PALIMPSESTO URBANO

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.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

R696p Rodrigues, Luis Filipe Magalhães
 Palimpsesto Urbano / Luis Filipe Magalhães
Rodrigues ; orientador Paulo Júlio Valentino Bruna.
- São Paulo, 2016.
100 f.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura
e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de
concentração: Projeto da Arquitetura

1. Habitação. 2. Densidade. 3. Mercado
Imobiliário. 4. Território. I. Bruna, Paulo Júlio
Valentino, orient. II. Título.

Luis Filipe Magalhães Rodrigues

PALIMPSESTO URBANO

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: Projeto de Arquitetura

Orientador: Prof. Dr. Paulo Júlio Valentino Bruna

Exemplar revisado e alterado em relação à versão original, sob a responsabilidade e anuência do orientador. O original encontra-se disponível na sede do programa.

São Paulo, 20 de Maio de 2017

RESUMO

O palimpsesto como metáfora aplicada à arquitetura tem como interpretação mais óbvia a leitura da intervenção sobre um edifício que, por qualquer vicissitude, deixou de ter uso: os retrofits. No território, esta metáfora é mais complexa, permitindo avaliações das intervenções no tecido existente, como edificações, políticas públicas e outros fenômenos urbanos. Tendo esta entidade física e mental como conceito avaliaram-se dois modos privados de produção de habitação no Centro de São Paulo, assim como as políticas públicas que os impactam.

Palavras-chave: Habitação, Densidade, Mercado Imobiliário, Território

ABSTRACT

The palimpsest as a metaphor applied to architecture has the most obvious interpretation of the intervention in a building that, for any vicissitude, no longer has use: retrofits. In the territory, this metaphor is more complex, allowing evaluations of interventions in the existing fabric, such as buildings, public policies and other urban phenomena. Having this physical and mental entity as concept, two private modes of housing production were evaluated in the Center of São Paulo, as well as the public policies that impact them.

Key words: Housing, Density, Real estate Market, Territory

INTRODUÇÃO	2
1. INTERVENÇÕES NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO ENTRE 1980 E 2010 – POLÍTICAS PÚBLICAS E DISPUTAS PELO TERRITÓRIO EXPRESSAS NAS AÇÕES EXISTENTES	
1.1. EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CENTRO	7
1.2. O PROCESSO DE ABANDONO DOS EDIFÍCIOS DO CENTRO E HISTÓRICO DE POLÍTICAS PÚBLICAS VOLTADAS PARA A REGIÃO CENTRAL.....	10
1.3. INICIATIVAS NA ÁREA HABITACIONAL	13
1.4. A DISPUTA PELOS SIGNIFICADOS DO CENTRO	16
1.5. A RELAÇÃO COM O PATRIMÔNIO HISTÓRICO	18
1.6. NOVAS FRENTES DE OCUPAÇÃO DO CENTRO	22
1.7. NOVAS PROPOSTAS, VELHAS TRADIÇÕES – AS ATUAIS INICIATIVAS PÚBLICAS PARA O CENTRO	24
1.7.1. NOVO PROJETO PARA O ANHANGABAÚ	25
1.7.2. PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS NO CENTRO – CASA PAULISTA	29
1.7.3. PROGRAMA RENOVA CENTRO	35
1.7.3.1 CRITÉRIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA ESCOLHA DOS EDIFÍCIOS	38
2. O PAPEL DO SETOR PRIVADO NA PROMOÇÃO HABITACIONAL NO CENTRO.....	42
2.1. FATORES DE INDUÇÃO À PROMOÇÃO HABITACIONAL PRIVADA	44
2.2. EMPRESAS DO SETOR DE RETROFIT	48
2.2.1. CENTROVIVO	48
2.2.2. ARCO ARQUITETURA PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO	50
2.2.3. ROMÃO EMPREENDIMENTOS	53
2.2.4. NOVOS AGENTES DO SETOR DE RETROFIT	54
2.3. OS NOVOS EMPREENDIMENTOS	57
2.4. DENSIDADES PROMOVIDAS PELOS NOVOS EMPREENDIMENTOS X RECONVERSÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES	61
2.5. RETROFIT X NOVAS CONSTRUÇÕES	68
2.6. AÇÕES DA GESTÃO PÚBLICA NA REGULAÇÃO DO DESENHO URBANO	71
 ANEXOS.....	 75
CONSIDERAÇÕES FINAIS	87
BIBLIOGRAFIA	91

INTRODUÇÃO

Em uma cidade que demanda moradia, especialmente em áreas estruturadas, o que justificaria manter um edifício, em detrimento de uma demolição que viabilizasse outro mais capaz? Por que o atual processo de reforma de edifícios que passariam despercebidos aos olhares de grande parte dos pedestres, pode suscitar questões de projeto que envolvem não somente a escala da moradia, mas a escala de percepção urbana?

Estes edifícios faziam, e continuam fazendo, parte do cotidiano de moradores de seu entorno. A resposta inicial a estas questões diz respeito ao processo de esvaziamento do centro de São Paulo, com a consequente subutilização de sua estrutura existente e subsequente processo de retomada de adensamento populacional. Neste processo, há uma questão de fundo, que se relaciona à constituição de algo que vai além do lote em que se inserem as construções. Esta questão prende-se com um texto que fez parte da formação do pesquisador e cujo termo essencial, palimpsesto, servirá duplamente, ao edifício e ao território.

Os palimpsestos eram papiros ou pergaminhos que, na Idade Média, se raspavam para que uma nova escrita pudesse ser feita sobre estes suportes físicos. A razão desta operação era o alto custo da sua confecção. Os suportes existentes, em bibliotecas de mosteiros e conventos, guardavam toda a sorte de textos da antiguidade clássica. Assim, uma quantidade de textos dificilmente quantificável se perdeu, até poder ser resgatada parcialmente no século XX, com avançadas técnicas físico-químicas. Para a construção do nosso argumento frisamos que, se a raridade do suporte demandava esta ação, uma escolha foi feita na decisão sobre qual conteúdo seria raspado e qual seria preservado. Os valores sociais da época determinavam o que era ou não importante.

A metáfora do palimpsesto é então um conceito aberto que, por ter este caráter, não gera uma doutrina. No campo da arquitetura, a interpretação mais óbvia desta metáfora é a leitura da intervenção sobre um edifício que, por qualquer vicissitude, deixou de ter uso: os retrofits. No urbano, a leitura desta metáfora é mais complexa e permite que possa ser usada tanto em relação aos retrofits como às edificações novas,

mas também em relação a políticas públicas ou outros fenômenos - como a gentrificação por exemplo. Se a primeira leitura é concreta, física, e de certo modo utilitarista, a segunda leitura é abstrata, teórica, mas fundante da ação consciente sobre o território.

No edifício, tal como no palimpsesto, o custo de elaborar o suporte justifica a sua reutilização. Luis Fernández-Galiano¹ lembra que a escassez gerou a necessidade de reutilização de pergaminhos e que a abundância de papel tornou esta prática obsoleta, tornando-os objetos de estudo da historiografia. Escassez e custo estão assim diretamente ligados, como nos terrenos abundantes e baratos nas periferias que viabilizaram o processo de suburbanização em São Paulo.

A reutilização de um edifício implica necessariamente em economia de meios, expressa na redução de horas de trabalho, material de construção, entulho de demolição e sua destinação, energia e de todo o tempo a ser destinado à operação de desmantelo de um edifício e erguimento de outro. Reutilizando estruturas existentes, em poucos meses, dezenas de apartamentos podem ser entregues.

No urbano, a qualidade da escrita é o que se pretende abordar na discussão do palimpsesto. Este conceito aparece formulado inicialmente associado ao território no texto de André Corboz, historiador de arte, arquitetura e urbanismo, professor da ETH Zurich. O território que se herda não é só físico, mas deste território fazem parte também os seus povos, os seus hábitos e as suas leituras, que influenciam a escrita que será postulada. Assim, o conceito do palimpsesto diz respeito à relação que se estabelece entre sujeito, aquele que intervém, e objeto, o território onde cabe a intervenção – nova ou reforma.

O território como palimpsesto de Corboz é uma entidade física e mental com múltiplas camadas as quais não se permitem identificar facilmente. Na definição da complexidade do território, este é classificado como:

- um artefato, resultado da intervenção humana cuja apropriação não se dá apenas no plano material, mas envolve intenções, míticas ou políticas, o que torna a sua definição por meio de um só critério inviável (por exemplo geográfico ou étnico);

¹ Editorial da revista Arquitetura Viva, nº162, “*Palimpsests – extending the life of buildings*” de abril de 2014

- um projeto, pois a busca contínua por aperfeiçoamento das condições sociais ou institucionais vincula-o a todo o tipo de projeções que desejam transformá-lo, dá-lhe nome e torna-o capaz de receber um discurso, logo sujeito;

- possuidor de forma, o que significa que pode ser representado;

- possuidor de sentido, na medida em que se pode estabelecer sobre ele um discurso.

Define o mapa e a paisagem, o olhar contemplativo sobre esta, como instrumentos antagônicos de relação com o território, se usados isoladamente. O entendimento das limitações e potencialidades de cada um permitiria uma maior fundamentação na ação dos planejadores. Não propõe que o território seja intocável, mas que qualquer ação seja cuidadosa com as marcas existentes.

El territorio, sobrecargado como está de numerosas huellas e lecturas pasadas, se parece más a un palimpsesto. Para colocar nuevos equipamientos, para explotar ciertas tierras de forma más racional, a menudo resulta indispensable modificar su substancia de manera irreversible. Pero el territorio no es un embalaje perdido ni un producto de consumo que se pueda remplazar. Cada territorio es único, de ahí la necesidad de "reciclar", de raspar una vez más (pero con el mayor cuidado si es posible) el viejo texto que los hombres han inscrito sobre el irremplazable material de los suelos, a fin de depositar uno nuevo que responda a las necesidades de hoy antes de ser a su vez revocado (CORBOZ, 1983:34)

O mapa é a ferramenta por excelência dos planejadores. O autor explica que, se sua função inicial foi a tentativa de representação do território, tornou-se necessário aos estados modernos a sua transformação em ferramenta de projeção e controle deste. Representar é apreender a realidade, mesmo que uma fração dela. O mapa é sempre um filtro, uma seleção segundo determinado critério da realidade e a quantidade de informação que se coloca em um mapa pode fazer crer que toda a realidade ali está representada na sua completude. No campo da projeção esta característica pode causar tal deslumbramento que leve o agente a crer que a representação em projeto se realizará automaticamente no território concreto.

Representar el territorio ya es apropiárselo. Ahora bien, esta representacion no es un calco, sino siempre una construcción. En primer lugar el mapa se traza para conocer e después para actuar. Comparte con el territorio el ser processo, producto, proyecto, e como es también forma y sentido, incluso corremos el riesgo de tomarlo como sujeto. Instituido como modelo que posee la fascinacion de un microcosmos, simplificación extremadamente manejable, tiende a substituir la realidad. El mapa es más puro que ele territorio, porque obedece al principe. Se ofrece a cualquier designio, el cual concreta por anticipación, y parece demostrar lo bien fundado del mismo. Esta especie de trompe l'oeil no visualiza solamente el territorio efectivo al que se refiere, sino que puede dar cuerpo a lo que no existe. El mapa manifestará, pues, el territorio inexistente com la misma seriedad que el real, lo que muestra bien que hay que desconfiar del mismo. Siempre tiene

el peligro de simular lo que pretende existir: ¿Cuántos regímenes preocupados por la eficacia creen dirigir el país y sin embargo no gobiernan sino el mapa?(CORBOZ, 1983:31)

À visão ubíqua, visão dos deuses, que o mapa agora nos permite, opunha-se o olhar dos homens, a contemplação da paisagem. A paisagem não é objetiva principalmente porque o conjunto de valores culturais que configuram a sua percepção é essencialmente mutante, não é estático. Habitantes de um mesmo território, de épocas distintas, veem necessariamente paisagens diferentes, pois o conjunto de valores é socialmente definido e o que era banal em determinado período pode ser magnífico em outro.

Este valor es y no puede ser otra cosa que cultural. Las proyecciones, con las que lo enriquezco, las analogías que hago espontaneamente resonar al mismo, forman parte integrante de mi percepción: debido a ello, tu paisaje y el mio, aunque sean idénticos, no coinciden. (...) E incluso si me esfuerzo en no registrar más que “formas e colores reunidos en un cierto orden”, obedezco todavía a una consigna cultural de una época determinada (CORBOZ,1983:33)

O desenvolvimento tecnológico do século XX suprimiu as distâncias entre as duas ferramentas, separadas na revolução industrial. Os satélites permitiram a representação praticamente ininterrupta do território, a “mirada de los dioses” e “La ubicuidad está ya al alcance de cualquiera”. Os meios modernos de transporte contraem o tempo e o espaço e malhas infraestruturais com tempos diferentes, como rodovias, introduzem novos modos de apreensão da paisagem. O transporte aéreo proporcionará uma aproximação ainda mais divina ao território, permitindo no caso do helicóptero a mudança de escala e dos limites físicos da percepção e, com a possibilidade de escolha de trajeto e a rapidez de movimento seria a mais desenvolvida das ferramentas de análise.

Esta aceleração criou um tipo de território novo:

En efecto, hay que comprender bien que estos nuevos instrumentos tejen entre todos ellos un territorio inédito, en el que lo imaginario y lo real se justifican recíprocamente: este territorio ya no se encuentra compuesto en primera línea por extensiones y obstáculos, sino por flujos, ejes, nudos.

Hasta el umbral de los años setenta, esta ideología del movimiento y de la mutación era la que dominaba en la mentalidad de los planificadores. En ocasiones, todo ocurría como si en el territorio no hubiera nada de permanente (CORBOZ, 1983:33)

Segundo Corboz, várias disciplinas do estudo de assentamentos humanos, passaram a debruçar-se sobre novos temas que contrariavam certo ideal de crescimento, catastrófico a longo prazo, evidenciando registros, e procurando relações e dinâmicas que passaram despercebidas:

Las ciudades, hasta entonces tratadas según las etapas de su formación y los esquemas de su desarrollo, fueron objeto de análisis mucho más finos de su tejido; investigadores procedentes de la arquitectura se aplicaron de manera muy ambiciosa a elucidar la compleja relación que une las parcelas y la tipología de las habitaciones levantadas sobre ellas, la relación que estos dos componentes mantienen con las vías de comunicación y las leyes de su transformación.(CORBOZ, 1983:33)

Estas leituras procuram restituir a espessura perdida ao território e fundamentar ações mais conscientes:

Una toma de consciência tan atenta a las huellas e mutaciones no implica ninguna actitud fetichista hacia ellas. No se trata de rodearlas con un muro para conferirles una dignidad fuera de lugar, sino solamente de utilizarlas como elementos, puntos de apoyo, acentos estimulantes de nuestra propia planificación. Un “lugar” no es un dato, sino el resultado de una condensación. Esto en las regiones en que el hombre está instalado desde hace generaciones, *a fortiori* desde hace milenios. Todos los accidentes del territorio tienen significación. Comprenderlos es darse la oportunidad de una intervención más inteligente(CORBOZ,1983:34)

O território como palimpsesto terá mais para ser investigado quanto mais antiga for a sua ocupação, porém aqueles que o são “hace generaciones” não implicam olhares diferentes. Trata-se então da construção do objeto de intervenção e das características que ampliam esta condição de objeto.

CAPÍTULO 1

INTERVENÇÕES NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO ENTRE 1980 E 2010 – POLÍTICAS PÚBLICAS E DISPUTAS PELO TERRITÓRIO XPRESSAS NAS AÇÕES EXISTENTES

1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO CENTRO

Como um pergaminho que vem se apagando desde sua fundação, em 1554, São Paulo cresce sobre si mesma, em uma sucessão de histórias sobrepostas que se apagam de tempos em tempos. A imagem do Palimpsesto de Corboz, sabiamente remetida à história de São Paulo pelo historiador Benedito Lima de Toledo, em seu livro *São Paulo: três cidades em um século*, resume a trajetória da hoje grande metrópole, com seus saltos de crescimento e formas de incorporação de sua história construtiva.

O crescimento de São Paulo pode ser resumido na imagem do palimpsesto, associada por Benedito Lima de Toledo ao processo de construção da cidade, sempre sobre si mesma:

A cidade de São Paulo é um palimpsesto – um imenso pergaminho cuja escrita é raspada de tempos em tempos, para receber outra nova, de qualidade literária inferior, no geral (...) Uma cidade capaz de gerar um parque como o Anhangabaú, um dos mais belos centros de cidade das Américas, para destruí-lo em poucas décadas, e sem necessidade, apenas por imediatismo e imprevidência. Capaz de criar uma Avenida Paulista, única por sua posição na cidade e insubstituível em sua elegância, para aos poucos destruí-la minuciosa e repassadamente. E, sem remorso. (TOLEDO, 2004)

Após esta constatação, podemos partir para o entendimento das causas deste imediatismo e imprevidência de que fala o autor. De quem deveria partir o remorso a que se refere quanto à destruição da memória? Levando-se em conta que a cidade é o resultado concreto de ações e intenções socialmente elaboradas, podem-se identificar os principais agentes que concorrem para a configuração urbana de São Paulo. As decisões que envolvem a construção da cidade foram e são direcionadas pelos interesses das elites econômicas, atuantes de acordo com o contexto histórico. A memória apagada pela especulação imobiliária e as grandes avenidas resultantes da industrialização de São Paulo em geral, e do desenvolvimento da indústria automobilística em particular, dão indícios do caráter desse imediatismo relativo à incompatibilidade entre o tempo social e o tempo das dinâmicas econômicas. Identificando essas dinâmicas próprias do sistema econômico vigente podemos citar como exemplo as diversas vias expressas que rasgam a cidade, bem como todo o

processo de verticalização, que previu, não usos ou hábitos socialmente consolidados, mas processos especulativos com ganhos concentrados a pequenas parcelas da sociedade.

Segundo CORBOZ, os meios de transporte modernos haviam alterado dramaticamente as relações que os povos tinham com os territórios que produziam:

Hasta el umbral de los años setenta, esta ideología del movimiento y de la mutación era la que dominaba en la mentalidade de los planificadores. En ocacione, todo ocurría como si en el territorio no hubiera nada de permanente. Se hicieron oír diversas voces de alarma que cuestionaban el crecimiento, ya que el despilfarro de recursos conduce a la catastrofe (CORBOZ 1983:33).

No centro histórico de São Paulo, presenciamos os desastres viários que comprometeram drasticamente espaços significativos como a Avenida São João – sobreposta por uma via elevada – e o Parque Dom Pedro II, fracionado por anéis viários e viadutos. Os próximos episódios de nossa sucessão de novas escritas já não possuem a determinação do rodoviarismo, que predominou até a década de 90, mas continuam sendo determinados pela hegemonia do mercado imobiliário, como pode ser constatado nas propostas elencadas no segundo capítulo deste trabalho.

Da cidade de taipa nada restou, além de poucos vestígios, tão comprometidos pelas intervenções ao longo do tempo, que não conseguem se estabelecer como marcas reconhecidas de seu tempo. Os fragmentos das sucessivas fases de desenvolvimento da cidade indicam o mesmo padrão de crescimento, de uma cidade sobre a outra, revelando que o centro da cidade possui poucas experiências de assimilação de padrões construtivos preexistentes, em detrimento de uma tradição recorrente de demolições e reconstruções.

As sucessivas construções se relacionam ao papel produtivo da cidade em determinada época, sendo que grande parte do centro antigo que permaneceu para contar sua história, se relaciona ao apogeu econômico do Centro, quando reuniu a hegemonia de comércio, serviços, sedes institucionais, escritórios e entretenimento das elites paulistanas, além da função residencial. A partir da década de 1940, o chamado triângulo histórico, região delimitada pelas ruas Direita, XV de novembro e São Bento perdia sua função residencial e assumia cada vez mais sua função voltada ao comércio e serviços, sediando os setores financeiro e administrativo da cidade.

O chamado processo de degradação do centro teria origem com a transferência de atividades para o chamado centro novo, localizado para além do Viaduto do Chá, e conheceu diversos períodos de fuga de atividades e de populações com maiores rendas, sofrendo os reflexos do processo de deslocamento das elites econômicas em direção ao vetor sudoeste da cidade (VILLAÇA, 1998) Da nova centralidade representada pela Avenida Paulista na década de 60, à próxima centralidade representada pela Avenida Berrini e Marginal Pinheiros, a partir da década de 90, as centralidades deixadas para trás sofrem os reflexos da perda de capitais.

Com a perda da função residencial e posterior deslocamento do setor terciário, o centro da cidade torna-se obsoleto em relação aos novos valores e padrões de deslocamento de seus antigos frequentadores. As salas de cinema e de teatro, antes frequentadas pela distinta elite paulistana dão lugar a novas atividades e classes sociais de menor poder aquisitivo. Os espaços públicos, antes marcados pelas “promenades” e pelos cinemas de rua, passam por novos processos de significação, passando a ser associados à insegurança e à violência. As ruas estreitas passam a ser inadequadas à crescente frota de automóveis, que exige cada vez mais espaço para circulação e para estacionamentos.

Associado ao processo de deslocamento de atividades econômicas, a implantação de grandes obras viárias, como pontes, viadutos e vias elevadas transformaram o Centro da cidade em suporte para um novo projeto de acessibilidade urbana, em que se priorizou o deslocamento do automóvel, em detrimento do suporte construtivo existente. A partir da década de 1960, São Paulo sedia exemplos paradigmáticos de descaso com relação a espaços emblemáticos da cidade, com a implantação de estruturas viárias que causaram degradação, como o Elevado Costa e Silva, o famoso Minhocão, que deteriorou a Avenida São João e arredores e o complexo viário que seccionou o Parque D. Pedro II.

O padrão de desenvolvimento da cidade, com seu modelo de mobilidade, que privilegiou o uso do transporte individual, contribuiu decididamente para o fortalecimento das novas centralidades urbanas, e para o intenso crescimento das periferias de forma espalhada, com a abertura de avenidas adequadas a um deslocamento radio concêntrico, e ao incentivo de novos padrões de moradia,

localizadas de forma segregada em relação às diversas classes sociais, onde o centro já não figurava como destino para as classes sociais de maior poder aquisitivo.

A implantação dos calçadões na década de 70 também é considerada como fator de depreciação, na medida em que restringiu o trânsito de automóveis na região central. A questão gera polêmica, já que os argumentos a favor da abertura dos calçadões para automóveis particulares se relacionam à defesa de um padrão de mobilidade que pode ser repensado em relação às áreas centrais, amplamente servidas por redes de transporte coletivo de massa. O fato é que mesmo com a possibilidade de vagas de estacionamento ou incentivo a diversificação econômica nas áreas centrais, o atual padrão de moradia das classes de maior poder aquisitivo é incompatível com a estrutura do centro. Os empreendimentos hoje procurados por este segmento social são os condomínios e loteamentos fechados, localizados nos bairros nobres do município ou em outros municípios como, Cotia ou Barueri.

1.2 O PROCESSO DE ABANDONO DOS EDIFÍCIOS DO CENTRO E HISTÓRICO DE POLÍTICAS PÚBLICAS VOLTADAS PARA A REGIÃO CENTRAL

O abandono de edifícios no centro pelos seus antigos moradores não representou a substituição do padrão social dos moradores do centro, pelo menos não em um primeiro momento, mas sim o simples esvaziamento de população das áreas centrais, até o início do século XXI, quando a situação começou a se reverter, de acordo com fatores que veremos adiante.

Os antigos proprietários, em grande parte, não venderam seus imóveis, mas deixaram-nos vazios ou com os andares térreos locados para atividades comerciais, fazendo com que o centro se tornasse em um “paradoxo urbano e econômico”, com áreas plenamente equipadas em infraestrutura e transporte de massa em processo de esvaziamento populacional, enquanto se abriam indiscriminadamente novos e distantes setores de expansão urbana (...) “onde os bairros centrais apresentavam ao mesmo tempo um estoque edificado obsoleto e uma grande potencialidade para receber novas edificações, além de reciclar as existentes.” (MEYER, GROSTEIN, BIDERMAN, 2004: 190-191)

Entre as décadas de 1980 e 2000, o centro de São Paulo passou por período de esvaziamento habitacional, enquanto as regiões periféricas tiveram crescimento expressivo, demonstrando forte deslocamento populacional. Neste período praticamente não se destacam iniciativas de renovação do estoque construído nas áreas centrais, voltadas para qualquer faixa de renda. Apesar do chamado abandono, podemos identificar muitos investimentos públicos nas áreas centrais nestas décadas, como a recuperação de edifícios de interesse histórico, como o Teatro Municipal, o Mercado Municipal, instalação de diversos centros culturais em edifícios de interesse histórico, por meio de leis de incentivo, diversos programas municipais voltados à região central, além do papel ativo do Estado na região da Luz e do Projeto Monumenta, que contou com recursos Federais.

Dentro das intervenções culturais promovidas pelo Estado, temos a construção da Sala São Paulo e restauração da Estação Júlio Prestes; a reforma da Pinacoteca do Estado e do Museu de Arte Sacra, e a renovação do Jardim da Luz; a reforma do antigo edifício do Departamento de Ordem Política e Social (DOPS), cedido à Pinacoteca do Estado; o antigo Hotel Piratininga, transformado no centro de estudos musicais Tom Jobim; a restauração da Estação da Luz e instalação do Museu da Língua Portuguesa.

Além das estações existentes, inauguradas em grande parte na década de 1980, a Linha Amarela foi projetada, com conexão na Estação da Luz, potencializando o papel de centralidade da região da Luz. A partir da década de 90, diversas repartições públicas se instalaram no centro, como a prefeitura de São Paulo e diversas secretarias municipais e estaduais.

Outros investimentos nos espaços públicos a serem considerados, entre 1991 e 2002, foram as reurbanizações do Largo São Bento, do Pátio do Colégio, da Praça Ramos de Azevedo, da Praça Patriarca, dos viadutos do Chá e Santa Efigênia. Vários desses projetos realizaram-se em parceria com a iniciativa privada.

Em 1991, foi aprovada a Operação Urbana Anhangabaú (Lei 11.090/91), que buscava atrair investimentos privados para a região, principalmente por meio da venda de potencial construtivo. Dentre os benefícios concedidos destacam-se: flexibilização dos limites construtivos; regularização de construções existentes; transferência de potencial construtivo de edifícios preservados; concessão de espaços públicos e subterrâneos para criação de passagens e galerias. Enfrentando o desinteresse do

mercado imobiliário, a Operação Urbana não teve resultados significativos. Em 1996, foi substituída pela Operação Urbana Centro, utilizada prioritariamente para a transferência de potencial construtivo de edifícios do Centro para outras regiões, principalmente em casos de recuperação de patrimônio histórico.

Apesar da ausência dos recursos privados da Operação Urbana Anhangabaú, a finalização do projeto paisagístico do vale do Anhangabaú, financiado com dinheiro público, favoreceu a recuperação do patrimônio histórico do entorno: reforma do Teatro Municipal; Biblioteca Mario de Andrade; Casa nº1; e Solar da Marquesa de Santos.

Em 1993, no início da gestão Paulo Maluf, foi criado o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do centro de São Paulo (PROCENTRO) por meio da Lei 33.389/1993. A Lei de Fachadas, instituída em 1997, tinha como objetivo a preservação da paisagem do Centro, concedendo isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para imóveis que tivessem suas fachadas restauradas. A Lei foi considerada efetiva somente em relação a obras com custos inferiores aos valores de IPTU, onde se destacaram obras em condomínios residenciais. Existem várias dissertações de mestrado e Teses de Doutorado que tratam destas políticas públicas voltadas para a região central, onde consultamos os trabalhos produzidos nos últimos anos. (KARA-JOSÉ; DIOGO; NAKANO; SILVA).

1.3 INICIATIVAS NA ÁREA HABITACIONAL

Apesar de menos expressivos, se comparados aos investimentos de ordem cultural, podemos considerar como destaque na produção habitacional o Programa de Arrendamento Residencial (PAR), promovido em parceria entre o município e a Caixa Econômica Federal a partir da década de 1990, orientado para a faixa de renda de 3 a 6 salários mínimos. Embora não se destinasse especificamente a moradia nas áreas centrais, o PAR foi utilizado em São Paulo nesta modalidade. O edifício São Paulo, onde funcionava o luxuoso Hotel São Paulo até os anos 80, foi inaugurado em dezembro de 2006. O prédio estava abandonado há mais de 30 anos. Com recursos do Fundo Municipal de Habitação, em 2003, o prédio foi desapropriado, transferido para a CEF e incluído no PAR. Com projeto da Cohab e recursos da CEF o edifício foi reformado. Localizado na Praça da Bandeira nº 15, próximo da estação Anhangabaú do metrô e terminal de ônibus Bandeira, o edifício foi reinaugurado com 152 unidades habitacionais de valor médio de R\$ 29 mil cada uma.

Edifícios financiados pela CEF pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com obras realizadas na primeira década de 2000: Edifício Riskallah Jorge, Rua Riskallah Jorge, n.º 50, esquina com a Avenida Prestes Maia, com 167 unidades habitacionais; Edifício Maria Paula, Rua Maria Paula, n.º 171, com 75 unidades habitacionais; Edifício Labor, Rua Brigadeiro Tobias, n.º 298, com 84 unidades habitacionais; Hotel São Paulo, Rua São Francisco, esquina com a Avenida 23 de Maio, com 152 unidades habitacionais. Fonte: COHAB

Os empreendimentos do PAR foram executados em edifícios de 9 (Edifício Labor) a 21 pavimentos (Hotel São Paulo), com conversões de uso comercial de escritórios (Riskallah Jorge e Labor), residencial de baixa densidade (Maria Paula) e hoteleiro (Hotel São Paulo) para o uso habitacional de Interesse Social. Além do uso habitacional, o

projeto para o Hotel São Paulo prevê equipamentos comunitários nos primeiros pavimentos.

Também se destacam na década de 90, as demandas atendidas dos movimentos de moradia, como os conjuntos Madre de Deus, na Mooca (45 unidades) e Celso Garcia, no Brás (182 unidades), produzidos pelo sistema de mutirão com autogestão. Na gestão de Martha Suplicy, o Programa Morar no Centro subdividiu-se em três subprogramas: Programa de Arrendamento Residencial (PAR), utilizando o sistema de financiamento da Caixa Econômica Federal; Locação Social; e Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), que tinha como objetivo a promoção de um conjunto de intervenções visando a melhoria geral dos bairros e a promoção de habitação digna, dentro de perímetros predeterminados. Quanto ao Programa de Locação Social, primeiro e único implementado em São Paulo durante um longo período, destaca-se o Parque do Gato como exemplo significativo executado. Deste programa fez parte o edifício da Rua Riachuelo, um retrofit de antigo prédio de escritórios projetado por Paulo Bruna. Este edifício acabou destinando suas 120 habitações para venda aos moradores com renda compatível, provenientes do despejo do Edifício São Vito, em 2004, e que foi demolido em 2011.

Edifício da Rua Riachuelo, n.º 275. Inicialmente destinado a locação social, teve seus apartamentos vendidos para os moradores do edifício São Vito Fonte: COHAB

A última gestão municipal, entre 2013 e 2016, voltou a priorizar a locação social como forma de atendimento de faixas de renda de 0 a 3 salários mínimos, instituindo uma Gerência de Locação Social para administrar o parque de locação social sob gestão da Cohab. Atualmente, o parque de Locação Social de São Paulo conta com os seguintes

empreendimentos: Parque do Gato, com 486 UHs; Olarias, com 137 UHs; Vila dos Idosos, com 145 UHs; Asdrúbal, com 40 UHs; Senador Feijó, com 45 UHs; Palacete, com 50 UHs, totalizando 903 UHs (COHAB, 2016).

Dos empreendimentos citados, três foram projetados em edifícios existentes na área central, o Edifício da Rua Asdrúbal Nascimento, da Rua Senador Feijó e Palacete dos Artistas na Rua São João, todos incluídos no Programa Renova Centro, que veremos adiante.

Edifícios financiados pela CEF pelo Programa de Arrendamento Residencial (PAR), com obras realizadas na primeira década de 2000: Edifício Riskallah Jorge, Rua Riskallah Jorge, n.º 50, esquina com a Avenida Prestes Maia, com 167 unidades habitacionais; Edifício Maria Paula, Rua Maria Paula, n.º 171, com 75 unidades habitacionais; Edifício Labor, Rua Brigadeiro Tobias, n.º 298, com 84 unidades habitacionais; Hotel São Paulo, Rua São Francisco, esquina com a Avenida 23 de Maio, com 152 unidades habitacionais. Fonte: COHAB

Destaca-se que a demanda dos movimentos sociais até a década de 1990 foi contemplada em regiões do centro expandido, menos valorizadas do ponto de vista imobiliário e afastadas do centro, salvo raras exceções.

O PRIH, um dos programas mais lembrados da gestão Martha Suplicy, consistia em intervenções focadas na área habitacional e condições urbanas, dentro de 10 perímetros selecionados no Centro da cidade. O perímetro do Glicério foi escolhido como um projeto piloto, mas não chegou a ser executado.

A gestão Marta Suplicy (2000-2004) se destacou em relação à questão habitacional da região central, considerando a experiência francesa de reabilitação urbana como influência na formulação dos programas municipais. Ela se justifica pelo seu caráter humanista de “não expulsão” (em uma tentativa de inibir os processos de gentrificação²) da população moradora das áreas de intervenção e pelo acúmulo de

² Gentrificação é uma expressão de origem anglo-saxônica, com tradução aproximada de enobrecimento, que designa o processo urbano de substituição da população residente de determinado território, por outra de poder aquisitivo superior através do aumento de custo de vida gerado por serviços e valorização imobiliária.

conhecimento na provisão de habitações com reforma de edifícios e locação social. (DIOGO, 2004:13)

Também são de grande importância as inovações trazidas pelo Plano Diretor de 2002, que inseriu Zonas Especiais de Interesse Social nas áreas centrais, denominadas ZEIS 3. A maior parte das Zeis 3 foram propostas nas partes mais degradadas do Centro, já historicamente ocupadas por moradia de baixa renda.

1.4 A DISPUTA PELOS SIGNIFICADOS DO CENTRO

As intervenções do poder público a partir da década de 80, como as intervenções pontuais na região da Luz, configuraram-se como campo de conflitos, em relação à excepcionalidade das intervenções, realizadas em edifícios considerados de significativa importância histórica, e aos novos usos dados aos locais, onde se destacam equipamentos de usos culturais. Em polos opostos, destacamos os defensores das iniciativas pontuais de grande impacto, os chamados “projetos-âncora”, que esperavam processos espontâneos de revitalização do entorno a partir do restauro e reconversão de edifícios de interesse histórico; e os críticos de tais iniciativas, que apontaram ao longo dos processos os outros significados da ideia de revitalização, como a valorização imobiliária e o consequente processo de deslocamento das populações anteriormente residentes nas áreas que sofreram intervenções.

O que se seguiu a partir da década de 90 foi uma intensa disputa por significados em relação às áreas centrais, onde grupos com interesses específicos passaram a requisitar o centro, seja para moradia de interesse social nas áreas centrais, seja para um resgate do papel anteriormente desempenhado pelo centro, destino de um suposto retorno das classes sociais que um dia ocuparam estes espaços. Várias pesquisas acadêmicas e publicações elucidam esta disputa, inclusive com criação de associações com diversos posicionamentos políticos e objetivos bem definidos com relação às formas de apropriação do centro como a associação Centro vivo e a Associação Viva o Centro. (KARA-JOSÉ, 2007)

A Associação Viva o Centro foi criada 1991 por entidades e empresas sediadas ou vinculadas ao Centro de São Paulo, e tem como objetivo *o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, que contribua eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar por toda a população.* É formada por representantes de bancos, instituições financeiras, associações comerciais e de serviços sediadas no centro.

Nesta época, as discussões em torno da Operação Urbana Anhangabaú demonstraram a necessidade de novos investimentos na região central, que deveriam ser financiados não somente pelo poder público, mas em associação com a iniciativa privada. Esta Operação pode ser considerada como a primeira tentativa de atração da iniciativa privada para o centro. O fracasso da iniciativa é creditado ao baixo interesse da iniciativa privada na região central na época, apesar das iniciativas de retomada do “valor simbólico” do centro promovidas pela Associação Viva o Centro.

No final dos anos 1990, por iniciativa de entidades e pessoas ligadas a universidades, movimentos populares de moradia, organizações não-governamentais, sindicatos, grupos de teatro, professores, estudantes e lideranças populares, entre outros, foi criado o Fórum Centro Vivo (FCV), em contraponto à Associação Viva o Centro. As bandeiras do movimento se concentram em torno da questão da moradia de interesse social no centro.

Dentro das intervenções públicas ocorridas no centro, principalmente a partir da década de 1990, discute-se o papel da cultura como promotor de processos de “revitalização” do centro, dentro de uma disputa em que se consideram as intervenções culturais como âncoras capazes de alavancar e dinamizar áreas anteriormente degradadas, ou como instrumento de segregação e expulsão da população anteriormente existente, não assimilada pelas intervenções propostas.

Estas disputas por significação continuam em torno de projetos atualmente em andamento, como as PPPs do Centro, o projeto de Requalificação do Vale do Anhangabaú, a destinação dos edifícios abandonados do centro, dentro do programa Renova Centro, que veremos adiante.

1.5 A RELAÇÃO COM O PATRIMÔNIO HISTÓRICO

As grandes obras viárias que rasgaram a área central estabeleceram uma relação conflituosa com o patrimônio histórico, considerado como obstáculo ao progresso da cidade como um todo. Podemos considerar que existe consenso entre estudiosos a respeito da degradação provocada pelas intervenções viárias realizadas entre as décadas de 1960 e 1970, que provocaram a descaracterização dos locais de intervenção, e degradação do tecido urbano e sociabilidades existentes.

Um breve momento em que a perspectiva de preservação do patrimônio histórico pareceu mudar e se integrar ao planejamento urbano aconteceu em meados da década de 70, por ocasião do início da implantação do metrô. Nesta época aconteceu o primeiro grande esforço de recuperação do centro, período em que a ideia de revitalização – entendida como qualificação e valorização ambiental, com manutenção e recuperação do patrimônio edificado – começaria a permear os planos para a área central. (KARA-JOSÉ, 2005:30)

Na época da implantação do metrô, foram feitos os primeiros levantamentos em áreas com concentração de edifícios de interesse, utilizando-se o conceito de Zoneamento Especial, com a observação de traçados e formas de ocupação, em detrimento de uma visão anterior que considerava somente exemplares significativos. A maior Zona Especial da área central foi definida na região do Bom Retiro, chamada “Área da Luz”, que foi objeto de levantamento realizado pelo escritório Rino Levi Associados, denominado “Área da Luz – Renovação Urbana”, um amplo diagnóstico técnico de caráter analítico e propositivo (KARA-JOSÉ, 2005:37).

Na época foram considerados os efeitos do tráfego de passagem, a ampliação do conceito de patrimônio, com incorporação de bens exemplares de determinadas épocas, em detrimento da visão que considerava somente os exemplares de caráter monumental e de interesse estético.

A valorização imobiliária prevista com a passagem do metrô, que suscitou estudos em relação ao patrimônio a ser preservado, não ocorreu. Ao contrário do previsto, os zoneamentos restritivos e tombamentos instituídos evitaram a verticalização da região. O zoneamento voltado à preservação do patrimônio histórico é alvo de intensos debates desde sua institucionalização, visto como verdadeiro decreto de congelamento de áreas, e principal entrave para o desenvolvimento das áreas

centrais. As discussões a respeito de zoneamento inscrevem-se no jogo de disputas por significados em relação ao centro, com interesses tão díspares quanto os grupos sociais envolvidos.

Somente em 1975 foi criado o Departamento de Patrimônio histórico (DPH), com atribuições de identificação, proteção e fiscalização do patrimônio cultural e natural da cidade. O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp) foi criado em 1985.

O conceito de revitalização urbana como forma de intervenção em áreas centrais passaria a ser adotado no Brasil a partir da década de 1970, guardando maiores vínculos com as experiências desenvolvidas na Europa (KARA-JOSÉ, 2007:47). As primeiras intervenções enfatizaram a recuperação do patrimônio histórico pelo Estado. O Plano de Revitalização do Centro (1975), realizado na gestão de Olavo Setúbal, englobou a restauração do Edifício Martinelli, a construção dos calçadões, das praças do metrô e as restaurações do Viaduto do Chá e Pátio do Colégio.

A intervenção no Edifício Martinelli, o primeiro arranha céu da cidade, inaugurado em 1927, foi o marco do início da política de revitalização do centro. Antes de entrar em decadência nos anos 50, e transformar-se em cortiço vertical durante a década de 60, o edifício Martinelli foi centro social da elite paulistana, abrigando escritórios e consultórios, cinema, hotel, restaurante, cassino, night-club, salões de festas, clubes e associações. Em 1975 Setúbal determinou a intervenção no prédio, equiparando-a por lei a uma obra de reurbanização. A intervenção foi um marco por unir restauração de patrimônio histórico com modernização do interior, aos moldes do que vinha ocorrendo na Europa, apontando para a possibilidade de modernização e reaproveitamento dos edifícios antigos da região. (KARA-JOSÉ, 2007:48)

Dentro do mesmo plano, foram viabilizadas duas polêmicas iniciativas, a implantação dos calçadões e a demolição de diversas construções para a unificação das Praças da Sé e Clóvis Bevilacqua, entre elas o famoso palacete Santa Helena, onde se reuniam os pintores de um dos movimentos mais significativos da história das artes plásticas de São Paulo, o Grupo Santa Helena. A mobilização de representantes da sociedade civil evitou, na mesma época, a demolição do colégio Caetano de Campos, indicado para demolição para construção da Estação República do metrô.

O projeto de reurbanização do Vale do Anhangabaú, de autoria de Jorge Wilhelm e Rosa Kliass, fez parte do Plano Pró-Centro, em concurso público de 1981. O projeto teve como premissa “a conquista para os pedestres de vasto espaço central então totalmente ocupado pelo trânsito de veículos que nem sequer demandavam o centro, pois estavam de passagem”.

As intervenções do poder público a partir da década de 80, como as intervenções pontuais na região da Luz, configuraram-se como campo de conflitos, em relação à excepcionalidade das intervenções, realizadas em edifícios considerados de significativa importância histórica, e aos novos usos dados aos locais, onde se destacam equipamentos de uso cultural.

As discussões em torno do Plano Diretor aprovado em 2002 levaram à elaboração de propostas e detalhamento de conceitos referentes ao Patrimônio Histórico e Cultural, em especial com a nova ZEPEC-APC (área de proteção cultural) e os Territórios Culturais. A normativa em relação ao zoneamento cultural e tombamento evoluiu no sentido de incorporar questões de ordem urbanística e econômica, como a possibilidade de transferência de potencial construtivo de imóveis do centro e incentivos fiscais para proprietários de imóveis tombados visando sua conservação.

Dentro do amadurecimento das discussões em torno do papel do patrimônio histórico e novas abordagens, merece destaque o Concurso Nacional de Ideias para Renovação Urbana e preservação do Bexiga, organizado em conjunto pela EMURB, Sehab, SMC, IAB-SP SASP, na gestão Luiza Erundina. Um projeto de Lei, que não chegou a ser aprovado, criaria a Área de Preservação e Renovação Urbana do Bexiga, estabelecendo condições específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, com

mecanismos de planejamento e gestão da área. Até hoje, o concurso do Bexiga é considerado pioneiro, dentro de uma abordagem mais sistêmica do patrimônio histórico, que considera não somente edifícios de interesse, mas histórias, sociabilidades e culturas envolvidas nas estratégias de preservação.

Considerando a promoção habitacional no centro com a utilização de patrimônio construído tombado, uma das propostas, não realizada, da COHAB, em edifício tombado chama atenção pela conciliação entre estrutura antiga e nova construção. O projeto de 2003 para o Casarão do Carmo, localizado na Rua do Carmo, trabalha com a construção de novo edifício em área anteriormente ocupada por cortiço, nos fundos de um casarão construído no final do século XIX.

O projeto original propunha a construção de 25 unidades habitacionais, para o atendimento de famílias removidas do cortiço em 1991. Com uma densidade no entorno de 112,5 hab/ha, o projeto alcança densidade 922 hab/ha, informa o site do arquiteto. A construção do empreendimento iniciou-se na última gestão municipal, de 2013 a 2016, mas ainda não foi entregue. Entregará 21 unidades habitacionais aos antigos moradores do cortiço, que as aguardam há 25 anos. (COHAB 2016: P48).

Obra do Casarão do Carmo.
Arquivo Sehab/Cohab
Fonte: COHAB 2016:48

Apesar das possibilidades trazidas pelas últimas revisões do Plano Diretor Municipal, não identificamos intervenções significativas da iniciativa privada na região central, mesmo considerando os possíveis benefícios de transferência de potencial construtivo ou isenções no imposto predial. As intervenções sobre o patrimônio histórico continuam a ser promovidas pelo Poder Público, como no caso do Casarão do Carmo ou no projeto de reconversão do edifício do Palacete dos Artistas.

1.6 NOVAS FRENTES DE OCUPAÇÃO DO CENTRO

Chegando ao foco de nossa pesquisa, faremos um resumo das investigações em curso em torno das novas propostas habitacionais para o centro, a partir dos anos 2000. Após os anos 2000 o centro recebeu novo incremento populacional, passando a sua população a crescer após décadas de perdas. Neste período, encontramos poucas iniciativas realizadas do poder público e algumas do setor privado, especialmente um segmento que explora um nicho que, não despertando a atenção de grandes incorporadoras ou construtoras, reforma edifícios desocupados. Este nicho de mercado não atingiu escala significativa e, em números absolutos, é menor que as propostas de novas construções, que vêm se destacando nas bordas da área central, nomeadamente na República, Santa Cecília e Vila Buarque.

O trabalho tem como objetivo a análise das recentes propostas de intervenção nas áreas centrais de São Paulo que, na esteira do antigo ideal de “revitalização do centro” e de tradicionais disputas pelo território, onde os conceitos de memória e patrimônio histórico possuem importância subsidiária, ou são invocados no processo de legitimação das ações propostas.

Tendo como foco inicial o mercado de retrofit destinado à habitação, no centro de São Paulo, analisando intervenção projetual, restauro e critérios de preservação do patrimônio edificado presentes nas recentes propostas para as áreas centrais, ampliamos nosso escopo, com a incorporação dos novos empreendimentos que vem ganhando destaque na oferta residencial para o centro.

A ampliação do uso residencial do Centro é um imperativo da estratégia de requalificação de áreas centrais, não podendo ser considerada uma ação de política habitacional. À parte as limitações de ordem técnica e econômica do retrofit e conversão para o uso residencial de imóveis comerciais

ociosos e as decorrentes da sua localização em áreas fortemente ocupadas por atividades de comércio e serviços, há que considerar que, no caso de São Paulo, essa ocupação em nenhuma hipótese alcançará a escala que a torne relevante como política de moradia. Também as limitações da oferta de imóveis para reciclar e de terrenos para construir jamais permitirão uma produção em massa de residências no centro paulistano. Um programa bem-sucedido de uso residencial do centro será importante por seu significado simbólico, não como atendimento à esmagadora demanda por moradia na cidade. (ALMEIDA, 2002)

A declaração dada em 2002 continua atual, na medida em que os programas públicos de atendimento habitacional patinam nas limitações orçamentárias, mas o mercado residencial de incorporadoras tradicionais em construção nova começa a construir na área central e esta construção vem se dando sobre terrenos subutilizados e não ainda sobre edifícios desocupados. Com efeito, a pesquisa registra dois casos, ainda que não no perímetro da OUC, onde acontece a demolição de edifício com contributo notável ao tecido urbano, nomeadamente na oferta de atividade comercial ao térreo em ambos os casos, na configuração de esquina em um caso e em uma tipologia incomum de implantação no outro.

Poucos projetos para habitação de interesse social foram viabilizados, sendo que os edifícios vazios restantes estão sendo massivamente ocupados por movimentos de moradia, dentro de uma atuação política de visibilidade da questão do déficit habitacional e da necessidade de se promover habitação em áreas centrais. Dentro do setor público, destaca-se a atuação da COHAB, por meio do programa Renova Centro, que veremos adiante. Suas iniciativas viabilizadas na região central da cidade na última década foram poucas, onde podemos contar com os edifícios Asdrúbal do Nascimento com 40 unidades habitacionais, Riachuelo, com 120 unidades, Senador Feijó com 45 unidades, e Palacete dos Artistas, com 50 unidades, totalizando 255 novas moradias no centro.

O setor privado contribuiu no setor de *retrofit* com pequenas empreiteiras que se especializaram em edifícios menores, em parte descartados pelo poder público por inviabilidade financeira: edifícios com poucas unidades habitacionais.

Desde 2002, algumas pesquisas trataram do mercado de retrofit e da evolução técnica necessária para viabilizar empreendimentos em larga escala no centro, como os trabalhos do projeto Reabilita, e publicações como “Reformar não é construir” da arquiteta Alejandra Devecchi, de 2010. No próximo capítulo iremos confrontar as

conclusões destes trabalhos com alguns projetos escolhidos para o desenvolvimento de nossas hipóteses.

1.7 NOVAS PROPOSTAS, VELHAS TRADIÇÕES – AS ATUAIS INICIATIVAS PÚBLICAS PARA O CENTRO.

Desde as propostas de requalificação das áreas centrais da década de 90, onde ainda vigorava a Operação Urbana Centro, o patrimônio histórico é representado pelos “edifícios de interesse histórico”, cuja importância histórica e material é reconhecida e todo cuidado no processo de restauro é considerado, salvo questionamentos no mérito de suas execuções. Neste viés, temos o processo de restauro de importantes referências urbanas, como o Teatro Municipal, a Estação da Luz, o conjunto edificado das proximidades do Pátio do Colégio, o Centro Cultural Banco do Brasil, e recentemente o Edifício Sampaio Moreira, conhecido como o primeiro Arranha-céu da cidade. Também já podemos citar o restauro do Castelinho da Rua Apa, finalizado no início de 2017. O imaginário coletivo dos moradores da cidade consegue reconhecer os exemplares emblemáticos de nossa arquitetura, mas não parece capaz de reconhecer processos históricos de desenvolvimento urbano, procurando o restabelecimento de um ideal perdido ou a realização de um outro fetichizado a partir de modelos estrangeiros. O discurso de retorno ao centro, com frequência vem associado ao de sua revitalização. A revitalização seria um processo aplicado àquilo que tem falta de vida. Vida não parece ser a carência do centro de São Paulo onde são experimentadas altas taxas de densidade durante o período comercial.

O processo de abandono do Centro de São Paulo por parte de suas elites econômicas é lembrado há décadas pela população nostálgica da época de ouro em que esta região era protagonista da economia urbana. Recentemente algumas propostas dividem protagonismo nos meios de comunicação e nas atenções do poder público:

- A requalificação da área central volta a ser meta na gestão Fernando Haddad, anunciando nova etapa histórica para o antigo projeto “Revitalizar o centro”, com um novo projeto para o Vale do Anhangabaú, que hoje se encontra descaracterizado, mal mantido e subutilizado;

- O Programa Renova Centro, lançado pela gestão anterior, de 2008 a 2012, ainda em vigor, tem como objetivo a conversão de edifícios vazios do centro em habitações de interesse social e mercado popular;
- A proposta elaborada pelo Governo do Estado, em conjunto com a prefeitura, de uma parceria público-privada, Casa Paulista, para reabilitação de edifícios com destino à habitação. O óbvio subaproveitamento da infraestrutura central da cidade de São Paulo foi oportunamente trazido para a discussão durante as eleições municipais de 2012. Mas como colocado nos editais de chamamento público para projetos, grande parte deste montante se relaciona a novas construções, após demolições, e não reconversões do conjunto edificado existente.

1.7.1 NOVO PROJETO PARA O ANHANGABAÚ

O projeto para o Anhangabaú, lançado na gestão municipal entre 2013 e 2016, coloca o centro da metrópole de São Paulo como um setor privilegiado, onde “A ampla oferta de empregos, a pujante dinâmica do comércio popular e especializado, o amplo serviço de transporte público, a presença dos órgãos de governo, a memória do patrimônio histórico, a ampla oferta de equipamentos culturais e de espaços públicos, juntos, o singularizam” (SMDU, 2013)

O primeiro Workshop para efetivação de uma proposta, realizado entre os dias 17 e 19 de abril de 2013, contou com a presença de técnicos da prefeitura, estudantes, arquitetos e como convidados, arquitetos do escritório Gehl Architects. O Workshop teve como objetivo o debate com a sociedade civil e agentes da administração pública sobre os espaços públicos do centro da cidade. O segundo workshop, realizado entre os dias 20 e 28 de agosto de 2013, teve como objetivo o estudo do espaço público do Vale do Anhangabaú.

De acordo com os idealizadores das propostas, os projetos não buscam construir novos espaços, mas, acima de tudo, transformar as estruturas preexistentes. “O foco é renovar as suas formas de uso, ressignificar o espaço público em lugar onde se potencialize o domínio público. (...) projetar a cidade para que sua estrutura possa apoiar a vida e cultura das pessoas”. (SMDU, 2013:11)

Quadro síntese do primeiro Workshop. Fonte: SMDU

O resultado dos trabalhos, uma proposta do escritório Gehl Architects, gerou diversas críticas e questionamentos, principalmente de partidários de grupos sociais fragilizados, como moradores em situação de rua, que efetivamente fazem parte da vida urbana local. As informações disponibilizadas pela prefeitura no endereço eletrônico da SMDU até dezembro de 2016 indicavam que o processo participativo teve início em 2013, com a mudança da gestão do município, e que envolve “todos os setores da sociedade civil”.

Os representantes da sociedade civil foram previamente selecionados e convidados para as oficinas. O projeto foi elaborado por um conjunto de Secretarias Municipais (entre as quais SMC/DPH) e entidades da sociedade civil e acadêmicas (universitárias), encabeçadas por SMDU, que desenvolveu o projeto. Com relação aos questionamentos recebidos pela equipe em relação ao atendimento de limitações impostas pelos órgãos de preservação, representantes da SMDU consideram que “as diretrizes estabelecidas para este projeto no Vale do Anhangabaú são da equipe participativa, e não do DPH somente”.

O peso dado não somente ao patrimônio edificado, mas principalmente à memória relacionada à valorização dos processos históricos pode ser mensurado no

quadro síntese do workshop, onde a “potencialidade” memória possui posição nitidamente subsidiária dentro das diretrizes gerais do projeto.

O possível processo de gentrificação que este projeto poderá engatilhar começou a ser reportado por meios alternativos de comunicação. A reportagem investigativa “Privatização da Rua”, reunida no site “Arquitetura da Gentrificação” demonstra, por meio de documentos e entrevistas, que os estudos para o Vale do Anhangabaú tiveram início em 2007, quando o mesmo escritório de arquitetura apresentou um projeto para a prefeitura. Em 2013, o banco Itaú realizou doação para financiamento do projeto, que, reproduz as propostas de 2007 e desconsidera a existência de populações vulneráveis na região.³

O projeto finalizado foi apresentado entre novembro e dezembro de 2015, com a sistematização dos chamados “pontos consensuais”, que guiaram o desenvolvimento das propostas. Os pontos de consenso foram ao encontro do projeto realizado pelo escritório Gehl Architects em 2007, com protagonismo da água na paisagem do vale, e dinamização de fachadas voltadas para o espaço público. Sem discutir a qualidade do projeto apresentado⁴, a intenção da análise da proposta apresentada para o Vale do Anhangabaú diz respeito à identificação da narrativa de intervenções ao longo do tempo na região central de São Paulo. Podemos identificar duas lógicas nas ações na região central: a primazia do poder público nas iniciativas voltadas à região central da cidade e a necessidade de criação de intervenções que implicam rupturas em relação ao existente. Entre as sucessivas rupturas da dinâmica urbana existente promovidas ao longo dos anos, o Vale do Anhangabaú é um exemplo significativo, pela quantidade de intervenções propostas em um período relativamente curto, lembrando que a última intervenção idealizada, na década de 80, possui menos de 40 anos. O projeto do arquiteto Jorge Wilhelm e da arquiteta paisagista Rosa Kliass foi vencedor de concurso público promovido pela EMURB em 1981 e inaugurado em 1992, já na gestão de Luíza Erundina.

Na época, a questão possuía razões muito claras: o conflito entre veículos de pedestres resultava em inúmeros atropelamentos e impedia o uso do espaço público, a

³ <http://gentrificacao.reporterbrasil.org.br/blog/tag/vale-do-anhangabau/>. Acessos em agosto de 2015 e janeiro de 2017.

⁴ O projeto pode ser acessado em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/rede-de-espacos-ublicos/anhangabau/>. Acesso em janeiro de 2017.

exemplo do que ainda ocorre com o Parque D. Pedro I. No atual contexto, a subutilização de uma área de lazer com as dimensões do Vale deve ser estudada, porém há alguns pontos que são absolutamente questionáveis:

- quão complexo pode ser a construção de um objeto de intervenção a partir de uma selecionada composição de classe;
- o absoluto descarte de tudo o que existe no local hoje;
- a verificação de inexistência de bancos confortáveis sem a constatação de que existiam no projeto original;
- a falta de manutenção a que foi devotado o parque, e as chances de isto novamente ocorrer⁵.

Fotografias do projeto implantado em 1991/1992.
Autor: Eduardo Benzatti
Fonte: <https://sampahistorica.wordpress.com/2013/08/15/o-vale-em-92/>

Um ponto mais merece ser frisado. Na listas de patologias é verificada a “baixa variedade de grupos de usuários”, que pode gerar insegurança, e à qual se pretende opôr, com a nova configuração da proposta, um espaço convidativo a “todos os grupos de usuários”. “TODOS” significa o mesmo na Dinamarca e no Brasil? A questão a ser posta é se haveria efetivamente espaço para os grupos de usuários atuais nesse novo espaço, uma vez que não se lhes auscultou sua relação com o lugar.

⁵ Em 2004, apenas 12 anos após a sua inauguração, este espaço já tinha as características que apresenta hoje.

1.7.2 PARCERIAS PÚBLICO PRIVADAS NO CENTRO – CASA PAULISTA

O lançamento de propostas de Parcerias Público Privadas no centro, dentro de uma iniciativa do Governo do Estado, com apoio do Município, tem como objetivo anunciado a oferta de unidades habitacionais de interesse social na área central da cidade de São Paulo, tendo como pressuposto o grande número de imóveis subutilizados na região.

A leitura das propostas elaboradas pelo escritório/ONG Urbem, contratado para elaboração de diagnósticos das áreas, indicação de perímetros de intervenção e apresentação de diretrizes básicas de projeto, evidencia pouco material para reflexão em torno do patrimônio edificado e questões relativas à memória dos locais de intervenção, apesar do exaustivo estudo elaborado, no resumo publicado de 2 volumes, com 270 páginas. Embora pobre em relação à ideia de patrimônio, encontramos diversas passagens que remetem à ideia de “cultura”, sempre associada a uma potencialidade, acompanhada de um potencial econômico:

(...) a compreensão da dinâmica de formação desta região permitiu identificar quais as heranças culturais e sociais presentes no tecido urbano e na vida cotidiana dos moradores e frequentadores da área, qual seu potencial econômico e quais as tendências de transformação desta região. Os aspectos levantados foram analisados sempre sob a ótica das dinâmicas de formação e transformação da área central, tendo em vista a necessidade de identificar nos setores, os recortes que apresentam as tendências mais favoráveis aos objetivos estabelecidos. (URBEM, Tomo II, 173)

Os objetivos estabelecidos se relacionam claramente à viabilidade econômica de se produzir habitação no centro, dentro de um desenho financeiro que deveria atrair empresas estrangeiras, além das construtoras conhecidas no mercado interno. Apesar da preocupação demonstrada em se identificar as peculiaridades de cada setor territorial, as propostas finais são similares, como se o critério predominante fosse o adensamento em áreas vazias, independentemente das características locais e das populações existentes. Os perímetros propostos coincidem com as ZEIS 3, Zonas Especiais de Interesse Social do centro, de acordo com o Plano Diretor Municipal, e são áreas subutilizadas, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, e com tipologias de sobrado e edifícios de baixa altura. As intervenções nestes perímetros

pressupõem demolição de edificações deste porte para a concretização das diretrizes definidas em abstrato para uma melhoria de qualidade urbana.

Não podemos desconsiderar que as diretrizes urbanísticas propostas vislumbram novas relações de apropriação da cidade, com fluidez entre os edifícios e o espaço público, incentivo do transporte coletivo, espaços mais seguros, com ampla visibilidade do entorno, por meio da eliminação de muros e calçadas estreitas, e, principalmente, incentivo a novas tipologias construtivas, com diversidade de usos e preocupação com o padrão arquitetônico das construções. Não se vislumbra como estas diretrizes foram geradas a partir do diagnóstico.

De acordo com os estudos, a metodologia de projeto teve como objetivo identificar as questões cruciais de cada um dos setores, “classificar e quantificar os dados e informações relativos aos aspectos sociais, culturais, econômicos e ambientais sempre relacionados com o ambiente construído, sobre o qual se pretende traçar estratégias de intervenção para a requalificação do tecido urbano e pontuar tanto as intervenções urbanísticas quanto as edilícias.” (URBEM, tomo II, 173)

Dentro da metodologia de análise do problema, o patrimônio, tratado especificamente no tomo I – páginas 124 a 128, entra predominantemente como uma questão de ordem legal (tombamento histórico), que deve ser enfrentada. As páginas dedicadas à questão do patrimônio, com o título de “Diretrizes para Preservação e Restauro”, revelam que os idealizadores do projeto conhecem a legislação relativa à preservação do patrimônio edificado, tombamento, área envoltória, documentos do ICOMOS, dentre os quais a “Carta de Veneza” e todo o debate envolvido na preservação do patrimônio histórico. O texto começa afirmando a necessidade de aproximação entre preservação dos bens culturais e intervenção urbana, onde “os bens protegidos não devem ser encarados como entraves, mas como potencial qualificador dos novos espaços”.

Apesar da preocupação, contida no texto, com a mudança de uso de edifícios tombados, indicando a necessidade de “definição da intervenção nos imóveis de valor histórico com alteração de uso e identificação de valores simbólicos, individuais, familiares e comunitários.” (URBEM, tomo II, fl. 174), não existe qualquer inventário de quais seriam estes edifícios e as propostas apresentadas se resumem aos edifícios novos, construídos sobre terrenos vagos ou áreas demolidas.

Ora remetendo os lugares à sua carga simbólica ou “caráter tradicional peculiar”, ora ressaltando a necessidade de adensamento destes espaços “subutilizados” e tão próximos a um mercado consumidor ávido por novos espaços de consumo, o discurso assume caráter conciliatório dentro de uma finalidade pré-determinada, onde o resultado final mostra que não há tempo disponível para a devida avaliação de questões que demandariam maior tempo de reflexão coletiva. Termos utilizados como: “tirando partido desta condição sociocultural original para ancorar novos projetos” para o “adensamento habitacional e para o desenvolvimento de polos de oportunidades e de atividade urbana de maior alcance” (URBEM, tomo II, 181) indicam que o patrimônio poderá ser invocado em determinados casos para imprimir um “caráter cultural” ao projeto, dentro da mesma fórmula de singularização de exemplares históricos, também chamados de “projetos âncora”, como foi o caso da Sala São Paulo, no bairro do Bom Retiro.

Nos mapas constantes nas propostas, podemos notar que os “destaques do patrimônio arquitetônico” são reconhecidos, bem como a regulamentação em torno deles, que trará restrições de gabarito aos novos empreendimentos.

Vistas da recém-inaugurada Praça Nicolau de Moraes Barros, na Barra Funda. Ao redor da praça, vê-se um cenário de sobrados e residências onde o comércio de atendimento local é inexpressivo. Ao fundo, panorama dos bairros nobres e verticalizados ao sul da ferrovia. Fonte: Urbem

Bernard Huet, crítico dos dogmas modernistas e apologista do redescobrimento da cidade, parece-nos propícia no entendimento desta abordagem projetual. O mapa, como instrumento único, facilita uma atitude de projeto centralizadora, pela aplicação de um mesmo método a qualquer território, anódino, abstrato. O fato de neste ponto se debruçar sobre uma cidade, consolidada, e com potencial de construção, deveria ser um motivo para que cada território seja analisado na sua especificidade permitindo-se a surpresa de quiçá descobrir uma outra tipologia, ao invés da certeza do modelo a ser aplicado.

Imagens retiradas da proposição da URBEM, resultado onde um diagnóstico extensivo, resulta em fotomontagem quase caricatural de um espaço onde edificação nova e existente coexistem com diversidade de usos. Fonte: URBEM

A empresa Canopus Holding S.A. foi a vencedora da concorrência Internacional 001/2014, para construção em um dos perímetros propostos, o lote 1. O primeiro lote da PPP prevê a construção de 3.683 moradias, sendo 2.260 unidades de HIS (Habitação de Interesse Social) para famílias com renda de até seis salários mínimos paulista e outras 1.423 unidades de habitação de mercado popular (HMP), que contempla famílias com renda entre seis e dez salários mínimos. Em dezembro de 2016 foram entregues as primeiras unidades do lote 1 da PPP de HIS, na Rua São Caetano 629, no Bom Retiro, com a construção de 126 unidades habitacionais.

Como parte do lote 1, o terreno da antiga estação rodoviária de São Paulo, que foi demolido em 2010 para construção do Complexo Cultural Luz, projetado pelo escritório suíço Herzog & De Meuron, deu lugar ao projeto Complexo Júlio Prestes, que engloba de Habitação de Interesse social, lojas, creches e a Escola de Música Tom Jobim. O projeto do escritório paulistano Biselli & Katchoborian Arquitetos Associados,

estrutura-se em um zoneamento residencial, com algum comércio esparsa no térreo, e uma zona cultural com a Escola de Música.

Projeto do escritório Biselli & Katchborian Arquitetos Associados para o terreno da antiga rodoviária de São Paulo. Fonte: arcoweb.

O projeto consegue notável abertura da quadra no nível térreo. Seguindo as diretrizes da Urbem, prevê *uma espécie de boulevard, onde haverá uma praça de 5,5 mil metros quadrados de área, 3,9 mil de áreas verdes e o plantio de quase duas centenas de árvores.*⁷

1.7.3 PROGRAMA RENOVA CENTRO

Finalmente, temos o exemplo de um programa que, ao contrário do que o nome pode sugerir, não trata do tecido urbano, mas de edifícios isolados que poderão ser utilizados para promoção de Habitação de Interesse social nas áreas centrais. Utilizamos como parâmetros de análise do programa, publicações da COHAB sobre o tema, e projetos em andamento.

⁷ <https://arcoweb.com.br/noticias/arquitetura/comecam-na-luz-obras-do-complexo-julio-prestes>

Em um breve apanhado histórico, podemos afirmar que as premissas do programa têm origem em pesquisa promovida pelo LABHAB/FAUUSP, orientada pela Profa. Helena Menna Barreto Silva, de 2008, intitulada *Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo*, que mapeou edifícios vazios com mais de 3 pavimentos (térreo e 3 ou mais pavimentos) dentro do perímetro da Operação Urbana Centro (158 edifícios). A pesquisa considerou edifícios anteriormente cadastrados na chamada “lista GTAI” – lista organizada pelos movimentos sociais no final da década de 90 e finalizada pelo Grupo Técnico de Análises de Imóveis (GTAI) da Secretaria de Habitação do município (SEHAB), entre 2001 e 2004.

A pesquisa no LABHAB/FAUUSP relaciona diretamente a questão da vacância à deficiência da política tributária em relação aos edifícios sem uso, que além de não contarem com tributação progressiva (IPTU progressivo), tiveram muitas vezes suas dívidas negociadas, com políticas de parcelamento das dívidas:

Existe uma forte relação entre a política tributária e a vacância. A vacância é de fato estimulada pela falta de aplicação de instrumentos de restrição à propriedade subutilizada e pela tolerância face às dívidas, quando elas existem (SILVA, 2008: 8)

Ao contrário da aplicação dos dispositivos legais existentes, que poderiam induzir a ocupação destes imóveis, o levantamento realizado pelo LABHAB/FAUUSP encontrou 15,7% de edifícios vazios e 22,4% de terrenos vazios com isenção de IPTU.

A pesquisa encomendada pela COHAB à FUPAM/FAUUSP, sob coordenação do Prof. Fábio Mariz Gonçalves, agregou as listas da COHAB (576 locais com sinais de subutilização) a outras anteriormente produzidas e construiu sua listagem de acordo com critérios de inclusão/exclusão, que considerou situação jurídica dos imóveis, número de unidades possíveis e viabilidade financeira para reconversão.

A pesquisa realizada no âmbito do Programa Renova Centro, elaborada em parceria entre COHAB e FUPAM, foi realizada em 2009, mas o decreto que institui o programa Renova Centro é de 2012 – Decreto municipal 52.942/2012. Desde então, o programa possui baixo índice de imóveis finalizados e a maioria dos edifícios indicados no programa já não possuem decretos de interesse social para efeitos de desapropriação.

O programa municipal Renova Centro foi idealizado com objetivo de “elevar a qualidade do ambiente urbano e valorizar o patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico da região central do município de São Paulo”, com a meta de “disponibilizar em torno de 3000 unidades habitacionais em cerca de 50 edifícios selecionados nos treze distritos centrais” (RENOVA CENTRO, 2012). Reportagem de novembro de 2012 indica que, dos 53 prédios indicados para o programa, apenas 7 foram reformados. Movimentos sociais de luta por moradia ocuparam os restantes e tornaram inviável a execução do programa nos moldes anteriores. Recentemente o MTST, Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto, conseguiu ganhar um destes edifícios, em chamamento da COHAB. O antigo Lord Palace Hotel, na Rua das Palmeiras, Santa Cecília, que será reformado e, em seguida, alugado aos participantes mais ativos do movimento. Seu térreo passará a ser comercial de modo a que auxilie na diminuição dos custos de manutenção.

A listagem atual possui 16 imóveis, entre os projetos concluídos, desapropriações realizadas e desapropriações em andamento com recursos para pagamento. A listagem até início de 2015 ainda contava com a possibilidade de utilização de 43 imóveis, dentre os 52 elencados no início do programa. (Fonte: COHAB)

Chama atenção no material disponibilizado pela COHAB o alto preço das unidades em detrimento do poder aquisitivo da demanda voltada para HIS (Habitação de Interesse Social). Os preços das unidades variavam de R\$105.000, em um edifício situado na rua Celso Garcia, 2090, e R\$440.000,00, em edifício da Avenida São João, 587-597-601, em estudos de viabilidade realizados em 2012. Este fato expõe que, apesar de ser uma iniciativa do poder público, voltado à baixa renda, os fatores de mercado como o preço dos terrenos, influenciados pela localização, não são diversos das iniciativas do mercado privado. Apesar da escolha de edifícios baseada na facilidade e economia das reformas, o fator preço do imóvel, pago na desapropriação, acaba elevando o custo final das unidades, podendo inviabilizar a aquisição por parte da demanda de baixa renda.

Os projetos em andamento pela Cohab, revelam que o empreendimento mais barato, localizado na Av. Celso Garcia será destinado a 122 leitos para idosos, dois edifícios serão destinados à moradia de docentes e estudantes – convênio USP, 4 empreendimentos serão destinados totalmente para HIS e 2 deles, da Rua Avanhadava

e Antônio de Godoy, mais caros, serão destinados para HMP – 80% e HIS – 20% (DPESP, 2013). Vale destacar que empreendimentos de HIS atendem à demanda de 0 a 6 SM e que o programa não indica qual faixa de renda será atendida, podendo ser somente de 3 a 6 SM, dado o valor das unidades.

Dois dos edifícios da lista seriam utilizados em convênio com a USP, para disponibilização de moradias estudantis no centro. Traçando-se um paralelo com o processo denominado de “studentification” estudado nas áreas centrais inglesas, em que a vinda de estudantes atrai comércio e serviços específicos, de acordo com hábitos de estudantes, deslocando a população original, geralmente de renda inferior, para outras regiões, podemos supor que tal iniciativa provocaria mudanças no perfil de moradores da região central.

Não tivemos informações sobre as condições de aquisição das unidades por parte da demanda de HIS, como forma de pagamento, tempo, subsídios. O programa não previa, até 2016, a modalidade locação social, o que tornaria o acesso de famílias com renda de 1 a 3 SM inviável dentro dos valores apresentados. Pelos valores anunciados, entendemos que a demanda de HIS poderá estar restrita ao público com renda de 3 a 6 SM, podendo até estar focada estritamente nos 6 SM. As plantas apresentadas também indicam inviabilidade de atendimento de famílias com filhos, em alguns casos.

Considerando que *a Companhia de Habitação de São Paulo – COHAB-SP, foi criada em 1965 com a finalidade de favorecer o acesso a moradia digna a população de menor renda, obedecendo as normas e critérios estabelecidos pelo Governo Municipal e pela legislação federal*, podemos considerar que grande parte dos projetos apresentados podem não atender à população de menor renda, principalmente se considerarmos a renda de 0 a 3 SM. Analisando os custos envolvidos nos empreendimentos, constatamos, na análise dos dados da COHAB, que o valor da desapropriação representa aproximadamente metade dos custos envolvidos, o que está em linha com os valores indicados por Devecchi e pelos agentes do mercado de retrofit entrevistados.

A partir de 2016, o programa Renova Centro sofre um processo de inflexão em relação às prioridades de formas e faixas de renda para atendimento habitacional no

centro. O relatório de gestão da COHAB entre 2013 e 2016 evidencia a nova abordagem adotada em relação ao programa, com a priorização de atendimento em Locação Social.

1.7.3.1 CRITÉRIOS TÉCNICOS UTILIZADOS PARA ESCOLHA DOS EDIFÍCIOS

A pesquisa FUPAM/FAUUSP agregou todas as listas anteriormente produzidas e construiu sua listagem de acordo critérios de inclusão/exclusão critérios, abaixo descritos:

Inclusão:

- Imóveis vazios ou parcialmente vazios (térreo ocupado e andares superiores vazios é bastante comum);
- Ter mais que dois pavimentos, térreo mais um, e cumprir metragem capaz de dar ganho de escala em reforma;

Exclusão:

- Imóveis ocupados por movimentos de moradia, encortiçados ou outros tipos de ocupação precária;
- Imóveis usados como depósito;
- Imóveis com metragem reduzida;
- O perímetro da Nova Luz foi excluído do levantamento, pois à época a COHAB aguardava da EMURB as diretrizes para seleção de edificações na área.

Da primeira seleção, de 221 unidades, restou um conjunto de 90 edifícios, onde foram elencadas as características físicas do edifício: uso anterior, uso do térreo, conservação, largura da via, testada, orientação das fachadas junto às vias, recuos lateral e frontal, caixilharia e tipos de abertura. A criação do banco de dados foi complementada com os dados fundiários, tributários e de tombamento.

Dos 90 edifícios fichados, 66 imóveis foram selecionados tendo como critérios:

- Área superior a 1000m² – a Cohab deu os valores de referencia de imóveis já reformados pela companhia, de modo a garantir a viabilidade económica da intervenção;
- Ociosidade – preferencialmente vazios;
- Uso anterior preferencialmente, residencial, hotel ou comercial em detrimento de depósitos, bancos e escolas - pela facilidade de adaptação ao uso pretendido;
- Implantação e geometria – procuraram-se edifícios e lotes cuja geometria favoreça a sua adaptação em uma reabilitação. Edifícios estreitos e profundos foram considerados desfavoráveis;
- Proximidade entre edifícios selecionados de duas a quatro quadras. Visando a criação de um território de reabilitação, pretendia-se uma coordenação simultânea de várias obras de modo a conseguir uma gestão mais eficiente, tanto da obra de reabilitação, como do posterior acompanhamento social a ser prestado aos moradores, bem como o ganho urbanístico da criação de demanda por produtos e serviços, alcançada por esta concentração;
- Propriedade única ou pública – tendo fração ideal 1, isto é, sendo de um proprietário só, facilitaria a aquisição por parte da Cohab; ser de propriedade pública certamente permitiria agilizar ainda mais este processo.

Dos fichamentos entregues à Cohab, destacamos os seguintes pontos de interesse:

- No Centro Velho, a concentração dá-se ao redor de praças. Na região da República, ao longo de avenidas ou calçadas;
- Uso – 40 comerciais ou institucionais e 26 residenciais ou hotéis, indicando a necessidade de conversão de uso para fins de moradia;
- 56 pertenciam a um único proprietário, o que facilita os trâmites de desapropriação e registro de imóveis;
- 58% dos edifícios não tinham dívida de IPTU, sendo a dívida dos restantes estimada a época de R\$ 5milhões;
- 8% dos edifícios pertenciam a órgãos públicos;

- Área: 37 imóveis têm área maior que 3000 m², 52 imóveis com áreas superiores a 2000 m², todos superiores a 1000 m²;
- Tipologia: esquina, testada menor que 8m, testada de 8-15m com fosso, testada 8-15m com recuo de fundo, testada maior que 15m, outras;
- Os 66 edifícios totalizavam uma área de 265.495 m², que, segundo a estimativa deste estudo, permitiria a construção de 3080 unidades de 50 m².

O conjunto formado representa as melhores condições existentes para promoção de unidades habitacionais: edifícios altos, com um único proprietário, sendo poucos de titularidade pública, com tipologias propícias à construção do maior número de unidades habitacionais e com dívidas de IPTU que podem ser negociadas em um processo de desapropriação. A divulgação inadvertida adiou a execução do programa pela ocupação dos edifícios previstos.

Os desdobramentos jurídicos do programa, decretos de utilidade pública, despoletaram a reforma de três dos edifícios listados. Relativamente a edifícios ocupados por movimentos de moradia, também houve desdobramentos com a inclusão de edifícios que já eram propriedade da prefeitura no programa do governo federal Minha Casa Minha Vida Entidades (MCMV-En). Os edifícios são disponibilizados em chamamentos públicos para concorrentes pontuados por critérios de experiência e inserção na sociedade.

A FLM, Frente de Luta por Moradia, que coordena uma parte das ocupações referidas, vem conseguindo disputar, por meio de cooperativas habitacionais, estes chamamentos e prepara-se para reformar o antigo Lord Palace Hotel⁸, na Rua das Palmeiras, a poucas dezenas de metros do Metrô Santa Cecília. Quando estiver completa a reforma, as famílias mais ativas dentro desta ocupação pagarão 5% da sua renda para habitar um dos 176 apartamentos disponibilizados. O térreo, outrora salão com restaurante, receberá lojas cujos aluguéis auxiliarão na conservação do edifício.

Embora se possa questionar o fato de uma ocupação conseguir avançar sobre potenciais moradores em fila de espera por habitação, a inexistência de clareza na organização da fila da Cohab pode levar a igual questionamento. As regras internas ao

⁸ <http://rioonwatch.org.br/?p=20321>

movimento social são claras, certamente influência de experiências autogeridas em outras regiões da metrópole, bem como do cooperativismo de outros países, como o Uruguai.

De todo o modo, esta associação traz agilidade ao processo de reforma e ainda garante, a partir de regras internas, que seja possível a manutenção de pessoas economicamente mais frágeis em regiões estruturadas.

CAPÍTULO 2. O PAPEL DO SETOR PRIVADO NA PROMOÇÃO HABITACIONAL NO CENTRO

Enquanto a dinâmica de transformação do centro antigo, ou Perímetro da Operação Urbana Centro, pode ser caracterizada pelo predomínio de investimentos do Poder Público, elencados no capítulo anterior, as franjas da área central vem experimentando o aumento de iniciativas do setor privado. Bairros centrais como Santa Cecília, Bom Retiro, Barra Funda, República e Vila Buarque passam por processos de incremento da oferta habitacional recente, decorrentes de fatores que buscaremos explicitar ao longo do capítulo.

Distinguiremos dois tipos de empreendimento habitacional privado: a reabilitação de edifícios existentes, ou retrofit, e a construção de novos empreendimentos. Como recorte metodológico, focaremos nossa análise ao longo do eixo da Avenida São João, percorrendo parte do Minhocão, hoje denominado Elevado João Goulart, embora o levantamento abranja os outros bairros do Centro. A escolha se deve à expressiva quantidade de novas ofertas, com diversidade de propostas e certa homogeneidade de público-alvo atendido, revelando a atual tendência de exploração imobiliária de uma região que, até os anos 2000, não apresentava qualquer perspectiva de valorização.

O Retrofit cuida da reabilitação de imóveis, vazios ou ociosos, para que sirvam a sociedade na sua plenitude – é comum encontrar edifícios ociosos que se mantiveram apenas com seus térreos locados. Desde meados dos anos 1990, este tipo de empreendimento vem sendo desenvolvido por poucos empreendedores, que compram edifícios inteiros para reforma e posterior venda. Na tese de doutorado de Beatriz Kara José, de 2010, encontramos alguns destes empreendedores ainda em atividade e outros sem novos empreendimentos. As empresas Ingaí Incorporadora, CasaAtual Construções e NovoCentro Empreendimentos Imobiliários aparentemente deixaram este segmento de mercado. Nos edifícios levantados, com diferentes abordagens de projeto, são preservadas as antigas relações do edifício com a rua, não apenas no alinhamento da sua fachada à sua envolvente próxima, mas principalmente a manutenção ou restituição dos pavimentos térreos para atividades comerciais, que dinamizam a rua em grande parte do dia, fomentando com esta ocupação a sensação de segurança através do povoamento destes espaços, e induzindo o desenvolvimento econômico com

subsequente criação de empregos. O uso misto, combinação entre habitação nos pavimentos superiores e atividades econômicas no nível da rua e pavimentos mais baixos, é a principal diferença entre os dois modos de prover habitação no mercado. A presença diurna e noturna garante aquela vigilância defendida por Jane Jacobs. O edifício é parte do tecido urbano. Há urbanidade nesta combinação.

A segunda forma de provisão habitacional no centro é a construção nova, a partir de um terreno vazio ou limpo após a demolição de qualquer preexistência. Este modelo é adotado por construtoras, de médio e grande porte, que têm em seu portfolio enormes áreas construídas com este modelo. Este modelo vem ganhando força no centro, ocupando antigos terrenos que por décadas se destinaram a estacionamento – mesmo se no interior de antigas instalações de armazéns, indústrias ou comércios – especulando até ao momento em que o mercado o viabilizasse com um retorno adequado. A grande maioria dos exemplares encontrados de novos edifícios reverbera o modelo de prédio que se desenvolveu posteriormente ao abandono habitacional do Centro, em direção ao subúrbio, pela elite e a classe média. A ocupação de regiões distantes do trabalho, sem infraestrutura, tornou imperativa a posse de automóvel, que se multiplicaria pelo número de membros da família e demandaria grandes áreas para estacionamento. Esta mesma distância faria aparecer o condomínio-clubes, onde uma série de serviços de lazer eram ofertados, como piscina e academia. A estes dois elementos somou-se uma legislação que, com viés sanitário, determinou os recuos laterais e frontais para ventilação e insolação, e que, de acordo com a área do terreno, estabelecia o máximo de área construída, determinando a altura das edificações. Esta legislação buscou sanar a insalubridade de variados exemplos de edifícios nas áreas centrais, e aplicava-se à maior parte do município de São Paulo – uma mesma lei para todos os territórios. Podemos, com estes elementos, definir um padrão para um condomínio suburbano, como uma construção isolada e autossuficiente no ócio. São compostos de torres ou lâminas definidas por recuos ao lote e à rua, com um piso interno dedicado ao lazer condominial, sobre amplas áreas para estacionamento, dentro de um padrão completamente diverso do padrão de uso e ocupação do solo do centro. A vida acontece dentro, protegida e isolada do exterior. Fora é acesso. Denominamos suburbanidade.

Foram consultadas as ofertas de dezessete incorporadoras ou construtoras e localizados os produtos imobiliários destinados à habitação na região do Centro de São Paulo, excluindo-se os lançamentos comerciais. Apesar deste ser um modelo sedimentado não é absoluto, e verificamos situações que, timidamente, indicam que poderá não ser esta a tendência futura da atuação das construtoras no centro.

2.1 FATORES DE INDUÇÃO À PROMOÇÃO HABITACIONAL PRIVADA

O Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo – PDE (Lei nº 16.050/2014) - define novos parâmetros urbanísticos e gera novas premissas para a tomada de decisão dos empreendedores: o C.A. máximo 4 para as áreas de influência dos Eixos de Estruturação da Transformação Urbana, mediante pagamento de outorga onerosa, e o desconto desta pela inclusão de elementos de qualidade urbanística, ou a isenção total quando localizado em ZEIS – zonas especiais de interesse social. Grande parte das ZEIS do centro de São Paulo são as chamadas ZEIS 3, “áreas com ocorrência de imóveis ociosos, subutilizados, não utilizados, encortiçados ou deteriorados localizados em regiões dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, boa oferta de empregos, onde haja interesse público ou privado em promover Empreendimentos de Habitação de Interesse Social”. O novo Plano ainda prevê as ZEIS 5, que seriam os “lotes ou conjunto de lotes, preferencialmente vazios ou subutilizados, situados em áreas dotadas de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas, onde haja interesse privado em produzir empreendimentos habitacionais de mercado popular e de interesse social”.

Apesar das áreas de ZEIS terem como pressuposto a promoção de habitação de interesse social, a faixa de renda abarcada pelo programa MCMV inclui uma parcela de classe média de interesse do setor privado, capaz de arcar com o financiamento dos imóveis ofertados.

A atuação da Cohab como executor da política habitacional da Prefeitura de São Paulo acaba se configurando como concorrente do setor privado nesta faixa de renda, entre 3 e 6 SM, com preços de venda similares ao do mercado privado. As unidades produzidas pelo Estado em parceria com o município, por meio das parcerias público-privadas para habitação de interesse social também devem impactar este mercado.

A ação do Departamento de Controle da Função Social da Propriedade, vinculado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, promete promover expressivo impacto neste mercado. Em outubro de 2014, a Prefeitura Municipal de São Paulo começou a notificar os proprietários de imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados, dando prazo para o cumprimento da função social de suas propriedades. Grande parte dos imóveis notificados estão situados no perímetro da Operação Urbana Centro.⁹

As ações em relação aos imóveis subutilizados tiveram início com a Lei Específica 15.234/10, que estabeleceu prazos para o cumprimento da função social da propriedade em imóveis vazios, ociosos ou subutilizados, com previsão e prazos para a aplicação de IPTU progressivo no tempo e desapropriação com pagamento de títulos da dívida. Decretos posteriores estabeleceram regulamentações para o processo de aplicação da PEUC.

Uma vez efetuada a notificação, o proprietário deverá, em até 1 ano, comunicar à Prefeitura o início da utilização do imóvel (para os casos de imóveis não utilizados), ou protocolar o pedido de alvará de aprovação e execução de projeto de edificação, ou parcelamento do lote (para os casos de imóveis não edificadas e subutilizados). A contar da expedição do respectivo alvará, o proprietário terá 2 anos para comunicar à Prefeitura o início das obras de edificação ou parcelamento, e 5 anos, contados do início das obras, para comunicar à Prefeitura a conclusão das obras (ou ao menos, nos casos de empreendimentos de grande porte, a conclusão da primeira etapa da obra).

O Plano Diretor também prevê a possibilidade de o proprietário notificado propor um consórcio imobiliário em parceria com o município, com a transferência da propriedade do imóvel à Prefeitura, para utilização de interesse público. O proprietário receberia em pagamento parte do imóvel reformado, no valor equivalente ao imóvel anterior à reforma.

Estes instrumentos poderão estimular o desenvolvimento de um estoque de imóveis vazios, em tempo curto, disponíveis para reabilitação.

⁹ Ao portal Geosampa apresenta mapas com a localização dos imóveis cujos proprietários foram notificados. A cartilha sobre a PEUC pode ser acessada no site da prefeitura: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/cartilhaPEUC.pdf. Acesso em fevereiro de 2017.

Em 2016¹⁰, a Secretaria de Habitação do município de São Paulo demonstrou a intenção de diversificar a oferta habitacional para população de baixa renda, idealizando diversas linhas de oferta e financiamento habitacional, as chamadas “linhas programáticas”, algumas com a participação do setor privado. Vários dos programas propostos pela gestão municipal 2013-2016 pretendiam atuar na regulação do mercado privado de aluguel de interesse social. A modalidade “aluguel de imóveis privados para abrigo transitório” pretende alugar prédios privados, supostamente notificados para aplicação da PEUC, para atendimento da demanda emergencial por moradia. A modalidade seria uma alternativa ao atual aluguel social. Outra modalidade proposta seria a “Locação Social de Mercado”, onde a prefeitura ofereceria incentivos tributários e urbanísticos para que o setor privado ofertasse unidades habitacionais para locação social de mercado dentro de valores compatíveis ao atendimento de demanda de interesse social.

Partindo do pressuposto que os programas de auxílio aluguel ou aluguel social praticados pelo município influenciam nos aluguéis praticados na cidade de forma geral e que parte das novas unidades habitacionais produzidas no centro são vendidas para investidores, que, em grande parte destinam seus imóveis para locação, podemos constatar que as políticas públicas poderiam afetar significativamente este mercado na região central.

Além da ação no mercado de locação, a gestão Haddad, 2013-2016, tinha a intenção de adotar modelos de parceria público privados para viabilizar a reabilitação de edifícios ociosos na região central. (PMH, 2016).

A Operação Urbana Centro, de 1997, ainda em vigor, prevê o coeficiente de aproveitamento 6 para construção de edifícios residenciais.

O decreto municipal 57.377 de 11 de outubro de 2016, versando sobre parâmetros de edificação para HMP e HIS, tem o capítulo V dedicado a “Reforma e requalificação de edificação existente”. Para demolição, reforma e requalificação, permite o uso de taxa de ocupação e coeficiente das edificações originais. Para reforma e requalificação, introduz flexibilidade permitindo o não cumprimento integral do disposto no decreto se não ficarem comprometidas salubridade, acessibilidade e

¹⁰ O novo Plano Municipal de Habitação (PMH) foi objeto de diversas audiências públicas promovidas pela prefeitura e hoje o Projeto de Lei tramita na Câmara de Vereadores de São Paulo.

segurança. Admite, nestas modalidades, o aumento de área construída para atender modernização e melhoria de infraestrutura, tornando não computável a área que for destinada a estas funções. As exceções são autorizadas após análise da Comissão de Avaliação de Empreendimentos de Habitação de Interesse Social, dentro do critério de adaptação razoável: *modificações e os ajustes necessários e adequados que não acarretem ônus desproporcional ou indevido, analisados a cada caso*. Os reflexos do presente decreto poderão ser estudados no futuro.

Dentre os fatores de indução à promoção habitacional na região central, muitos se confundem com fatores presentes no restante na cidade, como os coeficientes de aproveitamento maiores nos eixos de estruturação urbana, utilizados, muitas vezes de forma dramática, nas bordas do centro antigo, em edifícios com gabaritos que destoam em relação ao seu entorno, nos novos empreendimentos.

Quando o imóvel não sofre nenhuma restrição por parte dos órgãos de preservação do patrimônio, muitas vezes o empreendedor opta pela demolição de edifícios existentes, onde encontramos exemplos de edifícios de até 4 pavimentos completamente demolidos.

Fatores de indução de outra natureza, que não envolvem potenciais construtivos, como os instrumentos de indução da função social da propriedade, podem incentivar outras formas de utilização de imóveis para fins de habitação, onde podemos incluir o incremento de imóveis para reabilitação, ou retrofits.

2.2 EMPRESAS DO SETOR DE RETROFIT

2.2.1 CentroVivo¹¹

A empresa iniciou suas atividades nos anos 1990, após a reforma de um prédio adquirido por Chil Josef, pai de Henrique Staszewski, hoje associado a Benjamin Kulikowsky. Com a primeira experiência, perceberam uma conjuntura no mercado imobiliário que poderia ser explorada: a existência de vários edifícios com um único proprietário.

O público-alvo da empresa é declaradamente a classe C¹² que, de acordo com os representantes da empresa, é uma faixa de renda na qual “sempre tem procura”. A procura é tão expressiva que o tempo entre a abertura e o fechamento do período de vendas não costuma ultrapassar três meses. Os preços de venda de um imóvel de “retrofit” comercializado pela empresa são de 15% a 20% inferiores, comparados a imóveis similares disponibilizados pelo segmento de novas construções. A grande vantagem para o comprador seria a rapidez da entrega. O imóvel comercializado está pronto e permite a migração imediata da situação de aluguel, como expresso no anúncio do site da empresa: *Transformando seu aluguel em Prestação*.

A empresa explora as particularidades de um projeto de retrofit em detrimento de novos empreendimentos na região central, engajando seus objetivos dentro da perspectiva de necessidade de “revitalização” dos grandes centros:

Visando trazer benefícios à cidade de São Paulo, tornando-a um lugar melhor para viver e proporcionar segurança aos bairros onde realizam transformações em prédios abandonados, esses são os resultados de um trabalho de revitalização do Centro Vivo, desde a década de 90.¹³

O site da empresa apresenta 26 reformas efetuadas, totais ou parciais - onde as intervenções ocorrem apenas das áreas comuns. Os empreendedores evitam fazer alterações nas plantas originais dos edifícios, pela imprevisibilidade que representa uma alteração na estrutura de um edifício, que pode representar um incremento de tempo da reforma. A estimativa para reforma completa é de 1500 R\$/m² e para reforma de áreas comuns, infraestrutura e pisos, é de 500 R\$/m², em estimativas apontadas pelos empreendedores em janeiro de 2017.

¹¹ Dados levantados em entrevista realizada com Benjamin Kulikowsky, sócio fundador da empresa, em janeiro de 2017.

¹² Segundo a Fundação Getúlio Vargas Classe C é a classe econômica das famílias com renda mensal entre R\$ 1.064 e R\$ 4.591

¹³ <http://www.centrovivo.com/>

A aquisição do imóvel representa em média 50% da despesa total do empreendimento que garante taxas de retorno variando de 30 a 50%. Dependendo do bairro, o preço ideal de edifício para reforma seria de 2000 a 3000 R\$/m². O último edifício reformado foi comprado a 1000 R\$/m² e vendido a 4000 R\$/m².

A baixa concorrência no setor, apontada pela própria empresa, faz com que não haja a necessidade de busca ativa por novos edifícios. O próprio mercado de corretagem de imóveis aciona a Centro Vivo quando edifícios adequados para o seu perfil de reforma são postos à venda.

A Centro Vivo se dedicou exclusivamente a reformas de edifícios até 2014, quando os preços dos imóveis atingiram o auge do processo de valorização imobiliária, inviabilizando a compra de novos imóveis para reforma. Com valores por metro quadrado entre 6000 e 8000 R\$/m², o empreendedor teria que vender por 12000 a 15000 R\$/m², para manutenção das mesmas taxas de retorno, inviabilizando a aquisição por parte de seu mercado consumidor típico. Nos dois últimos anos a empresa diversificou sua atuação, com o serviço de intermediação imobiliária.

No último ano de atuação na área, a empresa cita 80 propostas de compra de imóveis sem sucesso, ou seja, que não tiveram prosseguimento. Tendo como exemplo um *imóvel de 500 mil reais, descontando 20% de entrada, é necessário financiar 400 mil, o que implica 5mil de parcela, 30% de uma renda de 15mil, muito acima do mercado popular*. O imóvel ideal para a empresa seria de médio porte, de 40 a 60 unidades, de um e dois quartos.

O financiamento das empreitadas é feito com particulares, na comunidade religiosa dos sócios da empresa. Linhas de crédito bancárias disponíveis no mercado, de juros 2,2% ao mês não seriam atrativas para a construtora. Os térreos comerciais dos edifícios reformados não são vendidos, tornando-se investimento do retorno financeiro da empreitada.

A empresa não possui equipe de projeto, contratando escritórios de arquitetura para elaboração de projetos. A documentação relacionada à propriedade do imóvel é vista como maior dificuldade de atuação neste mercado. O empreendedor apresenta como exemplo o caso do Othon Palace, adquirido recentemente pela prefeitura de São Paulo. Um “prédio perfeito” para reforma, na visão do empresário, mas que “tem 130 proprietários”. A incidência de débitos em nome destes, por não se expressar na

matricula, determina uma busca infundável de certidões de empresas em cartórios estaduais e/ou municipais.

Ao contrário da questão jurídica, a questão tributária é considerada como simples, desburocratizada e transparente. Os empresários consideram justa a dimensão dos tributos incidentes sobre o negócio de imóveis.

Apesar da crise econômica dos últimos anos, os preços dos imóveis ainda não caíram o suficiente para que a empresa recupere o ritmo de obras de 3 a 4 anos atrás.

O edifício art deco onde a imobiliária ocupa uma loja térrea foi a última reforma efetuada. Situado na esquina da Rua Amaral Gurgel com a Rua Jaguaribe, tem três lojas térreas, uma ocupada agora com lanchonete, e 6 apartamentos nos dois pisos superiores. São 4 apartamentos de 1 dormitório com 50 e 58m² e dois de 2 dormitórios, com 76m². Foi reformado na sua totalidade, sem alteração de planta. A cobertura foi refeita. A fachada do pavimento térreo foi inteiramente revestida com porcelanato como prevenção contra pixação – bem sucedido até ao encerramento deste trabalho. A marquise e os dois pisos superiores receberam massa texturizada ocre no geral, e branco nos frisos, acentuando a horizontalidade do volume. Os caixilhos de madeira foram pintados de marrom e todos os caixilhos de ferro da construção original permaneceram. A circulação interna recebeu ladrilho hidráulico no piso.

2.2.2 Arco Arquitetura e Planejamento ¹⁴

O arquiteto Arnold Pierre Mermelstein, formado pela Universidade Mackenzie em 1973, cuidou das reformas de Chil Josef, amigo de infância, até 2006, quando montou a sua empresa. Desde então avalia ter reformado cerca de 15 edifícios.

Das empresas que atuam no ramo há mais tempo, é aquela que tem uma abrangência maior no escopo de trabalho. A empresa realiza reformas completas: toda a infraestrutura é atualizada, com instalação de gás encanado onde possível, e todos os revestimentos internos são trocados. As questões relativas a documentação e aprovações nos órgãos competentes são resolvidas pela empresa, bem como a prospeção de novos edifícios – apenas um não havia sido responsabilidade sua, sendo trazido por seus associados. Conta com equipe de serviço pós-obra e contrata empresa

¹⁴ Informações obtidas em entrevista com arquiteto Arnold Pierre Mermelstein, fundador da empresa Arco Arquitetura e Planejamento realizada em fevereiro de 2017.

de arquitetura para o desenvolvimento dos projetos. A atenção ao projeto de reforma diferencia-o qualitativamente dos seus concorrentes. Refaz as plantas de modo a que os edifícios que haviam sido projetados para uma função diferente – como hotel, escritório ou hospital - sejam adequadamente convertidos à função habitacional, procedendo a estudos de arquitetura de interiores para orientar construções e demolições.

O financiamento é feito com um grupo de investidores privados ao qual o arquiteto se associa. O custo de um empréstimo bancário não é atrativo para a empresa. Recebe a sua parte em dinheiro e em área construída. A totalidade do empreendimento destina-se a venda, não ficando, via de regra, nenhum lucro imobilizado em área para locação. Pierre conta que uma das lojas do edifício Marian, onde seu escritório ocupa a cobertura, ainda pertence ao grupo de investidores que financiou a reabilitação, pois foi posta à venda e não encontrou comprador, estando hoje alugada para uma agência bancária.

O empreendedor reforça que o ponto de partida é o preço de venda. Acredita que a situação econômica poderia viabilizar a venda de até 8000 R\$/m², o que nunca aconteceu. Assim, para conseguir colocar um edifício a 6000 R\$/m², o máximo que poderia pagar na aquisição do edifício seria 3000 R\$/m². Os custos da reforma oscilam entre 1200 e 1500R\$/m².

A empresa considera as regras de financiamento como um dos entraves ao mercado de reabilitação e comenta que poderia haver alguma flexibilidade. Nas edificações novas, entre o lançamento e a conclusão da obra, a entrada vai sendo recolhida pela construtora. No mercado de reabilitação é necessário para o comprador ter a entrada quase imediatamente, pois o limite para conseguir um financiamento sem entrada é baixo. Assim a rapidez que permite a pessoa sair do aluguel para morar em uma casa própria torna-se um empecilho quando comparada com a demora entre lançamento e finalização de obra no mercado de construção nova.

O arquiteto não encontra problemas na questão jurídica que envolve a documentação de propriedade dos edifícios, mas nos procedimentos de aprovação na prefeitura e corpo de bombeiros. Conta que nem o Plano Diretor Estratégico do município, nem a atuação da Cohab na compra de imóveis para reabilitação afetaram seu negócio. Sabia da existência da lista de edifícios vazios elaborada para a Cohab, do segredo que a cercava, com sua não divulgação por receio de ocupações, e dos poucos

prédios que haviam sido reformados dos cinquenta pretendidos. A notificação de edifícios ociosos para pagamento de IPTU progressivo no tempo ainda não encontrou reflexos neste mercado, segundo o arquiteto.

Porém suas duas últimas obras estavam na lista elaborada pela FUPAM para a COHAB. Um dos exemplos mais recentes de empreendimentos executados pela ARCO é o edifício localizado na Rua Antônio de Godoy, 83, nomeado ADG 83, que pode ser avistado da janela do escritório do arquiteto, que já contou com um Decreto de Utilidade Pública para futura desapropriação. Em negociação com a Cohab, o dono conseguiu manter sua propriedade, com a condição de que iria promover a reabilitação total do edifício, reservando 20% dos 201 apartamentos construídos (Studios) para a COHAB. A intervenção transformou o que era uma clara divisão entre o volume horizontal de estacionamento, sobreposto ao térreo comercial, e a lâmina vertical do antigo hotel: Através da pintura dos planos horizontais desenhados em tons de azul, cinza e branco na fachada, o projeto unificou o plano horizontal do estacionamento com o plano vertical do hotel em um único volume que se levanta sobre o térreo, destacado do volume restante pela marquise que percorre toda a calçada. Este térreo comercial é distinguido visualmente por uma composição de elementos verticais coloridos que absorvem os pilares antes marcados na fachada para transformar a área comercial em uma composição fluida, interrompida pelo acesso ao prédio, à agência bancária e ao estacionamento.

A Arco reformou outro edifício, SAMPA residencial, em situação semelhante: pavimento térreo comercial, 7 andares de estacionamento e um hotel que nunca entrou em funcionamento. O empreendimento possui 26 apartamentos de 1 dormitório e 191 apartamentos de dois dormitórios - o segundo quarto, opcional, tem as dimensões mínimas para a colocação de uma cama.

O arquiteto comentou que o proprietário do Sampa Residencial é primo do proprietário do ADG 83. Pesquisa por CNPJ e cadastro de IPTU da PMSP, informa a propriedade do SAMPA a São Pedro Empreendimentos Ltda e do edifício ADG 83 a Ro Empreendimentos e Participações Ltda, a primeira de Marcos Tchalian e a segunda de Fernando Tchalian. Ambos estavam sendo vendidos em fevereiro de 2017: lançado em agosto de 2016, o SAMPA residencial estava 90% vendido, enquanto que o ADG 83, lançado em junho de 2016 tinha metade dos 20% da COHAB vendidos e apenas 20% do

restante, aproximadamente 30% do empreendimento do total. Em ambos, o valor de venda do m² é de cerca de 6000 reais. Aqueles pertencentes à Cohab, precisam ter seus compradores cadastrados e enquadrados nas suas normas, e são vendidos cerca de 20% mais baratos que os preços da empresa.

Com exceção do empreendimento Sampa Residencial, com apartamentos de dois quartos, todos os empreendimentos informados pela ARCO são formados por apartamentos de um dormitório. Em um dos empreendimentos entregues, na Rua Guaianazes, 292, a empresa encontrou dificuldades em vender as unidades pela alta taxa de devolução dos apartamentos, localizados na região chamada de “cracolândia”.

2.2.3 Romão Empreendimentos

O empresário Jaime Romão, da Romão Empreendimentos, atua neste mercado desde 1997, tendo reformado cerca de 30 edifícios, de acordo com o próprio empresário. O Sr. Romão, como é conhecido na região, é famoso pelas reformas realizadas, sendo objeto de reportagens que informam sua trajetória humilde, como lavrador e garçom, até o mundo dos empreendimentos imobiliários.

Seu escritório possui fotografias dos empreendimentos, dos edifícios antes e após a intervenção, que revelam reformas despretensiosas em relação à partidos arquitetônicos adotados, como a supressão de caixilharia nobre por materiais mais acessíveis. Visitas às últimas obras entregues também revelam menor zelo na utilização de materiais e revestimentos, em comparação às obras das outras empresas pesquisadas.

O empresário não revelou as fontes de financiamento para seus empreendimentos, apontando como principal dificuldade os processos de aprovação dos empreendimentos na prefeitura.

Suas primeiras reformas foram em edifícios situados na chamada Boca do Lixo, entre Ruas Aurora e Timbiras, Avenida Rio Branco e Largo General Osório, o antigo Hotel Orly, de 1933, na Conselheiro Nébias. Mais recentemente, reformou três edifícios ao longo do minhocão e Avenida São João, onde destacamos a reforma do edifício considerado como o segundo edifício moderno de São Paulo, um edifício projetado pelo arquiteto Júlio de Abreu na Avenida Angélica, quase esquina com a Praça Marechal Deodoro, na região do minhocão.

Seu público-alvo situa-se entre a classe média e média baixa, sendo que seus últimos imóveis, localizados na Avenida São João, 1072 estão sendo comercializados por 6000 R\$/m². Contrariando a opinião dos representantes das outras empresas pesquisadas, o Sr. Jaime Romão considera as ações da COHAB no centro como concorrência direta com a sua atividade.

2.2.4 Novos Agentes do setor de Retrofit

Paulicéia Studios – Sua vida no centro de tudo

O Paulicéia Studios, lançado em 2014 e localizado na Rua Rego Freitas 336, é um empreendimento da L1 Desenvolvimento imobiliário, de propriedade de Manuel Lotufo, com projeto de arquitetura de Lotufo Arquitetura. Com 8 pavimentos de escritórios, sobre 5 lojas térreas, fazendo a esquina com a Rua General Jardim, a reconversão idealizou um edifício com 75 studios e 3 lojas. Nas lojas subtraídas e na cobertura foram alocados os serviços condominiais e de lazer, como bicicletário e academia, salão de festas, lavanderia, churrasqueira, solário e playground. O edifício não tem garagem e nenhuma área é voltada a esta função. A esquina mantém-se comercial. As anteriores janelas corridas dão lugar a janelas pontuais para cada habitação. Logo abaixo de cada uma destas janelas situa-se um volume vazado para receber as condensadoras dos aparelhos de ar condicionado. Apenas as fachadas voltadas para a rua são usadas para ventilação. A empena cega, lindeira ao lote vizinho, recebe grande mural do artista Loro Verz.

Vanguard Ipiranga

O antigo Hotel Vanguard foi comprado do Grupo Camargo Correa pela HM Engenharia para instalação de empreendimento voltado para faixa de renda de até 10 salários mínimos, mediante financiamento residencial do programa do governo federal Minha Casa Minha Vida, em convênio com a Cohab. Incompatibilidades entre o tipo de empreendimento e o PMCMV, que não tem linha específica para reabilitação, fizeram com que os juros subissem de 5% para 9% ao ano.

O edifício reconvertido para o uso habitacional conta com 6 apartamentos por andar nos primeiros 10 pavimentos, 2 apartamentos por andar no 12º, 13º e 14º, sendo

que este último é um apartamento duplex. O recuo que a fachada fazia no térreo, criando uma galeria atrás dos pilares, hoje está gradeado, seguindo o padrão de muros e grades presentes no centro. O pavimento térreo e o mezanino receberam um conjunto considerável de serviços condominiais e de lazer, como: academia, cinema, salas para diversos assuntos, spa, brinquedoteca, etc.

O empreendimento foi comercializado por 7250 R\$/m² e os compradores têm em média 32 anos. O edifício não tem garagem e isso é encarado com aparente naturalidade, considerando-se a proximidade de diversas opções de transporte coletivo: *Só não vai ter garagem, como a maioria dos prédios do centro. É um edifício para quem usa metrô ou bicicleta.* (Henrique Bianco em reportagem do Estado de São Paulo de 10 de março de 2013).

Studio Avanhanda

Empreendimento da Zogbi Engenharia, o edifício de uso comercial aguardou reforma com o subsolo em uso como estacionamento servindo a Rua Avanhanda – reduto gastronômico no centro da cidade. Este edifício teve utilidade pública decretada em 4 de fevereiro de 2010, junto com outros 24 edifícios da lista elaborada pela FUPAM para a COHAB, na qual se encontrava também o edifício reformado pela Arco, já referido.

A reforma resultou em 126 estúdios, com áreas variando de 23 a 38m², e garagens vendidas separadamente apenas para proprietários. A planta do edifício foi reformada para que atendesse 11 apartamentos por pavimento nos primeiros 9 andares, e 9 apartamentos nos 3 últimos. Foram disponibilizados serviços condominiais e de lazer como academia, bicicletário, lavanderia entre outros.

Classificado como um diferencial, a sua ficha técnica assinala que terá ponto para cooktop elétrico. A legislação referente a gás é restritiva pelo que este diferencial poderá derivar de uma contingência.

Na fachada é possível fazer a leitura das lajes e as aberturas são mantidas nas dimensões anteriores, embora sejam trocados os caixilhos originais por novos de alumínio. Introduzem-se elementos de composição coloridos contrariando o aspeto sóbrio da composição outrora comercial. No térreo há generosa área comercial, onde foram distinguidos claramente os acessos a esta área e o privado do edifício.

Em reportagem da Folha de São Paulo de 1 de maio de 2016, Juliana Zogbi atribui o alto valor do m² à qualidade urbana da região onde o edifício está inserido – o exemplo que usa é a fiação subterrânea da Rua Avanhandava . Nesta data, o seu valor de venda era de 12.000R\$/m².

2.3 OS NOVOS EMPREENDIMENTOS

O estudo dos novos empreendimentos construídos na região central nos últimos anos evidencia alterações recentes neste mercado. É possível, no entanto, estabelecer alguns pontos em comum a grande maioria dos exemplos levantados, que se relacionam principalmente com implantação, relação com entorno imediato, e o público-alvo doproduto. As exceções serão tratadas pontual ou posteriormente.

As tipologias de habitação mais ofertadas são os apartamentos de 1 dormitório e os studios - denominação recente da propaganda deste segmento para a tipologia kitchenete, ou conjugado, apartamento sem dormitórios. Estas tipologias destinam-se a solteiros ou casais sem filhos. Os corretores de plantão informam que nos empreendimentos onde há oferta de apartamentos com 2 dormitórios, estes são os mais rapidamente vendidos. A construtora TPA se distinguiu pela oferta de apartamentos com tipologias variadas, em empreendimentos mais antigos. Estas exceções foram: os empreendimentos Novo Centro Arouche, lançado em 2007 apenas com tipologia de dois dormitórios e o NovoCentro República, entregue em 2012, totalmente vendido no dia de lançamento, com apartamentos de 1,2,3 e 4 dormitórios.

A inserção urbana dos empreendimentos e sua relação com a rua também tende a reforçar o isolamento destes. Há nas edificações típicas do Centro uma dialética de serviço e de presença no nível do térreo em que a rua serve de circulação e é servida pelos edifícios de atividades internas nos pavimentos mais baixos, principalmente o pavimento térreo.

Dos novos empreendimentos que ainda têm no estacionamento um dos seus diferenciais de valorização, este é construído principalmente acima do nível da rua, solução mais barata que aquela em subsolo, que implica em ações como grandes retiradas de terra, contenções e/ou rebaixamento de lençol freático. O resultado desta operação são volumes herméticos de até 12 metros de altura definidos em planta pelos limites e os recuos obrigatórios ao lote. Neste recuo ficam jardins gradeados e a guarita de vigia para as entradas de pedestres e automóveis. A rua torna-se então uma área de fluxo que, em relação ao prédio, apenas leva e traz seus moradores. O impacto estético deste volume de estacionamento no conjunto do empreendimento varia, e em alguns empreendimentos o projeto de arquitetura é tão competente que não existe sequer a leitura óbvia desta destinação.

O pavimento situado imediatamente acima deste volume de estacionamento é aquele onde preferencialmente se localizam serviços condominiais e áreas de lazer coletivas, sendo denominado de pavimento térreo. Esta referência é assim interna, relacionada aos volumes que se sobrepõem acima. É um térreo deslocado do térreo da rua e no caso das construções próximas ao elevado Costa e Silva esta distância é enaltecida pelos responsáveis pela sua comercialização.

O exemplo quase caricatural deste tipo de implantação é o empreendimento NovoCentro Arouche, da TPA Empreendimentos com endereço na Avenida Duque de Caxias 159. O terreno onde se implanta tem duas frentes de rua, provavelmente resultado da união de terrenos distintos. A maior destas frentes é a Rua Frederico Steidel, onde fica a área maior do terreno e que receberá a quase totalidade da construção – duas torres com 240 apartamentos de 48 e 52m². Na Avenida Duque de Caxias, ficam apenas as entradas de pedestres e de automóveis. Devido à acentuada diferença de nível entre as duas frentes, a rua Frederico Steidel recebe deste empreendimento um muro com arame farpado de 3 metros de altura, ao qual se sucede uma pesada massa formada por 15 andares de apartamentos sobre outros 3, um de lazer coletivo e outros dois de estacionamento. Beatriz Kara José, na sua tese de doutorado, informa a TPA como uma das pioneiras no investimento em construções novas no centro, ainda na metade da década de 2000, quando da expansão do crédito imobiliário no país, e que havia formado a sua experiência em empreendimentos na zona sul do Município. Isto provavelmente explica o modelo suburbano que a TPA aplica nos seus primeiros empreendimentos.

Os empreendimentos mais recentes têm cada vez menos vagas de estacionamento ou até nenhuma, como o Homebikers da TPA, não havendo mais a construção de pavimentos específicos para este uso, mas o uso de pequenas áreas do térreo. Se por um lado, a aproximação de casa ao trabalho e a tudo que o centro oferece, como transporte para qualquer região da cidade, permite que seja dispensável o uso de carro, esta ausência representa um custo que não mais precisa ser repassado ao comprador final. Assim, pela diminuição de construção, é possível a redução do valor do m² e consequentemente a abertura do espectro de possíveis compradores, pela oferta de produtos mais baratos.

Os serviços condominiais e itens de lazer ainda são uma constante nos empreendimentos novos, sendo agregados novos tipos, que variam de acordo com a mudança de perfil do público desejado. Elencando as ofertas destes empreendimentos, encontramos espaços como: piscina, academia (algumas diferenciadas por marcas de equipamento esportivo), sauna úmida, sauna seca, sala de massagem, spa, pilates, solário, áreas de escritório (home office), salão de festas, salão de jogos, sala de reunião, lavanderia coletiva, brinquedoteca, bicicletário, cinema, área de churrasco, espaço gourmet. Além dos espaços existem ainda serviços como wi-fi livre em áreas comuns e outros pay per use – disponibilizados e contratados à parte – como arrumação de quarto, lavanderia delivery, aluguel de bicicleta e car sharing. Os espaços e serviços disponíveis em condomínios ainda parecem ser um atrativo para sedução de compradores e ganham ênfase em qualquer material de divulgação.

O comércio é excepcional. Dos edifícios com estacionamento, existem espaços comerciais no Vibe República (Imagens 27 e 28 em anexo) e no Cosmopolitan Santa Cecília (Imagens 33 a 36 em anexo). Neste último, segundo o corretor de plantão em janeiro de 2017, as seis lojas que o edifício possui são fruto da negociação do terreno e serão de propriedade do seu antigo dono. Do grupo de empreendimentos com pouco ou nenhum estacionamento, podemos encontrar comércio nos empreendimentos mais recentes da TPA e em um empreendimento da BKO. Os meios de propaganda físicos, como brochuras, e eletrônicos, como sites dos empreendimentos e material de divulgação online de corretores, destacam o Centro como oportunidade de contato com várias referências de cultura, lazer, educação e consumo. As propagandas mais recentes enfatizam um novo modo de vida “arquitetura moderna pessoas modernas”, AMPM, e um novo modo de empreender “sedução sem muros”.

SEDUÇÃO SEM MUROS, UMA LICENÇA POÉTICA PARA A CIDADE

O BK30 Largo do Arouche é um projeto moderno, em um dos locais mais tradicionais de São Paulo, o Largo do Arouche, em frente ao Mercado das Flores, com um novo e charmoso Bistrô La Casserole à disposição dos moradores e dos vizinhos.
Tem área de lazer na cobertura e tem piscina com excelente vista.

Também aqui parece haver um aprendizado. A primeira propaganda do Urban Resort, da Helbor, declara “um verdadeiro oásis no centro de São Paulo”, qualificando automaticamente o seu entorno como um deserto. A propaganda mais recente deste empreendimento instiga: “Já imaginou morar em um resort?”. Em ambas se sugere a alienação de um espaço para outro: do inóspito à abundância e do cotidiano ao descanso das férias.

Estes empreendimentos ocuparam terrenos que em sua maioria eram estacionamentos, ou edifícios comerciais com coeficiente de aproveitamento baixo. Há, porém, demolições que devem ser qualificadas como impactantes ao tecido tradicional que caracteriza o Centro de São Paulo. O Cosmopolitan Higienópolis, da Mac Construtora, localizado à Rua Olímpia de Almeida Prado, 27, com 329 unidades de um quarto e uma vaga, é o resultado da incorporação de um galpão onde funcionava uma oficina de automóveis e um edifício de 4 andares, que fazia a esquina das ruas, com térreo comercial. O espaço ocupado por este edifício perderá a função comercial que animava a rua. O edifício AMPM Pauliceia, da TPA, situado na Rua Brigadeiro Tobias 463, resulta da demolição de um edifício comercial de esquina, com 3 pavimentos, sendo generoso o pé direito das lojas térreas. O novo empreendimento tem 4 lojas na Avenida Senador Antônio de Queirós e a Rua Brigadeiro Tobias recebe as entradas de pedestres e o acesso às 192 vagas de estacionamento do condomínio e 14 vagas das lojas

A análise do portfólio da Settin, explica como esta empresa aplica sua experiência na produção destes novos produtos. A empresa é associada da rede hoteleira Accor desde 1997 tendo construído hotéis das marcas Mercure, Ibis e Formule 1, altamente racionalizados no seu processo construtivo e tipologias guardam semelhanças significativas às tipologias habitacionais oferecidas – a variação de um quarto de hotel para o studio é adição de espaço para cozinhar. Um ponto importante de salientar em quase todos os empreendimentos é o baixo número de vagas de estacionamento: uma vaga por apartamento, no máximo, e no caso mínimo a relação de 38 vagas para 218 apartamentos, contrariando a tendência do mercado imobiliário, para áreas mais distantes do centro, de expressiva oferta de vagas de estacionamento por unidade, mesmo em áreas próximas a ampla oferta de transporte coletivo.

2.4 AS DENSIDADES PROMOVIDAS PELOS NOVOS EMPREENDIMENTOS X RECONVERSÃO DE CONSTRUÇÕES EXISTENTES

Tomamos a Densidade como elemento de análise para comparação entre os dois tipos de empreendimentos. Os empreendimentos levantados são analisados no seu contributo ao aumento da densidade urbana, visando a otimização do uso da infraestrutura urbana instalada. Com a realização de novos empreendimentos, a pressão pela demolição de edificações existentes é latente, como já referido em dois empreendimentos recentes.

Os dados do IBGE em 2010 indicam que, da série iniciada em 1980, a densidade inicial do estudo para o distrito da Sé ainda não havia sido atingida. Nessa época os 200 hab/ha tornavam o centro a área mais densa do município. Hoje, ainda sendo a região com mais oferta de serviços, emprego e transporte público, é apenas a 4ª mais densa com 164,5 hab/ha. Os três distritos mais densos do município são Sapopemba (210,8 hab/ha), Itaim Paulista (172hab/ha) e Campo Limpo (165,4hab/ha) regiões carentes dessa mesma oferta. Poderia ser esboçada a hipótese de que apenas com a edificação existente no Centro seria possível acolher os 95000 habitantes de saldo existente entre os dados iniciais e os mais recentes do ano de 2010.

População Recenseada, Taxas de Crescimento Populacional e Densidade Demográfica
Município de São Paulo, Subprefeituras e Distritos Municipais
1980, 1991, 2000 e 2010

Unidades Territoriais	População				Taxas de Crescimento			Área (ha)	Densidade (pop/ha)			
	1980	1991	2000	2010	1980/91	1991/2000	2000/2010		1980	1991	2000	2010
MSP	8.493.226	9.646.185	10.434.252	11.253.503	1,16	0,88	0,76	150.900	56,28	63,92	69,15	74,58
Sé	526.170	458.677	373.914	431.106	-1,24	-2,24	1,43	2.620	200,83	175,07	142,72	164,54
Bela Vista	85.416	71.825	63.190	69.460	-1,56	-1,41	0,95	260	328,52	276,25	243,04	267,15
Bom Retiro	47.588	36.136	26.598	33.892	-2,47	-3,35	2,45	400	118,97	90,34	66,50	84,73
Cambuci	44.851	37.069	28.717	36.948	-1,72	-2,80	2,55	390	115,00	95,05	73,63	94,74
Consolação	77.338	66.590	54.522	57.365	-1,35	-2,20	0,51	370	209,02	179,97	147,36	155,04
Liberdade	82.472	76.245	61.875	69.092	-0,71	-2,29	1,11	370	222,90	206,07	167,23	186,74
República	60.999	57.797	47.718	56.981	-0,49	-2,11	1,79	230	265,21	251,29	207,47	247,74
Santa Cecília	94.542	85.829	71.179	83.717	-0,88	-2,06	1,64	390	242,42	220,07	182,51	214,66
Sé	32.965	27.186	20.115	23.651	-1,74	-3,29	1,63	210	156,98	129,46	95,79	112,62

Excerto de tabela relativo aos distritos centrais. Fonte:

http://infocidade.prefeitura.sp.gov.br/mapas/7_taxas_de_crescimento_populacional_anual_1980_10315.pdf
acessado em fevereiro de 2017

É possível que parte deste saldo tenha sido diminuída com os novos lançamentos por parte do mercado imobiliário e a ocupação de apartamentos que aguardavam vazios

em prédios de habitação. Reportagem da Folha de São Paulo cita estudo da SMDU¹⁵, trabalhado sobre o censo de 2010 do IBGE, no qual foi aferido que a porcentagem de apartamentos vazios no Centro havia caído de 40% em 2000 para 10% em 2015. Porém o mesmo censo informa, segundo reportagem da Rede Globo¹⁶, porém que existem cerca 22.000 imóveis vazios apenas no centro de São Paulo, dos quais fazem parte outros usos como comércio, escritórios e hotéis,

Na busca por bibliografia que auxiliasse no desenvolvimento de um método acessamos Devecchi, que cita Juan Mascaró, sugerindo densidade de 600 hab/ha como medida de otimização de custo de infraestrutura e os exemplos de Madrid e Buenos Aires como paradigmas, com 3000 hab/ha, para zonas com intensa vida urbana, segurança nas ruas, qualidade de vida e mistura de classes.

Se tomarmos esta referência então, em um cálculo preliminar, usando a área bruta da cidade de São Paulo, corresponderia a área urbanizada, se transformada a:

- 12.4% da área do MSP com densidade 600 hab/ha, pela proposta de Mascaró;
- 30% da área do MSP com a densidade 247 hab/ha, correspondente à densidade do distrito da República, em 2010.

Em outro exercício do que seriam estas densidades, ideal e existente, aplicadas a um território concreto, somamos a área da Operação Urbana Centro (OUC), 663 ha, e a área de influência dos Eixos de Estruturação e Transformação Urbana do novo Plano Diretor do Município de São Paulo, estimada em 9944ha. Estas são as áreas preferenciais de adensamento por serem bem dotadas de infraestrutura de transporte público.

¹⁵ <http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2015/02/1592340-centro-de-sp-tem-queda-de-70-no-numero-de-apartamentos-vazios.shtml>

¹⁶ Mais de 20 mil imóveis estão desocupados no centro da capital, de 7 de outubro de 2014
<https://globoplay.globo.com/v/3679628/> acessado em fevereiro de 2017

A capacidade desta área, de 10607ha, (6,9% do MSP), seria então de:

- 6.364.200 habs na densidade ideal de Mascaró, 52,85% da população atual;
- 2.619.929 habs na densidade da República, ou 21,76% da população atual.

A proposta de adensamento habitacional do Centro, sempre justificada pela presença massiva de emprego e infraestrutura, assenta na premissa da redução do expressivo número de deslocamentos casa-trabalho. Segundo Devecchi, os distritos da Sé e República têm uma densidade de até 700 pessoas por hectare durante o dia, entre trabalhadores e passantes. Se a proposta pressupõe que parte deste contingente se fixe no Centro, a definição de qual é a sua composição seria necessária para que se pudesse distribuir a oferta por mercado e estado. Certas faixas de renda não permitem a realização de lucro por parte do mercado imobiliário em função do alto custo da terra a empreender.

A densidade a que Devecchi e Mascaró se referem é uma proporção dada pela divisão do número de habitantes recenseados em determinada região e a área dessa mesma região. Este cálculo retorna um número bruto que inclui todos os espaços livres de construção como viário, calçadas, parques e outros equipamentos.

Para um cálculo mais preciso e que permitisse a comparação entre edifícios, extraímos do livro *D Book - Density, Data, Diagrams, Dwellings* ¹⁷os índices que aplicamos às diferentes tipologias de apartamentos, oferecidos pelos dois tipos de empreendedores privados, para determinar a quantidade de moradores de cada empreendimento. Trataremos estes índices importados como básicos, tendo a clareza que, embora o Brasil apresente um crescimento demográfico semelhante ao de países desenvolvidos, a desigual distribuição de renda e habitação não gera ocupações similares das mesmas tipologias. A referência de 3,15 habitantes por unidade habitacional, dada pelo Censo do IBGE, e adotada pela SMDU, não permite a variação por tipologia de apartamento: um edifício com 10 conjugados abrigaria o mesmo número de moradores que outro com 10 apartamentos de dois quartos.

¹⁷ FERNÁNDEZ PER, Aurora. *Dbook: density, data, diagrams, dwellings: análisis visual de 64 proyectos de vivienda colectiva*. Vitoria-Gasteiz: A+t ediciones, 2007

Propõem os autores:

DENSIDADE POPULACIONAL NO LOTE. Obtém-se multiplicando o número de habitações do projeto pelo número de pessoas que podem habitá-lo. Para calcular as pessoas que residem em um edifício foi aplicado um fator de conversão (F_c) que varia em função do tamanho da habitação.

Residências de idosos ou jovens, com unidades individuais: $F_c = 1,0$ hab/habitação

Habitação estúdio (um único espaço): $F_c = 1,25$ hab/habitação

Habitação de 1 dormitório: $F_c = 1,25$ hab/habitação

Habitação de 2 dormitórios: $F_c = 2,5$ hab/habitação

Habitação de 3 dormitórios: $F_c = 3,75$ hab/habitação

Habitação de 4 ou mais dormitórios: $F_c = 5$ hab/habitação

Para reunir as informações essenciais ao cálculo, nomeadamente a área do terreno e o número de unidades habitacionais, recorreremos às fichas técnicas que as incorporadoras e imobiliárias divulgam nos stands de vendas e na internet. Nos casos de retrofit, recorreremos principalmente à Base de Dados do Imposto Predial e Territorial Urbano¹⁸ (IPTU), disponibilizada pela PMSP na gestão 2013-2016, que permite acessar dados de áreas tributáveis e outras informações como dados de propriedade de cada imóvel, sua área ou fração ideal. Os tipos de apartamento entregues nos retrofits foram obtidos por consulta à lista previamente elaborada por Beatriz Kara-José e por meio de entrevistas com os agentes.

¹⁸ Disponível em <http://dados.prefeitura.sp.gov.br/dataset/base-de-dados-do-imposto-predial-e-territorial-urbano-iptu> acessada em janeiro de 2017

Minimos e máximos

A tabulação dos dados traz, na modalidade de retrofit, valores díspares em relação a densidades, com diferenças que variam em 4200%, sendo a densidade mais baixa a do Edifício Neusa, 285, com 114 hab/ha e a mais alta a do Edifício Ana Prado, localizado em lote de esquina na Rua da Consolação com densidade de 4843 hab/ha, sendo este o caso mais denso das duas listagens. Ambos foram reformados pela CentroVivo,

Na modalidade de construção nova, a menor densidade é o Downtown São Luis com 3306hab/ha e a maior densidade é o Downtown São João, 809 hab/ha, ambos da Setin. A variação entre extremos é de 409%.

Nos mínimos, o retrofit do Edifício Neusa compõe-se de 13 apartamentos de 1 dormitório, sobre uma área comercial de 300m², locados e em uso à época do fechamento deste trabalho. O térreo do Downtown São João é recuado do alinhamento da rua para que um *port cochère* para carga e descarga de passageiros seja acomodado entre os acessos distintos para entrada e saída do estacionamento do edifício. O contato do pedestre resume-se à guarita. Apesar do alto número, 144 apartamentos, este edifício tem apenas a tipologia de 1 dormitório. Os dois distam 200m um do outro.

Nos máximos, o Downtown São Luis, 3306hab/ha, veio preencher com seu volume de construção um lote de esquina, cuja subutilização como estacionamento representava uma lacuna acintosa em um dos encontros mais significativos do Centro: o da Rua da Consolação com a Avenida São Luis, Rua Martins Fontes e Rua Quirino de Andrade, onde se destacam ícones da arquitetura do Centro como o Hotel Jaraguá, o conjunto Zarvos-Ambassador e a Biblioteca Mário de Andrade. Em relação à inserção na rua, um jardim vertical preenche toda a esquina até à altura do primeiro pavimento, ficando o acesso de automóvel na Rua da Consolação e o acesso de pedestre na outra ponta deste jardim vertical, na continuação da Avenida São Luís. O conjunto entrega 218 studios com lazer completo.

O exemplo de densidade máxima na modalidade retrofit guarda a semelhança com o Downtown São Luis o fato de ser implantado em um lote de esquina, e a curiosidade de ficar na mesma rua, a poucas centenas de metros. Porém, o Edifício Ana Prado, 4843hab/ha, tem nos 60 apartamentos disponibilizados, 15 apartamentos de 1 dormitório e 45 de dois dormitórios. O seu térreo é totalmente comercial, com seis lojas.

O primeiro pavimento também é comercial com três salas que compartilham o acesso com os moradores. É então um edifício mais denso e variado tipologicamente, tanto nas tipologias habitacionais como nos usos.

Áreas de terreno

A média das áreas de terreno dos empreendimentos novos é de 1563m². Desta modalidade, apenas dois exemplos são abaixo de 800m². O menor é o Home Bikers, da TPA, com área de 512m², que fica no distrito da Bela Vista. O maior terreno, com 7062m², fica no bairro do Brás. Se o menor se distingue por não ter estacionamento para automóveis, garantindo 1 vaga de bicicleta por apartamento, o segundo tem 2 andares acima do solo dedicados a estacionamento de automóveis. No térreo, possuem apenas acesso e guarita.

Nos casos de retrofit, a menor área foi reformado pela Romão Empreendimentos e localiza-se na Rua Frederico Abranches, 246. Mesmo tendo apenas 101m² de área, tem uma densidade de 1238hab/ha. O edifício garante ainda uma loja no térreo, ocupada antes, durante e depois da intervenção. O empresário substituiu os caixilhos guilhotina de madeira originais por caixilhos em alumínio. Os novos caixilhos são maiores, aumentando a área de iluminação, porém, sua intervenção fez perder a lógica modular da fachada anteriormente existente.

A maior área de terreno dos empreendimentos de retrofit pertence ao ADG83, com 2163m². Este edifício, junto com seu edifício primo, Sampa Residencial, ambos reformados pela Arco, são excepcionais no conjunto levantado. Mesmo com os maiores terrenos e com coeficiente de aproveitamento 9, o ADG83 e o Sampa Residencial, acabam tendo densidades baixas, 1162 e 1284hab/ha, respetivamente. O grosso da área construída é destinado a vários pavimentos de estacionamento comercial, garantindo ainda assim várias lojas no nível da calçada.

Dos 42 edifícios listados no retrofit, apenas 4 têm terrenos superiores a 1000 m²: os já referidos ADG83 e o Sampa Residencial, e os edifícios Frei Caneca, com 1063 m², e Amélia, com 1044 m². Este último localiza-se no bairro do Bom Retiro, que talvez explique a dimensão do lote. O Frei Caneca, de 1959, é o edifício que tem os apartamentos de maior área, variando de 103 a 323 m², com 1 a 3 vagas de garagem.

Não tem comércio no térreo, mas apartamentos, e seu recuo à rua é ocupado apenas por jardim, sem guarita e apenas interfone na calçada.

Parece haver uma linha limítrofe entre os dois tipos de empreendimentos, que diz respeito área do terreno. Os empreendimentos de retrofit se valem de terrenos de até 1000 m², enquanto os empreendimentos adotam terrenos a partir de 1000 m². Esta referência é exemplar em relação ao mecanismo da cota parte pelo qual o PDE pretende adensar os Eixos de Estruturação Urbana. Nestas áreas, o plano determina que um terreno de 1000m² gere uma cota parte de 20, significando que tenha no mínimo 50 habitações. Todos os empreendimentos novos desta pesquisa superam largamente esta quantidade, ainda que com apartamentos de áreas reduzidas.

Os números gerais dão-nos que a densidade média das edificações reformadas é de 1362hab/ha e o conjunto construído do grupo em atividade totaliza 2078 apartamentos desde 1996. Quanto aos novos empreendimentos, a densidade média é de 1563hab/ha, e desde 2007 foram entregues 9189 apartamentos.

Tipologias

A tipologia de apartamento *Studio* faz-se presente em onze edifícios reformados de acordo com a modalidade retrofit. Destes, 7 edifícios eram antigos hotéis, que em tese tornam a reabilitação dependente apenas do acréscimo da área de cozinha, isto é, não implicando grandes alterações da disposição existente. A densidade média dos edifícios com este antigo uso é de 1897hab/ha. Ressalve-se que deste conjunto fazem parte os já referidos ADG83 e Sampa, com suas densidades baixas. Se forem excluídos do cálculo para média, adotando-se somente os edifícios que efetivamente operaram como hotel, a densidade média seria de 2166hab/ha. Esta densidade é próxima daquela computada do conjunto de edifícios novos, que têm nos *studios* a sua tipologia única, com densidade média de 2328hab/ha.

Podemos extrair destes dados ainda as possibilidades referentes à reforma de antigos escritórios. O Residencial Ipiranga, da Arco, e o Studio Avanhandava, da Zogbi, são dois exemplos do que poderá ser uma frente de futuros investimentos na área de Retrofit para promoção de habitação no Centro. O residencial Ipiranga entregou 226 apartamentos, com planta livre, onde alguns podem ser divididos para formar um quarto separado da sala e cozinha. Com seu coeficiente de aproveitamento 13, este

edifício é o segundo mais denso do grupo de retrofit, com 3375hab/ha. Com 2442hab/ha, o Studio Avanhandava também se presta a estudo de caso para retrofit, por ser um edifício com recuos ao lote em todos os seus pisos. Com sua totalidade de apartamentos em tipologia *studio*, é um bom exemplo de contraponto aos edifícios novos, com o mesmo princípio tipológico de apartamentos, com 2328hab/ha de densidade média.

2.5 RETROFIT X NOVAS CONSTRUÇÕES

Dos exemplares analisados de reconversão de edifícios existentes, encontramos significativa diversidade de partidos adotados em relação ao edifício existente e qualidade construtiva das obras, imprimindo grande variedade a esta forma de provisão habitacional no centro. Voltados, em grande parte, à faixa de renda de classe média e média baixa, não ultrapassando o valor de 10 SM, as reconversões de edifícios existentes trazem maiores variedades de composições familiares ao centro, de acordo com a variedade de tipologias entregues. Apesar da grande presença das unidades de 1 dormitório, ainda podemos encontrar grande oferta de apartamentos de 2 e 3 dormitórios, ao contrário dos novos empreendimentos, onde este tipo é hegemônico.

A atuação no segmento de retrofit também se beneficia de oportunidades em edifícios descartados pelo poder público, se beneficiando de métodos de aquisição menos burocráticos e, muitas vezes, áreas com menores investimentos públicos, portanto, menos valorizadas, como o Bom Retiro e a região da Luz, principalmente a chamada “cracolândia”, para viabilização de seus retrofits. Estes pequenos e médios empreendedores fazem parte de um nicho de mercado desprezado pelas grandes construtoras, com rendimentos inferiores aos rendimentos mínimos trabalhados pelo grande mercado, e que trabalham em áreas menos valorizadas do ponto de vista imobiliário e com negociações difíceis, do ponto de vista jurídico e de proprietários, muitas vezes envolvendo questões de herança e partilhas. Além das questões de ordem jurídica, a reabilitação com produção de novas unidades, ou com mudança de uso, é mais morosa na aprovação e consequente execução dos empreendimentos. O conjunto de dificuldades previamente apresentadas para o setor faz com que as empresas adotem procedimentos padrão em suas obras, como a compra de edifícios de um único

proprietário ou a adoção das plantas originais dos edifícios, evitando demolições e processos de aprovação de novas obras junto à prefeitura.

Hoje, mesmo com as recentes ações de aplicação de mecanismos de indução da função social da propriedade, como a cobrança de IPTU progressivo no Tempo, os proprietários de edifícios “abandonados” ainda estão controlando o processo de valorização de seus imóveis, mesmo descontadas as altas dívidas de IPTU existentes em muitos casos. Portanto, os entraves tradicionalmente colocados como empecilhos à viabilização de retrofits, como a ausência de critérios, apreensão de técnicas construtivas e pouca experiência do mercado na área, se somam a um condicionante superiormente determinante: os altos custos das desapropriações, no caso do setor público, e de compra de imóveis, no caso de empreendedores que atuam em segmentos de mercado de classe média e média baixa. Os valores expressos nos projetos realizados pela Cohab e as composições de custos informadas pelas empresas CentroVivo e Arco Empreendimentos corroboram nossa constatação. A empresa CentroVivo, por exemplo, não executou novos empreendimentos nos últimos 3 anos devido aos altos valores do m² dos edifícios que seriam apropriados à reconversão. A Arco reformou dois proporcionados por ações do poder público.

Podemos considerar um caráter de resistência nas ações dos atores privados de pequeno porte nas ações no tecido existente. Mesmo não sendo deliberado, mas apenas fruto de oportunidade de um bom negócio, trazem resultados disruptivos em relação ao fazer cidade e aos projetos institucionalizados. Reconhecemos como de grande ganho à cidade a manutenção das relações dos edifícios reconvertidos com o tecido urbano. A partir de uma única característica, a manutenção dos espaços comerciais dos térreos, é possível constatar uma expressiva diferença na relação com a cidade entre este segmento e os novos empreendimentos construídos no centro. E não estamos nos referindo a uma preocupação genuína dos agentes de retrofit com as relações com o tecido existente, mas a uma constatação prática dos empreendedores, de que os térreos comerciais valem mais que o restante do edifício, do ponto de vista imobiliário, fazendo com que algumas empresas sequer comercializem os térreos ao fim das reformas, como é o caso da CentroVivo, que os mantém em sua propriedade como investimento.

As respostas dadas pelas grandes construtoras à nova demanda por moradia no Centro utilizam o mesmo modelo aplicado ao restante da cidade. Os novos

empreendimentos privados no centro, assim como no restante da cidade, seguem as regras de mercado, com composição de preços e ofertas próprias, além de programas que se relacionam aos “desejos” da classe média ascendente, como diversos equipamentos de lazer com as mais variadas funções. São compostos de torres ou lâminas definidas por recuos ao lote e à rua, dentro de um padrão completamente diverso do padrão de uso e ocupação do solo do centro.

Um olhar sobre o conjunto dos novos edifícios situados ao longo da Avenida São João permite o delineamento claro sobre o público alvo a que se destinam estes produtos. O anúncio da Settin, *Ótimo para morar, perfeito para investir*, resume a forte presença de investidores neste mercado¹⁹. Todos os empreendimentos têm no máximo 1 dormitório, com áreas entre 20 e 50 m², compatíveis para a demanda de solteiros ou casais sem filhos. O número de apartamentos varia, nestes sete casos, entre 180 e 310 unidades. O preço médio anunciado é de 10.000 R\$/m² - valores de 2017.

A maior parte da oferta atualmente encontrada no mercado habitacional do centro é de novas construções, com utilização de grandes terrenos, ou resultantes de demolições, com adoção de tipologia construtiva padrão, utilizada massivamente pelas construtoras. Via de regra, as grandes construtoras não atuam em áreas de terreno inferiores a 1000 m², limitando significativamente sua atuação sobre o tecido existente em áreas previamente adensadas. Se, em cada empreendimento de grande porte há expressivo incremento de densidade, verificado pelos grandes números de unidades ofertadas, também verificamos um claro limite de áreas passíveis de receber estes empreendimentos em áreas centrais, o que nos leva a supor que, se ainda houver demanda crescente por estes empreendimentos no centro, estes implicarão demolições.

Não se defende de modo algum que o tecido existente é intocável. O que se advoga é que se necessário, busquem as construções novas ser melhores que aquilo que suprimem. Denise Scott Brown lembra a provocação de seu parceiro Robert Venturi de que os palácios renascentistas não se construíram em cima de lotes de estacionamento.

Neste momento, mesmo os retrofits menos densos deste estudo, podem ser justificados por seu contributo à manutenção da qualidade de vida urbana no Centro.

¹⁹ O SP New Home, que vendeu todos 244 apartamentos em algumas horas em 2013, tinha 10% das unidades à venda após a sua entrega em Setembro de 2016 graças a distratos ocorridos no período. A maioria das vendas foram investimentos. Em Janeiro de 2017 tinha entre 80 e 90 famílias morando.

2.6 AÇÕES DA GESTÃO PÚBLICA NA REGULAÇÃO DO DESENHO URBANO

O Plano Diretor se refere ao retrofit uma única vez em todo o seu conteúdo de 229 páginas, prevendo o estímulo à *reabilitação do patrimônio arquitetônico, especialmente na área central, criando regras e parâmetros que facilitem a reciclagem e retrofit das edificações para novos usos* (inciso XVIII do artigo 27 do Plano Diretor). O município de São Paulo ainda não conta com estímulos específicos para a promoção da modalidade retrofit. A única regulamentação a respeito do método está presente na ABNT NBR- 15.575/2013, uma norma de desempenho, que traz o retrofit como uma *remodelação ou atualização do edifício ou de sistemas, através da incorporação de novas tecnologias e conceitos, normalmente visando à valorização do imóvel, mudança de uso, aumento da vida útil e eficiência operacional e energética*. Está claro que o Brasil necessita de parâmetros próprios para obras de reabilitação, para além dos critérios técnicos construtivos.

Para além do retrofit propriamente dito, deve ser considerada a regulamentação a respeito do desenho urbano da cidade, que vai ao encontro de princípios que norteiam as vantagens urbanas na promoção do retrofit, como manutenção do tecido existente, promoção do uso misto, na manutenção dos térreos comerciais, e diversidade tipológica, com consequente diversidade social. Dessa forma, o olhar sobre o desenho urbano pode justificar ou até incentivar a prática de retrofit nos centros urbanos.

O Guia de boas práticas para os espaços públicos da cidade de São Paulo, publicado pela secretaria de Desenvolvimento Urbano e SP Urbanismo em 2016, traz um conjunto de recomendações para intervenções nos espaços públicos da cidade. De acordo com o guia:

O desenho determina a qualificação do espaço da cidade para o uso das pessoas, em escala humana, propiciando ferramentas e procedimentos para se incentivar, dialogar, construir e implantar a transformação desejada. O Desenho Urbano e sua implantação complementam as políticas públicas como forma de garantir não só a segurança dos usuários sobre as ruas, mas principalmente, para se garantir a ocupação e o compartilhamento da rua. (SMDU, 2016)

O guia apresenta soluções bem-sucedidas de projeto para elementos constitutivos dos espaços públicos, dando prioridade a pedestres, ciclistas e usuários de transporte público, mas diz respeito às competências das diversas repartições públicas relacionadas ao desenho do espaço público, e não à atuação dos privados dentro desta

composição. O local público da calçada denominado *faixa de acesso*, ou área de apoio à propriedade privada, seria a região própria ao uso das fachadas ativas, mas as tais fachadas dependem de iniciativa privada, quando não se trata de edifício público.

Pensando em boas práticas de desenho para a cidade, que também envolvem a esfera privada, a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) promoveu, ao longo do último semestre de 2014, o Atelier Ensaios Urbanos, com a participação de instituições de ensino em Arquitetura e Urbanismo. O Atelier Ensaios Urbanos teve como principal objetivo fomentar experiências projetuais de aplicação dos princípios e regras de uso e ocupação do solo, contidas no novo Plano Diretor Estratégico, com vistas a subsidiar e qualificar o processo de revisão participativa da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS). Dentro do eixo de projetos *áreas centrais: transformações e preexistências*, destacamos a proposta do Mackenzie para o eixo do Elevado João Goulart, Minhocão. Após diagnóstico da área, as propostas giram em torno do adensamento da área, incentivo a atividades mistas, incremento de áreas verdes e fachadas ativas. Analisando os resultados das propostas produzidas pelo atelier, não encontramos diretrizes de desenho propriamente ditas, mas as conclusões do grupo corroboram um ponto de consenso entre urbanistas, que é a promoção da cidade compacta, com a diversidade apregoada por Jane Jacobs.

No primeiro semestre de 2014, foi realizado o *Concurso Nacional Ensaios Urbanos: Desenhos para o Zoneamento de São Paulo*, promovido pela Prefeitura de São Paulo e organizado pelo Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento de São Paulo (IAB-SP) que também teve como objetivo a apresentação de soluções de projeto para subsidiar o Processo Participativo de Revisão do Zoneamento em 2014.

A atual ênfase da Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SMDU) em propostas com centralidade no desenho urbano apresenta influência das propostas para as PPP's para produção habitacional, que contaram com o protagonismo do Secretário e da SMDU da gestão municipal 2013-2016, quando exerciam a coordenação da ONG Urbem, que produziu o material de apoio das propostas para as PPPs.

No caso das PPPs para produção habitacional no centro, podemos considerar que, apesar do detalhamento encontrado nas propostas apresentadas em 8 tomos de diagnósticos e diretrizes urbanas para construção de novas moradias, o programa do Governo do Estado, em parceria com o município, ignorou o tecido existente e mesmo

as suas regulamentações, como no caso das regras das ZEIS, que coincidiam com várias áreas de intervenção. Além de outorgar aos investidores privados o direito de desapropriação de áreas de interesse para os projetos, o programa pretendia desapropriar 950 imóveis, sob o argumento de estarem vazios ou subutilizados. Após vistoria requerida à justiça pelos moradores das áreas, verificou-se que deste conjunto apenas 14% estariam nestas condições: 85 estavam vazios ou aparentemente abandonados, 36 eram moradias precárias e 48 tinham uso indeterminado²⁰. A modelagem posterior para concorrência internacional previu manchas urbanas passíveis de desapropriação.

Estes estudos da URBEM para o centro revelaram quão necessário se faz buscar outros métodos de aproximação ao território que permitam dar-lhe mais complexidade e permitir, como escreve Corboz, intervenções mais inteligentes no tecido existente. Apesar da assertividade genérica das propostas e desenhos apresentados para conformar situações ideais, as polêmicas geradas após o anúncio das propostas revelaram um defasamento entre o que um mapa pode expressar e a realidade existente. A extensão dos diagnósticos não evitou uma representação distorcida e a polêmica relativa às referidas desapropriações é sua mais evidente comprovação.

Contribuindo para o incentivo à inserção de elementos de desenho urbano reconhecidamente promotores do desejável uso misto e diversidade na apropriação dos espaços públicos, o Plano Diretor, aprovado em 2014, traz parâmetros obrigatórios e outros de incentivo para a promoção do uso misto em novos empreendimentos, e redução do uso do transporte individual em áreas bem servidas de sistemas de transporte coletivos.

Visando o incremento do uso misto no mesmo lote de novos empreendimentos imobiliários de uso misto ou EHIS, localizados nos Eixos de Estruturação da Transformação Urbano²¹, o Plano Diretor dispõe que, as áreas construídas destinadas aos usos não residenciais não serão computadas na aplicação do coeficiente de aproveitamento, até o limite de 20% do total da área construída.

²⁰ <http://gentrificacao.reporterbrasil.org.br/ppp-de-habitacao-parceria-entre-governo-estadual-de-sp-e-capital-imobiliario-ameaca-ate-classe-media/>

²¹ Os eixos de estruturação da transformação urbana, definidos pelos elementos estruturais dos sistemas de transporte coletivo de média e alta capacidade, existentes e planejados, determinam áreas de influência potencialmente aptas ao adensamento construtivo e populacional e ao uso misto entre usos residenciais e não residenciais (Art. 75 do Plano Diretor)

Outro incentivo à promoção do uso misto é o incentivo à chamada *Fachada Ativa*, que corresponde à ocupação da fachada localizada no alinhamento de passeios públicos por uso não residencial, com acesso aberto à população e abertura para o logradouro. Lotes com testada maior que 20 m, e com a área do térreo destinada a usos classificados nas seguintes subcategorias: usos não residenciais, nR1, e usos não residenciais toleráveis, nR2, não serão computáveis, até o limite de 50 %, a área do lote destinada à implementação deste instrumento.

O Parâmetro denominado *Fruição Pública*, ou o uso público de área localizada no pavimento térreo que não pode ser fechada com edificações, instalações ou equipamentos, prevê que estas áreas recebam isenção de pagamento de outorga onerosa. As Áreas destinadas à fruição pública, de no mínimo 250 m², deverão ser devidamente averbadas em Cartório de Registro de Imóveis.

Visando desincentivar a produção de vagas de garagem nos **Eixos de Estruturação da Transformação Urbana**, em áreas bem servidas de infraestruturas de transporte público, o Plano suprime a obrigatoriedade do atendimento de número mínimo de vagas de garagem por empreendimento. Passarão a ser computáveis (passíveis de cobrança de outorga onerosa) as vagas de garagem que excedam os seguintes limites: uma vaga por unidade residencial e uma vaga para cada 100m² de área construída computável dos empreendimentos não residenciais.

Apesar de considerarmos os atuais incentivos positivos para a desejada busca por diversidade tipológica e social no centro, sabemos que o centro continua em processo de disputa simbólica por representações e apropriações, como revela uma das palestras ministradas na convenção da SECOVI, em setembro de 2015, que apresenta os incentivos do novo Plano Diretor nas áreas de Estruturação Urbana. Analisando o potencial de desenvolvimento comercial e de serviços nas fachadas ativas para os incorporadores, investidores e comerciantes, o representante da SECOVI conclui que a utilização de todo o potencial de incentivo dado às fachadas ativas pode ser superior à demanda por unidades comerciais, gerando rotatividade e alta vacância, podendo criar ambientes urbanos degradados.²²

²² <http://old.secovi.com.br/files/Arquivos/apres-urban-systems-v2.pdf>

Edifício	Ano	Construtora	Incorporadora	Endereço	Área terreno (m²)	A.C. (m²)	C.A.	Comércio S/N	Número de Apartamentos				Moradores	Densidade hab/ha
									Studio 1,25	1 Dorm 1,25	2 Dorm 2,5	3 Dorm 3,75		
Norah	2014	Proiete		Alameda Barros 56	1135			Não		67	5		96	848
Genuine Higienópolis	2016	Think		R. Baronesa de Itu 88	1100			Sim	58	16	32		173	1568
Helbor Trend Higienópolis		Helbor		R. Santa Isabel 191	1600			Não		162	64		363	2266
Cosmopolitan Sta. Cecilia		Mac		R. Helvétia 980	2731			Sim		206			258	943
Cosmopolitan Higienópolis		Mac		R. Olimpia de Almeida Prado 27	3875			Não		329			411	1061
home bikers paulicéia	2014	TPA		R. Genebra, 151	512			Não	104	16	24		130	2539
griffe paulicéia 360º	2013	TPA		R. Santo Anaro, 320 - Bela vista	1018			Não	96	7	82		200	1965
am pm paulicéia	2014	TPA		Av. Brig. Tobias 436	1347			Sim	94				331	2459
sky paulicéia	2015	TPA		Av. Brigadeiro Tobias 334/340	1041			Não	192				240	2305
bandeira paulicéia	2016	TPA		R. Santo Anaro, 27	922			Não	96		64		280	3037
novo centro arouche		TPA		R. Major Sertório, 321				Não			240		600	2724
				Av. Duque de Caxias 159	2203			Não						
edifício brasil		wzarzur		R. Santo Antônio 722	2674			Sim	356		43		553	2066
Downtown São João	2011	Setin		Avenida São João 1427	2224			Não		144			180	809
Downtown São Luis	2015	Setin		Av. da Consolação 200 – esquina Av. São Luis	858	7354	8,6	Não	218				273	3176
Downtown Estação da Luz	2015	Setin		R. Washington Luís 196	934			Não	247				309	3306
Downtown Brigadeiro	2011	Setin		Av Brigadeiro Luis Antonio 323	1818			Não	259		221		553	3039
Downtown Pça da Sé	2012	Setin		R. Tabatinguera 496	1937			Não					324	1671
Downtown Pça da República	2014	Setin		Pça da Republica 401	1786			Não		310			388	2170
Downtown Genebra	2014	Setin		R. Genebra 197	1140			Não	180				225	1974
Estação Brás	2012	Setin		R. da Alfândega 496	1937			Não	90		90		338	1742
Vibe Republica	2014	Cyrela		R. Marquês de Itu 96	1435			Sim	88	158			308	2143
Inspired São Paulo	2015	Cyrella		R. Álvaro de Carvalho 127	904			Não	132				165	1825
Mood	2010	Cyrella		R. Álvaro de Carvalho 341	4957			Não		399			499	1006
BK30 Arouche	2015	BKO		Largo do Arouche 77	1257			Sim	217	22			299	2377
BKS Santo Antônio	2015	BKO		Avenida Nove de Julho 281	1302			Não	247	214			309	2371
Br Caetano	2015	BKO		R. Carneiro Leão 229	1726								268	1550
Aurora Paulistana	2014	Tenerife		R. Aurora 756	904			Não	149				186	2060
SP New Home	2013	Esser		R. dos Timbiras 395	1563			Não					305	1951
SP Next Home	2012	Esser		R. Washington Luís 98	1562			Sim	244	224			280	1793
Capital Brás	2012	Esser		R. Piratininga 201	4860			S/I			296		740	1523
Hi Centro	2014	Gafisa		R. Paraná 137	2427			Não		140	139		523	2153
Smart Sta Cecilia	2015	Gafisa		Av. Duque de Caxias 61	1444			Não	155	75	31		365	2528
Portal Centro	2014	Even		R. da Alegria 161	3711			Não			399		998	2688

Edifício	Ano	Construtora	Incorporadora	Endereço	Área terreno (m²)	A.C. (m²)	C.A.	Comércio S/N	Número de Apartamentos				Moradores	Densidade hab/ha
									Studio 1,25	1 Dorm 1,25	2 Dorm 2,5	3 Dorm 3,75		
Add House	2015	Engelux		Av. Rangel Pestana 1119	1678			Não		177			221	1319
Vallore Brás Urbe	2011 2012	PDG PDG		R. do Lucas 225 R. Álvaro de Carvalho 134	7062 1233			Não Não			352 124		880 310	1246 2514
Connect SP Connect Centro	2016 2016		Sabiá Sabiá	R. Oscar Cintra Gordinho, 33 R. Tabatinguera 420	824 1068	7565	7,1	Não Não	200 164				250 205	3034 1919
New Way	2017		Brookfield	R. Glicério 345	3541			Não		50	269	80	1035	2923
To be free	S/I	Prohidro		R. Álvaro de Carvalho 163	656			Não		134			168	2553
					1563 MÉDIA						8991 TOTAL			2143 MÉDIA

RETROFITS

Edifício	Construtora	Endereço	Área terreno (m²)	Construção (m²)	C.A.	Comércio S/N	Número de Apartamentos			Moradores	Densidade hab/ha																																																																																																																																																																																																																	
							Kit/Studio 1,25	1 Dorm 1,25	2 Dorm 2,5																																																																																																																																																																																																																			
Nº lista Kara-José	Ed. Ricardo Marques	Centro/Vivo	203	638	2	3 lojas 5 lojas 2 lojas 1 loja 6 lojas + 3 salas 1salão.2salas.2lojas 2 lojas 1 loja 3 lojas 2 lojas Não Não 1 loja 43 113 25 50 60 40 64 80	4	11	20	10	10	493																																																																																																																																																																																																																
	Ed. Laura Cristina												13	18	45	131	140	56	61	90	16	706																																																																																																																																																																																																						
	Ed. Cristina Bacelli																						15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																
	Ed. Antonio Carlos																												15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																										
	Ana Prado																																		15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																				
	Miriam																																								15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																														
	Ed. Artemisia																																														15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																								
	Ed. Nova Esperança																																																				15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																		
	Ed. Amélia																																																										15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																												
	Neusa																																																																15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																						
	s/n																																																																						15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																
	Frei Caneca																																																																												15	8	32	14	17	825																																																																																																																																										
	Graziela de Cassia																																																																																		15	8	32	14	17	825																																																																																																																																				
	Katia Priscila																																																																																								15	8	32	14	17	825																																																																																																																														
	Ed. Henrique																																																																																														15	8	32	14	17	825																																																																																																																								
	Ed. Viana do Castelo																																																																																																				15	8	32	14	17	825																																																																																																																		
	Ed. 20 de Setembro																																																																																																										15	8	32	14	17	825																																																																																																												
	Ed. Regência																																																																																																																15	8	32	14	17	825																																																																																																						
	Ed. Helena Maria																																																																																																																						15	8	32	14	17	825																																																																																																
	Edifício Gusmões																																																																																																																												15	8	32	14	17	825																																																																																										
	Edifício Studio Avanhandava																																																																																																																																		15	8	32	14	17	825																																																																																				
	Pauliceia																																																																																																																																								15	8	32	14	17	825																																																																														
	Rego Freitas 336																																																																																																																																														15	8	32	14	17	825																																																																								
	Avenida Ipiranga 895																																																																																																																																																				15	8	32	14	17	825																																																																		
	Avenida Casper Líbero 65																																																																																																																																																										15	8	32	14	17	825																																																												
	Rua Bento Freitas 529																																																																																																																																																																15	8	32	14	17	825																																																						
	Avenida Ipiranga 1248																																																																																																																																																																						15	8	32	14	17	825																																																
	Rua Canuto do Val 147																																																																																																																																																																												15	8	32	14	17	825																																										
	Rua João Afonso 75																																																																																																																																																																																		15	8	32	14	17	825																																				
	Rua dos Gualanazes 292																																																																																																																																																																																								15	8	32	14	17	825																														
	Rua Conselheiro Nébias 100																																																																																																																																																																																														15	8	32	14	17	825																								
	Rua Antônio de Godói 83																																																																																																																																																																																																				15	8	32	14	17	825																		
	Av São João 1966																																																																																																																																																																																																										15	8	32	14	17	825												
	Rua dos Gualanazes 163																																																																																																																																																																																																																15	8	32	14	17	825						
	Rua dos Gualanazes 139																																																																																																																																																																																																																						15	8	32	14	17	825
	Av São João 1072																																																																																																																																																																																																																											
Av Angélica 172	15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																																						
Rua Martim Francisco 119							15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																																
Rua Frederico Abranches 246													15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																										
Rua Sebastião Pereira 157																			15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																				
Rua Dr Cesário Mota Junior 301																									15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																														
Rua Vitória 559																															15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																								
Rua Conselheiro Nébias 245																																					15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																		
Rua General Osório 712																																											15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																												
Pça Marechal Deodoro 76																																																	15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																						
																																																							15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																
																																																													15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																										
																																																																			15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																				
																																																																									15	8	32	14	17	825																																																																																																																																														
																																																																															15	8	32	14	17	825																																																																																																																																								
																																																																																					15	8	32	14	17	825																																																																																																																																		
																																																																																											15	8	32	14	17	825																																																																																																																												
																																																																																																	15	8	32	14	17	825																																																																																																																						
																																																																																																							15	8	32	14	17	825																																																																																																																
																																																																																																													15	8	32	14	17	825																																																																																																										
																																																																																																																			15	8	32	14	17	825																																																																																																				
																																																																																																																									15	8	32	14	17	825																																																																																														
																																																																																																																															15	8	32	14	17	825																																																																																								
																																																																																																																																					15	8	32	14	17	825																																																																																		
																																																																																																																																											15	8	32	14	17	825																																																																												
																																																																																																																																																	15	8	32	14	17	825																																																																						
																																																																																																																																																							15	8	32	14	17	825																																																																
																																																																																																																																																													15	8	32	14	17	825																																																										
																																																																																																																																																																			15	8	32	14	17	825																																																				
																																																																																																																																																																									15	8	32	14	17	825																																														
																																																																																																																																																																															15	8	32	14	17	825																																								
																																																																																																																																																																																					15	8	32	14	17	825																																		
																																																																																																																																																																																											15	8	32	14	17	825																												
																																																																																																																																																																																																	15	8	32	14	17	825																						
																																																																																																																																																																																																							15	8	32	14	17	825																
																																																																																																																																																																																																													15	8	32	14	17	825										
																																																																																																																																																																																																																			15	8	32	14	17	825				
	15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																																						
							15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																																
													15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																										
																			15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																																				
																									15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																														
																															15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																								
																																					15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																																		
																																											15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																												
																																																	15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																						
																																																							15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																																
																																																													15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																										
																																																																			15	8	32	14	17	825																																																																																																																																																				
																																																																									15	8	32	14	17	825																																																																																																																																														
																																																																															15	8	32	14	17	825																																																																																																																																								
																																																																																					15	8	32	14	17	825																																																																																																																																		
																																																																																											15	8	32	14	17	825																																																																																																																												
																																																																																																	15	8	32	14	17	825																																																																																																																						
																																																																																																							15	8	32	14	17	825																																																																																																																
																																																																																																													15	8	32

IMAGENS 1, 2 Edifício Ricardo Marques, localizado na Avenida Amaral Gurgel, 203 e reabilitado pela CentroVivo. Imagens de 2010 e 2016. Fonte: GoogleStreet View

IMAGENS 3, 4 Edifício ADG83, localizado na Rua Antônio de Godoi, 83, e reabilitado pela Arco Arquitetura e Planejamento. Imagem de 2012 e anúncio do empreendimento, com unidades à venda em fevereiro de 2017. Fonte: Google Street View

IMAGENS 5, 6 Edifício Sampa Residencial, localizado na Rua Conselheiro Nébias, 100, reabilitado pela Arco Arquitetura e Planejamento. Imagens de 2011 e 2016. Fonte: Google Street View

IMAGENS 7, 8 Edifício Guaianazes, localizado na Rua Guaianazes, 292, e reabilitado pela Arco Arquitetura e Planejamento. Imagens de 2010 e 2011. Fonte: Google Street View

IMAGENS 9,10 Empreendimento Paulicéia Studios, localizado na Rua Rego Freitas, 336, e reabilitado pela L1 Desenvolvimento Imobiliário. Imagem de 2014 e anúncio do empreendimento, ainda não finalizado em fevereiro de 2017. Fonte: Google Street View e www.pauliceiestudios.com.br

IMAGENS 11, 12 Empreendimento Vanguard Ipiranga, localizado na Avenida Ipiranga, 895, e reabilitado pela HM Engenharia. Imagens de 2011 e 2015. Fonte: Google Street View

IMAGENS 13, 14 Edifício Angel, avenida Angélica n. 172, construído em 1927 e reabilitado pela Romão empreendimentos Imobiliários em 2010. Imagens de 2010 e 2011. Fonte: Google Street View

IMAGENS 15, 16 Antigo Hotel Príncipe, Avenida São João, 1072, reabilitado em 2011 e comercializado em 2016 pela Romão empreendimentos Imobiliários. Imagens de 2010 e 2016. Fonte: Google Street View

IMAGENS 17, 18 Empreendimento na Rua Frederico Abranches, 246, reabilitado em 2013 pela Romão empreendimentos Imobiliários. Imagens de 2011 e 2014. Fonte: Google Street View

IMAGENS 19, 20 Empreendimento Novo Centro Arouche, construído pela TPA em 2007. Acesso pela Av. Duque de Caxias e relação dos fundos do empreendimento com a Rua Frederico Steidel
Fonte: Google Street View

IMAGENS 21, 22 Empreendimento Novo Centro República, construído em 2012.
Fonte: Google Street View

IMAGENS 23, 24 Empreendimento Cosmopolitan Santa Cecília, localizado na Rua Helvétia, esquina com Avenida São João. Fonte: Google Street View

IMAGENS 25, 26 Empreendimento Home Bikers, localizado na Rua Genebra, 151. Imagem de 2010 do terreno e imagem de divulgação. Fonte: Google Street View

IMAGENS 27, 28 Empreendimento Vibe República, na Rua Bento Freitas. Imagem de 2010 e imagem de divulgação do empreendimento. Fonte: Google Street View

IMAGENS 29, 30 Empreendimento Urban Resort, localizado na Praça Julio de Mesquita com a Rua Vitória. Imagem de 2011 e imagem de divulgação do empreendimento. Fonte: Google Street View e Helbor

IMAGENS 31, 32 Empreendimento BKO Arouche, localizado no Largo do Arouche. Imagem do local em 2010 e imagem de divulgação do empreendimento. Fonte: Google Street View e www.bko.com.br/bk30-largo-do-arouche

IMAGENS 33 a 36 Empreendimento Cosmopolitan Higienópolis, localizado na Rua Olímpia de Almeida Prado, esquina com Avenida São João. Imagens do local em 2010, 2015 e 2016 e imagem de divulgação do empreendimento. Fonte: Google Street View e <http://cosmopolitanhigienopolissp.com.br/>

IMAGENS 37, 38 Empreendimento AMPM Pauliceia, da TPA, situado na Rua Brigadeiro Tobias. Imagens do local em 2014 e 2015. Fonte: Google Street View

IMAGENS 39,40 Edifício Neusa, localizado na Rua Frederico Steidel, 285, e edifício Ana Prado, localizado na Rua da Consolação, 393. Fonte: Google Street View

IMAGENS 41, 42 Edifício de menor densidade, Downtown São João, com 809hab/há, e edifício de maior densidade, Downtown São Luis, com 3306 hab/ha. Fonte: Google Street View e registro do autor

IMAGENS 43, 44 Edifícios reabilitados pela CentroVivo, na Rua Frei caneca, 11, e Rua General Flores, 281, Bom Retiro. Fonte: Google Street View

IMAGENS 45, 46 Residencial Ipiranga, localizado na Avenida Ipiranga, 1248, e Edifício Studio Avanhandava, localizado na Rua Avanhandava, 65.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Percorrendo o histórico de intervenções no centro de São Paulo podemos identificar duas fases distintas, do ponto de vista das fontes de investimentos: a fase que vai até os anos 2000, com presença marcante de investimentos públicos, de todos os entes federativos, e a fase após os anos 2000, quando a reversão do processo de perda populacional na região revela uma nova demanda pelas vantagens locacionais do centro.

(...) para garantir transformações efetivas não são suficientes as obras infraestruturais e a implantação de equipamentos culturais previstas, a elas devem-se associar programas que tragam para o centro e para os bairros centrais novos moradores. Neste contexto de reorganização das dinâmicas urbanas e o ordenamento do uso e ocupação do solo visando atender ao novo papel econômico da metrópole contemporânea, tornam-se instrumentos estratégicos do planejamento metropolitano. (MEYER, GROSTEIN, BIDERMAN, 2004: 191)

Nosso percurso histórico evidencia que o poder público investiu maciçamente no centro, tornando sua infraestrutura vantajosa para a instalação de diversos equipamentos culturais e redes de ensino, mas ainda não foi capaz de efetivar uma política habitacional para o centro. As intervenções do poder público valorizaram a região central a ponto do mesmo ter, hoje, dificuldades de arcar com os custos de desapropriação de imóveis valorizados, em grande parte, pela sua atuação, indicando um descompasso entre as estratégias adotadas.

O Programa Renova Centro se configurou como responsável pelas principais iniciativas de retrofit no perímetro da Operação Urbana Centro, com pouca efetividade até o momento, em relação aos números apresentados no início do programa. A análise dos projetos e custos dos edifícios que seriam viabilizados na gestão municipal entre 2009 e 2012 indica alguns pontos questionáveis, deixando dúvida qual o papel do Estado neste processo, e até onde a atuação da Cohab nestes moldes poderia ser concorrente à atuação do mercado:

- a partir do que se pode definir por vantagens comparativas em relação ao mercado, é correto produzir para uma faixa de renda que já vem sendo atendida pelo mercado privado, até 7000 R\$/m²? Esta atitude não corresponde a uma concorrência entre o público e o privado na produção de bens imobiliários?

Exercendo o papel de uma incorporadora com benefícios, poder-se-ia especular que a COHAB agiria em complementaridade ao mercado imobiliário. Nas fronteiras em que o mercado estancasse, esta tomaria o lugar do mercado. Este só iria até ao ponto que lhe permitisse repetir um método já testado e dominado, fazendo com que o poder público assumisse, mais uma vez, o papel de pioneirismo na área central, com promoção de habitação para um “mercado popular”, não necessariamente de baixa renda, trazendo o processo de valorização na sua esteira.

Contrariando a tendência de operação do programa Renova Centro, a gestão municipal entre 2013 e 2016 passou a destinar as unidades habitacionais reabilitadas no centro para Locação Social, em uma decisão acertada, considerando a dinâmica de mercado na área e a necessidade de atendimento de uma demanda não contemplada pelo mercado, de 0 a 3 SM.

A seleção de edifícios vazios da FUPAM usou parâmetros que facilitariam a aquisição – único proprietário - e a racionalização da construção – áreas de reabilitação, implantação e geometria – bem como a alta produtividade – acima de 1000 m² . Resta a efetiva utilização de ferramentas para cumprimento da função social da propriedade, para fazer frente aos altos valores envolvidos nas desapropriações, e viabilização do atendimento às rendas mais baixas. A aplicação dos instrumentos de PEUC, previstos no novo Plano Diretor, prometem impactar na dinâmica de utilização destes imóveis vazios.

Em tentativa de reversão da tendência de abandono de edifícios e terrenos subutilizados em toda a cidade, em setembro de 2011, proprietários de 1.053 imóveis ociosos de São Paulo foram notificados pela prefeitura, abrindo possibilidade de aplicação do IPTU progressivo no tempo, por meio do Decreto 51.920/10 – *Chamamento Prévio dos proprietários de imóveis que não cumprem a função social da propriedade*. Em outubro de 2014, nova notificação de proprietários de imóveis não edificadas, não utilizados e subutilizados, abre prazo para o cumprimento da função social de suas propriedades. Os imóveis notificados estão registrados no portal Geosampa.

Verificamos que atualmente o mercado vem se apropriando do centro por meio do processo de valorização imobiliária e instalação de novas atividades, como escolas

particulares, e serviços direcionados às rendas mais altas, enquanto as classes menos favorecidas vêm se valendo da estratégia e ocupação de edifícios vazios para evidenciar a demanda habitacional de baixa renda no centro.

Está claro que, se o desejo expresso for a favor da diversidade de classes e usos, as unidades produzidas pelo estado devem mesclar uso residencial, comércio e serviços, e os empreendimentos privados deveriam seguir regulamentação prevendo cotas sociais em seus empreendimentos e diversidade tipológica, além de critérios de inserção urbana, em conformidade com o padrão de ocupação da quadra existente e com previsão de atividades comerciais no térreo, com o objetivo de não eliminar o que o centro tem de característico, que é sua diversidade e dinamismo.

A tensão entre intervenção na cidade existente e a demolição de grandes áreas na região central está em curso. Quando o mercado não contar com terrenos vazios ou áreas “disponíveis para demolição” no entorno do centro novo, quais serão as próximas estratégias? O processo de convencimento de que grande parte dos edifícios do centro da cidade não possui interesse de preservação? O questionamento de critérios de tombamento? Ou menos provável, a especialização no nicho de mercado voltado à reconversão de edifícios existentes?

A urbanização de quarteirões inteiros implica desapropriações. O que significa afastamento de uma série de pessoas que moram ou trabalham nesses locais. As grandes demolições são desejáveis aos novos investimentos, como revelam grandes projetos de intervenção conhecidos no mundo, que estão diretamente ligadas à valorização imobiliária dos locais onde ocorrem as intervenções. Para as pessoas que habitam ou se utilizam das redes de sociabilidade do centro, grandes demolições não agregam qualquer valor.

A proposta das PPPs para o centro também pretende valer-se de grandes áreas “disponíveis” para demolição, com o importante diferencial de delimitação de critérios de intervenção, com diversidade de usos, tipologias e definição de relações urbanas desejáveis.

Parece ser consenso entre os gestores públicos que o Centro da cidade é também, por vocação, o centro administrativo. Também parece consensual a iniciativa de reforçar o seu caráter de centro simbólico, por meio de investimentos em

qualificação da paisagem e dos espaços públicos, zeladoria urbana e implantação de equipamentos culturais. A tentativa de alavancar a participação de empreendimentos e capital privado é também uma constante desde a década de 1990. (POLIS, 2005: 14)

Palco de amplos embates, o Centro é o centro da disputa simbólica na cidade. Uma intervenção que exclua os habitantes que há décadas o habitam ou trabalham é “ressignificá-lo”, como proposto no projeto atual para o Anhangabaú. Se o que se pretende é que seja o Centro das classes que o usavam na sua época áurea, poderemos localizar nesta ação claramente dois aspetos – uma reprivatização social e a fetichização do espaço, que pode ser aplicada a um objeto perfeitamente delimitado como um edifício, ou a um território mais amplo.

Acreditamos que se recusa o existente por parte de quem projeta grande parte dos atuais empreendimentos imobiliários, em várias escalas, pelo não reconhecimento da realidade, ou pela recusa de pertencer a ela, como nos casos de empreendimentos que exaltam as qualidades de seu entorno em propaganda para negá-lo na execução, propondo-se um oásis.

Ao mesmo tempo, o ideal de uma grande metrópole parece não coincidir com a imagem apreendida. Busca-se uma imagem de cidade que represente a maior metrópole latino-americana, sem perceber que a imagem de São Paulo está dada, embora não se assemelhe a Paris, Nova Iorque, Londres ou Tóquio. O Centro é o lugar em que mais se manifesta esta preocupação simbólica. O discurso de revitalização ignora a vida que fervilha durante o dia no que chamamos de área central.

Vislumbramos que esta disputa simbólica explodirá em breve, com o embate entre movimentos sociais (moradia, culturais...), tribos urbanas deslocadas das áreas que involuntariamente ajudaram a valorizar, e mercado imobiliário com suas propostas homogeneizadoras.

Os novos empreendimentos do mercado imobiliário procuram atender uma demanda latente das classes médias por uma vida urbana de qualidade: habitação perto do trabalho, perto do lazer, perto do consumo.

Na avaliação de quem vê a velocidade com que o mercado imobiliário consegue avançar sobre um território conhecido, e sem freios ou contrapesos, encaramos estas ações de retrofit como um manifesto, de resultados disruptivo em relação ao fazer cidade.

BIBLIOGRAFIA

AAVV. *O Direito à Memória: patrimônio histórico e cidadania*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria Municipal da Cultura, 1992.

ALMEIDA, Marco Antônio Ramos de. *Estratégia de requalificação ou política habitacional?*. Urbs, São Paulo, ano VI, n. 26, maio/jun. 2002.

BERMAN, Marshall. *Tudo que é sólido desmancha no ar : a aventura da modernidade*; tradução Carlos Felipe Moisés, Ana Maria L. Ioriatti – São Paulo: Companhia das Letras, 2007

BRUNA, Paulo J. V. Os primeiros arquitetos modernos: habitação social no Brasil 1930-1950 – São Paulo: Edusp, 2010.

CARNOY, Martin. *Estado e Teoria Política* – São Paulo: Papyrus Editora, 1988.

CARTA DE ATENAS - Assembléia do CIAM - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna 1933, disponível em <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf> (acessada em 15 de agosto de 2015).

COHEN, Jean-Louis. O futuro da arquitetura desde 1889. São Paulo: Cosac Naify, 2013.

CORBOZ, André. “El território como palimpsesto” (1983). In *Lo Urbano: en 20 autores contemporáneos*. Arteleku (trad.). Barcelona: Edicions UPC, 2004. p. 25- 34.

COSTA, Débora Cristina Beraldes. *Gestão Pós Ocupação em edifícios rehabilitados para habitação de interesse social no centro de São Paulo*. Dissertação (mestrado), POLIUSP, São Paulo, 2009. Disponível em

<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/3/3146/tde-03072009-145355/pt-br.php>.

Acessado em agosto de 2015.

DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE SÃO PAULO (DPESP). Núcleo de Habitação e Urbanismo. Processo administrativo Renova Centro, 43-2012. DEVECCHI, Alejandra. *Reformar Não É Construir: a reabilitação de edifícios verticais: novas formas de morar em São Paulo no século XXI*. Editora Senac. São Paulo 2014.

DIOGO, Érica Cristina Castilho: Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo. São Paulo, 2004. Dissertação (Mestrado) - FAUUSP.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna* – São Paulo: Martins Fontes, 1997.

GALIANO, Luis Fernandez. “Palimpsestos” IN: *Arquitectura Viva*, nº162 p.3
Madrid: Abril 2014.

_____, “Al servicio de la vida” IN: *AV Monografías*, nº170 p.3
Madrid: 2014.

GONÇALVES, F. M. ; CALLEJAS, Anna Gabriela Hoverter ; MINORU, R. . *Estudo para implantação de unidades habitacionais no Centro de São Paulo*. 01. ed. São Paulo: Fundação para pesquisa Ambiental - FUPAM, 2009.

GUERRA, Abilio (org.). *Textos fundamentais sobre historia da arquitetura moderna brasileira – parte 1*. São Paulo: pau Romano Guerra Editora, 2010.

_____. *Textos fundamentais sobre historia da arquitetura moderna brasileira – parte 2*. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2010.

HARVEY, David. *A Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1998.

HUET, Bernard: “A cidade como espaço habitável – Alternativas à Carta de Atenas” IN: *AU Arquitetura e Urbanismo*, nº9 p.82-87 São Paulo: Dez.86 Jan.87.

KARA-JOSÉ, B. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do Centro de São Paulo 1975-2000*. São Paulo: Annablume, Fapesp, 2007.

_____. *A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos vinte anos*. São Paulo: 2010. Tese (Doutorado - Planejamento Urbano e Regional) FAUUSP.

MEYER, Regina M. P., GROSTEIN, Marta Dora e BIDERMAN, Ciro. *São Paulo Metrópole*. São Paulo: Editora Universidade de São Paulo/Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2004.

NAKANO, Kazuo; CAMPOS NETO, Cândido Malta; ROLNIK, Raquel. “Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo”. In: COMIN, Álvaro Augusto; SOMEKH, Nadia (Coords.). *Caminhos para o centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo*. São Paulo: Cebrap, 2004.

PMSP. Plano Municipal de Habitação de São Paulo. Caderno para discussão Pública. Junho de 2016.

POLIS, Instituto. Estudo de caso Conflitos em torno do direito à moradia na região central de São Paulo. Estudo de caso. São Paulo: dezembro de 2005. Disponível em http://www.moradiacentral.org.br/biblioteca/conflitos_mor_centro.pdf. Acesso em julho de 2015.

POLIS, Instituto Pólis; OXFAM GB. Moradia é Central - inclusão, acesso e direito

à cidade. São Paulo: 2009. Disponível em
http://www.moradiacentral.org.br/pdf/sao_paulo150.pdf. Acesso em julho de 2015.

REABILITA. Diretrizes para reabilitação de edifícios para HIS: as experiências em São Paulo, Salvador e Rio de Janeiro. Departamento de Engenharia de Construção Civil, Escola Politécnica, USP, Universidade Católica de Salvador, Universidade Federal do Rio de Janeiro. São Paulo, 2007. Disponível em:
http://reabilita.pcc.usp.br/RELATORIO_FINAL-REABILITA.pdf. Acessado em agosto de 2015.

SCHWARZ, Roberto. “As ideias fora do lugar” in *As ideias fora do lugar: ensaios selecionados*. São Paulo: Penguin Classics Companhia das Letras, 2014.

SILVA, Helena M.M.B. “Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo” Relatório Final. Disponível em:
http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/silva_tributos_vazios_centrosp.pdf, acesso em agosto de 2014.

SILVA, Luís Octávio da. “Decadência e reabilitação do centro de São Paulo”. In: _____. (Org.). *Ação para o centro de São Paulo*. São Paulo: Cebrap, 2004. (CD-ROM).

SILVA, Roberto Toffoli Simoens da. *Preservação e Sustentabilidade: restaurações e retrofits*. São Paulo, 2013. Dissertação (Mestrado – Projeto de Arquitetura) FAUUSP.

SOMEKH, Nádia. A cidade vertical e o urbanismo modernizador. São Paulo: Edusp, 1997.

TSUKUMO, Isadora Tami Lemos. *Habitação social no Centro de São Paulo: legislação, produção, discurso*. São Paulo, 2007. Dissertação (mestrado) FAUUSP.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, Lincoln Institute, 1998.

XAVIER, Alberto (org.). *Depoimento de uma geração – arquitetura moderna brasileira*. São Paulo, Cosac & Naify, 2003.

_____ e KATINSKY, Julio (orgs). *Brasília – antologia crítica*. São Paulo, 2012.

SITES CONSULTADOS

<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,predios-antigos-da-regiao-ganhamretrofit-imp-,1006803>

<http://especial.folha.uol.com.br/2016/morar/paulista-centro/2016/05/1766317-predios-velhos-recauchutados-sao-relancados-a-precos-competitivos.shtml>

<http://www.cte.com.br/noticias/2016-05-03predios-velhos-recauchutados-saorelanca/>

<http://brasil.estadao.com.br/noticias/geral,empresarios-compram-prediosabandonados-e-vendem-como-opcao-de-casa-propria,20030816p8714>

<http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf> (acessada em 15 de agosto de 2015)