

“O CENTRO VELHO” E A MORADIA: REQUALIFICAÇÃO URBANA EM SÃO PAULO

CAROLINA MARIA POZZI DE CASTRO

RESUMO

O estudo analisa princípios e diretrizes de políticas de requalificação urbana e habitacional no centro velho de São Paulo, que visam recuperar e reposicionar sua funcionalidade. Uma das vertentes das políticas implantadas buscou romper o processo de segregação urbana de expansão periférica, e mostrou a viabilidade da diversidade do acesso à moradia reabilitada. Tem como aspecto central a recriação das condições urbanas que comportam a multiplicidade de rendimentos, das redes sociais, dos modos de vida e das camadas demográficas nas áreas centrais. No entanto, uma outra vertente revelou-se antagônica à permanência de moradores e trabalhadores pobres no centro, particularmente devido aos conflitos de interesses inerentes à revitalização. Nesta, ao se adotar as prescrições das agências de financiamento e seus consultores, fundamentados em referências internacionais, são implementadas as estratégias de competição global entre as diferentes aglomerações urbanas, e de valorização do capital, que privilegiam os empreendedores imobiliários e de serviços.

1 INTRODUÇÃO

As políticas de requalificação de centros têm sido instrumentalizadas com projetos que buscam revigorar a centralidade de áreas urbanas antigas com processos de degradação acelerada, esvaziamento populacional e fuga de atividades econômicas para lugares modernizados, de elevada atratividade. Desde 1960, diversas políticas urbanas européias e americanas, consideradas referências internacionais, apresentavam a revitalização associada à atração de serviços de gestão dos negócios globalizados e à implantação de equipamentos culturais e de entretenimento (Sassen ,1991; Borja & Castells, 1997; Borja & Forn, 1996).

A competitividade entre cidades e o ‘*city marketing*’ traziam aos centros em processo de refuncionalização, a necessidade de permanecerem sempre atrativos ao capital, em um ambiente de permanente consenso propiciado pelo planejamento estratégico e elementos de espetacularização das cidades. A revitalização de áreas centrais, estratégica ao processo de valorização imobiliária, evidenciava como o capital imobiliário associado aos governos locais procurava transformar a cidade em uma espécie de ‘máquina do crescimento’ (Logan & Molotch,1999). Contudo, a revitalização mostrava-se não ser factível sem a promoção da mudança de usos tradicionais e moradia, com a expulsão de antigos ocupantes, evidenciada nos conflitos inerentes aos processos gentrificadores (Smith, 1999).

As práticas com tais prescrições foram introduzidas nas políticas urbanas das metrópoles e de cidades latino americanas como Buenos Aires, Lima, Rio de Janeiro, São Paulo, Salvador, Recife e Curitiba. Face aos efeitos perversos de processos gentrificadores,

contidos nas experiências maduras de requalificação, ganhou força a necessidade de resignificar a requalificação dos centros segundo os princípios do desenvolvimento local e sustentável. Deve-se considerar que nas cidades latino americanas, a expansão periférica tem como seu contraponto as políticas urbanas de requalificação dos centros. Maricato (2001:140,141) mostra que: ... “a) A revitalização de velhos centros urbanos exige a defesa do pequeno negócio como estratégia para manutenção de empregos e também das características do patrimônio construído...b) É altamente interessante promover o uso residencial no centro. Além dos aspectos já apontados de vencer a ociosidade e abandono, nas 24 horas do dia, as experiências provam que a melhor alavanca para a recuperação de áreas centrais são os programas de moradia. São eles que permitem deslanchar uma reação em cadeia que incorpora financiamento e mercado. Além do mais, um eficiente programa de moradia no centro pode redirecionar o fluxo do assentamento residencial que, nas metrópoles brasileiras, se dirige às áreas ambientalmente frágeis.”

Além desta introdução e das considerações finais, o trabalho é composto por mais duas seções em que são discutidas as políticas desenvolvidas a partir de 1990 para o centro da cidade de São Paulo. Na primeira seção, são enfatizados os princípios de atração da população com desenvolvimento local e melhoria das condições urbanas, considerando a enorme desigualdade social e a segregação espacial, inerente à urbanização capitalista que deslocou enormes contingentes populacionais para assentamentos precários nas periferias das metrópoles brasileiras. No início dos anos 90, tanto no planejamento quanto na implementação das políticas urbanas, colocou-se como estruturante ao desenvolvimento, as melhorias das condições de infraestrutura urbana e de trabalho, que direcionaram a apropriação do centro para moradia popular, de implantação de equipamentos adequados para abrigar o trabalho informal da região, e da conseqüente requalificação dos espaços públicos. Para tanto, demandou a oferta de moradias com reconversão do estoque edificado vazio, com presença do poder público local como agente promotor público que implementou a política com subsídios aos moradores do centro, de baixos rendimentos.

Na segunda seção, é tratada outra significativa intervenção empreendida por meio de investimentos públicos em parceria com iniciativa privada, voltada à implantação de projetos e equipamentos culturais associados à recuperação de edifícios históricos, que aportassem notável efeito na transformação da imagem da região e da cidade. Direciona-se ao projeto Nova Luz, de renovação do centro de São Paulo, com abrangência de parte da sub prefeitura da Sé (Campos Eliseos, Santa Ifigênia e Luz), com destaque para a Sala São Paulo, a mais importante âncora cultural do complexo cultural da Luz. Uma das principais marcas das ações públicas tem sido a de retirada da população marginalizada no entorno dos equipamentos âncoras, tida como obstáculo à valorização pretendida e à adequação espacial do centro para o futuro. Em 2005, por meio da operação urbana Nova Luz, que utiliza a concessão de uso do solo aos agentes privados do complexo financeiro imobiliário, previu-se demolir o estoque edificado tradicional para dotar a região de novos padrões sociais e edilícios.

2 PERIFERIZAÇÃO DA MORADIA, ESVAZIAMENTO DO CENTRO

A urbanização que acompanha o processo de industrialização no Brasil tem características que a diferencia da ocorrida nos países centrais. Dentre estas, é importante notar que aqui, a urbanização foi marcada por uma industrialização com baixos salários e tem mostrado uma tendência histórica de eliminar dos salários os gastos com moradia. As grandes desigualdades, ampliadas com intenso crescimento industrial combinado à profunda

concentração de renda, geraram vários paradoxos. Se o acesso a alguns bens industriais modernos tornou-se viável, o mesmo não aconteceu com a moradia e a maior parte da população brasileira não participa do mercado privado legal. O trabalhador produtivo excluído, que mora em assentamentos precários, tem salários que não permitem a compra da moradia no mercado. O Estado, historicamente, não realizou políticas públicas eficientes em assegurar o acesso à moradia digna para o cidadão, condições que instauram um processo em que a produção imobiliária se combinou com a extensa e fantástica produção doméstica irregular ou ilegal.

Além disto, apesar do intenso processo de industrialização e urbanização com forte intervenção estatal, a articulação entre propriedade privada do solo, excesso de regulamentação para a produção e exclusão social histórica manteve enorme parte da população fora do mercado legal (Maricato, 2001). Com a crise da moradia nos anos 80 e 90, em que o Estado brasileiro abandonou o financiamento habitacional acarretando o aumento dos aluguéis, cresceu o número de domicílios invadidos e houve uma ampliação de famílias morando em barracos ou favelas. Nos anos 80, dos novos domicílios construídos em São Paulo, entre 40% e 60% deles eram ilegais ou irregulares e não atendiam a legislação urbanística ou as normas de licenciamento. Em 1999, a Pesquisa sobre as Condições de Vida na Região Metropolitana de São Paulo, realizada pela Secretaria de Estado do Planejamento, mostrou que houve elevação da parcela dos que obtiveram suas moradias por meios ilegais, com a invasão de terrenos e a autoconstrução.

A situação de moradia da população de menor renda nas áreas centrais não tem sido menos dramática. Além de enfrentar a ilegalidade ao ocupar imóveis ociosos, enfrentam também os altos aluguéis. Esta população tem necessidade e interesse em morar nas áreas centrais das cidades, pois ao permanecer próxima ao trabalho, tem reduzido os deslocamentos, os gastos e o tempo no transporte. Em São Paulo, Kohara (1999) observou que 48% dos trabalhadores que moram em cortiços da região da Luz, vão à pé para o trabalho e 78% deles demoram menos de 30 minutos no percurso. Além disso, o acesso à infraestrutura e serviços é em geral, mais amplo no centro, seja para saúde, educação ou creche.

A requalificação das áreas centrais de São Paulo, exige a defesa de seu uso para moradia também pela população de menor renda, e há mais de duas décadas, movimentos sociais ou associações de moradores lutam por moradia digna e por melhorias nos cortiços, originando ocupações organizadas por movimentos populares. As ocupações visam encontrar soluções de moradia para as famílias, mas também denunciar a carência de moradia, enquanto edifícios públicos ou privados se encontram vagos no centro da cidade. Há 38,6 mil domicílios vagos na área da Subprefeitura da Sé do total de 210.863 domicílios existentes (Censo do IBGE, 2000). De 1997 a 2004, os movimentos promoveram 44 ocupações no centro (Pólis/OXFAM, 2009:7), além de desenvolver projetos e procurar financiamento para reformas, em cooperação com assessorias técnicas.

O uso do centro para a moradia garante para as municipalidades um maior aproveitamento da infraestrutura urbana à noite e nos fins-de-semana, e ajuda a conter a ocupação sobre as áreas ambientalmente frágeis da periferia. Representa a possibilidade da construção de uma sociedade democrática, sendo ele o lugar de todos com a recuperação da sua funcionalidade, dada pela coexistência de subespaços especializados do comércio e serviços que denotam oferta abundante de empregos, espaços públicos e moradia. O centro foi descartado pelos ocupantes de maior renda de outrora, mas desperta o interesse das famílias organizadas em movimentos sociais e habitantes dos bairros mais próximos.

Estudo realizado entre inquilinos de cortiço no centro de São Paulo (FIPE, 1997), mostrou que 50% dos moradores têm renda suficiente para assumir financiamentos habitacionais subsidiados de programas públicos no Centro. No entanto, muitos não atendem requisitos para participar de programas públicos ou privados, como regularidade da renda, seja pela informalidade ou rotatividade no emprego. Dirigentes dos movimentos por moradia também afirmam que a população de baixa renda tem condições de permanecer morando no centro, pois demonstram capacidade de pagamento da água, luz, manutenção e limpeza dos imóveis que ocupam, além de outros serviços, e sobretudo, de organização para responder a suas necessidades. Segundo o estudo realizado pelo Polis/ OXFAM (2009: 16), “programas habitacionais implantados pela Prefeitura de São Paulo têm mostrado que a reforma dos imóveis encortiçados pode ser uma alternativa para a melhoria das condições de vida destas famílias.”

Contudo, não basta constatar que a população residente nas áreas centrais em condições precárias ou inadequadas tem condições de arcar com as despesas de moradia, e interesse em participar no desenvolvimento de soluções para os problemas das áreas centrais das cidades e da moradia. As áreas centrais estão sempre expostas à valorização, e a própria reabilitação de seu uso pode valorizar seu solo e expulsar o morador, seja porque ele pode se sentir estimulado a realizar a renda da terra que pode auferir, seja em decorrência de um novo uso que proprietários do solo possam adotar inviabilizando sua permanência ou ainda, por ações prescritas em regulamentações urbanas.

A falta de programas e de financiamento público habitacional subsidiado para a população de baixa renda, que permitam sua permanência nas áreas centrais, a empurra para a ocupação ou o aluguel, enquanto a população de renda média-baixa enfrenta os altos custos e os requisitos para financiamentos habitacionais. Em ambos os casos, sem condições de resolver seu problema de moradia, na área central, vão ocupar as áreas que menos interesse despertam ao mercado imobiliário. No centro, estas se encontram em elevado estágio de deterioração e congestionamento, que são os cortiços. Nas periferias são as áreas públicas ou privadas situadas às margens de córregos, em encostas íngremes dos morros, fundos de vales, áreas de mangues, áreas de preservação e cuidados especiais, que foram ocupadas por favelas ou loteamentos clandestinos sem respeito à norma ou ao interesse difuso. Isto revela o descaso dos responsáveis em não tomar as providências necessárias de controle e reversão dos processos de deterioração urbana, degradação ambiental e segregação social.

Trabalhos recentes apontam que os distritos centrais concentraram as maiores taxas anuais de perda de população no período 1991-2000. O elaborado pelo Polis/OXFAM (2009:9), com dados dos Censos de 1991 e 2000 do IBGE, mostra evasões no Pari (-3,9%), Bom Retiro (-3,3%), Sé (-3,3%) e Brás (-3,1%). Tal dinâmica populacional foi acompanhada pelo aumento da proporção de imóveis vagos existentes na região central de São Paulo (18,3%), em relação aos da cidade (11,9%). Destaca-se a expressiva presença destes nos distritos da Sé (26,8%), da República (22,7%), do Pari (21%) e de Santa Cecília (17,5%).

2.1 Breves períodos com incremento da provisão pública de moradias no centro

Rivière d’Arc (2006: 279) aponta duas visões sobre as transformações da região central e que diferenciariam os projetos públicos de requalificação do centro de São Paulo. Uma primeira vertente, aponta a possibilidade de uma grande diversidade de acesso à moradia reabilitada para a qual é preciso ajudar a recriar as condições urbanas enquanto que a segunda, tende a adotar projetos de requalificação da área central em que a ação pública

mostra-se sem restrições para colocar em curso um processo de gentrificação. Pela primeira, o centro deverá comportar a diversidade de rendimentos, das redes, dos modos de vida e das camadas demográficas.

Na trajetória das políticas para o Centro de São Paulo, estas visões pouco se alternam. No entanto, desenhou-se uma inflexão voltada à reabilitação da área central de São Paulo com o reconhecimento da importância da diversidade, nas administrações das Prefeitas Luiza Erundina (1989-1992) e Marta Suplicy (2001-2004). O interesse da população de baixa renda em residir nas áreas centrais, devido à oferta de infra-estrutura, lazer e pela proximidade com o local do trabalho, passou a ser considerado e nesse sentido, as ações procuraram romper com o processo de segregação urbana e a expansão periférica.

Segundo Kohara (2009), cerca da metade dos seiscentos mil encortiçados e dez mil moradores de rua residem na área central de São Paulo, além de milhares de trabalhadores da economia informal exercem atividades nessa região. A presença dessas populações organizadas em movimentos ou não, sempre foi motivo de conflitos. Em prol da moradia no centro lançaram-se às lutas específicas dos encortiçados, com a bandeira de morar dignamente no centro da cidade, de resistir às ações de despejo e direcionar suas reivindicações à política habitacional da Prefeitura de São Paulo.

O atendimento público a estas reivindicações sempre dependeu da vontade política da administração municipal para enfrentar a questão. O direito ao Centro compreendeu a implementação de programas destinados a recuperar os cortiços, garantindo as condições de habitabilidade e a provisão habitacional em edifícios reformados para locação, arrendamento ou para moradia de propriedade dos ocupantes. Para tanto, a permanência de moradores pobres no centro não poderia ser sinônimo de degradação do centro. Assim nestas gestões, a política de moradia social com programas de reabilitação de edificações, procurou romper a relação de segregação sócio-espacial, característica das moradias coletivas de aluguel precárias no centro. Suas metas eram comprometidas com a ruptura do paradigma de que pobre deve morar na periferia e que as péssimas condições urbanas não se perpetuassem.

Na gestão de Luiza Erundina (1989-1992) foi sancionada a Lei Municipal nº 10.928/1991, a Lei Moura, que define padrões mínimos de habitabilidade para a moradia encortiçada. Além disso, deu início ao programa municipal de atendimento aos moradores de cortiços com novas habitações construídas no local em que residiam. Somente em 2001, o programa foi retomado e projetos paralisados nas gestões Pitta e Maluf, foram concluídos.

Na gestão Marta Suplicy (2001-2004) foram adotadas os programas de locação social e de bolsa aluguel, que abriram alternativas aos moradores de cortiços em edifícios reabilitados localizados no centro. Para os grupos sociais em maior precariedade, como os sem teto e em situação de rua, adotou-se a inclusão destes indivíduos em programas de atendimento social e de moradia temporária em hotéis populares do centro da cidade. O Programa Morar no Centro da PMSP, 2001-2004, contemplou o Plano de Ação voltado ao Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat para o Bairro da Luz -PRIH-LUZ, e inúmeras outras intervenções de reabilitação de edifícios situados na área central de São Paulo com financiamento do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) da CAIXA e do Fundo Municipal de Habitação. A reforma de prédios no centro de São Paulo com recursos do PAR iniciou-se em 1999. Após 2005, com os recursos do FNHIS, a CEF disponibilizou

financiamento com subsídio para a população com renda de até 3 s.m, que compreende a quase totalidade dos encortiçados.

Cabe ainda acrescentar que o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo 2009 a 2024 (Lei nº 13.430/2002) contemplou a demarcação das ZEIS 3-Zonas Especiais de Interesse Social como instrumento da política habitacional e fundiária nas áreas centrais, prevendo a provisão de moradia social em bairros requalificados (40% do total da zona). Além disso, neste período, foi ampliada a atuação no centro por meio de parceria com a Companhia de Desenvolvimento Habitacional do Estado de São Paulo (CDHU) voltada à intervenções em nove distritos com maior concentração de cortiços, por meio do Programa de Atuação em Cortiço (PAC) com financiamento do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

As fontes de financiamentos para a reabilitação urbana no mandato de Luiza Erundina, eram do orçamento municipal e os recursos para moradia social eram provenientes do FUNAPS. Na gestão Marta Suplicy os recursos próprios eram contrapartida do financiamento firmado com o Banco Interamericano de Desenvolvimento a ser aplicado no programa Ação Centro, sob a coordenação da Empresa Municipal de Habitação. Os limites dessas intervenções decorreram da extensão do problema e da dificuldade da administração em encontrar recursos em âmbito municipal. A consecução de políticas de reabilitação que contemplava a diversidade nas áreas centrais não era independente de linhas de financiamento definidas pelas esferas federais. Com efeito, as políticas de reabilitação deveriam adequar-se para alcançar a escala de massa, ampliar o mercado residencial às famílias de rendas média e média-baixa e garantir subsídios à moradia social.

Somente com as mudanças recentes do direcionamento de recursos provenientes do Fundo Nacional Habitação de Interesse Social e da atuação do governo federal no financiamento imobiliário residencial, com destinação de recursos da poupança voluntária do SBPE e do FGTS para ampliar o mercado habitacional, as municipalidades poderão desenvolver planos de ação para reabilitação de áreas centrais. Desse modo, poderão contar com financiamento para as camadas de menor renda e promover a retomada da funcionalidade econômica com a mescla de moradia social, utilizando-se das edificações existentes reabilitadas e restauradas, em um contexto de mistura social.

As condições se mostram favoráveis para o financiamento de imóveis para reciclagem, que são abundantes, podendo se tornar acessíveis à classe média e média baixa, com o adensamento de bairros como o Bom Retiro e os Campos Elíseos, da região da Luz, onde se situam as mais importantes âncoras culturais do projeto de renovação das áreas centrais. As oportunidades oferecidas pela expansão do crédito imobiliário a ser aplicado no centro, foram apontadas pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, que anunciou em 2009, proposta para desapropriar e reformar 58 edifícios ociosos situados no centro, ensejando uma frente de valorização imobiliária aos agentes privados.

3 O CENTRO DE SÃO PAULO NÃO TEM SE CARACTERIZADO PELA FALTA DE VITALIDADE

A crise urbana contemporânea incidente sobretudo nas áreas centrais das metrópoles brasileiras, reforça a representação dessa área como *locus* de moradores empobrecidos e da informalidade de atividades relacionadas ao comércio e serviços, à moradia encortiçada, à rua como espaço de sem tetos e dos ambulantes. Mas, ocupam as manchetes de jornais, os

projetos urbanísticos para a região central associados a soluções dos problemas de insegurança, da poluição e de outras deseconomias que comprometem o desenvolvimento local e a qualidade de vida. As coalizões políticas hegemônicas se estruturam para dar suporte aos investimentos públicos correlacionados ao mercado fundiário e imobiliário, que, por sua vez, olham o centro da cidade como uma alternativa para auferir elevada renda imobiliária e lucros da construção. Para atender tal expectativa elas precisam alçar meios que decorram da regulação urbana como a legislação de zoneamento e de incentivos fiscais, além de obras de infra-estrutura que possam oferecer a garantia de elevação dos ganhos a tal nível que compense o deslocamento das empresas das áreas sob dinâmica imobiliária intensa das novas centralidades e renovações urbanas, a exemplo da polarização exercida pelo vetor sudoeste da cidade de São Paulo.

O centro de São Paulo não tem se caracterizado pela falta de vitalidade, como informa Kowarick, 2007 (apud Kohara, 2009:66): “Neste sentido, basta mencionar a existência de 530 mil habitantes nas áreas centrais, 723 mil empregos formais, 3,8 milhões de pedestre diários, ou os dois milhões de passageiros que diariamente são canalizados para os distritos da Sé e da República através de 294 das 1,2 mil linhas de ônibus existentes no Município, das 17 estações de metrô e outras três grandes circulações ferroviárias espalhadas nos seus distritos de ocupação mais antiga”. Os distritos considerados centrais são Barra Funda, Bela Vista, Belém, Bom Retiro, Brás, Consolação, Cambuci, Liberdade, Mooca, Pari, República, Santa Cecília e Sé.

O centro sofreu os efeitos do processo de esvaziamento, provocado tanto pelo êxodo de determinados negócios do terciário, que se instalam nas novas centralidades e áreas de renovação com edifícios inteligentes de escritórios, quanto pelo abandono dos moradores de mais alta renda, em busca das urbanizações voltadas ao predomínio do transporte individual e pela atratividade exercida pelos *‘shopping centers’* no quadrante sudoeste da cidade. No final do século XIX, a urbanização no eixo sudoeste foi iniciada pela região dos Campos Elíseos e seguiu pelo bairro de Higienópolis. Com a expansão do centro histórico e atendendo à polarização na escala de metrópole nacional de primeira grandeza, na década de 60, seguiu para a Avenida Paulista vindo a atingir, nos anos de 1970, a região da Avenida Faria Lima. Como centralidade da metrópole global da América Latina, nos anos 1990, se estendeu para a região da Av. Luis Carlos Berrini e Marginal Pinheiros, conformando áreas de intensa exploração para o mercado imobiliário, como o Morumbi, Vila Olímpia e Itaim-Bibi.

Nakano et al. (2004:155) afirmam que a região central tem sido alvo de intervenções e do poder público há quase 40 anos, adotando diretrizes de atuação com graves conseqüências sobre os padrões de ocupação da região central, do centro expandido e do quadrante sudoeste: “... Foram essas políticas que determinaram o estabelecimento de uma macro-estrutura viária em escala urbana, permitindo o surgimento de um centro enormemente expandido para abrigar a verticalização e as funções centrais – e tratando o núcleo histórico como mero nó de articulação e passagem nesse sistema de circulação, prejudicado ainda por intervenções agressivas e fragmentadas de viadutos, elevados e trincheiras. A criação da macro-acessibilidade por automóvel na escala urbana – com tratamento privilegiado para o setor sudoeste, ...foi acompanhada por políticas que mantiveram a área central como foco das redes de transporte coletivo, com linhas de metrô, terminais e corredores de ônibus, consagrando o caráter crescentemente popular da região.”

Além destas intervenções para o sistema viário, houve o fechamento de logradouros ao uso dos automóveis e a pedestrianização do centro, o que criou as condições favoráveis ao desenvolvimento do comércio ambulante. Segundo Pamplona (2004) a Prefeitura estima haver de 5 a 8 mil ambulantes atuando na área central, que muitas vezes possibilita rendimentos elevados caracterizando formas ilegais e ilícitas de atuação e, portanto, justifica as ações do poder público para sua retirada das ruas. Porém, estas ações devem ser de inclusão no mercado de trabalho, afim de que se retirem desta atividade ou de regularização, de modo que as atividades possam ser exercidas de forma aceitável.

Os conflitos entre o direito ao espaço público e o direito ao trabalho têm gerado problemas permanentes, cujas soluções no âmbito dos planos de reabilitação e de regulação das atividades do comércio nas ruas não encontraram a escala necessária. Nem mesmo as tentativas de erradicação do ambulante das ruas, retomadas pela administração municipal atual, têm obtido sucesso. A visibilidade dada ao problema, magnificado no imaginário das classes de maior renda por sua associação ao crime, drogas, prostituição, mendicância e sujeira, tem operado negativamente e na região central estão associados a alguns nichos, como a “cracolândia”, no entorno da Estação Júlio Prestes.

Os problemas do caos urbano na Luz e Santa Efigênia, em parte computado à presença da ferrovia desde o século anterior, agravaram-se com a instalação da Estação Rodoviária nos anos setenta na Praça Júlio Prestes, com graves conseqüências sobre o tecido urbano que não suportou o impacto de um equipamento da proporção da nova estação. Conforme analisou Meyer (1999:27): “... O elevado número de linhas terminais que acessavam a rodoviária acabou por degradar de forma irreversível as ruas adjacentes. A transferência das atividades da Estação Rodoviária para o Terminal Tietê, em 1982, não logrou uma reversão do quadro de decadência instalado na região. A inauguração da primeira linha do metrô, em 1974, com as estações Luz e Tiradentes localizadas na região, também não chegou a alterar o processo geral de declínio. O índice de imóveis “cortiçados” aumentou e a nociva atividade do tráfico de drogas se instalou em algumas ruas do bairro. Na verdade, o processo de “isolamento” e decadência urbana já havia atingido níveis elevados, dada a absoluta prioridade oferecida à macroacessibilidade metropolitana, principalmente através da Avenida Tiradentes, em detrimento da microacessibilidade local.”

Durante a implantação do complexo cultural Nova Luz, o entorno exibia o isolamento da região causado pela passagem do eixo viário norte-sul e da via expressa de ligação leste-oeste, além da orla ferroviária. Ao longo de duas décadas, esta desencadeou a transformação do centro por meio de renovação, mesmo sem garantia do retorno da classe média. Além disso, introduziu parcerias público-privadas, porém estabeleceu metas distantes dos interesses dos ocupantes envolvidos na informalidade econômica e das atividades econômicas formais de cunho popular, típicas das áreas centrais de São Paulo.

Kara José (2009) mostrou como o planejamento urbano municipal foi instrumentalizado para a requalificação do centro por meio da operação urbana Vale do Anhangabaú (1991), transformada em Operação Urbana Centro (1997) que flexibilizava a legislação urbanística e estimulava o empreendedorismo na região, além da Lei de Fachadas (1997). O Governo do Estado de São Paulo associado ao Ministério da Cultura (Lei Rouanet/Lei de Incentivo à Cultura) estruturou projetos urbano-culturais, e se utilizou da isenção de impostos para “financiamento da cultura”. Tal ação resultou na implantação do complexo cultural na Nova Luz: a Pinacoteca do Estado (1992-95), a Estação da Luz/Museu da Língua Portuguesa (1998-2006) e a Sala São Paulo (1999). No final da

década, ela apontou ainda, a entrada de recursos do BID por meio do Programa Monumenta, com maior abrangência urbanística dos equipamentos âncoras. A Sala São Paulo, se destacou no complexo cultural por suas características, sem guardar qualquer relação de sociabilidade com o meio em que se insere, e passou a ancorar as feições da gentrificação na Luz, ao mesmo tempo em que desperta orgulho na sociedade paulistana.

3.1 A Sala São Paulo

Um dos projetos urbanísticos mais emblemáticos da revitalização da área central das cidades brasileiras se fundamentou na transformação de uma das principais estações ferroviárias de São Paulo, em equipamento cultural. Este se constituiu em um paradigma para as intervenções em antigas estações ferroviárias situadas em áreas centrais urbanas.

Este bem público teve suas obras concluídas em 1938, e pertencia à Estrada de Ferro Sorocabana. Nos anos 1970, passou a integrar a FEPASA e em 1995, foi transferido à Companhia Paulista de Trens Metropolitanos (CPTM), ato que veio possibilitar a sua destinação ao novo uso em 1999, pelo Governo do Estado de São Paulo. Espaço notório devido à grandiosidade neoclássica do final da República Velha, atendeu os requisitos necessários para sediar o mais importante projeto cultural da metrópole, ao ser convertido em uma moderna sala de concertos e sede da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo, a “Sala São Paulo”.

Com a transferência da Estação Julio Prestes à CPTM e com a decisão do Governo do Estado de São Paulo, de adequar parte da estação como sala de concertos, a Associação Viva o Centro foi convocada e “... passa a participar do empreendimento, assumindo a responsabilidade pelos projetos de restauro e de implantação da sala sinfônica, além de realizar estudos sobre a reurbanização da área da Luz, tendo em vista sua dinamização como pólo cultural metropolitano.” (Izzo Jr., 2000)¹.

Assim, o projeto da restauração e adequação da edificação ao novo uso foi viabilizado com investimentos obtidos na montagem de uma parceria público-privada, uma ação estratégica para o desenvolvimento do Pólo Luz Cultural. Esta era atrelada ao Programa Monumenta de revitalização das áreas centrais e preservação do patrimônio histórico em cidades brasileiras, que aportava recursos do BID (Kara José, 2009).

Em seguida, a Prefeitura de São Paulo viabilizou um contrato de financiamento do BID para intervenções na área central, cujo montante global correspondeu a cerca de US\$ 100 milhões, e exigiu a contrapartida do município de US\$ 68 milhões, entretanto, a sua efetiva liberação teve início somente em 2004.

Para atender aos requisitos da utilização dos recursos financeiros do BID, os projetos analisados invariavelmente se enquadram na lógica da recuperação ampliada do investimento feito, e deste conseqüentemente se origina a disposição pelos proprietários dos imóveis situados na área de abrangência da intervenção, de pagamento de maiores parcelas de impostos. Nesta sinergia ainda ganham destaque os investimentos públicos de

¹ Segundo Winick et al.(2001:11), naquele período, a Associação Viva o Centro, criada em 1991, tinha como seus principais mantenedores: o antigo BankBoston, a Bovespa, a Bolsa de Mercadorias e Futuros, a Nossa Caixa Nosso Banco, o antigo Extra-Mappin, a Faculdade Belas Artes, o Banco Itaú S.A., o antigo Banespa, o Shopping Light, a Eletropaulo, o Banco da Cidade, o Unibanco e o Grupo Sílvio Santos. Em 2001, a maioria dos membros de sua direção era diretamente ligada ao sistema financeiro.

grande monta que devem resultar em uma significativa valorização imobiliária. Conseqüentemente, cria-se uma série de dificuldades para a manutenção de programas de incentivo à moradia popular e de implantação de infraestrutura e serviços públicos acessíveis à população de baixa renda, assim condicionando a relação público-privada como uma parceria excludente.

O estabelecimento da parceria público privada no processo de viabilização do projeto Sala São Paulo, não fugiu a esta regra geral dos projetos de revitalização urbana. Para isto, de um lado atuou o poder público, que iniciou o processo de revitalização e implantação do complexo cultural, e assumiu os riscos do alto investimento necessário para a execução da complexa obra. De outro, atuou como protagonista e parceira a Associação Viva o Centro, que respondeu pela coordenação dos trabalhos, seleção e desenvolvimento do projeto para a Sala. Frente ao poder público, seu papel de aglutinador de agentes privados e mediador dos interesses públicos e privados estava plenamente adequado, haja vista sua missão, a de garantir o atendimento dos interesses de seus associados no processo da revitalização do centro da cidade.

Investimentos em escala bem menor foram provenientes de empresas privadas, que obtiveram vantagens expressivas. Wisnick et al. (2001: 11) apontam que “... Apesar da propalada “parceria”, dos mais de R\$ 50 milhões investidos na Sala, menos de 2 milhões (4%) vieram da iniciativa privada e, ainda por cima, por meio das leis de incentivo que permitem abatimento no Imposto de Renda. Entretanto, essas empresas ganharam o direito de utilizar indiscriminadamente a “imagem” da Sala e associar sua marca à “alta cultura”, como fizeram especialmente o BankBoston, com um encarte que o associa aos investimentos culturais no Centro, e a Telefônica –numa estratégia de marketing cultural e valorização simbólica de sua marcas.”

A Sala São Paulo está atualmente em meio a uma das mais importantes disputas espaciais travadas na área central para garantir interesses de coalizões que se formaram para a consecução do projeto de renovação e reocupação do território da região da Luz. Está protagonizada pela administração municipal atual em parceria com empresários do setor imobiliário em oposição aos proprietários de pequenos negócios e moradores de baixa renda, para quem o projeto da Nova Luz ameaça a suas permanências.

Após uma década da inauguração da Sala, nas gestões municipais dos Prefeitos Serra (2005-2006) e Kassab (2007-2008, 2009), enfatiza-se a revalorização e a retomada dos negócios imobiliários na região da Luz, como um dos vetores do pólo de desenvolvimento econômico do centro velho da metrópole, com a Operação Urbana Nova Luz (2005), que abrange em sua primeira fase vinte e três quadras da região. No entanto, se os bairros da orla ferroviária introduzem elementos destoantes ao projeto, deve-se questionar também, como o novo plano de renovação e seus agentes impactarão a estrutura urbana tradicional e seus ocupantes, para viabilizar os ganhos alavancados pelos investimentos públicos e pela renúncia fiscal na forma de incentivos e concessões urbanísticas (Lei nº 14.918/2009).

Por sua vez, estes garantem atratividade aos investimentos privados, formam um círculo virtuoso ao empresariamento da cidade, e fora de dúvida, potencializam a expulsão dos antigos ocupantes. Para o desenvolvimento da Nova Luz, os estímulos incluem redução de 50% sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano e o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis, além de 60% de desconto sobre o Imposto Sobre Serviço incidente na construção civil.

Assim, para salvaguardar os interesses das empresas do setor imobiliário e de outros segmentos dinâmicos da economia, como o financeiro, observa-se o desencadeamento de ações corretivas e repressivas com o uso do aparato policial e burocrático. Estabeleceram-se em conjunto a um forte apelo de planejamento e instrumentos urbanísticos, no afã do estabelecimento do ordenamento formal da apropriação e ocupação do espaço, em detrimento das atividades de cunho tradicional e dos pequenos negócios do centro.

Inúmeras vezes, as ações higienistas do começo do século XX, retornam aos centros em processo de renovação e iniciam-se pela atuação do poder público para eliminar as possíveis presenças de elementos sociais anômalos, pois não lhes cabe lugar no projeto. Em São Paulo, o centro da cidade, e particularmente a região de Campos Elíseos e Luz, têm sido alvos da atuação de organizações públicas de repressão aos grupos marginalizados. Obteve-se desta forma, um alto saldo de fechamento de bares e pensões populares, com a eliminação das alternativas de moradia para quem não tem renda fixa.

Uma drástica dinâmica esperada durante a operacionalização da renovação da Luz, é a de gentrificação espontânea, a exemplo de outras experiências maduras. Com a efetivação das ações e vencida a resistência ao projeto por comerciantes tradicionais e moradores, e sem o financiamento adequado a estes grupos, os proprietários passam a alienar os imóveis aos ocupantes de maior renda e empresas em detrimento dos contratos de locação.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em São Paulo, no seu centro velho, os efeitos sinérgicos dos investimentos públicos tardam a acontecer e o esperado investimento privado não concretiza a renovação na escala desejada. A experiência internacional e também brasileira, mostra que os processos de revitalização são estruturados fundamentalmente com recursos públicos, logo deveria ser resguardado o interesse público. Tendo em vista a descontinuidade de políticas inclusivas na requalificação do centro ao longo da década, conclui-se que o atual projeto de renovação para o centro velho de São Paulo, com a adoção da operação urbana Nova Luz, inverteu as prioridades colocadas nas políticas urbanas do início da década (2001-2004). Desencadeou ainda, um processo de gentrificação social ao atender os interesses vinculados à valorização imobiliária e dar tratamento homogêneo ao espaço do centro.

No entanto, observa-se a importância dos movimentos sociais que atuam para efetivar a diversidade social, a moradia digna e acessível aos extratos de menor renda, apesar das crescentes dificuldades criadas pelo direcionamento da política de renovação na área central. Têm procurado ampliar o controle social sobre as políticas urbanas no Centro de São Paulo, e para isto procuram conquistar espaços para pleitear as suas reivindicações e direitos sociais nas esferas públicas de gestão participativa, garantidas pela vigência do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), e mesmo por meio do poder judiciário.

6. REFERÊNCIAS

Borja, J. e Forn, M. (1996) Políticas da Europa e dos Estados para as cidades, in **Espaços e Debates**, ano XVI, 39.

Borja, J. e Castells, M. (1997) **Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información**, United Nations for Human Settlements/ Taurus/Pensamiento, Madri.

- Cariari, A. M. e Kohara, L. (eds) (2006) **Cortiços em São Paulo: soluções viáveis para habitação social no centro da cidade e legislação de proteção a moradia**, Mídia Alternativa, São Paulo.
- Comin, A. A. (2004) Introdução. Diagnósticos, oportunidades e diretrizes de ação, *in* Empresa Municipal de Urbanização, **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**, EMURB, São Paulo.
- Instituto Pólis/OXFAM GB (2009) **Projeto “Moradia é Central-inclusão, acesso e direito à cidade”**, Pólis/OXFAM, São Paulo.
- Izzo Jr., A. (2000) De estação de trem a sala sinfônica, *in* **Pólo Luz – Sala São Paulo, cultura e urbanismo**, Viva o Centro, São Paulo.
- Kara José, B. (2009) Urban cultural interventions at São Paulo’s downtown: what kind of policy?, *in* **Proceedings of the International Sociological Association Research Committee 21- São Paulo Conference**, CEM/CEBRAP, São Paulo, August 23-25th 2009
- Kohara, L. T. (2009) **Relação entre as condições da moradia e o desempenho escolar: estudo com crianças residentes em cortiços**, (Tese de Doutorado) Faculdade de Arquitetura e Urbanismo/USP, São Paulo.
- Logan, J. R. e Molotch, H.L. (1999) The City as a Growth Machine, *in* Fainstein, S. e Campbell, S. (eds) **Readings in Urban Theory**, Cap. 13, Blackwell Publishers, Massachusetts (USA) / Oxford (UK).
- Maricato, E. (2001) **Brasil, Cidades: alternativas para a crise urbana**, Vozes, Petrópolis.
- Meyer, R. M. P. (1999) Pólo Luz: espaços para a vida urbana, *in* Associação Viva o Centro, **Pólo Luz: Sala São Paulo, cultura e urbanismo**, Terceiro Nome, S. Paulo.
- Nakano, K., Campos, C.M. e Rolnik, R. (2004) Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo, *in* Empresa Municipal de Urbanização, **Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**, EMURB, S. Paulo, 123-58.
- Pamplona, J. B. (2004) A Atividade informal do comércio de rua e a região central de São Paulo, *in* Empresa Municipal de Urbanização, **Caminhos para o centro: estratégias para ao desenvolvimento da região central de São Paulo**, EMURB, São Paulo, 307-337.
- Rivière d’Arc, H. (2006) Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo, *in* Bidou- Zachareiasen, C., **De volta à cidade**, Annablume, São Paulo, 265-93.
- Smith, N. (1999) Gentrification, the frontier, and the restructuring of urban space, *in* Fainstein, S e Campbell, S. (eds) **Readings in Urban Theory**, Cap.13, Blackwell Publishers, Massachusetts (USA) / Oxford (UK).
- Wisnik, G., Fix, M., Leite, J. G. P., Andrade, J. P. e Arantes, P. (2001) Notas sobre a Sala São Paulo e a nova fronteira urbana da cultura, *in* **Pós Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo**, 9, 192-209, São Paulo.