

Eduardo Alberto Cusce
Nobre

P

OLÍTICAS *URBANAS* PARA O
CENTRO DE SÃO PAULO:
RENOVAÇÃO OU REABILITAÇÃO?
AVALIAÇÃO DAS PROPOSTAS DA
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE
SÃO PAULO DE 1970 A 2004

214

pós-

RESUMO

O debate sobre intervenções urbanas em áreas centrais é, provavelmente, um dos temas mais polêmicos entre arquitetos e urbanistas. Sendo as cidades um artefato socialmente construído, dependendo de como o Estado e o mercado atuam na produção de seu espaço, determinadas áreas se “desenvolvem” ou se “degradam”. Em resposta a um processo de “degradação”, o poder público de várias cidades do mundo vem desenvolvendo políticas urbanas de intervenção em áreas centrais, alternando-se, principalmente, entre duas tendências: a erradicação e a reabilitação. Este trabalho procura analisar as intervenções propostas pela prefeitura para o centro de São Paulo nos últimos 30 anos, levando em consideração essas tendências. Inicialmente, traça uma evolução das políticas urbanas para áreas centrais no contexto internacional, para, depois, analisar o processo de “decadência” da área central de São Paulo e a resposta do poder público, com ênfase nas ações recentes e seus resultados.

PALAVRAS-CHAVE

Planejamento urbano, políticas públicas urbanas, áreas centrais, reabilitação urbana.

POLÍTICAS URBANAS PARA EL
CENTRO DE SÃO PAULO:
¿RENOVACIÓN O REHABILITACIÓN?
AVALUACIÓN DE LAS PROPUESTAS
DE LA PREFECTURA DEL MUNICIPIO
DE SÃO PAULO, DE 1970 A 2004

RESUMEN

El debate sobre intervenciones urbanas en áreas centrales es posiblemente uno de los temas más polémicos entre arquitectos y urbanistas. Las ciudades son artefactos construidos socialmente, y en dependencia de como actúan el Estado y el mercado en la producción de su espacio, determinadas áreas se “desarrollan” o se “degradan”. Como respuesta a un proceso de “degradación”, el Poder Público de diversas ciudades del mundo vinieron desarrollando políticas urbanas de intervención en áreas centrales, que presentan una alternancia entre duas tendencias principales: la erradicación y la rehabilitación.

Este trabajo busca analizar las intervenciones propuestas por la prefectura para el centro de São Paulo en los últimos treinta años, teniendo en cuenta esas tendencias. De inicio, presenta una evolución de las políticas urbanas para áreas centrales en el marco internacional, y después analiza el proceso de “decadencia” del área central de São paulo y la respuesta del poder público, con énfasis en las acciones recientes y sus resultados.

PALABRAS CLAVE

Planificación urbana, políticas públicas urbanas, áreas centrales, rehabilitación urbana.

URBAN POLICIES FOR
DOWNTOWN SÃO PAULO: RENEWAL
OR REHABILITATION? AN
ASSESSMENT OF SÃO PAULO CITY'S
PROPOSALS FROM 1970 TO 2004

ABSTRACT

The debate over urban interventions in central areas is probably one of the most controversial subjects between architects and city planners. Since the cities are built on social grounds, depending on the roles that government and the market play in the production of space, some urban areas “develop” while other “degrade.” In response to a “degradation” process, governments around the world have developed urban policies for intervention in central areas of cities. These interventions have changed over time, alternating mainly between two types: eradication and rehabilitation. The current paper analyzes the interventions proposed by the city of São Paulo for its downtown area over the past thirty years, taking into consideration these types of intervention. The article starts out by discussing the evolution of urban policies for central areas in the international arena and then analyzes the process of São Paulo downtown decay and the response of local government, with an emphasis on recent initiatives and their outcomes.

KEY WORDS

Urban planning, urban policies, central areas, urban rehabilitation.

A EVOLUÇÃO DAS POLÍTICAS URBANAS PARA AS ÁREAS CENTRAIS

O debate sobre intervenções urbanas em áreas centrais é, provavelmente, um dos temas mais polêmicos entre arquitetos e urbanistas. Visto que as cidades são um artefato socialmente construído, estão em constante transformação, crescendo ou decaindo em resposta às mudanças das sociedades nas quais estão inseridas. Dependendo de como Estado e mercado atuam sobre a produção do espaço, ocorre o desenvolvimento de determinadas áreas urbanas, com o aparecimento de novas atividades econômicas e classes sociais, ou sua decadência, com o término dessas atividades, o declínio econômico e a migração (COUCH, 1990).

Em resposta a esse processo, o poder público de várias cidades do mundo vêm desenvolvendo políticas urbanas de intervenção nessas áreas centrais ditas “degradadas”, basicamente de duas maneiras (NOBRE, 1994): a primeira seria sua erradicação, provocada pela renovação do ambiente construído; a segunda seria sua reabilitação, com projetos de melhorias.

Historicamente, essas tendências têm se alternado no tempo (NOBRE). Logicamente, pode-se traçar essas políticas desde os tempos remotos; porém, para o intuito deste texto, será analisado o contexto recente das intervenções dos últimos 50 anos, a partir da reconstrução das cidades européias no pós-guerra.

Nesse período, a consolidação do urbanismo e da arquitetura modernos, seguindo os preceitos modernistas dos CIAMs e da *Carta de Atenas*, ocasionou a adoção de políticas de reconstrução baseadas na renovação do tecido urbano (HARVEY, 1989; OECD, 1983). As necessidades de afirmação do nascimento de um período e de rompimento com o doloroso passado recente, o desenvolvimento tecnológico e o afluxo de capitais proveniente do Plano Marshall permitiram a reconstrução de várias cidades européias, muito influenciada pelas idéias de Le Corbusier.

Os Estados Unidos, apesar de não terem sofrido com a destruição da guerra, também adotaram o processo de renovação urbana, a fim de combater o processo de “degradação” das áreas centrais (RAPKIN, 1980). Baseado em uma política elitista, o governo federal instituiu a Lei de Habitação de 1949 (Federal Housing Act) que previa recursos federais para a desapropriação e remodelação dessas áreas e construção de conjuntos habitacionais periféricos, visando erradicar os cortiços dos cinturões envoltórios dessas áreas, residência da população pobre e afro-descendente.

Em função dos efeitos nefastos dessa política sobre os centros urbanos, ela acabou sendo conhecida por *federal bulldozer*, algo como “o trator federal”, com todos seus impactos físicos e sociais, sobre esses grupos excluídos (ANDERSON, 1964).

Caro (1975) demonstra como Robert Moses¹, o “corretor do poder”, utilizou-se dessa legislação e influenciou direta e indiretamente a política urbana

(1) Robert Moses foi engenheiro americano, coordenador do Departamento de Obras, presidente da Comissão de Remoção de Cortiços e do Conselho de Parques de Nova York, consultor de engenharia de tráfego de várias cidades, tais como Baltimore, Caracas, Chicago, Nova Orleans, Oregon, Pittsburgh e São Paulo. Sua influência pode ser vista em vários projetos “rodoviaristas” na década de 1950, em todas essas cidades.

(2) O Plano de Habitação de Interesse Social – Piano de Edilizia Economica e Popolare era parte integrante do Plano do Centro Histórico – Piano per il Centro Storico e previa linhas de financiamento para recuperação dos imóveis históricos pelos proprietários, mediante compromisso de manutenção da locação social (CERVELLATI, op. cit.).

(3) *Gentrification*, s. (GB). O processo pelo qual a população de classe média ocupa residências em área tradicionalmente operária, mudando seu caráter – *gentrify*, v.t. De *gentry*, s. 1. (GB). Pessoas bem abaixo da nobreza na ordem social (século 16): do fr. antigo *genterie*, de *genti*. Fonte: *Collins concise dictionary plus*. Glasgow: The Bath Press, 1989 (tradução do autor).

americana no período. Entre 1949 e 1960, sob seu comando, a cidade e o estado de Nova York gastaram US\$ 267 milhões em um vasto projeto de reformulação de sua região metropolitana, em programas de erradicação de cortiços, renovação urbana, construção de vias expressas e parques, abrindo frente para a especulação imobiliária e expulsando a população mais pobre.

Contudo, já na década de 1960 começou a haver um questionamento desse processo. A destruição da forma urbana preexistente e a remoção das comunidades instaladas, geralmente de baixa renda, acabaram por ocasionar fortes reações populares, ocasionando insurreições urbanas em várias cidades do mundo (SUSSKIND; ELLIOTT, 1983).

Estudos urbanos e de sociologia começaram a ser realizados, criticando os efeitos e conseqüências desse processo, em função dos problemas decorrentes do rompimento de vínculos sociais e da expulsão de áreas com concentração de empregos e serviços (JONES, 1979; BATLEY, 1982; KNOX, 1982). Concomitantemente, somaram-se a esses fatos o início da conscientização dos problemas ambientais relacionados com a destruição de um ambiente construído, por vezes em bom estado, e a importância das construções e dos tecidos urbanos históricos (COUCH, op. cit.).

A partir da década de 1970, novos estudos urbanísticos começam a trabalhar com o conceito de reabilitação do ambiente construído com a articulação de grupos comunitários em várias cidades européias, tais como Amsterdã, Bolonha, Madri, Roterdã e Veneza (APPLEYARD, 1979). Nos Estados Unidos, o governo federal, pressionado pelo movimento civil em ebulição, lançou o programa das “Cidades Modelo”, que previa auxílio às cidades e a grupos comunitários para reabilitar as áreas deterioradas ocupadas por populações de baixa renda (RAPKIN, op. cit.).

De todos os exemplos desse período, talvez o mais emblemático seja o de Bolonha, cuja prefeitura comunista da década de 1970 elaborou um programa de preservação do centro histórico com a manutenção da população de baixa renda, com um programa de habitação de interesse social nos edifícios históricos² (CERVELATTI, 1977).

Na década de 1980, as sucessivas crises econômicas decorrentes da crise do petróleo, o fim dos “anos de ouro” do capitalismo e a ascensão do neoliberalismo ocasionaram uma nova revisão da política urbana. Várias cidades adotaram uma postura de concorrência pela atração de capitais e investimentos, flexibilizando suas legislações urbanísticas, ou adotando “novas formas” de políticas urbanas, tais como o planejamento estratégico e o marketing urbano, fato que Harvey (2005) denomina como a passagem do “administrativismo” para o “empreendedorismo” urbano.

As políticas urbanas para as áreas centrais desse período passam a ter um cunho elitista, por vezes provocando a renovação do tecido urbano, por vezes reabilitando áreas históricas, ambos, porém, expulsando a população de menor renda, em um processo que ficou conhecido em inglês pelo termo *gentrification*³ (COUCH, op. cit.). Exemplos desse processo podem ser vistos nos grandes projetos urbanos do fim do século passado, na construção de novos centros administrativos, de negócios, comerciais e de turismo nas antigas áreas industriais, degradadas e/ou portuárias de cidades como Amsterdã, Baltimore, Barcelona, Berlim, Londres e Nova York (NOBRE, 2000).



Figura 1: Renovação urbana das docas de Santa Catarina em Londres
Foto: Autor, 1994

O CENTRO DE SÃO PAULO: ASCENSÃO E “DECLÍNIO”

(4) A ferrovia Santos-Jundiaí foi implantada a partir de 1865 pela São Paulo Railway Company Limited, organizada em São Paulo e Londres com o intuito de dar vazão à produção cafeeira do oeste paulista.

Conforme visto na seção anterior, o processo de ascensão ou declínio das áreas urbanas se modifica de acordo como o estado e o mercado atuam nelas. No caso da cidade de São Paulo, o processo de ascensão e declínio do centro ocorreu ao longo do último século.

Durante os três primeiros séculos de sua fundação, a cidade se conteve nas adjacências do triângulo histórico. Foi somente a partir de meados do século 19 que a cidade e, conseqüentemente, o centro, começaram a desenvolver-se. Nessa época, a cidade de São Paulo se encontrava em um ciclo de grande desenvolvimento econômico propiciado pela exportação do café e alto crescimento populacional decorrente da imigração européia, iniciado em meados de século 19.

O capital acumulado da exportação do café, aliado ao grande crescimento demográfico decorrente da imigração, começou a ser investido no desenvolvimento imobiliário, resultando no loteamento das chácaras adjacentes ao centro histórico. Ocorreu um processo de grande expansão urbana, usando a ferrovia como elemento indutor desse crescimento.

É importante notar que, com o desenvolvimento econômico, uma maior divisão do trabalho e a decorrente estratificação social, a segregação espacial começa a ganhar força no processo de produção da cidade (VILLAÇA, 1997). A cidade se expandiu em todas as direções, porém seletivamente. Para oeste, os terrenos de topografia levemente ondulada e de altitude crescente foram apropriados pela elite da época. Já as terras baixas, a leste, sem nenhum atrativo natural, segregadas pela barreira Tamanduateí – várzea inundável – ferrovia, foram desprezadas por essas camadas e deixadas às classes populares.

A implantação da ferrovia Santos-Jundiaí⁴ ocasionou a valorização do setor noroeste da cidade, pois a localização da Estação da Luz tornou a região a principal porta de entrada da cidade em detrimento da entrada anterior, que fazia a ligação com o Rio de Janeiro, situada a leste do centro, na encosta do Tamanduateí (SIMÕES JR., 2004). Esse fato vai ocasionar o loteamento de

Campos Elíseos, a oeste do Anhangabaú, primeiro empreendimento imobiliário capitalista voltado à aristocracia cafeeira.

Durante esse primeiro período, o planejamento urbano e o urbanismo no Brasil, influenciados pelas experiências européias, ativeram-se aos planos de melhoramentos das áreas centrais das principais cidades do país (LEME, 1999). Seguindo esses conceitos, as principais obras públicas da época valorizaram a área central, com a reestruturação viária, na criação de ruas e alargamento das existentes, construção de parques, jardins, praças e prédios públicos, como a remodelação do vale do Anhangabaú, que resultou na desapropriação dos fundos dos lotes no vale e remoção de cortiços para a criação do Parque do Anhangabaú, a construção da praça do Patriarca e do Teatro Municipal (SIMÕES JR., op. cit.).

A legislação urbanística desse período reforçou a valorização da área central. O Código de Posturas, principal legislação existente, proibia a instalação de práticas e usos ditos “incômodos”, como os cortiços e os matadouros municipais, no “perímetro da cidade”, em uma tentativa de manter essa área como exclusiva da elite paulistana.

Rolnik (1997) chama a atenção para o fato de a legislação dessa época ter sido a principal responsável pela constituição de um mercado imobiliário dual, pois, além da valorização da área central, promoveu a alocação das classes baixas nas periferias pelo incentivo legal aos loteamentos populares, iniciando, assim, a processo de urbanização típico da cidade de São Paulo, mantida até os dias de hoje.

No final do século 19, a expansão das classes altas defletiu para a esquerda e sobe os contrafortes do espigão da Paulista, desenvolvendo os bairros de Vila Buarque e Higienópolis, e alcançando a avenida Paulista. Segundo Villaça (op. cit.), isso ocorreu porque a expansão da elite não poderia continuar indefinidamente em direção a oeste, pois, do contrário, alcançaria o bairro da Barra Funda, com suas fábricas e população operária.

A partir dos primórdios do século 20, essa expansão desceu os contrafortes da Paulista em direção à várzea do Pinheiros, onde a City of São Paulo Improvements & Freehold Land Co., companhia de desenvolvimento imobiliário anglo-brasileira, comprou um milhão de metros quadrados no setor sudoeste da cidade e começou a implantar os loteamentos dos “bairros-jardins” (OTTONI; SZMRECSÁNYI, 1997).

Na década de 1920, São Paulo se consolida como cidade industrial e o centro começou a verticalizar-se e a especializar-se nas atividades comerciais, iniciando a perda da função residencial. A opção pelo “rodoviarismo”, a partir da década de 1930, resultou na construção de uma série de vias radiais, reforçando a valorização e verticalização da área central e promovendo a expansão periférica.

Nas décadas de 1950 e 1960, a região da Paulista se consolidou como o novo centro das elites, enquanto a área central começou a configurar-se, como o centro popular, sendo, progressivamente, abandonado como local de compras, diversões e escritórios da alta burguesia. A partir daí, inicia-se um processo ideológico de abandono do centro, na medida em que ele não interessava mais à elite, ou, nas palavras de Villaça: *“progressivamente abandonado pelas camadas de alta renda desde a década de 1960, os centros tradicionais foram deixados deteriorar.”* (op. cit., p. 282)

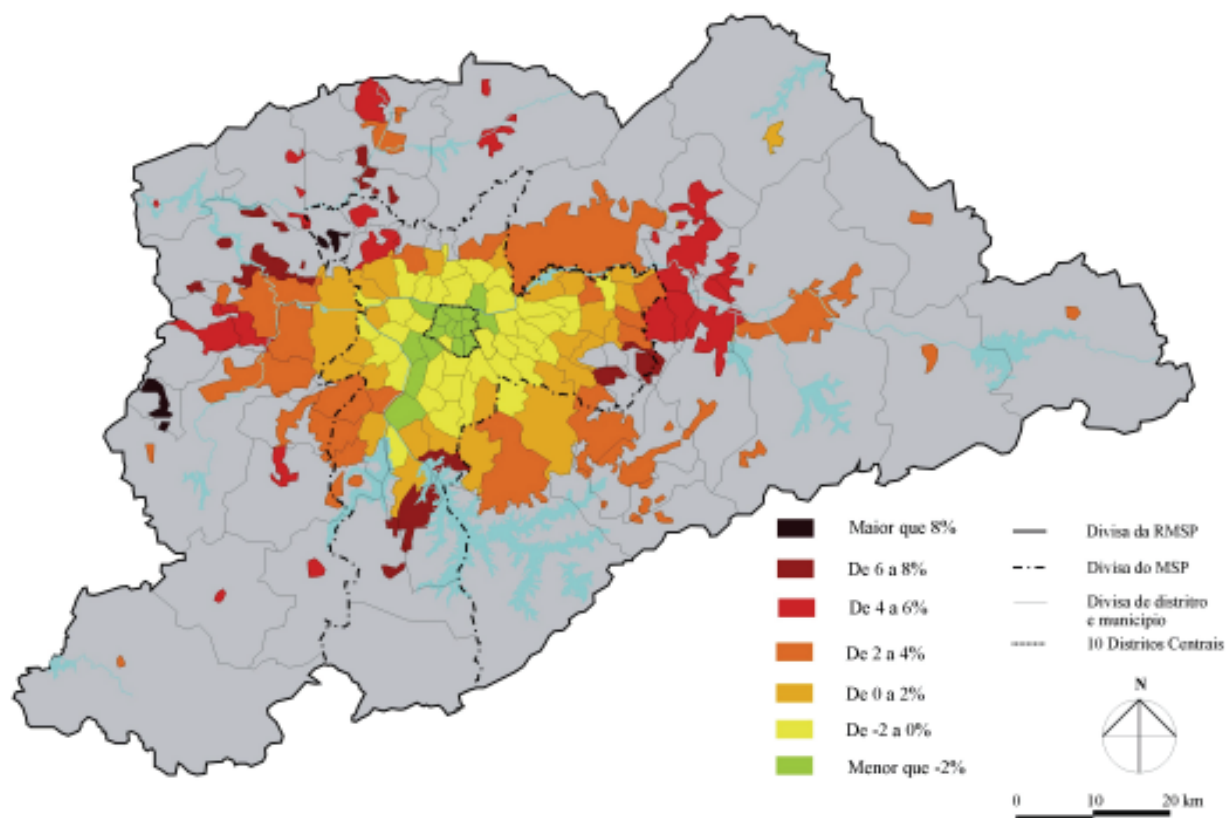
Entre as décadas de 1980 e 2000, o esvaziamento da área central foi intensificado pelos grandes investimentos públicos e privados no desenvolvimento de um “novo centro” metropolitano na zona sudoeste da cidade, próximo às

margens do rio Pinheiros (NOBRE, 2000). Esses investimentos resultaram em um grande aumento do estoque de edifícios comerciais (escritórios), vago na área central, que, em função da idade do mesmo, mais de 40 anos, não conseguiu competir com os novos empreendimentos nessas regiões da cidade.

Entre 1990 e 1998, enquanto o estoque comercial vago da cidade cresceu 32%, o estoque comercial vago do centro aumentou em 55%, chegando a quase 600 mil m², cerca de 60% do estoque dos edifícios comerciais vagos da cidade, embora o centro concentre apenas por volta de 40% do estoque construído (NOBRE).

Some-se a esse fator o processo de produção da cidade, que continua a expulsar a população de baixa renda para as áreas mais periféricas. Na última década (1991-2000), os distritos e municípios periféricos, localizados em áreas ambientalmente sensíveis nas proximidades da serra da Cantareira, Represa de Guarapiranga e APA do Carmo, ganharam 360 mil habitantes, com taxa de crescimento de 6,3% ao ano, muito superior à média da metrópole (1,6%) (NOBRE, 2004).

Isso caracteriza um crescimento centrífugo, com a periferia crescendo a taxas de 6% aa, enquanto o centro expandido tem perdido população à taxa de - 4% aa, conforme pode ser visto no Mapa 1.



Mapa 1: Taxa geométrica de crescimento anual dos municípios e distritos da região metropolitana de São Paulo entre 1991 e 2000. Fonte: Base de Dados: IBGE, 1991 e 2000. Base Cartográfica: Adaptado de Cesad – FAU USP, 2003; Dersa, 1997

	População residente		TGCA 80/00	Domicílios recenseados em 2000	Imóveis vagos em 2000	Vacância em 2000
	1980	2000				
Metropolitana de São Paulo	12.588.725	17.878.703	1,8%	6.531.119	728.171	13,1%
São Paulo	8.493.226	10.434.252	1,0%	3.554.820	420.327	14,5%
Bela Vista	85.416	63.143	-1,5%	33.848	5.479	21,9%
Bom Retiro	47.588	26.569	-2,9%	10.807	1.821	21,8%
Brás	38.630	24.505	-2,3%	11.622	2.789	26,8%
Cambuci	44.851	28.620	-2,2%	11.370	1.910	19,5%
Consolação	77.338	54.301	-1,8%	29.577	3.694	18,1%
Liberdade	82.472	61.850	-1,4%	29.392	5.283	20,9%
Pari	26.968	14.521	-3,0%	5.817	1.223	23,3%
República	60.999	47.459	-1,2%	30.849	7.007	25,5%
Santa Cecília	94.542	71.111	-1,4%	36.171	6.343	21,5%
Sé	32.965	20.106	-2,4%	11.410	3.055	29,4%
Total dos distritos centrais	591.769	412.185	-1,8%	210.863	38.604	18,4%
Perda dos distritos centrais 1980/2000		-179.584				

Tabela 1: Dados demográficos e domiciliares da RMS, MSP e dos dez distritos centrais
Fonte: IBGE, 1980 e 2000; SÃO PAULO, 2001c

(5) Construído em estilo neoclássico no final da década de 1920 por Giuseppe Martinelli, imigrante italiano pobre que ascendeu socialmente; o edifício foi, durante muito tempo, o principal destaque do centro, sediando confeitarias, cafés e cinemas nos pavimentos inferiores; hotéis, escritórios, sedes de partidos políticos e apartamentos residenciais nos andares superiores, além do palacete do *comendador* Martinelli na cobertura. Na década de 1970, o Martinelli se transformou em um grande cortiço vertical, com sérios problemas de conservação e segurança. Em 1975 a prefeitura desapropriou o imóvel e a Empresa Municipal de Urbanização – Emurb procedeu à reforma e ao restauro (HOMEM, 1984). Ainda hoje o edifício é a sede dessa autarquia.

Paradoxalmente, a maioria dos distritos com maior crescimento negativo são os centrais, a apresentarem infra-estrutura consolidada e aqueles do centro expandido que apresentaram maior dinâmica imobiliária (SÃO PAULO, 2006).

Esse fato ocasionou o aumento dos imóveis residenciais vagos na cidade, que cresceram em 55,6%, passando de 270.000 para 420.000, aumentando a taxa de vacância residencial de 10,6 para 14,5%, e por volta de 40.000 (9,2%) encontram-se nos dez distritos os quais conformam a Coroa Central, conforme pode ser visto na Tabela 1.

Segundo dados do IBGE (2000), os dez distritos centrais estão entre os 22 do município de São Paulo, de um total de 96, com a maior taxa de vacância residencial, apresentando uma média de 18,4% de imóveis vagos. A área central perde na vacância para os distritos de: Morumbi (35,7%); Itaim Bibi (29,4%); Moema (27,7%); Santo Amaro (24,2%); Vila Sônia (24,1%); Pinheiros (22,4%); Santana (22,0%) e Tatuapé (21,4%), os quais, paradoxalmente, conforme já dito, são as regiões de maior dinâmica imobiliária.

AS RESPOSTAS DO PODER PÚBLICO: PLANOS E PROJETOS PARA O CENTRO

Conforme já visto, as experiências de intervenção urbana na área central de São Paulo remontam aos períodos dos planos de embelezamento do final do século 19. Contudo, as primeiras respostas do poder público municipal ao processo de esvaziamento do centro, que começou a ocorrer na década de 1960,

(6) Especificamente, as propostas do II Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado – PDDI, de 1982, e do Plano Diretor para Município de São Paulo 1985/2000 (SÃO PAULO, 1982 e 1985 apud DIOGO, 2004).

(7) O vale do Anhangabaú separa o centro velho, local de fundação da cidade, do centro novo, área urbanizada a partir do século 18. No início do século 20, o vale sofreu uma grande intervenção urbanística, transformando-se em parque, projeto do arquiteto francês Joseph-Antoine Bouvard. Com a implementação do Plano de Avenidas de 1930, o parque deu lugar à avenida Prestes Maia.

(8) A criação do Bulevar São João revia a proposta vencedora do concurso do vale do Anhangabaú, que previa, nessa avenida, a saída de um braço de um dos túneis propostos. O bulevar acabou por tornar essa saída impossível, pois ocasionou o fechamento dessa avenida desde o vale até o largo do Paissandu.

(9) Especificamente, os concursos para preservação e renovação urbana do Bexiga e de habitação no Brás, dois bairros tradicionais da área central de São Paulo.

(10) Operação Urbana é um instrumento legal previsto no Plano Diretor de 1988 e na Lei Orgânica do Município, que cria mecanismos de incentivos à participação da iniciativa privada em áreas previstas por lei, onde se quer implementar um programa de intervenções urbanas (SÃO PAULO, 1988 e 1996). A partir de 2001, o conceito passou a ser definido pela Lei Federal n. 10.257/01 – o *Estatuto da Cidade*, na definição da Operação Urbana Consorciada.

datam da década posterior. Desde então, houve vários planos, projetos e leis, e alguns chegaram a ser implementados parcialmente; outros sequer saíram do papel (DIOGO, 2004).

Entre 1975 e 1979, os planos da prefeitura para o centro tiveram grande ênfase nas questões do patrimônio histórico e do tráfego de veículos, assuntos muito em voga na época, baseados na idéia de reabilitação do ambiente urbano (EMURB, 1979). Esses planos resultaram na desapropriação e restauro do Edifício Martinelli, um dos principais marcos simbólicos paulistanos, pois, com seus 30 andares, foi o primeiro e, durante muito tempo, o maior arranha-céu da cidade e da América Latina⁵ (HOMEM, 1984). Desde então, o edifício é sede de várias secretarias e autarquias municipais.

A segunda grande iniciativa do poder público nessa época foi a criação de um sistema de circulação para pedestres na área central, com a construção de, aproximadamente, 7 km de calçadas em várias de suas ruas e 4 km de vias em tráfego seletivo, ocupando por volta de 1/3 do sistema viário da região (EMURB, op. cit.).

De 1979 a 1988, apesar dos vários documentos e propostas contidas nos estudos para planos diretores da cidade, nada foi implementado (DIOGO, op. cit.). Os diagnósticos elaborados por tais estudos já identificavam o crescimento centrífugo e a expansão periférica e propunham o adensamento das áreas centrais com infra-estrutura, por meio da revisão de seu zoneamento⁶.

Nessa época, as únicas ações implementadas foram: o restauro do Teatro Municipal e a construção dos túneis no vale do Anhangabaú, baseada em projeto ganhador de concurso público, o qual propunha o rebaixamento da avenida Prestes Maia, principal artéria norte-sul, retomando o conceito de um parque no vale⁷.

A gestão Erundina (1989/1992) retomou a problemática e propôs a “Volta ao Centro” (DIOGO, op. cit.). Além de finalizar as obras de reurbanização do vale do Anhangabaú iniciadas na gestão anterior, criou o Bulevar São João⁸, promoveu vários concursos públicos em bairros no entorno do centro histórico⁹, implementou programa de recuperação de cortiços e trouxe a sede da prefeitura paulistana do Parque do Ibirapuera, na zona sudoeste da cidade, para o Palácio das Indústrias no Parque Dom Pedro II, procurando deslocar o eixo do poder municipal para a cidade popular.

Data dessa gestão a primeira Operação Urbana¹⁰ para a área e também para a cidade, instrumento que, apesar de já ser previsto no Plano Diretor de 1988 (Lei n. 10.676/88) e na Lei Orgânica do Município, nunca havia sido colocado em prática (SÃO PAULO, 1996). A Operação Urbana Anhangabaú objetivava a melhoria da paisagem urbana e ambiental do centro, melhor aproveitamento dos imóveis vagos e subutilizados, incentivo à preservação do patrimônio histórico e ao uso residencial na área.

Como mecanismos, previa exceções à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo e do código de edificações mediante outorga onerosa, regularização de construções e reformas em desacordo com a legislação, transferência do potencial construtivo de edifícios históricos e cessão onerosa de espaços públicos aéreos e subterrâneos para criação de passagens e galerias.

Apesar de prever a outorga onerosa de 150 mil m² de área construída adicional, o interesse do mercado imobiliário foi pequeno, pois, até o término de

vigência da lei, em 1994, tinham ocorrido apenas sete propostas, consumindo apenas 13% do estoque adicional previsto (Ibid.). Dessa forma, a aplicação do coeficiente, além do permitido pela lei, não constituiu estímulo suficiente para atrair investidores no centro.

As duas gestões seguintes, Paulo Maluf (1993/1996) e Celso Pitta (1997/2000), apesar de continuarem com as discussões sobre a área central, mudaram de foco, privilegiando o desenvolvimento de grandes projetos imobiliários na zona sudoeste da cidade, área habitada pela população de mais alta renda do município, com a criação da Operação Urbana Faria Lima, concentrando investimentos pesados do poder público em várias obras viárias¹¹ e na remoção de favelas, valorizando ainda mais os empreendimentos da iniciativa privada na área (NOBRE, 2000; NOBRE; BOMFIM, 2002).

Apesar disso, nesse período foi criado o *Programa de Requalificação Urbana Funcional do Centro de São Paulo – Procentro*. O diagnóstico presente no documento de sua criação apontava para a deterioração funcional, ambiental e paisagística da área central, dificuldade de acesso, circulação e de estacionamento, obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário e deficiência de segurança pessoal e patrimonial (SÃO PAULO, 1993).

O mesmo documento propunha como estratégias para a reversão do problema apresentado:

1. A recuperação do espaço público da área central, com a recuperação do calçamento de ruas, praças e largos, do aumento da arborização e da melhoria do mobiliário urbano implantado, da iluminação, dos sistemas de comunicação visual, de coleta de lixo e limpeza pública.
2. A melhoria da acessibilidade veicular, de pedestres, de transporte coletivo e de carga na área central pela flexibilização dos calçadões, da readequação dos terminais de ônibus e implantação de estacionamentos subterrâneos.
3. O incentivo à instalação de atividades residenciais, culturais, de lazer e de turismo na região; a recuperação do ambiente construído, com a recuperação das fachadas e transferência do potencial construtivo não-utilizado dos edifícios históricos.

Essas propostas foram fruto das discussões do poder público com representantes da sociedade civil, mais especificamente os representantes do empresariado da área central, concentrados em volta da Associação Viva o Centro¹², os quais pretendiam reverter o processo de abandono do centro, trazendo de volta as elites.

O Decreto n. 33.390/93 (SÃO PAULO, 1993) que criou a Comissão Procentro, responsável pela implementação desse programa, definiu sua composição, colocando como representantes da sociedade civil apenas a Associação Viva o Centro e o representante das empresas de publicidade exterior, procurando garantir uma reabilitação de caráter elitista.

Os principais resultados do Procentro foram a criação da Operação Urbana Centro (instituída na Lei n. 12.349/97) e a Lei de Fachadas (Lei n. 12.350/97). A Operação Urbana Centro prevê, como incentivo para promover a renovação urbana da região, a alteração do Coeficiente de Aproveitamento¹³ mediante outorga onerosa, de 4,0 para 6,0 para usos residenciais, hotéis, mistos e garagens, podendo chegar a 12,0 na sobreposição de usos. Já a Lei de Fachadas

(11) Especificamente, a construção dos túneis sobre o rio Pinheiros, as extensões da avenida Brigadeiro Faria Lima e a implantação da avenida Água Espraiada (atual Jornalista Roberto Marinho).

(12) A Associação Viva o Centro foi criada em 1991, reunindo representantes dos empresários e executivos das empresas sediadas na área central. O seu principal patrocinador durante muitos anos foi o Banco de Boston, e o senhor Henrique Meirelles, seu ex-presidente e atual presidente do Banco Central, durante esse período, foi presidente dessa associação. Em 2000, o Banco de Boston deixou sua sede no centro e migrou para a região do rio Pinheiros. As principais propostas da associação procuram trazer de volta as elites, propondo, entre outras coisas, a flexibilização dos calçadões para facilitar o acesso de automóveis ao centro, aliada à retirada do comércio informal de suas ruas.

(13) O Coeficiente de Aproveitamento indica o máximo de área construída computável para cada lote, consistindo de um índice a ser multiplicado pela área do terreno.

prevê a isenção de dez anos de impostos municipais (IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano) para os imóveis tombados que restaurem suas fachadas.

Apesar do incentivo à renovação urbana, contido na Operação Urbana, ela suscitou pouco interesse dos promotores imobiliários, pois das 101 propostas apresentadas entre 1992 e 2003 apenas um terço (33) eram de compra de potencial construtivo¹⁴, e, dessas, apenas 18 foram aprovadas (EMURB, 2004a). Já na Lei de Fachadas, das 56 propostas apresentadas apenas nove foram aprovadas (Ibid.). Em compensação, entre 1995 e 2000, a Operação Urbana Faria Lima resultou em 140 propostas, e 85 foram aprovadas, resultando em um valor de contrapartida de quase R\$ 170 milhões (SÃO PAULO, 2000).

Em 2000, o encontro “Movimentos populares e Universidade”, composto por estudantes da Universidade de São Paulo (USP), pela Central dos Movimentos Populares (CMP) e pela União dos Movimentos de Moradia (UMM) resultou na formação do Fórum Centro Vivo, associação que luta pela reforma urbana e pelo cumprimento da função social da propriedade, questionando a grande vacância imobiliária na área central e a legitimidade das ações do poder público.

(14) Esses dados foram obtidos adicionando, também, as propostas da Operação Urbana Anhangabaú. Das propostas restantes, 34 foram de exceções à Lei de Zoneamento e as demais 34 de transferência de potencial construtivo de imóveis tombados da região para fora dela.

(15) Antiga subdivisão administrativa do município, responsável pelos serviços públicos municipais locais. Em 2002 foram extintas e substituídas pelas atuais 31 subprefeituras.

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

I. O PROGRAMA AÇÃO CENTRO

As propostas existentes na prefeitura para a recuperação do centro mudaram de abordagem na gestão seguinte (MARTA SUPPLY, 2001, 2004). Essa administração, ao invés de apenas incentivar o mercado imobiliário via operação urbana, resolveu assumir a gestão do espaço urbano, enfatizando as políticas públicas, além de apresentar uma visão mais abrangente e diversificada do problema.

Iniciou-se um amplo debate sobre a questão do centro, conduzido pela Administração Regional da Sé¹⁵. Em 2001, essa regional, com o Procentro, elaborou o Plano Reconstruir o Centro, com o intuito de revitalizar os distritos que compreendem o centro histórico de São Paulo¹⁶ (SÃO PAULO, 2001b).

Considerando a acessibilidade da área central da cidade, seu abandono e subutilização, esse plano se baseou na diversidade funcional e social, procurando enfatizar as atividades de moradia, emprego, cultura, lazer, educação e representação nessa região, propondo oito programas básicos:

1. Andar no Centro
2. Morar no Centro
3. Trabalhar no Centro
4. Descobrir o Centro
5. Preservar o Centro
6. Investir no Centro
7. Cuidar do Centro
8. Governar o Centro

No mesmo ano, o Decreto n. 40.753 alterou a composição do Procentro, criando uma Coordenadoria na Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano – Sehab – com uma representação mais diversificada que a anterior, composta por representantes de 12 secretarias municipais, quatro autarquias, quatro órgãos de classe de advogados, arquitetos e engenheiros, quatro representantes de empresários, promotores imobiliários e comerciantes, quatro

(17) Secretaria de Implementação das Subprefeituras – SIS; Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – Sehab; Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – Sempla; Secretaria Municipal de Cultura – SMC; Secretaria Municipal de Assistência Social – SAS; Secretaria Municipal de Transportes – SMT; Secretaria Municipal do Meio Ambiente – SMMA; Secretaria de Infra-Estrutura Urbana – Siurb; Secretaria de Finanças e Desenvolvimento Econômico – SF; Secretaria dos Negócios Jurídicos – SNJ; Secretaria Municipal de Abastecimento – Semab; Secretaria Municipal de Esportes, Lazer e Recreação – Seme; Empresa Municipal de Urbanização – Emurb; Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo – Cohab; Companhia de Engenharia de Tráfego – CET; Anhembi – Turismo e Eventos da Cidade de São Paulo S/A; Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – Condephaat; Caixa Econômica Federal – CEF; Associação Viva o Centro – AVC; Ordem dos Advogados do Brasil – OAB; Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB; Instituto de Engenharia de São Paulo – IE; Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo – Sasp; Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – Sinduscon-SP; Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo – Secovi-SP; Sindicato das Empresas de Propaganda Exterior do Estado de São Paulo – Sepex-Sp; Associação Comercial de São Paulo; União dos Movimentos de Moradia – UMM; Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos; Fundação Projeto Travessia; Associação União das Mulheres.

representantes de grupos sociais excluídos, como moradores de cortiços e sem teto, além da Associação Viva o Centro, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – o Condephaat, do Estado de São Paulo, e a Caixa Econômica Federal¹⁷.

Ao mesmo tempo a prefeitura continuou com as tratativas iniciadas em 1996 junto do Banco Interamericano de Desenvolvimento – BID, para conseguir empréstimo a fim de implementar as propostas para a área.

Em 2003, a revitalização do centro passou a ser coordenada pela Empresa Municipal de Urbanização – Emurb, autarquia responsável pelas grandes obras da prefeitura, que lançou o Programa de Reabilitação da Área Central – Ação Centro (EMURB, 2004b). Apesar de baseado nas propostas do Reconstruir o Centro, o perfil foi bastante modificado em função das exigências do BID, visto a prefeitura haver conseguido empréstimo de US\$ 150 milhões nesse banco para desenvolver o programa.

O Programa Ação Centro continha cinco linhas de ação:

- a) Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial;
- b) transformação do perfil econômico e social;
- c) recuperação do ambiente urbano;
- d) transporte e circulação;
- e) fortalecimento institucional do município.

A reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial seria obtida com a revisão da legislação da operação urbana, além da implementação das ZEIs-3¹⁸ no Plano Regional da Sé, dentro da previsão do Plano Diretor de 2002. Além disso, foram previstas intervenções urbanísticas e a implementação do Programa Morar no Centro, que incentivava a moradia social na área central.

Para diminuir a questão da vacância imobiliária, o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, promulgado em 2002 (SÃO PAULO, 2002), definiu que seria considerado solo urbano não-utilizado todo tipo de edificação que tivesse, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, sendo passíveis da utilização dos instrumentos de indução da função social da propriedade, definidos no *Estatuto da Cidade*¹⁹, a saber: parcelamento, edificação e utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamentos em título da dívida pública.

A linha de transformação do perfil econômico e social propunha a articulação com o empresariado; a divulgação do programa; a regularização do comércio informal e o atendimento a grupos vulneráveis. A Linha 3 previa a recuperação do ambiente urbano pela requalificação do espaço público e edifícios públicos; controle a inundações e da disposição de resíduos sólidos. A Linha 4 – melhoria de circulação e dos transportes – ocorreria com a revisão do sistema de circulação e calçadas, retirada dos terminais de ônibus do centro, construção de garagens subterrâneas, além da implementação do sistema de corredores de ônibus na cidade toda. E, por fim, o fortalecimento institucional do município se daria com a criação das subprefeituras, aparelhamento dos órgãos municipais e a concentração de toda a administração municipal, dividida em diversos prédios por toda a cidade, na área central, com exceção das subprefeituras.

(18) As ZEIs-3 – Zonas Especiais de Interesse Social 3 – são áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados, situadas em áreas dotadas de infraestrutura, serviços urbanos, oferta de empregos, destinadas, prioritariamente, à promoção ou ampliação de Habitação de Interesse Social – HIS, ou do Mercado Popular – HMP, e melhoria das condições habitacionais da população moradora.

(19) Lei Federal n. 10.257 de julho de 2001, que regulamentou o capítulo da Política Urbana da *Constituição Federal*.

(20) O Programa de Arrendamento Residencial – PAR prevê a reforma ou construção de unidades residenciais de baixa renda (três a seis salários mínimos) nos grandes centros urbanos, contando com financiamento da Caixa Econômica Federal – CEF.

De todas as ações propostas, tinham sido parcialmente concluídas até 2004: a recuperação do espaço público, pela implementação do Corredor Cultural (reforma das praças do Patriarca e Dom José Gaspar) e nova iluminação da praça da Sé; a requalificação de edifícios simbólicos, com a reforma da Galeria Olido e do Mercado Municipal; a recuperação da função residencial, com a criação dos conjuntos habitacionais Baronesa de Porto Carrero e Riskalah Jorge, financiados pelo Programa de Arrendamento Residencial²⁰ da Caixa Econômica Federal, e a transformação da Favela do Gato em conjunto habitacional em regime de locação social; atendimento a grupos vulneráveis, com a criação do Projeto Oficina Boracéia, local de atendimento a carrinheiros e catadores de lixo; controle e fiscalização do comércio de rua, com a coibição de comercialização de produtos ilegais, início da implementação do Programa de Requalificação de Ruas Comerciais na rua 25 de Março; retirada do terminal de ônibus da praça do Patriarca e implementação dos corredores da avenida 9 de Julho e rua da Consolação (EMURB, 2004b).

Complementando essas ações, foi implementada a Lei de Incentivos Seletivos, que procurava atrair novas empresas com o incentivo fiscal, tendo resultado, até 2004, na instalação de uma grande universidade privada no edifício anteriormente ocupado pelo Banco de Boston, resultando na animação do espaço urbano daquela região no período noturno. Por fim, foram trazidos 11,5 mil funcionários públicos de diversas secretarias e autarquias municipais e estaduais, visto que o município responde por 8,5 mil, ocasionando a recuperação do comércio local, especificamente bares, restaurantes e pequenos serviços.

Outra inovação do programa foi a forma de gestão compartilhada proposta, que previa a criação do Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro e da Agência de Desenvolvimento do Centro. A idéia presente nessa forma de gestão remetia à sociedade civil a responsabilidade pelo programa, na medida em que tanto o Fórum, com representação diversificada dos agentes sociais da área central, como a agência teriam bastante autonomia com relação ao poder público municipal; o primeiro seria a instância decisiva; e, o segundo, a instância executiva.



Figura 2: Requalificação da praça do Patriarca, Programa Ação Centro
Foto: Autor, 2008



Figura 3: Requalificação da praça Dom José Gaspar, Programa Ação Centro
Foto: Autor, 2008

Em função da diversidade do programa, ele acabou recebendo críticas justamente por apresentar propostas antagônicas, pois a atração de novas empresas e investimentos poderia ocasionar a valorização imobiliária e, conseqüentemente, a expulsão da população de baixa renda, em um processo “gentrificação”. Da mesma forma, a retirada dos terminais de ônibus do centro foi também considerada uma ação elitizante, na medida em que diminuiu o fluxo de pedestres na região e, assim, a concentração do comércio informal.

A atual administração, Serra/Kassab (2005-2008), acabou por rever o programa, ocasionando uma reversão no processo em andamento. O programa foi redirecionado para a região da Luz, sob o pretexto de não dispersar os recursos em diversas ações e em uma área muito abrangente. A proposta foi a desapropriação de várias quadras próximas à Estação da Luz, conhecidas como “Cracolândia”, para promover uma renovação urbana, baseada na instalação de um pólo tecnológico de informática e órgãos públicos; as ações do subprefeito da Sé, removendo famílias que ocupavam prédios vazios há vários anos; o Programa de Parcelamento Incentivado – PPI, que perdoa as dívidas milionárias de IPTU de vários edifícios vagos, e a paralisação dos projetos e obras as quais estavam em andamento demonstraram ter, essa administração, tomado um rumo em direção oposta à administração anterior, voltando com as propostas elitistas e segregadoras para o centro da cidade.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No contexto internacional, as formas de intervenção nas áreas centrais vêm se alternando no tempo entre propostas de renovação e reabilitação, com impactos socioespaciais diferenciados. Logo no pós-guerra, as políticas de renovação urbana ocasionaram a destruição de tecidos urbanos e sociais históricos. As décadas de 1960 e 1970 viram aflorar o conceito da reabilitação, com o desenvolvimento comunitário. A partir da década de 1980, a ascensão do neoliberalismo trouxe novamente as políticas urbanas de cunho elitista, a privilegiarem as atividades econômicas e as classes sociais mais elevadas.

No caso de São Paulo, as propostas de intervenção no centro intensificaram-se a partir da década de 1970, como resposta ao processo de “decadência” iniciado em décadas anteriores. Esse processo é caracterizado pelo abandono dessa área pela elite paulistana, sua apropriação pelas camadas populares, evasão populacional e do grande capital, e aumento da vacância imobiliária de toda a região.

Na década de 1970, as intervenções procuraram adequar o centro para o uso comercial, com a criação dos calçadões, além do restauro de edifícios históricos. Dessa década em diante, as propostas foram de cunho elitista, procurando atrair a elite e o capital novamente para o centro, sem, de fato, terem sido implementadas ou com um impacto insignificante. O incentivo ao retorno do grande capital, seja via mudança dos índices urbanísticos, seja via isenção fiscal, não resultou, até esse momento, em alteração significativa daquele quadro.

A partir de 2002, o Programa Ação Centro propôs uma reabilitação integrada da área central com uma visão plural. Baseado na recuperação do espaço urbano e de edifícios públicos, no incentivo à instalação de novas atividades comerciais, na estratégia de ocupar o estoque imobiliário vago com habitação de interesse social,

nas políticas voltadas aos grupos vulneráveis, o programa pretendia promover tanto a diversidade funcional como a social da área. Em função disso recebeu críticas de ser, por vezes, antagônico em seus objetivos e propostas.

A administração municipal seguinte (2005-2008) acabou modificando, consideravelmente, o programa, concentrando-se na renovação urbana da região da Luz. A expectativa original de a implementação de uma gestão mais democrática, com a criação do Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico e da Agência de Desenvolvimento do Centro, fosse suficiente para garantir a continuidade do programa, acabou não se realizando, pois o primeiro ato dessa administração foi revogar os decretos de criação desses entes.

Por outro lado, a tentativa de fixar a população de baixa renda como residente nessa região acabou encontrando resistência dos proprietários, que não queriam perder a expectativa de valorização da área. Apesar de o atual plano diretor definir que seria considerado solo urbano não-utilizado todo tipo de edificação que tivesse, no mínimo, 80% de sua área construída desocupada há mais de cinco anos, o Plano Regional da Sé²¹ apresentou apenas 160 imóveis na listagem dos imóveis que não cumprem com a função social da propriedade, visto nenhum deles ser grande edifício, apesar de existirem por volta de 40 mil imóveis vagos nessa área.

Apesar de o poder executivo municipal ter encaminhado, na época, uma lista completa à Câmara Municipal, ela foi reduzida quando da aprovação do Plano Regional.

A parte do programa que foi implementada conseguiu, ao menos, diminuir o processo de decadência física e de vacância imobiliária em que se encontrava a área central. A vinda de milhares de funcionários públicos e a recuperação do espaço urbano e de edifícios públicos, apesar de não ter revertido a dinâmica de produção da metrópole, conseguiu atrair investimentos privados na ocupação e recuperação de vários imóveis, sem ocasionar grande expulsão da população de baixa renda. A conjuntura de forças encaminhou as políticas da municipalidade à área central para um processo de renovação de seu tecido urbano e social no período 2005-2008.

Dessa forma, apesar dos 30 anos de planos e projetos para a área central, as poucas ações efetivas do poder público e do mercado não foram suficientes para alterar significativamente as características da região – nem para a erradicação das áreas ditas “deterioradas”, nem para sua reabilitação e, muito menos, para reverter o processo de produção do espaço metropolitano.

BIBLIOGRAFIA

ANDERSON, M. *The Federal Bulldozer: A critical analysis of urban renewal, 1949-1962*. Cambridge: MIT Press, 1964.

APPLEYARD, D. (E.) *The conservation of european cities*. Cambridge: MIT Press, 1979.

BATLEY, R. Urban renewal and expulsion in São Paulo. In: GILBERT, A.; HARDOY, J. (E.) *Urbanization in contemporary Latin America*. Chichester: John Wiley and Sons, 1982.

BRASIL. Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da *Constituição Federal*, estabelece diretrizes gerais da política urbana, e dá outras providências. *Diário Oficial da União*, Brasília, v. 1, 11, p. 1, jul. 2001.

CARO, R. *The power broker: Robert Moses and the fall of New York*. Nova York: Vintage, 1975.

(21) O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo foi aprovado na Lei n. 13.430 de 2002. Contudo, ele foi detalhado e regulamentado nos planos regionais das subprefeituras e no novo zoneamento, aprovados na Lei n. 13.885 de 2004. O Plano Regional da Sé abarca o centro histórico.

- CERVELLATI, P. L. *La nuova cultura delle città: La salvaguardia dei centri storici, la riappropriazione sociale degli organismi urbani e l'analisi dello sviluppo territoriale nell'esperienza di Bologna*. Milão: Mondadori, 1977.
- CESAD – FAUUSP. Seção de Produção de Bases Digitais para Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. *Grande São Paulo*. São Paulo: Cesad – FAUUSP, 2003.
- COUCH, C. *Urban renewal*. Londres: McMillan, 1990.
- DERSA. Desenvolvimento Rodoviário S. A. *Mapa rodoviário*. São Paulo: DERSA, 1997.
- DIOGO, E. *Habitação Social no contexto da reabilitação urbana da área Central de São Paulo*. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.
- EMURB. Empresa Municipal de Urbanização. *Relatório da diretoria: maio 1975 a junho 1979*. São Paulo: Emurb, 1979.
- _____. *Imóveis com isenção fiscal: Lei n. 12.349/97 (Operação Urbana Centro) e Lei n. 12.350/97 (Lei de Fachadas)*. São Paulo: Emurb, 2004a.
- _____. *Programa Ação Centro: Requalificação urbana dos distritos Sé e República*. São Paulo: Emurb, 2004b. CD-ROM.
- HARVEY, D. *The condition of post modernity: An inquiry into the origins of cultural change*. Oxford: Blackwell Publishers, 1989.
- _____. *Do administrativismo ao empreendedorismo: A transformação da governança urbana no capitalismo tardio*. São Paulo: Annablume, 2005.
- HOMEM, M. C. *O Prédio Martinelli: A ascensão do imigrante e a verticalização de São Paulo*. São Paulo: Projeto, 1984.
- IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. *Censo demográfico do Brasil*. Rio de Janeiro: IBGE, 1991-2000.
- JONES, C. *Urban deprivation and the inner city*. Londres: Croom Helm, 1979.
- KNOX, P. *Urban social geography*. Londres: Longman Education, 1982.
- LEME, M. C. A formação do pensamento urbanístico no Brasil, 1895-1965. *Urbanismo no Brasil, 1895-1965*. São Paulo: Studio Nobel/FAUUSP/Fupam, 1999.
- NOBRE, E. A. C. *Towards a better approach to urban regeneration: Defining strategies for intervention in the central area of São Paulo*. 1994. Dissertação (Mestrado em Desenho Urbano) – Joint Centre for Urban Design, Oxford Brookes University, Oxford, 1994.
- _____. *Reestruturação econômica e território: Expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros*. 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.
- _____. Desenvolvimento urbano e sustentabilidade: Uma reflexão sobre a Grande São Paulo no começo do século XXI. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DO NUTAU, 2004, São Paulo. *Anais do Seminário Internacional NUTAU 2004*. São Paulo: NUTAU/FAUUSP, 2004. CD-ROM.
- NOBRE, E. A. C.; BOMFIM, V. C. A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 1990: Políticas públicas de exclusão e inclusão social. *Revista Pós*, São Paulo: FAUUSP, n. 11, p. 60-73, 2002.
- OECD. Organization for Economic Co-operation and Development. *Managing urban change*. Paris: OECD, 1983.
- OTTONI, D.; SZMRECSANYI, M. *Cidades jardins: A busca do equilíbrio social e ambiental 1898-1998*. São Paulo: Fundação Bienal de São Paulo, 1997.
- RAPKIN, C. An evaluation of the urban renewal experience in the USA. In: KOENIGSBERGER, O. et al. *The work of Charles Abrams*. Oxford: Pergamon Press, 1980.
- ROLNIK, R. *A cidade e a lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.
- SÃO PAULO (Cidade). *II Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo: Objetivos e diretrizes gerais*. São Paulo: Sempla, 1982.
- _____. *Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000*. São Paulo: Sempla, 1985.
- _____. Lei n. 10.676 de 7 de novembro de 1988. Aprova o Plano Diretor, institui o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, p. 5, 8 nov. 1988.

- SÃO PAULO (Cidade). Decreto n. 33.390 de 14 de julho de 1993. Cria a Comissão Procentro para atuar no Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, p. 6, 15 jul. 1993.
- ____. *Dossiê São Paulo*. São Paulo: Sempla, 1996.
- ____. Lei n. 12.349 de 6 de junho de 1997. Estabelece programa de melhorias para a área central da cidade, cria incentivos e formas para sua implantação e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, p. 1, 7 jun. 1997.
- ____. Lei n. 12.350 de 6 de junho de 1997. 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 e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, p. 2, 7 jun. 1997.
- ____. *Operação Urbana Faria Lima*. São Paulo: Sempla, 2000.
- ____. Decreto n. 40.753 de 19 de junho de 2001. Cria a Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central – Procentro. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, p. 1, 20 jun. 2001a.
- ____. *Reconstruir o centro: Reconstruir a cidade e a cidadania*. São Paulo: Administração Regional da Sé/Procentro, 2001b.
- ____. *Relatório final da Comissão de Estudos sobre Habitação na Área Central*. São Paulo: Câmara Municipal de São Paulo, 2001c.
- ____. Lei n. 13.430 de 13 de setembro de 2002. Institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, p. 1, 14 set. 2002.
- ____. Lei n. 13.885 de 25 de agosto de 2004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os planos regionais estratégicos das subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o uso e ocupação do solo do município de São Paulo. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, p. 1, 6 set. 2004.
- ____. *Município em mapas*. São Paulo: Sempla, 2006 (Série Temática: Dinâmica Urbana). Disponível em: <<http://www9.prefeitura.sp.gov.br/sempla/mm4/>>. Acesso em: 18 abr. 2007.
- SIMÕES JR., J. G. *Anhangabaú: História do urbanismo*. São Paulo: Senac/Imprensa Oficial, 2004.
- SUSSKIND, L.; ELLIOTT, M. E. *Paternalism, conflict and co-production*. Nova York: Plenum Press, 1983.
- VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 1997.

Nota do Editor

Data de submissão: janeiro 2008

Aprovação: abril 2008

Eduardo Alberto Cusce Nobre

Graduado e doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, mestre em Desenho Urbano pela Oxford Brookes University, Reino Unido, professor da área de Planejamento Urbano e Regional dos cursos de graduação e pós-graduação; pesquisador dos laboratórios de Habitação e Assentamentos Humanos (LabHab) e de Gestão e Projeto do Espaço (LabEspaço) da FAUUSP; chefe da Seção de Programas de Revitalização do Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria Municipal de Cultura de São Paulo, no período entre 2003 e 2006.

FAUUSP – Departamento de Projeto, rua do Lago, 876

05508-080 – São Paulo, SP

(11) 3091-4548

eacnobre@usp.br