

TATIANA MEZA MOSQUEIRA

**Reabilitação da região da Luz - Centro histórico de São Paulo:
Projetos urbanos e estratégias de intervenção**

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional
Orientador: Prof. Dr. Eduardo Alberto Cusce Nobre.

São Paulo
2007

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

tatianameza02@yahoo.com.br

Catálogo na Publicação
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Meza M., Tatiana

Reabilitação da região da Luz - Centro histórico de São Paulo: Projetos urbanos e estratégias de intervenção / Tatiana Meza Mosqueira; orientador Eduardo A. C. Nobre.-- São Paulo, 2007.

190 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Curso de Pós Graduação de Arquitetura e Urbanismo. Área de Concentração; Planejamento Urbano e Regional) -- Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo.

1. Reabilitação Urbana. 2. Região da Luz. 3. Políticas públicas para reabilitação. 4. Gentrificação. I. Título.

A Marcos e Benicio, pelo amor e alegria.

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador, Prof. Dr. Eduardo Nobre, pelas contribuições valiosas à minha formação;

Ao Marcos, pelo apoio incondicional e por ser esta uma conquista nossa;

Aos meus pais, Nilo e Nilda, pelo incentivo constante;

À todos que contribuíram para esta dissertação.

Por debaixo esgotos
sobre o solo nada e por cima o fumo,
ali vivemos nós sem gozo nem consolo.
Depressa passamos nelas. E, devagar, também elas seguem
o nosso rumo.

Das cidades, Bertold Brech.

RESUMO

Poucas regiões na cidade de São Paulo foram tão freqüentemente objeto de projetos como a Luz nas últimas décadas, e só este fato já é um indicador de sua importância no contexto metropolitano. Entretanto, mesmo contando com estudos específicos desde a década de 70, parece que a recuperação das partes “degradadas” do diversificado tecido urbano que a caracteriza começou a se concretizar só nos anos recentes, em vista do destaque dado aos projetos de reabilitação urbana no discurso do planejamento estratégico, num cenário de competitividade econômica mundial. Neste sentido, os projetos para a região na última década, seguem motivações que vão muito além do restauro e conservação de edifícios monumentais, tanto pela evolução do conceito de patrimônio histórico quanto pela importância da reintegração desta área à dinâmica produtiva da cidade. O Projeto de Revitalização do Conjunto Histórico da Luz, do Programa Monumenta, em vigência, faz parte de um programa nacional resultante do contrato de empréstimo entre o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID e o Governo Federal. Ao longo da investigação verificou-se que esta instituição de fomento não se limita apenas ao financiamento, mas também direciona a formulação dos projetos com metodologias de intervenção específicas aplicadas a todos os países latino-americanos que recebem recursos para reabilitação de suas cidades. Isto se torna evidente na análise dos casos de Quito e São Paulo (Luz), sendo o primeiro, “modelo” para implementação do segundo. Os projetos apostam em intervenções pontuais, mas de grande impacto, capazes de desencadear um processo de valorização imobiliária que crie condições favoráveis para a participação da iniciativa privada, considerada imprescindível para a manutenção dos bens após a intervenção. Desta forma, os programas do BID reforçam e incentivam modelos de intervenção urbana onde as políticas públicas se mantêm indiferentes às demandas sociais e assumem como prioridade o favorecimento de interesses particulares, prática bastante conhecida ao longo da história da produção do espaço urbano da cidade de São Paulo.

Palavras Chave: Reabilitação Urbana, Região da Luz, Políticas Públicas para reabilitação, Programa Monumenta, valorização imobiliária, gentrificação.

RESUMEN

Pocos lugares en la ciudad de Sao Paulo han sido objeto de proyectos con tanta frecuencia como la región de la Luz en las últimas décadas, y sólo este hecho ya es un indicador de su importancia en el contexto metropolitano. No obstante, inclusive contando con estudios específicos desde la década de 70, la recuperación de las partes "degradadas" de su diversificada malla urbana parece que comienza a concretizarse en los últimos años, en vista del destaque dado a los proyectos de rehabilitación urbana en los ideales de la planificación estratégica en un panorama de competición económica mundial. En este sentido, los proyectos de la última década para la región siguen motivaciones que van más allá de la restauración y conservación de edificaciones monumentales, tanto por la evolución del concepto de patrimonio histórico como por la importancia de la reintegración de esta área a la dinámica productiva de la ciudad. El Proyecto de Revitalización del Conjunto Histórico de la Luz, del Programa Monumenta, en vigencia, hace parte de un programa nacional que resultó del contrato de préstamo entre el Banco Interamericano de Desarrollo - BID e el Gobierno de la Federación. A lo largo de la investigación pudo verificarse que esta institución de fomento no se limita solamente al financiamiento y si dirige la formulación de los proyectos con metodologías de intervención específicas aplicadas a todos los países latinoamericanos que reciben recursos para rehabilitación de sus ciudades. Esto se hace evidente al analizar los casos de las ciudades de Quito y São Paulo (Luz), siendo el primero, modelo para implementación del segundo. Los proyectos invierten en intervenciones aisladas, pero de gran impacto, capaces de desencadenar un proceso de valorización inmobiliaria que dé condiciones favorables para la participación de inversiones privadas, consideradas imprescindibles para el mantenimiento de los bienes después de la actuación del Proyecto. De esta manera, los programas del BID refuerzan e incentivan modelos de intervención urbana en los que las políticas públicas se mantienen indiferentes a las demandas sociales, y asumen como prioridad favorecer intereses particulares, práctica ya bastante conocida a lo largo de la historia de la producción del espacio urbano de la ciudad de São Paulo.

Palabras llave: Rehabilitación Urbana, Región Luz, Políticas Públicas para Rehabilitación, valorización inmobiliaria, gentrification.

ABSTRACT

Few stretches in the city of São Paulo were so frequently the object of projects as the Luz area in the last decades, and this is in itself an indicator of its importance in the metropolitan context. However, despite the specific studies since the 70's, the "deteriorated" patches within the diversified urban fabric that characterizes the territory, seem to be recovering only in recent years, in view of the prominence given to urban renovation projects by the speech for strategic planning in a global scenario prone towards economical competitiveness. In this sense, the projects for the area in the last decade, follow motivations that go way beyond the renovation and preservation of monumental buildings, resulting as much from the evolution of the historical patrimony concept as from the importance of reintegrating the area to the city's productive dynamics. The Luz Historical Compound Renovation Project, in the Monumenta Program, now in force, is part of a national program resulting from a loan contract between the Inter-American Development Bank - IDB and the Federal Government. Throughout the investigation it was verified that this fomentation institution doesn't just limit itself to the financing, but it also directs the projects formulation, applying specific intervention methodologies in all Latin-American countries that receive resources for their cities rehabilitation. This becomes evident in Quito and São Paulo, while the first a "model" for the second. The projects bet on punctual, but high-impact, interventions, capable of unleashing a process of real-estate valorization that creates favorable conditions for the participation of private companies, considered indispensable for the asset maintenance after the intervention. Thus, the BID programs strengthen and motivate urban intervention models where public policies are indifferent to the social demands and assume as a priority the support of private interests, a known practice along the history of São Paulo's urban space production.

Key Words: Urban Renovation, Luz Area, Public policies for renovation, Monumenta Program, real-estate valorization, gentrification.

LISTA DE FIGURAS

1. Planta da Cidade de São Paulo - 1810, Rufino Felizardo Costa, p. 20;
2. Campos do Guaré, desenho de William Burchell, 1827, p. 21.
3. Colégio Arquidiocesano, 1862, p. 22.
4. Planta da Cidade de São Paulo - 1868, Carlos Rath, p. 23.
5. Rua Florêncio de Abreu, 1860, p. 24.
6. Mappa da Capital da Província de São Paulo - 1877, Jules Martin, p. 24.
7. Rua Brigadeiro Tobias, 1860, p. 24.
8. Nova Planta da Cidade de São Paulo -1891, Bonvicini e Dubugras, p. 27.
9. Paisagem do bairro Campos Elíseos, começo do século, p. 27.
10. Panorâmica do bairro da Luz, p. 28.
11. Av. Tiradentes e Seminário Episcopal, p. 28.
12. Jardim e Estação da Luz, p. 28.
13. Planta Geral da Capital de São Paulo - 1897, Gomes Cardim, p. 30.
14. Região da Luz, Levantamento SARA Brasil - 1930, p. 33.
15. Av. Tiradentes e várzea do rio Tietê, 1930, p. 34.
16. Vista do Centro em 1925, p. 35.
17. Vista do Centro em 1950, p. 35.
18. Região da Luz, Levantamento VASP Cruzeiro - 1954, p. 38.
19. Área edificada São Paulo, 1962 e 1987, p. 40.
20. Monumento Ramos de Azevedo na Av. Tiradentes, p. 40.
21. Região da Luz, Levantamento GEGRAN - 1972, p. 43.
22. Panorâmica desde a torre da Estação da Luz, p. 42.
23. Região da Luz, Levantamento Aerofotogramétrico PMSP - 2000, p. 44.
24. Levantamento CDL-Bom Retiro, 2001, p. 48.
25. Zoneamento de 1972 e de 2004, p. 52.
26. Av. Tiradentes frente ao Mosteiro da Luz, p. 61.
27. Rua Mauá na década de 90, p. 61.
28. Cartão Postal da "Cidade de São Paulo", p. 63.
29. Mapa da Exclusão/Inclusão por distritos, p. 66.
30. Localização e delimitação de Área de Estudos, p. 67.
31. Levantamentos utilizados para caracterização da área, p. 76.
32. Perímetros de intervenção dos projetos para a região da Luz, p. 128.
33. Distribuição dos C. A. do estudo de Renovação Urbana, 1977, p. 131.
34. Área do Projeto Luz Cultural, p. 136.
35. Oficina Cultural Oswald de Andrade, p. 138.
36. Pinacoteca do Estado, p. 141.
37. Complexo Cultural Júlio Prestes, p. 142.
38. Área de Projeto do Programa Monumenta Luz, p. 149.
39. Plano Urbanístico do Programa Monumenta, p. 150.
40. Praça Cel. Fernando Prestes, p. 153.
41. Área "Nova Luz" e zoneamento, p. 162.

LISTA DE TABELAS

1. População residente da área de projeto e do distrito de Bom Retiro, p. 68;
2. População residente por faixa etária, Distrito de Bom Retiro, p. 68;
3. Evolução da população por faixa etária, Distrito de Bom Retiro, p. 69;
4. Domicílios e população residente na área de projeto por categoria, p. 70;
5. População residente por espécie de domicílio, distrito de Bom Retiro, p. 70;
6. Classe de rendimento do chefe de família, distrito Bom Retiro, p. 72;
7. Renda média por grupos de distritos, p. 73;
8. Estabelecimentos Comerciais e Industriais, SCJP, p. 74;
9. Características dos estabelecimentos por setor empresarial, SCJP, p. 75;
10. Resumo de pesquisa de mercado imobiliário na área de projeto, p. 78;
11. Padrões de desempenho para a região da Luz, p. 130.

LISTA DE SIGLAS

BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento
CDL - Câmara de Dirigentes Lojistas de Bom Retiro
CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico,
Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo
DPH - Departamento do Patrimônio Histórico
ECH - Empresa do Centro Histórico
Fonsal - Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural
IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
MIDUVI - Ministerio de la Vivienda y del Desarrollo Urbano
MinC - Ministério da Cultura do Brasil
SCJP - Setor Comercial José Paulino
SIRCHAL - Sitio Internacional para la Revitalización de Centros
Históricos de América Latina y el Caribe.
UCG - Unidade Central de Gerenciamento
UEP - Unidade Especial de Projeto

	12	Introdução
primeiro capítulo	17	A Luz como área de estudo
	18	1. Formação histórica do bairro no contexto da cidade
	18	1.1. Origens na época da Colônia
	21	1.2. Ocupação durante o Império
	26	1.3. Desenvolvimento na 1ª fase republicana
	32	1.4. Novas prioridades com a Nova República
	49	1.5. Zoneamento e Plano Diretor na região da Luz
	54	1.6. A região da Luz e o processo de degradação
	66	2. Caracterização sócio-econômica da área de estudo
	68	2.1. Dinâmica populacional
	73	2.2. Setor empresarial
	75	2.3. Estudo de mercado imobiliário
segundo capítulo	79	Intervenções em bens patrimoniais da cidade
	80	1. Ampliação do conceito de Patrimônio Cultural
	81	1.1. Precedentes
	83	1.2. Cartas Patrimoniais
	91	2. Atores na Reabilitação de Áreas Históricas
	91	2.1. Atuação do Poder Público
	94	2.2. Associações Público-Privadas
terceiro capítulo	97	A reabilitação urbana em países latino-americanos
	98	1. A “cidade-global”: demandas para a cultura e o planejamento urbano
	108	2. Financiamento externo da reabilitação urbana
	109	2.1. O Banco Interamericano de Desenvolvimento e o financiamento para países latino-americanos
	117	2.2. Quito, como exemplo de “ <i>best practice</i> ”
quarto capítulo	125	Projetos para reabilitação da região da Luz
	126	1. Propostas para reabilitação da Região a partir da década de 70
	127	1.1. “Área da Luz: Renovação Urbana em São Paulo”
	113	1.2. Projeto “Luz Cultural”
	140	1.3. A formação do “Pólo Luz”
	145	2. Programa Monumenta para a região da Luz
	114	2.1. Propostas e realizações na Luz
	154	2.2. A importância da valorização imobiliária
	166	Considerações Finais

- ALVES, Glória Anunciação. *O Uso do Centro da Cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação*. Tese de doutorado, FFLCH-USP. São Paulo, 1999.
- AMADIO, Decio. *Desenvolvimento Urbano e Barrios Centrais de São Paulo*. Tese de Doutorado, FAUUSP, 2004.
- ARANTES, Otília *et.al.* "Uma estratégia fatal: a cultura nas novas gestões urbanas". *A Cidade do Pensamento Único*. 3º ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2000.
- ARANTES, Pedro Fiori. *O Ajuste Urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para cidades Latino-americanas*. Diss. Mestrado FAUUSP. São Paulo, 2004.
- ARIZAGA G., Dora. "Función del Fondo de Salvamento". In: *Rehabilitación Integrada en Áreas o Sitios Históricos Latinoamericanos*. Quito: Abya-Yala, 1994.
- _____. "El Centro Histórico de Quito: Una Rápida mirada a los Procesos de Conservación, Rehabilitación y Financiamiento". Paper apresentado na Heritage Conference in South America, World Monument Found. Quito, 2002.
- ARREGUI, Edmundo. *Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito*. Informes Técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible - BID, Washington D.C., 2004.
- BENÉVOLO, Leonardo. *El Diseño de la Ciudad - Descripción del Ambiente*. Barcelona: Gustavo Gili, 1982.
- BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento. *Documento Conceptual de Proyecto Ecuador: Rehabilitación del Centro Histórico de Quito, Segunda Etapa*. Abril, 2004.
- BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento. Programa de Reabilitação da área Central de São Paulo - PROCENTRO - Proposta de Empréstimo. s. l., 2003.
- BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento; ROJAS, Eduardo e CASTRO, Cláudio de Moura. *Préstamos para la Conservación del Patrimonio Histórico Urbano - Desafíos e Oportunidades*. Informes Técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible - BID, Washington D.C., 1999.
- BID - Banco Interamericano de Desenvolvimento; ROJAS, Eduardo. *La Preservación del Patrimonio Histórico Urbano en América Latina y el Caribe: Una tarea de todos los actores sociales*. Informes Técnicos del Departamento de Desarrollo Sostenible - BID, Washington D.C., 2002.
- BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

Introdução

A reabilitação do patrimônio edificado das cidades é uma tema que vem adquirindo cada vez mais importância na gestão pública em países da América Latina, em virtude do crescente reconhecimento de seu valor cultural e econômico para a dinâmica urbana. No entanto, além de abrigar potencialidades, os centros históricos abrigam fraquezas que se percebem, claramente, na tensão existente entre a riqueza histórico-cultural e a pobreza econômico-social. Essa tensão se expressa na presença de importantes valores culturais (tangíveis e intangíveis) construídos ao longo da história, em contraposição a uma população que vive e trabalha em condições de acentuada precariedade.

Nas últimas décadas temos visto distintas iniciativas, originadas também em diferentes esferas da sociedade, voltadas para resguardar valores patrimoniais em resposta ao conceito, acima citado, que exigiria também uma solução aparentemente contraditória: de preservação e desenvolvimento.

A importância da reabilitação urbana ganhou destaque, principalmente, como sendo uma política de requalificação das partes consolidadas da cidade na procura da melhoria das condições sócio-econômicas e do meio ambiente. As diversas formas de abordagem para esta iniciativa também vêm evoluindo e o que antes se reduzia à preocupação com a conservação do patrimônio histórico, através do restauro de edifícios representativos, se transformou em ambiciosos projetos, que integram a reabilitação física com aspectos sociais e econômicos.

Devido à complexidade e a amplitude deste tipo de intervenção, a maior parte das experiências consideradas bem sucedidas foram realizadas em países desenvolvidos da Europa e América do Norte. Essas experiências foram articuladas pensando na necessidade de serem adequadas para as exigências da economia global,

ou seja, de competitividade internacional, considerando que atualmente, intensificaram-se as relações dos espaços locais e globais, superando em vários aspectos as próprias esferas regionais e nacionais (Harvey, 1989).

Assim, a atuação governamental, principalmente na esfera local, vem desempenhando novas funções que deixam de ser meramente de regulação restritiva e passiva para tornar-se mais participativa. Os novos procedimentos na gestão de cidades incentivam a formulação de projetos de reabilitação urbana como mais uma forma de obter vantagens na disputa global por investimentos internacionais.

Diversos autores (Nobre, 2002; Smith, 2006; Zanchetti, 2003, entre outros) identificaram e descreveram os impactos dos grandes empreendimentos em áreas degradadas de várias cidades do mundo e apontaram o agravamento de problemas sociais, visto que, as intervenções beneficiam, em última análise, os grupos econômicos privilegiados e os especuladores imobiliários em detrimento das comunidades locais de baixa renda. As experiências nacionais, principalmente paulistanas, nesse campo são relativamente recentes e os estudos sobre a maneira como estas intervenções, pontuais ou em áreas restritas, se relacionam com seu entorno imediato ainda são poucos.

Esta dissertação analisa o conjunto de projetos de reabilitação urbana propostos para a Região da Luz, no centro histórico de São Paulo, e para tanto, foram abordadas as políticas públicas e identificadas suas distintas estratégias de intervenção expressas em planos e projetos urbanos para esta região. Tendo em vista que, uns não chegaram a ser implantados e outros encontram-se em fase de implantação, a análise fundamentou-se nos objetivos traçados por cada projeto, levando em conta as estratégias de intervenção, os instrumentos legais, as formas de financiamento, o grau de participação de atores sociais, entre outros.

Para estruturar o estudo foi necessária a elaboração de uma base conceitual com o objetivo de identificar os referenciais e o contexto histórico em que

cada projeto se desenvolveu, levando-se em conta a evolução das recomendações para conservação de bens patrimoniais, assim como as mudanças de paradigmas do planejamento urbano e suas influências nas políticas de proteção e reabilitação de áreas históricas.

Nossa investigação se inicia na década de 70, quando a região da Luz começa a ser objeto de iniciativas que buscam preservar as características do seu singular tecido urbano, reconhecido pelo seu valor histórico, arquitetônico e paisagístico para a cidade de São Paulo. Desde suas origens a configuração espacial do bairro foi adequando-se às necessidades de desenvolvimento da cidade, sacrificando, a partir de determinado momento, a própria dinâmica local. Devido a fatores como a desvalorização imobiliária e conseqüente “popularização” da região, nas últimas décadas esta passou a ser considerada uma área urbana degradada.

A possibilidade de recuperação da região veio junto com a primeira lei de Zoneamento do município, visto que os projetos subseqüentes foram criados, especificamente, com o objetivo de implementar a reabilitação urbana por meio da conservação do patrimônio edificado. O estudo dá maior ênfase ao projeto em vigência, Projeto de Revitalização do Bairro da Luz do Programa Monumenta, com a intenção de ressaltar o estágio mais recente da evolução das políticas de reabilitação urbana aplicadas em países latino-americanos.

Assim, esta dissertação foi estruturada em quatro capítulos. O primeiro, tem por objetivo conhecer a região da Luz, através do levantamento dos principais eventos que marcaram sua formação, dando ênfase às características de ocupação e sua população, abordando também o conceito de degradação, tão presente em seu momento atual. O segundo, introduz as questões referentes à conservação do patrimônio histórico, destacando a evolução dos conceitos nas intervenções em sítios urbanos. Os procedimentos que caracterizam intervenções em centros históricos latino-americanos são assuntos do Terceiro Capítulo, passando, obrigatoriamente,

pela mudança de paradigmas do planejamento urbano, como disciplina incumbida também da reabilitação de áreas históricas. Neste ponto, tem destaque a atuação do Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, organização de fomento que financiou os projetos de Quito, Equador e São Paulo (Região da Luz), aqui apresentados. Este último, no entanto, é desenvolvido no quarto capítulo, junto com outros estudos e projetos desenvolvidos para a região a partir da década de 70, cada um com prioridades e metodologias distintas, mas com o objetivo comum, o de reabilitar a região a partir do melhor aproveitamento de seu patrimônio edificado.

Primeiro Capítulo

A região da Luz como área de estudo

Por ser único, todo lugar tem sua história e suas particularidades. A região da Luz, no Centro Histórico de São Paulo conta, além da própria, uma boa parte da história da cidade, desde sua formação até sua transformação na atual metrópole. O primeiro capítulo busca conhecer e entender esta trajetória cheia de acontecimentos marcantes que compuseram um singular tecido urbano.

1. Formação histórica do bairro no contexto da cidade

1.1. ORIGENS NA ÉPOCA DA COLÔNIA - 1554-1822

A região da Luz fica no local antes conhecido como Campos de Guaré, uma planície alagadiça das várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí que oferecia excelentes pastagens, motivo pelo qual era ocupada por criadores de gado desde o século XVI. Como este foi o propósito das primeiras terras concedidas no local, a extensão ficou conhecida como “curral da vila” de São Paulo (Jorge, 1988). A vila teve um crescimento lento, mas foi elevada à categoria de cidade em 1711 devido aos feitos dos paulistas em favor da coroa (Reis F., 2004).

No final do século XVIII, a região da Luz ainda era pouco ocupada, como descreve Reis F. (2004, p. 73): “...ao norte do Mosteiro de São Bento, muito poucas casas tinham sido construídas, seria mais correto dizer que haviam apenas chácaras”. Esta paisagem permaneceu semelhante por mais de meio século, fazendo parte do cinturão das chácaras, que “...circundava a cidade em um bloco relativamente

compacto, e hoje se estendem até os atuais bairros de Bom Retiro, Ponte Grande, Pari, Brás, Mooca, Cambuci, Vila Mariana, Santa Cecília e Barra Funda” (Langenbuch, 1971, p. 12).

Dentre as poucas edificações da época havia a ermida da Nossa Senhora da Luz, localizada à beira do Caminho do Guaré, que sempre recebeu atenção do governo por ser a saída da cidade para o norte, e que depois de transpor o rio Tietê, chegava à fazenda de Santana e Minas Gerais. O percurso era acidentado e foi urbanizado aproximadamente em 1782, com a abertura da rua Nova de São Bento, mais tarde rua da Constituição e hoje Florêncio de Abreu. O caminho que atualmente percorre a rua Brigadeiro Tobias (também conhecida como rua da Alegria), que também partia para a Luz desde a outra margem do Anhangabaú, era mais utilizado por ser quase plano e menos acidentado que a Nova São Bento antes das melhorias de 1782. Ambos acessos permitiram o crescimento do Bairro Santa Efigênia (Reis F., 2004).

A partir do século XVIII, esta grande extensão plana começou a ser aproveitada para usos que não eram comportados na colina do triângulo histórico da cidade de São Paulo, que foi lentamente beneficiada pelo transporte de mercadorias ao por estar localizada num entroncamento de rotas comerciais. Langenbuch (1971, p. 76), referindo-se às áreas em volta da então cidade, afirma que...

(...) o cinturão das chácaras foi organizado pela e para a cidade, além de servir para residência e produção frutícola, continha elementos funcionalmente ligados à cidade que aí se situavam por requerer muito espaço, por seu caráter de isolamento, como pousos de tropas, cemitérios, hospitais, colégios, depósitos de pólvora, etc.

Em 1774, os terrenos em volta da ermida da Luz foram destinados à construção do Convento da Imaculada Conceição da Luz, obra que se estendeu até 1802. Neste período aconteceu a mudança do acesso principal à capela, originalmente voltado para o caminho que conduzia ao rio Tamandateí, atual rua Jorge Miranda, e foi construído um frontispício voltado para o antigo caminho do Guaré, atual Avenida Tiradentes, que havia se transformado em logradouro público

da região (Jorge, 1988). O terreno do convento se estendia até as margens do rio Tamandateí e abrigava hortas e pomares, além da magnífica edificação colonial. O edifício do convento é constituído por quatro alas formando uma quadra, com espessas paredes de taipa de pilão, e dois frontões, um para cada fachada. Hoje, é o principal monumento arquitetônico do período colonial da cidade.

A cidade nos últimos anos do período colonial está representada na Planta da Cidade de São Paulo de 1810, do Capitão Rufino J. Felizardo da Costa, a serviço da Capitania de São Paulo (Figura 01). Em direção da Luz, como mostra a planta e o desenho na Figura 02, predominavam as chácaras e ainda havia poucas construções, a mais imponente era o Mosteiro da Luz, e a Nova São Bento, com a primeira quadra em frente ao Mosteiro ocupada. Pode-se observar também que apesar das áreas ao norte da cidade serem pouco densas, os eixos e elementos principais da paisagem do bairro já estão definidos: o caminho da Luz (Avenida Tiradentes), o Horto Botânico, o Mosteiro da Luz, o Hospital dos Lázaros, entre outros.



FIGURA 01. Planta da Cidade de São Paulo-1810, Rufino Felizardo Costa. Fonte: Reis F., 2004.

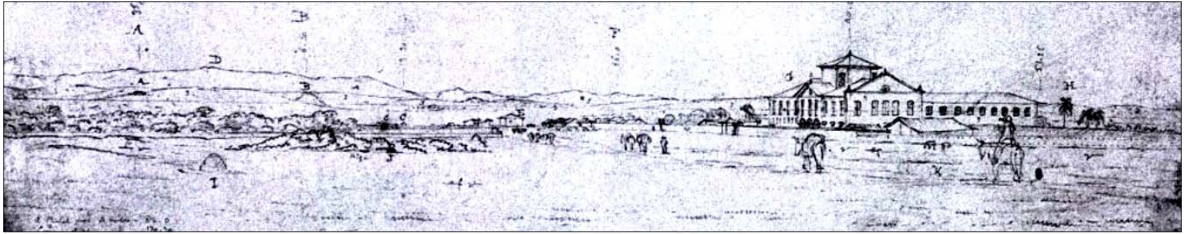


FIGURA 02. Campos do Guaré, desenho de William J. Burchell, 1827. Fonte: Toledo, 2004.

1.2. OCUPAÇÃO DURANTE O IMPÉRIO - 1822-1889

Até o final século XVIII, os terrenos da região da Luz se mantinham como propriedades do Estado, visto que a maioria das solicitações para concessão de terras era para áreas mais altas, fora das várzeas. Por este motivo e por sua proximidade ao núcleo original, foi possível que a região abrigasse numerosos usos institucionais como o 'Horto Botânico", delimitado em 1797 (Jorge, 1988). Ele foi aberto ao público apenas em 1825, mas não oferecia atrativos suficientes para a população e já nessa data, o Horto havia cedido uma parte da sua área para a construção da estação, a primeira da cidade que viria junto com a ferrovia. Somente por volta de 1870 o Horto foi remodelado, ganhou chafarizes e esculturas e também foi cercado por grades e portões. A partir dessa data passou a ser chamado de Jardim da Luz.

Somente no início do século XIX, as autoridades empreenderam obras para urbanização da região, visto que, até décadas anteriores, documentos oficiais não apontavam qualquer composição urbana para este lado da cidade (Jorge, 1988). Após a regularização dos limites do Horto, iniciou-se o alinhamento do antigo caminho do Guaré, a estrada da Luz, e em 1845 determinou-se sua arborização, desde a área da atual Avenida Senador Queiroz até a chamada Ponte Grande, que atravessava o rio Tietê.

O começo do período monárquico foi caracterizado pela ocupação de chácaras próximas ao núcleo central por famílias mais abastadas, para residência e lazer, pois elas ofereciam maior conforto, fontes de água e também alimento para os

animais. As melhorias nos caminhos ao redor da cidade facilitaram o acesso e a ocupação das chácaras (Reis F., 2004).

Por volta de 1825, foi finalizada outra grande obra do período: o Aterrado de Santana, nas várzeas dos rios Tietê e Tamanduateí. Até então, grandes cheias haviam levado ou comprometido as pontes existentes sobre os rios, principalmente a Ponte Grande de Nossa Senhora da Luz, sobre o Tietê, refeita em várias oportunidades, inclusive após a obra do aterrado. Só em 1866, foi construída uma ponte com estrutura de ferro, substituída somente em 1942 pela atual ponte das Bandeiras (Jorge, 1988). No rio Tamanduateí, junto a Ponte Pequena, havia um pequeno porto fluvial, onde eram organizadas feiras. As obras do aterrado permitiram a ocupação e a expansão do comércio na região, e o caminho da Luz recebeu, ao longo de seus canteiros ajardinados, mais usos institucionais.

Em 1840, ao norte do Jardim foi construída a Casa de Correção, a primeira cadeia pública da cidade, denominada de Presídio Tiradentes na época republicana, e em 1853, ao sul do Mosteiro foi iniciada a construção do Seminário Episcopal e o Ginásio Arquidiocesano (Figura 03). Até 1890, a região teve uma ocupação diferenciada, de extensas áreas verdes e grandes construções de uso institucional que se destacavam na paisagem, assim como chácaras com construções de taipa rodeadas por pomares, localizadas principalmente ao longo da estrada da Luz (Diaféria et. al., 2001).



FIGURA 03. Colégio Arquidiocesano em 1862, antes da abertura da rua 25 de janeiro. Fonte: Toledo, 2004.

As correntes de circulação mais intensas da época ficavam entre a cidade de São Paulo e o porto de Santos, uma vez que o transporte para províncias litorâneas, como o Rio de Janeiro, era feito por via marítima, sendo o transcurso incrementado com a abertura da Faculdade de Direito em 1832.

Miguel Carlos (Figura 05). Na Luz, na área antes pertencente ao Horto Botânico, foi construída a primeira estação de passageiros, devido à facilidade de acesso à cidade oferecida pelo bairro.

O movimento das linhas ferroviárias significou o impulso decisivo para o crescimento da cidade, que passou a centralizar o comércio e hospedar fazendeiros do café. O quadro urbano da época não permitia que o afluxo de comércio e pessoas fosse maior, pois ainda não contava com infraestrutura urbana, loteamentos e equipamentos suficientes. Isso propiciou a transformação ocorrida entre 1872 e 1875, durante a administração de João Theodoro. Foi promovida a articulação viária das áreas em expansão da cidade, ligando-as ao centro e aos equipamentos urbanos; as ruas foram calçadas com paralelepípedos e iluminadas a gás e foram instalados bondes de tração animal, sendo que uma de suas primeiras linhas foi a que unia o centro da cidade à estação da Luz, na época Estação São Paulo (Matos, 1955). O Jardim da Luz também recebeu quiosques e outros atrativos e passou a ser freqüentado pelas elites. Depois das benfeitorias do governo, o bairro se tornou um dos melhores equipados da cidade e a ferrovia agregou comércio e serviços para os viajantes, como hotéis e restaurantes, ao redor das estações



FIGURA 05. Rua Florencio de Abreu em 1860. Fonte: Sesso, 1986.



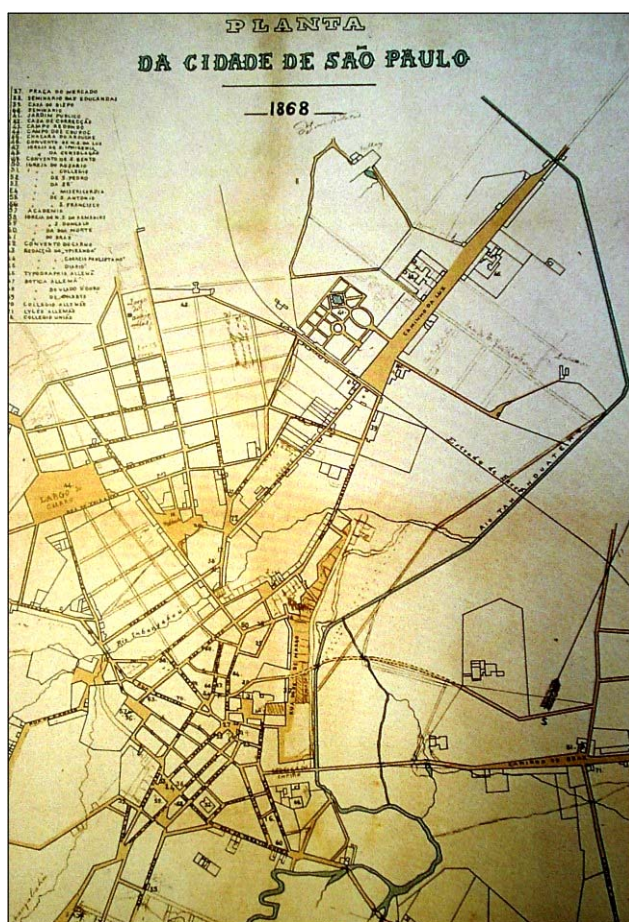
FIGURA 06. Mapa da Capital da Província de São Paulo, de 1877, Jules Martim . Fonte: Reis F., 2004.



FIGURA 07. Rua Alegre, atual Brigadeiro Tobias em 1860. Fonte: Sesso, 1986.

Desde a colônia, as regiões circundantes ao município de São Paulo já se destacavam na produção de açúcar, sendo paulatinamente substituída pela de café a partir da segunda metade do século XIX. A ampliação da produção do café incrementou o transporte entre as zonas produtoras e o porto, via São Paulo, onde o tráfego ficou mais intenso, revelando a insuficiência do transporte por tropas de mulas. Esta posição foi posteriormente consolidada e fortalecida com o advento da ferrovia (Langenbuch, 1971).

Em 1867, a linha Santos-Jundiaí da São Paulo Railway, a primeira estrada de ferro paulista, foi inaugurada, iniciando o caminho para uma nova etapa do processo de urbanização. Seu traçado dentro do município foi definido em função da presença de terrenos planos e secos; assim, os trilhos cruzavam terrenos dos bairros ainda não ocupados da Mooca, Brás, Pari, Luz, Barra Funda e Lapa e passavam direto para o



interior. A Figura 04, da “Planta da Cidade de São Paulo” de 1868, considerada a primeira carta a registrar a presença da ferrovia e do Tamanduateí já retificado, ilustra claramente este panorama. São assinaladas expansões significativas na área urbanizada, inclusive traçados na chácara do Chá e no bairro de Santa Efigênia com novas edificações, o Largo dos Guaianazes, posteriormente ocupado pelos Campos Elíseos, assim como muitas construções nas ruas Florêncio de Abreu até a ponte

FIGURA 04. Planta da Cidade de São Paulo-1868, Carlos Rath, atribuição. Fonte: Reis F., 2004.

(Diaféria, 2001). Eram tantas novidades, que em 1877 foi publicado um mapa “turístico” da cidade, de autoria de Jules Martin, exaltando as obras e áreas de lazer executados durante administração de João Theodoro (Figura 06).

Segundo Reis F. (2004), neste período de início de operação das ferrovias, a “liderança empresarial urbana¹” teve um papel determinante, pois começou a investir em propriedades e parcelamento de glebas, e pelos mesmos motivos, em serviços urbanos, cobrando do poder público a realização de obras para valorização dos terrenos.

Na Luz, a abertura da Rua João Teodoro foi uma das obras de grande importância para a estruturação viária local, permitindo a comunicação com o bairro do Brás e com o do Bom Retiro, através de seu prolongamento, a antiga rua Três Rios, hoje Ribeiro de Lima. Ela se conectava com o recém parcelado Campos Elíseos através das alamedas Glette e Nothmann (Matos, 1955; Toledo, 2004). Os loteamentos das chácaras Dulley e Bom Retiro aconteceram na última década do século XIX, seguindo o exemplo dos Campos Elíseos. Antes disso, as casas mais representativas da aristocracia rural se enfileiravam nas ruas que conduziam ao bairro: a rua Alegre e a da Constituição (Brigadeiro Tobias e Florêncio de Abreu, respectivamente, nas Figuras 07 e 05).

Outras instituições continuaram a se instalar na região como o Quartel da Força Pública, em 1886, um projeto de Ramos de Azevedo, construído ao sul do Convento da Luz, seguido do Hospital da Força Pública e da primeira Usina Elétrica da cidade que funcionava com baterias e fornecia energia para os edifícios adjacentes, todos localizados ao longo da rua João Teodoro (César et. al., 1977).

Nota-se que, enquanto a cidade se conservou enclausurada na colina histórica, as residências das famílias abastadas se misturavam com casas de comércio e pequenas oficinas, porém, a partir 1880 elas começam a separar-se, devido ao

¹ O autor se refere a famílias com características urbanas, capitalistas, que tinham o controle direto ou indireto sobre a produção de açúcar e café, sobre o mercado financeiro e sobre o transporte, como obras de infraestrutura em geral, ferrovias e serviços urbanos (Reis F., 2004).

aparecimento de bairros operários e de bairros residenciais finos ao lado do centro (Matos, 1955).

A população da vila e da cidade durante os três primeiros séculos de colonização cresceu de forma lenta, alcançando, em 1822, 6.920 habitantes; enquanto no império, principalmente durante as últimas décadas, o crescimento populacional iniciou sua abrupta aceleração, chegando em 1890 a 64.934 habitantes (Reis F., 2004, p. 253). Esse aumento está associado à iniciativa oficial de 1877 para o povoamento e incremento da produção agrícola nos arredores da capital paulista, com a instalação colônias de imigrantes, propiciando também a diversificação da composição da população urbana. Em 1886, os estrangeiros na capital representavam 25% da população, e em 1920, 35% do total (Langenbuch, 1971, p.126).

1.3. DESENVOLVIMENTO NA PRIMEIRA FASE REPUBLICANA 1889-1930

No início da República, a cidade já havia entrado em processo de transformação em metrópole. Em 45 anos sua população cresceu de 64.934 em 1890 para 1.060.120 habitantes em 1935² (Reis F., 2004, p. 253).

A “Nova Planta da Cidade de São Paulo” de 1891, na Figura 08, registra como áreas urbanizadas todo o bairro de Campos Elíseos (Figura 09), partes do Bom Retiro, da Luz e se estende em direção ao Pari, acompanhando o eixo da Rua João Teodoro. O parcelamento das chácaras ao longo dos eixos de saída era notável em todos os quadrantes da cidade, inclusive nos terrenos em volta da Praça da República, Campo dos Curros até o fim do Império.

No bairro da Luz, em 1897, uma faixa do Jardim da Luz paralela à avenida Tiradentes foi destinada à construção do Grupo Escolar Prudente de Moraes e do Liceu de Artes e Ofícios, Pinacoteca e Escola de Belas Artes a partir de 1920. Em

² Cabe destacar que, até 1934, o Município de São Paulo incluía o Município de Osasco e excluía o antigo Município de Santo Amaro e seus sub-distritos, Ibirapuera, Santo Amaro, Capela do Socorro, Jabaquara e Parelheiros (Langenbuch, 1971).

1894 foi a vez do conjunto da Escola Politécnica, constituído por três edifícios com uma grande área livre à frente, a atual praça Fernando Prestes, todos projetos de Ramos de Azevedo.

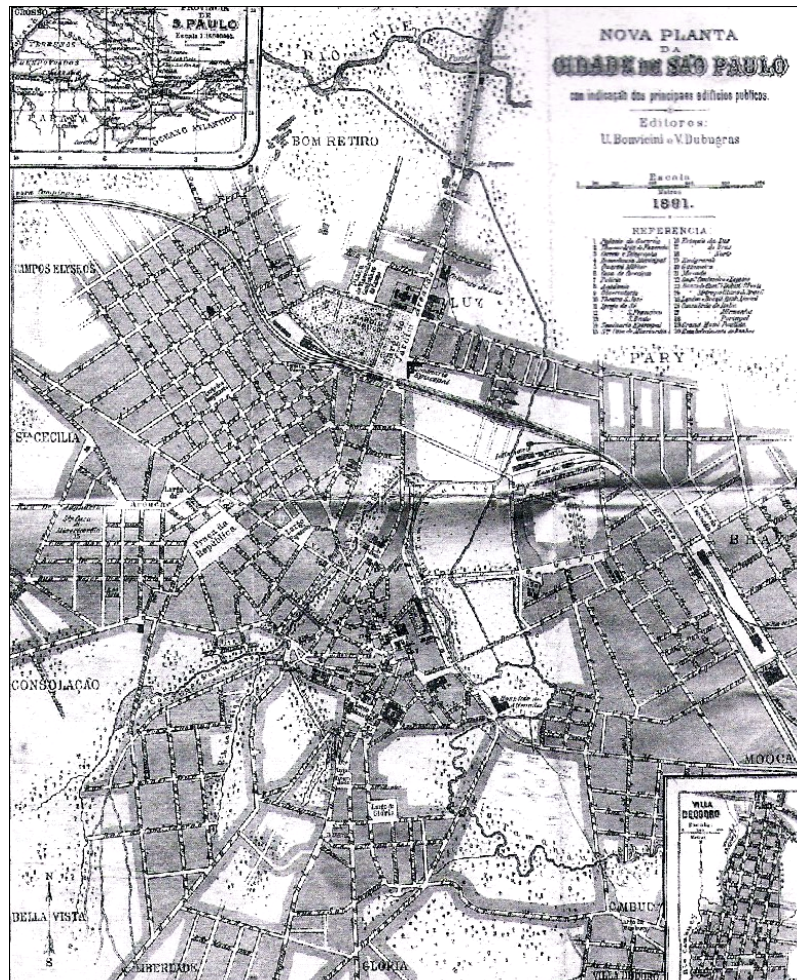


FIGURA 08. Nova Planta da Cidade de São Paulo - 1891, U. Bonvicini e V. Dubugras. Fonte: Toledo, 2004.



FIGURA 09. Bairro de Campos Eliseos no começo do século, densamente ocupado. À esquerda, a nova estação da Luz, e mais a frente, o terreno onde seria construída a estação da Sorocabana. Em 1º plano, as alameda Dino Bueno e Br. de Piracicaba. Fonte: Toledo, 2004.

Segundo Reis F. (2004), os republicanos se empenharam em valorizar o urbano e deixar para trás a imagem do agrário e



FIGURA 10. Panorâmica do bairro da Luz desde o Jardim, ao fundo, várzea do Tietê. Fonte: Toledo, 2004.

do trabalho escravo; desta forma, o foco das atenções era desviado aos espaços destinados ao uso das classes de maior poder, na época a Luz e adjacências, já formando uma incipiente segregação social. De qualquer forma, para o início do século, o bairro possuía uma qualidade de espaços urbanos sem par, como mostram as Figuras 10, 11 e 12.



FIGURA 11. Av. Tiradentes e Seminário Episcopal. Fonte: Sesso, 1986.



FIGURA 12. Jardim e Estação da Luz, 1920. Fonte: Sesso, 1986.

As primeiras indústrias se instalaram na cidade na década de 1860, e se multiplicaram durante a república. A expansão da rede ferroviária, que ocorreu até o ano de 1922, permitiu maior fluidez no escoamento de produtos agrícolas e industriais (Reis F., 2004). No bairro da Luz, isto propiciou que, ao lado de grandes edifícios para uso institucional se disseminassem loteamentos populares, que se consolidaram como bairros operários, acompanhando a instalação das indústrias nos espaços lindeiros à linha ferroviária. Esta situação se reproduzia em bairros contíguos, como Pari, Brás, Mooca, Bom Retiro e Barra Funda, onde terrenos antes desprezados por serem considerados baixos e úmidos foram ocupados pelas ferrovias

da “Ingleza”, hoje E.F. Santos Jundiáí, da “D. Pedro II ou Norte”, hoje E.F. Central do Brasil e da “Sorocabana” (Morse, 1970; Matos, 1955).

Os cortiços construídos por investidores privados era o tipo de habitação operária predominante, haviam também vilas operárias construídas pelos patrões para empregados mais qualificados; mas também foram ocupados casarões do velho centro e arredores que haviam sido abandonados pelos proprietários por não dispor de água e esgoto nos primeiros anos da República (Reis F., 2004; SEMPLA, 1985). Ainda no fim do século, a demanda crescente por terrenos na cidade para bairros de classe média alta e, em maior escala, para bairros populares, consequência da industrialização e imigração, deu garantia de lucro para investidores imobiliários (SEMPLA, 1985). Este crescimento se apoiou na rapidez em que as linhas de bonde se propagaram, fixando seus pontos finais além dos limites da cidade, como no Bom Retiro, onde a linha atingia as margens do rio Tietê, quando a cidade não ia além da Ponte Pequena, sobre o Tamanduateí. Assim, segundo Langenbuch (1971), estes “bondes pioneiros” contribuíram substancialmente para a suburbanização. No fim do século XIX, a área urbana de São Paulo tinha uma porção central mais compacta e estava circundada por ocupações pouco densas. A “Planta Geral da Capital de São Paulo” de 1897 (Figura 13) reflete esta realidade, com o “cinturão das chácaras” totalmente absorvido. Os bairros novos são numerosos “... dispondo-se as áreas industriais e operárias ao redor das linhas férreas e os bairros de classe média e alta renda em direção ao eixo da Avenida Paulista”. (Reis F., 2004, p. 248).

A expansão da cidade era promovida principalmente por iniciativas particulares, enquanto “a administração [do estado] só complementava estas intervenções privadas com ações muitas vezes corretivas (...) e arborização de praças para valorizar os novos loteamentos” (Reis F., 2004, p. 175). Aconteceu no caso da Luz, Santa Efigênia e posteriormente Campos Elíseos, que abrigavam casas de famílias abastadas e cresciam em importância social e densidade de ocupação,

quando o Jardim da Luz foi reformado em 1898 para transformar-se em ponto de convergência das elites.



FIGURA 13. Planta geral da capital de São Paulo - 1897, Gomes Cardim. Fonte: Reis F., 2004.

As obras das décadas seguintes tornaram a cidade equivalente a algumas cidades européias da época. Em 1900, a Light iniciou suas operações, instalando a primeira linha de bondes elétricos e depois a iluminação pública. Os serviços públicos de saúde, educação, cultura e lazer ganharam importância, foi fundada a Faculdade de Medicina e foram construídos o Teatro Municipal e a Biblioteca Pública. O comércio se modernizou com a energia elétrica, mas as feiras livres continuaram, como a da Avenida Tiradentes, que era abastecida por produtos que chegavam via fluvial através do pequeno porto na Ponte Pequena e pelo tramway da Cantareira, que tinha estação na rua da Cantareira (Reis F., 2004). Até 1914, todos os quadrantes de São Paulo contavam com trilhos que permitiam percorrer extensões não urbanizadas e atender bairros como Santana, Ipiranga e Pinheiros e Lapa (Amadio, 2004).

Em 1895, ainda no auge da economia do café, o governo negociou com a São Paulo Railway a modernização da linha com a construção de uma nova estação, a

atual Estação da Luz, e com o rebaixamento da calha ferroviária em relação ao nível da rua, para melhorar o acesso à zona norte através de dois pontilhões de ferro forjado. Durante muito tempo o acesso para a região da Luz e o norte da cidade se realizava a partir da bissetriz das ruas Florêncio de Abreu e Brigadeiro Tobias e o rebaixamento do leito permitiu agilizar o tráfego e eliminar as cancelas até então existentes (Sesso, 1986; Jorge, 1988). A execução desta grande obra foi a prova da prosperidade da economia cafeeira trazida para a cidade.

A construção estação terminal da estrada de ferro Sorocabana, Julio Prestes, projetada por Cristiano S. das Neves começou a ser construída no bairro em 1926, mas foi inaugurada somente em 1938 devido à crise de 1929 e a revolução de 1930. A industrialização, mesmo havendo sido sustentada nos primórdios com o dinheiro do café, permitiu que a cidade continuasse a crescer mesmo depois da crise (Singer³, 1968 apud Amadio, 2004).

Como já foi mencionado, o incremento demográfico na cidade foi marcado pela imigração estrangeira que, no início, constituía a força de trabalho no campo, mas que posteriormente se instalou na cidade para trabalhar na indústria e em outros serviços tipicamente urbanos, ou como trabalhadores autônomos. Este fator propiciou a diversificação de usos em bairros como o Bom Retiro, que abrigava além de residências e indústrias uma vasta área de comércio (Morse, 1970). A rua José Paulino, antiga rua dos Imigrantes, se destacava na atividade comercial, inicialmente comandada por italianos, visto que era passagem obrigatória para o centro da cidade. A partir da década de 20, muitas famílias judias se instalam no bairro, principalmente durante a segunda guerra mundial, e assumiram na mesma rua a atividade de comércio de roupas, que caracteriza região até nossos dias. O tipo de ocupação também persiste, e ainda podem ser distinguidos arruamentos da época, com lotes estreitos e pequenas vilas construídas por investidores privados para

³ Singer, Paul. Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana. São Paulo: Cia Ed Nacional, 1968.

famílias de operários. O bairro também se caracterizou pela concentração de cortiços, que se transformaram em focos de epidemias em 1892 e 1917.

Na Luz, a ocupação diversificada de instituições como o presídio e o quartel e os numerosos estabelecimentos comerciais aliados às desvantagens que a proximidade da ferrovia e estações apresentavam foram provocando a mudança gradativa da população mais abastada para outros setores da cidade. Foi o que aconteceu com Campos Elíseos, onde "...um dos fatores condicionantes do surgimento do bairro, a proximidade com a estação, acabou, aos poucos, contribuindo para sua decadência, dado o ruído e a intensa movimentação de veículos de carga local". (Toledo, 2004, p.108). A região da Luz manteve seus edifícios representativos, mas predominaram as tipologias populares, características dos bairros operários lindeiros à ferrovia.

Por outro lado, a paisagem da cidade mudou a partir do começo do século, com a reforma do centro velho para permitir a instalação de redes de água e esgoto nas edificações, que sem elas se tornavam obsoletas, principalmente as residências; muitas ruas foram retificadas e alargadas para permitir o tráfego de veículos (Reis F., 2004).

1.4. NOVAS PRIORIDADES COM A NOVA REPÚBLICA - A partir de 1930

A expansão centrífuga da cidade continuou a avançar impulsionada pela especulação imobiliária vista desde o início do século, atingindo, nesta fase, seu auge. Ainda neste período, as orlas ferroviárias/industriais comandavam a expansão suburbana, visto que "...os trens suburbanos constituíram o mais rápido transporte maciço (...) e cada vez mais eficientes, suas linhas foram estendidas para áreas mais afastadas as quais mais uma vez constituíram reserva potencial de mão de obra para as indústrias." (Langenbuch, 1971, p. 141).

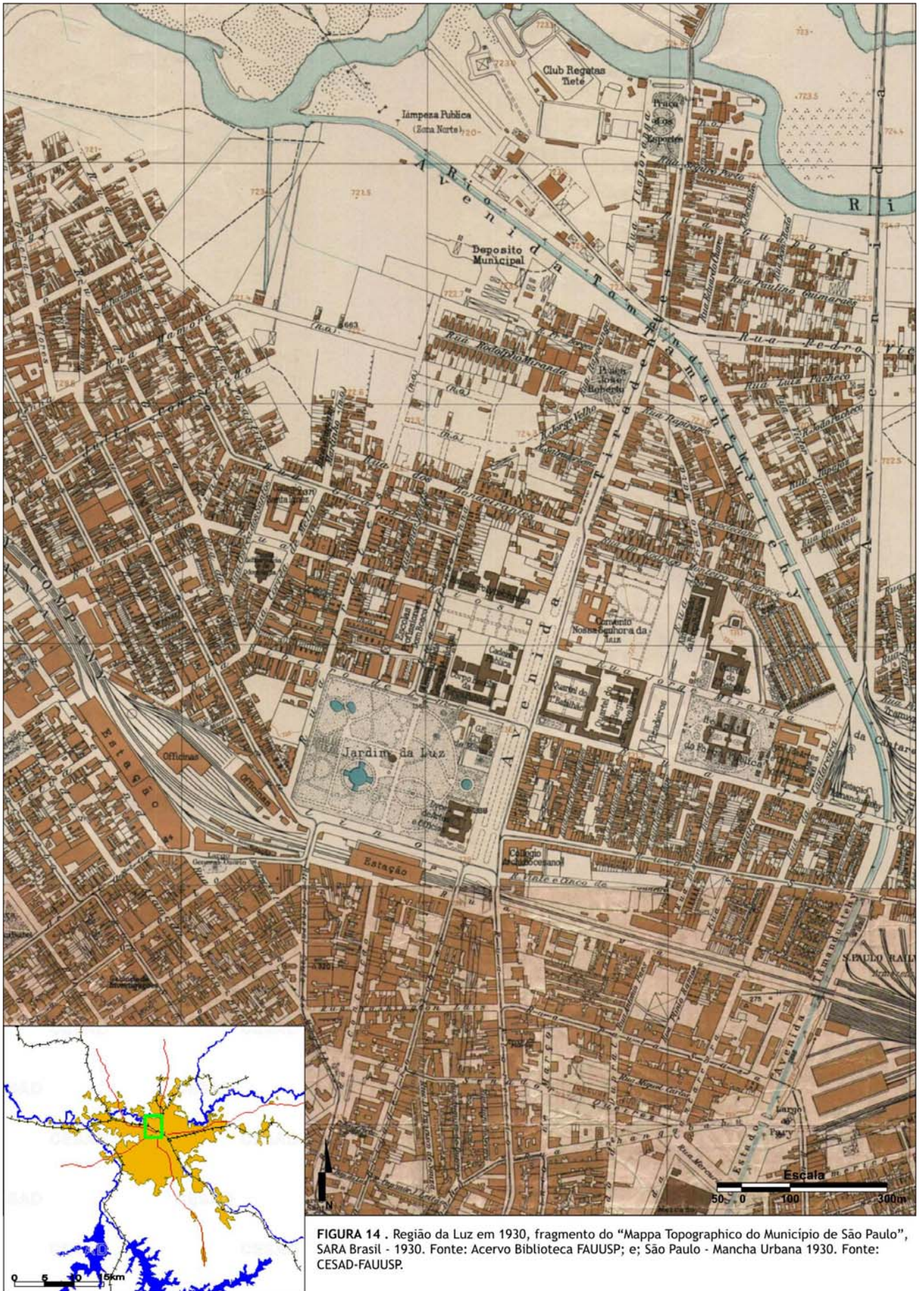


FIGURA 14 . Região da Luz em 1930, fragmento do “Mapa Topográfico do Município de São Paulo”, SARA Brasil - 1930. Fonte: Acervo Biblioteca FAUUSP; e; São Paulo - Mancha Urbana 1930. Fonte: CESAD-FAUUSP.

O levantamento SARA Brasil de 1930 e o mapa da mancha urbana anexado na Figura 14, mostra como os antigos bairros isolados se unem ao centro por novos loteamentos, e outros circundam a cidade num cinturão descontínuo, como os bairros jardins, no vetor sudoeste, e inclusive superando os limites municipais, em Guarulhos, São Bernardo e Santo Amaro. Nas proximidades do bairro, nota-se a expressiva ocupação do Bom Retiro, o Jardim da Luz remodelado, as novas estações da Luz e Júlio Prestes, os edifícios da Escola Politécnica e as novas ocupações ao norte do Mosteiro da Luz, mas há ainda uma grande área desocupada dominada pela várzea do rio Tietê, como mostra uma fotografia de 1930 da região na Figura 15. Como em toda a cidade, a presença dos trilhos de bondes, tramways e trens é marcante, de acordo com sua importância no transporte urbano da época.

Com o fim da República Velha a importância do aparato institucional sediado na Região da Luz foi diminuindo, como consequência do estabelecimento de novas prioridades para modernização da estrutura urbana da época (Campos Neto, 2001). Dada a escassez de área no centro, ele tendeu a se verticalizar já nas



FIGURA 15. Av. Tiradentes, ainda arborizada, em direção ao norte, 1930. Fonte: Reis F., 2004.

primeiras décadas do século, mas só em 1957 a Lei 5261 limitou os coeficientes de aproveitamento, quando os prédios do centro já haviam sido construídos e com uma média de c.a. muito superior ao determinado por lei (Alves, 1999). As Figuras 16 e 17 ilustram bem a rápida mudança na paisagem urbana.



FIGURA 16. Vista do centro desde a Bela Vista em 1925. Início da verticalização. Fonte: Toledo, 2004.



FIGURA 17. Vista do centro em 1950, em 1º plano, o Jardim da Luz. Fonte: Reis F., 2004.

O Plano de Avenidas de Prestes Maia, de 1938, deu as novas diretrizes de intervenção na cidade priorizando as grandes obras viárias e a verticalização. O rebaixamento da linha ferroviária já tinha estabelecido a Avenida Tiradentes como via principal de transposição para a zona norte, que conectada à rua Florêncio de Abreu e esta à Liberdade e Domingos de Moraes, compunham a espinha dorsal da cidade, passando pelo interior do triângulo (Maia⁴, 1930 apud Amadio, 2004). Até 1945 o Plano de Avenidas concretizou a construção da Avenida Anhangabaú Inferior, depois denominada de Avenida Prestes Maia, transformando a Avenida Tiradentes em tronco do “Sistema Y”, e nela desembocando o fluxo das avenidas 9 de Julho e 23 de Maio. O consecutivo aumento do tráfego de veículos sobrecarregou a avenida e prejudicou a acessibilidade e o trânsito local, mas constituiu, no âmbito metropolitano, um importante canal de acesso para a zona norte. A ferrovia, por sua vez, se transformou numa barreira física superada apenas em dois pontos (no início da Avenida Tiradentes e passagem em nível na Alameda Nothmann) e provocou o isolamento do bairro em relação à cidade.

Até a década de 40, as ferrovias continuaram sendo instrumento de desenvolvimento sub-urbano, no entanto, este nem sempre se relaciona diretamente

⁴ Maia, Francisco Prestes. Estudo de um Plano de Avenidas para a cidade de São Paulo. São Paulo: Melhoramentos, 1930.

aos serviços prestados por ela, mas sim a atração provocada pelos subúrbios⁵ já existentes, em função de seu equipamento urbano, mercado de trabalho, etc. A linha Sorocabana foi uma das últimas a favorecer este desenvolvimento com o aumento do número de trens e paradas, intercalando as estações mais antigas com outras menores, em áreas que seriam ocupadas principalmente por residências. Porém, as ferrovias não conseguiram acompanhar o ritmo de desenvolvimento urbano gerado por elas, aumentando cada vez mais a participação do transporte rodoviário para alcançar porções mais afastadas das estações; inicialmente para ônibus de passageiros e depois para carros de passeio, quando a classe média começou a ocupar os subúrbios⁶. A estação da Luz (antiga estação São Paulo), por estar situada ao lado do centro, ficou saturada (Langenbuch, 1971).

A pressão sobre os trens era cada vez maior, eles viajavam superlotados enquanto a rede rodoviária regional e posteriormente de vias expressas dentro da cidade continuou crescendo junto ao aumento do parque automotor de carros e ônibus, ambos incentivados pelo governo, superando inclusive o crescimento demográfico (Ibid). A expansão desta rede na cidade resultou, segundo Reis F. (2004, p. 195) num "...sistema viário radiocêntrico sem planos gerais e sim por somatória". O serviço ferroviário foi sendo abandonado, apesar de constituir um importante meio de transporte intra-urbano que, adaptado às novas demandas, superaria congestionamentos veiculares já registrados desde meados do século.

Também por volta dos anos 50, os trens de longo percurso cederam ainda mais espaço aos de subúrbio, e o complexo Júlio Prestes-Luz foi transformado num grande terminal metropolitano para transporte suburbano, atraindo em seu entorno comércio e serviços condizentes com seu novo caráter popular (Gimenes, 2005).

⁵ Utilizando o conceito de subúrbio descrito por Langenbuch (1971, p. 261) como "...toda porção de áreas externas ao condado da principal cidade, mesmo que a partir de certo momento sua área se junta à capital."

⁶ O autor apresenta uma comparação entre o aumento de trens suburbanos das estações-linhas Tamanduateí-Cantareira, Roosevelt-Central, Luz-EFSJ e Julio Prestes-Sorocabana e da população servida por elas, e constata que enquanto o número de trens cresceu 130% de 1939 a 1965, a população aumentou quase seis vezes, isto é 734%. Este levantamento ainda considerou a Linha Cantareira (antigo trammway), suprimida em 1965 (Ibid, p. 190).

A verticalização dos bairros centrais e o adensamento de bairros em pleno domínio urbano contribuíram para a compactação da cidade iniciada em 1940, marcando o início da grande metropolização (Langenbuch, 1971). Assim, partir desta época, o padrão de crescimento da cidade se alterou e a expansão periférica passou a predominar, apoiada principalmente na desagregação de centros fabris, para ocupar vários pontos do Município, desconcentrando os locais de emprego (SEMPA, 1985). Paralelamente, a Lei do Inquilinato⁷ propiciou o desinteresse da iniciativa privada para empreendimentos habitacionais, provocando a ocupação periférica com auto-construção de moradias próprias, geralmente em loteamentos clandestinos. A crescente industrialização atraiu grandes levas de migrantes a partir da década de 30, aumentando a demanda por habitação na cidade.

No levantamento VASP de 1954 (Figura 18), se percebe o adensamento nos bairros centrais apontado por Langenbuch (1971) e também importantes intervenções no sistema viário, com a intenção, já na época, de incentivar o desenvolvimento da indústria automobilística (SEMPA, 1985). As obras do período marcaram o bairro da Luz. A abertura da Avenida Prestes Maia e a construção do Viaduto Romero Zander, assim como o alargamento do trecho ao norte do Mosteiro da Avenida Tiradentes para se converter em Avenida Santos Dumont, concretizam a implantação do “Sistema Y” do Plano de Avenidas. Note-se que a rua João Teodoro ainda mantém sua largura original, tendo sua duplicação completada em toda sua extensão somente com a demolição da

⁷ Lei do Inquilinato, a lei que regula as locações urbanas, promulgada em 1942 significou o desestímulo à produção rentista de habitações, visto que determinava o congelamento do preço dos aluguéis. A lei em vigor é a nº 8245 de 1991.

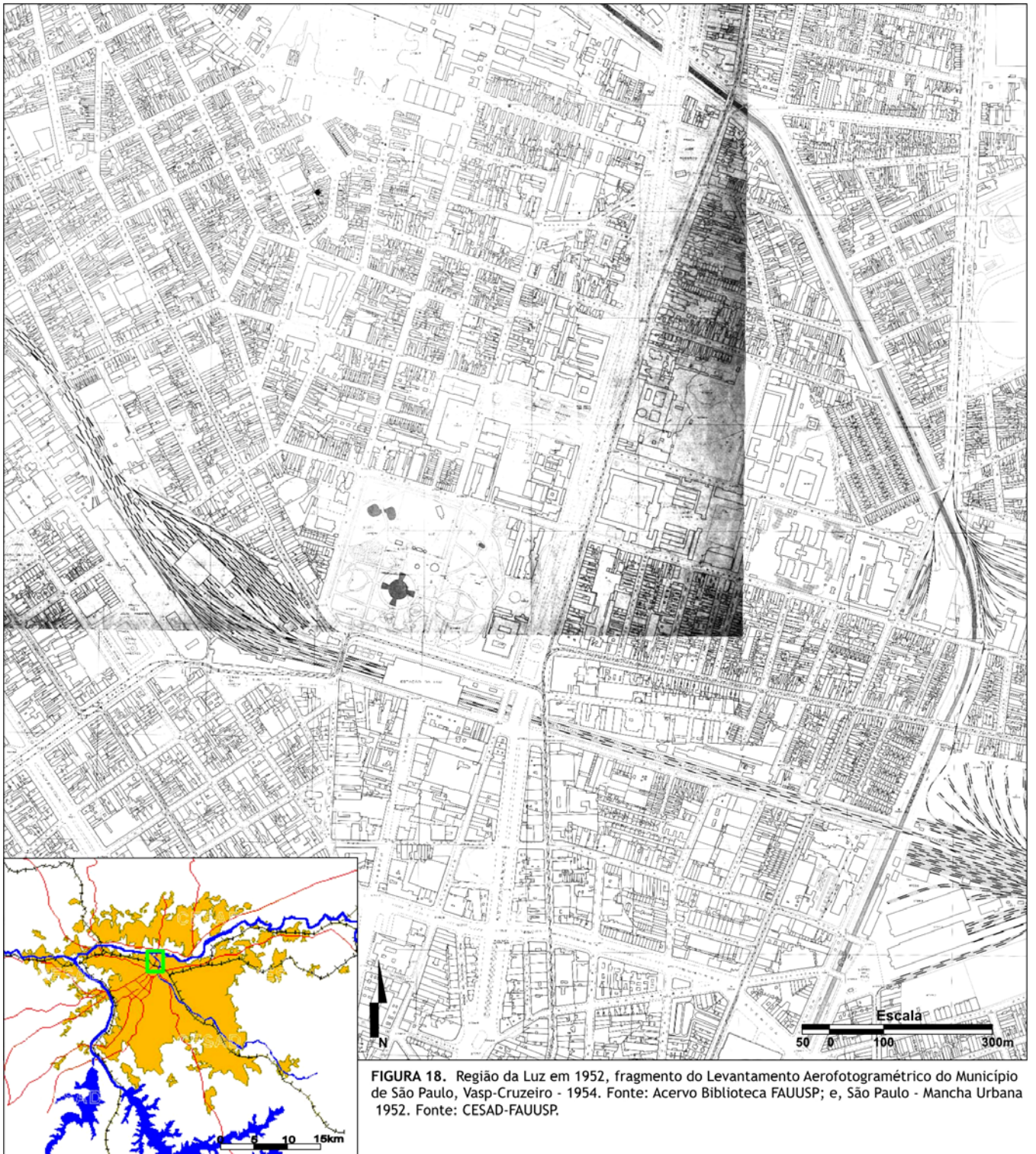


FIGURA 18. Região da Luz em 1952, fragmento do Levantamento Aerofotogramétrico do Município de São Paulo, Vasp-Cruzeiro - 1954. Fonte: Acervo Biblioteca FAUUSP; e, São Paulo - Mancha Urbana 1952. Fonte: CESAD-FAUUSP.

antiga Usina Elétrica em 1980, como mostrarão os levantamentos posteriores. Em frente da Estação Julio Prestes foi aberta a praça com mesmo nome, assim como o local onde seria instalada a Estação Rodoviária em 1961. Os trilhos de bondes ainda estavam presentes, e se mantiveram em funcionamento até o final da década, sendo o de Santo Amaro o último a ser desativado, em 1968. O bairro de Bom Retiro se estendeu lentamente em direção à várzea do Tietê, ainda não retificado, diferente do canal do Tamanduateí. Nota-se que, as áreas já ocupadas, onde possível, mostravam um ligeiro incremento da densidade, mas mantendo as características de ocupação do lote.

No que tange à evolução populacional, a cidade já apresentava movimentos distintos em cada região. Alguns subdistritos paulistanos⁸ que compõem a região central perderam população no período de 1940 a 1960 (Tabela 01 no Anexo A) e em alguns casos, inclusive, houve um decréscimo e o restabelecimento de um crescimento modesto, que corresponde a uma retração do uso residencial do solo, que cedeu lugar a expansão das atividades do comércio e da indústria, como nos casos de Sé, Brás e Mooca. No caso de Bom Retiro, Santa Efigênia e Bela Vista, houve também um decréscimo, mas o índice de crescimento apresentado na década de 1950 foi maior, fato relacionado com a intensificação do crescimento vertical e com a deterioração de edificações residenciais antigas que foram se transformando em pensões e cortiços (Langenbuch, 1971, p. 252). As unidades não pertencentes à região central apresentaram índices muito elevados de crescimento neste período, principalmente as mais afastadas, a exemplo de Santo Amaro, provocando sua completa fusão com São Paulo, física e administrativamente. A variação foi de 290% de aumento populacional nas áreas periféricas, devido a um conjunto de fatores associados: a desconcentração das indústrias/locais de trabalho, a ocupação da periferia através da autoconstrução como única alternativa de habitação para

⁸ Os dados apresentados se baseiam em levantamento organizado por Langenbuch (1971, p. 250) e estes subdistritos correspondem a “Unidades Territoriais Comparáveis” agrupadas por áreas concêntricas ao redor do núcleo central.

população de escassos recursos, principalmente trabalhadores da indústria, na maioria migrantes, e a expansão do sistema viário, com o ônibus como principal meio de transporte de massa, embora insuficiente.

Na década de 60, a autoconstrução em loteamentos periféricos se consagrou como modelo dominante de ocupação na cidade como resposta à demanda por habitação popular, sobretudo a partir da configuração de São Paulo como pólo industrial, inclusive o mais dinâmico do Brasil, tornando-o atrativo para migrações ainda maiores que as das décadas passadas (Amadio, 2004). A indústria automobilística foi a que mais recebeu estímulos por parte do governo para seu desenvolvimento, principalmente através de investimentos no sistema viário, que ao mesmo tempo tornavam acessíveis as áreas mais afastadas da cidade e estimulavam sua ocupação. De 1954 a 1963, a cidade quadruplicou sua área de ocupação com baixas densidades apoiadas na implantação de rodovias e auto-estradas, padrão que se reproduziu nas décadas seguintes, perpetuando esta combinação, como mostra a Figura 19 (SEMPPLA, 1985; Gimenes, 2005).

A frota de veículos cresceu muito ao longo da década de 60 permitindo maiores deslocamentos das classes médias e exigindo maiores investimentos públicos para expansão da malha viária. Nos anos seguintes, foram desenvolvidos para a cidade de São Paulo três planos urbanísticos: o Plano Urbanístico Básico - PUB de 1968, o Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado - PMDI de 1970 e o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - PDDI de 1971, e este último se tornou a formalização do PUB em lei,

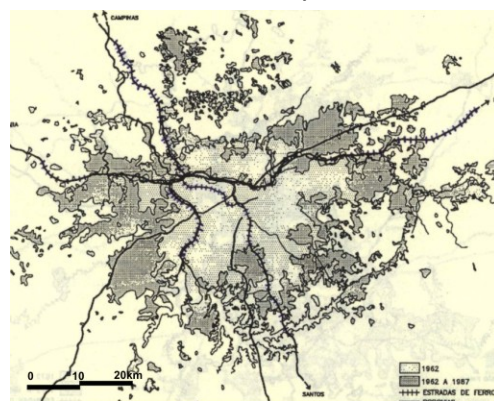


FIGURA 19. Área edificada São Paulo em 1962 (área mais clara) e em 1987 (mais escura).
Fonte: Villaça, 2001.



FIGURA 20. Monumento Ramos de Azevedo, na Av. Tiradentes. Fonte: ICI, 1994.

vistas as semelhanças nas diretrizes principais. As características básicas desses planos eram formação de uma nova estrutura urbana através da implantação de extensas malhas viárias quadriculadas (de 800Km), e de forma secundária, malhas metroviárias (de 400Km) e a desconcentração de atividades terciárias em sub-centros regionais (Amadio, 2004; Gimenes, 2005). Segundo relatório da SEMPLA, mesmo com esses ambiciosos planos, o grande nível de carência de infraestrutura de transportes na cidade se manteve, pois, "...o que foi implantado em 20 anos é um embrião de ambos projetos. Do metrô, uma rede mínima de 45Km (...) e do sistema de vias expressas apenas a Marginal Tietê, Pinheiros e a Avenida 23 de Maio" (SEMPLA, 1990, p.145).

O primeiro zoneamento (Lei 7805/72), instituído como normatização do uso e ocupação do solo da cidade, já vinha de um longo processo de elaboração, apesar de ter sido instituído junto ao PDDI. Deste zoneamento, resultou um modelo de organização e atendimento de demandas dos espaços mais valorizados da cidade, e não alterou a dinâmica imobiliária em curso. O parcelamento da periferia continuou no mesmo padrão, independente da existência das novas normas, por elas serem tão distantes dessa realidade. O zoneamento da área central consagrou usos e ocupações já existentes, admitindo-os na extensa zona mista - Z2. A permanência de indústrias, galpões e armazéns dentro destas zonas foi um dos fatores que fortaleceu o afastamento de população moradora (Amadio, 2004).

No início da década de 1970, a Avenida Tiradentes sofreu novas intervenções para a instalação da linha Norte-Sul do Metrô, para a qual também foram necessárias demolições em alguns quarteirões nas imediações da Ponte Pequena. Foi nesta época que a Avenida Tiradentes perdeu o restante de seus canteiros já anteriormente diminuídos para abertura de novas pistas para automóveis, e também nesta época foi removido o Monumento a Ramos de Azevedo, que estava localizado em frente a atual Pinacoteca do Estado e estabelecia alguma

relação entre os edifícios que ladeiam a avenida (ICI, 1994). Como mostra a Figura 20, este monumento constituía um marco de entrada da cidade pelo norte, mas, após sua remoção, ele foi instalado no Campus da Capital da Universidade de São Paulo, que iniciou suas atividades nos anos 60. O levantamento do GEGRAM de 1972 (Figura 21) já registra estas mudanças, assim como a ocupação efetiva da várzea do Tietê após a retificação em 1960, principalmente por indústrias e equipamentos de lazer.

O adensamento na área, entre 1954 a 1972, foi mais intenso que no intervalo anterior (1930-1954), mas as características morfológicas gerais continuaram a ser mantidas sem mudanças significativas causadas pelas duas grandes obras do período, a retificação do rio Tietê e a construção das Marginais, a não ser a intensificação do fluxo na principal avenida do bairro, a Tiradentes. Porém, as áreas ao leste da mesma mantêm uma tipologia de gabaritos médios, nas áreas comerciais da São Caetano e João Teodoro, e baixos no restante do tecido, predominantemente residencial, ambos característicos das primeiras décadas do século XX (Figura 22), dos quais sobrevivem inúmeros exemplos em diferentes graus de conservação, como a Vila Economizadora. A oeste da avenida, nota-se a aparição de lotes maiores não registrados na planta anterior, para abrigar usos predominantemente residenciais em edificações verticalizadas. Essas características se mantêm até a atualidade, como mostra o Levantamento Aerofotogramétrico de 2000 (Figura 23), devido, à princípio, às restrições impostas pelo zoneamento de 1972.



FIGURA 22. Bairro da Luz, cruzamento da Av. Tiradentes com ferrovia, que separa os distritos do Bom Retiro e Sé. Na Av. Tiradentes, Jardim da Luz e Pinacoteca, Mosteiro da Luz, Batalhão e Ig. São Cristovão. Fonte: Oympio A. Ribeiro, www.vitruvius.com.br/arquitextos.

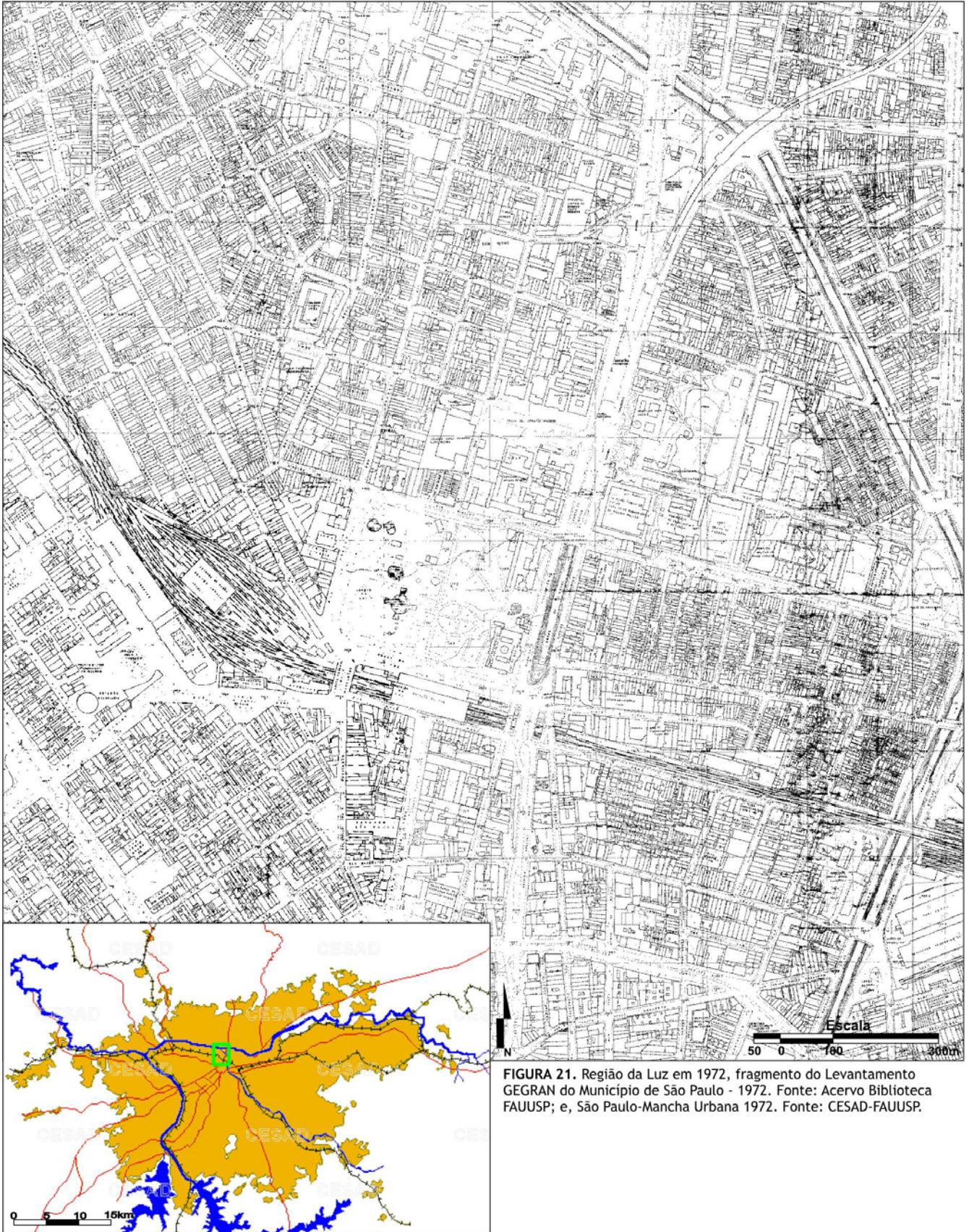


FIGURA 21. Região da Luz em 1972, fragmento do Levantamento GEGRAN do Município de São Paulo - 1972. Fonte: Acervo Biblioteca FAUUSP; e, São Paulo-Mancha Urbana 1972. Fonte: CESAD-FAUUSP.



FIGURA 23. Região da Luz em 2000. Fragmento do Levantamento Aerofotogramétrico PMSP/Sehab - 2000; e, São Paulo-Mancha Urbana 2001. Fonte: Acervo CESAD FAUUSP.

A implantação do metrô, em 1974, com a instalação da linha Norte-Sul e as estações Luz (sem nenhum contato com a estação ferroviária), Tiradentes e Ponte Pequena (atual Armênia), não trouxe mudanças significativas para o bairro, visto que, contando com investimentos e empreendimentos imobiliários propiciados pela instalação do metrô, o poder público municipal enquadrou boa parte do bairro na Z8-Zona Especial. Este tipo de zona foi incluído na Lei de Zoneamento de 1972 para restringir novas ocupações em termos de aproveitamento comercial e imobiliário, onde a área da Luz foi enquadrada devido ao seu reconhecido valor histórico, arquitetônico e paisagístico para a cidade, sendo posteriormente objeto de um estudo específico para direcionar seu crescimento e renovação.

Na década de 1980, a reestruturação econômica na metrópole paulista já atuava de forma explícita, com a redução de porte e dispersão das indústrias, desenvolvimento do setor terciário e financeiro e a formação de novas centralidades. Esta última característica gerou uma disputa com o centro principal pelos investimentos imobiliários assim como para sediar grandes empresas, nacionais e estrangeiras. A cidade começou a ser objeto de intervenções por parte da iniciativa privada e poder público, para ajustar-se ao ideário neoliberal aplicado ao meio urbano e amplamente difundido, para atingir o título de cidade global (Nobre, 2000).

Paralelamente, a partir do início da década de 1980, verifica-se no âmbito metropolitano uma estagnação do crescimento populacional da cidade, em função da formação e prosperidade de novos núcleos produtivos próximos e do alto custo de vida e custos operacionais de produção, aliados aos graves problemas de circulação e altos índices de violência urbana.

O decréscimo populacional verificado em alguns distritos da região central a partir da década de 1940 é um fenômeno que, em 1991, se manifestou em 53 distritos da capital (Tabelas 3 e 4 do Anexo A), e os distritos responsáveis pelos baixos índices de crescimento, localizados na periferia do município passaram a ser

minoria (SEMPA, 2002). O distrito de Bom Retiro, onde se insere boa parte da região da Luz, é um dos distritos da região central que mais perdeu população no período de 1980 a 2000 (Tabela 2 do Anexo A). Esta diminuição pode estar relacionada com o decréscimo da demanda para uso residencial refletida na diminuição de área construída com esta finalidade e o crescimento da área destinada ao comércio, no período de 1991-2000. O distrito sempre se caracterizou por abrigar um comércio local muito dinâmico e, inclusive, é um dos poucos, junto com República, Brás e Sé que tem um estoque de área construída para este fim maior que o destinado à residência (Anexo B). Nas duas últimas décadas, o comércio especializado em roupas da José Paulino e imediações foi modernizado para atender clientela diversa, inclusive em escalas regionais. Esta nova dinâmica foi imposta pelos novos proprietários das confecções, coreanos que começaram a se instalar no bairro e começaram a tomar conta do comércio local a partir de 1980, após a saída da comunidade judaica.

O bairro da Luz também possui importantes setores comerciais especializados, localizados ao leste da Avenida Tiradentes, que, como hoje se a conhece, divide o bairro da Luz em duas partes. No trecho entre a Avenida Tiradentes e o Tamanduateí, surgiu uma ocupação mista composta de modestas construções residenciais, comerciais e industriais, que se conservam até a atualidade. A atividade econômica tradicional e especializada em confecção e comércio de vestidos de noiva tomou conta da rua São Caetano e adjacências. O batalhão Tobias Aguiar aglutinou em suas proximidades construções de uso militar como o Regimento de Cavalaria 9 de Julho, o antigo Hospital Militar, hoje Museu da Polícia Militar, o 2º Batalhão da Polícia de Choque e o Comando Geral da Polícia Militar, fato que influenciou o comércio dos arredores a se especializar na venda de uniformes e artigos militares. Já o trecho ao norte do jardim da Luz se integra à dinâmica do bairro de Bom Retiro.

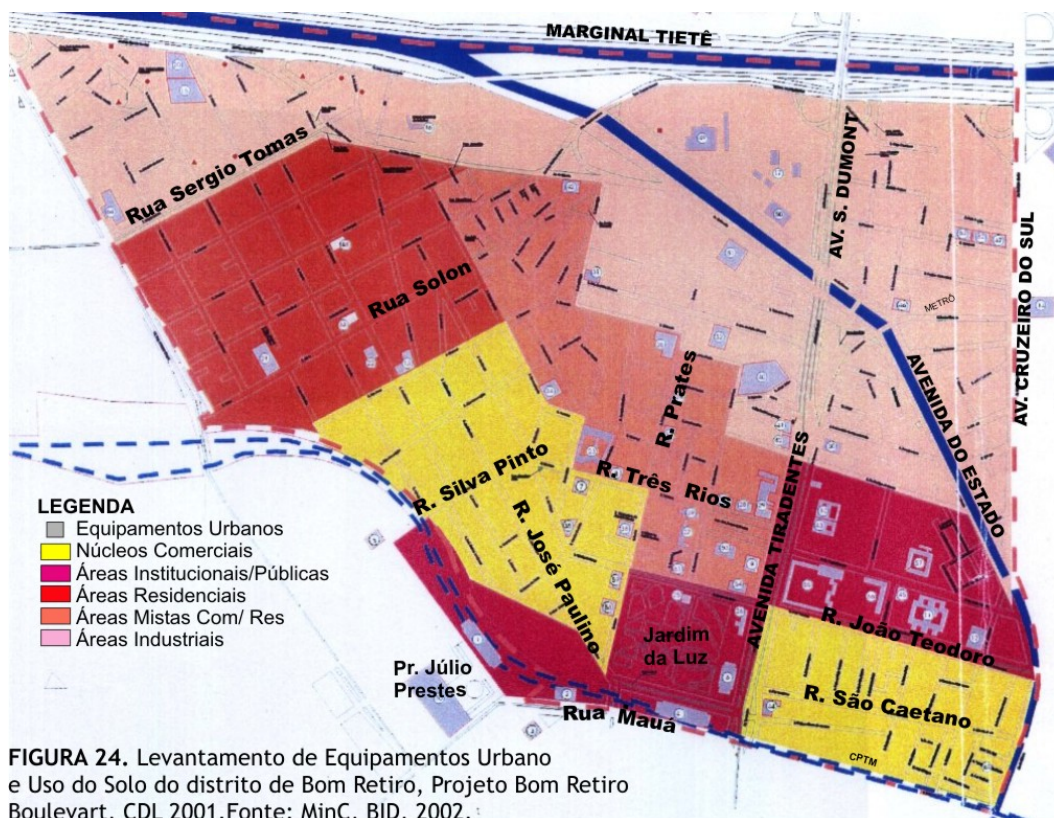
O Bom Retiro apresenta uma mistura de uso residencial em prédios da década de 50 e 60 em meio a agitadas ruas de comércio de roupas e diversos serviços, já nas ruas menos movimentadas, os prédios não são tão conservados. Esta área agrega numerosos equipamentos urbanos. A composição social do Bom Retiro, desde sua formação, foi marcada pela diversidade cultural. A partir da década de 1980, os coreanos começam a se instalar no bairro e comprar estabelecimentos comerciais neste setor. A comunidade judaica, que havia se consolidado no bairro, inclusive com a fundação de escolas e sinagogas, abandonou progressivamente o comércio de roupas e começou a migrar para bairros mais valorizados como Higienópolis. A cidade recebeu nos últimos anos imigrantes de países vizinhos, principalmente bolivianos e peruanos, que foram trabalhar em confecções nos bairros do Bom Retiro e Brás. As condições de trabalho semi-escravo a que se submetem por estar na clandestinidade não são desconhecidas, mas sim ignoradas.

Hoje, o bairro da Luz é um dos melhores em acessibilidade metropolitana, pois chegam até ele, linhas ferroviárias (F e C da CPTM) e metroviárias (linha 1, azul), a área conta com um terminal de ônibus urbanos em suas imediações, o Terminal Princesa Isabel, além das outras linhas que passam por ele, o bairro também possui artérias (Avenida Tiradentes, Avenida do Estado) que se conectam a importantes vias de longo alcance (Marginais, Nove de Julho e Vinte e Três de Maio). Segundo levantamento de 2000, pela estação da Luz chegam aproximadamente 50 mil passageiros por dia, quantidade que será seis vezes maior com a modernização da rede CPTM e a integração física e tarifária do metrô das linhas 1 e 4, previstas no PITU-2020 e no Projeto Integração Centro (Gimenes, 2005).

Ao respeito dos equipamentos urbanos do bairro aqui já comentados, o Projeto Bom Retiro Boulevard da Câmara de Dirigentes Lojistas do Bom Retiro em 2001 elaborado para promover a reforma de um dos principais setores de comércio da região, a rua José Paulino e suas imediações, fez um estudo do distrito, onde

foram levantados setenta pontos classificados como equipamentos urbanos de diferentes tipos: culturais, educacionais, religiosos e repartições públicas (Figura 24). Este levantamento ilustra com clareza como o distrito e principalmente as imediações do Jardim da Luz não carecem, e pelo contrario são muito bem servidos de este tipo de infraestrutura. Ao mesmo tempo, o projeto classifica o distrito em algumas áreas de uso predominante, das quais se destacam pelas suas dimensões no bairro da Luz, as de uso institucional e comercial.

A partir da iniciativa de transformação em Zona Especial, a região da Luz foi objeto de diversas propostas para assegurar a preservação de seus numerosos edifícios patrimoniais, reconhecido por diversas instituições nacionais de proteção ao patrimônio (Anexo C), e também de seu tecido urbano, que como vimos, desde inicio do século passado vem sofrendo transformações que afetaram substancialmente a dinâmica local, o que o levou a ser classificado como uma das mais conhecidas "áreas degradadas" da cidade.



1.5. ZONEAMENTO E PLANO DIRETOR NA REGIÃO DA LUZ

O zoneamento de 1972 foi a primeira lei a determinar, além dos usos das edificações, o limite de coeficiente de aproveitamento para todas as áreas do município, que foi dividido em zonas com perímetros delimitados com o objetivo de estabelecer um equilíbrio entre funções urbanas de habitação, trabalho, circulação e lazer. Dentre os pontos mais relevantes estão a diminuição do coeficiente de aproveitamento de base 6 para 4. Este, a pesar de ter sido aprovado junto ao PDDI, vem de um longo processo, pois já existiam disposições que foram construindo-o, diferente do Plano Diretor. Documentos como o Código de Posturas Municipais de 1886 e as leis parciais elaboradas a partir de 1950, onde eram estabelecidos gabaritos e condições ideais de ocupação do lote, foram moldando a legislação de uso e ocupação do solo urbano atual (Villaça, 2005).

O Plano Diretor Estratégico - PDE para o Município de São Paulo vigente foi aprovado em 2004, por lei nº 13.430/02 e institui além dos Planos Regionais Estratégicos - PRE das Subprefeituras, uma nova legislação sobre o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, lei nº 13.885/04.

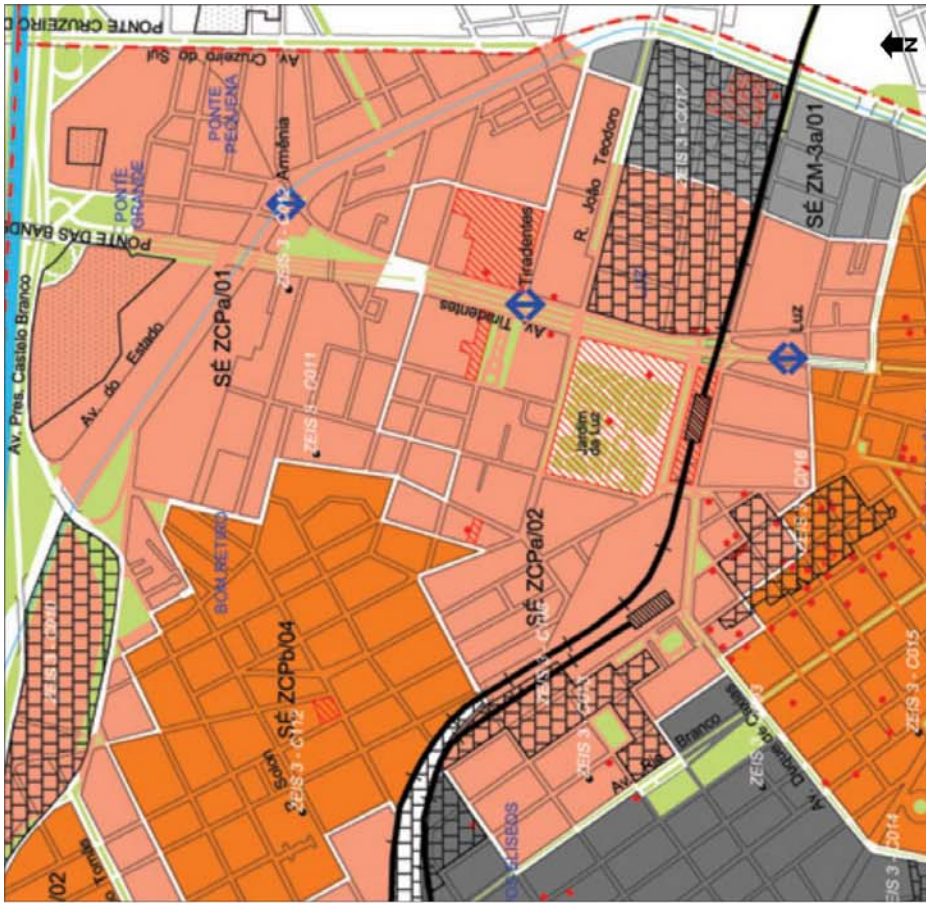
O PDE diminuiu o coeficiente de aproveitamento básico de 4 para 2, dando a possibilidade ao governo municipal da venda onerosa do potencial construtivo (Outorga Onerosa) para construções além deste coeficiente. Este foi um ponto muito controverso no processo de aprovação do Plano. Além da Outorga Onerosa, foram incluídos no PDE outros instrumentos apresentados no Estatuto da Cidade, que versam sobre o uso social da propriedade, abrindo a possibilidade legal deles serem aplicados. Mas, apesar do nome, o Plano Diretor Estratégico propõe diretrizes em várias frentes, o que o torna genérico e pouco eficaz para conduzir ações que venham a ser realmente executadas (Ibid.).

O novo zoneamento substituiu o de 1972, as zonas se adequaram aos novos usos predominantes e em alguns casos, como o das zonas especiais, foram mantidas as diretrizes principais. Os tipos de zonas de uso diminuíram de 76 a 25, e foram separadas em três grandes grupos: Macrozona de Proteção Ambiental, Macrozona de Estruturação e Qualificação e as Zonas Especiais.

Na região da Luz o zoneamento de 1972 apresenta quatro tipos de zona, entre as quais predomina em área, a zona especial, Z8-007, seguida das zonas mistas, Z2, Z3 e Z4 (Figura 25). Estas zonas mistas, Z2 e Z3, permitiam um adensamento baixo e médio e eram muito flexíveis em relação aos usos, principalmente a Z2, que abrangia aproximadamente 65% da zona urbana do município. A Z4 permitia um adensamento maior, visto que previa a localização de atividades típicas de sub-centros regionais.

A extensa Zona de Uso Especial - Z8 da Luz foi objeto de estudo específico para direcionar seu desenvolvimento, como exigia o texto da lei. O estudo "Área da Luz: Renovação Urbana em São Paulo" foi finalizado em 1974 e serviu de base para a Lei nº 8.328/75, que estabelecia índices de aproveitamento diferenciados para cada setor da Z8-700⁹ (Figura 25). A criação das Z8-200 foi posterior, mas também com base neste estudo, a Lei 8769/78 identificou as Zonas de Preservação de Imóveis de Caráter Histórico, Artístico, Cultural e Paisagístico onde foram incluídos o Jardim da Luz e suas edificações, a Pinacoteca do Estado, a Escola Prudente de Moraes, o Mosteiro da Luz, o Batalhão Tobias Aguiar, os edifícios da FATEC, do Centro Estadual de Educação Tecnológica Paula Souza e do Departamento Municipal de Patrimônio Histórico.

⁹ Os índices de coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação variam para cada setor da Z8-700, como mostra a Figura 25. Em 1978 a Lei 8769, além de criar as Z8-200, modificou perímetros e aumentou para 13 os setores dentro Z8-700, cada um com especificações diferentes. Esta nova lei resultou num documento complexo que entre anexos, tabelas, emendas e remissões a lei anterior não especificou os índices para a Z8-007/05 e Z8-007/12, que correspondem a áreas mais deterioradas da região, segundo o estudo de Renovação Urbana de 1974.

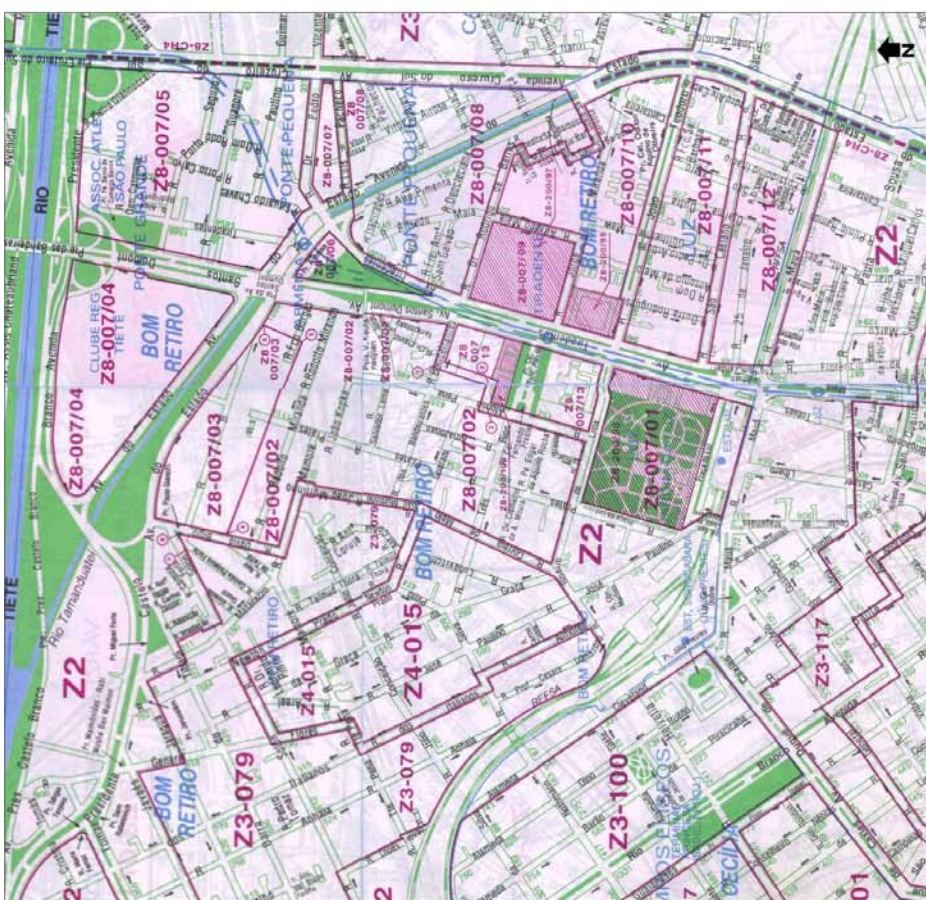


Fonte: PDE da Subprefeitura da Sé, 2004; Lei 13.885/04.

Zoneamento de 2004
Escala aproximada 1:20000

- ZM-3a Zona Mista de Alta Densidade-a (C.A.bás=1,0 e C.A.máx.=2,5)
- ZM-3b Zona Mista de Alta Densidade-b (C.A.bás=2,0 e C.A.máx.=2,5)
- ZCP-a Zona de Centralidade Polar-a (C.A.bás=1,0 e C.A.máx.=2,5) Predominância de usos não residenciais.
- ZCP-b Zona de Centralidade Polar-b (C.A.bás=2,0 e C.A.máx.=4,0) Predominância de usos não residenciais.
- ZEP-C Zona Especial de Interesse Social - 3 (C.A.máx.=4,0 gratuito para HIS e HMP*)
- ZEP-D Zona Especial de Preservação Cultural
- ZEP-E Zona Especial de Preservação Cultural

*Habitação de Interesse Social (HIS) e Habitação do Mercado Popular (HMP).



Fonte: Guia Mapograf de Zoneamento, 1997; Leis 8.328/75 e 8.796/78

Zoneamento de 1974
Escala aproximada 1:20000

- Z2 - Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa (C.A.máx.=1,0).
- Z3 - Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média (C.A.máx.=2,5).
- Z4 - Zona de uso misto de densidade demográfica média - alta (C.A.máx.=3,0).
- Z8 - 007 - Zona de usos especiais aplicáveis a área da Luz (Z8-007/01 a Z8-007/13).
- Z8-200 - Imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico destinados à preservação.

FIGURA 25

Segundo o zoneamento vigente, a região da Luz apresenta zonas de uso misto, chamadas de “Centralidade Polar” e zonas de uso especial (Figura 25). As Zonas de centralidade Polar, ZCP-a e ZCP-b, ocupam a maior parte da área em questão, e entre os usos permitidos predominam os não residenciais. Diferem uma da outra no coeficiente de aproveitamento básico, 1 e 2, respectivamente.

As áreas industriais do distrito localizadas na antiga várzea do Tietê fazem parte da zona “mista” ZCP-a/01. Com as mesmas características, a ZCP-a/02 engloba boa parte das áreas que, consideradas Zonas Especiais de Preservação Cultural, ZEPEC, coincidem com os limites da Área de Influência do Programa Monumenta para o Bairro da Luz, que será abordado nos próximos capítulos. Com esse motivo, se faz uma advertência para as novas edificações que venham a ser construídas ou reformadas dentro desta área: “Os novos empreendimentos situados na ZCP-a/02, para garantir as visuais dos imóveis enquadrados como ZEPEC, em especial aqueles que integram o Programa Monumenta Luz, estão sujeitos às diretrizes dos Órgãos de Preservação do Patrimônio Cultural.” (PRE da Sé, 2004, Art. 21, Seção IV, Tít. III).

As Zonas Mistas de Alta Densidade, ZM-3a e ZM-3b, são muito menores, e diferem uma da outra no coeficiente de aproveitamento básico, 1 e 2 respectivamente. A ZM-3a/01 compreende um trecho junto a Avenida do Estado, que apresenta um tecido horizontal, de baixa densidade, onde ainda predominam as residências. Todos os coeficientes de aproveitamento destas zonas podem ser aumentados através de Outorga Onerosa até o limite de 2,5; com exceção da ZCP-b, cujo limite chega a 4.

As Zonas Especiais nesta área são de dois tipos: as ZEPEC e as Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS do tipo 3. No que tange a ZEPEC, cumprem a mesma função das Z8-200, podendo configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos. Estão enquadradas nesta zona as mesmas áreas denominadas do antigo zoneamento, assim como todas as outras unidades urbanísticas protegidas legalmente pelo Conselho de

Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo - CONDEPHAAT; e, Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e ambiental da Cidade de São Paulo - COMPRESP. Os usos permitidos em imóvel enquadrado como ZEPEC são os mesmos permitidos na zona de uso em que se situa o imóvel, desde que compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento. Nota-se o aumento de áreas enquadrados nesta categoria, como, por exemplo, a Vila Economizadora, a Oficina Cultural Oswald de Andrade, e a Estação da Luz. Também fazem parte desta categoria edifícios isolados (representados por pontos) localizados nos bairros de Santa Efigênia e Campos Elíseos.

A região contempla também ZEIS, destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, regularização fundiária e produção de Habitação de Interesse Social (HIS) ou do Mercado Popular (HMP)¹⁰. As ZEIS do tipo 3, como as do bairro, permitem construir acima do coeficiente básico gratuitamente até o limite de 4, mas exclusivamente para HIS e HMP.

A mudança mais drástica registrada entre um zoneamento e outro é a substituição da Z8 pela ZCPa em quase toda sua extensão, ocupando também as antigas Z2 de usos mistos. Isto significa que não existem mais as restrições impostas por ser zona especial nesta área, exceto as enquadradas como ZEPEC, que acabam sendo pontos quase isolados. Esta mudança está direcionada a contribuir com um dos objetivos do Programa Monumenta Luz, denominado no PRE da Sé de Projeto Estratégico de Intervenção Urbana - PEIU, de valorização imobiliária nas áreas de influência do projeto.

A ZCPb, que sugere as mesmas características da Z4 foi ampliada e recai no mesmo setor do distrito de Bom Retiro.

¹⁰ HIS: De Promoção Pública Conveniada, destinada a famílias com renda de até 6 SM (Área útil máx. de 50m², 1 vaga, 1 sanitário); e, HMP: De Promoção Pública ou Privada, destinada a famílias com renda de até 16 SM (Área útil máx. de 70m², 1 vaga, 2 sanitário).

1.6. A REGIÃO DA LUZ E O PROCESSO DE DEGRADAÇÃO

A degradação ou desvalorização de determinados espaços da cidade está necessariamente associada à valorização de outros, o que resulta na estruturação do espaço urbano atual. Segundo Villaça (2001), esta estruturação é decorrente da disputa entre classes pela apropriação diferenciada do espaço urbano onde se distinguem vantagens e desvantagens, que num primeiro momento seriam os atrativos naturais dos terrenos e posteriormente o controle das condições de deslocamento. Mas esta estruturação está intimamente ligada ao processo de segregação urbana, entendida como a "...tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas, entendendo essa disparidade não só em termos de diferença como também de hierarquia." (Castells, 1978¹¹ apud Villaça, 2001, p. 148).

Na cidade de São Paulo, os terrenos localizados a oeste do centro foram os mais procurados desde o século XVI, na época de concessão de terras, visto que eram terrenos consolidados, planos, longe de áreas inundáveis e tinham boa acessibilidade ao centro da vila. Essas características se repetiam até a Luz, mais ao norte já havia várzeas, ao leste havia a grande barreira do Tamanduateí e ao sul era muito acidentado. No fim do século XIX, a escassez de água devido ao aumento desmesurado da população foi mais um motivo para a elite sair do centro em busca de lugares mais salubres e amplos. Já a massa de trabalhadores que ia aumentando não era considerada em nenhuma política efetiva do governo. Eles tiveram que se adaptar a soluções precárias oferecidas pelo mercado rentista, onde empreendedores construíam grandes conjuntos para cortiços ou transformavam antigos casarões do centro antigo para abrigar este tipo de sub-habitação (Simões Jr., 2004).

A manifestação das distinções de classes sociais no espaço urbano se faz mais evidente a partir do fim do século XIX. Loteamentos de ruas largas e grandes lotes

¹¹ Castells, Manuel. La cuestión Urbana. Ciudad de México: Siglo Veintiuno Editores, 1978.

definiam o caráter exclusivo que os empreendedores imobiliários queriam imprimir, obviamente induzidos pela demanda já existente para este tipo de ocupação. É o caso dos Campos Elíseos, a oeste do centro histórico, loteado no final do século XIX, exemplo que foi seguido por seus sucessores, que ficavam um pouco mais ao sul, mas ainda próximos do centro principal: Higienópolis, Avenida Paulista e Jardim América, todos num enxuto período de aproximadamente meio século, estabelecendo um novo vetor de crescimento em direção Sudoeste.

Mas a proliferação de bairros para camadas mais abastadas não se deve à grande quantidade de pessoas desta faixa de renda, mas sim ao interesse de especuladores imobiliários em valorizar terrenos, cada vez mais afastados do centro principal, sustentados a partir da década de 1920 pela facilidade de locomoção prevista pelo automóvel, bem de difícil acesso a camadas de menores recursos até a atualidade. Esta possibilidade permitiu que a população de maior renda escolhesse os lugares que atendessem melhor às suas necessidades e anseios, e abandonasse os bairros mais próximos à ferrovia, como Campos Elíseos, Luz e Santa Efigênia, que com um curto tempo de vida passaram a ser desprezados. Aliás, a ferrovia foi um dos fatores que freou a expansão de bairros residenciais nobres para o oeste e a redirecionou para o sudoeste (Villaça, 2001).

As novas áreas residenciais para camadas de maiores recursos procuraram trazer para si equipamentos urbanos que poderiam prescindir de localização central (como escolas, hospitais, etc.) e para isto contaram com o apoio do Estado desde sua implantação, com a produção e reprodução da infraestrutura urbana necessárias para atender o adensamento destas áreas. Desta forma, "...são as atividades mais dinâmicas se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a

moda. É desse modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo.” (Santos, 1993¹² apud Villaça, 2001, p. 141).

Os padrões urbanísticos para bairros de elite também mudaram na virada do século, e procuravam-se extensos terrenos arborizados localizados em lugares altos, como Higienópolis e arredores da Paulista. Mansões foram sendo abandonadas em grandesavas, por exemplo, uma mansão pertencente ao Barão de Três Rios, localizada no bairro da Luz, destinada a sediar a Escola Politécnica já em 1894, no quintal da mesma foram construídos os outros dois prédios para a escola (Campos E., 2006). Paralelamente, outros marcos relevantes do bairro foram sendo abandonados com a valorização de outros setores da cidade: o Jardim da Luz, por outros parques, como o Jardim Trianon, as Escolas Politécnica e de Farmácia e Odontologia foram transferidas, assim como foram abertas outras já no vetor sudoeste. O caso da Avenida Tiradentes é exemplar neste sentido, visto que antes tinha o aspecto de um largo passeio arborizado ladeado por residências amplas e edifícios públicos bem cuidados, e foi se transformando pelo aumento de tráfego de automóveis, acrescentado posteriormente em função da atividade fabril instalada na antiga várzea do Tietê (Figura 26). Em décadas mais recentes, férias livres e desfiles de sete de setembro e carnaval que aconteciam na Avenida Tiradentes foram eliminados ou transferidos para o sambódromo a partir de 1991. Segundo Alves (1999), este tipo de intervenção estatal através de normas impeditivas para limitar a rua a um lugar de passagem ocorre com a intenção de disciplinar o uso do espaço urbano, eliminando a rua como lugar de convivência para não atrapalhar o processo produtivo da cidade.

A produção das novas localizações no espaço urbano em detrimento de outras é possível através da dominação do Estado pelas camadas de maior renda, que se torna mais evidente nos momentos de transformação mais notáveis da cidade, como

¹² SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993. p. 96.

durante a administração de João Teodoro ainda no século XIX e a de Prestes Maia, nas primeiras décadas do século XX (Villaça, 2001). No primeiro momento, o bairro da Luz foi beneficiado com numerosos melhoramentos, visto que concentrava famílias abastadas em suas ruas principais e bairros contíguos. Já no segundo, foi descaracterizado e relegado, porque só permaneceram, além dos usos institucionais, bairros operários e cortiços. Segundo Silva (2007), o governo Prestes Maia sob discurso de racionalidade postergou demandas coletivas em favor de interesses hegemônicos, e a modernização promovida por ele foi desprovida de qualquer traço socializante mais efetivo.

As obras no traçado viário que se tornaram características desta administração e afetaram profundamente a dinâmica do bairro serão comentadas mais adiante. Outro episódio que mostra o desprestígio que esta área e seus arredores gozavam, inclusive para suas autoridades, é relatado por H. Dertônio (1971). Durante a administração de Prestes Maia na década de 1940, houve a intenção de limpar os usos indesejados do “Centro Novo”, naquela época situado nos arredores da Praça da República. Atividades como o meretrício, que se localizavam na rua Timbirás e adjacências foram transferidas para a rua Itaboca, hoje rua Professor Lombroso, nas proximidades do Jardim da Luz, que já abrigava algumas casas noturnas e prostíbulos que, com esta determinação, ocuparam também a rua paralela, a Aimorés. Esta situação permaneceu até a tomada definitiva das ruas do bairro pelo comércio, irradiado da rua José Paulino a partir da década de 1980.

O crescimento do comércio e serviços também foi determinante para a transformação do centro principal como um todo, visto que, desde início do século XX, ele foi abandonado aos poucos como local de residência, não somente por camadas de maiores recursos, mas também pelas camadas médias e baixas. No entanto, a população de rendas média e alta escolheu ocupar as áreas vizinhas ao

centro, assegurando o acesso a ele, enquanto as camadas populares continuaram em cortiços irregulares ou foram para favelas e subúrbios (Villaça, 2001).

Enquanto manteve estas funções, o centro principal continuou sustentando um elo físico e afetivo com as camadas de renda alta que permaneceram quando não perto, com acesso fácil e assegurado a ele. A estreiteza do vínculo impediu que se desenvolvessem relações mais fortes entre o centro e os bairros, sustentando-os e assegurando-lhes uma estabilidade espacial mútua, o que provocou uma ruptura, situação agravada na década de 70, com o aumento da violência urbana. A partir deste momento, caracterizado por Villaça (2001) como ruptura definitiva, é que o centro ficou aberto à entrada de “miseráveis e ambulantes” [nas palavras do autor]. “A tomada do centro [pelas classes populares] é mais efeito do que causa do abandono do centro por parte das classes media alta e alta” (Ibid, p. 154).

Cabe destacar que o abandono do centro não se baseou no fato dele e seu estoque imobiliário ter envelhecido, e sim de terem sido deixados a deteriorar, visto que não existia mais interesse em mantê-los porque haviam perdido seu valor imobiliário. Assim, as novas áreas de valorização que surgiram, primeiro contíguas ao centro e depois mais afastadas, facilitadas pelas novas condições de locomoção, sempre estiveram associadas a satisfazer “...interesses imobiliários desejosos de abrir novas frentes para seus empreendimentos e continuamente renovar o estoque construído.” (Ibid, p. 279). Se existisse um real interesse de permanência no centro, ele teria sido renovado e modernizado como foi feito diversas vezes até o Plano de Avenidas de Prestes Maia, que já estabelecia como prioritário o tráfego de automóveis. A partir da década de 1970, essa nova mobilidade territorial esteve explicitamente aliada ao capital imobiliário no empenho em tornar obsoletos o centro existente para promover os novos.

Na década de 1980, o “Centro Velho” como passou a ser chamado, estava tomado pelas camadas populares, e suas lojas também se “popularizaram”, os

estabelecimentos foram abandonados como local de compras, lazer e trabalho das camadas de maior renda, para serem posteriormente ocupados por comércio e serviços orientados a atender as camadas populares, dando-lhe esse sentido de decadência (Figura 27).



FIGURA 26. Av. Tiradentes e Mosteiro da Luz, 1985.
Fonte: www.prodham.sp.gov/dph, em 12/06.



FIGURA 27. Rua Mauá, década de 90. Fonte: Meyer, 1999.

No centro e seus arredores registrou-se também um grande aumento de cortiços a partir dessa data. Na ocupação residencial do centro, os cortiços são característicos do final do século XIX, mas a partir dos anos 60, começou a apresentar traços diferenciados. Com os locais de moradia espalhados amplamente na área metropolitana e os meios de transporte já estabelecidos, ainda que precários, o cortiço continua sendo uma alternativa de habitação para permanecer perto do local de trabalho, da mesma forma que o era para operários de fábricas quando a atividade industrial na cidade era incipiente. A diferença substancial reside no fato deste tipo de sub-habitação voltar a proliferar na área central após sua “decadência”, visto que quando esta era valorizada os cortiços foram proibidos por códigos de posturas da época, sendo parcialmente expulsos da região. Existem, porém outros motivos associados à degradação dos bairros centrais e sua desvalorização no mercado imobiliário, como a pauperização dos trabalhadores e a crise do desemprego, que transformam os cortiços na solução habitacional acessível para desempregados ou migrantes que não cumprem exigências para aceder ao mercado de moradias de aluguel. Estimativas da Sempla (1985, p. 14) afirmam que

em 1961, embora a autoconstrução já fosse superior, 18% da população morava em cortiços localizados na região central (Consolação, Bom Retiro, Campos Elíseos, Santa Efigênia, Barra Funda, Brás, Belém, Liberdade, Cambuci, Mooca e Bela Vista), reforçando assim a imagem de degradação da região central por agregar habitações subnormais.

Na visão de César et. al. (1977, p. 126) a existência de habitações subnormais em determinada região é indicadora de degradação. “A deterioração urbana é identificada através de sintomas de estagnação e decadência física (...) que são, a obsolescência das edificações e falta de conservação, a incidência de habitações subnormais e a predominância de usos industriais.”

Segundo Salgado (2001), o processo de deterioração acontece pela combinação de um conjunto de forças acima mencionadas, e elas também podem ter um caráter subjetivo, ou seja, quando as pessoas atribuem um caráter simbólico aos lugares e assim, hábitos, gostos e expectativas variadas prevalecem e os lugares menos considerados, dado seu desprestígio, se desvalorizam e deterioram. O mesmo autor afirma que a partir da metade do século passado a adjetivação de “lugar deteriorado”, insalubre e marginal, justifica a necessidade de desvalorização de determinadas áreas da cidade, em geral as mais antigas. Este mecanismo permite a valorização de outras áreas mais novas ou mesmo seu reaproveitamento (via substituição de suas estruturas físicas e sua população) para atender anseios de uma imagem ligada à modernidade e permitir agilidade na reprodução do capital. O cartão postal na Figura 28 mostra a paisagem da Avenida Paulista e o bairro dos Jardins, e a intitula “Cidade de São Paulo”, demonstrando a intenção de valorizar a imagem desta região como símbolo, o lugar mais representativo da cidade, instituindo-se um novo centro.



FIGURA 28. Cartão postal da "Cidade de São Paulo", 1999. Fonte: www.greatcities.net, em 2005.

Neste mesmo sentido, Villaça (2001) acrescenta que se cria uma "ideologia da deterioração", que é uma versão que torna natural o processo social do qual

o centro desvalorizado é produto, cujo discurso aparece principalmente nas iniciativas, promovidas por setores empresariais, de "revitalização" ou "salvaguarda" do centro histórico. Esta imagem de decadência de um centro que na verdade agora é ocupado majoritariamente por camadas populares, é amplamente difundida pela imprensa, como exemplifica Villaça (2001, p. 349) com o caso da exposição de J. Claude Rodin na Pinacoteca em 1995. O Jornal Folha de São Paulo, em entrevista com o diretor do Museu, chama de "ingrata" a localização da Pinacoteca, mesmo sendo esta localizada ao lado da Estação da Luz, um dos lugares mais acessíveis da metrópole, com linhas de trem, metrô e ônibus chegando em suas imediações. Mas esta característica, que no âmbito metropolitano representa uma qualidade, no âmbito local demandou muitos sacrifícios para o bairro e sua população.

O favorecimento do modelo rodoviarista, que destinou à ferrovia a ser usada prioritariamente para trens de subúrbio desde a década de quarenta, configurou a região como um lugar de passagem. Outro fator que reforçou esta condição foi a implantação do terminal de ônibus em frente à estação Júlio Prestes em 1961. A O bairro passou a abrigar, principalmente nas adjacências das estações, usos menos valorizados como pequenos comércios e hotéis de baixo padrão, devido ao caráter popular que seus usuários imprimiram nele, causando a perda de atratividade imobiliária do bairro. A transferência do terminal rodoviário para o Tietê, em 1982, não contribuiu para mudar este panorama, só diminuiu sensivelmente o tráfego de

peças e ônibus pela região, que passou a ficar quase deserta, visto que não existia nenhum interesse em repovoá-la, exceto para usos indesejáveis em bairros valorizados, como sub-habitação, que por falta de opção e pelo abandono do estado convive com pontos de tráfico e prostituição, fatores que contribuem para o aumento da marginalidade social no bairro.

No século passado, a abertura de avenidas na região central foi uma solução temporária, que contornou os problemas de congestionamento baseando-se na imagem de racionalidade e modernidade trazida pelo automóvel. Ao mesmo tempo, o transporte sobre trilhos foi negligenciado, visto que era, e ainda é, um dos principais meios de transporte de camadas de rendas menores, que não tem acesso ao automóvel, chegando ao seu ponto máximo de saturação. Ambas medidas tiveram reflexos nocivos no bairro da Luz, porque desconsideraram a dinâmica interna do bairro, rasgando o tecido urbano com a transformação da Avenida Tiradentes em via expressa, e congestionando a região pela sobrecarga exercida pelo desembarque de pessoas de toda a região metropolitana para o centro principal da cidade, em suas estações mais próximas. A implantação da ferrovia no sentido leste-oeste, apesar de atualmente constituir um obstáculo para a boa circulação entre bairros, assim como hoje a Avenida Tiradentes o é no sentido norte-sul, não foi uma intervenção abrupta, uma vez que foi instalada antes da formação do bairro, sendo, inclusive, foi um dos principais motivos para seu povoamento.

Enfatizando esta questão, Gimenes (2005) explica que existe um descompasso substancial entre a macro e microacessibilidade na região da Luz. A primeira diz respeito à existência de elementos chave, como as linhas férreas e de metrô, o terminal de ônibus urbanos Princesa Isabel e o eixo Norte Sul da Avenida Tiradentes, que se relacionam à lógica metropolitana, conectando-se a vias de longo alcance. Já a segunda se mostra deficitária, os ônibus e carros que trafegam pela Avenida Tiradentes não dispõem de vias de aproximação, a maioria das ruas transversais a ela

são estreitas devido à antiguidade do traçado. A circulação de pedestres tampouco é favorecida, devido à carência de atividades diversificadas ao longo da via, por ser de tráfego de passagem, e também por oferecer poucas transposições de um lado a outro, segregando os tecidos urbanos lindeiros. A circulação de pedestres e veículos também tem dificuldades para atravessar a ferrovia rebaixada, devido à existência de poucos pontos de travessia no bairro.

A imagem de decadência, associada à desvalorização imobiliária, habitações precárias, sub-emprego e marginalidade social ficou arraigada ao bairro da Luz. Mesmo estando no centro principal da cidade, o distrito de Bom Retiro e boa parte dos distritos que não estão na zona sudoeste estão no grupo dos “excluídos”, ou seja, abaixo da linha que significa um “mínimo de dignidade”, segundo o Índice de Inclusão/Exclusão Social¹³ (Sposati, 2000). Apesar de não concordarmos plenamente com as definições utilizadas para classificar os resultados deste levantamento, esta pesquisa, pelos parâmetros utilizados, representa um bom indicador das condições de vida da maioria das pessoas que habitam o distrito (Figura 29).

O esvaziamento populacional e o uso habitacional verificado nas regiões centrais desde a década de 40, como mostraram as Tabelas 01 e 02 do Anexo A, se verifica também em outras regiões. Porém os usos comerciais e de serviços se mantêm, como já dissemos, voltados às camadas populares e outras áreas comerciais especializadas que atendem toda a cidade. No que tange ao comércio e serviços destinados a classes de rendas maiores, e às sedes de grandes empresas, nacionais e internacionais, houve uma diminuição drástica, devido à formação de sub-centros.

¹³ Estudo da PUC-SP/2002 que complementou relatório da SEMPLA sobre o Cadastro territorial e Predial do Município de São Paulo (SEMPPLA, 2003). Os indicadores do levantamento foram elaborados a partir de um conjunto de 14 variáveis socioeconômicas já existentes nos bancos e dados municipais. As 14 variáveis foram agrupadas em quatro dimensões, entendidas como as dimensões da exclusão/inclusão social: 1) autonomia (renda do chefe da família); 2) desenvolvimento humano (alfabetização e longevidade); 3) qualidade de vida (domicílios servidos por água, esgoto e coleta de lixo, densidade habitacional, condição de uso, existência de equipamentos urbanos; e 4) equidade (concentração de mulheres chefes de família). Essa composição parte da fixação de “padrões básicos de inclusão”, aos quais foi convencionado o valor 0 (zero), e da elaboração de uma escala a partir deles. A escala varia de -1 a +1, sendo -1 considerado exclusão e +1 inclusão. O padrão básico de inclusão é aquele valor que indica “um mínimo de dignidade” dentro da base material real existente na cidade (SPOSATI, 2000).

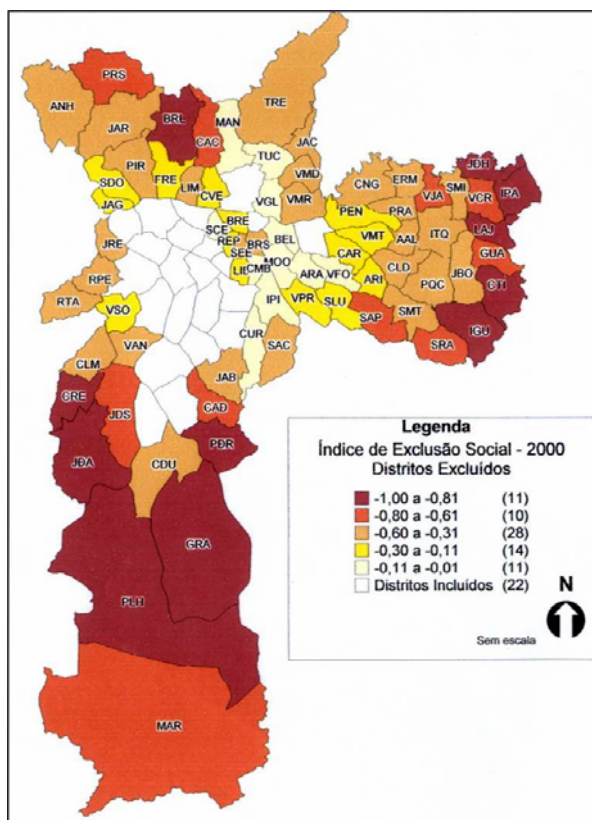


FIGURA 29. Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo, Distritos Excluídos. Fonte: SEMPLA, 2003.

Enquanto nas décadas de 1960 e 70, antes que os sub-centros se afirmassem plenamente, a demanda por novos espaços para a instalação de empresas superava a oferta do centro principal; porém duas décadas depois, sobravam espaços devido ao esvaziamento provocado pelo novo tipo de demanda dessas empresas, que não podiam ser satisfeitas no centro. Elas dizem respeito aos edifícios, que não se adaptaram à rotina das empresas após a década 1980, que

impôs, inclusive, um novo arranjo espacial dentro dos próprios edifícios, de modo a evitar perdas de tempo de seus funcionários, isto é, áreas úteis mínimas por andar para não separar departamentos, elevadores fartos, etc. (Sandroni, 2003).

Embora acessível por meios de transporte público, como ônibus e metrô, a região central se tornou de difícil acesso para meios de transporte individuais, por causa de seus calçadões e falta de áreas de estacionamento. Em síntese, os quadros de gerência e de alta administração das empresas encontravam no centro crescentes desvantagens para a realização de suas atividades (ibid.).

As exigências espaciais e ambientais dos anos 90 de fato não poderiam ser satisfeitas por equipamentos construídos durante as décadas de 40 e 50, época em que o centro já havia sido abandonado pelas elites como local de residência. A obsolescência desses edifícios foi uma questão de tempo, visto que, desde aquela época não foram providenciadas medidas para sua modernização, uma vez que já não havia mais interesse neste setor. Em períodos anteriores, a cidade, antes constituída

somente pela área central, já havia sido objeto de reformas com este fim, tendo renovado quase todo o estoque construído, fato que assombra até hoje pesquisadores do meio urbano. Seguindo a linha de Villaça (2001), este foi mais um motivo, aliado ao referencial negativo da região central, agora também do ponto de vista empresarial, para o deslocamento de atividades comerciais e de serviços dirigidos a grupos de rendas altas e a formação de sub-centros, que seguiram o caminho aberto no vetor sudoeste pelos empreendimentos habitacionais desse padrão, abrindo desta forma novos espaços para o capital imobiliário, desta vez, para investimentos em edifícios comerciais de alto padrão.

Houve então, desde a década de 70, um aumento significativo neste tipo de investimento, com o governo municipal novamente como principal aliado, através das facilidades oferecidas pelas leis de Operação Urbana, além da costumeira instalação de infraestrutura. Estes edifícios se concentraram na região da marginal do rio Pinheiros, visto que a região da Paulista tinha terrenos de valores muito elevados e o centro principal não tinha mais terrenos vagos, transformando-a no mais novo centro de negócios da cidade (Nobre, 2001).

O estoque útil de escritórios da Marginal em 1998 representava 33% do total da cidade (2,1 milhões de metros quadrados), contra 25% da Paulista e 42% do Centro. Desde 1975, as sedes das empresas foram mudando do centro para outras regiões da cidade. Nesta data, o centro concentrava 54% das sedes, e em 1998 passou a abrigar somente 18%, contra 21% na Paulista e 41% na Marginal. A quantidade de estoque vago no centro cresceu em 32% do total entre 1995 e 1998, também por causa da inadequação aos novos usos comentada acima (Nobre, 2001, p. 9).

Neste contexto, também vem acontecendo a descentralização dos empregos na cidade, principalmente do setor terciário para altas rendas. Este é um processo que ocorre simultaneamente à perda de interesse dessa classe pela imediata proximidade ao centro. Já para as classes populares, o centro concentra boa parte de

seus empregos, visto que, os distritos compreendidos pela área central apresentam elevada oferta de empregos e oportunidades de obtenção de renda, concentrando 28,85% dos empregos formais do município, segundo a Relação Anual de Informações Sociais - 2004 (RAIS) do Ministério do Trabalho (Villaça, 2001; Vitale et. al., 2005).

2. Caracterização Sócio-econômica da área de estudo

Nesta seção procuramos reunir elementos que explicitem características mais específicas da área de estudo nos anos recentes, através do levantamento de dados sobre sua população, atividades econômicas e mercado imobiliário.

A região da Luz não pode ser definida como um território restrito. O conjunto Estação-Jardim-Tiradentes é um forte referencial e a dinâmica que agrega ao seu redor não reconhece limites de bairro ou distritos, confundindo-se entre as ruas do Bom Retiro, Santa Cecília, Santa Efigênia, Sé e Ponte Pequena. Nossa área de estudo, foi definida a partir dos elementos que serão analisados nesta dissertação, os projetos para a Luz, que delimitaram com diferentes critérios suas áreas de atuação e/ou influência e juntos delinearão a área em estudo, não por somatória e sim pela frequência com a que incidem em determinados setores, o que acaba sendo um indicador de sua representatividade no bairro e do interesse em preservá-los.

A área de estudo, como mostra a Figura 30, tem a maior parte dela no distrito de Bom Retiro. Os dados disponíveis para esta caracterização são dados do distrito de Bom Retiro do Censo Demográfico IBGE de 2000, Estudos sobre Uso do Solo da SEMPLA/PMSP DE 2002 e os dados levantados para a elaboração do Perfil do Projeto do Programa Monumenta para o Bairro da Luz de 2002 do Ministério da

Cultura. Este último documento se restringe a uma área menor por ser um estudo específico da região, e podemos considerar seus resultados mais representativos, visto que o distrito do Bom Retiro compreende setores muito heterogêneos.

O levantamento para o Programa Monumenta utilizou os dados preliminares do censo Demográfico 2000 do IBGE (dados por setor censitário e por distrito) para informações sobre população e renda, e, o levantamento de dados elaborado para o Projeto Bom Retiro Boulevard, em 2001, da Câmara de Dirigentes Lojistas do Bom Retiro para informações sobre o setor empresarial.

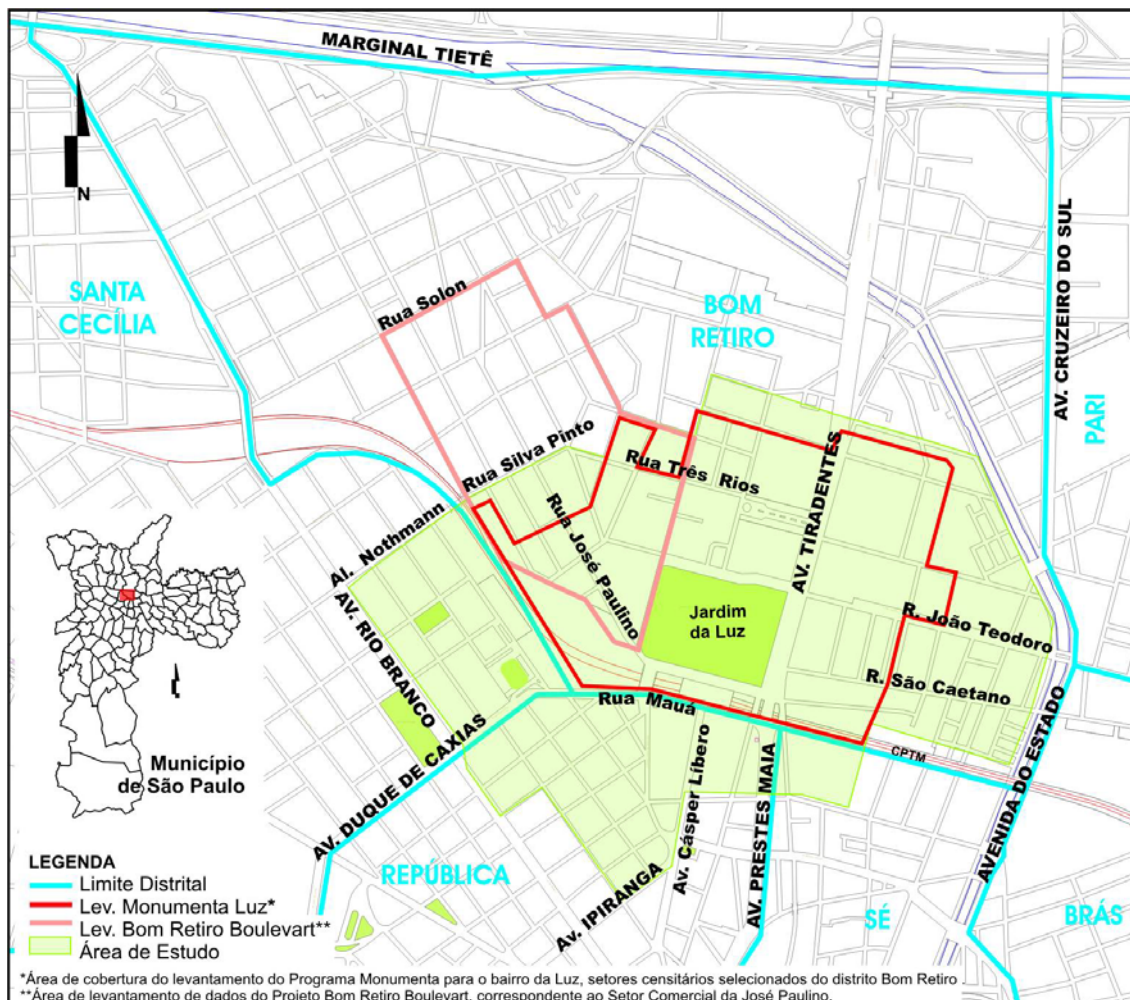


FIGURA 30. Localização e delimitação da Área de Estudos. Fonte: Base de quadras, CESAD-FAUUSP; MinC, BID, 2002.

Para caracterizar especificamente sua área de projeto foram selecionados dados de sete dos quarenta e um setores censitários do distrito de Bom Retiro¹⁴ que têm suas áreas ou parte delas inseridas nela. Ao apresentar dados da “área de projeto” estaremos nos referindo a Área do Projeto e a Área de Influência do Projeto determinadas pelo Programa Monumenta para a região da Luz, perímetros que compreendem também trechos dos distritos de Santa Cecília, República e Sé (Figura 30). No entanto, é importante mencionar, que esta caracterização da área do projeto se limita aos setores censitários do distrito do Bom Retiro, e não inclui dados dos outros distritos.

2.1. DINÂMICA POPULACIONAL

As Tabelas 1 e 2 oferecem um panorama das características das pessoas que residem no distrito e na área de projeto. A população total do distrito de Bom Retiro é de 26.598 habitantes, e 16,1% dela residem na área de projeto¹⁵. A faixa etária entre 15 a 34 anos é a mais representativa do distrito, mas, na área de projeto, ela se equipara com as outras faixas, tendo inclusive uma ligeira desvantagem para a faixa imediatamente mais jovem. Nestes levantamentos e nos que virão a seguir,

População residente da área de projeto e do distrito de Bom Retiro

Residentes	Área de Projeto (por setor censitário)	%	Distrito Bom Retiro	%
Homens	2218	52	12637	48
Mulheres	2063	48	13961	53
Total	4281	100	26598	100

Fonte: FIBGE, Censo 2000 in MinC; BID, 2002.

TABELA 1

População residente por faixa etária Distrito do Bom Retiro e Área de Projeto

Faixa Etária	Distrito Bom Retiro	%	Área de Projeto	%	% do distrito na AP
0 a 4	1894	7,1	331	7,1	17,48
5 a 14	3527	13,3	653	14,0	18,51
15 a 34	9488	35,4	1649	35,2	17,38
35 a 54	6793	25,5	1192	25,4	17,54
55 a 69	2973	11,2	522	11,1	17,55
70 ou +	1923	7,5	337	7,2	17,52
Total	26598	100	4684	100	17,61

Fonte: FIBGE, Censo 2000, in MinC; BID, 2002.

TABELA 2

¹⁴ Setores censitários de números 4, 5, 6, 12, 23, 27 e 33, do distrito de Bom Retiro.

¹⁵ As tabelas apresentadas a seguir resumem a análise feita no Marco de Referência do Programa Monumenta para a região da Luz. Verificamos a existência de algumas divergências entre as tabelas e sua interpretação. Neste ponto, por exemplo, verifica-se que o número total de residentes na área de projeto nas tabelas 1 e 2 difere, o que produz uma pequena diferença no cálculo da porcentagem da população do distrito residente na área de projeto (1, 5 pp).

baseados nos censos demográficos do IBGE não estão quantificados o número considerável de estrangeiros que mora e trabalha na região devido à situação de clandestinidade.

A evolução populacional foi analisada a partir da Tabela 3, organizada por faixas etárias e a contribuição populacional de cada uma delas no total do distrito. Nota-se que em todas as faixas etárias houve diminuição da população. Este fato é também constatado por estudo apresentado pela SEMPLA em 2002, onde são listados os 53 distritos do município que perderam população, e entre eles o Bom Retiro, que de 1991 até 2000 perdeu 9.538 habitantes (SEMPA, 2002, em Anexo A). Apesar de ter um ligeiro aumento na proporção da população da faixa etária de 0 a 4 anos em relação a do distrito, não pode se afirmar que exista uma tendência contrária à do município, que apresenta queda na taxa de natalidade. A mudança que pode ser considerada mais significativa nesta tabela é o aumento da proporção de habitantes de 70 anos ou mais, tendo o restante das faixas variações para mais e para menos de menos de 1 pp.¹⁶

**Evolução da População por faixa etária
Distrito Bom Retiro**

Faixa Etária	1991		1996		2000	
	N	%	N	%	N	%
0 a 4	2579	7,14	1692	6,09	1894	7,17
5 a 6	998	2,76	742	2,67	885	3,33
7 a 14	4150	11,48	3054	10,99	2854	10,73
15 a 24	6897	19,09	5053	18,18	4794	18,72
mais de 70	2036	5,63	1939	6,98	1923	7,23

Fonte: FIBGE, Censo 1980/1991/2000, in MinC; BID, 2002.

TABELA 3

A Tabela 4 mostra que a grande maioria dos domicílios na área de projeto é particular, dos quais 18% estão desocupados. Dos 17 domicílios coletivos¹⁷

¹⁶ A interpretação dada no pelo Projeto de Recuperação do Bairro da Luz do Programa Monumenta foi: "Os dados da tabela acima ressaltam um fato que contraria a tendência geral no município de São Paulo como um todo e a tendência observada pelos dados anteriores: o incremento das faixas etárias de 0 a 4 anos e de 5 a 6 anos. (...) Em relação a faixa etária superior, a tendência se mantém, confirmando o envelhecimento da população e o aumento de número de idosos." (MinC, BID, 2002 p. 120, vl. 1).

¹⁷ Domicílios coletivos considerados aqueles que abrigam 6 ou mais pessoas ou famílias sem relação de parentesco ou dependência: asilos, conventos, pensões, hotéis e similares.

contabilizados, 14 estão localizados no setor censitário número 27, que corresponde aos três quarteirões ao sul do Batalhão Tobias de Aguiar¹⁸. Uma parte pequena da população residente na área de projeto (4,5%) vive nestes domicílios coletivos, e este setor 27 concentra 89% da mesma. É também neste setor que predominam os imóveis desocupados.

Os dados do distrito da Tabela 5 mostram que a maioria de pessoas vivem em domicílios particulares, predominando os apartamentos. Segundo este levantamento somente 8,82% da população do distrito vive em cortiços. Os dados dos últimos anos, referentes aos cortiços levantados por diversas instituições como a Fundação João Pinheiro em 2002, Fipe de 1994 e 1997, e inclusive do IBGE, se mostraram muito discrepantes, e é por isso que o Plano Municipal de Habitação, que faz parte integrante do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2004, aponta a urgência na elaboração de um censo de moradores de cortiços para poder compor um diagnóstico das demandas habitacionais do Município.

Domicílios e População Residente na Área de Projeto por categoria

	Domicílios Particulares						Domicílios Coletivos N	% em relação ao Total		Total N
	Ocupados		Não Ocupados		Total			Partic.	Colet.	
	N	%	N	%	N	%				
Domicílios	1509	81,9	334	18,1	1843	100	17	99,1	0,9	1860
População Residente	4476	100	-	-	4476	100	208	95,5	4,5	4684

Fonte: IBGE - sinopse de Dados Preliminares, 2000, in MinC; BID, 2002.

TABELA 4

População residente por espécie e tipo de domicílio particular permanente - Distrito Bom Retiro - Valores Percentuais

Espécie de domicílio	Domicílio Particular	Permanente	Casa	32,8	97,4	97,80%
			Apto	55,8		
		Cômodo	8,82			
		Improvísada		0,4		
	Coletivo					2,20%
Total						100%

Fonte: IBGE - Censo 2000, in MinC; BID, 2002.

TABELA 5

¹⁸ Área delimitada pelas ruas João Teodoro, Pedro Arbues, São Caetano e Av. Tiradentes.

No caso do Bom Retiro, o levantamento aponta que 8,82% da população do distrito, ou seja, 2.345 pessoas, são moradoras de cortiços, número que consideramos baixo. Segundo o levantamento de 1974, feito para estudo específico para a área enquadrada como Z8-700 (Figura 25 ou 32) nesta data já existiam 1.600 pessoas moradoras de cortiço só nesta região (César et. al., 1977). Outro estudo de 2002, que tinha por objetivo implementar o Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH Luz da PMSP/SEHAB, mostra que uma área menor ainda, compreendida entre a linha férrea, Av. Tiradentes, rua João Teodoro e Av. do Estado concentra 500 famílias encortiçadas (Diogo, 2004). Fazendo uma estimativa (baixa) de 3 pessoas por família, teremos 1.500 pessoas morando em cortiços somente nesta área restrita. Estes levantamentos, que foram realizados especificamente para a região nos levaram a considerar que a quantidade de pessoas que compõem esta variável segundo o IBGE está subestimada. Se estes dados fossem verdadeiros, teríamos mais da metade da população de cortiços de todo o distrito morando na área do PRIH-Luz, o que nos parece contraproducente.

As dificuldades no levantamento deste tipo de habitação começam o nosso ver na nomenclatura. Os cortiços nos levantamentos do IBGE são considerados domicílios particulares permanentes, quando tendem mais a ser coletivos e improvisados. A carência de levantamentos precisos destes dados, segundo Frugoli (2000, p. 60) se explica porque "...as fontes oficiais, como por exemplo, o IBGE, não tem interesse em verificar o número preciso de favelados, encortiçados, população de rua, doentes mentais, portadores de HIV, viciados em drogas e outros grupos."

A condição de ocupação dos domicílios do distrito se divide em 42,8% próprios, 48,5% alugados e 5,9% cedidos. Quase todos os domicílios (99,73%) tem abastecimento de água pela rede geral, e 97,27% utilizam a rede de esgoto ou pluvial; assim como a coleta do lixo é feita pelo serviço de limpeza em 98,16% dos domicílios permanentes.

Os dados de renda familiar disponíveis são os do Censo de 2000 do IBGE, e se referem ao rendimento dos chefes de domicílios particulares permanentes, excluindo os de habitações coletivas e improvisadas. A tabela 6 apresenta as classes de rendimento do chefe de família por número de moradores e número de domicílios no distrito de Bom Retiro. É importante destacar que para esta tabela se aplicou o valor do salário mínimo de setembro de 2000: R\$ 151,00.

A maior parte dos domicílios e moradores situa-se na classe de rendimento de 2 a 5 SM, e a quantidade de domicílios que se mantém com até 1 SM (incluindo aqueles declarados sem rendimentos) somam 10,2% do total do distrito, isto considerando que não foram contabilizados moradores de habitações coletivas e domicílios improvisados. Cabe destacar que no bairro a oferta de emprego é vasta, como em toda a área central, superando a demanda local. Pelo mesmo motivo os chefes de família, moradores de cortiços no centro tem índices de desemprego baixos, estando boa parte inserido no mercado formal, predominando os autônomos, sem carteira assinada (Minc; BID, 2002).

Classe de rendimento do chefe de família por número de moradores e número de domicílios - Distrito Bom Retiro

Classes de rendimento (em SM)	Número de domicílios		Número de moradores	
	N	%	N	%
Sem Rendimentos	466	5,7	1465	5,7
Mais de 0 até 1	367	4,5	919	3,6
1 a 2	789	9,6	2303	8,9
2 a 5	2491	30,4	7680	29,6
5 a 10	2115	25,7	6698	25,8
10 a 20	1375	16,7	4691	18,1
Mais de 20	610	7,4	2162	8,3
Total	8213	100	25918	100

Fonte: Censo IBGE, 2000, in MinC; BID, 2002.

TABELA 6

Em setembro de 2000, mês de realização do Censo do IBGE, o valor de rendimento mensal médio dos chefes de família no Distrito de Bom Retiro era de R\$ 1.358,39. A Tabela 7 mostra, a partir da variável renda média da população, informações sobre o Município e grupos de distritos. Nota-se nas informações

fornechas que no período de 1991 a 2000, a disparidade da renda foi acentuada, em prejuízo dos segmentos mais pobres e as regiões mais carentes e mais afastadas do centro que compõem o primeiro grupo de distritos. Já os distritos do segundo grupo, entre os quais se encontra o Bom Retiro, passaram de uma renda média de R\$ 1.838,17 em 1991 (34% superior à média municipal) para R\$ 2.333,17 em 2000 (72% superior à média municipal). Uma das exceções notáveis deste grupo é o distrito da Sé, com o maior percentual negativo de variação de renda média do grupo no período: -14,37%.

O distrito de Bom Retiro apresentou incremento da renda média, 10,08% no período, ultrapassando em 2000 a média municipal, que teve uma variação de -1,1% no mesmo período.

Renda Média por grupos de distritos - Município de São Paulo

	Distritos		Renda Média em Rs. (correção pelo IGPM/FGV)			
	N	% total	1991	2000	Var. Abs.	Var. %
Município	96	100	1.369,71	1.354,64	-15,07	-1,10
Distritos que ganharam pop.	43	44,8	937,90	881,58	-56,32	-6,00
Distritos que perderam pop.	53	55,2	1.838,17	2.333,17	495,00	26,93
	Distrito de Bom Retiro		1.234,00	1.358,39	124,39	10,08

Obs. Os valores de renda de 1991, expressos em SM, foram transformados para moeda corrente (Rs.) e após foi efetuada a correção pelo índice IGPM da FGV até setembro de 2002.

Fonte: IBGE - Censos demográficos 1991 e 2000, in SEMPLA, 2002.

TABELA 7

2.2. SETOR EMPRESARIAL

O setor empresarial mais representativo do distrito de Bom Retiro é o de confecções. As ruas São Caetano e José Paulino são consideradas centros importantes de comércio e indústria da moda do país. São 1800 estabelecimentos comerciais apoiados numa indústria especializada, que em conjunto, geram 20 mil empregos diretos, além de criar ao redor um setor de serviços de suporte (Minc; BID, 2002).

As informações que serão apresentadas a seguir pertencem à pesquisa realizada em 2001, pela Câmara de Dirigentes Lojistas do Bom Retiro (CDL- Bom Retiro), para formulação do Projeto Bom Retiro Boulevard. Os dados do levantamento abrangem a área de dito projeto, que é contornada pelas ruas Prates, Guarani, Talmud Thorá, Mamoré, Newton Prado, Sólon, Anhaia, limite da linha férrea até rua Ribeiro de Lima e José Paulino, portanto não incluem dados da Rua São Caetano e adjacências. (Figura 30). Este projeto tem o objetivo de recuperar e promover o desenvolvimento da área comercial do bairro.

**Estabelecimentos Comerciais e Industriais
por logradouros e ramo de atividade**

Ramo de Atividade	JOSÉ PAULINO	RIBEIRO DE LIMA	PROF. C. LOMBROSO	C.C.MARTINS + TRÊS RIOS	PRATES	TOTAL	%	
COMÉRCIO	Confecção	57	32	16	5	5	115	79,8
	Calçados	-	1	1	0	1	3	2,1
	Textil	0	2	2	0	2	6	4,2
	Acessórios	0	5	6	2	0	13	9,0
	Outros	0	4	0	2	1	7	4,9
	Total	57	44	25	9	9	144	100
INDÚSTRIA	Confecção	26	27	14	3	1	71	88,8
	Calçados	0	2	-	-	-	2	2,5
	Textil	0	1	-	1	-	2	2,6
	Acessórios	0	2	-	1	-	3	3,7
	Outros	-	2	-	-	-	2	2,5
	Total	26	34	14	5	1	80	100

Fonte: CDL - Bom Retiro, 2001, in MinC; BID, 2002.

TABELA 8

Neste ramo da confecção, como mostra a Tabela 8, há o predomínio de estabelecimentos mistos, industriais e comerciais, onde a comercialização se dá a partir da produção própria. O comércio está voltado prioritariamente à venda por atacado, mas também atende o varejo em dias previamente estabelecidos.

A Tabela 9 faz uma comparação entre setores, o número de funcionários que ocupa e a forma de apropriação do imóvel em que se instalam. Pode-se constatar que o setor de serviços, composto por escritórios, hotéis, restaurantes, escolas e

estacionamentos, é o menos representativo da área levantada. Outra informação importante é que o número de estabelecimentos que ocupam imóveis alugados: 128 de 151, sendo que o aluguel mensal tem um valor médio de R\$ 8.000,00 na área pesquisada.

Das empresas estabelecidas no bairro, 46% está há, no máximo, 5 anos. Em contrapartida, 25 % dos empresários trabalham no bairro há mais de 15 anos, tendo criado fortes vínculos com a região. Este grupo assume um importante papel nas iniciativas que buscam melhorar a qualidade ambiental da região, como o projeto Bom Retiro Boulevard, apresentado pela CDL - Bom Retiro.

Características dos estabelecimentos por setor empresarial

Setores	Nº de estabelec.	Nº de funcion.	Imóvel Próprio	Imóvel Alugado	Tempo de existência no bairro (em anos)				
					0 a 5	5 a 10	10 a 15	15 a 20	mais de 20
Indústria	1	35	-	1	-	1	-	-	-
Ind. e Com. comércio	79	671	12	67	39	12	17	5	11
Serviços	62	403	8	54	30	8	4	8	12
Total	9	62	3	6	3	2	1	1	2
	151	1171	23	128	72	23	22	14	25

Fonte: CDL - Bom Retiro, 2001, in MinC; BID, 2002.

TABELA 9

2.3. ESTUDO DO MERCADO IMOBILIÁRIO

As informações apresentadas a seguir correspondem ao estudo de mercado imobiliário realizado em 2000 também para elaboração do Projeto para o Bairro da Luz do Programa Monumenta. Este estudo tem por finalidade estimar a valorização imobiliária da Área de Projeto e Área de Influência do Projeto, produto das intervenções implementadas pelo programa (Figura 31).

Foram recolhidos dados amostrais dispersos em toda a área de projeto, independente do distrito em que se encontra. A rua José Paulino e algumas ruas do entorno precisaram ser diferenciadas. Este setor, onde se localizam pequenas indústrias e lojas de atacado e varejo constitui, como vimos, um centro de

importância regional, o que acaba influenciando sensivelmente nos preços dos imóveis nele localizados. Assim, os valores destes imóveis são muito altos em relação à média do restante da área de projeto, onde se considera que as atividades comerciais, de serviços e residenciais estão misturadas.

Denominado de Setor Comercial José Paulino - SCJP, o mais valorizado da área de projeto, compreende as ruas José Paulino, Aimorés e Prof. Cesare Lombroso, dos Italianos e da Graça (entre as ruas Silva Pinto e Júlio Conceição, Figura 31).

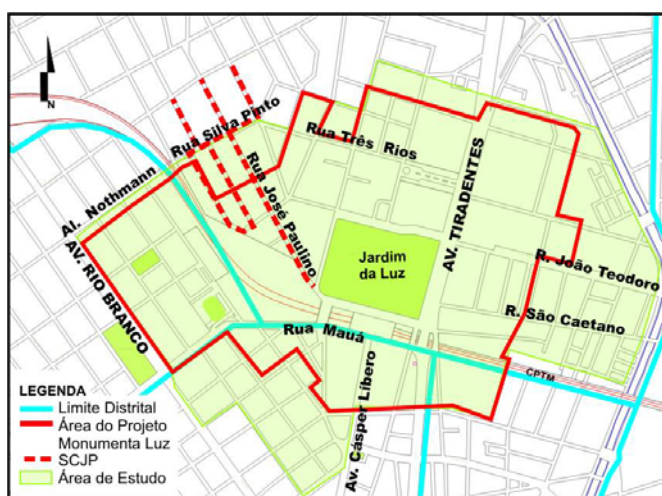


FIGURA 31. Levantamentos utilizados para Estudo do Mercado Imobiliário da região da Luz. Fonte: CESAD-FAUUSP; MinC, BID, 2002.

Os valores imobiliários fora deste bolsão variam de acordo com as restrições do zoneamento, a adaptabilidade para empreendimentos comerciais e as características da vizinhança. A proximidade dos equipamentos urbanos é um atributo de todos os imóveis da

área de projeto.

Além de apresentar grande diversidade de usos, esta região pela sua história de participação no desenvolvimento da cidade agrega imóveis com diversas idades, tipologias e estados de conservação. Outros fatores como desmembramentos, reformas, formas de ocupação ou mesmo desocupação também influenciam no cálculo do valor do imóvel.

2. 3. 1. Valores de Compra e Venda de Imóveis:

As poucas ofertas de terrenos encontradas na área de projeto tem duas faixas de variação de preço que dependem da localização. Os mais valorizados estão contidos ou próximos do SCJP, concentrando valores entre R\$ 1.800,00 e R\$

3.500,00/m². O valor máximo é de R\$ 3500.00/m² pode ocorrer em terrenos incorporáveis, com possibilidade de aumento do coeficiente de aproveitamento, geralmente, resultante da junção de dois terrenos menores ou adequados para lojas no SCJP, não representando por este motivo uma faixa de tendência e sim um “pico” extremo. Fora deste setor comercial o preço do m² do terreno varia de R\$ 200,00 a R\$ 2.000,00.

Os preços das edificações dependem principalmente da idade das construções, tanto para imóveis residenciais quanto comerciais. Na área de projeto os imóveis grandes e anteriores a 1950 apresentam uma faixa de variação entre R\$ 400,00 e R\$ 1.100,00/m², já os apartamentos mais novos apresentam preços entre R\$ 700,00 e R\$ 1.100,00/m². O estado de conservação e a micro localização também são determinantes para ambos casos.

Os valores acima independem do imóvel se localizar dentro ou próximo ao SCJP, pelo fato de serem para uso residencial. Já os de uso comercial apresentam uma diferença substancial quando localizados no bolsão do SCJP (Tabela 10).

2.3.2. Valores para Locação de Imóveis:

Os valores para locação tem comportamento diferente nos segmentos residenciais e comerciais. No primeiro, a idade e a qualidade construtiva são fatores predominantes de valorização; já no segundo prevalece a força do ponto comercial. Neste sentido, os imóveis pequenos e médios dentro ou próximos do SCJP alcançam valores de até R\$ 100,00 m². Os aluguéis nos pontos mais cobiçados do comércio oscilam entre 0,7% e 1,5% de seus respectivos valores para compra e venda.

Os valores de locação de imóveis residenciais variam entre R\$ 3,00 e R\$ 12,00/m², sendo os valores menores correspondentes a imóveis grandes e anteriores a 1950, e os maiores a apartamentos construídos após 1970. Estes valores situam-se entre 0,4% e 0,7% dos valores para compra e venda.

Resumo de pesquisa do mercado imobiliário na área do projeto

IMÓVEIS DA ÁREA DE PROJETO	FAIXA DE VARIAÇÃO Rs./M2			
	SCJP		FORA DO SCJP	
	COMPRA E VENDA	LOCAÇÃO	COMPRA E VENDA	LOCAÇÃO
SEGMENTO HABITACIONAL	400,00 a 1.100,00	3,00 a 12,00	400,00 a 1.100,00	3,00 a 12,00
SEGMENTO COMERCIAL	1.800,00 A 5.000,00	20,00 a 100,00	400,00 a 2.000,00	5,00 a 25,00
TERRENOS (Valores médios Rs./M2)	1.100,00	-	120,00	-

Fonte: Estudo do Mercado Imobiliário. Projeto de recuperação do Bairro da Luz-São Paulo. Monumenta Bid/ MinC, 2002.

TABELA 10

Conclusões do Capítulo

A região da Luz ao longo da sua trajetória, sempre desempenhou papéis importantes para a cidade. No entanto, as qualidades que foram somando-se a cada período, proximidade do centro, acessibilidade e vasto patrimônio edificado, reconhecidos nas últimas décadas, muitas vezes sacrificaram ou comprometeram sua qualidade ambiental e a dinâmica local. Hoje é conhecida por abrigar importantes pólos de comércio especializado, como a José Paulino, a rua São Caetano, áreas residenciais de vários tipos, mas também pontos de tráfego e prostituição, que se concentram num trecho conhecido tristemente como "Cracolândia". Como vemos, o bairro agrega áreas heterogêneas que foram e ainda são objeto de projetos de reabilitação urbana que se apóiam em métodos diversos, mas guardam em comum o interesse na preservação do patrimônio histórico da Luz. O capítulo seguinte aborda esta questão, intrínseca a nossa área de estudo.

Segundo Capítulo

Intervenções em bens patrimoniais da cidade

Este capítulo apresenta as distintas formas de abordagem do patrimônio histórico e, principalmente, do patrimônio edificado das cidades, desenvolvidas a partir do século XIX. Neste percurso se destacam as Cartas Patrimoniais, que a partir do século XX reuniram as contribuições de distintos teóricos da restauração, e conseguiram estabelecer, internacionalmente, princípios básicos de intervenção em monumentos e sítios históricos. Serão apresentadas também as formas de participação dos agentes públicos e privados na reabilitação urbana.

1. Ampliação do Conceito de Patrimônio Cultural

O conceito atual de patrimônio cultural é produto do desenvolvimento da sociedade contemporânea, de seus valores e necessidades. No passado se deu mais atenção, principalmente, às obras de arte específicas ou grandes monumentos, mas a tendência atual é de entender o patrimônio cultural no sentido mais amplo, abrangendo todos os signos que documentam atividades e conquistas dos seres humanos ao longo do tempo (Feilden et. al., 1993).

Os valores intrínsecos do patrimônio cultural são necessariamente subjetivos e dependem das interpretações de nosso tempo, o que pode levar a sua conservação ou destruição segundo o grau de interesse geral. Podem ser outorgados valores culturais de identidade, como vínculos sentimentais, religiosos, patrióticos ou simbólicos; valores técnicos ou artísticos, por avaliações científicas; e, valores de

originalidade, respeito a outros semelhantes. Na atualidade são ressaltados também os valores sócio-econômicos do patrimônio, que podem ser divididos em valor econômico: entendido não somente como valor financeiro e sim como o valor gerado por ação da conservação do bem cultural; valor funcional: compatibilidade com uso atual e diretamente relacionado ao valor econômico; e, valor educativo e social: relacionado à manutenção das tradições e história (Feilden et. al., 1993; Rojas, 1998).

No entanto, a definição destes valores e a importância deles para cada sociedade foram evoluindo segundo o contexto histórico em que se desenvolveram. Assim, até chegar em documentos conclusivos e recomendações internacionais para intervenção em objetos e áreas históricas, as questões relativas ao patrimônio foram discutidas por vários teóricos desde o século XIX.

1. 1. PRECEDENTES - Teoria do Restauro

No fim do século XIX se consolidam as teorias de restauro de monumentos históricos com as contribuições notáveis de vários teóricos e estudiosos dessa atividade até então incomum. A discussão foi iniciada por dois contemporâneos, Viollet-Le-Duc e John Ruskin, sendo que para o primeiro, um edifício do passado poderia ser restaurado para continuar em uso, enquanto para o segundo, este deveria ser deixado envelhecer naturalmente, assim como acontece com os homens. Viollet-Le-Duc defendia a restauração fundamentada em estudos detalhados sobre o edifício, utilizando os melhores recursos técnicos e profissionais. Ruskin, junto com Morris, se destacaram na Inglaterra como sendo os “contra-restauro”, afirmando que a beleza arquitetônica estava na velhice do edifício, na degradação natural dos materiais no decorrer do tempo e deveria ser conservada desta forma porque retrataria uma época (Kuhl, 2001).

Estas posições contraditórias foram assimiladas por Camilo Boito, que destacou a importância de valorizar o que é original, diferenciando o “novo” do monumento original, mas, tendo um uso na vida contemporânea. Sua posição é intermediária, colocava como prioridade o presente e a necessidade de intervir no monumento para que este pudesse ser usado, porém, preservando sua autenticidade com intervenções posteriores que se distinguissem das partes originais. Ou seja, exige a diferenciação entre o novo e o antigo. Boito propôs três tipos de restauração: arqueológica, pitoresca e arquitetônica. A primeira, para obras da Antiguidade, fundamentada em pesquisa científica; a segunda para monumentos de estilo gótico, principalmente na estrutura; e a última para edifícios clássicos e barrocos, onde a intervenção poderia ser total. Esta divisão estabelece graus de intervenção para cada caso, definindo fundamentos críticos para fortalecer a restauração como disciplina (Choay, 2000; Kuhl, 2001).

O trabalho de Boito também abordou a escala urbana, visto que a importância do entorno dos bens de caráter histórico passa a ser considerada, visto que, somente a malha urbana em volta poderia fornecer uma leitura adequada do monumento. No entanto, Camillo Sitte, concentra seu trabalho na preservação de tecidos urbanos tradicionais por completo, posicionando-se contra os monumentos isolados dentro de projetos “modernos” que surgiam na época, que em muitos casos sacrificavam os tecidos urbanos antigos em prol da modernização (Choay, 2000).

Alois Riegl desenvolve outra percepção sobre os monumentos, fundamentada na identificação de valores intrínsecos que os mesmos trazem do passado. Além de atribuir valor histórico aos monumentos, Riegl atribui um valor de uso, que o diferencia das ruínas e o torna apto para ser inserido na vida contemporânea das cidades. Cabe destacar que estes valores que Riegl identifica dependem de uma visão coletiva, representativa de determinada sociedade. Nesta mesma direção, Gustavo Giovannoni, já no início do século XX, defendeu a ideia da

cidade ser tratada como organismo vivo, mesmo que pelos seus valores estéticos e históricos possa ser considerada uma obra de arte. Portanto, a problemática da preservação deveria ser uma preocupação urbana (Ibid.).

Todas estas idéias irão repercutir na elaboração da Carta de Restauro de Atenas de 1931, que também atendeu a necessidade de acordar e estabelecer, internacionalmente, princípios que orientassem a conservação e restauro de edificações antigas. A partir de então, as cartas patrimoniais que sucederam foram reavaliando os princípios estabelecidos e aos poucos aumentaram sua abrangência, discutindo mudanças de conceitos e definições.

1. 2. CARTAS PATRIMONIAIS

Para o caso dos bens patrimoniais da cidade podem ser verificados três momentos importantes, onde se assumem posturas diferenciadas na elaboração destes textos. O primeiro, denota a importância atribuída à bens isolados, enfatizando aspectos relacionados às técnicas de restauro e conservação; o segundo, amplia os campos de ação para áreas urbanas ou rurais como testemunhos da história; e o terceiro, associa a reabilitação urbana à promoção social e desenvolvimento econômico, destacando a atuação de atores não governamentais.

As políticas para o patrimônio até a década de 60 caracterizaram o **primeiro momento**. Estas tinham um caráter essencialmente preservacionista e protegiam edifícios e outros artefatos individuais, tendo como objetivo a desaceleração dos processos que podiam degradá-los. Assim, as ações se restringiam a manutenção do bem protegido e o tratamento do entorno se limitava a minimizar os possíveis danos causados ao mesmo. Os edifícios protegidos eram selecionados pelo caráter de excepcionalidade, aos quais eram atribuídos valores históricos e/ou estéticos. O tratamento destes objetos como obras de arte, pressupõe a aplicação de

instrumentos legais para sua proteção, como o instrumento de tombamento. Neste tipo de ação há um claro predomínio do Estado nas políticas de proteção ao patrimônio (CASTRIOTA, 2003).

Neste momento, já era conhecido o primeiro dos documentos regulamentando a atividade restauradora, a Carta do Restauo de Atenas (1931). Elaborada dez anos depois do fim da Primeira Guerra Mundial, pretendia unificar os critérios de intervenção no patrimônio arquitetônico, propondo vias de cooperação internacional. Este documento foi aprovado pelo Escritório Internacional de Museus da Sociedade das Nações, e apontava pautas de intervenção fundamentadas na conservação e educação. Apesar de não ter sido aprovada por todos os países, teve forte influência na elaboração das Cartas de Restauo Italianas (1932 e 1972) e a Carta de Veneza (1964).

No **segundo momento**, a partir da década de 60, o conceito de patrimônio é ampliado, mudando a natureza do seu campo. Assim, foram incluídos nas listas de patrimônio, conjuntos arquitetônicos inteiros, arquitetura rural, vernacular, e passaram a ser considerados estilos antes desprezados como o ecletismo e o Art Nouveau.

Aqui surge o conceito de “patrimônio ambiental urbano” que valoriza o sentido histórico e cultural que a paisagem urbana tem em seu conjunto, ou seja, o próprio processo que forma a cidade. Este novo enfoque procura conservar o equilíbrio da paisagem, a boa relação entre os elementos que a compõem e não se limita à questão estética e artística. Assim, valorizam-se também a qualidade ambiental dos núcleos históricos assim como a conservação de sua morfologia e do patrimônio cotidiano (Catriota, 2003). Diferente da visão do momento que o precedeu, a conservação do patrimônio urbano se apresentou sob uma visão mais dinâmica, reconhecendo sua vitalidade e propondo sua gestão.

A Carta de Veneza, de 1964, foi resultado do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, tinha por objetivo guiar a atividade restauradora que cresceu, consideravelmente, após a Segunda Guerra Mundial. A contribuição principal deste documento foi ampliar o âmbito de atuação da restauração para todo o conjunto histórico e não somente ao edifício. Assim, foi apresentada uma nova definição do que é monumento histórico, compreendendo, além da criação arquitetônica isolada, também o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Esta visão abrange também obras modestas que ao longo do tempo tenham adquirido significação histórica e cultural (Carta de Veneza, 1964).

Segundo alguns críticos, a Carta de Veneza reflete a forte influência do ânimo restaurador que seguiu a Segunda Guerra, e que suas recomendações são guiadas mais por motivos emocionais e culturais do que por critérios científicos. Mesmo assim, esta continua sendo válida como proclamação de princípios básicos e ponto de partida para a formulação de leis e normativas específicas para intervenções de conservação e restauro de sítios históricos em cada país (FEILDEN, 1993).

A Carta Italiana do Restauro¹⁹ (1972) enfatiza, para o caso dos centros históricos, a questão da importância destes assentamentos humanos, visto que representam testemunhos de civilizações do passado, constituindo documentos de cultura urbana, fato que justifica sua conservação. Ainda ressalta que sua importância independe dos valores artísticos e formais já que não se trata somente de arquitetura, mas também da estrutura urbanística que tem por si mesma um significado e valor.

A Declaração de Amsterdã (1975) destaca a necessidade dos centros históricos serem reorganizados dentro do contexto urbano territorial e de suas

¹⁹ Precedida pela Carta Italiana de Restauro de 1932, que teve influências diretas da Carta de Atenas de 1931.

relações e conexões com o restante da cidade, sendo esta uma das formas de preservá-lo, estendendo até ele as políticas de planejamento urbano da cidade. A Declaração de Amsterdã é produto final do Congresso sobre Patrimônio Arquitetônico Europeu, que sistematizou os princípios da Conservação Integrada aplicada no centro histórico de Bolonha, Itália.

A Conservação Integrada, como metodologia de intervenção recomendada pela Declaração de Amsterdã tem origem no urbanismo reformista italiano dos anos 70 e, aborda a gestão do patrimônio cultural como parte integrada aos processos mais gerais de planejamento de cidades e territórios dentro de uma visão multidimensional (econômica, política, cultural, ambiental e físico-espacial). Seus objetivos são privilegiar as áreas urbanas consolidadas de interesse histórico e assegurar sua conservação, adaptando os edifícios antigos a usos contemporâneos, seguindo técnicas de restauro consagradas (Zancheti, 2003).

A experiência de reabilitação do centro histórico de Bolonha foi iniciada em 1969, com uma ampla pesquisa histórica e tipológica das edificações e, posterior desenvolvimento do plano de ações com a participação de “conselhos de bairro”. Parte fundamental da proposta foram os planos de financiamento de casas populares a serem implantadas nas áreas de reabilitação. Os princípios utilizados para a reabilitação do centro de Bolonha, deram ênfase à questão social e tiveram a firme intenção de manter os moradores originais na região atribuindo ao governo local a imagem de eficiência administrativa, com justiça social e participação popular. Estes princípios foram utilizados em outras cidades italianas e espanholas nas décadas seguintes sendo, a participação efetiva da comunidade, principalmente na tomada de decisões, um fator que estimularia o comprometimento para alcançar os objetivos do processo de conservação, como recomendado na Declaração. Segundo seus princípios,

[...] a reabilitação de bairros antigos deve ser concebida e realizada, tanto quanto possível, sem modificações importantes da composição social de seus habitantes de uma maneira tal que todas as camadas da sociedade se beneficiem de uma operação financiada com fundos públicos. (Declaração de Amsterdã, 1975).

A participação do estado ratifica-se como predominante, inclusive no que tange ao financiamento, remetendo-se ao modelo anterior, mas, cabe destacar que este é um documento redigido no Ano Europeu do Patrimônio Arquitetônico, ratificando os valores da Carta Européia de Patrimônio Arquitetônico (1975), e se aplicaria neste contexto, onde o Estado teria um nível elevado de interferência e investimento.

A pesar de neste tipo de intervenção ser evidente a necessidade de participação de outros agentes, a atuação do Estado ainda é predominante. No entanto esta atuação não se limita mais a casos excepcionais e esporádicos e sim se transforma em política contínua. A legislação restritiva é ainda o principal instrumento utilizado nas políticas do patrimônio, tendo por objetivo controlar as diversas forças que atuam no centro histórico. Assim, esta legislação que desde então atuava num campo mais abrangente não incentivava o uso deste estoque imobiliário, mas se limitava à prevenir usos não apropriados.

A Declaração de Amsterdã também introduz os princípios para o terceiro momento das políticas de intervenção no patrimônio desenvolvido a partir da década de 80, aproximando-se do segundo momento, na concepção e na abrangência. Porém, difere principalmente nos objetivos visados para as áreas em questão e na forma de alcançá-los. A idéia de reabilitação de áreas históricas agora é associada à promoção social e desenvolvimento econômico.

As preocupações específicas com o financiamento da reabilitação são expostas em documento anterior, levando em consideração o contexto latino-americano. As Normas de Quito (1967) enfatizam o tratamento de problemas de cidades históricas e suas relações econômicas e sociais, apontando a grave escassez de recursos para intervenções de reabilitação do patrimônio urbano. Partindo do

pressuposto que os bens patrimoniais constituem recursos econômicos, defende a necessidade de incentivar o turismo como uma das formas de apropriação de recursos, desde que inserido num plano abrangente de revalorização dos bens patrimoniais em função do desenvolvimento social e econômico. Esta revalorização sistemática do patrimônio cultural só poderia acontecer com a integração dos projetos culturais e econômicos, como parte de planos regionais de desenvolvimento (Normas de Quito, 1967).

Na América Latina, as Normas de Quito (1967) se tornaram o documento referencial no tratamento do legado cultural de suas cidades, dentro de um contexto mais amplo e contemporâneo. Porém, a Carta de Machu Picchu (1977) foi a que enfatizou a necessidade da reabilitação de centros históricos como parte de planos de desenvolvimento urbano. Assim, foram definidas abordagens diversificadas entre as políticas públicas para recuperação de centros históricos, devido à importância que estas regiões passaram a ter para a cidade.

A Recomendação de Nairobi (1976), levanta questões contemporâneas, destacando a necessidade da valorização dos centros antigos preservar as diferenças locais, sem que a recuperação os torne padrão para consumo pelo turismo. Ao mesmo tempo se coloca à favor da inclusão da malhas urbanas antigas na dinâmica atual e do tratamento não museal das mesmas.

A partir da metade da década de 80 o cunho social da Conservação Integrada difundido pela Declaração de Amsterdã, vai sendo deixado de lado em intervenções que pretendem reabilitar os centros históricos através da revalorização imobiliária. O planejamento estratégico utiliza a metodologia da Conservação Integrada para fazer uma leitura da cidade através de análises tipológicas e morfológicas, mas as intervenções se limitam a ações locais, em artefatos urbanos com "potencial" de promover a transformação de áreas envoltórias. Outra característica desta fase que aparece com mais notoriedade em experiências norte-

americanas é execução de projetos de reabilitação como planos de gestão de áreas históricas. Assim, a partir de um cenário, montado pelo poder público como veremos a seguir, que ofereça atrativos para agentes externos que venham dinamizar estas áreas com a instalação de atividades comerciais e/ou de serviços pretende-se alcançar o objetivo de construir ambiente urbano de alta qualidade (Zancheti, 2003).

Depois das Normas de Quito, textos subseqüentes foram analisando os distintos problemas vinculados a centros históricos incluindo, paulatinamente, elementos como a composição social dos habitantes destas áreas, os problemas de uso do solo, o comércio ambulante, etc. Devido à complexidade do problema hoje contamos com numerosas referências, entre as quais se destacam a Carta de Noto (1986), que enfatiza a formação de profissionais especializados em conservação e restauração, assim como a multidisciplinaridade dos projetos de intervenção, e, a Carta de Veracruz (1992), que adapta a discussão da preservação à realidade dos centros históricos ibero-americanos, levando em consideração seu desenvolvimento urbanístico.

A preocupação com as características funcionais do conjunto histórico e a viabilidade de seu uso econômico constitui questões inseparáveis de planos de reabilitação urbana, caracterizando este terceiro momento das políticas para o patrimônio. Assim, estes não se limitam a controlar a ocupação através da legislação, mas traçam estratégias para seu desenvolvimento, que partem exatamente de seu caráter de áreas patrimoniais. O Estado deixa necessariamente de atuar isoladamente e passa a assumir o papel de articulador das iniciativas do restante dos atores sociais (CASTRIOTA, 2003). Este novo modelo de "gestão", dado a partir da participação de entidades públicas e privadas na reabilitação de áreas históricas é reflexo do novo modelo de planejamento das cidades atrelado às mudanças da economia mundial, que serão abordadas com mais detalhe no próximo capítulo.

Um dos pontos centrais da discussão sobre as políticas para o patrimônio é a questão do uso das áreas históricas, visto que, nem todos os edifícios monumentais podem ser transformados em museus ou centros culturais e nem todos os centros históricos, em destinos turísticos preferidos.

O turismo em áreas históricas urbanas tem sido apontado como uma das estratégias de apropriação de recursos eficaz, mas em muitos casos este tipo de atividade se torna contrária à sua conservação. Os objetivos econômicos e sociais contemporâneos de desenvolvimento da região, presentes neste tipo de atividades, precisam ser conciliados com os requisitos básicos para a preservação dos sítios históricos sem comprometer a integridade destes bens para o futuro (Feilden et. al., 1993).

Em geral é recomendado que o uso original que o sítio teve historicamente deve ser mantido, pois ele é um dos motivos de sua importância, no entanto a mudança é inevitável, mas deve ser vigiada e regulamentada pelas normas de proteção e pelos planos urbanos para a região. Jacobs (1961, p. 165) defende a diversidade urbana como forma de criar "*combinações de uso economicamente eficazes*" que permitam o desenvolvimento da região através da oferta de serviços diferenciados para diversos frequentadores e em diversos horários. Ao mesmo tempo é necessário pensar em reintegrar esse retalho da trama urbana à cidade e não pensá-la como setor isolado (Ibid.).

A participação constante de agentes que propiciem seu natural desenvolvimento econômico como em qualquer outra região da cidade é necessária, visto que, os programas de conservação de centros históricos são entendidos como um processo contínuo e não como um produto final.

2. Atores na Reabilitação de Áreas Históricas

A reabilitação de centros históricos tem despertado interesse nas últimas décadas de vários setores da sociedade, públicos e não-públicos, como ONGs, empresas privadas, comunidade organizada, etc. O poder público por si só não demonstrou capacidade econômica nem técnica para conservação eficiente das áreas históricas. Por outro lado, o setor privado não arrisca por conta própria para intervir na conservação de edifícios históricos, exceto quando a condição patrimonial do edifício signifique reais possibilidades de retorno financeiro, como se espera de qualquer investimento.

As intervenções em áreas históricas, definidas como o conjunto coerente funcional ou histórico de edifícios e espaços públicos unidos pelo valor cultural e também, na concepção do planejamento estratégico, unidos pelo impacto turístico que juntos possam causar, são infinitamente mais complexas que as intervenções em objetos históricos isolados. Requerem grandes investimentos e coordenação efetiva por parte das instituições que as promovem, dada a diversidade de atores envolvidos e os longos prazos para execução dos projetos. A atuação dos agentes públicos e privados se dão de diversas formas, como veremos a seguir.

2.1. ATUAÇÃO DO PODER PÚBLICO

2.1.1. Normatividade e Controle:

São as leis e normas elaboradas pelo Poder Público para proteger as características das áreas declaradas patrimônio histórico. Estes documentos têm um caráter passivo, pois esperam que as diretrizes apresentadas para regulamentar a atuação de proprietários e investidores privados de imóveis sejam acatadas. As leis de conservação erroneamente concebidas podem provocar mais danos ao patrimônio

desestimulando a manutenção dos edifícios. É recomendado que a normativa de preservação tenha um equilíbrio entre as restrições aos direitos de intervenção nos edifícios patrimoniais particulares e os incentivos que lhes são outorgados de forma onerosa ou não.

No Brasil, a questão da proteção ao patrimônio foi institucionalizada com a criação do Serviço do Patrimônio Histórico e Arquitetônico Nacional - SPHAN, que deu origem ao IPHAN. O decreto Lei nº 25 de 30/11/1937 regulamentou o instrumento de tombamento, para preservação de bens com valor histórico e cultural. Esta lei continua em vigor.

A legislação regulamentando o solo urbano, não direcionadas especificamente para a preservação do patrimônio, como disposições sobre uso do solo, códigos tributários, etc. são ferramentas importantes que podem também ser usadas em favor da conservação e incentivando a reabilitação.

2.1.2. Incentivos para a Conservação:

É quando o Governo promove a conservação de áreas históricas por parte do setor privado através de isenções tributárias, subsídios diretos ou direitos especiais para proprietários. Todos estes incentivos precisam estar bem regulamentados e acompanhados de perto pelo órgão municipal que os outorga. Os incentivos tributários para empresas são um mecanismo que, se corretamente aplicados em contribuições para conservação de centros históricos, podem ser considerados verdadeiros eliminadores de intermediários no processo tradicional de arrecadação e, posterior investimento em obras públicas por parte do governo.

O mecenato privado no Brasil só começou a ser expressivo no início dos anos 50, representado por doações de agentes particulares independentes, muitas vezes não ligados a empresas, como colecionadores particulares. (Moisés, 1998). A Legislação de Incentivo a Cultura foi introduzida somente na década de 80, com a lei

que ficou conhecida como Lei Sarney. Esta foi extinta em 1990, acusada de permitir fraudes porque não tinha interferência do poder público durante o processo de captação de recursos privados para os projetos culturais. Em 1991, foi introduzida a Lei Rouanet, que diferente da anterior exigia que todos os projetos beneficiados por incentivos fiscais fossem submetidos à aprovação do estado. Esta foi modificada em 1995, ampliando o limite de descontos para as empresas (de 2 para 5% do imposto devido) e desburocratizando seus procedimentos, o que permitiu que o estado deixasse de fato, de ser o único mecenas da cultura do país (Ibid.).

Outra forma de incentivo são os subsídios diretos dirigidos aos proprietários dos imóveis, como forma de compensação das despesas extraordinárias de manutenção do edifício com valor histórico que estejam de acordo com a normativa vigente de restauro e conservação. O impacto social desse procedimento é significativo porque promove a apropriação comunitária da conservação de áreas históricas, evitando o abandono do imóvel, o que implicaria a longo prazo, grandes despesas para sua recuperação.

2.1.3. Intervenções diretas do Poder Público:

Os projetos de reabilitação onde o governo assume a liderança e as intervenções dependem unicamente de seus recursos, são dificilmente sustentadas a longo prazo, isso porque não existe comprometimento de outros setores da sociedade nem uma ampla participação dos habitantes. O caso da revitalização do Centro Histórico da Bahia é um exemplo da dificuldade de atingir a manutenção constante da intervenção. O abandono do primeiro projeto de intervenção, de autoria dos arquitetos Lina Bo Bardi e João Filgueiras Lima, pela nova administração pública municipal causou a deterioração das obras executadas nos projetos pilotos, a ponto de ter que intervir nas mesmas áreas durante o segundo Plano de Revitalização promovido pelo governo do Estado. Este último atraiu número insuficiente e pouco

diversificado de atividades (a maioria, empresas relacionadas ao turismo cultural e recreativo) para revitalizar a economia e dar continuidade ao processo de conservação. Outro aspecto negativo foi o deslocamento de grande parte da população residente, carente de recursos para arcar com os custos das benfeitorias nos edifícios do conjunto histórico e da valorização do solo, provocando processos de gentrificação (Wipfli, 2001).

2.2. ASSOCIAÇÕES PÚBLICO-PRIVADAS

A atuação junto ao governo pode realizar-se de distintas formas. Uma delas são as associações que compreendem acordos diretos do governo com proprietários de imóveis da área reabilitada e investidores privados. Um exemplo deste tipo de associação são os acordos que foram feitos no centro histórico de Bolonha, Itália que permitiram, pelo menos por algum tempo, garantir a permanência dos moradores originais no local depois do trabalho de recuperação (Zancheti, 2003).

Outra forma de associação público-privada são as Sociedades ou Empresas Mistas, como a criada em Quito, Equador para administrar capitais privados e públicos e destiná-los à recuperação de edifícios monumentais e espaços públicos do centro histórico. Este tipo de empresa se insere em projetos específicos e tem as características de pessoa jurídica capaz de associar-se livremente à agentes privados e ao mesmo tempo atuar como órgão executor de projetos do governo local. As empresas assumem a tarefa de gestão da conservação de áreas históricas e ultrapassam a capacidade de instituições públicas menores nos aspectos financeiro, operativo, técnico e normativo. Também podem ser empresas de promoção imobiliária, mas com a obrigação de destinar os fundos obtidos das obras de reabilitação para novos investimentos na região histórica (Rojas, 1998).

Existe a clara tendência de reduzir a intervenção direta do Governo nas áreas urbanas, passando a ter um papel de facilitador das iniciativas privadas, principalmente na provisão de serviços públicos, incluindo a provisão de habitação. Estes aspectos foram levantados nos textos preparatórios para a conferência Habitat II realizada em 1996 em Istambul, e estão justificados pelos resultados de pouco sucesso da produção direta de bens e serviços públicos por parte do Governo (Werna et. al., 2001). Os projetos para preservação de centros históricos comandados pelo governo também apresentam dificuldades que residem principalmente na carência, tanto de recursos financeiros quanto de capacidade técnica, de gestão e operação. Mas o poder público precisaria continuar oferecendo pelo menos os serviços que são “naturalmente públicos” como a coleta de esgotos, policiamento, limpeza urbana, iluminação de ruas, etc. A opção de privatizar os outros serviços públicos como água, luz, centros de educação e saúde, etc., apresenta altos riscos para boa parte dos usuários podem não vir a usufruir destes serviços por causa dos custos. Por outro lado, as vantagens de utilizar os métodos do setor privado seriam a procura pela eficiência frente à concorrência, mobilidade de capitais e experiência para redução de perdas e trabalho improdutivo (BID; Rojas, 1999).

Como vimos, a partir da análise do papel das associações público privadas, os programas de reabilitação urbana baseados na conservação do patrimônio são uma oportunidade de cooperação produtiva entre o setor público e privado com a intenção de atingir objetivos que, de forma independente, e no contexto atual, seriam dificilmente alcançados. As alianças são capazes de proporcionar garantias recíprocas. O Governo se encarregaria de proporcionar a melhoria de espaços e serviços públicos urbanos, característica dominante em processos de recuperação de áreas históricas, e também o ambiente normativo adequado em forma de leis e planos de desenvolvimento, proporcionando um cenário seguro para investidores privados. O setor privado aporta além de recursos financeiros, a experiência no setor

imobiliário, o que aumenta as probabilidades de sucesso dos empreendimentos (BID; Rojas, 1999).

Conclusões do Capítulo

As cartas patrimoniais representam importantes referenciais para guiar a atividade de restauração na América Latina, apesar da maioria delas terem sido delineadas a partir de contextos economias desenvolvidas. Estes documentos, cada vez mais abrangentes, abordam desde questões técnicas da restauração até formas de financiamento da reabilitação de centros históricos, e neste último caso consideram imprescindível a participação dos diversos atores sociais envolvidos no processo. Até agora a atuação do Estado sempre predominou, como órgão responsável pela guarda do patrimônio histórico do país. No entanto, nas últimas décadas, no caso brasileiro, esta responsabilidade, principalmente no campo financeiro, busca ser dividida com setores privados, através de leis de incentivos fiscais e associações público-privadas. Esta atuação conjunta vem se tornando nos últimos anos a única alternativa para intervenções desse porte. Esta realidade, característica de governos latino-americanos e suas implicações nos processos de reabilitação urbana, serão abordadas no próximo capítulo.

Terceiro Capítulo

A reabilitação urbana em países latino-americanos

A prática da reabilitação urbana, além de receber as influências dos princípios de restauro e conservação, vistos no capítulo anterior, vem sendo também influenciada por processos que reestruturaram a economia mundial, tornando-a mais um recurso para colocar as cidades em evidência, num cenário altamente competitivo. Porém, em cidades da América Latina, a realização de uma intervenção urbana de tal envergadura está condicionada a financiamentos externos, destacando-se neste cenário a atuação de órgãos de fomento como o Banco Interamericano de Desenvolvimento.

1. A “cidade - global”: demandas para a cultura e o planejamento urbano

A partir da década de 70, a economia mundial passou a ser marcada por profundas transformações, enraizadas na expansão da economia capitalista pós-guerra. A economia contemporânea, segundo Castells (1999), *Informacional*, exige uma produtividade e competitividade cada vez mais dependente da capacidade de gerar, processar e aplicar de forma eficiente informações baseadas em conhecimentos e técnicas. Ela é também *Global*, pois as principais atividades produtivas, de consumo e circulação, além do capital, trabalho, matéria prima, administração, tecnologia e mercado encontram-se hoje organizados em escala mundial. Esta nova organização se apóia na profunda interação de ciência e técnica, denominada de “fenômeno tecno-científico”, que veio se constituindo desde o final

da 2ª Guerra Mundial, e se afirmou com a entrada no mercado mundial dos países de terceiro mundo, nos anos 70 (Santos, 2002). “Esta união entre a técnica e a ciência vai dar-se sob a égide do mercado. E o mercado, graças exatamente a ciência e a técnica, torna-se um mercado global.” (Ibid., p. 238).

As mudanças modificaram a forma de relacionamento dos indivíduos com a realidade, o tempo e o espaço. Segundo Harvey (2003), esta é uma condição histórica e geográfica chamada por ele de “condição pós-moderna”, pois, suas características envolvem uma série de questões ligadas à forma de vida da sociedade contemporânea, permeando, principalmente, as práticas estéticas e culturais, mas sem se limitar a elas.

Entendida como uma linguagem que atende aos gostos mais variados em composições que expressam efemeridade, exaltação da forma e não do conteúdo, de exploração da imagem e dos símbolos, este tipo de tática é comum no âmbito empresarial, como pontua Harvey (2003, p. 260):

A competição no mercado da construção de imagens passa a ser um aspecto vital da concorrência entre as empresas. O sucesso é tão claramente lucrativo que o investimento na construção de imagem (patrocínio das artes, exposições, etc) torna-se tão importante quanto o investimento em novas fábricas e maquinário.

Contudo, o uso cada vez mais recorrente da linguagem estética ou cultural pelas empresas tem outras motivações, igualmente associadas à nova ordem econômica. O novo “projeto político e econômico” implantado a partir dos governos Thatcher e Reagan²⁰, na década de 80, defendia energicamente a economia de livre mercado, abandonando a ampliação dos serviços sociais até então oferecidos pelo Estado, sendo o firme controle do gasto público uma das características deste novo regime. O financiamento público das artes passou a ser uma das “não prioridades”,

²⁰ A denominada política econômica neoliberal foi implementada primeiramente no Reino Unido, no governo da primeira -ministra Margaret Thatcher (1979-1990), e nos Estados Unidos, na gestão do presidente Ronald Reagan (1981-1988). Depois começou a ser preconizada por instituições econômica internacionais, como o Banco Mundial e o Fundo Monetário Internacional, e foi adotada em vários países do mundo.

ficando por conta de mecenatos privados (através da concessão de incentivos fiscais) e em função dos gostos e necessidades de empresas e corporações (Wu, 2006).

Sem entrar no mérito das implicações dessa determinação para o próprio exercício das artes, passaremos a destacar o crescente interesse de empresários neste tipo de investimento e não em outro qualquer. Segundo Wu (2006, p. 30), o envolvimento das corporações com atividades ligadas às artes, mais especificamente dos executivos que as comandam (sendo que a sua maioria detém o poder devido a posição hierárquica e não a linhagem familiar), "... não pode ser entendido como puramente acidental, mas pelo contrário, como meio de distinção social da qual depende sua condição de elite e suas aspirações de classe". A arte é patrocinada há muito tempo por aqueles que possuem poder e status na sociedade, e esta nova classe buscaria a distinção social oferecendo-lhe patrocínio, e assim, construindo uma imagem de "Médicis modernos" que os manteria nos círculos da elite (Wu, 2006).

Já no âmbito empresarial, o investimento em artes melhora a posição das corporações no mercado, visto que elas se apropriam da imagem simbólica dos objetos de arte, e em muitos casos do próprio objeto de arte. Note-se que "...as empresas usam as artes, carregadas de implicações sociais [para as pessoas/consumidores], como (...) estratégia de propaganda ou de relações públicas" mais do que para obter resultados economicamente tangíveis (Ibid.).

Assim, ao apoiar a cultura, as empresas investem em visibilidade, visto que o público passa a associar sua marca à imagem de "benfeitor". Esta não é uma tendência restrita a países centrais, como demonstrou pesquisa realizada pela Fundação João Pinheiro por solicitação do Ministério da Cultura, onde foi constatado que 53% das maiores empresas brasileiras preferem, em primeiro lugar, investir em cultura nas relações de comunicação com o mercado consumidor (MinC; BID, 2002).

Nesse sentido, Choay (2000) explica que para servir a estes propósitos os monumentos urbanos e sítios históricos, diferente das obras de arte, procuram ser adaptados para o consumo cultural, e desta forma, além de servir como suporte publicitário, rendir o máximo possível em termos de retorno econômico. Esta conotação com a que o patrimônio passou a ser observado, se explica pela noção de “mais-valia” que ele carrega devido à sua capacidade de atrair público consumidor, mas, que olhada sem nenhum interesse se justificaria na sua beleza e/ou importância histórica.

É importante destacar que esta corrente de exaltação da cultura, associada à recuperação da memória, expressada em inúmeras manifestações, tem suas origens ainda na década de 60. Conforme Huyssen (2000, p. 14),

[...] Pode se observar, na Europa e nos Estados Unidos, a restauração historicizante de velhos centros urbanos, cidades-museus e paisagens inteiras, empreendimentos patrimoniais e heranças nacionais, a onda da nova arquitetura de museus (que não mostra sinais de esgotamento), o boom das modas retrô e dos utensílios retrô, a comercialização em massa da nostalgia.

A implantação de grandes projetos de reabilitação urbana foi possível pela nova postura dos poderes públicos em função da necessidade de atrair novas atividades, com intenção de reverter o processo de decadência ocasionado pelo impacto que o processo de reestruturação econômica teve encima dos territórios, entre eles o êxodo de atividades industriais, redução de áreas industriais e portuárias e fechamento de fábricas. Este processo, como acima mencionado, foi possível pelo desenvolvimento de sistemas de informática, telecomunicações e transportes, que reverteu a lógica da concentração produtiva facilitando a relocação de operações para qualquer lugar do mundo, onde mão-de-obra, instalações e infraestrutura a preços competitivos fossem disponíveis (Nobre, 2000).

Assim, para atrair novos investimentos as cidades desenvolveram estratégias políticas, econômicas e culturais num cenário de grande concorrência. A partir de então as cidades passaram a ser geridas com base nos ideais de competição de mercado, colocando-se como meta implementar qualquer arranjo que fomentasse o

desenvolvimento econômico. A competição em nível global para receber investimentos de corporações e multinacionais e conseqüentemente empregos induz os governos a reduzir entraves burocráticos e legais que facilitem sua aplicação e funcionamento nas cidades e regiões, o que reflete notavelmente em sua estruturação territorial (Nobre, 2000).

Para implementar esta nova diretriz de atração de investimentos para a cidade, houve a necessidade de uma mudança estrutural na forma de se pensar o planejamento urbano, sendo que em muitos casos, o planejamento regional foi apontado como responsável de inibir a operação de forças de mercado (Hall, 1995). Por esse motivo, o modelo de planejamento urbano, antes funcionalista, que buscava ordenar e disciplinar o crescimento das cidades passa a partir deste momento a incentivá-lo e adequar-se às exigências impostas pela transformação do modo de produção. Nobre (2000, p. 94) acrescenta que, "...A maneira com que os órgãos públicos passam a ver o urbanismo e o planejamento urbano mudou, passando do controle à produção de um ambiente construído balanceado para um enfoque 'mercadológico' de estímulo ao crescimento e geração de empregos."

O novo modelo que começou a ser difundido amplamente, também em América Latina, para atender estas necessidades foi o do Planejamento Estratégico, inspirado em conceitos e técnicas oriundos do planejamento empresarial²¹ motivo pelo qual, segundo seus idealizadores, seria o mais indicado para ser adotado pelos governos locais, visto que, no atual contexto, as cidades estão submetidas às mesmas condições e desafios que as empresas (Vainer, 2000).

Portanto, as bases em que este modelo se fundamenta são o "gerenciamento" empresarial das cidades e as estratégias de marketing. As cidades, comandadas por governos locais, além de competir pelo investimento de capital, atração de novas indústrias e mão-de-obra qualificada, teriam que estruturar uma

²¹ Segundo Vainer (2000) este modelo foi originalmente sistematizado na Harvard Business School.

estratégia de venda de seus atributos locacionais e os usos potenciais que elas podem abrigar, dependendo do tipo de “consumidor” que pretendem atrair. Entretanto, não são somente estes atributos que podem se colocados “à venda”, mas também insumos que são valorizados especificamente pelo capital transnacional, como a existência de espaços para feiras e convenções, eficientes sistemas de comunicação e transportes, segurança adequada, escritórios dos governos capazes de oferecer informações e infraestrutura de apoio ao investidor internacional, entre outros (Vainer, 2000; Borja; Castells, 1997²² apud Souza, 2006).

Os instrumentos utilizados para transferir estes ideais para o âmbito urbano são os planos estratégicos, formulados a partir elaboração de um diagnóstico, que segundo Vainer (2000) é universal, portanto poderia se aplicar a qualquer cidade. Este diagnóstico identifica as necessidades e define objetivos para cada cidade, que seriam, para todos os casos, oferecer instrumentos para competição no contexto globalizado. Outro instrumento apontado pelos planos estratégicos são as intervenções que articulam a participação de atores públicos e privados em todas as fases do processo, as chamadas parcerias público-privadas (ibid.).

No entanto, diferente do planejamento urbano moderno da fase anterior, a escala de intervenção no tecido urbano é reduzida, visto que os planos apontam “áreas-chave” da cidade passíveis de reestruturação e capazes de atrair os tão esperados investidores internacionais. As atuações estratégicas, realizadas por atores públicos e privados, se baseiam num “...conjunto de ações aparentemente setoriais, especializadas e polivalentes, transformadoras e articuladas num conjunto coerente, cabendo às atuações públicas, as aoperações não rentáveis, e ao atores privados, promoção e o desenvolvimento das iniciativas lucrativas”(Borja; Castells, 1997²³ apud Souza, 2006).

²² BORJA, Jordi; CASTELLS, Manuel. Local y global: la gestión de las ciudades en la era de la información. Madrid: United Nations for Human Settlements/Taurus/Pensamiento, 1997.

²³ Ibid., p. 259.

Assim, os planos, que passaram a ser chamados de projetos urbanos, geralmente se ocupam de áreas restritas, com intervenções pontuais e “sob medida”, assumindo a cidade como algo necessariamente fragmentado (HARVEY, 2003). As práticas características do planejamento urbano centradas nas propostas de zoneamento e redes de infraestrutura são substituídas pela geração de espaços urbanos diferenciados com formas arquitetônicas especializadas. “Abandonando as grandes dimensões, a homogeneidade funcional e formal induzida pelos planos, os projetos urbanos recuperam o desenho do ambiente construído e dos espaços públicos em diferentes fragmentos objetivando a requalificação de recortes selecionados.” (Vaz; Jacques, 2003, p. 131).

O desenvolvimento destes planos pelo governo local adotando o modelo planejamento estratégico é colocada pelos seus difusores, segundo Arantes (2000), como a única condição que permitiria às cidades destacar-se frente às novas demandas impostas pela globalização, visto que “...as cidades só se tornarão protagonistas privilegiadas, como a Idade da Informação lhes promete, se, e somente se, forem devidamente dotadas de um plano estratégico capaz de gerar respostas competitivas aos desafios da globalização” (Ibid, p. 13).

As cidades, preocupadas com criar uma imagem positiva de si mesmas investem em intervenções que atendam satisfatoriamente a este tipo de demanda. A promoção dos espaços urbanos, do ponto de vista econômico, vista em várias cidades norte-americanas, seguidas por Londres e outras cidades européias, mostraram que

[...] essa forma de desenvolvimento exigia uma arquitetura totalmente diferente do modernismo austero da renovação do centro das cidades que dominara os anos 60. Uma arquitetura do espetáculo, com sua sensação de brilho superficial e de prazer participativo transitório, de exibição e de efemeridade, de ‘jouissance’, se tornou essencial para o sucesso de um projeto dessa espécie. (Harvey, 2003, p.91).

Tais intervenções tendem a ser orientadas para o mercado, isto quer dizer que, como em todas as relações de mercado, tem por objetivo atender a consumidores pagantes, ou privados e ricos; e não públicos e pobres. E isto, também conduz ao objetivo de dar determinada imagem à cidade pensando na necessidade de

serem adequadas para os requerimentos de competitividade da economia global através da criação de espaços urbanos espetaculares como meio de atrair "...capital e pessoas (do tipo certo) num período (que começou em 1973) de competição interurbana e de empreendedorismo urbano intensificados." (Harvey, 2003, p. 93).

Nesta corrida, o patrimônio edificado tornou-se um dos principais objetos de intervenção desses projetos. "...o patrimônio cultural torna-se um trunfo na disputa global pelos investimentos e pela atenção da mídia. As grandes cidades começam a explorar a cultura, desde que inserida em uma rede de serviços qualificados, como atrativo e como mercadoria." (Campos Neto, 2001, p. 103). Assim, os projetos de reabilitação física da malha urbana histórica são formulados para constituir um cenário urbano que reúna vastas referências históricas capazes de ser consumidas como mercadoria repetidas vezes.

Arantes (2000) denomina este apelo generalizado à cultura de "culturalismo de mercado", uma vez que a cultura se associa diretamente à imagem. Aqui, o planejamento estratégico, compreendido como um empreendimento de comunicação e promoção, o incorpora e se identifica com ele na hora de propor e executar projetos. "O que está assim em promoção é um produto inédito, a saber, a própria cidade, que não se vende, como disse, se não se fizer acompanhar por uma adequada política de 'image-making'." (Ibid., p. 17).

Intimamente relacionado com este processo, constata-se o surgimento de um novo modo de vida e consumo urbano, fruto da reorganização sócio-econômica em função do novo regime de acumulação. Considerada por Bidou-Zachariasen (2006, p. 25) uma nova ideologia, este modo de vida influencia na reestruturação do quadro construído das cidades, através da valorização das edificações dos centros urbanos, que constituem a representação do patrimônio histórico urbano. Porém, para poder ser mais que consumido esporadicamente, ele precisa ser "adaptado" e assim, ocupado por "uma nova classe média de residentes". Esta classe, como Wu (2006)

caracterizou-se e distingue unicamente pelo poder econômico e pelas aspirações comuns de atingir um “status” proporcionado pelo patrocínio de atividades relacionadas às artes e à cultura.

A ocupação efetiva de áreas que denotam algum interesse cultural ou econômico decorre num processo urbano que implica a substituição de seus ocupantes atuais ou originais por outros de rendas maiores. Este processo tem sido chamado de gentrificação²⁴, porém cada caso implica fatores que variam muito, de acordo com o lugar e a época em que aconteceram e virão a acontecer. Contudo, é o surgimento desta nova classe média com grande poder econômico²⁵ em países emergentes que cria demandas para a formação destes novos “pólos de crescimento” que correspondem a espaços urbanizados muito bem equipados, aptos para consumo cultural e de lazer, e em muitos casos também de trabalho (Bidou-Zachariassen, 2006).

A distinção ou status almejados por esta classe, ao procurar um certo nível de vida em espaços mais qualificados, da forma descrita por Wu (2006) e Bidou-Zachariassen (2006), não estaria presente na cidade de São Paulo, ou somente estaria reduzida a uma pequena porção da classe média cujos rendimentos são realmente elevados (Rivière d’Arc, 2006). As ofertas imobiliárias recentes formadas por condomínios fechados geralmente associados a shopping centers, direcionadas para esta camada assalariada, levam a autora acreditar que esta classe não poderia encontrar satisfação de suas aspirações na região central, e acrescenta que por este motivo, o centro, considerado como o lugar que daria “...garantia das distinções culturais (...) do qual uma certa classe média seria freguesa (e produtora) em nome

²⁴ Segundo o Glossaire Trilingüe SIRCHAL (2000), a palavra inglesa *gentrification* deriva de *gentry*, nome aplicado à burguesia inglesa, e denota a migração de pessoas de classe média a zonas recentemente renovadas da cidade. Segundo a mesma fonte, o termo correspondente em português seria *aburguesamento*.

Segundo Bidou-Zachariassen (2006), o termo foi usado pela primeira vez na década de 60, por Ruth Glass (GLASS, Ruth. *Introduction to London: Aspect of Change*. London: Center for Urban Studies, 1963.), que o entendia como a transformação da composição social dos residentes de certos bairros centrais, por meio da substituição de camadas populares por camadas médias assalariadas; e ao mesmo tempo, um processo diferente: o de investimento, reabilitação e apropriação, por estas camadas sociais, de um estoque de moradias e de bairros operários ou populares.

²⁵ O surgimento desta classe se atribui também à transformação das formas familiares, ao aumento do número de mulheres que trabalham, à frequência de casais com duplo salário e ao crescimento da individualização dos modos de vida (Bidou-Zachariassen, 2006).

de uma identidade que ela procura, não parece realmente existir em São Paulo.” (Rivière d’Arc, 2006, p. 287).

A não existência desta nova classe média com gostos e aspirações “mundializadas” que corresponderia às representações dos padrões internacionais, seria mais uma constatação de que a cidade de São Paulo não apresenta os atributos típicos de uma “cidade global”, e que o discurso dominante neoliberal tenta impor como sendo uma condição real, segundo Ferreira (2005). Mesmo assim, boa parte dos governos latino-americanos se impôs a meta de atingir este patamar, nem tanto por alinhar-se à tendência generalizada, mas sim para garantir sua governabilidade, adotando estratégias que permitam dar visibilidade às correspondentes gestões com, por exemplo, a realização de grandes obras. Entre as estratégias mais usadas estão as parcerias público-privadas (PPP), largamente difundidas pelo planejamento estratégico, que num cenário de falta de recursos públicos para investimentos em infraestrutura, constituem a grande possibilidade de realização de obras, dando supostamente condições a tais cidades para competir por investimentos internacionais. Para a reabilitação urbana a estratégia das parcerias público-privadas funciona, segundo Hall (1995) como uma “receita mágica”, que estaria encarregada de atrair investimentos privados com fundos públicos. No entanto, baseado no estudo de caso de São Paulo, Ferreira (2005, p. 30) entende que “...as motivações das prefeituras de cidades latino-americanas (...) são uma máscara ideológica que escamoteia uma máquina à serviço da canalização de fundos públicos para privilegiar os setores mais arcaicos do mercado imobiliário.”

As condições favoráveis para a iniciativa privada obter ganhos na reabilitação urbana permitem que ela passe a ser entendida como a retomada dos negócios imobiliários na região. Segundo Smith (2006), a retirada de regulamentações restritivas, típica de administrações recentes, junto à condição atual de desvalorização dos terrenos e edifícios nas áreas mais antigas da cidade devido ao

“desinvestimento” continuado por parte do estado, são os dois fatores que garantem à iniciativa privada grandes possibilidades de obter “rendas diferenciais” (*rent gap*²⁶). Ao mesmo tempo, ambos condicionantes podem ser considerados deflagradores do processo de gentrificação, que deixa de ser uma anomalia e passa a ser adotado como estratégia de planejamento e produção do espaço urbano na corrida pela competitividade global (Smith, 2006).

As parcerias público-privadas, junto às privatizações, foram assumidas pelo governo como uma forma de direcionar e investir fundos privados na gestão e instalação de uma infra-estrutura interessante ao mercado, mas também se apresentaram como grande oportunidade de preservar o fundo público para investimentos na área social. No entanto, na prática, este modelo acabou quase sempre resultando em subsídios diretos para o capital, reduzindo ainda mais os subsídios públicos à população que realmente precisa. (Arantes, 2004).

2. Financiamento Externo da Reabilitação Urbana

Desde o início da década de 90, atingidos fortemente pela crise global, os países periféricos tiveram suas possibilidades de crescimento econômico consideravelmente reduzidas. Foi neste quadro que começou a ser difundido o discurso das cidades competitivas, capazes de produzir riquezas e desenvolvimento através da adoção de um modelo de gestão empresarial pela administração pública.

A reabilitação do patrimônio edificado das cidades compõe mais uma estratégia da competição global. Criada a necessidade de implantar uma obra deste tipo, para realizá-la, as cidades de países periféricos dependem de empréstimos

²⁶ *Rent Gap* é considerada a diferença entre a renda potencial da terra e a renda capitalizada nas condições presentes (Smith, 2006).

específicos de organizações internacionais como o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID²⁷, especialmente empenhados neste tipo de financiamento.

2.1. O BID E O FINANCIAMENTO PARA GOVERNOS DE PAÍSES LATINO-AMERICANOS

A reabilitação de áreas históricas de cidades latino-americanas começou a ser apoiada e financiada pelo BID, considerando o grande potencial de desenvolvimento econômico de seu conjunto de edifícios e estruturas urbanas. Ao mesmo tempo, os esforços de preservação do patrimônio promovidos pela organização objetivam o desenvolvimento urbano, maximizando o uso dos edifícios e espaços públicos centralmente localizados.

Os projetos financiados pelo BID, vinculados à preservação do patrimônio até a década de 80, estavam embutidos em outros mais amplos que visavam a promoção e o desenvolvimento do turismo cultural, do qual o patrimônio edificado fazia parte como infra-estrutura (José, 2004). São os casos dos projetos para o Perú, em 1974, no primeiro financiamento do BID na América Latina, para o desenvolvimento do *Plan COPESCO*, que fez um cadastro das edificações históricas do centro estabelecendo seus graus de intangibilidade, procedimento incluído no *Proyecto Integrado de Desarrollo Turístico Regional* no eixo das cidades de Cusco e Puno (BID; Rojas, 1999); e, mais recentemente, no Brasil com a formação do

²⁷ O Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID (*Inter-American Development Bank, IDB*) é uma organização financeira internacional com sede na cidade de Washington, E.U.A., criada no ano de 1959 com o propósito de financiar projetos viáveis de desenvolvimento econômico, social e institucional e promover a integração comercial regional na área da América Latina e o Caribe. As entidades públicas qualificadas para financiamentos do Banco incluem governos nacionais, provinciais, estaduais e municipais, além de autarquias. São ainda potenciais mutuários, as organizações da sociedade civil e empresas do setor privado. Atualmente, o BID é de propriedade de seus 47 estados membros, dos quais 26 são membros mutuários da América Latina e do Caribe. O poder de voto de cada país membro é determinado por sua subscrição de recursos ao capital ordinário da instituição. O convênio constitutivo do Banco assegura a posição de acionista majoritário aos países membros mutuários como grupo. Atualmente, o poder de voto é distribuído da seguinte maneira: os 26 países da América Latina e Caribe, com 50,015% de votos; Estados Unidos, 30%; Canadá, 4%; os 16 países membros europeus, Israel e a República da Coreia, 10,98%; e Japão, 5%. (<http://www.iadb.org/aboutus/index>).

PRODETUR, para reabilitação de centros históricos do Nordeste, com o objetivo de transformá-los em pontos turísticos internacionais. Em ambos casos, todas as atividades previstas pelos projetos seriam coordenadas e executadas por instituições governamentais.

Em estudos a partir da década de 90, o BID identificou na conservação do patrimônio urbano uma área com muito potencial para gerar projetos “financiáveis” em América Latina. As três linhas de ação desenhadas para a participação do Banco na conservação do patrimônio urbano foram: programas de conservação de centros históricos patrimoniais com a participação do setor privado, projetos de conservação que promovam a reabilitação urbana, e promoção de iniciativas privadas para conservação do patrimônio urbano através do uso de incentivos e legislação (BID; Rojas, 1999).

Desta forma, se iniciou a chamada “segunda geração” de projetos financiados pelo BID, que se diferenciam dos primeiros porque destina, além dos recursos para os investimentos públicos em infra-estrutura, uma parte da verba para promoção de parcerias público-privadas para as intervenções. As mudanças não perdem de vista o objetivo de desenvolvimento econômico, antes focado no fomento do turismo e agora também na geração de rendas imobiliárias nas áreas históricas antes descartadas pelo mercado.

Sendo o BID uma das agências difusoras da ideologia neoliberal, não é casual a semelhança das metodologias utilizadas pela instituição às do planejamento estratégico, colocando como melhores exemplos “de sucesso” as experiências de Washington D.C. e Barcelona (José, 2004). Estas intervenções funcionaram com a fórmula das conhecidas parcerias público-privadas, onde o comprometimento do governo, expressado nas obras de melhoria da infra-estrutura urbana e a legislação adequada, ofereceu garantias aos investimentos privados. Neste ponto, vale a pena lembrar que, mesmo que o planejamento estratégico tenha se consagrado com o

urbanismo catalão, ele tem suas origens nas práticas de reurbanização americanas da década de 60 (Arantes, 2000).

Para os programas de reabilitação dos centros históricos financiados pelo Banco em anos recentes, também se propôs uma estratégia baseada na integração de interesses dos atores sociais. Desta forma, seriam resolvidos os problemas que não permitem uma preservação permanente pelas ações isoladas do poder público, mercado imobiliário, instituições filantrópicas e sociedade civil.

Na visão do BID, o setor público aportaria com o compromisso em longo prazo do processo de reabilitação, com um marco legal condizente e a capacidade de coordenar as ações entre os diversos atores; os empreendedores imobiliários contribuem com seu conhecimento do mercado, além da capacidade de executar projetos de acordo com as demandas; as instituições filantrópicas aportam recursos para os projetos que não interessam aos empreendedores imobiliários; e as organizações da sociedade civil proporcionam o apoio político e legitimam o processo no qual estão sendo investidos fundos públicos, ou seja, dos contribuintes (BID; Rojas, 2002). Como vemos, o Banco aposta numa reunião harmoniosa e sem conflitos de interesses onde cada um aporta o melhor que pode oferecer.

Neste cenário, o papel do governo é atuar como regulamentador, ou melhor, flexibilizador da regulamentação existente, preocupando-se com os investimentos para melhoria dos espaços públicos e infra-estrutura, e criando um “clima de renovação” para atrair os investidores privados. Além disso, o governo precisaria se colocar à frente da coordenação dos diversos interesses dos atores sociais, direcionando seus investimentos. Esta articulação seria possível através da inovação dos mecanismos institucionais, por exemplo, com a criação das empresas de capital misto, das quais falaremos mais adiante.

O BID reconhece que os programas em andamento, como o do Centro Histórico de Quito, não têm apresentado os resultados esperados no tocante à

sustentabilidade²⁸ das intervenções. Portanto, propõe implementar uma nova forma de administrar os recursos em que os benefícios da preservação sejam aproveitados por quem de fato a promove e paga por ela, numa tentativa de alinhar os interesses com os benefícios que cada ator obtém do processo de reabilitação (BID; Rojas, 2002).

Assim, os mecanismos institucionais e financeiros devem ser capazes de distribuir melhor os riscos de investimentos, assim como, permitir que os distintos atores contribuam em proporção aos benefícios que possam obter. Vemos que a proposta que se apresenta como “reforma nos métodos de ação e financiamento” reapresenta a fórmula vendida pelas parcerias público-privadas no início dos 90 nestes termos: “...os recursos dos contribuintes seriam destinados para cobrir os custos de preservação que gerem bens públicos, enquanto os dos empreendedores imobiliários seriam utilizados para aqueles que geram benefícios privados” (BID; Rojas, 2002, p. 10). Mas, esta tese não se aplicou na prática de muitas das intervenções de reabilitação urbana realizadas desde a época. Acrescenta-se ainda que, desta forma, “todos” podem obter benefícios de forma justa: “lucros, no caso dos empreendedores imobiliários, melhores relações com a comunidade, no caso da filantropia privada e votos no caso de políticos” (Ibid.). Neste cenário proposto, o governo continua a assumir o papel de líder, gerenciando os riscos e benefícios, ou seja, agir coincidindo com os princípios básicos de um mercado eficiente, onde só usufrui de um bem quem paga por ele.

Esta reforma de métodos de ação e financiamento do Banco nos últimos anos se apresenta ainda mais perniciosa aos interesses públicos que a da “segunda geração”. Parte-se da destinação de uma parcela dos recursos do empréstimo (ou seja, recursos públicos) para incentivar a iniciativa privada e promover parcerias

²⁸ “Uma definição operativa de sustentabilidade indica que o esforço de conservação é sustentável quando os edifícios retêm de modo permanente suas características estruturais, estilísticas e funcionais, sem que isto demande novos investimentos em reabilitação” (BID; Rojas, 1999, p. 6). Tradução da Autora.

público-privadas, dentro de um discurso que defende energicamente a postura de que “só tem direito de uso ou usufruto quem paga”. Na lista dos agentes que participam na reabilitação e que, portanto, têm direito aos benefícios da mesma (empreendedores imobiliários, filantropia privada e políticos), faltou a população em geral, que é na verdade quem paga a maior parte do investimento, visto que a fonte de recursos é um empréstimo feito pelo governo, a ser pago com impostos de todos. O papel delegado ao governo é o de facilitador, adotando um modo de operação condizente à lógica do mercado, deixando de financiar políticas sociais. O resultado de políticas empresariais em que todos os serviços públicos tenham que ser pagos pelos usuários, baseado na lógica cartesiana do mercado, certamente será o agravamento da desigualdade em cidades como as nossas.

Entre os mecanismos institucionais solicitados pelo Banco para implementar esta metodologia de trabalho em projetos por ele financiados estão as **empresas de capital misto**.

Diversas experiências de sucesso apresentadas pelo BID se valeram da criação de um órgão gestor autônomo que se auto-financie e gerencie o patrimônio edificado sob sua tutela como uma empresa privada.

As empresas de capital misto são pessoas jurídicas de direito privado, podendo associar-se livremente com agentes privados, e ao mesmo tempo, com a capacidade de ser órgão executor do governo, podendo ser contratada diretamente. Na descrição do Banco, se trataria de uma empresa de promoção imobiliária e não de renda imobiliária, ou seja, orientada aos negócios imobiliários de grande impacto para impulsionar a reabilitação do centro, independente deles produzirem ou não ganhos financeiros para a empresa (Rojas, 1998).

Para os investimentos com o setor privado, a empresa é obrigada a oferecer atividades diversificadas e o respectivo impacto da intervenção, e para isso conceitua “...o Centro Histórico como um “Mall” que tem de ter uma diversificação e

tamanho comercial mínimo para atrair clientes.” (Rojas, 1998, p. 71). O objetivo principal dos investimentos e dos projetos por ela patrocinados é mostrar a viabilidade de reabilitar imóveis patrimoniais para fins diversos.

Como vimos, neste tipo de organização o capital provém de investidores privados e entidades do setor público, e o controle da empresa se distribui entre representantes de ambos setores em proporção aos seus aportes. Esta composição começou a ser forçosamente modificada com a aprovação da segunda etapa do projeto de reabilitação do centro histórico de Quito em 2004, onde a empresa estava constituída majoritariamente por autoridades municipais, pois, a maioria dos investimentos até então tinha sido do governo. Isto geraria muita dependência da gestão em turno, representando um risco ao investimento privado, e por isso, foi proposta uma modificação da composição da empresa, com a finalidade de “gerar um maior equilíbrio entre os envolvidos e maior continuidade e estabilidade nos processos” (BID, 2004 pg. 15).

A valorização imobiliária que pretende ser gerada com desenvolvimento dos projetos de reabilitação urbana pode desencadear processos de gentrificação. Estes são vistos pelo Banco como “positivos em longo prazo”: “o processo de gentrificação atrai atividades econômicas (por exemplo, comércio, lazer, e turismo) que aumentam a demanda do espaço no centro histórico e melhoram a sustentabilidade do esforço de conservação” (BID; Rojas, 1999, p. 15). A expulsão de moradores das áreas de projeto pode alcançar níveis de descontentamento que podem colocar em risco o respaldo político às ações de reabilitação, sendo necessária a mitigação destes efeitos sociais. Isto é facilitado quando existem programas públicos que apóiam a construção de habitação popular e criação de microempresas (BID; Rojas, 1999). Como veremos mais adiante, estas recomendações do Banco são seguidas ao pé da letra para o projeto Monumenta no bairro da Luz em São Paulo.

Quando o capital privado é investido em centros históricos deteriorados, permite-se que a comunidade capture parte dos benefícios gerados pela valorização imobiliária quando o processo decola e passa a ser um “bom negócio” (BID; Rojas, 2002 pg. 10). A “comunidade” à que o Banco se refere, por exemplo, no caso de Cartagena de Indias, na Colômbia, são famílias de alta renda que se beneficiaram com a reabilitação de edifícios históricos e os compraram para usa-los como casas de verão.

Também a partir dos anos 90, num quadro de crescente descentralização, o BID começou a dar maior ênfase aos programas de fortalecimento e modernização institucional. Eles são associados aos projetos tradicionais de financiamento para investimento direto (obras e equipamentos), e apesar de representar quantidades mínimas do total do empréstimo (2 a 10%) tem, segundo Arantes (2004, p.114), a finalidade de introduzir “uma nova modalidade de operação das instituições, na forma de pensar de seus técnicos, com resultados além do empréstimo contraído”, através da contratação de consultores, planos para reestruturação administrativa, cursos de capacitação, etc.

A eficiência administrativa que estes programas se empenham em mostrar encobrem a tentativa de implantar os métodos gerenciais do setor empresarial, como a recuperação plena de custos e taxas de retorno, observada na metodologia usada para formular projetos de reabilitação de centros históricos acima apresentada. O que tem sido difundido é um modelo de gestão pública terceirizada, comandada por um corpo técnico privado, que tem como principal objetivo estabelecer parcerias com a iniciativa privada (Arantes, 2004).

Para Beatriz K. José (2004, p. 117), as empresas de capital misto foram fundadas sobre a “aceitação, pelo poder público da necessidade ideológica de se adaptar a gestão do fundo público ao estilo do setor privado para a tomada de decisões”.

Dentro desta lógica, os empréstimos têm cada vez mais condicionado um determinado comportamento das instituições governamentais, sobretudo, no que se refere ao padrão de gasto público. Esta é uma característica generalizada nos empréstimos concedidos para América Latina, principalmente para projetos de reabilitação de centros históricos, que precisam seguir, estritamente, as metodologias de gestão urbana impostas pelo agente financiador, obviamente afinadas com o mercado (José, 2004).

Arantes alerta que a aceitação destas imposições do Banco pelos governos afetam a própria lógica que norteia a ação pública. Colocando o exemplo de projetos de reabilitação urbana, em que a necessidade de promover intervenções para recuperação plena de gastos resulta na expulsão de famílias de baixa renda, demonstrando que o governo cria mais problemas para si mesmo, visto que terá que buscar, mais adiante, uma solução para a favela em que estas famílias irão se instalar (Arantes, 2004, p. 128).

Neste caso, é posto que os efeitos negativos de programas de reabilitação, como a exclusão social, são encargos que devem ser assumidos pelo governo local através de programas de habitação popular e formação de microempresas. “Em somente um número reduzido de casos se tem conseguido mitigar este problema com a satisfação dos moradores locais (...) o que significou grandes subsídios públicos, um preço que não muitos países podem pagar”. (BID; Rojas, 1999, p.15)

Isso significa, no caso dos países latino-americanos, um provável novo empréstimo externo para cobrir custos sociais²⁹. Este processo, onde são determinados os padrões de gastos públicos, criam uma dependência dos Bancos, levando à formação de um círculo vicioso, onde a parte mais prejudicada é a

²⁹ É o caso do Brasil, que tem empréstimos do mesmo BID para programas habitacionais, como reurbanização de favelas e intervenção em cortiços.

população, que além de ter que pagar o empréstimo não consegue usufruir dos benefícios, que são direcionados para fins particulares.

Uma das práticas que faz parte da estratégia de marketing do Banco e que auxilia na formulação de projetos totalmente condizentes com sua metodologia é a apresentação das práticas bem sucedidas, conhecidas como "*best practices*". Estes não são mais que modelos de políticas públicas que pretendem ver reproduzidos nas iniciativas locais semelhantes. Com todas as informações que viemos apresentando até este ponto, e que continuaremos a apresentar no caso de Quito, veremos que estes "bons" exemplos são apresentados de forma maquiada, onde os conflitos inerentes a qualquer iniciativa de reurbanização não aparecem.

2.2. QUITO, COMO EXEMPLO DE "*BEST PRACTICE*"

Em 1987, foi criado pelo governo equatoriano o *Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural* (Fonsal), com o objetivo de recuperar o centro histórico. As obras realizadas até 1992 foram executadas como projetos piloto nos setores mais deteriorados do centro e nas edificações monumentais mais representativas, afetadas pelo terremoto ocorrido em 1987. Após este período e contando já com orçamento próprio, o Fonsal desenvolveu um número de intervenções considerável: melhoria de espaços públicos, construção de centros comerciais para relocação de comerciantes de rua, construção e reforma de banheiros e lavanderias públicos, reconstrução de trechos das redes de água e esgoto, assim como de fiação, redefinição de percursos do transporte coletivo e particular, construção de estacionamentos e calçadas de pedestres.

A partir de 1995, os projetos do Fonsal começaram a ser executados pela Empresa do Centro Histórico - ECH, entidade criada especialmente para executar o projeto de reabilitação do centro histórico com os fundos do empréstimo de 41

milhões de dólares, concedido pelo BID, com contrapartida de 10 milhões do governo.

As primeiras intervenções da ECH foram focadas, principalmente, na melhoria dos aspectos funcionais e paisagísticos do centro, para atração de iniciativa privada e turistas. Foram feitas obras para recuperação de monumentos, melhoria dos espaços públicos, reforma de calçadas, mobiliário urbano, nova sinalização e nomenclatura das ruas, reorganização do comércio popular com a construção de mais centros comerciais, construção de estacionamentos, sistema de policiamento municipal e fortalecimento institucional.

As intervenções acima citadas fazem parte do programa denominado "*Rehabilitación del Centro Histórico de Quito*", que adota as diretrizes do *Plan Maestro* de 1992 do Fonsal, e inova com a proposta de trabalhar junto ao setor privado para promover o desenvolvimento econômico.

A ECH investiu quase 30% do total dos recursos disponíveis para fomentar este tipo de iniciativa com o objetivo de reativar a economia desta região da cidade. Os investimentos mais conhecidos com este fim são os hotéis de luxo *Pátio Andaluz* e *Majestic*, e os centros comerciais *Pasaje Baca* e *La Manzana*, todos imóveis patrimoniais comprados pela ECH e reformados com a intenção de serem vendidos para investidores privados. Cabe destacar que estes centros comerciais são destinados a rendas altas, e na reforma de *La Manzana*, foi necessária a demolição do miolo do quarteirão para adequá-lo aos usos comerciais, restando só as fachadas e alguns elementos arquitetônicos representativos (Touma, 2000).

Seguindo o mesmo interesse de promover a "reabilitação imobiliária", os monumentos tombados também foram restaurados, visando seu melhor aproveitamento econômico. Um dos casos é o do *Hospital de la Misericordia de Nuestro Señor Jesucristo*, fundado em 1565, que, além de abrigar o Museo da Cidade

a partir de 1998, dispõe de salas para conferências e outras exposições temporárias particulares (BID, 2004).

No centro histórico de Quito, a ECH desenvolveu diferentes papéis para a promoção do setor imobiliário e, em todos os casos, depois de concluída a obra de reabilitação, houve a intenção de se desfazer do imóvel ou da parte que lhe correspondia, com a possibilidade de utilização destes recursos captados em novas intervenções no centro histórico. Segundo Eduardo Rojas (1998) os papéis desempenhados pela ECH em Quito foram:

Como **promotor imobiliário independente**: abordando todas as fases do projeto de reabilitação quando não existe interesse do setor imobiliário, como é o caso específico das edificações reabilitadas para uso residencial de setores de rendas baixas. Inspirado no projeto piloto da rua Caldas descrito mais adiante, o programa *Vivienda Solidária* foi concebido para produzir unidades habitacionais em co-propriedade, financiado com as poupanças e créditos hipotecários dos beneficiários, proporcionados por banco local, além de subsídios de até 25% do valor total do imóvel do Ministério de la Vivienda y del Desarrollo Urbano dentro do programa nacional de habitação.

Como **sócio na promoção imobiliária**: atuando ao lado de proprietários de imóveis ou terrenos, aportando parte do capital e acessória técnica. Depois de finalizados os trabalhos, a empresa vende sua parte do investimento rapidamente. Um exemplo deste procedimento foi a construção do centro comercial de alta densidade La Manzana, onde os proprietários se juntaram à empresa para adaptar o miolo do quarteirão para o uso comercial.

Como **sócio imobiliário**: Pelo fato de não haver compradores para imóveis que possam desenvolver atividades de relevância para a reabilitação do centro histórico, a empresa mantém a propriedade e os usos são explorados por

sócios privados. A venda do imóvel dependerá da conveniência oferecida pelo mercado imobiliário local. São os casos dos Hotéis de Luxo Majestic e Pátio Andaluz.

Como **proprietário**: Em alguns casos, a empresa tem especial interesse em reter a propriedade de alguns imóveis com dois objetivos: esperar até que as condições do mercado façam sua venda mais conveniente e controlar o uso que estes edifícios reabilitados venham a ter. É o caso do edifício Pasaje Baca, que foi repassado para a empresa pelo Município e reabilitado para lojas de comércio de alta renda. A empresa decidiu permanecer com a propriedade do imóvel, e oferecê-la para exploração privada para controlar o tipo de comércio que venha se instalar ali, visto que até a data, o comércio para altas rendas não tinha mostrado retornos significativos, diferentemente do comércio popular.

Como **operador imobiliário**: a empresa promove o uso mais intensivo de edificações privadas reabilitadas anteriormente. A empresa passa a administrar edifícios subutilizados, fazendo reformas para as necessidades do comércio e licitando a exploração. Paga aos proprietários pelo tempo de uso do imóvel até recuperar o investimento com os rendimentos da concessão e posteriormente os devolve.

Em todas estas empreitadas, a ECH teve a firme intenção de promover a rentabilidade imobiliária dos edifícios recuperados. A incorporação do conceito de rentabilidade financeira a qualquer custo em projetos financiados por créditos externos³⁰ a levou a priorizar aspectos de eficiência relacionada com o tempo de execução dos projetos, assim como exigir mudanças na legislação sem considerar a vocação e, principalmente, os limites de suporte da estrutura dos edifícios históricos do centro de Quito (Arizaga, 2002).

³⁰ Segundo Rojas, os investimentos públicos devem gerar benefícios econômicos que superem os custos e produzam uma taxa de retorno superior a 12% para justificar a destinação de recursos para o projeto (Rojas, 1999).

Como afirma Dora Arizaga (2002, p. 5), entre os objetivos da ECH estão “...*facilitar condições adequadas de rentabilidade, aproveitamento de monumentos e sítios de interesse histórico, turístico ou de especial valor arquitetônico.*”, e pode-se perceber que os conceitos e considerações sobre o patrimônio edificado foram sendo deixados de lado para dar mais liberdade ao aspecto econômico.

As atividades da ECH têm sido afetadas pela crise econômica que sofre o Equador desde 1999, com a desvalorização da moeda. A falta de demanda não permitiu que muitos dos investimentos “pioneiros” da empresa tenham ainda sido vendidos (BID; Rojas, 2002). Como foi descrito acima, a ECH desenvolveu diversos papéis na promoção imobiliária, mas isto é visto por alguns autores como um manejo monopólico da reabilitação urbana por parte de uma empresa de economia mista, que é ao mesmo tempo regulador e competidor, reduzindo, consideravelmente, as chances de participação de investidores privados independentes. Desta forma, continuam sendo usadas grandes quantidades de recursos públicos que não logram reduzir índices de degradação, desemprego e violência no centro da cidade (Izurieta, 2005).

Para tratar especificamente de projetos de habitação social, a ONG francesa Pact-Arim se integrou à ECH, obrigando o governo local a participar da provisão de moradia, fato que até então não acontecia. Assim, em 1997 foi assinado um acordo de cooperação interinstitucional entre a ECH, a Municipalidad de Quito, o Pact-Arim e o *Ministerio de Desarrollo Urbano e Vivienda* (MIDUVI) para o desenvolvimento do *Programa Vivienda Solidaria*, com o objetivo de promover a aquisição de habitação social por famílias de média e baixa rendas dentro do centro histórico.

O projeto piloto do programa foi realizado em 8 imóveis e um terreno vazio das ruas Caldas e Briceño, que eram propriedade do Município. Os casarões foram reformados para habitações de interesse social. A venda das unidades

habitacionais reformadas foi feita dando preferência para os antigos moradores. No caso desta experiência piloto, as famílias de extrema pobreza que residiam no local receberam ajuda de instituições de caridade para subvencionar até 60% do custo total da habitação; e para as famílias de baixa renda houve subvenções de até 34% do valor total da unidade habitacional do MIDUVI, para o restante foi aberta uma linha de crédito em Banco estatal a ser paga em até 15 anos. O preço de venda final estabelecido para projeto foi de US\$ 180 por m² habitável (Pact-Arim, 1988).

O projeto piloto da rua Caldas foi desenhado, especificamente, para as famílias de baixa renda residentes nos casarões, e o preço final da obra foi significativamente reduzido, por que os imóveis eram de propriedade do Município e foram repassados para a ECH. O planejamento para dar continuidade deste projeto, em que a ECH atua como promotora imobiliária independente, foi baseado num estrito controle do tamanho e qualidade das habitações para que estas não superem os custos máximos estabelecidos (valor de venda da unidade habitacional a US\$ 300/m²) e sejam acessíveis a famílias de rendas baixas e médias (Ibid.).

Paralelamente a execução do programa "*Rehabilitación del Centro Histórico de Quito*", a ECH propõe também o "*Programa de Sostenibilidad Social*" como parte complementar do primeiro e para dar continuidade às ações já realizadas pelo Fonsal neste campo.

O objetivo geral do projeto é alcançar a reabilitação integral, e não somente física, do centro histórico de Quito através de ações que fomentem a participação popular ativa e a articulação entre instituições governamentais e sociedade civil, assim como promover o uso solidário do espaço público, incentivando a relação harmônica entre espaço urbano e tecido social.

Neste sentido, foram realizadas paralelamente, mas sem nenhuma vinculação às obras de restauro e conservação, ações para promoção, divulgação e fomento de programas educativos em busca da apropriação social e cultural do

patrimônio, promoção do emprego e capacitação de recursos humanos e posterior contratação de diversos e numerosos profissionais e técnicos, formação de microempresas com moradores do centro histórico para limpeza e manutenção urbana e dos centros comerciais populares. Foi dada assistência a grupos vulneráveis como de mães solteiras, idosos e crianças de rua, destinando vários edifícios monumentais em desuso para abrigar sedes que atendam estes grupos (Arregui, 2004; Touma, 2000).

Apesar do programa estar fundamentado no “desenvolvimento integrado” das intervenções percebemos que a sustentabilidade social representa uma parte complementar e de menor importância, dados os escassos 6% de recursos destinados a ele em comparação com os destinados diretamente para incentivo à iniciativa privada (US\$15 milhões ou aproximadamente 30% do total). “*Trata-se de um projeto específico que tem ênfase em alguns aspectos do social, como um mecanismo de compensação frente aos investimentos predominantemente físico-espacial*” (Carrión, 2002, p. 61).

Posteriormente, as ações de reabilitação de imóveis residenciais passaram a ser desenvolvidas dentro do Programa de Sustentabilidade Social, dando continuidade à experiência piloto do *Programa Vivienda Solidaria*. A escolha dos imóveis para as intervenções subsequentes dependeu de quanto poderiam “afetar a imagem urbana” pelo grau de deterioração física e os riscos oferecidos. Outro fator determinante foi a proximidade física dos grandes projetos da ECH, ou seja, as intervenções foram realizadas “onde se localizam as ancoras do projeto BID” (Arregui, 2004; Pact-Arim, 1998), com a intenção de concentrar os investimentos em blocos de quarteirões.

As ações direcionadas à proteção de monumentos continuam a ter peso maior, visto que o Fonsal e a ECH foram criados especialmente para salvaguardar as qualidades arquitetônicas do conjunto monumental declarado patrimônio da

humanidade pela UNESCO. Quito tem aproximadamente 4200 edificações inventariadas como de valor histórico. Um balanço do Fonsal aponta que 15 % do total já foram objeto de restauro ou reforma.

Para dar continuidade às intervenções, já está em andamento uma segunda fase do projeto, que também tem financiamento do BID. O montante de US\$ 8 milhões, mais US\$ 2 milhões de contrapartida do estado, será utilizado para alcançar o principal objetivo desta segunda fase do projeto: promover o desenvolvimento econômico através do turismo cultural e o comércio.

Conclusões do Capítulo

Este capítulo procurou oferecer um panorama sobre a prática da reabilitação urbana sob a influência das mudanças estruturais na economia mundial das últimas décadas. As políticas para reabilitação do patrimônio histórico edificado em cidades de América Latina, dada a fragilidade econômica de seus governos, passaram a adotar modelos pré-estabelecidos pelo BID, órgão que financia os projetos. A própria concessão dos empréstimos ao governo interessado está condicionada à aceitação desta metodologia, que favorece, sem nenhum pudor, o capital privado, especialmente o imobiliário.

O caso de Quito é apontado pelo BID como aplicação bem sucedida desta metodologia, e o apresenta como “exemplo” para implementação de outros projetos também financiados por ele, como o de reabilitação do bairro da Luz, em São Paulo. No entanto, contrariando a tão divulgada eficiência desta metodologia, diversos autores trouxeram a tona implicações nocivas à própria conservação do patrimônio produto dos programas implementados pelo BID, assim como a indiferença com os problemas sociais típicos de centros históricos Latino-Americanos. Contudo, o Monumenta Luz vem sendo implantado em São Paulo, seguindo ao pé da letra a receita fornecida pelo Banco, como veremos no capítulo seguinte.

Quarto Capítulo

Projetos para reabilitação da região da Luz

Introdução ao Capítulo

Neste capítulo, pretendemos apresentar as iniciativas para reabilitação do bairro histórico da Luz desde a década de 70, iniciativas onde ainda predomina a atuação da administração pública, mas que pela particularidade do cenário, exigiram a participação de outras entidades da sociedade organizada.

A descrição de cada projeto evidencia a postura adotada quanto aos métodos, diretrizes e, em alguns casos, resultados obtidos a partir de suas proposições, influenciadas pelas mudanças no exercício do planejamento urbano das últimas décadas, como vimos no capítulo anterior.

1. Propostas para reabilitação da região da Luz a partir da década de 70

A primeira proposta formal de reabilitação do tecido urbano da região da Luz foi feita em 1974, junto com a aprovação da Lei de Zoneamento para o Município de São Paulo. Ao longo dos mais de trinta anos que se passaram após esta proposta se desenvolveram outras, com focos e prioridades distintas, como veremos a seguir.

1.1. “ÁREA DA LUZ: RENOVAÇÃO URBANA EM SÃO PAULO”

A *Lei de Zoneamento* de 1º de novembro de 1974 criou as Zonas Especiais e delimitou, no bairro da Luz, a Z8-007, área compreendida entre a Estação da Luz e o rio Tietê, no sentido norte-sul e entre a rua Prates e a Avenida Cruzeiro do Sul, no sentido leste-oeste (Figura 32). Esta legislação tinha o objetivo de impedir a descaracterização e orientar o desenvolvimento do bairro, fundamentada no estudo específico denominado “*Área da Luz: Renovação Urbana em São Paulo*”. O trabalho foi encomendado pela Coordenadoria Geral de Planejamento - COGEP³¹ ao escritório Rino Levi Arquitetos Associados³² e apresentou um amplo diagnóstico técnico sobre a dinâmica do bairro, seguido de propostas relativas à intensificação e organização das atividades do bairro e à reestruturação do sistema viário.

As propostas apresentadas se basearam na necessidade observada no diagnóstico de incrementar o uso do solo, através do adensamento de funções residenciais, comerciais e de serviços, e paralelamente melhorar a qualidade ambiental do bairro, com a recuperação de áreas deterioradas³³ e melhor aproveitamento do espaço público. O detalhamento e rigor técnico com o qual foi elaborado o plano buscava encontrar o equilíbrio entre este dois objetivos maiores que, a princípio, são conflitantes.

³¹ Órgão que antecedeu a atual SEMPLA - Secretaria Municipal de Planejamento.

³² Para elaboração do estudo foi contratado o escritório Rino Levi Arquitetos Associados que na época, tinha a equipe técnica dirigida pelos arquitetos Roberto Cerqueira César, Luiz Roberto Carvalho Franco e Paulo Julio Valentino Bruna.

³³ Segundo os autores, a deterioração urbana se identifica pela obsolescência das edificações e falta de conservação, pela incidência de habitações subnormais e pela predominância de usos industriais (César, et. al., 1977, p. 126).

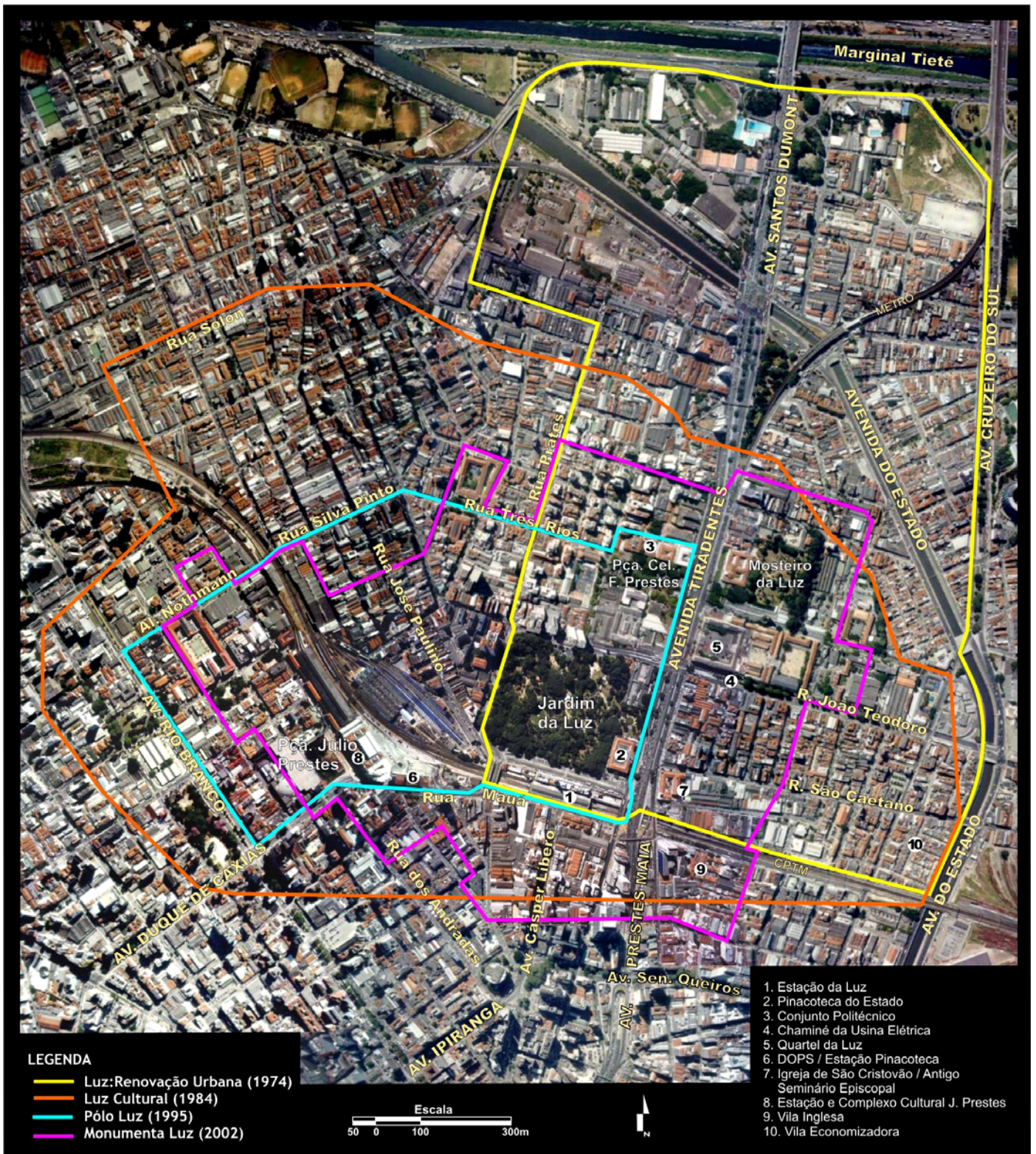


FIGURA 32. Perímetros de intervenção dos Projetos para o Bairro da Luz. Fontes: Fotografia Aérea 2000 do Acervo CESAD-FAUUSP; César, et. AL., 1977; Meyer, 1977, 1989; MinC; BID, 2002).

O estabelecimento de padrões de uso do solo e a intensidade dos mesmos em cada setor da área de projeto, assim como propostas para fortalecer a estrutura viária existente, se configuram como essência da proposta, e esta se apóia em planos urbanísticos para o Município de São Paulo, como o Plano Diretor de desenvolvimento Integrado - PDDI e o Plano Urbanístico Básico - PUB, de 1971 e 1968 respectivamente.

Apesar destes planos já indicarem a área da Luz para renovação urbana, as propostas se limitavam aos temas de circulação e transportes, como a abertura de novas vias e a implantação da linha norte-sul do metrô. No bairro, estavam programados o prolongamento da rua Prates até a Avenida do Estado; a construção da via arterial Bresser-Emissário, sobre de duas ruas locais, conectando a Avenida do Estado à Cruzeiro do Sul na altura da atual Estação Armênia do Metrô; e, a via expressa Central Pari, que tangenciava o bairro. O plano de Renovação Urbana contava com a implantação de todas estas propostas, mas a única executada foi a da linha do metrô (César et.al., 1977). Contudo, esta associação de propostas busca reforçar ainda mais a importância da região para localização de funções de âmbito metropolitano, proporcionada pela proximidade ao centro de negócios e a boa acessibilidade já existente.

O estudo para o bairro propôs novos padrões de desempenho para a região, orientados pelos estabelecidos no PUB, PDDI e PMDI, padrões estes que se aproximavam aos usos já estabelecidos na cidade real. Assim, o Plano de Renovação não pretendia mudar bruscamente as funções da área, mas sim intensificar o aproveitamento do solo por essas mesmas funções, de acordo com seu valor locacional.

A Tabela 11 mostra os objetivos previstos para desempenho da área. As vias de circulação e os usos institucionais da região superam os padrões estabelecidos e sugeridos, e os usos residenciais, em compensação, não alcançam a metade dos mesmos. A constatação da distorção de usos na área levou os pesquisadores a

reavaliar os padrões sugeridos e equalizá-los com os usos existentes. Assim, o padrão de uso residencial perdeu 10% para a área destinada a vias de circulação, ficando ambos com 30%. A mudança também considerou a dificuldade que significaria desfazer vias públicas existentes no bairro e destiná-las para outros usos (César et.al., 1977).

PADRÕES DE DESEMPENHO PARA A REGIÃO DA LUZ

USOS	PADRÃO EXISTENTE NA LUZ EM 1974	PADRÃO PROPOSTO PARA A LUZ	PADRÃO DEFINIDO POR PUB E PDDI (1)
Vias de Circulação	29,36%	20%	20%
Institucionais	24,12%	15%	5%
Residenciais (2)	14,89%	40%	60%
Industriais	7,21%	0%	
Comerciais e de Serviços (3)	9,94%	10%	15%
Áreas Verdes	5,12%	15%	
Outros (4)	9,36%	0%	-
Totais	100,00%	100%	100%

(1) Pelo código de zoneamento de 1972 os Usos Privados podem ocupar até 60%, dependendo da discriminação da zona de uso. (2) Inclui 2/3 dos usos mistos: residência/comércio e residência/serviço. (3) Inclui 1/3 dos usos mistos. (4) Inclui 1/3 dos mistos industriais/residência, estacionamentos, em construção, vagos, desocupados, circulação interna e áreas complementares.

Fonte: CESAR, et. al., 1974.

TABELA 11

As zonas de uso propostas se ajustaram ao zoneamento geral, só que com outra nomenclatura, e para a área de estudo foram definidas 7 tipos de zonas especiais, denominadas respectivamente de Z8-701 a Z8-707, sendo fixados para cada uma índices e condições que possibilitavam e induziam uma melhor ocupação do espaço urbano. Os coeficientes de aproveitamento foram determinados segundo necessidade de cada setor, incentivando a renovação urbana em toda a área estudada, através da intensificação de uso existente ou preservação e conservação dos conjuntos e edificações com valor histórico e seu entorno, como mostra a Figura 33 (ibid).

O aumento das áreas para uso residencial tinha por objetivo adensar as já existentes, enfatizando que os espaços a elas destinados fossem os de melhor qualidade ambiental. A área de uso residencial existente contabilizada no levantamento incluiu residências unifamiliares e coletivas, e inclusive as consideradas

de padrão sub-normal, como cortiços e pensões de baixo padrão, sendo esta última categoria ocupada por 8% da população da área estudada, ou seja, 1600 pessoas. Para suprir este déficit e aumentar o uso habitacional de padrões diversificados, foi indicada a construção de conjuntos habitacionais, principalmente ao leste da Avenida Tiradentes, setor que concentrava habitações subnormais, mas que não se apresentavam agrupadas, e sim dispersas na maioria das quadras do setor (César et.al., 1977).

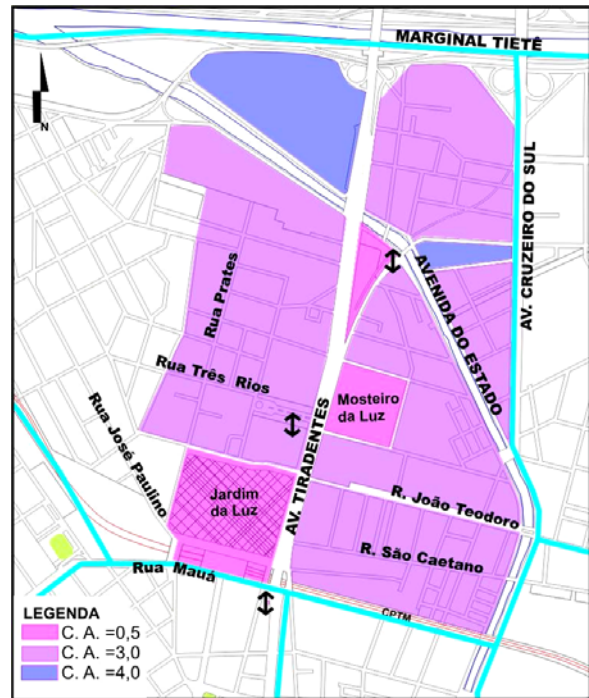


FIGURA 33. Distribuição dos Coeficientes de Aproveitamento propostos. Fonte: César, et. AL., 1977 e Base CESAD-FAUUSP.

O uso comercial e de serviços da área pretendia ser acrescido com usos mistos (associados a residências), complementando a estrutura comercial e de serviços da Z8-007. O adensamento populacional previsto pela substituição de residências unifamiliares por edifícios de apartamentos demandaria novos equipamentos comunitários, comerciais e de serviços no âmbito local.

Os usos institucionais também são representativos, porém a proposta pretendia reduzi-los até chegar a 15% da área, alegando que em muitos casos estas instituições não se complementavam e tinham, inclusive, usos conflitantes. Citou-se o caso de edifícios culturais, que pretendem agregar público, ao contrário de quartéis ou bases da polícia militar. Neste sentido foi proposta a substituição de áreas institucionais não relacionadas à cultura por áreas verdes e de lazer e equipamentos comunitários de âmbito local deficientes ou inexistentes na região, especialmente creches, postos de saúde e áreas esportivas (Ibid.).

No caso dos edifícios monumentais, procurou-se a valorização paisagística do entorno através da reorganização do uso do solo. Foram dadas orientações para execução de projetos especiais para cada setor, por exemplo: a conservação dos quarteirões da Vila Economizadora, a revisão do projeto de duplicação da rua João Teodoro e a manutenção da chaminé da antiga Usina, a remoção do Grupo Escolar Prudente de Moraes para desobstruir a vista do Jardim da Luz desde a Avenida Tiradentes, o tombamento do Conjunto Politécnico, constituído pelos Edifícios Paula Souza e Ramos de Azevedo, assim como a valorização das áreas próximas como a Praça Fernando Prestes, entre outras (César et.al., 1977).

Apesar da importância, o setor industrial, distribuído de maneira quase uniforme pela área de estudo, foi destinado a se extinguir. “No caso da Z8-007 prevê-se que a importância das funções municipais e metropolitanas, existentes ou programadas para a área, tenderá a expulsar, a médio prazo, os usos industriais.” (Ibid, p. 98).

As intervenções por parte do poder público sugeridas pelo plano foram de dois tipos: intervenções indiretas, na forma de legislação de zoneamento, esperando que os investimentos do setor privado fossem uma consequência natural da valorização da área, e também legislação de controle dos usos e índices de aproveitamento; e as intervenções diretas, na forma de programas de reurbanização que poderiam incluir desapropriações, sugerida somente em casos extremos, quando fosse evidente a ineficácia das primeiras, devido a seu maior custo e dificuldade (Ibid.).

Este estudo para a área da Luz orientou a implementação da Lei 8.328, de 1975, e suas modificações na Lei 8769, de 1978, que definiram as especificações para as Z8-007/01 a Z8-007/13, criadas dentro da zona especial Z8-700. Também foram criadas nesta última lei as Z8-200, uma categoria para preservação, que compreende tanto edifícios isolados quanto pequenas manchas urbanas, pelo seu caráter histórico

ou excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico. Os prédios classificados nesta categoria na região da Luz são: o Mosteiro da Luz (Z8-200/97), o Jardim da Luz e os edifícios dentro dele (Z8-200/98), o Quartel da Luz (Z8-200/99) e os quatro edifícios da antiga Escola Politécnica e seu entorno (Z8-200/100).

Apesar da lei ter estabelecido nomenclaturas semelhantes, a lei não seguiu as especificações de aproveitamento do solo que compunham o estudo, reduzindo-as bastante como pode ser constatado através da Figuras 25 e 33 do zoneamento aprovado e o proposto. As metas de adensamento e renovação do estoque imobiliário não se concretizaram, muito menos as de melhoria da qualidade ambiental do bairro, devido ao desinteresse do mercado imobiliário, a raiz dos baixos índices de aproveitamento estabelecidos pela lei. Apesar do estudo de Renovação Urbana ter identificado inúmeras deficiências na região, a legislação teve a intenção deliberada de manter estas condições para não correr o risco de descaracterizar o tecido urbano existente³⁴. A Figura 22 mostra como as baixas densidades de fato se mantiveram como efeito das restrições, panorama diferente fora dos limites da Z8-007.

Somente as recomendações para proteção de edifícios monumentais foram seguidas, não com o desenvolvimento de planos específicos, mas com a criação das Z8-200, que coincidiram na maioria com o plano, com o acréscimo de dois elementos: o Conjunto Politécnico e o Quartel da Luz. Cabe a observação, que o Quartel foi incluído nesta categoria pelo fato de ter sido tombado pelo CONDEPHAAT em 1972, e não porque o estudo de Renovação tenha reconhecido algum mérito nele: "O quartel ao lado [do Mosteiro], obsoleto, não tem particular interesse arquitetônico. Uma única virtude talvez lhe possa ser apontada: o fato de ser um edifício relativamente baixo (...). Sua presença impediu a construção de um edifício cuja altura poderia prejudicar a escala do convento." (César et.al., 1977, p. 86).

³⁴ Para manter as características da época "... a regulamentação proposta estabelece a permanência das condições atuais verificadas na área em termos de uso e índices urbanísticos, evitando um comprometimento irreversível que impeça ou dificulte a tomada de decisões futuras". (Lei 8328/75, da Lei de Zoneamento).

O Plano de Renovação Urbana foi desenvolvido e fundamentou suas propostas no modelo funcionalista de planejamento urbano delineado em documentos como a Carta de Atenas³⁵ (inclusive é citada em algumas passagens). Suas propostas são transformadoras e abrangem o âmbito metropolitano, complementando as diretrizes dadas para a região pelos grandes planos urbanísticos da época, resultando num documento técnico, muito bem fundamentado, mas ao mesmo tempo de difícil execução pela amplitude da área abordada e a fixação de padrões ideais alheios à realidade do bairro.

Um exemplo disso é que, apesar de ter apontado em seu levantamento a presença significativa de estabelecimentos industriais, a maioria de pequeno porte, por estarem espalhados em toda a área de projeto, seu desenvolvimento não foi incluído na proposta. Esta tendência desprezada pelo plano se reforçou ao longo dos anos, destacando-se inclusive no âmbito regional, com as confecções de roupas e acessórios. A proposta para a área marcada pelo urbanismo moderno colocava que o uso industrial não poderia localizar-se próximo de áreas residenciais por ser causador de poluição sonora e do ar, além de ocupar grandes áreas com plantas industriais (Carta de Atenas). A reestruturação econômica mundial mudou essa feição das indústrias de um modo geral, mas a área da Luz e Bom Retiro já se caracterizava, desde o começo do século XX, por concentrar oficinas e fábricas pequenas comandadas por estrangeiros, que também desde lá vem evoluindo, não no tamanho, mas sim na modernização dos equipamentos e melhoria da imagem com o uso do *marketing*, observadas nos últimos anos. Foi o uso industrial que manteve a economia do lugar ativa, ocupando imóveis e agregando pessoas, empregos e outros usos comerciais e de serviços. Inclusive, fora dos setores onde ela se concentrou, se acentuou no tecido urbano a degradação física dos imóveis e conseqüente desvalorização.

³⁵ Carta de Atenas, documento resultante do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna - CIAM de 1933, que reúne as idéias da corrente modernista para planejamento urbano e arquitetura.

Por outro lado, a proposta para Renovação Urbana limitava a atuação do Estado à aprovação de legislação, ou seja, propõe em primeiro lugar uma atuação passiva, esperando que a iniciativa privada faça espontaneamente a parte que lhe corresponde. A legislação proposta para esta zona especial era restritiva somente em alguns lugares específicos como o Jardim da Luz, o entorno do Mosteiro e o da Luz, e o espaço residual resultante da obra do metrô destinado à área verde, tendo o restante das áreas coeficientes de aproveitamento de três e quatro. Portanto, a proposta não pretendia repelir investimentos e interesse do mercado para ocupar estas áreas através de restrições do zoneamento.

Outro ponto importante da proposta é o tratamento dado aos imóveis patrimoniais, apontando a necessidade de valorização do entorno dos mesmos como recomenda a Carta de Veneza³⁶. Por este motivo, ela recomendava a formulação de projetos específicos para cada edifício monumental e seu entorno baseados na necessidade de "...dar condições para que o monumento sobreviva no espaço urbano." (César et.al., 1974, p. 86). Esse interesse aliado à melhoria da qualidade urbana se manifestou também na proposta de remoção do edifício da escola Prudente de Moraes³⁷, com a intenção de devolver a visibilidade de um dos elementos mais importantes do bairro, o Jardim da Luz, a partir do lado leste, visto que a maioria absoluta de pessoas que passam pelo bairro o faz pela Avenida Tiradentes.

³⁶ A Carta de Veneza, de 1964, foi resultado do II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos, e tinha por objetivo guiar a atividade restauradora que cresceu consideravelmente após a Segunda Guerra Mundial. A característica principal do documento é ampliar o âmbito de atuação da restauração a todo o conjunto histórico e não somente ao edifício (Carta de Veneza, 1964).

³⁷ O antigo prédio da Escola Modelo da Luz foi destruído por um incêndio em 1930, e apenas em 1950 foi construído, no mesmo terreno, o atual edifício da escola Prudente de Moraes. Só em 2002, ele passou fazer parte do Conjunto Histórico da Área da Luz, tombado pelo IPHAN, para entrar no Programa Monumenta do Governo Federal.

1.2. PROJETO "LUZ CULTURAL"

O projeto *Luz Cultural* foi desenvolvido pela Secretaria Estadual da Cultura e coordenado pela Arquiteta Regina Prosperi Meyer entre 1984 e 1986, e pretendia dinamizar a área através do aproveitamento integrado e organizado de sua vasta infra-estrutura, instalada pela população residente e freqüentadora. Foi realizado um mapeamento identificando os diversos equipamentos urbanos existentes na área, sendo apontados 63 pontos de interesse cultural que compreendiam museus, teatros, bibliotecas, escolas, igrejas, áreas de verdes e de lazer, prédios institucionais representativos e monumentos. A definição de um perímetro de intervenção para esta proposta obedeceu a questões de ordem operativa, visto que, segundo Meyer (1987, p. 79) "...A conquista de uma área urbana organizada e equipada para atender de forma mais enfática as atividades culturais não significa que se possa reduzir a cultura a uma geografia". A área da Luz, assim entendida, engloba o Jardim e a Estação da Luz e áreas adjacentes do bairro de Campos Elíseos, Bom Retiro e Santa Cecília (Figura 34 e 32).

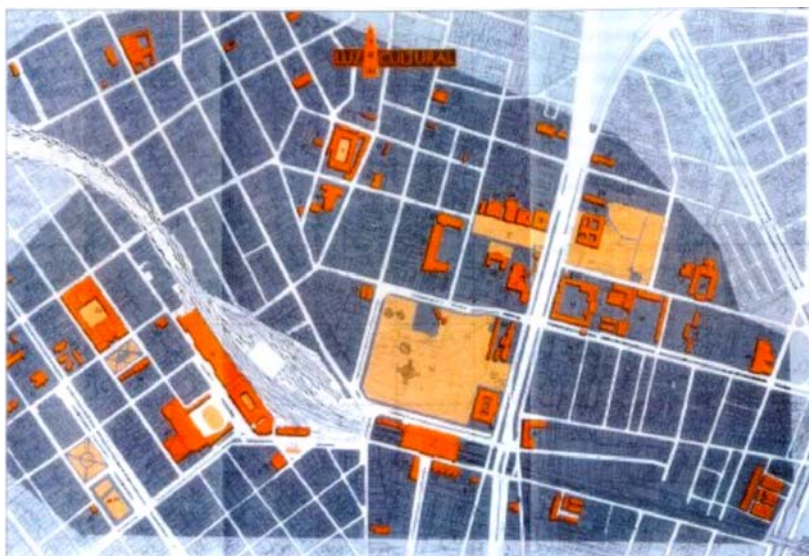


FIGURA 34. Área de abrangência do Projeto Luz Cultural. Fonte: Coelho, 2004.

As propostas se orientaram por duas premissas: a necessidade de valorizar o potencial cultural da área através da divulgação e ampliação das atividades que nele se realizam, tanto no interior dos edifícios que abrigam usos culturais quanto nos espaços públicos abertos, e a incorporação destas atividades na vida cotidiana dos moradores da região, tornando-os protagonistas das mesmas (Meyer, 1987). Desta forma, desde sua formulação, o projeto procurou diferenciar-se dos planos convencionais de renovação urbana que costumam provocar a expulsão da população moradora (Izzo Jr., 1999).

O projeto atuou de forma a induzir mudanças na vida social que pudessem refletir posteriormente em nível espacial. Assim, as atividades propostas pretendiam incentivar um movimento dentro da própria comunidade, que através do uso efetivo dos espaços e equipamentos culturais, fosse capaz de gerar demandas específicas para melhoria do ambiente urbano. Só a partir deste ponto, o Estado passaria a fazer parte do processo, executando obras propostas pela população moradora do bairro, fruto de suas necessidades reais (Meyer, 1987).

Havia a intenção de promover atividades diferenciadas que permitissem uma percepção renovada do ambiente urbano existente pela comunidade, sem necessidade, a princípio de intervenções físicas. Este procedimento foi adotado pelo projeto por ser considerado menos agressivo que a realização de obras de grande porte (Izzo Jr., 1999).

Foram promovidas diversas atividades culturais em lugares públicos para incentivar a convivência social que, em sua maioria, aconteceram no Jardim da Luz, que na época tinha um "aspecto deplorável", segundo Izzo Jr. (1999). Ateliês de desenho e leitura e apresentações de espetáculos infantis foram desenvolvidos junto a instituições como a Pinacoteca do Estado e a Secretaria Municipal de Cultura. A Polícia Militar também fez parte do projeto, assumindo uma vigilância mais efetiva na região e também fazendo apresentações de sua banda nos finais de semana no Jardim

da Luz. Esta interessante parceria abriu a possibilidade da instituição interagir com a comunidade de outra forma, e não somente na repressão de atividades ilegais ou indesejadas.

Assim como com estas parcerias, a coordenação do projeto trabalhou em convênio com a Prefeitura do Município, visto que, a Secretaria Estadual da Cultura, responsável pelo projeto, não possuía atribuições para intervir diretamente no Município (Meyer, 1987).

Outra realização do projeto Luz Cultural foi a instalação das Oficinas Culturais Três Rios, rebatizada em 1990 como Oficina Cultural Oswald de Andrade, no prédio tombado e restaurado da antiga Escola de Farmácia e Odontologia da Universidade de São Paulo (Figura 35). Atualmente, a Oficina oferece cursos e especializações nas áreas de teatro, cinema, música, dança e produção audiovisual além de abrigar exposições e ateliês. Esta foi a primeira de várias oficinas culturais que foram abertas no interior do estado pela Secretaria do Estado da Cultura (www.dancasp.com.br/oficinaoswald).

A Oficina representou para o projeto Luz Cultural a principal referência de atuação, apontando uma nova postura frente ao patrimônio edificado, postura que, segundo o projeto, deveria ser aplicada em escala ampliada para atuação nos bairros mais antigos da cidade, estabelecendo uma nova relação com seus valores urbanos

(Meyer, 1987).



FIGURA 35. Oficina Cultural Oswald de Andrade, Bom Retiro. Fonte: www.skyscrapercity.com, em 01/07.

Entre as demandas recolhidas durante o desenvolvimento da primeira fase do projeto, estava a reforma da Praça Coronel Fernando Prestes, que como até pouco tempo atrás, servia apenas como estacionamento, impossibilitando o seu aproveitamento

como área de lazer pela comunidade. Foi elaborado um projeto de remanejamento da praça junto com a Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, para que ela pudesse ser usada exclusivamente por pedestres, em vista da escassez de outras áreas verdes na região. O projeto não chegou a ser executado, assim como o sistema de iluminação diferenciado para valorizar as edificações monumentais, e o projeto de comunicação visual para proporcionar unidade ao conjunto (Ibid.).

Neste período, foi finalizada a duplicação da rua João Teodoro em toda sua extensão, obra que demandou a demolição da antiga Usina Termoelétrica da Luz. Esta obra já estava em projeto desde 1965, inclusive, em 1974, no estudo de Renovação Urbana do bairro, foi recomendada a diminuição de sua largura, de 60 para 35 metros. Em 1985, a rua foi duplicada com os 60 metros propostos inicialmente, demandando a demolição do edifício que, após sua desativação, havia servido como refeitório ao Quartel por muitos anos. Na época, a obra provocou muita polêmica, pois embora o prédio, do qual foi mantida apenas a chaminé, não fosse tombado, fazia parte do conjunto que envolvia o Quartel da Luz, tombado pelo CONDEPAAT em 1972.

A proposta de intervenção do projeto Luz Cultural tinha um enfoque substancialmente distinto do que o antecedeu, o plano de Renovação Urbana. Enquanto o primeiro procurava a melhoria das condições ambientais da região através de leis que dispõem sobre o uso e ocupação do solo, o segundo fazia o caminho inverso, procurando na comunidade a definição das prioridades de intervenção.

As iniciativas do Projeto Luz Cultural não tiveram continuidade nem chegaram a atrair os investimentos necessários do setor privado para reabilitação do bairro, sendo todas as intervenções realizadas até seu encerramento custeadas pelo Governo Estadual. A construção de uma representatividade legítima da comunidade é um processo que leva tempo e precisa de estímulos sistemáticos até definir suas demandas e exigir seu atendimento. A proposta, mesmo que por iniciativa do governo, tentou iniciar este processo, mas pelo curto tempo que recebeu apoio não conseguiu

concretizar seus objetivos e muito menos ter desdobramentos que influenciassem sensivelmente no espaço construído.

1.3. A FORMAÇÃO DO “PÓLO LUZ”

A partir da metade dos anos 90, começam a ser implementados na região da Luz projetos que reforçariam sua vocação de “pólo difusor” de transformação urbana. Os primeiros investimentos foram feitos pelo Governo do Estado, devido a grande quantidade de imóveis institucionais sob sua guarda na região. O investimento na construção e/ou reforma de equipamentos de grande porte dedicados à cultura apostava em obter contrapartidas por parte do setor privado que de fato contribuíssem para a recuperação da área. Mesmo com o ressurgimento da idéia da utilização do grande potencial cultural da região em favor da reabilitação urbana, já vista no Projeto Luz Cultural, o primeiro projeto implementado foi o da integração das linhas de CPTM da zona Leste às estações Luz, Brás e Barra Funda, além da Linha 4 do metrô (Projeto de Integração Centro, parte do PITU 2020) em 1995.

Dentre as iniciativas não governamentais que se envolveram na difusão e também na elaboração de projetos para o chamado Pólo Luz, se destaca a Associação Viva o Centro. Em 1998, ela realizou um estudo urbanístico desenvolvido pela arquiteta Regina Proserpi Meyer e o escritório UNA Arquitetos, chamado “Pólo Cultural Luz” para implantação do projeto do Complexo Cultural Julio Prestes, contendo também propostas para intervenção sobre a orla ferroviária e o sistema viário local (Izzo Jr., 1999).

A formação do *Pólo Luz*, retomando a dimensão cultural, foi consolidada com as intervenções posteriores do Governo do Estado e suas parcerias, que definiram o perímetro de atuação indicado na Figura 32, delimitado pelos seguintes logradouros:

“...as Avenidas Tiradentes e Prestes Maia, no eixo norte-sul; a Avenida Duque de Caxias e a rua Mauá, na vertente sul; a alameda Nothmann, a oeste; e ao norte, a rua Três Rios, incluindo a praça Coronel Fernando Prestes.” (Meyer, 1999, p. 28).

Das intervenções promovidas no período pelo Governo do Estado, se destacaram a reforma da Pinacoteca do Estado e a abertura do Complexo Cultural Júlio Prestes.

O prédio da Pinacoteca do Estado, tombado em 1982 pelo CONDEPHAAT, foi re-inaugurado em 1998, após passar por reformas que recuperaram suas estruturas, pisos e coberturas e instalações hidráulicas e elétricas. Do projeto, desenvolvido pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha, se destaca a valorização dos espaços internos de exposição sob a luz natural e a mudança da entrada principal ao edifício, agora voltada para a Estação da Luz (Figura 36).



FIGURA 36. Pinacoteca do Estado depois das reformas. Hall de exposições, nova entrada principal e jardim posterior, parte do Jardim da Luz. Fontes: Divulgação Sec. do Estado da Cultura, www.cidadedesao Paulo.com/touraereo/fotos.

Todas as intervenções se concentraram no interesse de adequar melhor os ambientes do prédio à função de museu, dotando-o de salas climatizadas, oficinas de especializadas em restauro de obras de arte, treinamento de mão de obra para trabalhar em museus, assim como uma biblioteca especializada aberta à consulta pública. Todas estas reformas a tornaram apta para receber exposições de todos os gêneros, além de contar com um acervo de mais de 6 mil obras, entre fotos, pinturas, gravuras e esculturas que oferecem um panorama abrangente da arte brasileira do século XIX e XX.

Entre os anos 2002 e 2005 a Pinacoteca recebeu mais de 1 milhão de visitantes, segundo seu diretor Marcelo M. Araújo, que atribui este número a ter incorporado entre suas "...estratégias de comunicação, a linguagem virtual e televisão, o marketing e a propaganda³⁸".

Um ano depois da Pinacoteca, foi inaugurado o Complexo Cultural Júlio Prestes, no prédio da estação Júlio Prestes, que a partir de então, além de servir de ponto de embarque e desembarque de pessoas vindas dos subúrbios paulistanos, passou a ser a primeira sede fixa da Orquestra Sinfônica do Estado de São Paulo. O grande hall de passageiros de primeira classe foi transformado numa sofisticada sala de concertos, a Sala São Paulo, com capacidade para abrigar 1509 pessoas (Figura 37).



FIGURA 37. Complexo Cultural Júlio Prestes, e interior da Sala São Paulo. Fontes: UEP/São Paulo, 2007; www.cultura.sp.gov.br.

Desenvolvido pelo escritório de Nelson Dupré, o projeto começou a ser executado em 1997, e teve especial preocupação nas questões relacionadas à acústica do novo espaço, visto que ele funcionaria contíguo ao movimento dos trens, com a estação em pleno funcionamento. Foi adotada uma série de artifícios técnicos para isolamento acústico e estrutural com o objetivo de proteger o ambiente que abrigaria a sala de concertos, e no seu interior foi instalado um forro móvel de placas acústicas para dar melhores condições para a propagação do som (Meyer, 1999).

Antes da realização desta grande obra, a estação Júlio Prestes havia recebido algumas melhorias em 1992, para abrigar eventos como desfiles de moda,

³⁸"Um século de muita Luz", *Jornal da USP*, 09 a 15 de Maio de 2005.

coquetéis e sessões da Mostra de Cinema de São Paulo (Wisnik et. al., 2001). Porém, sua consagração como um dos principais equipamentos culturais da cidade aconteceu após a instalação da Sala São Paulo.

A participação da iniciativa privada foi freqüentemente elogiada durante o processo de construção e após a inauguração da obra, apesar de ter sido pouco significativa em termos financeiros: 4% do total dos investimentos, contando ainda a possibilidade de ter o valor abatido do Imposto de Renda, por meio de leis de incentivo fiscal. Embora o Governo do Estado tenha bancado a maior parte dos custos necessários para execução da obra (cerca de R\$ 50 milhões), a imagem da Sala São Paulo foi usada indiscriminadamente pelos grupos empresariais participantes, que exploraram ao máximo as possibilidades de valorização de sua imagem corporativa pelo status, e conseqüentemente a boa publicidade que proporcionam os investimentos relacionados à cultura (Wisnik et. al., 2001).

Os pesados investimentos realizados pelo Estado na instalação do Complexo Cultural Júlio Prestes se justificavam na intenção de estabelecer um marco que irradiasse um processo de reabilitação do tecido urbano adjacente, caracterizado por concentrar habitações sub-normais e pontos de tráfico e prostituição. Esta interferência monumental no meio de um contexto tão deteriorado como o da chamada “cracolândia” incitou as mais diversas reações por parte da opinião pública. No dia da inauguração, em julho de 1999, enquanto no interior do edifício acontecia a cerimônia de inauguração, cheia de convidados ilustres, do lado de fora, na praça Júlio Prestes, houve enfrentamentos entre policiais, chamados para o dia em grande quantidade, e manifestantes, na maioria moradores da região, que mostravam sua indignação com as prioridades de investimento do governo, que construía salas de concerto enquanto a meio quarteirão dali muitas famílias se amontoavam em cortiços por falta de políticas habitacionais³⁹.

³⁹ “Sala São Paulo, esse momento agora é do público”, *Jornal da Tarde*, 11/07/99; “Inauguração atrai do presidente ao pipoqueiro”, *Folha de São Paulo*, 11/07/99.

Operações policiais semelhantes a da inauguração se tornaram frequentes tanto em noites de grandes concertos quanto na rotina dos moradores das adjacências. Segundo relatório da organização Fórum Centro Vivo (2006), a região da Luz, especificamente as áreas adjacentes às estações ferroviárias, foram as mais alvejadas por tais operações, pois além de abrigar pontos de tráfico e prostituição, concentra pessoas, principalmente crianças, em situação de rua e/ou vulnerabilidade social, consideradas representantes do atraso no processo de reabilitação urbana.

Neste período, ainda foram realizadas pelo Governo do Estado a reforma e adequação da Estação da Luz para articulação do sistema de transportes metropolitano e intervenções menores no Jardim da Luz, Mosteiro da Luz, Museu de Arte Sacra e antigo edifício do Departamento Estadual de Ordem Política e Social - DOPS.

Em 2006, a região recebeu novos equipamentos culturais, como o Museu da Língua Portuguesa, alojado nos amplos saguões da Estação da Luz. As exposições e os equipamentos necessários para sua montagem estiveram a cargo das Secretarias de Cultura e Educação do Governo do Estado, e contaram com apoio de diversas instituições como a Fundação Roberto Marinho. O antigo prédio da administração da estrada de ferro Sorocabana, que também foi sede do DOPS, foi reformado para abrigar a Estação Pinacoteca, destinada a exposições e oficinas, funcionando como anexo da Pinacoteca do Estado.

Neste curto período, foram produzidos na Luz espaços culturais de inegável importância para a cidade. No entanto, estes equipamentos de grande porte, ainda se relacionam melhor com o âmbito metropolitano que com seu entorno imediato, o bairro e sua comunidade. Apesar de ter atraído um número considerável de visitantes para a região, as intervenções não conseguiram ainda atrair investimentos significativos da iniciativa privada e nem dar indícios de um processo de transformação do tecido urbano a sua volta, como esperavam seus idealizadores.

Mas por que a estratégia não surtiu o efeito esperado? Segundo Wisnik et. al. (2001) estes equipamentos culturais, e principalmente o Complexo Cultural Julio Prestes, têm a intenção deliberada de isolar-se de seu entorno, de ser um enclave no meio da degradação que o rodeia. Uma demonstração disso é que apesar de estar num lugar de acessibilidade privilegiada na cidade, ele é dotado de um estacionamento na parte posterior ao edifício com capacidade suficiente para que todos seus convidados, de modo que eles não tenham a necessidade de sair do prédio.

A estas intervenções isoladas, conhecidas como intervenções âncora, lhes sucedeu o projeto do Programa Monumenta, que constatando essas deficiências, procurou mediante suas propostas oferecer respostas objetivas para uma reabilitação que fosse além dos edifícios monumentais, chegando de fato no tecido urbano envolvente.

2. O Programa Monumenta para a região da Luz

O contrato de empréstimo para o desenvolvimento do Programa de Preservação do Patrimônio Histórico Urbano - Monumenta no Brasil foi firmado durante o Governo do ex-presidente Fernando Henrique Cardoso com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID (Contrato de Empréstimo nº1200/OC-BR). Os recursos são viabilizados no atendimento aos regulamentos, ações e critérios determinados no contrato, que segue as orientações e modelo de implementação indicados pelo BID. Os recursos para o programa são administrados pela Unidade Central de Gerenciamento - UCG, vinculada ao Gabinete do Ministério da Cultura - MinC e são destinados a atacar as causas da degradação do patrimônio histórico em centros urbanos onde se localizam bens tombados pelo Instituto de Patrimônio Artístico Nacional - IPHAN (MinC; BID, 1990).

Na implementação do programa são aplicados os recursos provenientes do empréstimo e também contrapartidas dos Estados e Municípios, procurando ao longo de todo o processo atrair investimentos da iniciativa privada e a participação da comunidade. O diferencial deste Programa é ter como princípio básico garantir as “condições de sustentabilidade”, entendidas como a geração permanente de receita suficiente para garantir o equilíbrio financeiro das atividades e manter conservados todos os imóveis da Área de Projeto, objetivo que pretende ser alcançado com o estabelecimento de novos usos para os imóveis e monumentos recuperados, assim como a intensificação do fluxo de turistas nas áreas de intervenção (MinC; BID, 1990; www.monumenta.gov.br)

2.1. PROPOSTAS E REALIZAÇÕES NA LUZ

Em Junho de 2002, através de convenio firmado entre a Prefeitura do Município de São Paulo e o Ministério da Cultura - MinC (Convênio nº 400/2002), o Programa Monumenta passou a ser implementado no município no “Conjunto Histórico da Região da Luz”. O conjunto, tombado pelo IPHAN em agosto de 2000, reúne nove locais, entre eles a Pinacoteca do Estado, a Estação da Luz, o Museu de Arte Sacra, a Estação Julio Prestes e sua gare, os edifícios Ramos de Azevedo e Paula Souza, e a praça Júlio Prestes. O tombamento federal de toda esta área teve o objetivo de alocar mais recursos do programa Monumenta, visto que ele destina US\$ 1,5 milhão para cada prédio tombado em nível federal em cada cidade, e na região só o Mosteiro e a Estação da Luz cumpriam este requisito⁴⁰. Segundo Saia (2000), o tombamento não foi aplicado com o rigor necessário, e ficou atrelado a interesses menores, visto que alguns edifícios do conjunto não têm importância nacional como,

⁴⁰ “Patrimônio Histórico tomba toda a região da Luz”, Estado de São Paulo, D20, 12/08/2000; “Tombamento ajuda a revitalizar área da Luz”, Estado de São Paulo, C8, 21/08/2000.

por exemplo, os projetados pelo arquiteto Ramos de Azevedo, cuja importância se dá apenas no contexto paulista, motivo pelo qual já foram tombados pelo CONDEPHAAT.

O Projeto para implementação do Programa Monumenta na região da Luz foi elaborado entre 2001 e 2002, por uma empresa terceirizada, por encomenda da Unidade Especial de Projeto - UEP, que no caso de São Paulo está ligada a EMURB. O programa tem por objetivos gerais preservar áreas prioritárias do patrimônio histórico e artístico urbano sob proteção federal, aumentar a conscientização da população acerca desse patrimônio, aperfeiçoar sua gestão e estabelecer critérios para implementação de prioridades de conservação e, em curto prazo, aumentar a utilização econômica, cultural e social das áreas de intervenção (MinC; BID, 2002).

Uma versão preliminar do projeto foi elaborada pelo IPHAN, CONDEPHAAT e DPH. O chamado *Perfil do Projeto - Área da Luz* propunha a recuperação da centralidade do bairro na cidade, através da integração das diversas intervenções pontuais num plano conjunto para a totalidade da área. Nele foram definidas 5 sub-áreas com características de ocupação diferenciadas e complementares dentro do bairro, propondo intervenções em cada uma delas como forma de equilibrá-las e recuperar a coesão do conjunto. Estas premissas não foram consideradas para elaboração do projeto do Programa Monumenta, mudando a essência das diretrizes de intervenção, de acordo com as exigências estabelecidas no contrato de empréstimo. Assim, o projeto da UEP prevê atuação sobre focos pontuais, monumentos ou logradouros, e seu entorno imediato. A região situada no lado oeste da Avenida Tiradentes foi privilegiada para delimitação do perímetro de intervenção, devido ao peso das intervenções nas Estações e no sistema ferroviário e a inexistência de perspectivas de superação da barreira constituída pela Avenida Tiradentes definidas por parte do Estado (MinC; BID, 2002; José, 2004).

A Área de Projeto inicialmente proposta foi cortada, abarcando quase exclusivamente os quarteirões dos edifícios monumentais tombados e deixando de

fora os socialmente mais complexos. A redução da área também esteve condicionada a “otimizar” os recursos existentes para as intervenções, visto que, quanto maior a área, mais diluída seria a aplicação dos recursos e menor o impacto das intervenções para o propósito do re-desenvolvimento da região. Ou seja, a delimitação da área dependeu da sua capacidade de atender as condições de sustentabilidade propostas pelo programa. Nesta seleção ficaram de lado vários elementos significativos do bairro, como as vilas operárias, que ocupadas por usos residenciais e de pequeno comércio, não ofereciam o potencial de exploração econômica desejado, diferente de outros monumentos. Envolvendo a Área de Projeto, como mostram as Figuras 38 e 32, foi delimitada a Área de Influência do Projeto, onde poderão ocorrer atividades econômicas que contribuam para a manutenção do conjunto que foi objeto dos investimentos (MinC; BID, 1990, 2002).

O projeto Monumenta Luz pretendia atuar em quatro frentes: recuperação do patrimônio, re-qualificação do espaço urbano, financiamento para recuperação de imóveis privados, e capacitação e educação patrimonial (UEP/São Paulo, 2007).

Para dar início à proposta de recuperar o patrimônio histórico e artístico urbano da região da Luz, foram analisados para intervenção 231 imóveis de propriedade privada e 26 componentes históricos tombados dentro da Área de Projeto, dos quais foram selecionados 103 imóveis particulares com interesse para preservação e somente 15 monumentos, pois os demais já estavam restaurados ou em fase final de obras (MinC; BID, 2002).

O projeto definiu diferentes graus de intervenção nos monumentos, para alguns é previsto o restauro global, para outros, parcial ou apenas limpeza. Estes edifícios são: do Conjunto do Jardim da Luz, o Ponto de Bondes, o Prédio do Ponto Chic, a Casa da Administração e o Coreto, os dois pontilhões de ferro forjado situados a ambos lados da Estação da Luz, o Edifício Paula Souza, o Edifício Ramos de Azevedo, o Quartel da Luz, o Hotel Federal Paulista, o Hotel Queluz, o Museu de Arte

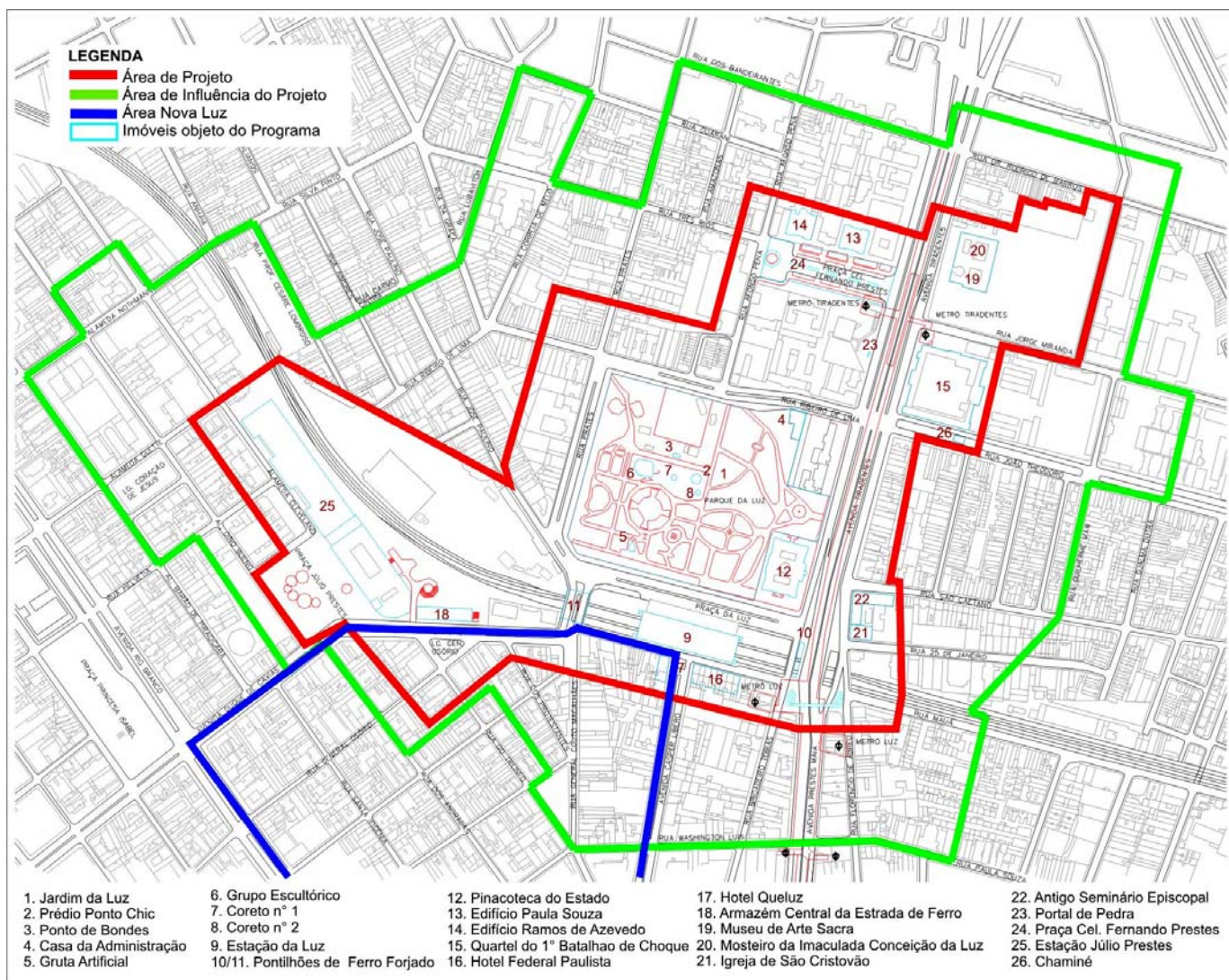


FIGURA 38. Área de Projeto e Área de Influência do Projeto, Programa Monumenta Luz, 2002. Fonte: MinC; BID, 2002; UEP/São Paulo, 2007. OBS. O levantamento de 2007 das áreas de intervenção do Monumenta apresenta também o perímetro do “Nova Luz”, indicando seu caráter complementar.

Sacra, o Antigo Seminário Episcopal, a Praça Coronel Fernando Prestes, e a Chaminé da Usina da Luz, além dos 103 imóveis privados dentro da Área de Projeto (Ibid.).

Foi elaborado o “Plano Estratégico Urbanístico”, que continha diretrizes para intervenções no espaço urbano, melhorando a circulação de pedestres com o alargamento e construção de novas calçadas, principalmente entre os monumentos que seriam objeto de intervenção, reestruturando a malha viária local para facilitar a circulação de carros de passeio, entre outros. Dentre as propostas, se destacam a construção de uma travessia sob a Avenida Tiradentes, dando acesso às linhas de

CPTM e Metrô, a reurbanização da praça Júlio Prestes, a construção de um estacionamento sob a Praça da Luz, entre o Jardim e a Estação da Luz, a construção de um novo viaduto Couto Magalhães unindo as ruas Mauá e Prates, deixando o pontilhão de ferro para circulação de pedestres, entre outras (Figura 39, UEP/São Paulo, 2007).



FIGURA 39. Plano Estratégico Urbanístico para o bairro: Travessia sob a Av. Tiradentes CPTM-Metrô; novo Vd. Couto Magalhães, unindo ruas Mauá e Prates; e , transposição sobre av. Tiradentes na r. João Teodoro. Fonte: UEP/São Paulo, 2007.

A participação da iniciativa privada poderia dar-se em duas condições: como potenciais operadores mediante a “concessão de uso” de alguns dos monumentos e edifícios tombados para exploração comercial, ou como parceiros em empreendimentos imobiliários e comerciais dentro da Área de Influência do projeto. Outra forma de participação direcionada especificamente aos proprietários de imóveis, era a reforma dos mesmos com o financiamento concedido pelo programa. As obras que este empréstimo podia financiar eram a recuperação de fachadas, a estabilização ou consolidação da estrutura, o embutimento da fiação elétrica e, no caso do proprietário ter renda de até três salários mínimos, a possibilidade de adequação do imóvel para geração de renda. O tempo para pagamento dos empréstimos dependeria do uso do imóvel após as reformas: 10 anos se for comercial, 15 anos residencial, e 20 anos caso os proprietários tenham renda inferior a três salários mínimos. A taxa de juros é zero e o prazo de carência de seis meses, tendo o proprietário que dar como garantia hipotecaria o imóvel onde os recursos

foram aplicados. O pagamento dos financiamentos serão destinados a um Fundo Municipal de Preservação (MinC; BID, 2002, 2006).

O Fundo de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural da Área do Projeto Luz, necessário à implantação do Programa no município, foi criado por lei nº13.520/2003, mas foi regulamentado apenas em 2006. Ele tem por objetivo dar continuidade às ações do Monumenta quando o projeto terminar, financiando a manutenção das intervenções realizadas em monumentos públicos e reaplicando os recursos excedentes na Área de Influência do projeto, motivo pelo qual, tem uma duração mínima de 20 anos.

Até 2005, os recursos destinados à implementação das obras do Programa Monumenta em São Paulo eram de R\$ 19.466.431,00, valor composto por 70% de aporte federal (50% empréstimo BID e 20% Ministério da Cultura), 15% de contrapartida estadual e 15% de contrapartida municipal. A contrapartida do Governo do Estado foi utilizada já na primeira fase do Programa, com a execução de estudos de viabilidade, Plano Estratégico de Intervenção Urbanística e definição de prioridades de intervenção. Esta distribuição de tarefas foi determinada também pela UCG do MinC, cabendo à Prefeitura do Município a administração da UEP e a execução das obras (UEP/São Paulo, 2007).

A obra que deu início as intervenções propostas pelo programa foi a restauração da chaminé, remanescente da primeira usina elétrica da cidade na rua João Teodoro, executada e financiada integralmente pela Prefeitura do Município em 2002. Nos anos seguintes foram elaborados pela UEP/São Paulo projetos executivos para intervenção nos edifícios e monumentos históricos selecionados, e também foram iniciados os processos licitatórios para execução das obras (Ibid.).

Em 2004, foi assinada a renovação do contrato até dezembro de 2007, visto que até então não havia sido possível a execução de obras além da chaminé. O não andamento das obras do programa provocou um corte em seu orçamento para o

Município pelo MinC, que foi para R\$ 9.733.215,50, com proporcional diminuição de suas contrapartidas. Como explica Fioretti⁴¹, os recursos do empréstimo do BID provêm de um fundo comum administrado pela UCG e ligado ao Ministério da Cultura, e são distribuídos de acordo com o andamento dos projetos em cada cidade participante do Programa Monumenta em todo o Brasil. Segundo a necessidade, os recursos designados a cada cidade podem ser aumentados ou diminuídos, como foi no caso de São Paulo, sendo a única das 26 cidades a sofrer o corte⁴².

Com recursos reduzidos a partir de setembro de 2005, o programa reestruturou as prioridades de intervenção na área, diminuindo a verba para restauro de alguns edifícios monumentais e excluindo totalmente outros, como o Quartel da Luz. Apesar da ênfase dada à requalificação do espaço urbano que seria promovida pelo programa, como mostraram diversas reportagens dedicadas ele desde seu início⁴³, o Plano Estratégico Urbanístico foi totalmente abandonado. A parte do projeto que marcaria o diferencial das iniciativas anteriores, por terem sido pontuais, ou seja, a atuação na melhoria da qualidade ambiental do bairro numa proposta de reabilitação mais abrangente, foi deixada por conta da valorização imobiliária que seria induzida com as intervenções em monumentos, como veremos mais adiante.

Entre as realizações do programa até fevereiro de 2007, estão a restauração integral do Coreto nº2, do ponto de bondes e do prédio do Ponto Chic, dentro do Jardim da Luz. Na capela da Imaculada Conceição da Luz, foram executadas obras de restauro e conservação das coberturas, forros e arcadas de pedra lavrada. A reurbanização da praça Fernando Prestes, na Figura 40, pode ser considerada a única

⁴¹ Informação verbal, fornecida pela arquiteta Edméia Fioretti, coordenadora da UEP-São Paulo Monumenta Luz, em fevereiro de 2007.

⁴² "São Paulo perde 10 milhões para revitalizar Luz", Folha de São Paulo 03/02/2006.

⁴³ "Projeto cria centro de lazer na região da Luz", Folha de São Paulo, C4, 11/06/2001; "Marco zero de uma nova Luz", Estado de São Paulo, C1, 6/06/2005; "Reforma de praça inicia projeto de revitalização da região da Luz", Folha de São Paulo, C1, 22/04/2005; "Luz: ponto de bonde e coreto serão reformados", Estado de São Paulo, C8, 18/10/2005; "Obra resgata o lado praça de praças", Estado de São Paulo, C8, 22/06/2005.

que interveio diretamente para melhorar o espaço público, resgatando seu desenho original e destinando a maior parte de sua área para pedestres.



FIGURA 40. Praça Cel. Fernando Prestes, duas fotos antes e duas depois das reformas finalizadas em 2006. Fonte: UEP/São Paulo, 2007.

As obras em andamento são: o restauro das fachadas e das esquadrias de madeira dos edifícios Ramos de Azevedo e Paula Souza e a recuperação integral da Casa da Administração, dentro do Jardim da Luz (UEP/São Paulo, 2007).

Por iniciativa da coordenadoria da UEP/São Paulo, foram investidos na Luz recursos provenientes da URB-AL, Projeto Rosário Suma, concedidos a fundo perdido pela Oficina de Cooperação da União Européia. Estes recursos viabilizaram a restauração do Coreto nº 1, da escultura Musa Impassível de V. Brecheret e do Chafariz dos Delfins, e a publicação de um guia cultural da Luz com roteiros de visitação para a região (ibid.).

Para a recuperação de imóveis privados dentro da Área de Projeto, foi estabelecido o valor limite de R\$ 1.784.964,65, mas este componente do programa teve aderência pouco significativa. O prazo para inscrição de imóveis privados que seriam selecionados para financiamento de sua recuperação durou pouco mais de um mês (28 de janeiro a 2 de março de 2006), tendo os proprietários que apresentar neste prazo a documentação do imóvel e a proposta de recuperação, além de informar o tipo de contrapartida que ofereceria para a reforma de seu imóvel (MinC; BID, 2006).

Muitos dos imóveis particulares que precisam recuperação não estão ocupados por seus proprietários ou são ocupados por cortiços, muitos tem dívidas acumuladas do IPTU, são heranças, fruto de desmembramentos, e outras

especificidades características de áreas urbanas antigas. Estes fatores também impediram maior participação nos financiamentos oferecidos pelo programa.

Foram selecionados para recuperação o Edifício Santa Josefa pertencente a um condomínio residencial no Largo General Osório, e o prédio do Colégio Santa Inês, na rua Três Rios. Ambos imóveis tiveram seus processos aprovados pelo BID/MinC e a Caixa Econômica Federal, também participante deste componente do programa, e inclusive um deles, o Colégio Santa Inês já iniciou as obras de restauro da fachada com a contrapartida exigida, porém a liberação dos recursos não foi autorizada por entraves burocráticos. Segundo explicou Fioretti⁴⁴, a Prefeitura do Município tem inadimplências com o Governo Federal, relacionadas a assuntos distintos aos programas de reabilitação urbana, motivo pelo qual não podem ser liberados os recursos do empréstimo destinados à recuperação de imóveis particulares. A UEP espera que estas pendências sejam cobertas até final do ano, data em que encerra o contrato para São Paulo, para que possam ser recuperados pelo menos estes dois imóveis.

Mesmo com todas essas limitações, o programa Monumenta conseguiu executar obras de restauro e conservação de alguns edifícios e monumentos representativos da história da cidade, mas as propostas não se aplicaram diretamente à melhoria do sítio urbano, estabelecido como objetivo do programa e do tombamento federal. Ele conseguiu implementar intervenções pontuais, e segundo sua coordenação, atingiram as metas de acordo com os recursos disponíveis.

2.2. A IMPORTANCIA DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

Um dos princípios do Programa Monumenta é que os sítios históricos que foram objeto de intervenção consigam manter suas características preservadas sem a

⁴⁴ Informação verbal, fornecida pela arquiteta Edméia Fioretti, coordenadora da UEP-São Paulo Monumenta Luz, em fevereiro de 2007.

necessidade de receber novos aportes governamentais para sua conservação. Para tanto, previamente a implementação do projeto, foi realizado um estudo para avaliar as possibilidades das áreas de intervenção responderiam satisfatoriamente a estas demandas.

A avaliação da viabilidade econômica do Projeto é calculada em cima do resultado líquido econômico entre custos e benefícios obtidos através do Programa. Ele não segue a prática tradicional, onde o retorno econômico da recuperação de centros históricos é vinculada à dinamização da indústria do turismo. Os possíveis recursos provenientes desta fonte foram considerados apenas em relação à rentabilidade dos monumentos, possibilitando assim sua manutenção contínua. Isto indica que a previsão do retorno da implantação do Programa foi construída basicamente em cima do potencial de valorização imobiliária da área de intervenção, prevista como decorrência das melhorias. Assim, para avaliar a valorização dos monumentos, no caso de aqueles que abrigam alguma atividade, considerou-se a renda proveniente de aluguel ou uso do espaço (MinC; BID, 2002).

Para estimar a valorização dos imóveis privados, foi necessária a realização de um estudo de mercado imobiliário em junho de 2002, compreendendo as Áreas de Projeto e Influência. O estudo indicou que os imóveis de maior valor estão nas proximidades do Setor Comercial José Paulino, onde se concentra o maior dinamismo econômico da área⁴⁵. Onde incidia o zoneamento especial (Z8-007), os valores diminuía consideravelmente, devido aos baixos índices de aproveitamento que restringiam o uso do solo, mesmo com um pólo comercial importante, o da rua São Caetano, ao leste da Avenida Tiradentes. O zoneamento de 2004 só mantém as restrições nas áreas denominadas ZEPEC, Zonas Especiais de Preservação Cultural, e delimita a ZCPa/02, Zona de Centralidade Polar, em função da existência do Programa Monumenta e sua área de intervenção⁴⁶, descrito no Plano Regional

⁴⁵ Cf. Caracterização da Área de Estudo, no primeiro capítulo desta dissertação.

⁴⁶ Cf. Figura 25, no primeiro capítulo desta dissertação.

Estratégico da Sé como um dos Projetos Estratégicos de Intervenção Urbana em andamento na cidade (PRE-Sé, 2004, Art. 21, Seção IV, Tít. III). As especificidades do programa de incremento do uso econômico dentro das áreas de influência e inclusive dos próprios monumentos restaurados, encontraram no zoneamento a abertura suficiente para mudar as características de ocupação existentes, predominantemente residencial e de baixa densidade, visto que a ZCP-a procura estabelecer a predominância de usos não residenciais.

Assim, foi feita uma previsão da valorização imobiliária para locação, compra e venda de imóveis após a implantação do Programa, indicada em valores mínimos e máximos a serem agregados aos imóveis que variam segundo o grau de intervenção: direta, utilizando os recursos do Programa, ou indireta, valorizando-se apenas com a revitalização de seu entorno. Foram desenhados três cenários: A. se o entorno for revitalizado; B. se apenas o imóvel for restaurado; e C. se as duas ações ocorrerem simultaneamente. Para imóveis residenciais, comerciais e de serviços tanto o cenário A quanto o B, segundo estudo imobiliário do Programa, apresentariam uma valorização de 10 a 20%, já no cenário C variam de 20 a 35% (MinC; BID, 2002).

A valorização dos imóveis localizados no Setor Comercial José Paulino é pouco expressiva por ser a área menos deteriorada, tendência totalmente contrária ao que aconteceria nas áreas ambientalmente mais degradadas e com menor valor inicial, atualmente ocupadas por moradias precárias (Ibid).

Os benefícios considerados na avaliação econômica do projeto foram calculados a partir da soma do valor a ser agregado aos 231 imóveis da Área do Projeto, além da valorização dos monumentos. O valor alcançado superou a soma dos investimentos gastos com as respectivas reformas, resultando um saldo positivo para o Projeto, o que demonstrou sua viabilidade econômica e existência de potencial de retorno financeiro (MinC; BID, 2002).

O retorno financeiro é considerado indispensável pelo Programa para garantir que os imóveis e monumentos sejam capazes de manter suas características preservadas. O Fundo Municipal de Preservação atuaria neste sentido, tendo como fontes de alimentação praticamente todos os imóveis, tombados ou não, que serão objeto de intervenção do projeto. Assim, recursos financeiros gerados pelas iniciativas do Monumenta, recursos orçamentários adicionais do município, contrapartidas de convênios, aluguéis e arrendamentos dos imóveis, e doações, podem vir a constituir fontes de recursos para o Fundo. O retorno dos recursos do empréstimo para financiamento da recuperação de imóveis privados, também destinados ao Fundo, estão previstos de forma diferenciada, segundo o uso que venha a ser dado após a obra (residencial, comercial/turístico e/ou institucional). A valorização dos imóveis localizados na Área do Projeto acima mencionada resultará num acréscimo na arrecadação do IPTU a ser, pelo menos em parte, também destinado ao Fundo Municipal de Preservação (Decreto Municipal nº 46.967/2006; MinC; BID, 2002).

Pode-se perceber que a sustentabilidade é trabalhada em termos de rentabilidade, e para alcançá-la são criados cenários de geração de renda em imóveis públicos e privados, destinando-os para usos comerciais e de serviços.

A valorização imobiliária como um dos principais objetivos do Programa Monumenta se justifica na necessidade de atender as demandas da competitividade econômica, difundidas pelo novo modelo de planejamento, como vimos no capítulo anterior. Assim, o projeto enfatiza que "...para tanto, é preciso criar novo centro da cidade um novo pólo de negócios capaz de aumentar a atratividade de investimentos em todos os setores da economia, acompanhando o claro contexto de globalização" (MinC; BID, 2002, p. 45, Anexo 1). Segundo Nobre (2000), os governos municipais, para atender diretrizes deste tipo, tendem a estimular o mercado imobiliário com a concessão de incentivos fiscais e a desregulamentação do uso do solo e assim

viabilizar a reabilitação urbana de setores desvalorizados das cidades, resultando em mais uma estratégia de acumulação capitalista.

A revalorização imobiliária da área, segundo o projeto para a Luz representa também a única forma de “reverter o acentuado processo de degradação física e social⁴⁷”. Mas este processo, como reconhece o mesmo relatório do programa, não aconteceria em todos os setores da Área de Projeto, existindo inclusive os considerados de muita qualidade sócio-ambiental, como o setor residencial ao noroeste do jardim da Luz, ou mesmo o Setor Comercial José Paulino, que possui os imóveis mais valorizados da área (MinC; BID, 2002). Então, o processo de valorização imobiliária que pretende ser desencadeado a partir das intervenções do projeto recai nas áreas que concentram cortiços, imóveis antigos vazios, comércio popular, moradores de rua, e no caso específico da área conhecida como “cracolândia”, pontos de tráfico e prostituição. Estes setores são: as áreas residenciais de baixa densidade, lindeiras à linha ferroviária no limite sudoeste da Área de Projeto, e o entorno imediato ao sul das estações Luz e Júlio Prestes, incluindo trechos do bairro de Campos Elíseos, de baixa densidade construtiva e populacional, assim como de Santa Efigênia, onde se localiza a “cracolândia”.

As conseqüências nocivas que o processo de valorização imobiliária pode acarretar para os moradores atuais da região foram identificadas nos estudos preliminares à implantação do projeto, já as soluções para esses possíveis desdobramentos, segundo o programa, têm que ser previstas e ficar a cargo do governo (MinC; BID, 2002).

Assim, o projeto classifica a expulsão de moradores de cortiços, de pequenos comerciantes e comércio informal da Área de Projeto como um impacto da fase de implantação. Para tanto, recomenda o planejamento de ações de “remoção e re-assentamento” da população, que seria encaminhada, segundo suas características

⁴⁷ Note-se que esta expressão é usada constantemente ao longo do documento que avalia a viabilidade sócio-ambiental do programa (MinC; BID, 2002, vl. 6), ao referir-se aos setores menos valorizados dentro da Área de Projeto.

sócio-econômicas, a programas habitacionais da Prefeitura do Município e do Governo do Estado, financiados também pelo BID, como o Ação Centro e o Programa de Ação em Cortiços-PAC, respectivamente. O projeto encara este processo como um “mal necessário”, e reafirma que: “...embora este seja um impacto negativo para a população afetada, sua reinserção no contexto urbano, através de uma moradia formal, deve ser classificada como um benefício propiciado pela revitalização da área”, e ainda acrescenta que: “Os impactos desta fase são, portanto, negativos e irreversíveis, porém de pouca relevância e significância, uma vez que, são controláveis pela adoção de medidas mitigadoras representadas pelos programas sociais e habitacionais já em curso na Área de influência do Projeto.” (Ibid., p.19, vl. 6, grifo nosso)

Embora não existam dados precisos do número de pessoas que poderiam ser afetadas pelo impacto deste projeto, usaremos algumas referências apontadas na caracterização da área de estudo⁴⁸. A Área de Projeto do Programa Monumenta abrange trechos dos distritos de Bom Retiro, Santa Cecília e Sé, existindo em seu extremo sudoeste, segundo levantamento para implementação do PRIH-Luz de 2002, 500 famílias moradoras de cortiços. Também deve levar-se em consideração que, entre os bairros do centro, o Bom Retiro é o segundo em número de barracos de favelas, cortiços e moradias improvisadas, superado apenas pelo Brás (Frúgoli, 2000). Além deste, no trecho de Santa Cecília compreendido pela Área de Projeto, se encontra a “cracolândia”, caracterizada por concentrar além de atividades marginais, como tráfico e prostituição, habitações sub-normais, imóveis vazios, e pessoas, principalmente crianças, em situação de rua e/ou vulnerabilidade social.

Segundo as recomendações do projeto, este contingente de pessoas teria que ser encaminhado aos programas governamentais de habitação social, programas que não tem mostrado capacidade de responder sequer pela demanda já existente.

⁴⁸ Cf. Segunda parte do Primeiro Capítulo desta dissertação.

Assim sendo, os efeitos da implantação de um programa semelhante não podem ser considerados irrelevantes ou insignificantes, diante da expulsão de centenas de famílias e a incapacidade do governo de implementar “medidas mitigadoras”, que significaria proporcionar alternativas de moradia para esta população.

A área recuperada, segundo o projeto, deverá ser ocupada por usos relacionados à sua nova vocação cultural, especializando-se, por exemplo, no caso das áreas adjacentes à Sala São Paulo e ao Centro de Estudos Musicais Tom Jobim, no antigo Hotel Piratininga, na venda e manutenção de instrumentos musicais, assim como posteriormente, abrigar residências para músicos. A valorização dos aspectos históricos do bairro através da intervenção nos monumentos aumentará o fluxo e a permanência de turistas e visitantes em geral, promovendo a intensificação do uso do solo e trazendo retornos econômicos esperados (MinC; BID, 2002). Mas para consolidar um ambiente urbano compatível com a criação do pólo turístico-cultural que se propõe, o projeto conta com o apoio governamental para aumentar as condições de segurança, promover a redução de pontos de tráfico de drogas e prostituição, e só assim, a região “...deverá atrair novos moradores e usuários e reduzir assim a ociosidade dos imóveis, com a melhoria dos indicadores sociais” (Ibid. p. 20, vl. 6).

O chamado de retorno da população às áreas centrais resulta um chamado “interessado” para que as classes mais abastadas recuperem o controle destas áreas privilegiadas (Smith, 2006). Em São Paulo, esta intenção por parte dos promotores da reabilitação se faz explícita na postura que adota e divulga a Associação Viva o Centro, que tem como mantenedores poderosos grupos econômicos com substancial patrimônio imobiliário na região (Wisnik et. al., 2001). Nas palavras de seu presidente executivo, Marco A. Almeida, “...não se trata de obrigar ninguém a sair do centro,

mas também não se deve incentivar a vinda deles (população pobre) ⁴⁹, e alega que não vê caráter excludente na revitalização do centro.

Entretanto, o policiamento constante na região solicitado ao poder público para consolidar a formação do pólo turístico-cultural esperado pelo Monumenta não se iniciou com este projeto, como vimos anteriormente. A repressão das atividades ilegais assim como o encaminhamento de moradores de rua e crianças dependentes químicas, que predominam nesta região do centro, para programas de assistência social específicos, é uma das recomendações do projeto, contando para isso com o apoio do governo. As ações diminuirão a incidência dessas atividades na Área de Projeto, porém elas poderão migrar para outros locais contíguos, fato constatado por varias matérias jornalísticas⁵⁰ nos anos seguintes. O projeto prevê este desdobramento como um efeito negativo para outras regiões, mas não para dentro da área de intervenção, fazendo a ressalva que redução destas atividades não está entre seus objetivos (MinC; BID, 2002).

As intervenções realizadas como prioridade pelo Programa Monumenta na Luz, até o encerramento desta pesquisa, foram variadas, mas reduzidas, em relação aos objetivos traçados. Uma praça, alguns edifícios e vários monumentos tiveram intervenção direta; dos imóveis privados, somente dois. A valorização imobiliária que se espera a partir destes investimentos diretos é, naturalmente, nos próprios imóveis objeto de intervenção, mas principalmente nos imóveis do entorno. A evidência na mídia falada e escrita, junto às outras iniciativas implementadas na região, umas promovendo as outras, já é um dos primeiros passos para alcançar este objetivo. Assim, os efeitos são esperados para os anos seguintes a implantação do projeto.

⁴⁹ "Centro de São Paulo: revitalização, especulação ou higienização", reportagem da Revista Eletrônica do IPHAN, por Sergio Mattos em 04/10/2005, www.revista.iphan.gov.br/noticias em 10/11/05. Observação entre parêntesis feita pelo autor da reportagem.

⁵⁰ "Cracolândia ganha delegacia móvel", Folha de São Paulo, C7, 17/12/2002; "Cracolândia andou umas quadras", Estado de São Paulo, C7, 19/05/2005; "Cracolândia resiste, agora em novo endereço", Folha de São Paulo, C5, 07/04/2005; "Cracolândia expande seus domínios", Folha de São Paulo, C1, 03/09/2006.

O poder público deu o passo inicial, com grandes investimentos, abrindo caminho para iniciativa privada adquirir imóveis e terrenos ainda desvalorizados, substituindo a população que neles residem. É a fórmula muito conhecida, de comprar barato e vender caro, tendo como agente principal o Estado, que abriu mais um espaço para especulação. Segundo Smith (2006), o peso dos investimentos privados não se fará sentir até chegar numa combinação de poderes e práticas que tem a intenção de implementar uma reabilitação urbana de dimensão classista, respaldada pelo estado.

A todas estas iniciativas, se juntaram, em 2006, os decretos municipais que declararam parte da área da chamada “cracolândia” de utilidade pública para fins de desapropriação, e delimitaram a sua volta, uma área maior onde incidirão um conjunto de incentivos fiscais para atrair comércio e serviços⁵¹. A ação constituiu um novo impulso para as iniciativas de valorização da região considerada mais

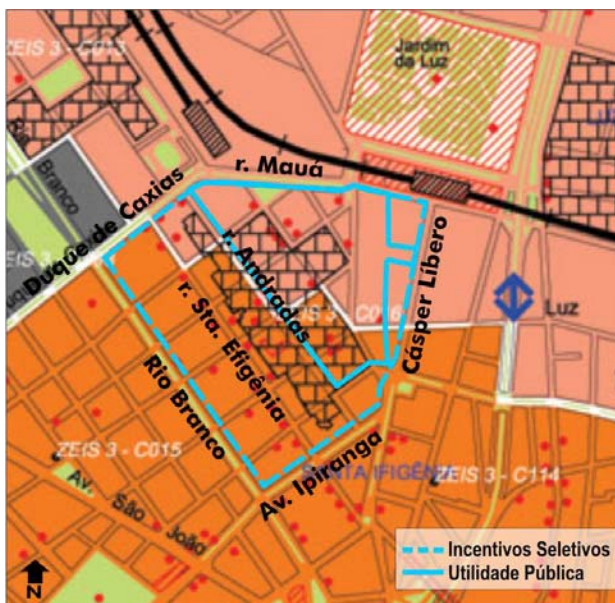


FIGURA 41: Área Nova Luz de 2005 e zoneamento 2004. Fontes: PDE Sé, 2004; Decretos 46.291/2005 e 46.996/06.

“degradada social e fisicamente”, segundo o Programa Monumenta. Além disso, o programa que objetiva agregar iniciativas, públicas e privadas, ou mesmo da sociedade organizada, em prol da reabilitação urbana, já a considera medida complementar, visto que ela só contribui aos objetivos de valorização imobiliária colocados

⁵¹ Decreto 46.291/2005, que declara de utilidade pública, para serem desapropriados judicialmente ou adquiridos mediante acordo, imóveis particulares situados no distrito da República, necessários à execução de plano de urbanização; e, Decreto 46.996/2006, que dispõe sobre a criação de um programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, que consistem em reduções de 50% do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano e do ITBI - Imposto sobre Transmissão de Inter-Vivos de Bens Imóveis, cobrado em transações imobiliárias, e de 60% do ISS - Imposto sobre Serviços de qualquer Natureza por cinco anos. Depois de concluído o investimento, a empresa terá direito ao Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento - CID, correspondente a 50% do investimento, no caso de investimentos residenciais e comerciais, e de 80% para negócios no setor de serviços.

pelo programa (Figura 38).

Não é objetivo desta dissertação aprofundar o estudo desta determinação da Prefeitura, mas consideramos relevante destacar alguns aspectos que a pontuam. Para começar, a sua (não) relação com o zoneamento, aprovado em 2004, pelo mesmo órgão governamental só que em diferente gestão. Como mostra a Figura 41, ela se localiza em cima de uma área destinada ZEIS-3, e também sobre vários pontos de interesse cultural. Propõe-se, no entanto, usos predominantemente comerciais e de serviços, além da possibilidade de demolição da área desapropriada para instalação de grandes equipamentos públicos. Quando questionado sobre os imóveis de valor histórico o subprefeito da Sé, Andréa Matarazzo, respondeu: "São apenas um antro que atrapalha o desenvolvimento da cidade"⁵².

A "cracolândia", lugar que "... se tornou o melhor símbolo da degradação paulistana"⁵³, pretende ser transformado, substituído por uma "Nova Luz", como passou a ser chamado o novo projeto da Prefeitura do Município.

Para alcançar este objetivo, a Coordenadoria Municipal de Segurança Urbana⁵⁴ em articulação com outros órgãos⁵⁵, passou a efetuar "ações integradas" que resultaram no fechamento de hotéis irregulares, ferros velhos, armazéns de produtos piratas e em muitas prisões, como registrado em diversas reportagens⁵⁶.

Mas as ações não se limitaram a coibir atividades ilegais e o descumprimento de posturas municipais, elas também desalojaram famílias de edifícios ocupados e casarões encortiçados em ações de reintegração de posse, que

⁵² "A solução é derrubar: A Prefeitura de São Paulo vai demolir a parte mais degradada do centro da cidade e oferecer terrenos para a iniciativa privada", Veja São Paulo, Janeiro de 2006.

⁵³ "O Arquiteto da Cracolândia", Folha de São Paulo, C2, 21/05/03, escrito por Gilberto Dimenstein.

⁵⁴ Segundo Informativo da Coordenadoria Municipal de Segurança Urbana-SP, Força Tarefa em http://portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/seguranca_urbana/forca_tarefa/0002, em Agosto de 2006.

⁵⁵ Guarda Civil Metropolitana, Polícia Civil e Polícia Militar do Estado, Contru - Dep. de Controle do Uso de Imóveis, Limpurb - Dep. de Limpeza Urbana, COVISA - Coordenação de Vigilância Sanitária, PSIU - Programa do Silêncio Urbano, DTP - Departamento de Transportes Públicos, e, Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social.

⁵⁶ "Cracolândia ganha repressão a ações sociais", Folha de São Paulo, C4, 09/03/2005; "Após um ano a Cracolândia resiste", Jornal da Tarde, 9A, 18/03/2006; "São Paulo começa a desapropriar a Cracolândia", Folha de São Paulo, C4, 05/04/2006; "Cracolândia será dividida em oito lotes em licitação", Estado de São Paulo, C4, 06/04/2006.

se tornaram recorrentes após a torrente de iniciativas para reabilitação da região⁵⁷. Um exemplo que podemos considerar emblemático deste processo é o do casarão Santos Dumont, na alameda Cleveland, que abrigava um cortiço até novembro de 2000, quando os moradores foram despejados para dar início às obras do Museu da Energia, inaugurado em 2005⁵⁸. Trata-se do sacrifício de alguns pelo “bem comum”, cedendo lugar para um equipamento a serviço da cultura, ou seja, “um investimento democrático e universal (não classista), e assim altamente consensual”, nas palavras de Wisnik et. al. (2001, p. 208). Vale lembrar que todos estes equipamentos culturais servem para atrair ou “ancorar” negócios imobiliários na região, como ficou explícito no projeto do Monumenta. No entanto, é importante destacar que estes de fato constituem um bem de grande valia para a cidade e para a população em geral (muitas pessoas visitaram um museu pela primeira vez indo à Pinacoteca), mas lamentavelmente se concretizam por outros interesses e a custa de pessoas que, na maioria dos casos nem conseguem usufruir desses bens.

As condições para a retomada definitiva da área pelo mercado imobiliário estão dadas, a junção delas numa mesma área aproximam cada vez mais sua transformação numa das áreas mais privilegiadas da cidade, não só do ponto de vista da acessibilidade.

⁵⁷ “Sem-teto saem de antigo hotel do centro”, Folha de São Paulo, C3, 27/08/2003; “Sem-teto saem de prédio e acampam no parque da Luz”, Jornal da Tarde, A6, 27/08/2003; “Policiais e Sem-teto se enfrentam no centro”, Folha de São Paulo, C3, 17/08/2005; “Famílias despejadas passam a noite nas ruas”, Folha de São Paulo, C6, 22/01/2004; “Favela de Sem-teto ameaça área tombada”, Estado de São Paulo, C3, 14/10/2005; “Um mês depois, Sem-teto deixam a rua Mauá”, Estado de São Paulo, C9, 10/1/2005; “Favelas avançam sobre as linhas de trem”, Folha de São Paulo, C6, 03/08/2005.

⁵⁸ “Sem-Teto se despedem da água, da luz... Despejo na Mansão Santos Dumont”, Jornal da Tarde, 18A, 09/11/2000; “Casarão Santos Dumont abrirá em março”, Folha de São Paulo, C6, 13/02/2005; “Cidade ganha o Museu de Energia e Saneamento”, Jornal da Tarde, 13A, 08/06/2005.

As intenções de preservação da região da Luz remontam à década de 70 e as deficiências apontadas no tecido urbano daquela época se mantêm até os dias de hoje. Mas mesmo com propostas consistentes ao longo do período, parece que só na virada do século estas iniciativas começaram a tomar força e sair do papel. Existem, porém, fatores num contexto mais amplo que favoreceram a realização dessas iniciativas, como a necessidade de adotar políticas que viabilizem a construção da “centralidade global”, que passam pela reabilitação de áreas históricas da cidade.

Na Luz, a predominância de usos institucionais com edifícios imponentes e grandes eixos viários, não permitiram que o tecido urbano intercalar, de usos residenciais e pequeno comércio, se relacionasse de forma fluida. Foi este tipo de dificuldade que os projetos se propuseram superar, sempre apoiados na conservação dos edifícios patrimoniais. Porém, das propostas, as executadas se limitaram a edifícios pontuais, apostando na reabilitação urbana do entorno a partir da atração de investimentos da iniciativa privada, como mostraram os projetos da última década. Em paralelo, correm as demandas por habitação da população que ocupa as áreas até então desvalorizadas, e que embora se vejam ameaçadas pelo processo, não têm perspectivas de serem contemplados por eles ou sequer amparados pelo Estado.

Considerações Finais

O princípio condutor das intervenções em áreas históricas desvalorizadas deveria ser o de promover seu desenvolvimento, sobretudo, através da criação de mecanismos que permitam um relacionamento mais eficiente com o restante do tecido urbano e que lhes permitam cumprir suas funções econômicas e sociais como parte integrante da cidade, sem agredir ou comprometer o patrimônio edificado. O desafio destas intervenções no espaço urbano reside em alcançar estas metas sem perpetuar ou gerar novos processos de segregação espacial, promovendo a utilização diversificada do centro da cidade. Este discurso, construído ao longo de décadas por restauradores, urbanistas e teóricos da reabilitação urbana e, constantemente, citado em projetos de intervenção como resultado desejável, permanece, pelo que temos visto nas práticas do urbanismo contemporâneo, apenas no campo das intenções.

A região da Luz e os planos e projetos urbanos a ela destinados desde a década de 70, nos permitiram traçar um panorama da prática da reabilitação urbana, abordando obrigatoriamente os campos do planejamento urbano e da conservação e restauro do patrimônio urbano. Os métodos, proposições e realizações ao longo deste período, como vimos, são numerosos e principalmente distintos, assim como a relevância de cada um dos atores sociais envolvidos no processo.

A partir do momento em que o patrimônio deixa de ser um objeto isolado e passa a ser a própria cidade, torna-se também uma preocupação do planejamento urbano. Mas as primeiras recomendações para seu tratamento vieram das Cartas Patrimoniais, as quais enfatizam a necessidade do tratamento não “museal” do conjunto histórico e sua inclusão no contexto da vida contemporânea.

Na região da Luz, o reconhecimento dos valores patrimoniais, não somente de muitos de seus edifícios institucionais, mas também do tecido urbano, levou

órgãos públicos a adotar medidas diferenciadas das que regiam para o restante da cidade. O zoneamento urbano de 1974, o primeiro que abrangeu toda a cidade, foi a primeira medida que buscou proteger a região como um todo, pois até então só o Mosteiro da Luz e o acervo de seu museu, Museu de Arte Sacra, tinham proteção pelo tombamento do IPHAN. Outros edifícios significativos do bairro foram tombados pelo CONDEPHAAT só na década de 80, enquanto o conjunto histórico como um todo só em 2002, também pelo IPHAN.

Em vista do conceito de “degradação urbana” ter ficado tão associado à região da Luz foram apresentados alguns dos fatores que levam a atribuir esta caracterização a determinadas áreas da cidade. Como vimos esta denominação se aplica às regiões que passaram a ser ocupadas por população de baixa renda depois de terem sido abandonadas pelas elites. Apesar de ter uma dinâmica de vida e trabalho própria, a região incorporou o rótulo de degradada, mesmo concentrando problemas em menor proporção que outras áreas da cidade, como falta de infraestrutura de saneamento, de transportes aliadas às escassas possibilidades de emprego. Como destacou Villaça (2001), é a popularização dos usos residenciais e comerciais o que lhe dá sentido de degradação.

O primeiro estudo realizado para a área foi para definir diretrizes de uso e ocupação do solo nesta região, considerada Zona Especial. Apesar desta primeira proposta não ter sido desenhada, especificamente, para proteção do patrimônio, o levou bastante em consideração. A prioridade, porém, era a “renovação” do tecido urbano, não com grandes obras de infraestrutura, mas através do zoneamento, pois identificou-se uma série de deficiências no espaço público e na malha urbana que reafirmaram a necessidade de sua renovação.

O plano de renovação da década de 70 apontou como principal deficiência o baixo aproveitamento dos equipamentos urbanos existentes. Por causa da baixa densidade construtiva da região, foram propostos coeficientes de aproveitamento

diferenciados. Porém, a proposta não foi incorporada pela lei que teve a intenção deliberada de manter as condições verificadas na época para, segundo ela, evitar um comprometimento irreversível que impedisse ou dificultasse a tomada de decisões futuras, deixando a renovação para depois. A legislação de fato atingiu seu objetivo de manter os traços importantes do tecido urbano do bairro, mas ao custo de ficar em descompasso com a cidade contemporânea. Ficou caracterizada como área estagnada, exceto em alguns setores específicos dedicados a indústria e comércio.

Nesta época, os grandes planos urbanos gozavam de grande prestígio nos governos locais visto que se apresentavam como a solução para o caos urbano e o crescimento descontrolado da cidade. Proliferaram-se órgãos municipais relacionados ao planejamento urbano que adotaram um modelo funcionalista como diretriz principal através de normativas e planos diretores, mas na prática tiveram aplicação restrita, mostrando-se mais eficazes na difusão de sua ideologia.

As propostas para a região a partir da década de 90 já apresentavam outro enfoque, como todas as intervenções na cidade das últimas décadas, vieram a favorecer a reprodução do capital. Obviamente, atingir este objetivo na Luz, pressupõe uma mudança não só das atividades existentes, mas também da população que ali mora e trabalha na atualidade, visto que, como pudemos observar, a região é considerada degradada, ou economicamente estagnada.

As parcerias público-privadas como a forma de gestão compartilhada entre atores locais na reabilitação urbana de áreas centrais, estão presentes no escopo da maioria dos projetos de intervenção. Encontramos esse modelo na agenda de governo de diversas cidades e também nas resoluções de agências e organismos multilaterais, mas com resultados práticos que têm beneficiado uma minoria. Nesse caso, o papel do estado seria o de “liderar” o processo criando um ambiente regulatório adequado que inspire confiança nos investidores, além de dar o primeiro passo nas intervenções físicas através de investimentos na reabilitação de espaços públicos e infraestrutura.

Os investimentos governamentais tornariam-se “catalisadores” de investimentos privados ao oferecer sinais de comprometimento do governo com todo o processo e diminuindo os riscos para os investimentos privados. Este tipo de administração da cidade, como o de uma empresa, se justifica na necessidade criada de demonstrar competitividade econômica num cenário de globalização, do qual, ilusoriamente, algumas cidades do terceiro mundo fariam parte. A necessidade de obter “produtividade urbana” leva em muitos casos a adoção de novos procedimentos na gestão das cidades, alusivos, principalmente, às relações do governo com o mercado ou dentro do mercado, assim como suas condições de eficiência. Nesta nova conjuntura, como em todas as anteriores, há também os interesses dos grupos dominantes, que organizadas, criam representações que os defendem e fazem que se apresentem como de interesse comum, justificando assim seu poder e sua ação pelo Estado.

O resultado de políticas empresariais baseadas na lógica cartesiana do mercado em que também os serviços públicos sejam de acesso para usuários pagantes, só agravaria a desigualdade em cidades empobrecidas como as nossas.

Na Luz, seguindo a receita, deu-se início ao processo com pesados investimentos do Governo do Estado em equipamentos culturais. A Pinacoteca, a Sala São Paulo, posteriormente vieram a Estação da Luz e a Estação Pinacoteca, equipamentos que por seu caráter monumental e importância no meio cultural transcendem o âmbito local e atendem a toda cidade, oferecendo eventos e exposições de alta qualidade, fato que não deixa de ser louvável, ao atrair uma grande quantidade de público.

A princípio, todos estes espaços são abertos à visitação pública em geral. Mas, evidentemente, programas culturais frequentes ou mesmo esporádicos não estão entre as prioridades de uma população carente, muitas vezes até de um lugar fixo onde morar. Por ser esta a realidade de boa parte da comunidade que vive em

torno destes equipamentos, pode-se afirmar que ela não tem, na maioria das ocasiões, presença significativa nos eventos promovidos, os quais são “consumidos” por outras parcelas da população da cidade. Mas a que cidade ela pertence, senão a esta? Não a cidade idealizada, das partes mais valorizadas e representativas das classes dominantes, mas sim à cidade que não aparece em cartões postais, marginalizada e esquecida pelo Estado. Ou seja, apesar de morar ao lado deste bem inestimável, considerado de luxo para nossos padrões urbanos, esta comunidade continua segregada. Estas obras que dizem fazer parte de um projeto maior de desenvolvimento da cidade, na maioria dos casos, não podem ser usufruídas por boa parte da população, que apesar de saber de sua existência, não possuem os meios materiais e culturais para a sua legítima apropriação.

No entanto, estes empreendimentos estão cumprindo seu objetivo inicial de trazer visitantes à região, “pessoas do tipo certo”, como enfatizam vários autores, que antes nem passavam por aqui porque não tinham nenhum interesse ou motivação. Hoje, esse público volta a freqüentar o centro, nem que seja esporadicamente, para apreciar exposições de arte e concertos, despertando o interesse em voltar a ocupar a área. Enquanto isso não acontece, equipamentos como a Sala São Paulo permitem ser consumidos sem necessidade de ter contato com o mundo exterior, como “ilhas num mar de degradação”, que podem ser tranqüilamente freqüentadas pelo seu público seletivo. Apesar destas intervenções terem se transformado em símbolos de uma região revitalizada, isso não significou uma transformação de fato na dinâmica dessa paisagem.

Com a entrada de São Paulo no Programa Monumenta, esta metodologia de intervenção ficou institucionalizada, mediante a aceitação de todos estes pressupostos para atuação em áreas históricas degradadas, como vimos nos últimos dois capítulos. O projeto para São Paulo, na região da Luz, formulado a partir de

métodos de intervenção “recomendados” pelo BID adotou a experiência de Quito como modelo exemplar de intervenção em áreas históricas.

Logo de início, nota-se a impossibilidade de aplicar modelos predefinidos, partindo da dificuldade de comparabilidade dos centros históricos de cidades com especificidades de desenvolvimento próprias, ainda mais em América Latina, que se distinguem pela grande diversidade de situações: qualidades patrimoniais, população, hierarquia político espacial, extensão territorial, origens históricas, etc. Estas características exigiriam uma análise diferenciada e, principalmente, a proposição de métodos de intervenção específicos para cada situação. No entanto, como vimos, diante da falta de opção, o financiamento deste tipo de intervenção pelo BID está condicionada ao uso de modelos predefinidos, neste caso as chamadas “*best practices*”.

Outra constatação deste levantamento é que estes modelos apresentados como práticas bem sucedidas muitas vezes não coincidem com a realidade. Estes têm a intenção de demonstrar a eficiência dos programas de reabilitação implantados pelo BID, mas não se comprometem com os possíveis impactos negativos decorrentes dos mesmos.

O centro histórico de Quito, considerado entre a lista dos bem sucedidos pelo BID, vem apresentando dificuldades para dar continuidade ao processo de reabilitação, ou seja, não alcançou os objetivos de sustentabilidade propostos no início do programa. A Empresa do Centro Histórico ainda não conseguiu vender seus investimentos “pioneiros” por falta de demanda suficiente para o comércio e serviços. A dificuldade de achar compradores não pode ser atribuída unicamente à crise econômica do país, mas sim a impossibilidade do setor privado de aceitar maiores riscos e retornos demorados como quando se trabalha com conservação do patrimônio. A demanda necessária, ou a que seria capaz de consumir este tipo de espaço, com muito valor agregado, seria constituída por uma classe média alta

abastada e em busca de uma distinção social que seria alcançada ao consumir um espaço diferenciado, mas pode ser que esta não exista ou mesmo seja inexpressiva. Para o caso de São Paulo Rivière d'Arc (2006) apontou que esta classe "freguesa e produtora" destes espaços é pouco significativa na cidade em termos quantitativos.

Outro aspecto relevante a destacar é o uso intenso exigido das áreas centrais para alcançar os objetivos traçados. No caso de Quito, percebe-se que para adaptar-se às exigências, e obter a maior rentabilidade dos edifícios reabilitados, tiveram que ser desconsideradas suas potencialidades e principalmente suas limitações físicas. Neste sentido, as intervenções se realizaram levando em conta somente o valor de uso para consumo no mercado imobiliário que busca maximizar o valor dos investimentos, ignorando seu valor patrimonial e a necessidade de sua preservação.

O processo de gentrificação que pode ser gerado a partir da implantação dos programas de reabilitação, não somente com a expulsão dos moradores, mas também com a mudança de usuários dos espaços públicos e equipamentos urbanos, é considerada pelo BID, uma transição necessária para superar a "degradação física e social", nos termos do programa, e poder oferecer reais possibilidades de sustentabilidade. Assim, a gentrificação é considerada um processo até desejável para alcançar esses objetivos, porque só assim os bens que foram objeto de intervenção do projeto, assim como os imóveis em volta, poderiam receber constante manutenção e não precisariam mais de investimentos do estado.

No caso de Quito, o programa de Sustentabilidade Social foi criado como forma de compensação aos pesados investimentos em reabilitação física, e como mostram os enxutos recursos a ele destinados (6% do total), foi uma parte complementar. As críticas recaem também no tempo limitado destas intervenções, não passando de ações assistencialistas sem perspectivas de continuidade. Na medida em que o processo de reabilitação do centro histórico avança, o valor das

propriedades aumentará o que colocará em risco o próprio programa habitacional do governo equatoriano de financiamento hipotecário para habitação popular, que passa a ser não tão popular devido à elevação dos preços dos imóveis.

No caso brasileiro, os custos sociais decorrentes deste processo, segundo o BID, terão que ser assumidos pelo estado. Nota-se que o discurso de sustentabilidade se fundamenta na necessidade de não demandar despesas posteriores para o estado, no entanto, os encargos sociais terão que ser cobertos por ele.

A provisão de habitação é de fato, responsabilidade do estado, e esta proposta seria aceitável, caso existisse uma real capacidade de fornecer moradia aos que serão expulsos pela operação, mas este mesmo estado sequer consegue suprir as demandas já existentes. Mais uma vez, fica evidente a falta de coerência destes programas, que vem como receitas prontas, ignorando a realidade brasileira e a de muitas cidades latino-americanas.

Ao longo dessa investigação, foi possível constatar mais uma vez, que as prioridades do governo ao longo da estruturação da cidade, raramente se debruçaram sobre as demandas da população carente, ao contrário, as prioridades em sua maioria, foram definidas pelos interesses de grupos hegemônicos. Na reabilitação urbana, a tendência não se mostrou diferente. Fundamentando suas ações em necessidades ilusórias, criadas a partir do discurso da cidade-global, trataram com indiferença às acentuadas desigualdades sociais e postergam o atendimento das demandas urgentes, por exemplo, por habitação, de boa parte dos habitantes das cidades dos países periféricos.

As políticas para reabilitação neste modelo selecionam o tipo de problemática a tratar, se eliminam as mais desconfortáveis, como violência, tráfico, e prostituição, se ignora a sub-habitação, cobrindo de novos discursos a continuidade de modelos subordinados a interesses hegemônicos. Várias dessas formas de intervenção estão calcadas no recrudescimento dos padrões capitalistas de

apropriação da renda da terra, e o centro, agora em evidência, constitui mais um espaço interessante a ser conquistado, prestes a tornar-se mais um espaço segregado.

Nos últimos anos a região da Luz, vem sendo objeto de intervenções que dão todas as condições para alcançar os objetivos de valorização imobiliária. O governo abriu o caminho com as obras, retirou a regulamentação restritiva com o novo zoneamento, determinou a concessão de incentivos fiscais para instalação de empresas e o constante policiamento está conseguindo deslocar a marginalidade. Por enquanto, ninguém quer morar lá, exceto aqueles que necessitam e não possuem outra alternativa, não sabemos exatamente quantos, até porque não há dados oficiais precisos, sabemos apenas que irão sair porque as condições para a retomada dos negócios imobiliários na região já foram dadas.

Bibliografia

- BRITO, Marcelo. "Presupostos da Reabilitação Urbana de Sítios Históricos no contexto brasileiro". Comunicação realizada no Seminário Internacional de Reabilitação Urbana de Centros Históricos, Brasília, 2002.
- CAMPOS, Eudes. "Luz e Bom Retiro", Informativo do Arquivo Histórico Municipal Washington Luis - AHMWL. São Paulo, 2006. Disponível em www.fotoplus.com/dph/info09.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. *Cidades Brasileiras: Seu Controle ou Caos*. 4ªed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- CAMPOS NETO, Cândido Malta. "Iluminando uma trajetória: Preservação, História e Urbanismo". In: DIAFÉRIA, Lourenço *et. al.* *Um século de Luz*. São Paulo: Scipione, 2001.
- CARRIÓN, Fernando; CIFUENTES, Colón; *et. al.* *Centro Histórico de Quito, Problemática e Perspectivas*. Quito: Editorial Fraga, 1990.
- CARRIÓN, Fernando. ed. *Centros Histórico de América Latina y el Caribe*. UNESCO, BID, FLACSO, Ministério de Cultura de Francia. Quito, 2001.
- CARRIÓN, Fernando. "Balance del Proyecto de Sostenibilidad del Centro Histórico de Quito". Comunicación UNESCO, 2002.
- CARTA DE CRACOVIA, 2000. Ministério de Cultura de Espanha, www.mcu.es.
- CARTA DE NOTO, 1986. Ministério de Cultura de Espanha, www.mcu.es.
- CARTA DE VERACRUZ, 1992. Ministério de Cultura de Espanha, www.mcu.es.
- CASTELLS, Manuel. *A sociedade em rede*. São Paulo: Paz e Terra, 1999.
- CASTRIOTA, Leonardo Barci. "Reabilitação urbana e planos diretores: algumas considerações iniciais". Texto produzido para V Conferência das Cidades, Brasília, 2003.
- CERVELLATI, Pier Luigi. "El Proyecto de la Conservación". In: CIARDINI, F. (ed.) *Los Centros Históricos: Política Urbanística y Programas de Actuación*. Barcelona: Gustavo Gili, 1983.
- CESAR, Roberto de Cerqueira; FRANCO, Luis Roberto Carvalho; BRUNA, Paulo Valentino. *Área da Luz: Renovação Urbana em São Paulo*. São Paulo: Perspectiva, 1977.
- CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. São Paulo: Ed. Unesp, 2000.
- COELHO JR, Marcio Novaes. *Projetos de Intervenção no bairro da Luz: patrimônio e cultura urbana em São Paulo*. Dissertação de Mestrado, FAUUSP, 2004.
- COMPANS, Rose. "O paradigma das Global Cities nas estratégias de desenvolvimento local". *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 1999, pp. 91-115.

- COMISSÃO DE ESTUDOS SOBRE HABITAÇÃO NA ÁREA CENTRAL. *Relatório Final*. Participação de Nabil Bonduki, Sara Feldman e outros. São Paulo, 2001.
- DEAK, C; SCHIFFER, Sueli R. (org). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: FUPAM/EDUSP, 1999.
- DEBERTONIO, Hilário. *O bairro do Bom Retiro*. São Paulo, 1971.
- DIAFÉRIA, Lourenço *et. al*. *Um século de Luz*. São Paulo: Scipione, 2001.
- DIOGO, Érica C. *Habitação Social no Contexto da Reabilitação Urbana da Área Central de São Paulo*. Diss. Mestrado FAUUSP, 2004.
- EMURB / PMSP. *Estudos Urbanísticos vinculados ao Projeto Especial Diagonal Sul*. Parte I, Vol II. São Paulo, 2002.
- ESTATUTO DA CIDADE, Dispositivos Constitucionais, Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001. Imprensa Oficial, São Paulo, 2003.
- FEATHERSTONE, Mike. *O desmanche da Cultura: Globalização, Pós Modernismo e Identidade*. São Paulo: Studio Nobel: SESC, 1997.
- FEILDEN, Bernard M. e JOKILEHTO, Jukka. *Manual Para el Manejo de los Sitios Culturales del Patrimonio Mundial*. 1ªed. Roma: ICROOM, 1993.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. "O mito da cidade-global: O papel da ideologia na produção do espaço terciário em São Paulo". In: Revista do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP. São Paulo, v.16, p. 26-48, 2005.
- FORUM CENTRO VIVO (Org.) *Violações dos Direitos Humanos em São Paulo: Propostas e Reivindicações para Políticas Públicas*. Dossiê de Denúncia. São Paulo, 2006.
- FRUGOLI JR, Heitor. *São Paulo: Espaços Públicos e Interação Social*. São Paulo: Marco Zero, 1995.
- _____. *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, Conflitos e Negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez/Edusp, 2000.
- GIMENES, Lourenço U. "Estação intermodal como geradora de centralidades metropolitanas, o nó metroviário da Luz". In: CBTU, 1º concurso de monografias - *A cidade nos trilhos*, São Paulo, 2005.
- GUAMÁN POMA DE AYALA. *Informe Técnico Legal sobre el atentado contra la Casa de los Pumas*. Cusco, 2004.
- HALL, Peter. *Cidades do Amanhã, uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX*. São Paulo: Perspectiva, 1995.
- HARVEY, David. "Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio". *Espaço e Debates*, nº 39, 1996, pp. 48-65.

- _____. *Condição Pós-Moderna*. 13º Ed. São Paulo: Loyola, 2003.
- HUYSSSEN, Andréas. *Seduzidos pela Memória: Arquitetura, Monumentos e Mídia*. Rio de Janeiro: Aeroplano, 2000.
- INSTITUTO CULTURAL ITAÚ, ed. *Região da Luz*. São Paulo: ICI, 1994.
- IPHAN. Coletânea virtual. "Carta de Atenas -1931"; "Carta de Burra-1980"; "Carta de Macchu Picchu-1977"; "Carta do Turismo Cultural -1976"; "Normas de Quito - 1967"; "Recomendações de Nairobi -1976". s/d.
- IPHAN - Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Ministério da Cultura. "Carta de Veneza, 1964", "Carta do Restauo, 1972" e "Declaração de Amsterdã, 1975". In: *Cartas Patrimoniais*. Caderno de Documentos nº 13. Brasília, 1995.
- IZZO JR., Alcino. "Reflexoes e porpostas". In: MEYER, Regina Proserpi *et. al.* *Pólo Luz: Sala São Paulo, Cultura e Urbanismo*. São Paulo: Editora Terceiro Nome, 1999.
- IZURIETA, Jaime. "Por qué el centro histórico no es rentable". Revista Eletrônica Neapolis. Mayo, 2005
- JACOBS, Jane. *Morte e vida nas grandes cidades*. 1º ed. 1961. São Paulo: Martin Fontes, 2000.
- JORGE, Clovis de Athayde. *Luz: Notícias y Reflexões*. DPH, São Paulo, 1988.
- JOSÉ, Beatriz Kara. *A instrumentalização da cultura em intervenções urbanas na área central de São Paulo*. Dissertação de Mestrado FAUUSP. São Paulo, 2004.
- KUHL, Beatriz Mugayar. *Os restauradores e o pensamento de Camilo Boito*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2001.
- LANGENBUCH, J. Richard. *A estruturação da grande São Paulo: Estudo de Geografia Urbana*. Rio de Janeiro, 1971.
- LÓPEZ, Miguel Martinez. "Una Desconstrucción Histórica y Social de la Noción del Centro Histórico". In: *El dominio histórico del centro urbano, condiciones sociales de vida y participación ciudadana del casco Vello de Vigo*. Madrid, 1996.
- MATOS, Odilon Nogueira. "A cidade de São Paulo no século XIX". In: *A evolução urbana de São Paulo*. Coleção da V revista de História. São Paulo, 1955.
- MEYER, Regina Proserpi *et. al.* *Pólo Luz: Sala São Paulo, Cultura e Urbanismo*. São Paulo: Editora Terceiro Nome, 1999.
- MEYER, Regina Proserpi. "Projeto Luz Cultural quer induzir, criar e revitalizar". *Revista Projeto*. nº 98, 1987. pp. 77-82.

- MEZA MOSQUEIRA, Tatiana. *Estudos Urbanísticos para Reabilitação do Centro Histórico de Cusco*. Trabalho Final de Graduação, FAUUSP, 2003.
- MinC, BID. Programa Monumenta. Edital de Seleção UEP/São Paulo, N° 001/2006. Seleção de Imóveis Privados situados na área de projeto para recuperação e reforma com apoio financeiro do programa Monumenta. São Paulo, 2006.
- MinC, BID. Programa Monumenta. Fortalecimento institucional do IPHAN (Termo de Referência), s/l, 1990.
- MinC, BID. Programa Monumenta. Projeto de Recuperação do Bairro da Luz - São Paulo: Perfil do Projeto. São Paulo, 2002. vl. 1 a 6 e Anexos.
- MOISÉS, José Álvaro. "Os efeitos das leis de incentivo". In: Francisco Correia Weffort; Marcio Souza (org.). *Um Olhar sobre a Cultura*. Rio de Janeiro: MinC, 1998. p.421-444.
- MORENO, José Ramón. "Experiencias de Rehabilitación de Viviendas en Centros Históricos". In: *Rehabilitación Integrada en Áreas o Sitios Históricos Latinoamericanos*. Quito: Abya-Yala, 1994.
- MORSE, Richard M. *Formação Histórica de São Paulo*. São Paulo, 1970.
- NOBRE, Eduardo A. C.; BONFIM C., Valéria. "A produção do espaço urbano da cidade de São Paulo na década de 90: Políticas públicas de Eclusão e Inclusão Social". II Encontro democracia, igualdade e qualidade de vida: o desafio para as cidades no século XXI. Belém, Prefeitura do Município, 2001.
- NOBRE, Eduardo A. C. *Reestruturação Econômica do Território: Expansão Recente do Terciário na Marginal Pinheiros*. Tese de Doutorado FAUUSP. São Paulo, 2000.
- _____. "Urban regeneration experiences in Salvador da Bahia". *Urban Design International*, nº 7, 2002, pp.109-124.
- OLIVEIRA, Isabel C. Eiras de *et. al. Estatuto da Cidade para compreender*. Rio de Janeiro: IBAM/DUMA, 2001.
- ORELLANA, Leo. "El Programa SIRCHAL de Seminario-Talleres sobre la revitalización de centros históricos de ciudades de América Latina y el Caribe". In: VVAA, *Centros Historicos de América Latina y el Caribe*. Quito, 2001.
- ORTEGA, Mônica Moreira. "El centro histórico de Quito: um modelo mixto de gestión". In: VVAA, *Centros Historicos de América Latina y el Caribe*. Quito, 2001.
- PACT-ARIM Quito e EMPRESA DEL CENTRO HISTORICO. *La Vivienda Solidaria, Una Alternativa de Vida en el Centro Historico de Quito*. Quito, 1998.

- PERRIN, Jean Bernard. "Revitalização de Centros históricos". In: *Restauração e Revitalização de Núcleos Históricos: Análise face a experiência francesa*. Rio de Janeiro, 1978.
- QUITO, Ilustre Municipio de, Fondo de Salvamento. *El Fondo de Salvamento 1988-1992*. Quito: Mariscal, 1992.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. São Paulo, Vila, Cidade, Metrópole. São Paulo: PMSP, 2004.
- RIVIÈRE D'ARC, Helénè. "Requalificar o século XX: projeto para o centro de Sao Paulo. In: BIDOZ-ZACHARIASEN, Catherine (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.
- ROJAS, Eduardo. *El Sector Privado en la Conservación y Rehabilitación de Centros Históricos - Análisis de tres casos: Cartagena de Indias, Barrio de Recife y San Francisco de Quito*. Washington D.C., 1998.
- SALGADO, L. F. Menezes. O "Bairro" da cidade nova sobre o mangue: ações e limitações do poder público na área central de Rio de Janeiro. Tese de Doutorado, FAUUSP. São Paulo, 2001.
- SAIA, Helena. "Arquiteta vê equívocos no processo< Estado de São Paulo, C8, 21/08/02.
- SANDRONI, Paulo. "A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: Esvaziamento, desvalorização e recuperação da área central". In: *Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. EMURB/CEBRAP/CEM, 2003.
- SANT'ANNA, Marcia. "El Centro Histórico de Salvador Bahía: Paisaje, Espacio Urbano y Patrimonio". In: VVAA, *Centros Historicos de América Latina y el Caribe*. Quito, 2001.
- SANTOS, José Ferreira dos. *Nem tudo era italiano: São Paulo e Pobreza (1890-1915)*. São Paulo: Annablume, 1998.
- SANTOS, Milton. *A natureza do Espaço*. São Paulo: Edusp, 2002.
- SÃO PAULO (Cidade). Prefeitura do Município de São Paulo. *Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé*. São Paulo, 2004.
- SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano/Prefeitura do Município de São Paulo. População, renda e categorias selecionadas de uso de solo em São Paulo: 1991-2000. São Paulo, 2002.

- SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Planejamento Urbano/Prefeitura do Município de São Paulo. Cadastro Territorial e Predial e o Mapa da Exclusão Social em São Paulo: 1991-2000. São Paulo, 2003.
- SMITH, Neil. "A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à 'regeneração' urbana como estratégia global". In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (org.). *De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.
- SEMPLA/PMSP. *O Novo Zoneamento ao Alcance de Todos*. Série Manuais. São Paulo, 2004.
- SEMPLA, Secretaria Municipal de Planejamento/ MSP, Município de São Paulo. *Cortiços em São Paulo: Frente e verso*. São Paulo, 1985.
- SESSO JR., Geraldo. *Retalhos da Velha São Paulo*. São Paulo: OESP-Maltese, 1986.
- SILVA L., Otavio da. "A constituição das bases para a verticalização da cidade de São Paulo". In: *Arquitextos 80*, Janeiro, 2007.
- SIMÕES JR., José Geraldo. *Anhangabaú: História e Urbanismo*. São Paulo: Editora Senac, Imprensa Oficial, 2004.
- SIRCHAL - Sitio para Revitalização de Centros Históricos de América Latina y el Caribe. *Glossaire Trilingue SIRCHAL: Français/Espagnol/Portuguais*. Paris, 2000.
- SOMEKH, Nadia. "A Luz da Cidade: Memória Urbana e Sociedade". In: DIAFÉRIA, Lourenço *et. al. Um século de Luz*. São Paulo: Scipione, 2001.
- SPOSATI, Aldaíza. *Cidade, Território e Exclusão Social. Comunicação GEOBRASIL/2000*. São Paulo, 2000.
- TOUMA, Olga del P. Woolfson. "El Fonsal Frente a la Conservación Integral de Quito". In: *El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural 1996-2000*. Quito, 2000.
- TOLEDO, Benedito Lima de. *São Paulo: Três cidades em um século*. São Paulo: Cosac&Naify/Duas Cidades, 2004.
- UNIDADE EXECUTORA DO PROJETO - UEP/São Paulo. *Programa Monumenta, Informativo 2002-2007*. São Paulo, 2007.
- VAINER C., Carlos. "Pátria, Empresa e Mercdoria". In: ARANTES, Otília *et.al. A Cidade do Pensamento Único*. 3º ed. Rio de Janeiro: Vozes, 2000.
- VARGAS, Heliana Comin. "Turismo e Valorização do Lugar". *Turismo em Análise*, São Paulo, nº 9, 1998, pp. 7-19.
- VAZ, Lílian F. e JACQUES, Paola B. "A Cultura na Revitalização Urbana - Espetáculo ou Participação?". *Espaço e Debates*, v. 23, nº 43-44, 2003, pp. 129-140.

- VITALE, Letícia; et. al. Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH Uma experiência de intervenção nas áreas centrais. XI ANPUR, Bahia, 2005.
- VILLAÇA, Flávio. *As ilusões do Plano Diretor*. São Paulo, 2005.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. 2º ed. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- WERNER, Edmundo et al. *Pluralismo na Habitação*. São Paulo: Annablume, 2001.
- WIPFLI, Mônica. *Intervenções Urbanas em Centros Históricos: Estudo de Caso Cidade de Salvador*. Dissertação de Mestrado, FAUUSP. São Paulo, 2001.
- WISNIK, Guilherme; FIX, Mariana; LEITE, José G. Pereira; ANDRADE, Julia P.; ARANTES, Pedro. "Notas sobre a Sala São Paulo". In: Revista do Programa de Pós graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP. São Paulo, v.9, p. 192-202, 2001.
- ZANCHETI, Silvio Mendes. "Conservação Integrada Urbana e Territorial" e "O Desenvolvimento Sustentável Urbano" in VVAA. *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado*. Recife: Universitária UFPE, 2002.
- ZANCHETI, Silvio Mendes. "Conservação Integrada e Planejamento Urbano na Atualidade" Espaço e Debates, nº 43-44, 2003, pp. 92-104.
- ZAPAROLI, Dilene. Estratégias de Intervenções em centros Históricos: Preservação do Patrimônio em São Paulo e Havana. Diss. Mestrado PROLAM-USP, 2005.

Artigos de Jornal:

- "São Paulo perde R\$ 10 milhões para revitalizar a Luz", Folha de São Paulo, C3, 03/02/2006;
- "Reforma de praça inicia projeto de revitalização da região da Luz", Folha de São Paulo, C1, 22/04/2005;
- "Marco zero de uma nova Luz", Estado de São Paulo, C1, 6/06/2005;
- "Sobrinha de Santos Dumont revive o passado", Jornal da Tarde, 6A, 06/05/2005;
- "Cidade ganha o Museu de Energia e Saneamento", Jornal da Tarde, 13A, 08/06/2005;
- "O caminho da Luz", Folha de São Paulo, E1, 25/01/2002;
- "Projeto cria centro de lazer na região da Luz", Folha de São Paulo, C4, 11/06/2001;
- "Tombamento ajuda a revitalizar Luz", Estado de São Paulo, C8, 21/08/2000;
- "Patrimônio Histórico tomba toda a região da Luz", Estado de São Paulo, D20, 12/08/2000;
- "Luz: ponto de bonde e coreto serão reformados", Estado de São Paulo, C8, 18/10/2005;
- "Obra resgata o lado praça de praças", Estado de São Paulo, C8, 22/06/2005.
- "Sem-teto saem de antigo hotel do centro", Folha de São Paulo, C3, 27/08/2003;

"Sem-teto saem de prédio e acampam no parque da Luz", *Jornal da Tarde*, A6, 27/08/2003;
"Policiais e Sem-teto se enfrentam no centro", *Folha de São Paulo*, C3, 17/08/2005;
"Famílias despejadas passam a noite nas ruas", *Folha de São Paulo*, C6, 22/01/2004;
"Favela de Sem-teto ameaça área tombada", *Estado de São Paulo*, C3, 14/10/2005;
"Um mês depois, Sem-teto deixam a rua Mauá", *Estado de São Paulo*, C9, 10/1/2005;
"Favelas avançam sobre as linhas de trem", *Folha de São Paulo*, C6, 03/08/2005.
"Cracolândia ganha delegacia móvel", *Folha de São Paulo*, C7, 17/12/2002;
"Cracolândia andou umas quadras", *Estado de São Paulo*, C7, 19/05/2005;
"Cracolândia resiste, agora em novo endereço", *Folha de São Paulo*, C5, 07/04/2005;
"Cracolândia expande seus domínios", *Folha de São Paulo*, C1, 03/09/2006.
"Cracolândia ganha repressão a ações sociais", *Folha de São Paulo*, C4, 09/03/2005;
"Após um ano a Cracolândia resiste", *Jornal da Tarde*, 9A, 18/03/2006;
"São Paulo começa a desapropriar a Cracolândia", *Folha de São Paulo*, C4, 05/04/2006;
"Cracolândia será dividida em oito lotes em licitação", *Estado de São Paulo*, C4, 06/04/2006;
"Um século de muita Luz", *Jornal da USP*, 09 a 15/05/2005;
"Sala São Paulo, esse momento agora é do público", *Jornal da Tarde*, 11/07/99;
"Inauguração atrai do presidente ao pipoqueiro", *Folha de São Paulo*, 11/07/99.

Anexos

ANEXO A

Tabelas de Evolução Populacional

TABELA 01

VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO 1940/1960

Unidade Territorial Comparável*	Habitantes			1940-1960	
	1940	1950	1960	Var. Abs.	Var. %
Brás	80225	68135	64061	-16164	-20
Moóca	50519	48180	42852	-7667	-15
Sé	10243	9482	8892	-1351	-13
Bom Retiro	27382	23043	26494	-888	-3
Belenzinho	61224	63435	63242	2018	3
Santa Efigênia	41201	39367	47318	6117	15
Barra Funda	28014	29694	32500	4486	16
Bela Vista	47036	45657	57906	10870	23
Pari	37417	41079	46227	8810	24
Liberdade	43422	43473	55951	12529	29
Cambuci	37519	46034	49970	12451	33
Cerqueira César	23127	26365	32085	8958	39
Consolação	32578	35718	51771	19193	59
Santa Cecília	36231	39264	60586	24355	67
Total Região Central	556138	558926	639855	83717	15
Demais UTC do Município**	721247	1506626	2817406	2096159	290
TOTAL DO MUNICÍPIO	1277385	2065552	3457261	2179876	170

* Designações dos Subdistritos paulistanos. Estes foram agrupados pelo autor por áreas concêntricas ao redor do núcleo central. Esta tabela apresenta detalhes somente do primeiro grupo, considerado região central da cidade.

**Limites do município a partir de 1934, que incluem o antigo município de Santo Amaro e separam Osasco e São Bernardo do Campo para constituir outros municípios.

Fonte: "Recenseamentos de 1940, 1950 e 1960" in Langenbuch, 1971, p. 250, 251.

TABELA 02

POPULAÇÃO RESIDENTE POR DISTRITOS MUNICIPAIS - 1980/2000

Distritos	1980	1991	2000	Var. Abs. 80/2000	Var. %
Barra Funda	17894	15977	12965	-4929	-28
Pari	26968	21299	14824	-12144	-45
Sé	32965	27186	20115	-12850	-39
Cambuci	44851	37069	28717	-16134	-36
Brás	38630	33536	25158	-13472	-35
Bela Vista	85416	71825	63190	-22226	-26
Moóca	84583	71999	63280	-21303	-25
Bom Retiro	47588	36136	26598	-20990	-44
Belém	57195	49697	39622	-17573	-31
República	60999	57797	47718	-13281	-22
Consolação	77338	66590	54522	-22816	-30
Liberdade	82472	76245	61875	-20597	-25
Santa Cecília	94542	85829	71179	-23363	-25
Total R. Central	751441	651185	529763	-221678	-30
Demais distritos	7741785	8995000	9904489	2162704	28
Total município	8493226	9646185	10434252	1941026	23

* Dados dos 13 distritos que compreendem a área de atuação do Programa Morar no Centro coordenado pela PMSP/SEHAB, se estende muito além da AR da Sé. Não pretendemos discutir qual seria a delimitação da região central ou dos distritos que a compõem, e por este motivo este conjunto foi escolhido com a única intenção de manter uma relação entre este levantamento e o da Tabela 01. Entende-se que as áreas compreendidas pelos distritos ou subdistritos de ambos levantamentos não apresentem discrepâncias exorbitantes. Cabe notar que o programa Morar no Centro tem o objetivo de implantar projetos habitacionais usando diversas modalidades de intervenção e instrumentos urbanísticos para reverter o decréscimo da função residencial e por tanto perda de moradores que caracteriza a região central desde meados do século XX (PMSP/SEHAB, 2004).

Fonte: IBGE Censos demográficos 1980, 1991 e 2000 in PMSP/SEMPA População, Renda e Categorias selecionadas de uso do solo em São Paulo: 1991-2000. São Paulo, 2002, e, PMSP/SEMPA Perfil Sócioeconômico do Município de São Paulo, Subsídios ao Plano Municipal de Assistência Social, 2000.

TABELA 03 - Município de São Paulo População Residente por grupos de distritos - 1991 e 2000

	DISTRITOS		ano : 1991		ano : 2000		1991 - 2000	
	número	% total	população	% total	população	% total	var. abs.	var. %
Município	96	100,00	9.646.185	100,00	10.434.252	100,00	788.067	8,17
grupo A (ganhou popul)	43	44,79	5.019.436	52,04	6.269.892	60,09	1.250.456	24,91
grupo B (perdeu popul)	53	55,21	4.626.749	47,96	4.164.360	39,91	-462.389	-9,99

Fonte : IBGE - Censos Demográficos 1991 e 2000

TABELA 04 – Município de São Paulo - Grupo B População Residente por distritos municipais em ordem decrescente de variação absoluta – 1991 e 2000.

ordem	distrito	ano : 1991		ano : 2000		1991-2000	
		População	% total	População	% total	variação	% total
1	Iahacurara	214.350	2,23	214.095	2,14	-255	0,06
2	Mandaqui	104.022	1,09	103.113	1,02	-909	0,20
3	Aricanduva	96.512	1,01	94.813	0,98	-1.699	0,37
4	Jaguare	44.361	0,46	42.479	0,44	-1.882	0,41
5	Tatuapé	81.840	0,85	79.381	0,83	-2.459	0,53
6	Ipiranga	101.533	1,06	98.863	1,03	-2.670	0,58
7	Barra Funda	15.977	0,17	12.965	0,13	-3.012	0,65
8	Jaguara	29.798	0,31	25.713	0,26	-4.085	0,88
9	Vila Formosa	97.040	1,01	93.850	0,97	-3.190	0,88
10	Socorro	43.194	0,45	39.097	0,41	-4.097	0,89
11	Ponte Rasa	102.702	1,07	98.113	1,02	-4.589	0,99
12	Butantã	58.019	0,60	52.649	0,55	-5.370	1,16
13	Morumbi	40.031	0,42	34.588	0,36	-5.443	1,18
14	São Miguel	102.964	1,07	97.373	1,01	-5.591	1,21
15	Alto de Pinheiros	50.351	0,53	44.454	0,46	-5.897	1,28
16	Moema	77.340	0,80	71.276	0,69	-6.064	1,31
17	Vila Matilde	109.023	1,14	102.935	1,07	-6.088	1,32
18	Perdizes	108.840	1,13	102.445	1,07	-6.395	1,38
19	Pari	21.299	0,22	14.824	0,15	-6.475	1,40
20	Sé	27.186	0,28	20.115	0,21	-7.071	1,53
21	Artur Alvim	118.531	1,23	111.210	1,17	-7.321	1,58
22	Freguesia do Ó	152.672	1,57	144.923	1,50	-7.749	1,68
23	Cursino	110.435	1,15	102.089	1,07	-8.346	1,80
24	Cambuci	37.069	0,39	28.717	0,29	-8.352	1,81
25	Limão	90.422	0,94	82.045	0,79	-8.377	1,81
26	Brás	33.536	0,35	25.158	0,26	-8.378	1,81
27	Saúde	126.596	1,32	118.077	1,24	-8.519	1,84
28	Bela Vista	71.825	0,74	63.190	0,61	-8.635	1,87
29	Penha	133.006	1,39	124.292	1,29	-8.714	1,88
30	Mooca	71.999	0,75	63.280	0,64	-8.719	1,89
31	Vila Maria	122.662	1,27	113.845	1,19	-8.817	1,91
32	Vila Mariana	132.822	1,38	123.683	1,29	-9.139	1,98
33	Carrão	87.336	0,91	78.175	0,75	-9.161	1,98
34	Água Rasa	95.099	1,00	85.896	0,82	-9.203	1,99
35	Bom Retiro	36.136	0,38	26.598	0,26	-9.538	2,06
36	Belém	49.697	0,52	39.622	0,41	-10.075	2,18
37	República	57.797	0,60	47.718	0,46	-10.079	2,18
38	Lapa	70.319	0,73	60.184	0,58	-10.135	2,19
39	Campo Belo	77.952	0,81	66.646	0,64	-11.306	2,45
40	Vila Guilherme	61.625	0,64	49.984	0,48	-11.641	2,52
41	Consolação	66.590	0,69	54.522	0,52	-12.068	2,61
42	Vila Prudente	114.297	1,19	102.104	1,07	-12.193	2,64
43	Tucuruvi	111.884	1,16	99.368	0,95	-12.516	2,71
44	São Lucas	152.036	1,57	139.333	1,32	-12.703	2,75
45	Casa Verde	96.396	1,00	83.629	0,80	-12.767	2,76
46	Santana	137.679	1,43	124.654	1,29	-13.025	2,82
47	Liberdade	76.245	0,79	61.875	0,59	-14.370	3,11
48	Santa Cecília	85.829	0,89	71.179	0,68	-14.650	3,17
49	Santo Amaro	75.556	0,78	60.539	0,58	-15.017	3,25
50	Vila Medeiros	156.140	1,62	140.564	1,34	-15.576	3,37
51	Pinheiros	78.644	0,82	62.997	0,60	-15.647	3,38
52	Jardim Paulista	103.138	1,07	83.667	0,80	-19.471	4,21
53	Itaim Bibi	107.497	1,11	81.456	0,78	-26.041	5,63
Total		4.626.749	100,00	4.164.360	100,00	-462.389	100,00

fonte : IBGE – Censos Demográficos 1991 e 2000

Fonte das Tabelas: SEMPLA/PMSP, 2002.

68	BOM RETIRO	-0,05	868.436	1.336.624	3.051.218	68	SANTA CECILIA	-0,05	3.847.621	1.644.645	6.282.951
69	SANTA CECILIA	-0,05	3.253.013	1.708.846	5.655.216	69	MANDAQUI	-0,05	2.821.189	435.206	3.411.461
70	ANHANGUERA	-0,04	67.092	5.822	91.289	70	CURSINO	-0,04	3.358.120	894.858	4.750.473
71	IPIRANGA	-0,02	2.680.799	1.200.246	5.730.769	71	AGUA RASA	-0,04	2.827.554	854.567	4.396.964
72	TUCURUVI	-0,02	2.781.313	485.678	3.509.956	72	TUCURUVI	-0,04	3.230.977	636.833	4.199.649
73	VILA SONIA	-0,01	2.344.659	328.049	2.915.199	73	CAMBUCI	-0,03	1.019.371	829.892	2.894.770
						74	MOOCA	-0,02	2.894.371	1.171.343	6.013.430
	total		105.369.532	37.340.060	167.188.602		total		152.491.645	55.728.374	243.138.719

TABELA 2 - Índice de Exclusão Social (lex), Áreas Construídas (AC em m2) e População Residente (Pop) dos distritos "incluídos" - 1991

ano : 1991					ano : 2000						
no.	Distrito	lex	AC resid	AC comerc	AC total	no.	Distrito	lex	AC resid	AC comerc	AC total
1	CAMBUCI	0,04	954.039	737.782	2.728.932	1	CAMPO GRANDE	0,00	3.449.366	702.172	5.736.765
2	VILA LEOPOLDINA	0,04	824.832	446.216	2.404.494	2	PARI	0,00	406.010	909.169	1.763.352
3	CAMPO GRANDE	0,09	2.350.882	421.593	4.253.455	3	SOCORRO	0,02	1.355.924	457.792	2.813.333
4	BARRA FUNDA	0,16	517.191	705.210	2.120.735	4	BELA VISTA	0,03	3.316.284	2.073.507	6.175.353
5	CURSINO	0,17	2.564.919	526.510	3.480.492	5	BARRA FUNDA	0,04	536.952	961.444	2.550.626
6	TATUAPE	0,17	2.662.599	867.580	4.697.280	6	VILA LEOPOLDINA	0,11	1.132.037	723.140	3.114.162
7	CONSOLACAO	0,20	4.227.871	1.520.062	6.461.386	7	SANTANA	0,12	5.522.512	1.269.635	7.900.423
8	MOOCA	0,20	2.333.667	1.031.133	5.198.747	8	TATUAPE	0,14	3.646.598	1.358.530	6.207.211
9	BELA VISTA	0,26	3.060.076	1.927.324	5.550.166	9	SAUDE	0,19	5.925.554	1.213.488	7.742.673
10	MORUMBI	0,27	2.768.738	174.259	3.428.443	10	MORUMBI	0,19	4.089.084	358.233	5.038.307
11	LAPA	0,29	2.413.507	1.269.281	5.356.413	11	BUTANTA	0,23	2.439.917	623.848	3.991.842
12	PINHEIROS	0,30	4.378.535	2.235.885	7.095.665	12	CAMPO BELO	0,25	4.065.124	753.004	5.288.570
13	SAUDE	0,36	4.631.676	926.605	6.054.658	13	LAPA	0,26	2.793.534	1.450.999	6.092.569
14	SANTANA	0,37	4.357.918	1.020.957	6.180.718	14	CONSOLACAO	0,29	4.693.313	1.677.341	7.134.582
15	BUTANTA	0,38	1.966.837	425.565	3.229.135	15	VILA MARIANA	0,32	7.647.789	2.002.476	10.752.298
16	ITAIM BIBI	0,38	5.405.121	2.188.106	8.180.442	16	PERDIZES	0,33	6.171.423	926.802	7.582.227
17	PERDIZES	0,41	4.988.079	781.164	6.202.231	17	SANTO AMARO	0,34	4.154.595	2.468.174	8.685.388
18	CAMPO BELO	0,48	3.208.621	633.837	4.092.215	18	ITAIM BIBI	0,35	6.291.893	4.177.403	11.216.295
19	VILA MARIANA	0,48	5.980.136	1.514.610	8.351.883	19	ALTO DE PINHEIROS	0,42	3.182.308	258.629	3.640.344
20	SANTO AMARO	0,51	3.697.551	1.528.975	7.066.626	20	PINHEIROS	0,43	4.896.613	2.655.159	8.071.776
21	JARDIM PAULISTA	0,54	7.760.955	2.140.066	10.651.748	21	JARDIM PAULISTA	0,97	8.554.925	2.510.914	11.952.012
22	ALTO DE PINHEIROS	0,83	2.629.828	176.126	2.970.616	22	MOEMA	1,00	6.560.167	1.343.940	8.740.368
23	MOEMA	1,00	4.779.536	1.118.777	6.469.865						
	total		78.463.114	24.317.623	122.226.345		total		90.831.922	30.875.799	142.190.476

**TABELA 3 - Município de São Paulo
População Residente do Município e dos distritos municipais
"incluídos" e "excluídos" - 1991 e 2000**

	no. de distritos		População (habitantes)		
	1991	2000	1991	2000	var 2000/1991
total MSP	96	96	9.646.185	10.434.252	8,17 %
"incluídos"	23	22	1.809.398	1.469.537	-18,78 %
% sobre total	23,96 %	22,92 %	18,76 %	14,08 %	
"excluídos"	73	74	7.836.787	8.964.715	14,39 %
% sobre total	76,04 %	77,08 %	81,24 %	85,92 %	

Fonte : IBGE - Censos Demográficos 1991 e 2000

Mapa da Exclusão/Inclusão Social da Cidade de São Paulo - PUC/SP - 2002

Fonte das Tabelas: SEMPLA/PMSP, 2003.

ANEXO C

Prédios Tombados na Região da Luz

DESINFECTÓRIO CENTRAL
Rua Tenente Pena, no 100 - Bom Retiro
Tombamento CONDEPHAAT: 27/8/85

OFICINA CULTURAL OSWALD DE
ANDRADE/FACULDADE DE FARMÁCIA E
ODONTOLOGIA DA USP
Rua Três Rios, no 363 - Bom Retiro
Tombamento CONDEPHAAT: 16/7/82

ANTIGA ESTAÇÃO JULIO PRESTES -
Endereço: Rua Mauá, 5 - Campos Elíseos
Tombamento CONDEPHAAT: 9/7/99
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

CASARÕES DA ALAMEDA CLEVELAND E
RESIDÊNCIA VIZINHA
Alameda Cleveland, 601 e 617 - Campos
Elíseos. Tombamento CONDEPHAAT: 23/1/02

PALÁCIO DOS CAMPOS ELÍSEOS
Avenida Rio Branco, no 1289 - Campos Elíseos.
Tombamento CONDEPHAAT: 3/8/77

RESIDÊNCIA DINO BUENO
Rua Guaianazes, no 1238 e 1282 - Campos
Elíseos. Tombamento CONDEPHAAT: 17/3/88

ACERVO DO MUSEU DE ARTE SACRA
Avenida Tiradentes, no 676 - Luz
Processo Tomb. CONDEPHAAT: 22013/82
Tomb.: Iphan em 11/12/69
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

ESTAÇÃO DA LUZ
Praça da Luz, s/no - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 13/5/82
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

ESTAÇÃO DA ESTRADA DE FERRO SOROCABANA
- DOPS
Praça General Osório, 66, 88, 120 e 136 - Luz.
Tombamento CONDEPHAAT: 9/7/99

IGREJA DE SÃO CRISTÓVÃO
Avenida Tiradentes, no 84 - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 21/5/82

JARDIM DA LUZ
Rua Ribeiro de Lima, no 99 - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 11/8/81
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

MOSTEIRO DA IMACULADA CONCEIÇÃO DA LUZ
Avenida Tiradentes, no 676 - Luz
Processo Tomb. CONDEPHAAT: 22057/82
Tomb.: Iphan em 16/8/43
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

PINACOTECA DO ESTADO DE SÃO PAULO
Avenida Tiradentes, nos 141 e 173 e Praça da
Luz, nº 02 - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 21/5/82
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

PORTAL DE PEDRA DO ANTIGO PRESÍDIO
TIRADENTES
Avenida Tiradentes esquina com a Praça
Coronel Fernando Prestes - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 26/10/85

QUARTEL DA LUZ
Avenida Tiradentes, no 440 - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 16/12/72

VILA ECONOMIZADORA
Ruas: São Caetano, Dr. Luiz Piza, Prof. Leônicio
Gurgel, Dr. Cláudio de Souza, Economizadora,
Euricles Félix de Matos e Av. do Estado - Luz
Tombamento CONDEPHAAT: 30/9/80

PRÉDIO DO ANTIGO DOPS
Praça General Osório, nos 66, 88, 120 e 136 -
Santa Efigênia
Tombamento CONDEPHAAT: 9/7/99

PRAÇA CEL. FERNANDO PRESTES
Tombamento IPHAN, parte do CHRL*: 2002.

* Conjunto Histórico da Região da Luz.

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)