ibge.gov.br

JONES LANGLASALLE - <http://www.joneslanglasalle.com.br/brazil/PT-BR/Pages/Home.aspx>

JUS BRASIL - <http://www.jusbrasil.com.br/noticias/2285641/justica-concede-liminar-que-impede-demolicao-de-edificios-no-centro-de-sp>

MINISTÉRIO DA FAZENDA - <http://www.fazenda.pr.gov.br/>

SINDICATO DA HABITAÇÃO NA INTERNET - <http://www.secovi.com.br/empty.php?local=/pesquisa/index.htm>

SINDICATO DAS ENTIDADES MANTENEDORAS DE ESTABELECIMENTOS

DE ENSINO SUPERIOR NO ESTADO DE SÃO PAULO – SEMESP - <http://semesp1.tempsite.ws/>

TPA EMPREENDIMENTOS - www.tpaec.com.br

Lista dos entrevistados

Álvaro Comim. Pesquisador do Cebrap; Professor do Departamento de Sociologia FFLCH-USP

Arnold Pierre Mermelstein. Proprietário da Arco Arquitetura, Planejamento e Construção Ltda. Fevereiro e julho 2010.

Carlos Freire. Doutorando Departamento de Sociologia FFLCH-USP. Março/2010

Chil Joseph. Proprietário da Centro Vivo Revitalização de Imóveis. Junho e Julho de 2010.

Henrique Staszewski. Centro Vivo Revitalização de Imóveis. Maio 2010

Jaime Romão. Proprietário da Jaime Romão Empreendimentos Imobiliários. Fevereiro e março de 2010.

Dra. Kathia. Imobiliária Saramandona. Junho/2010.

Lilian Feng. Gerente de Pesquisas da Jones Lang LaSalle. Março e Maio/2010.

Mauro Teixeira Pinto. Sócio da TPA Empreendimentos. Maio, 2010

Oswaldo Lopes. Proprietário da imobiliária Imóveis no Centro; Diretor de Assuntos Governamentais da UNIESP – Faculdades Renascença. Maio/2010.

Roberto Sampaio. Diretor de Real State do Banco HSBC. Maio/2010.

Roberto Toffoli. Proprietário da Casatual Incorporações e Construções. Fevereiro 2010.

Vagner Bessa. Geógrafo, Pesquisador da Fundação SEADE. Fevereiro/2010

Verônica Kroll. Liderança do Fórum de Cortiços. Março de 2010. (por Letícia Sigolo)

Anexos

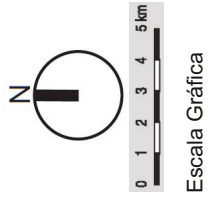
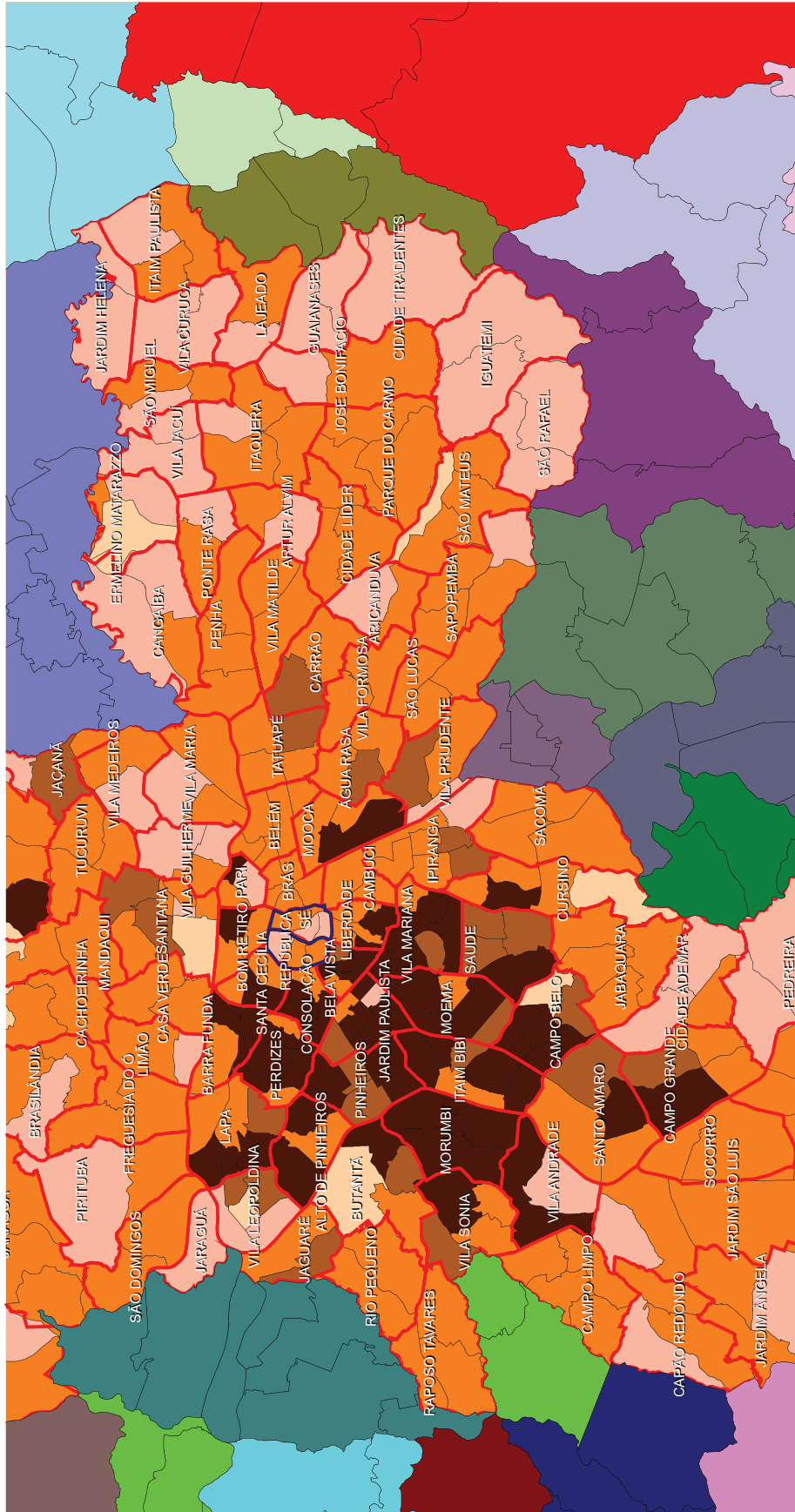
Tabela - Renda Total, Renda Média Familiar, Renda per Capita e Renda Mediana Familiar por Zona de Residência - 2007

Distrito	Zona de Residência	Renda (*) Total	Renda (*) Média Familiar	Renda (*) per Capita	Renda (*) Mediana Familiar
Sé	1	1.915.958	2.190	817	1.400
	2	2.638.378	1.672	617	1.500
	3	6.578.315	1.632	644	1.249
		11.132.652	5.493	2.078	4.149
	4	17.490.481	1.842	961	1.591
República	5	13.177.966	2.567	1.236	2.000
	6	10.812.789	1.844	760	1.486
		41.481.236	6.253	2.957	5.077
	7	10.729.493	2.685	944	2.500
Bom Retiro	8	5.340.814	2.735	861	2.105
	9	3.510.685	1.924	787	1.486
		19.580.992	7.343	2.592	6.091
	10	1.034.722	1.929	834	1.486
Pari	11	1.284.990	2.448	725	2.105
	12	7.258.414	2.189	719	1.600
		9.578.126	6.566	2.279	5.191
	13	778.739	2.128	645	1.800
	14	1.916.951	2.519	781	2.200
Brás	15	5.561.970	2.130	774	1.769
	16	7.700.589	2.724	986	2.000
	17	2.101.742	1.787	594	1.486
		18.059.991	11.288	3.781	9.255
	18	7.892.255	2.079	701	1.640
Cambuci	19	15.371.651	3.151	1.086	2.105
		23.263.906	5.230	1.787	3.745
	20	20.404.951	3.400	1.208	2.000
	21	26.444.133	5.384	1.828	4.500
Liberdade	22	16.745.061	4.015	1.596	3.000
	23	4.844.420	3.115	1.372	2.981
	24	7.797.415	1.837	879	1.769
		76.235.980	17.750	6.884	14.250
	25	16.075.864	2.578	1.197	2.000
	26	16.788.662	2.861	1.217	2.296
Bela Vista	27	28.263.456	5.012	1.958	3.870
	28	9.933.636	3.168	1.315	2.142
	29	14.609.275	3.080	1.451	2.733
		85.670.893	16.698	7.138	13.041
	30	32.572.557	4.863	1.852	3.100
	31	23.380.628	3.137	1.494	2.500
Consolação	32	10.581.985	4.314	1.875	3.000
	33	3.585.543	8.389	2.227	8.468
	34	16.665.875	6.800	2.356	5.481
		86.786.587	27.503	9.805	22.548
	35	33.408.006	2.680	1.143	2.100
Santa Cecília	36	56.017.143	4.615	1.765	3.680
	37	2.942.837	3.417	1.142	2.505
		92.367.986	10.712	4.050	8.285

Fonte: Pesquisa Origem-Destino 2007, Companhia do Metropolitano de São Paulo

(*) Em Reais de Outubro de 2007

Mapa de Renda Média Predominante no Município de São Paulo



LEGENDA

- Até 2 s.m.
- De 2 a 4 s.m.
- De 4 a 8 s.m.
- De 8 a 15 s.m.
- Acima de 15 s.m.

Fonte: Pesquisa OD 2007

Quadro - Órgãos Públicos no Centro

GOVERNO MUNICIPAL		
Endereço	Departamentos	data de transferência para o centro
Viaduto do Chá, 15 Edifício Matarazzo (1939)	Governo Municipal/ Gabinete do Prefeito	1991 - Pq. D. Pedro 2004 - Vd. Chá
	Secretaria Municipal Especial de Relações Governamentais	2004
	Secretaria Municipal Executiva de Comunicação	2004
	Secretaria Municipal de Finanças	2004
	Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos	2004
	Secretaria Municipal de Pessoa com Deficiência e Mobilidade Reduzida	criada em 2004
	Secretaria Municipal de Planejamento	2004
Rua Líbero Badaró, 561/569	Relações Internacionais	2004
Rua Líbero Badaró, 561/569	Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social	2002
Rua Líbero Badaró, 425	Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras	pós-2003
	Secretaria Municipal de Especial do Microempreendedor Individual	
	Secretaria Municipal de Modernização, Gestão e Desburocratização	
Rua Líbero Badaró, 504	Secretaria Municipal de Controle Urbano	anos 2000
Rua Líbero Badaró, 119	Secretaria Municipal de Participação e Parceria	2004
Av. São João, 245	Secretaria Municipal de Abastecimento	2002
Av. São João, 473 Edif. Sampaio Moreira (antigo cine Olído)	Secretaria Municipal de Cultura	2003
	Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico (Conpresp)	2003
	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e do Trabalho	2003
	Secretaria Municipal de Infra-Estrutura Urbana e Obras	2003
	Ouvidoria Geral	2003
Rua São Bento, 405 (Martinelli)	Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano	1979
	Secretaria Municipal de Especial de Articulação Metropolitana	
	Secretaria Municipal de Habitação	déc 1980
	COHAB	déc 1980
	Empresa Municipal de Urbanização (EMURB)	déc 1980
Páteo do Colégio, 5	Secretaria Municipal de Especial de Direitos Humanos	antes de 1995
Rua General Jardim, 36	Secretaria Municipal de Saúde	2004
Rua Augusta, 435	Secretaria Municipal de Segurança Urbana	
Rua Boa Vista, 236	Secretaria Municipal de Transportes	anos 2000
Rua Boa Vista, 128	Companhia de Habitação do Estado de São Paulo (COHAB)	anos 2000
Rua Barão de Itapetininga, 18	Companhia de Engenharia de Tráfego (CET)	anos 2000
Rua 15 de Novembro e 3 de Dezembro (Praça da Bandeira, 1317??) (XV de Novembro, 268)	SPTrans	2003
Rua da Liberdade, 103	Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos	pós-2004
Rua Líbero Badaró, 282 / 284	Prefeitura do Município de São Paulo	pós-2004
Rua Maria Paula, 270	Procuradoria Geral do Município	pré-1995
Viad. Jacaré	Câmara Municipal de SP	pós-1995

Quadro - Órgãos Públicos no Centro (Continuação)

GOVERNO DO ESTADO		
Rua Mauá, 51	Secretaria Estadual da Cultura	década de 90
Praça da República, 54	Secretaria Estadual da Educação	1978
Rua Boa Vista, 170	Secretaria Estadual do Emprego e Relações do Trabalho	anos 2000
	Superintendência do Trabalho Artesanal nas Comunidades (Sutaco)	
	Departamento de Águas e Energia Elétrica (DAEE)	
	Secretaria Estadual do Ensino Superior	
	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU)	
	Secretaria Estadual de Habitação	no centro desde 1997
Praça Antônio Prado, 9	Secretaria Estadual de Esporte, Lazer e Turismo	
Av. Rangel Pestana, 300	Secretaria Estadual da Fazenda	
Av. Rangel Pestana, 315	Tribunal de Contas do Estado de São Paulo	
Pátio do Colégio, 148/184	Secretaria Estadual de Justiça e Defesa da Cidadania	
Rua Líbero Badaró, 39 (Ed. Saldanha Marinho)	Secretaria Estadual de Segurança Pública	2001
Rua Dr. Vila Nova, 285	Tribunal de Justiça Militar do Estado de São Paulo	
Rua Alfredo Maia, 218	Caixa Beneficiante da Polícia Militar (CBPM)	
Av. Do Estado, 777	Departamento Aeroviário do Estado de São Paulo (DAESP)	
	Departamento de Estradas de Rodagem do Estado de São Paulo (DER)	
Rua Paula Souza, 166	Superintendência do Controle de Epidemias (Sucen)	
Rua Riachuelo, 115	Ministério Público do Estado de São Paulo	2000
Praça da Sé, 270	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo	1933
Rua Francisca Miquelina, 123	Tribunal Regional Eleitoral	
Rua Boa Vista, 103	Procuradoria Geral do Estado	
Rua Boa Vista, 185	Secretaria Estadual de Transportes Metropolitanos	pós-1995
Rua Boa Vista, 293	Caixa Beneficiante dos Funcionários do Banco do Estado de SP - CABESP	pré-1995
Rua Boa Vista, 209	Departamento de Trânsito - DETRAN	pós-2006
Rua João Bricola, 32	Departamento de Trânsito - DETRAN	pós-2007
Rua Dr. Bitencourt Rodrigues, 36	Tribunal de Contas do Est. de SP	pré-1995
Pátio do Colégio, 3	Tribunal de Justiça do Est. de SP	pós-2004
Rua São Bento, 380	Secret. da Juventude Esportes e Lazer	pré-1995
Rua XV de Novembro, 347	Secretaria Estadual de Turismo	pré-1995
GOVERNO FEDERAL		
Rua Aurora, 955	Ministério Público do Trabalho - 2a Região	
Rua Avandava, 55	Ministério da Fazenda	pós-1995
Rua João Guimarães Rosa, 215	Justiça Federal	pós-1995
Rua Líbero Badaró, 73	Tribunal Regional Federal - TRF	pós-1995
Rua Martins Fontes, 109	Ministério do Trabalho e Prev. Social	pré-1995
Av. Prestes Maia, 733	Ministério da Fazenda	pré-1995

Fonte: entrevistas no âmbito da pesquisa e jornais e sites da prefeitura, gov. do estado e federal



EMURB

PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

SOLICITAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO DE IMÓVEL TOMBADO, CONTIDO NO PERÍMETRO DA O.U. CENTRO - do total de 35 propostas, 5 foram aprovadas; 9 indeferidas e 21 permanecem em análise ou sob custódia.

Nº EMURB	PROPONENTE	Nº PROCESSO	LOCAL	NATUREZA PROPOSTA	SITUAÇÃO	RESUMO PROPOSTA
08	CONFARIA N.SRº DO ROSÁRIO - IGREJA DE STO. ANTÔNIO (João Roque Lrenzajo)	1998-0.037.232-6	Pç. Do Patriarca, 49	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
10	MOSTEIRO DE SÃO BENTO	1998-0.072.268-8	Lgo. de São Bento, 1	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Ed. de uso institucional. Restauro e reforma do colégio
10 A	CASA FLORENCIO DE ABREU (Sempla)	1998-0.205.296-5	R. Florêncio de Abreu, 111	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	interessado solicitou reativação do processo arquivado
26	DPH/SMC	1998-0.189.163-7	Roberto Simonsen, 126/136	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Instit. - público; reforma, restauro e modernização com manutenção de uso - Casa de Cultura; Departamento de Iconografia e Museus da SMC
31	EMPRESA JORNALÍSTICA DIÁRIO POPULAR LTDA. (Sol Invest. / Miguel Juliano S/C Arquitetos)	1998-0.242.750-0	R. Major Queidinho, 28 - 76	Cessão de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. de serv. - Hotel Jaraguá; reforma das instalações hoteleiras, reciclagem de áreas, anteriormente ocupadas por empresa jornalística. p/ uso hoteleiro.
41	SINTETEL - Sindicato dos Trab. em Empresas de Telecom. e Op. em mesas Telef. Do Est. De SP	1999-0.036.508-9	R. Bento Freitas, 76-88	Cessão de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. de Serv.; restauro, reforma com aumento de área e reciclagem de edificação residencial para sediar o Sindicato
43	BOVESPA	1999-0.039.698-7	R. XV de Novembro x R. do Comércio	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Edif. de Serv.; pedido de ressarcimento de gastos c/ a implantação do sist. de aterramento; modernização do sist. de ar cond. e iluminação das fachadas
50	SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - PRÉDIO DO DOPS (Luiz Roberto Oliveira Santos Jr)	1999-0.092.328-6	Mauá, S/Nº	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Instit. - escola de música; restauro e reciclagem do prédio da antiga estação de ferro Sorocabana p/ uso da Escola Superior de Música do Estado.
50A	SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - ESTAÇÃO JÚLIO PRESTES (Luiz Roberto Oliveira Santos Jr)	1999-0.099.516-3	Lgo. Gal. Osório, 66 136	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. de uso misto - Instit. e Serv.; pedido de ressarcimento de gastos efetuados com a reciclagem do prédio da estação Júlio Prestes

1

EMURB/DDI/GOU / atualização em 08/09/2009



EMURB

PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

51	MARCELO ARANHA SOUZA PINTO E OUTROS	1999-0.096.044-0	Av. São João, 1214-1238	Cessão de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. de Serv. - uso hoteleiro; restauro e reforma interna de imóvel tombado com manutenção de uso.
54	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO MONTREAL (Helena Saia & Associados)	1999-0.216.427-7	Av. Ipiranga, 1284	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Resid.; restauro e reforma das fachadas e área internas, abrangendo instalações elétricas e hidráulicas.
55	NELSON NERCESSIAN	1999-0.229.741-2	Pça. da República, S/Nº	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Com.; reforma e modernização de imóvel tombado
56	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ITAQUERÊ	1999-0.231.617-4	Antônio de Godói, 88	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Com.; restauro das fachadas, adaptação do edifício às normas de segurança e troca de elevadores.
58	CENTRO CULTURAL BANCO DO BRASIL (Elizabeth Machado de Oliveira)	2000-0.007.897-9	R. Álvares Penteado, 112 x R. da Quitanda	Cessão de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. de Serv.; restauro e reciclagem de edifício tombado p/ implantação de centro cultural
68	LUIZ PERSANO PACHECO E SILVA (Calil Saide)	2000-0.124.914-9	Av. São João, 578-588	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. De Serv. - Hotel; restauro e reforma interna de imóvel tombado c/ manutenção de uso.
69	MITRA ARQUIDIOCESANA DE SÃO PAULO (Paróquia N. Sra. Da Conceição)	2000-0.157.563-1	R. Sta. Ifigênia, 30 - Igreja de Sta. Ifigênia	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Instit. - Igreja; reforma e restauro integral da edif.
71	FRANCISCO DOS SANTOS FILHO	2000-0.220.798-9	R. Florêncio de Abreu	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Com.; reforma e restauro de imóvel tombado
72	PARTICIPAÇÕES OURO FINO LTDA. (José Rodolpho Perazzolo)	2000-0.220.819-5	R. da Quitanda, 127-137	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. de Serv.; reforma e restauro de edif. tombado c/ manutenção de uso - casa lotérica e concessionária do Jockey Club de São Paulo
74	SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO	2000-0.231.034-8	R. Líbero Badaró, 39	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Instit. - Público; reforma e restauro p/ abrigar a sede da Secretaria de Estado da Segurança Pública
75	ARMANDO CONDE	2000-0.243.262-1	R. Caio Prado x R. Augusta	Cessão de Potencial	CUSTODIA	Doação de área particular para implantação de praça
76	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO EIFFEL	2000-0.230.977-3	Pça. da República, 177	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Resid. c/ uso comercial no pav. térreo; restauração das fachadas e áreas comuns no térreo
77	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO SÃO LUIZ	2000-0.230.987-0	Pça. da República, 77	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Resid. c/ uso comercial no pav. térreo; restauração das fachadas.
82	SÃO MARCOS EMPREENDIMENTOS PARTICIPAÇÕES S.A.	2001-0.031.926-9	Bráulio Gomes, 36	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Edif. de Serv.; reforma de áreas comuns internas e troca de elevadores



EMURB

PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

83	JOÃO EMÍLIO GERODETTI	2001-0.037.855-9	R. Barão de Itapetininga, 262	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. De Uso Misto - Com. e Serv.; regularização, restauração e reforma sem aumento de áreas
86	MARCOS KEUTENEDJIAN E OUTROS	2001-0.082.304-8	R. Florêncio de Abreu, 60 a 74	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. Com.; reforma com aumento de área e restauração de edificação situada na OU Centro
87	MARCOS KEUTENEDJIAN E OUTROS	2001-0.082.305-6	R. Barão de Itapetininga, 267 e 273	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edif. de Uso Misto -Com. e Serv.; reforma c/ aumento de área e restauração de edificação situada na OU Centro
88	OTHON PALACE HOTEL (Nelson Neresssian)	2001-0.105.265-7	R. Líbero Badaró, 190	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Edifício hoteleiro, reforma sem aumento de área e restauração de edificação situada na área da OU Centro
90	MÁRIO DE BARROS DUARTE GARCIA	2001-0.148.375-5	R. Álvares Peneado, 151	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	reforma c/ aumento de área e regularização
91	AFIF DAHAS OBEID	2001-0.181.306-2	R. Florêncio de Abreu, 334-338	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Reforma em Ed. Tombado
92	VALMOR EMPREENDIMIENTOS IMOBILIÁRIOS (Escola de Natação e Ginástica Valmor Ltda.)	2001-0.244.825-2	XV de Novembro, 94	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Reforma em Ed. Tombado
93	ENIO ZAHA	2002-0.037.091-6	R. da Quitanda, 126	Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Cessão e Reforma com aumento de área
94	FUNDAÇÃO CARLOS CHAGAS	2002.0.048.049-5	R. Conde de Sarzedas x R. Dr. Tomas de Lima	Cessão de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Remembramento de lotes e reforma c/ aumento de área de edif. existente.
95	COND. PRÉDIO MARTINELLI	2002-0.107.386-9	R. São Bento, 405	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Restauração e reforma do imóvel.
98	CONDOMÍNIO ED. GUAJARÁ	2003-0.252.194-8	R. Brig. Tobias, 55	Cessão de Potencial	CUSTÓDIA	Reforma e restauro de edificação
103	DCT ADMINISTRACAO DE IMOVEIS LTDA	2008-0.010280-7	Av. São João	Cessão de potencial.	INDEFERIDA.	Restauo de edificação tombada, Hotel Britânia. Obra executada. O processo foi aberto visando o ressarcimento de recurso financeiro a ser obtido com a venda de potencial construtivo da edificação.

**EMURB****PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

Nº EMURB	PROPONENTE	Nº PROCESSO	LOCAL	NATUREZA PROPOSTA	SITUAÇÃO	RESUMO PROPOSTA
07	FUNCEF - Fundação dos Economizários Federais (SQL 010077000-33)	1998-0.038.628-9	Al. Santos, 2247	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. de Serv. - Hotel; regularização c/aumento de área
09	BANCO FINANCIERO E INDUSTRIAL DE INVESTIMENTO S.A.	1998-0.071.139-2	R. Luís Molina x R. Montesquieu x Pedro Pomponazzi	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
12	ENGECON CONSTRUÇÕES E EMPR. LTDA. (SQL 042048051-24)	1998-0.074.489-4	R. Diogo de Faria, 477/485	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
13	CONSTRUTORA RUBENS BISKER LTDA.	1998-0.076.779-7	Sen. Carlos Lacerda Vergueiro, S/N	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 1.758,97 m ²
14	BANCOOP - Cooperativa Habitacional dos Bancários (SQL 071464000-18)	1998-0.084.013-3	Plínio Colás, S/N	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
15	BANCOOP - Cooperativa Habitacional dos Bancários (SQL 072700001-89)	1998-0.084.005-2	R. Cons. Moreira de Barros, 1212	Compra de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Interessado desistiu da proposta
16	BANCOOP - Cooperativa Habitacional dos Bancários	1998-0.093.770-6	R. Afonso Celso, 171	Compra de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Conj. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 3.674,99 m ²
17	FREJÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1998-0.093.203-8	José Debieux, 292-308 Lote B	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
18	HAI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1998-0.093.185-6	Cons. Moreira de Barros x Dorival Dias Minhoto	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
19	FREJÓ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1998-0.093.198-8	José Debieux, 292-308 Lote A	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
20	CONSTRUTORA TARJAB LTDA. (SQL 037023001-12)	1998-0.102.900-5	R. Morgado de Mateus, 488 - 498	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 2.115,29m ²
22	CONSTRUTORA TARJAB LTDA. (SQL 047037001-58)	1998-0.126.362-8	R. Dias de Toledo, 384 - 402	Compra de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 2.242,99m ²

**EMURB****PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

23	CONSTRUTORA PORTE LTDA. (SQL 047037001-58)	1998-0.135.943-9	Prof. João de Oliveira Torres, S/N	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
24	TRICURY CONSTRUÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA.	1998-0.161.708-0	Emílio Mallet, 1248	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
27	AMERICA PROPRIETIES S.A.	1998-0.206.961-2		Compra de Potencial	INDEFERIDA	Ed. De serviços. Aumento de potencial solicitado p/ área de uso não liberada p/ transferência
32	CONSTRUTORA SAMPAIO BACOS LTDA. (Gil Ferrari Bacos)	1998-0.241.654-1	Ernesto de Oliveira, qd 15 lts. 6 a 8	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
33	COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A. (e AAM Empr. Ltda.)	1998-0.241.814-5	Al. Dos Jurupis, 303-335	Compra de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. Resid.; obra nova com a compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 2.655,48m²
34	COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A. (e AAM Empr. Ltda.)	1998-0.241.812-9	Al. Açocê, 562	Compra de Potencial	APROVADA C/ TRANSFERÊNCIA.	Edif. Resid.; obra nova seria viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 1.600,00 m²
37	FORMASA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	1998-0.249.971-4	R. Altino Arantes, 701-723	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 3.595,98m²
40	FUNDAÇÃO PETROBRÁS DE SEGURIDADE SOCIAL	1999-0.026.652-8	Av. Nações Unidas, 13947	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Ed. De serviços. Proposta já beneficiada por O.I. Pendências no pagamento da contrapartida
42	LUIZ ALEXANDRE MUCERINO	1999-0.037.640-4	Salto, 70	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
45	TEREPINS E KALILI ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.	1999-0.050.680-4	R. França Pinto, 938	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
47	FERNANDO CRESPI	1999-0.073.987-6	Taquari, 173	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Com. - centro de compras; reforma c/ aumento de área e reciclagem de edificação industrial p/ centro de lazer e compras
49	PORTE CONSTRUTORA LTDA. (SQL 054236007-07)	1999-0.084.140-9	Luís dos Santos Cabral x Felisbela Cabral	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Interessado desistiu da proposta
61	ROSA RACHEL VICENTE DE AZEVEDO JUNQUEIRA	2000-0.057.662-6	R. Marquês de Itu, 196/220	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Demolição de edifício / construção de novo

**EMURB****PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

62	COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A. E OUTRO (SQL 041122030-20)	2000-0.064.083-9	Al. Juriti x R. Jaupaperi	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. construtivo de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 1.503,10m ² ; CA 4,0 TO=22%
78	ROCHAVERA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S/C LTDA. (SQL 085647006-70)	2000-0.248.483-4	Av. Nações Unidas, 12551	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Centro Empresarial; compra de potencial construtivo transferido de área doada
79	COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A.	2000-0.250.841-5	Al. Irai x Açodé	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. construtivo de imóvel tombado; área adic. pleiteada de m ² (falta área)
80	FIFTY INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (SQL 037030000-66)	2001-0.006.260-8	R. Morgado de Mateus, 481-521	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const.de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 3.225,52m ²
81	COMERCIAL E INCOPORADORA FRESNO S.A.	2001-0.024.917-1	Al. dos Jamaris, 772	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 3.200,00 m ²
84	CONSTRUTORA CASABLANCA LTDA.- ITAMAR BEREZIN	2001-0.051.578-5	Al. dos Jamaris, 767-785 x Tupiniquims	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const.de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 4.400,00 m ²
85	FRAIHA INCORPORADORA LTDA. - ITAMAR BEREZIN	2001-0.051.601-3	R. Divino Salvador, 629-663	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Resid.; obra nova a ser viabilizada através da compra de pot. const. de imóvel tombado; área adic. pleiteada de 4.400,00 m ²
89	FIFTY INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	2001-0.135.796-2	R. Morgado de Mateus, 481-521	Compra de Potencial	INDEFERIDA	Edifício residencial; obra nova a ser viabilizada através da compra de potencial construtivo de imóvel tombado; área adicional pleiteada 3.225,52m ² e CA 4,0 TO=25%
106	QCORPORATE S/A	2009-0.081.157-5	Av Paulista / Rua da Consolação	Compra de Potencial	ANÁLISE	Empreendimento Nr1/2/3, dependendo de parecer de DEURB para desdobro de lote em ZM3b-018 e ZCL b. O interessado não apresentou projeto do empreendimento.
108	ALIMC Empreendimentos Imobiliários SPE	2009-0.081.157-5	Av. Angélica, 2.475	Compra de Potencial	ANÁLISE	Empreendimento Nr. O interessado não apresentou projeto do empreendimento. Em comunique-se.

**EMURB****PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

Nº EMURB	PROONENTE	Nº PROCESSO	LOCAL	NATUREZA PROPOSTA	SITUAÇÃO	RESUMO PROPOSTA
01	BM&F - Bolsa de Mercadorias e Futuros (SQL 01063005-12)	1997-0.151.774-1	R. João Brícola, 37	LPUOS / Reforma	APROVADA	Edif. de Serv.; demolição parcial com manutenção de índices urbanísticos
02	HENRIQUE BRENNER	1992-0.003.084-0	R. Álvaro de Carvalho, 281	LPUOS / Mudança de Uso	INDEFERIDA	Desistência
03	EBCT - Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos	1997-0.192.906-3	Pç. Do Correio, S/N	LPUOS / Reforma c/ aumento área	APROVADA	Centro cultural; reforma c/ aumento de área de edif. situada na OU-Centro; solicitação de exceções à LPUOS e ao COE; aumento de CA; permissão para uso não conforme na zona de uso
04	VALDEMAR BESSA Fo	1997-0.241.822-4	R. do Gasômetro, 915 e 931	LPUOS / Construção de Centro Comerc.	INDEFERIDA	Abandono
05	AZIZ RAHAL NETO	1998-0.006.246-7	R. Barão de Duprat, 323	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	Edif. Com.; reforma c/ aumento de área de edif. situada na OU-Centro; solicitação de exceções à LPUOS e ao COE; aumento de CA; dispensa de recuos e de reserva de área de estac.
06	DURVAL NICOLAU TABACH	1998-0.006.281-5	Av. Brig. Luis Antonio, 308/312	LPUOS / Construção de Prédio de Esct.	INDEFERIDA	Abandono
11	SÉRGIO CARLOS PEREIRA SANTOS E OUTRO	1998-0.073.147-4	R. Conselheiro Nébias, 508	LPUOS / Construção de Hotel	INDEFERIDA	Abandono
21	MILTON COLLAVINO	1998-0.106.343-2	Av. Rio Branco x R. dos Gusmões	LPUOS / Construção Centro Com.	INDEFERIDA	Desistência
25	SILVIO SANTOS PARTICIPAÇÕES S.A.	1998-0.167.800-3	R. Jaceguai x R. Abolição	LPUOS / Construção Centro Com.	APROVADA	Centro de serv. de lazer e com.; na OU-Centro, envolvendo compra de exceções à LPUOS e ao COE; aumento da TO; dispensa do atendimento de recuos
28	CEF (Mario Vargas Valentin) (SQL 006001027-50)	1998-0.220.954-6	Pça. Franklin Roosevelt, 183 x R. Gravataí, 28	LPUOS / Regularização	APROVADA	Edif. de serv.; regularização de edificação situada na OU-Centro
29	ANTONIO CARLOS COSTA ARANHA E OUTROS	1998-0.225.711-7	R. Barão de Parapiacaba, 73-83	LPUOS / Reforma c/ aumento área	APROVADA	Edif. de serv.; reforma c/ aumento de área de edif. situada na OU-Centro

**EMURB****PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

30	ROBERTO ELIAS CURY	1998-0.237.503-9	São Bento, 45-51	LPUOS / Regularização	INDEFERIDA	Abandono
35	TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL	1998-0.247.237-9	Francisca Miquelina, 123	LPUOS / Regularização	APROVADA	Edif. Insti.; regularização e reforma com aumento de área de edificação situada na OU Centro
36	BM&F - Bolsa de Mercadorias e Futuros	1998-0.248.098-3	R. João Bricola, 37	LPUOS / Reforma c/ aumento de área	APROVADA	Edifício de Serviços; reforma com aumento de área
38	FRANCISCO HOLANDA LEITE	1999-0.020.090-0	Lg. da Concórdia, 42-74	LPUOS / Regularização	INDEFERIDA	Edifício Com.; regularização com aumento de CA e TO
39	CIA. DE AUTOMÓVEIS TAPAJÓS S.A.	1999-0.020.103-5	Princesa Izabel, 100	LPUOS / Regularização	INDEFERIDA	Edifício Com.; regularização com aumento de TO
44	QUATRO A TELEMARKEETING E CENTRAIS DE ATENDIMENTO S.A.	1999-0.047.318-3	Pça. da República, 291-295	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA antes APROVADA / CERTIDÃO ANULADA	Edif. de Serv.; reforma c/ aumento de área de edif. situada na OU Centro; solicitação de utilização de sub-solo para destinação computável. . ABANDONO
46	A.M.E. PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO LTDA.	1999-0.062.580-3	Fernão Salés x Pq. Dom Pedro II	LPUOS / Reforma c/ mudança uso	INDEFERIDA	Edif. de Serv.; reforma c/ aumento de área de edif. situada na OU Centro / Desistência
48	MARIA DE LOURDES DELGADO SANCHEZ (Adolpho Lindenbergl Fo)	1999-0.083.076-8	Pça. S. Vito, 43-79	LPUOS / Construção	INDEFERIDA	Edif. Resid., obra nova na OU Centro, envolvendo compra de exceções à LPUOS e ao COE; aumento do CA e da TO; dispensa do atendimento de recuos / Abandono
52	NOELITA HWU E OUTRO	1999-0.164.415-1	R. Florêncio de Abreu, 397-418	LPUOS / Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Edif. Com.; interligação de duas edificações existentes através de passarela elevada sobre o leito da R. Florêncio de Abreu
53	RUBEM GARCIA	1999-0.198.406-8	R. da Glória, 174 e 182	LPUOS	INDEFERIDA	Construção de Ed. Comercial
57	TUNIBRA TRAVEL TURISMO	1999-0.246.362-2	Av. Liberdade, 166-176	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	Edif. de Serv.; reforma c/ aumento de área de edif. situada na OU-Centro; solicitação de acesso veicular através de área pública
59	ROSA RACHEL VICENTE DE AZEVEDO JUNQUEIRA	2000-0.027.987-7	Silveira Martins x R. do Carmo	LPUOS / Reforma c/ aumento área	ANÁLISE	Conj. de uso misto; reforma e reciclagem de conjunto tombado situado na área da OU Centro, c/ acréscimo de obra nova
60	ALFREDO BAZZALI NETO	2000-0.038.760-2	Av. Liberdade, 326-330	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	Edif. de Serv.; reforma c/ aumento de área; regularização e solicitação de acesso veicular através de área pública de edificação situada na OU Centro

**EMURB****PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO**

63	HERALDO AUGUSTO DE FIGUEIREDO	2000-0.120.559-1	Ladeira Porto Geral, 68-72	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	Edif. Com.; reforma c/ aumento de área de edificação situada na OU Centro; compra de exceções à LPUOS e ao COE
64	MISANCON EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	2000-0.127.240-0	Av. Amaral Gurgel, 424-438	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	Edif. Com.; obra nova situada na OU Centro; solicitação de exceções à LPUOS
65	JOSÉ WALTER BRUNIERA	2000-0.122.018-3	Guaianazes, 476	LPUOS/Construção	INDEFERIDA	Edif. de Uso Misto - Resid. e Com., obra nova na OU Centro, envolvendo compra de exceções à LPUOS e ao COE; aumento do CA e da TO
66	LIDERANÇA CAPITALIZAÇÃO S.A.	2000-0.121.856-1	R. Jaceguai, 400	LPUOS / Reforma c/ aumento área	ANÁLISE	Edif. Com.; reforma c/ aumento de área de edif. OU Centro; solicit. de exceções à LPUOS e ao COE; aumento de CA; dispensa de recuo e de reserva de área de estac.
67	PEDRO LUDOVICCI NETO E OUTRO	2000-0.121.266-0	R. Sto. Antônio, 410-416	LPUOS / Construção	ANÁLISE	Edif. Uso Misto - Resid. e Serv.; obra nova na OU Centro, envolvendo compra de exceções à LPUOS e ao COE
70	ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO	2000-0.170.192-0	Viaduto Boa Vista	LPUOS / Cessão de Potencial	INDEFERIDA	Solicitação de utilização de espaço público para atividade cultural - baixos do viaduto Boa Vista
73	OLÍVIA SOARES TERREIRO	2000-0.225.605-0	R. da Abolição, 253	LPUOS / Reforma	INDEFERIDA	Edif. Uso Misto - Com. e Serv.; reforma com diminuição de área
96	EDIÇÕES ADUANEIRAS LTDA.	2002-2.286.977-2	R. da Consolação, 77	LPUOS / Regularização	ANÁLISE	Regularização de Edificação
97	SERVIÇO SOCIAL DO COMERCIO - SESC	2003-0.030.591-1	R. D. José de Barros, 178	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	Adaptação de ed. comercial p/ centro cultura/esportes e serviços. Aprovação direta na SEHAB, com incentivos OUC, desistência de outorga onerosa.
99	VALDEMAR BESSA Fo	2003-0.168.731-1	R. do Gasômetro x R. dos Trilhos x R. Barão de Ladário	LPUOS / Reforma c/ aumento área	INDEFERIDA	adaptação dos galpões para uso comercial/estac./HIS
100	TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SP	2005-0.274.107-0	R. Cde de Sarzedas x R. Cons. Furtado x R. Tabatinguera x Pça João Mendes	LUOS / Construção	APROVADA	Edif. Serv.; obra nova situada na OU-Centro; solicitação de aumento de potencial construtivo e exceções à LUOS
101	ROBERTO ELIAS CURY	2007-0.099.210.0	Rua São Bento, 51	LUOS / Regularização de edificação para adequação de normas de segurança	APROVADA	Edifício de escritórios e loja no térreo. Objeto da proposta de OUC - EMURB-30, que foi indeferida por abandono. Através de solicitação de APROV2/SEHAB atendeu às exigências de CONTRU/COE/CONPRESP e CONDEPHAAT e autou o atual processo de OUC.



EMURB

PROPOSTAS DE PARTICIPAÇÃO NA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

102	ARIEH SHEERY	2007-0.179.979-6	Rua Gal Couto de Magalhães, 380 e 388	LUOS / Construção Centro Com.	ANÁLISE	Terreno incluído no perímetro do Projeto Nova Luz, e no decreto de desapropriação.
104	SÍLVIO SANTOS PARTICIPAÇÕES	2008-0.084.919 - 8	R. Jaceguai x R. Abolição	LUOS / Construção Centro Com.	ANÁLISE	Mudança de Certidão concedida à proposta OUC-EMURB- 25 para Centro de Compras. O interessado apresentou novo projeto para o local: 2 condomínios residenciais
105	ASSOCIAÇÃO DE AMIGOS DO MUSEU JUDÁICO DO ESTADO DE SÃO PAULO	2008-0.381.698 - 3	R. Martinho Prado, 128	LUOS / Reforma, regularização, ampliação e mudança de uso	ANÁLISE	PA de SEHAB /APROV 5 - 2007-0.397.165-0 . Envolve reforma com destinação se sinagoga para museu com utilização de área pública com permissão de uso (300,00m2) + 826,00m2= 1126,00m2
107	CHANG BUM CHO	2009-0.029.822-3	Rua Conde de Sarzedas, 322 e 324	LUOS/ Reforma, ampliação e mudança de uso	ANÁLISE	Edifício em ZEIS 3, com lote < 500,00