UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas

Departamento de Geografia

Endrigo Pascoal Gonçalves

A valorização imobiliária no processo de requalificação do Centro Histórico de São Paulo

Orientadora: Glória da Anunciação Alves

São Paulo

2015

Nome: GONÇALVES, Endrigo P.

Título: A valorização imobiliária no processo de requalificação do Centro Histórico de São Paulo.

Dissertação de Mestrado apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia Humana da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovado em:

Banca examinadora

Prof. Dr_____Instituição_____

Julgamento:_____Assinatura_____

Prof. Dr_____Instituição_____

Julgamento:_____Assinatura_____

Prof. Dr_____Instituição_____

Julgamento:_____Assinatura_____

Agradecimentos

Esta dissertação é o fruto de um longo período de estudos, em que muitas pessoas foram importantes na minha vida e na realização desse trabalho. Sendo assim impossível agradecer a todos diretamente, mas deixo registrado os meus agradecimentos a todos aqueles que me ajudaram nesse período.

Agradeço aos meus amigos que foram importantes em diversos momentos da minha vida e na realização desse trabalho, primeiramente aos meus amigos de muitos anos, Felipe e Luiz Fernando. Também aqueles que me apoiaram de forma direta ou indireta na realização desse trabalho, Jurandir, Evandro e Suellen.

Obrigado aos meus médicos Dr. Fábio e Dr. Celso por toda atenção dada ao meu tratamento, no momento em que mais precisei dele.

Agradeço também a Katherine, por todo amor e companheirismo que ela tem me dado nesses anos todos. Assim como para sua família, que são as pessoas mais solidárias que posso conhecer.

Deixo meus agradecimentos a minha orientadora, Prof. Dr. Glória e aos professores e amigos Isabel e Scarlato, por toda paciência e ajuda na realizado desse trabalho.

E por fim, agradeço aos meus pais por estarem presentes e me aconselharem em todos os momentos importantes da minha vida.

RESUMO

O processo de degradação das regiões centrais e a requalificação desses espaços, que aparecem como algo comum nas grandes cidades do mundo capitalista globalizado, começaram nas grandes cidades dos países centrais e nas últimas décadas se expandiram para os países periféricos.

Nesta dissertação o espaço analisado é o Centro Histórico de São Paulo que passou pelo processo de degradação urbana a partir dos anos 60. Processo que "esvaziou" esse espaço.

Algumas décadas depois, o setor público se uniu ao privado com o objetivo de requalificar o espaço urbano analisado. Esses investimentos foram possíveis por meio da criação de Operações Urbanas e leis, cujo objetivo era reduzir obstáculos e possíveis conflitos com os atuais usuários do espaço, o que possibilitou a requalificação urbana da região. Essa requalificação gerou uma acelerada valorização imobiliária fazendo com que a região tivesse uma valorização superior à grande parte das outras regiões da cidade de São Paulo.

Palavras-chave:

degradação, requalificação, Centro Histórico de São Paulo, Operações Urbanas, valorização imobiliária.

Abstract

The degradation process of the central regions and the renovation of these spaces, that appear as something common in large cities of the globalized capitalist world, started in large cities of core countries and in recent decades expanded to peripheral countries.

This dissertation analyzed the space of São Paulo History Center that went through the process of urban decay from the 60s. The process emptied" this space.

A few decades later, the public sector joined the private in order to requalify urban space analyzed. These investments were made possible through the creation of Urban Operations and laws which aim was to reduce obstacles and possible conflicts with current users of the space, that allowed the urban renewal of the area. This reclassification generated a rapid real estate appreciation making the region had a higher appreciation to the majority of other regions of São Paulo. This reclassification generated a rapid real estate appreciation making the region had a higher appreciation to the majority of other regions of São Paulo.

Key words:

Degradation, renovation, São Paulo History Center, Urban Operations, real estate appreciation.

Sumário

1.Introdução.....7

2.Tão perto, tão longe: o Centro Histórico como espaço de convivência dos desiguais.....24

2.1-Breve histórico sobre o declínio do espaço conhecido atualmente como Centro Histórico de São Paulo.....28

2.2-.O centro como um espaço das desigualdades.....35

3.Operações Urbanas e Lei Cidade Limpa: as ações dos setores públicos e privados em busca de transformar o espaço para a reprodução do capital.....50

4. A valorização imobiliária do Centro Histórico: a consolidação das ações públicas e privadas na região.....66

5.Conclusão.....80

6.Referências bibliográficas.....84

1. Introdução

Nos últimos anos os governos municipais da cidade de São Paulo têm investido na recuperação de seu Centro Histórico. Embora visassem garantir a reprodução capitalista por incremento de atividades econômicas mais avançadas, o discurso enfatizava a necessidade de garantir a preservação patrimonial histórica e cultural. Deste modo, ainda que também tenha garantido a preservação de alguns espaços eleitos para tal, no geral os projetos de requalificação buscam estabelecer transformações das funções, do uso e do preço do solo, além de estarem cada vez mais associados à iniciativa privada.

Nas cidades globais e, tendencialmente, neste momento de economia neoliberal a maior parte das cidades, é cada vez mais estreita a relação entre o Estado e as empresas privadas, principalmente com as empresas ligadas ao setor imobiliário. Essa ligação entre setor público e privado se deu por meio dos investimentos na urbanização. As empresas privadas desejam aumentar sua taxa de lucro, enquanto que o Estado necessita de apoio financeiro para realização de alguns projetos que beneficiam, em geral, justamente a iniciativa privada. Para ambos a produção do espaço urbano aparece como um grande instrumento para a consolidação desses objetivos. Nesse estudo serão analisadas as principais iniciativas públicas realizadas pelas últimas administrações municipais e estaduais, a partir de 2008[1] em nota de rodapé

1.A partir de 2008 as políticas públicas e os investimentos privados intensificaram a valorização imobiliária da região estudada.

indicar por que escolheu esse recorte, com destaque para os últimos mandatos de políticos de partidos tidos como de direita, que foram marcados por sua grande proximidade com os interesses do setor privado, em detrimento às relações com a população e suas necessidades. Também será analisado se essas ações realizadas pelos órgãos públicos e privados são isoladas umas da outras ou se são complementares, quando observadas de um contexto mais amplo. Para tanto é necessário estudar os diversos projetos criados por essas administrações, tendo eles sido implementados ou não saindo do papel.

O mercado imobiliário tem sido o principal destino de investimentos dos capitais excedentes do setor privado, mas o setor privado não pode se arriscar ao investir esse capital excedente, a alta taxa de lucro tem que ser garantida. Os agentes do Estado, por sua vez, necessitavam de grandes investimentos para que este possa funcionar e assim se manter no poder, assim o planejamento urbano serve como um instrumento de negociação com os agentes privados. Isso ocorre, pois a produção do espaço urbano se tornou fundamental na estratégia global no capitalismo financeiro.

Esse processo pode ser visto nas chamadas cidades globais, como a cidade de São Paulo. Nesse estudo, o Centro Histórico foi à região da cidade escolhida para ser analisada. O Centro Histórico tem sido alvo de diversas ações políticas de requalificação urbana, principalmente nas últimas administrações municipais. Esse espaço estudado possui uma dimensão social real e concreta como o lugar onde a vida humana se realiza no seu cotidiano, como modo de apropriação do uso desse espaço. Esse é um lugar onde a sociedade se realiza em tempos e situações diferenciadas. É um lugar onde a prática social contém as relações sociais de produção e reprodução de

determinada sociedade que constitui o espaço social materializado no território em tempos históricos diferentes (VAZ, 2009).

A sociedade urbana possui uma relação muita estreita com o meio urbano, ela se faz sociedade por meio dessa relação. A produção da sociedade é um meio de produção do ser social por meio da apropriação do espaço. Sendo assim o espaço é apreendido como condição, meio e produto da reprodução social numa prática espacial (CARLOS, 2001). Mas diante das novas políticas de planejamento urbano realizado nas cidades globais, parcelas da sociedade (em geral as de menor poder aquisitivo), muitas vezes se encontram deixadas em segundo plano, diante das necessidades de reprodução do capital. Sendo assim é preciso analisar quais os impactos causados pelas ações dessas políticas urbanas nos diversos estratos da sociedade de utilizam o espaço estudado, como moradores e comerciantes. Para se verificar esses possíveis impactos moradores e comerciantes, mais antigos e mais recentes serão entrevistados, buscando obter informações.

Mesmo não sendo a prioridade das políticas urbanas na cidade de São Paulo, os diversos grupos sociais que vivem em nossa sociedade aparecem como elemento de grande importância, porque qualquer mudança que possa ocorrer em seu meio é passível de gerar conflitos, seja pela imposição de novos valores ou de novos modelos culturais e de comportamento. Sendo assim, ao se analisar a requalificação urbana de um espaço urbano é preciso compreender o papel que os grupos sociais têm nesse processo. O conceito de requalificação é utilizado para explicar o processo de reestruturação urbana de determinados locais, principalmente dentro das grandes cidades. Ao analisar o processo é preciso reconhecer que algumas características deste podem estar

presentes recorrentemente nesse processo, quase como se o lugar não fosse importante e outras podem ser distintas marcando particularidades do lugar. Não cabe a esse trabalho estabelecer comparações entre o processo de requalificação de uma cidade com o de outra, mas a análise desse processo não pode ser feita sem buscar entender as especificidades do processo de requalificação do Centro Histórico de São Paulo, sem esquecer, das inter-relações com outras escalas geográficas de análise.

Uma constante nos atuais programas de requalificação urbana é a valorização social, cultural e estética. A maior parte desses projetos de requalificação adotados por muitas das grandes cidades da América Latina, incluindo São Paulo, seguem o mesmo modelo adotado por cidades europeias, com destaque para Barcelona, que é uma referência global em projeto de requalificação urbana.

Nesse contexto de requalificação existem duas estratégias, sendo uma delas modernista, que aponta para a competência, a modernização, o dinamismo, a intencionalidade e o espírito empresarial; e a patrimonialista, que enfatiza o monumento, as culturas locais, as tradições e os valores paisagísticos (TRINDADE JR., 2010). Esses dois discursos não se excluem, eles podem coexistir ao mesmo tempo, num mesmo projeto de requalificação urbana, cabe a esse estudo verificar quais são as estratégias utilizadas na requalificação do Centro Antigo e como elas estão sendo utilizadas.

Até a década de 60 o centro monopolizava as atividades econômicas da cidade de São Paulo. Essa região era a única que continha toda uma rede urbana complexa organizada em função do sistema capitalista, contendo

concentração de atividades comerciais e de serviços, um amplo setor administrativo e alguns setores industrializados (ALVES, 2005). Mas a vida urbana das grandes cidades se transformou e sua reprodução se articula muitas vezes de modo contraditório, com as necessidades de reprodução do capital. Assim, a partir da década de 60 muitas das atividades econômicas e setores administrativos que se concentravam exclusivamente na região, atualmente conhecido como Centro Histórico, passaram a se dispersar por outras regiões da cidade, como a região da Avenida Paulista. O Centro Antigo de São Paulo deixou de ser o único centro administrativo, de negócios e bancário, mas permaneceu como um dos principais centros de comércio popular do país (RIVIÈRE D´ARC, 2006). Ocorreu, principalmente a partir dos 60, o que CORDEIRO (1980) chamou de desdobramento do centro.

Segundo Cordeiro (1980), o desdobramento do centro promoveu a desconcentração de atividades em vários núcleos, criando diversas zonas de transição entre alguns desses núcleos e o Centro Antigo de São Paulo. A autora exemplifica esse processo com o bairro da Bela Vista, considerado o setor de transição entre o Centro Antigo e o Centro Novo (Avenida Paulista), que se tornou a seu ver, uma região estagnada a partir dos anos 50, apresentando uma das maiores manchas de encortiçamento da Metrópole.

Nos documentos oficiais esse movimento de dispersão dessas atividades do centro para outras regiões da cidade foi chamado, de modo estratégico, de “esvaziamento”[2] do Centro Histórico. Entre os fatores que

2.O termo é utilizado para indicar que muitos moradores, comerciantes e empresas saíram da região, deixando muitos imóveis vazios.

contribuíram para esse “esvaziamento” pode-se destacar o congestionamento do sistema viário devido ao uso crescente e indiscriminado do automóvel em uma região cheia de prédios sem infraestrutura básica para receber essa quantidade de carros, sendo que muitos prédios não possuíam nem estacionamento, muitas vezes o trânsito se tornou cada vez mais lento, prejudicando a fluidez desejada para qualquer negócio capitalista, principalmente numa das principais regiões econômicas do país (SCARLATO, 2005).

Outro fator importante para esse “esvaziamento” foi à especulação imobiliária que buscou sempre estimular o surgimento de novos centros urbanos dotados de infraestrutura mais moderna do que a encontrada até a aquela época, e novos bairros surgiram criando: uns voltados para a instalação de atividades mais modernas como serviços especializados e outros voltados à moradia de alta renda fazendo com que houvesse uma migração de atividades e pessoas para essas novas centralidades (SCARLATO, 2005). O surgimento de novas centralidades se tornou um processo comum às grandes cidades globais, mas essas novas centralidades não apresentam as mesmas características que o centro histórico, pois nelas são encontrados apenas alguns aspectos encontrados no centro histórico, nessas novas centralidades falta o esplendor das construções históricas, sendo que grande parte das edificações seguem o mesmo padrão arquitetônico, destacando-se o grande tamanho dessas construções, conhecidas como arranha-céus, suas fachadas predominantemente feitas de vidro, com garagens subterrâneas e moderna infraestrutura tecnológica. Alguns aspectos como o transporte e movimento populacional ocorrem em menores proporções do que no centro histórico.

Essas novas centralidades servem quase que exclusivamente para expandir os instrumentos de reprodução do capital por outras regiões da cidade global.

A reprodução do capital interfere diretamente na reprodução do espaço por meio de diferentes modalidades como o setor financeiro, o de lazer, o de turismo e o do narcotráfico. Sendo que o setor financeiro se realiza por meio do setor imobiliário que compra terrenos destinados posteriormente a produção dos edifícios corporativos que serão locados a empresas e instituições financeiras, o setor de lazer e turismo se realiza graças à venda dos lugares para a realização desse lugar como produto de consumo, e o narcotráfico, que por sua vez, se realiza por meio da dominação de lugares metropolitanos, geralmente os territórios mais periféricos, buscando as condições necessárias da realização do comércio da droga (CARLOS, 2005). Não cabe a esse estudo pesquisar como se dá a reprodução do capital no Centro Histórico de São Paulo por meio de todas as modalidades citadas acima, a principal modalidade que direciona esse trabalho é a do setor financeiro, com destaque para a realização do setor imobiliário que ocorre na região.

Os dados referentes aos valores imobiliários no Centro Histórico são de vital importância para esse estudo, porque os dados quantitativos também são necessários para demonstrar o quanto os preços dos imóveis da região aumentaram no período. Mas o aumento dos preços dos imóveis não ocorre de forma homogênea em toda região estudada, sendo assim, é preciso analisar a relação entre essa variação dos preços imobiliários e a proximidade dos imóveis valorizados com os instrumentos utilizados nesse processo de requalificação urbana. O período que é analisado nesse estudo é a partir do ano de 2008, em que segundo a mídia e alguns órgãos oficiais, o país inicia um

processo de grande valorização imobiliária. Além de utilizar os dados quantitativos é preciso mapear algumas informações, como os locais que recebem mais investimentos do setor público, assim como os investimentos do setor privado, buscando verificar a proximidade espacial dos investimentos desses diferentes setores. Também é preciso mapear o quanto cada localidade dentro do Centro Histórico da cidade teve os preços de seus imóveis aumentados. Com a análise dessas informações é possível verificar o quanto esse processo está concentrado ou não, na região estudada e as consequências disso.

A produção dos elementos do ambiente construídos pelo mercado imobiliário apresenta características peculiares, pois esses elementos caracterizam o espaço como mercadoria (VOLOCHKO, 2008). Os agentes do setor imobiliário são um dos principais transformadores do espaço urbano, tanto na esfera local, como na esfera metropolitana. Para se verificar como vem se comportando o setor imobiliário nos últimos tempos na região do Centro Histórico esse estudo analisa a variação dos preços imobiliários da região.

A região central aparece como um espaço de vital importância para a metrópole, porque é nela que se inicia o processo de acumulação, devido a sua acessibilidade favorável, sua concentração de atividades produtivas de grande importância, de sua grande capacidade de gestão ou de decisão que lhe dão um alto valor de troca que quase anula o seu valor de uso. Esse valor de troca gera a diferenciação territorial. Essa centralidade só é possível se existe um espaço subordinado, que no caso seriam as periferias, que apresentam características opostas (ROBIRA, 2005).

Por causa dessa importância da região central, os últimos governos municipais da cidade de São Paulo, com a ajuda dos meios de comunicação, utilizam com maior frequência o discurso de degradação do espaço central. Essas ideias são divulgadas com muita força pelos meios de comunicação na tentativa de construção de um consenso social sobre a necessidade da transformação/requalificação local. A construção do discurso ideológico de desvalorização do Centro Histórico, em um determinado momento, aparece como instrumento de combate às manifestações contrárias às transformações urbanas propostas para a região, essas manifestações são comuns por parte da sociedade ligada historicamente com a região. Mas no caso do Centro Histórico de São Paulo esse discurso não ficou restrito apenas à região, graças aos meios de comunicação esse discurso chegou a praticamente toda cidade, incluindo as periferias. Ao difundir esse discurso por toda a cidade propicia-se a necessidade de criação de políticas urbanas que visem “restaurar a ordem” da região.

Vários são os mecanismos utilizados com o objetivo da requalificação urbana, mas essa requalificação ocorre em apenas alguns locais da cidade e não nela como um todo. Para tanto é necessário realizar o estudo do espaço numa escala mais ampla, pois acentuam as mudanças e a diversidade, e também é importante o estudo do espaço numa escala menor que destacam as continuidades, as permanências, as regularidades e a homogeneidade (CARRERAS, 2005).

Esses “novos movimentos do ciclo econômico” dependem da intervenção do Estado no espaço para a criação de infraestruturas, sob o pretexto do bem estar do coletivo. Mas é o capital financeiro que redefine o

processo de produção espacial, principalmente no centro da metrópole (CARLOS, 2005).

As ações públicas e privadas são direcionadas a transformação do espaço divulgado como degradado, de maneira que esse desenvolva toda uma infraestrutura que torne possível a recapitalização desse espaço. Essa transformação será realizada por meio da transformação espacial, em especial com a destruição de antigas edificações, quando permitido, e, em seu lugar a construção de edifícios modernos e a utilização de toda uma rede de inovações tecnológicas.

O Estado está intrinsecamente ligado à produção do espaço como mercadoria, pois ele age no sentido de normatizar, regulamentar e aprovar a produção dessa mercadoria (VOLOCHKO, 2008). Para isso o Estado necessita se utilizar das leis criadas por ele mesmo, que estão sujeitas a mudanças para se adequarem as novas necessidades políticas. Essas ações realizadas pelo Estado serão para que o capital financeiro se aproprie do espaço (CARLOS, 2005).

Essas ações serão quase que exclusivamente voltadas para o benefício dos agentes ligados a reprodução do capital, sendo que as edificações que não estão nesse grupo, como as moradias e diversos espaços públicos vão permanecer no deterioradas, enquanto não são transformadas por agentes do capital. É nesse momento em que o capital se utilizará da reserva de mão de obra desqualificada gerada durante o tempo, a inserindo no sistema através da construção civil (DAMIANI, 2005).

Os agentes responsáveis por essas transformações urbanas se utilizam de todo um discurso ideológico, que será pautado no resgate histórico da região, na valorização do patrimônio cultural e histórico e no investimento em infraestrutura, que permitirá com que o espaço tenha novas possibilidades de utilização e atraia novos usuários com perfis diferentes dos que utilizavam esse espaço até então. Por meio desse discurso, busca-se mostrar a população que o processo de requalificação urbana apresenta muitas potencialidades positivas, sendo ele isento de contradições (SILVA, 2007).

Esse discurso aparece aliado ao classista que busca associar a deterioração da região, a apropriação desse espaço pelas camadas mais populares da sociedade, assim como os seus usos voltados para atividades como o comércio informal e o tráfico e uso de drogas. No discurso institucional e da iniciativa privada essa situação encontrada até o momento é considerada um “desafio a ser superado” por esses agentes responsáveis por essa requalificação (SILVA, 2007).

A requalificação urbana na metrópole ocorre de modo heterogêneo, causando grandes diferenciações entre as paisagens de diversos lugares, sendo que muitos espaços metropolitanas inicialmente não estarão nos planejamentos estatais para se adequarem ao novo contexto do capitalismo (CARLOS, 2005). Portanto a localização de um imóvel não pode ser desprezada nessa dinâmica urbana, onde o trabalho acumulado/materializado produz continuamente valorizações, desvalorizações, revalorizações, muitas vezes forjadas pelo mercado imobiliário (VOLOCHKO, 2008).

A produção do espaço segue a lógica da reprodução do capital e dos seus setores produtivos, nesse trabalho será pesquisado sobre como esses espaços são construídos a partir dessa lógica, como ocorre à relação entre o político, o econômico e o social, verificando o quão estreita se tornou essa relação, principalmente relativa aos laços entre o político e o econômico.

Para a realização desta pesquisa, foram cumpridos certos procedimentos. O primeiro deles foi à realização de um levantamento bibliográfico sobre alguns aspectos gerais da Geografia urbana, do processo de requalificação urbana, posteriormente foi realizada a elaboração de fichamentos e resenhas críticas do material selecionado.

Num segundo momento foram pesquisados em fontes documentais alguns dados estatísticos referentes a estudos já realizados sobre a requalificação urbana no Centro Antigo de São Paulo. Os dados estatísticos que se adequaram a proposta de estudo desse trabalho foram selecionados. Posteriormente esses dados foram analisados e serviram como base para a elaboração de gráficos, quadros e tabelas. Esses serviram como representação quantitativa dos processos estudados.

Outro dado que foi de grande importância nesse trabalho é relativo às vivências das pessoas que estão ligadas ao Centro Histórico de São Paulo, nessa parte do estudo foram realizadas entrevistas não direcionadas com pessoas que trabalham na região há algumas décadas, principalmente comerciantes, assim como trabalhadores de novos empreendimentos econômicos da região. Os moradores mais antigos, assim como os mais recentes, também foram entrevistados, buscando analisar as diferenças e

semelhanças entre esses grupos sociais, em relação aos usos que se faz do espaço e a representatividade que esse espaço tem na vida dessas pessoas.

Foram mapeados alguns fenômenos, discutidos mais a seguir junto com os objetivos do estudo. Esses mapas foram elaborados a partir dos dados encontrados nas pesquisas bibliográficas, de campo e entrevistas, buscando mostrar questões relativas aos investimentos imobiliários.

O principal objetivo desse estudo é analisar as transformações do mercado imobiliário causadas pela requalificação urbana do Centro Histórico de São Paulo. Como foi dito anteriormente, esse processo urbano é uma tendência nas cidades globais, mas é preciso compreender que os espaços que são transformados por esse processo, apresentam singularidades. Para compreender as características que esse processo possui na região estudada foi necessário analisar alguns aspectos referentes à requalificação proposta para a região e o mercado imobiliário.

Uma das preocupações desse estudo é identificar quais as principais políticas públicas realizadas pelas últimas administrações municipais e estaduais com o intuito de reestruturar o Centro Histórico de São Paulo, em busca de requalificá-lo como espaço apto para servir as necessidades de reprodução do capital. Como visto anteriormente o Centro Histórico de São Paulo a partir dos anos 60 adentrou num processo de "esvaziamento" de um determinado tipo de população. Esse processo prosseguiu por algumas décadas, mas nos últimos anos é visível a preocupação das administrações públicas com a requalificação do Centro Histórico da cidade. Para compreender a dimensão dessa preocupação do Estado com a requalificação urbana da

região foi necessário estudar a chamada Operação Urbana Centro (Lei 12.349 de 6 de junho de 1997) que abrange tanto o Centro Antigo, como o Centro Novo. Essa operação foi criada visando à requalificação urbana das regiões e busca estimular investimentos nesses espaços. Segundo a prefeitura de São Paulo, essa operação estabelece incentivos à produção de novas edificações, à regularização de imóveis, à reconstrução e reforma de imóveis existentes para a adequação de novos usos, além de criar condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico.

A Operação Urbana Centro compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura de São Paulo, por meio da Empresa Municipal de Urbanização-EMURB, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados. A Prefeitura de São Paulo criou um documento chamado "A Cartilha da Área Central", dirigido aos proprietários de imóveis e empreendedores interessados em investir na região.

Uma parte importante desse documento diz respeito às concessões gratuitas, nesse ponto do documento a lei de Operação Urbana Centro estabelece incentivos à produção imobiliária na forma de concessão de exceção à LUOS- Legislação de Uso e Ocupação do Solo e ao Código de Edificações. As disposições específicas da Operação Urbana Centro se sobrepõem às disposições de zoneamento. No caso a Lei da Operação Urbana Centro assegura aos proprietários das edificações regulares, que venham a ser reformadas ou demolidas para adequação ao novo uso, possam construir acima dos índices urbanísticos estabelecidos na lei vigente.

Os imóveis históricos são de vital importância para a valorização imobiliária da região, mas muitos deles encontravam-se abandonados ou necessitando de reforma ou restauração. Para incentivar a restauração desses imóveis, principalmente os tombados, a prefeitura propôs aos proprietários o direito de transferir potencial construtivo desse imóvel para outro localizado dentro ou fora das áreas envolvidas na operação. Muitas dessas edificações foram reformadas ou restauradas e passaram a servir como instrumentos de valorização imobiliária do Centro Antigo. É possível verificar as principais edificações envolvidas nesse processo de valorização imobiliária através do "Roteiro Arquitetura pelo Centro Histórico" da SP Turismo, que compreende o Mosteiro de São Bento, Edifício Martinelli, Edifício Altino Arantes, Banco de São Paulo, Centro Cultural Banco do Brasil, Edifício Triângulo, Edifício Guinle, Caixa Cultural, Patteo do Collegio, Tribunal de Justiça, Secretária de Justiça, Solar da Marquesa de Santos, Igreja da Ordem Terceira do Carmo, Palácio da Justiça, Catedral da Sé, Escola de Comércio Álvares Penteado, Faculdade de Direito, Conjunto Franciscano, Edifício Barão de Iguape, Igreja de Santo Antônio, Pórtico da Praça do Patriarca, Edifício Sampaio Moreira, Edifício Matarazzo, Edifício Alexandre Mackenzie e Theatro Municipal.

O presente trabalho é composto por três capítulos, sendo o primeiro nomeado de “Tão perto, tão longe: o Centro Histórico como espaço de convivência dos desiguais”, o segundo “Operações Urbanas e Lei Cidade Limpa: as ações dos setores públicos e privados em busca de transformar o espaço para a reprodução do capital” e o terceiro “A valorização imobiliária do Centro Histórico: a consolidação das ações públicas e privadas na região”.

No capítulo “Tão perto, tão longe: o Centro Histórico como espaço de convivência dos desiguais” é discutido o processo de declínio do Centro Histórico de São Paulo e como isso levou a região a passar por um processo de “esvaziamento”, com o surgimento de novas centralidades pela região, novos empreendimentos imobiliários por outras regiões da metrópole e desconcentração de serviços. Também é discutido nesse capítulo sobre os novos usos do Centro Histórico a partir desse declínio, sendo que a partir desse momento a região passa a ser marcada pela desigualdade socioeconômica entre seus usuários, e como essa desigualdade gera um conflito de interesses entre os usuários da região.

O capítulo Operações Urbanas e Lei Cidade Limpa: as ações dos setores, públicos e privados em busca de transformar o espaço para a reprodução do capital tem como principal foco discutir as ações públicas e privadas voltadas para a transformação do espaço no Centro Histórico. Nesse capítulo as ações são estudadas em busca de se evidenciar como elas são pensadas principalmente para beneficiar apenas uma pequena parcela dos usuários da região. Serão estudadas as operações urbanas implantadas na região e a Lei Cidade Limpa.

No capítulo A valorização imobiliária do Centro Histórico: a consolidação das ações públicas e privadas na região, o foco desse estudo é demonstrar como as ações discutidas no capítulo anterior levaram o Centro Histórico da cidade de São Paulo a valorização imobiliária durante o período estudado, de 2008 até 2014. Esse período foi marcado pela valorização imobiliária em praticamente todos os lugares da cidade, mas o Centro Histórico teve uma valorização imobiliária superior aos outros lugares. Além da valorização

imobiliária em si, é preciso compreender o período de valorização, além das ações públicas e privadas, qual era a realidade econômica do país na época, assim como comparar como se deu essa valorização em outros bairros da cidade e na cidade como um todo.

2.Tão perto, tão longe: o Centro Histórico como espaço de convivência dos desiguais.

O Centro Histórico da cidade de São Paulo é marcado pela coexistência de diversas realidades distintas. A região é utilizada por pessoas das mais diversas classes sociais, desde a elite até as classes mais populares. Nesse capítulo é discutido como o centro de São Paulo, a partir da década de 60, começa a entrar em declínio, em relação aos investimentos que passam a ser dirigidos para outras áreas da cidade, deixando de ser a região exclusiva onde se concentram as principais atividades de diversos setores, como comércio, transporte, lazer, entre outros setores.

Esse declínio ocorreu por diversos fatores como a dispersão de órgãos públicos e empresas privadas para outras localidades da região metropolitana de São Paulo, principalmente para a Avenida Paulista (durante os anos 60 e 70) e sudoeste da cidade de São Paulo(a partir dos anos 90)devido ao surgimento dessas outras centralidades São Paulo. Muitas das ações políticas e de empresas privadas contribuíram nesse processo como, por exemplo, a construção de rodoviária na região central. Desde sua inauguração a rodoviária foi palco de diversas polêmicas. Muitos dos moradores e usuários da região reclamavam que o funcionamento da mesma havia causado o aumento da violência e congestionamentos nos arredores. Até mesmo os motoristas e passageiros dos 2500 ônibus que chegavam e saíam do terminal diariamente sentiam os problemas, pois os ônibus tinham dificuldade de entrarem e saírem da rodoviária, fazendo com que muitas vezes levasse quase uma hora para se

deslocar num trajeto com menos de 200 metros. Segundo o arquiteto e urbanista Jorge Wilhein, em artigo do Estadão em abril de 2010, "Historicamente, rodoviárias já contribuem para a degradação da região, principalmente aquelas que não são integradas com transportes rápidos como o metrô. Depois, com sua desativação, houve uma estrutura ociosa de hotéis e bares que se tornaram alvo fácil para a degradação da área"[3]. A concentração de investimentos em outras regiões, construções viárias, especulação imobiliária, entre outras ações que refletiram na desvalorização imobiliária e esvaziamento do centro da cidade.

A concentração de investimentos, as construções viárias e a especulação imobiliária ocorreram em várias partes da cidade, mas é necessário destacarmos os investimentos realizados no eixo sudoeste da cidade, em que desde foram transformadas as áreas antigas de industrialização da cidade ao mesmo tempo em que novos espaços foram produzidos. Ocorreu nesse eixo tanto a reprodução como a produção de espaços. Os setores públicos e privados se articularam para investir na criação de toda uma infraestrutura para receber e ou criar novas atividades econômicas do setor terciário, que se estabeleciam na região. Entre as obras de mobilidade realizadas na região é possível destacar a construção da Marginal Pinheiros, com seu primeiro trecho inaugurado em 1968, e a construção da linha 9 da CPTM, inaugurada em 1957. Essas e outras obras são ferramentas para a especulação imobiliária, que fez com que o setor

3.BRANDALISE, V. H. Demolição de rodoviária começa a mudar a Luz. Disponível em: www.estadao.com.br. Acesso em: 11/10/2015.

imobiliário aproveitasse dos terrenos desocupados ou terrenos de antigas indústrias que saíram da região em direção a outras áreas da região metropolitana ou o interior do estado, para construir novos empreendimentos imobiliários. Cabe dizer que é a produção industrial que se desloca de São Paulo, sendo que boa parte dos escritórios que administravam essas indústrias permaneceram na cidade, portanto houve uma substituição das atividades do setor secundário por atividades do setor terciário. Segundo Sandroni (2004), foram três os principais fatores que levaram essas indústrias a mudarem da cidade de São Paulo: o aumento dos preços dos terrenos onde essas indústrias se localizavam, que estavam cercadas por áreas residenciais valorizadas, outro fator foi o crescimento das exigências ambientais, que dificultavam e encareciam as possibilidades de funcionamento das indústrias da cidade, e também, devido ao desenvolvimento tecnológico dos meios de produção, que fizeram com que as instalações existentes dessas indústrias se tornassem obsoletas e necessitassem de reformas, para se adaptarem a nova realidade do setor, mas os custos com essas reformas seriam muito elevados, portanto era mais compensador a construção de novas plantas industriais em novo locais.

O processo de "esvaziamento" da região central pode ser caracterizado pela saída de diversos moradores e atividades econômicas da região. Segundo dados da Folha publicados no site do jornal em Fevereiro de 2015, o número de imóveis vazios no ano 2000 eram de 39,7% na Sé e 33,5% na República, os dois bairros estudados nesse trabalho. Essas taxas de imóveis desocupados são elevadas comparadas com outros bairros da cidade no mesmo período, como no caso da Vila Mariana e Pinheiros, que eram respectivamente de

16,4% e 14,3%. Cabe ressaltar aqui que esse "esvaziamento" do Centro se refere apenas à saída de diversas atividades importantes e moradores tradicionais da região, pois em muitos discursos feitos pela mídia fica a impressão de que o Centro da cidade se tornou uma "cidade fantasma", na verdade ele continuou dinâmico, mas com atividades consideradas de caráter mais popular como será tratado adiante.

Ocorreu um processo de popularização do Centro, que coincide com o processo de declínio da região. Muitas atividades de caráter popular[4] se fizeram presentes na região central da cidade. Dentre essas atividades podemos citar o comércio popular, que se expandiu na região, principalmente nas ruas especializadas em certos segmentos de produtos, onde temos comércio formal e informal utilizando o espaço concomitantemente. Com o declínio de determinadas atividades econômicas da região central também aumentaram os espaços para a utilização de drogas, assim como o número de usuários de drogas frequentando a região. Outro fator que contribuiu para o aumento do número de usuários de drogas na região do Centro Histórico foram as ações públicas de higienização social na região da Cracolândia na Luz, que teve como consequência a saída de diversos frequentadores da região, que acabaram se estabelecendo em outras regiões da cidade, incluindo o Centro Histórico. O aumento do número de usuários de drogas foi um dos fatores que contribuíram para a formação de uma imagem negativa da região para a população em geral, fazendo com que a região fosse vista como um local perigoso e visualmente desagradável. Os mendigos e usuários de droga fazem

4.São atividades voltadas principalmente para pessoas de classes sociais menos abastadas.

parte do dia a dia do centro, assim como trabalhadores de escritórios e consumidores vindos de diversos lugares da região metropolitana, e muitas vezes até de outros lugares do Brasil, assim como os moradores. Isso faz com que a região seja um lugar de convívio das desigualdades.

A convivência de todos esses desiguais nem sempre ocorre de maneira harmônica, sendo assim o centro é marcado por tensões entre esses grupos distintos. Esse fator ligado à visibilidade que os acontecimentos que ocorrem no centro, tanto na mídia, como diretamente com a população, em que muitos grupos de lutas sociais passaram a usar a região central da cidade para se manifestarem. Nos últimos anos, o centro da cidade tem sido local de manifestações de diversos grupos ligados aos movimentos sem-teto, que ocupam prédios abandonados e realizam manifestações esporádicas na região, muitas vezes entrando em conflito com a polícia militar.

Existe uma pressão desses grupos sociais organizados (que lutam pela moradia) para que os investimentos que estão sendo realizados no centro sejam dirigidos também para beneficiar as classes mais populares e não só os segmentos mais elitizados da sociedade.

2.1-Breve histórico sobre o declínio do espaço conhecido atualmente como Centro Histórico de São Paulo

Até a década de 60 o centro monopolizava as atividades econômicas da cidade de São Paulo. Essa região era a única que continha toda uma rede

urbana complexa organizada em função do sistema capitalista, contendo concentração de atividades comerciais e de serviços, um amplo setor administrativo e alguns setores industrializados (ALVES, 2005). Mas a vida urbana das grandes cidades se transformou e sua reprodução se articula muitas vezes de modo contraditório, com as necessidades de reprodução do capital. Assim, a partir da década de 60 muitas das atividades econômicas e setores administrativos que se concentravam exclusivamente na região, passaram a se dispersar por outras regiões da cidade, como a região da Avenida Paulista. O Centro Histórico de São Paulo deixou de ser o único centro administrativo, de negócios e bancário, mas permanecendo como um dos principais centros de comércio popular do país (RIVIÈRE D´ARC, 2006). Ocorreu principalmente a partir dos 60, o que Cordeiro (1980) chamou de desdobramento do centro.

Segundo Cordeiro (1980), o desdobramento do centro promoveu a desconcentração de atividades em vários núcleos, criando diversas zonas de transição entre alguns desses núcleos e o Centro Histórico de São Paulo. A autora exemplifica esse processo com o bairro da Bela Vista, considerado o setor de transição entre o Centro Antigo (do qual o Centro Histórico faz parte) e o Centro Novo (Avenida Paulista), se tornando uma região estagnada, a partir dos anos 50, apresentando uma das maiores manchas de encortiçamento da Metrópole.

Nos documentos oficiais esse movimento de dispersão dessas atividades do centro para outras regiões da cidade foi chamado de forma estratégica de “esvaziamento” do Centro Histórico. Entre os fatores que contribuíram para esse “esvaziamento” pode-se destacar o congestionamento

do sistema viário devido ao uso crescente e indiscriminado do automóvel em uma região cheia de prédios sem infraestrutura básica para receber essa quantidade de carros, sendo que muitos prédios não possuíam nem estacionamento, muitas vezes o trânsito se tornou cada vez mais lento, prejudicando a fluidez desejada para qualquer negócio capitalista, principalmente numa das principais regiões econômicas do país (SCARLATO, 2005).

A grande circulação de linhas de ônibus pelo centro possibilitou que pessoas de bairros mais simples tivessem acesso à região, popularizando-a. Mas, não apenas as linhas de ônibus municipais que popularizaram o centro, isso porque no início da década de 60 a construção da Estação Rodoviária de São Paulo na região da Luz, fez com que a própria região e muitas regiões vizinhas, incluindo a região estudada, recebessem como novos moradores, uma considerável parcela de migrantes oriundos de lugares mais pobres do Brasil, com destaque para o Nordeste. A maioria dos migrantes chegou com poucos recursos financeiros para São Paulo. Geralmente, eram empregados em serviços braçais, que exigiam pouca qualificação. Sendo assim, boa parte deles foi empregada na construção civil ganhando baixos salários, o que os fazia buscarem moradias mais simples no centro, como os cortiços, ou nas periferias.

Figura 1: Estação Rodoviária de São Paulo. Fonte:www.saopauloantiga.com.br. Acessado em: 27/04/2015

Outro fator importante para esse “esvaziamento” foi à especulação imobiliária que buscou sempre estimular o surgimento de novos centros urbanos dotados de infraestrutura mais moderna do que a encontrada até a aquela época, e novos bairros nobres surgiram, onde moradores de classes mais ricas e muitos serviços econômicos migraram para essas novas centralidades (SCARLATO, 2005). O Estado interferiu diretamente nessa especulação, através de investimentos realizados em grandes obras viárias, intervenções urbanísticas e zoneamentos especiais. Esse quadro de concentração de investimentos no sudoeste foi acompanhado por uma mudança de parte da elite que vivia no centro para essa nova área (RAMOS, 2009).

Nos anos 70 a construção do Elevado Costa e Silva, também conhecido como Minhocão, que ligava a zona oeste com a zona leste da cidade de São

Paulo, buscava facilitar a mobilidade de pessoas e mercadorias. Essa obra contribuiu significativamente para o processo de desvalorização da região central. Os moradores dos prédios vizinhos ao Minhocão passaram a ter que conviver com barulho e a poluição em níveis elevados. Em entrevistas não dirigidas com moradores atuais desses prédios foi possível entender o quanto esses dois problemas interferem no seu cotidiano muitos moradores se utilizam até de tampões de ouvido para amenizarem a poluição sonora causada pelos automóveis. Quanto à poluição lançada pelos veículos, os moradores necessitam varrer seus apartamentos pelo menos uma vez por dia, pois as partículas sólidas dos poluentes chegam a formar uma camada em pisos e móveis, realmente é possível notar que o Minhocão é bem pouco desejado pelos moradores dos seus arredores. Ainda mais porque muitos desses moradores relacionam a presença de criminosos, usuários de drogas e moradores de rua na região ao Minhocão, pois para esses moradores, a parte debaixo da construção escureceu os arredores e serviu de abrigo para criminosos, usuários de drogas e moradores de rua explicar por que. Com as alterações da forma urbana que ocorreram na região estudada, à centralidade aos poucos passou a estender-se em direção a Avenida Paulista. Esse período foi marcado pela forte intervenção do Estado na economia e pela forte atuação das grandes empresas multinacionais no país, com destaque para a região metropolitana de São Paulo. É um período que ocorre o grande fortalecimento de grandes grupos financeiros no país, que se concentraram na Avenida Paulista, a nova centralidade de São Paulo (ALMEIDA, 2007).

Figura 2: Construção do Elevado Costa e Silva (1970). Fonte:spinfoco.wordpress.com. Acessado em: 11/05/2015.

ELEVADO PRESIDENTE COSTA E SILVA

CONVITE À POPULAÇÃO

A Prefeitura do Município de São Paulo convida a população para a solenidade de inauguração da Via Elevada Presidente Costa e Silva, a realizar-se hoje, às 10,30 horas, em frente à Igreja da Consolação.

A obra, que é a maior no gênero em tôda a América do Sul, eternizará, em sua denominação, uma das grandes figuras da Revolução de 1964.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

Figura 3: Convite para a inauguração do Elevado Costa e Silva no dia 24 de janeiro de 1971. Fonte: spinfoco.wordpress.com. Acessado em: 11/05/2015.

O esvaziamento da região central aumentou devido à perda da funcionalidade para as novas necessidades de reprodução do capital. A população de maior poder aquisitivo que residia no centro mudou para outras localidades da região metropolitana, desvalorizando ainda mais o setor imobiliário da região. Atualmente, o centro é um lugar de grande concentração de imóveis vazios, subutilizados ou abandonados, mesmo com sua alta densidade populacional (ALMEIDA, 2007).

O surgimento de novas centralidades se tornou um processo comum às grandes cidades globais, mas essas novas centralidades não apresentam às mesmas características que o centro histórico, pois nelas são encontrados apenas alguns aspectos encontrados no centro histórico, nessas novas centralidades falta o esplendor das construções históricas, sendo que grande parte das edificações seguem o mesmo padrão arquitetônico, destacando-se o grande tamanho dessas construções, conhecidas como arranha-céus, suas fachadas predominantemente feitas de vidro, com garagens subterrâneas, e modernas infraestruturas tecnológicas. Alguns aspectos como o transporte e movimento populacional ocorrem em menores proporções do que no centro histórico. Essas novas centralidades servem quase que exclusivamente para expandir os instrumentos de reprodução do capital por outras regiões da cidade global.

No fim dos anos 90 existiam aproximadamente 40 mil imóveis abandonados na região administrada pela subprefeitura da Sé, segundo Pró-centro/ Prefeitura M. de São Paulo (2001 apud RAMOS, 2009). Sendo que a maioria desses imóveis eram prédios nobres, escritórios vazios ou subutilizados, com alguns condomínios residenciais, segundo Bonduki (2005

apud RAMOS, 2009). Esses espaços vazios estão num período de transição, um período enquanto a área central ainda não possui as características e os investimentos do Estado necessários para que empresas e os moradores da elite voltem para a região (RAMOS, 2009). Posteriormente, no capítulo 3 esses imóveis serão melhores avaliados.

2.2-.O centro como um espaço das desigualdades

Como foi escrito anteriormente, desde a década de 60 a região estudada transformou-se num espaço receptor de diversas atividades populares, marginais e ilegais da cidade. Uma das atividades populares que se destacam na região central é o comércio, principalmente através dos ambulantes. No centro os comércios formais e informais encontram-se nas mesmas ruas, sendo que muitas vezes alguns dos produtos vendidos nas lojas podem ser encontrados com ambulantes na frente das próprias lojas, como no caso da Rua Barão de Paranapiacaba, especialista em lojas de joias. Além das lojas especializadas é possível encontrar diversas pessoas com catálogos de “joias” muito semelhantes às vendidas nas lojas mais conhecidas da região, porém com preços menores e com menor confiabilidade. Outras ruas se destacam por suas lojas especializadas e os ambulantes vendendo produtos parecidos com os originais vendidos nas lojas.

Podemos citar como outras ruas especializadas da região central Rua do Arouche (artigos em couro), Rua Conde de Sarzedas (artigos religiosos), Avenida Senador Queiróz e Rua Brigadeiro Tobias (artigos de caça e pesca),

Rua Silveira Martins e Rua Tabatingueira (Perfumaria), Rua Barão de Duprat (artigos de festas, brinquedos e papelaria), Rua Marquês de Itu (artigos para pinturas artísticas), Rua Senador Feijó e Rua Benjamin Constant (artigos religiosos), Rua Quintino Bocaiúva e Rua do Seminário (Chapelarias), Rua 24 de maio e Rua Sete de abril (Discos raros), Rua Santa Ifigênia (Eletro-eletrônicos), Praça da Sé (Ervas medicinais e homeopatias), Rua da Cantareira (Hortifrutigranjeiros), Rua General Osório e Rua do Seminário (Instrumentos musicais), Rua Sete de abril e Rua Conselheiro Crispiniano (Material fotográfico), Rua José Bonifácio e Rua Barão de Itapetininga (Ouro bruto, pedras preciosas e semipreciosas), Rua Direita (Utilidades domésticas), Rua Paula Souza (Utensílios para cozinha industrial), entre outras ruas. Em praticamente todas essas ruas se desenvolveram paralelamente os comércios formais e informais.

Nesses casos muitas vezes a relação entre os comerciantes formais e informais ocorre de maneira complementar. Em conversas informais com comerciantes de algumas dessas ruas, como a Rua Barão de Paranapiacaba e Rua Santa Ifigênia, foi possível se verificar que não existem muitos conflitos entre os dois tipos de comércio. Os comerciantes formais consideram os comércios informais como mais uma fonte de atração de público para essas ruas. Os comércios informais atraem mais público alvo devido aos seus baixos preços, mas nem todos os produtos podem ser encontrados nos comércios informais, o que faz com que os comércios legais ganhem com esse público alvo. O máximo que pode ser verificado foi à vontade dos comerciantes formais de que ocorra um controle dos comércios informais, para evitar que esses cresçam indiscriminadamente, mas eles não desejam a extinção desses tipos

de comércio nas regiões. Essa relação se dá de maneira tão harmônica que a maior rua comercial do Brasil, a Rua 25 de março, localizada na região central da cidade de São Paulo, é um perfeito exemplo entre essa relação de mutualismo entre ambos os tipos de comércio.

Os usuários de drogas são considerados mais um grupo de usuários indesejados do centro. Antigamente esses usuários de drogas se concentravam na região conhecida como Cracolândia, que ficava restrita a região próxima das estações de trem da Luz e Júlio Prestes. Mas com as políticas de segurança pública realizadas da região da Luz, principalmente durante o planejamento da Operação Urbana Luz, o contingente policial se intensificou na região, dificultando o tráfico e consumo de drogas à céu aberto como ocorria. Sendo assim, ocorreu uma desconcentração das atividades da antiga Cracolândia, que teve suas atividades expandidas por diversas regiões do Centro, incluindo o Centro Histórico. Surgiram as pequenas cracolândias na região do Centro Histórico, isso representou o aumento da violência para os antigos moradores da região, para o mercado imobiliário representou uma possível desvalorização dos imóveis da região, embora no capítulo três dessa obra, é possível observar que essa desvalorização não chegou a ocorrer de fato.

Figura 4: Usuário de crack deitado na calçada, próxima a Sala São Paulo, no dia seguinte a uma das operações de limpeza da Cracolândia. Fonte: www.noticias.uol.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 04/01/2012.

Figura 5: Usuário de drogas na Praça da Sé. Fonte: www.estadao.com.br. Acessado em10/05/2015. Publicado em 26/09/2013.

Figura 6: Ocupação de usuários de drogas e moradores de rua na Praça da Sé. Fonte: www.estadão.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 26/09/2013.

Juntamente com os usuários de drogas é presente uma grande quantidade de moradores de rua na região. O que contribui para a visão de que o Centro Histórico de São Paulo seja visto por moradores e outros usuários da região, como um lugar pouco seguro ou visualmente desagradável. Isso ocorre mesmo com a presença constante da PM e da GCM em diversos pontos estratégicos da região, principalmente na Praça da Sé, mas o uso de drogas continua ocorrendo, mesmo próximo à polícia.

No caso dos moradores de rua da região, o discurso da “segurança” no centro é realizado no sentido de afastá-los da região. Segundo Caldeira (2000) “Todos os elementos associados à segurança tornaram-se parte de um novo código para a expressão da distinção, um código que chamo de estética da segurança”. Muitos dos proprietários de imóveis do centro criaram diversos

meios de afastar esses moradores de ruas dos imóveis da região. Entre esses meios é possível verificar a instalação de esguichos em marquises, instalação de correntes para cercar parques públicos (CALDEIRA, 2000).

Figura 7: Ocupação de usuários de drogas e moradores de rua na Praça da Sé. Fonte: www.estadao.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 26/09/2013.

Figura 8: Ronda da Guarda Civil Municipal (GCM) na Praça da Sé. Fonte: www.estadao.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 26/09/2013.

Aproximadamente 25% da população do centro residem em cortiços. O crescimento do número de moradores nessa situação ocorreu principalmente devido as melhorias urbanas da periferia, que teve como consequência uma valorização imobiliária da periferia. Muitos dos moradores da periferia tiveram que trocar suas moradias na periferia por moradias em favelas e cortiços. Essas mudanças ocorreram principalmente entre as décadas de 80 e 90 (ALMEIDA, 2007).

Em geral os moradores de cortiços ganham um salário mínimo e acabam tendo dificuldades de pagar os valores cobrados nos cortiços do centro. Essa população de menor poder aquisitivo, opta por morar em cortiços no Centro para não ter que fazer o deslocamento pendular todos os dias da periferia até o Centro, região onde se concentram grande parte dos empregos da cidade de São Paulo (ALMEIDA, 2007). Muitas pessoas encontram dificuldades para pagar sua estadia, mas o desejo de permanecer no Centro prevalece, para não ter que abandonar a região, uma solução que aparece como viável é ingressar num dos diversos movimentos dos sem-teto.

No centro se encontram mais de cinco mil sem-teto na região central, um grande número de imóveis abandonados e a visibilidade da região atraíam diversos grupos sem-teto, que ocuparam esses edifícios. Alguns dos principais grupos sem-tetos existentes na região central é o MMC (Movimento de Moradia do Centro), MSTC (Movimento Sem-Teto do Centro), MTST (Movimento dos Trabalhadores Sem-Teto), FLM (Frente de Luta por Moradia), entre outros. Esses grupos tem se mostrado, como um dos principais problemas para a valorização imobiliária da região, sendo assim até a atuação gestão municipal do prefeito Fernando Haddad (2013-2016), tem tomado medidas, como no

caso da instauração de uma sindicância para investigar funcionários da prefeitura que estavam encaminhando sem-teto para ocupação no Centro. Esse caso veio à tona em 2014, em plena gestão municipal de Fernando Haddad, onde foram descobertos documentos assinados por funcionárias da Secretária de Assistência e Desenvolvimento Social que direcionavam pelo menos duas famílias para a ocupação do prédio do antigo Cine Marrocos, no Centro, medidas como essas buscam evitar que continuem a proliferar na região central, o grande número de imóveis abandonados. Essas ações governamentais serão melhores discutidas no capítulo dois, desse mesmo trabalho. A presença desses grupos na região tem gerado muita instabilidade na região, o que atrapalha a reprodução do capital, sendo no mercado imobiliário, comércios, serviços, transportes, entre outros setores.

Figura 9: Ocupação Mauá, próxima da Estação da Luz. Fonte:www.r7.com. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 03/05/2010.

Figura 10: Ocupação dos sem-teto, na Avenida Ipiranga. Fonte: www.r7.com. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 08/11/2010.

Figura 11: Ocupação do movimento sem-teto no antigo Hotel Othon, ao lado do prédio da prefeitura de São Paulo. Fonte:www.r7.com. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 02/06/2014.

Figura 12: Integrantes do movimento sem-teto acampados na frente do prédio da prefeitura de São Paulo. Fonte: www.redebrasilatual.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 03/07/2015.

Os movimentos sem-teto do centro enfrentam periodicamente a repressão policial e oposição daqueles que defendem a revalorização do centro. As ocupações realizadas são realizadas em edifícios abandonados, o que torna concreta a lei que garante o uso social da propriedade. Mas durante a gestão de José Serra/ Gilberto Kassab (2005-2008) o que se viu foi o aumento do número de despejos desses moradores sob as ordens de mandatos judiciais e executados pela Polícia Militar, que por sua vez usa de violência muitas vezes excessiva contra esses sem-teto, mesmo existindo mulheres e crianças entre esses grupos e eles nem sempre oferecerem resistência à desocupação (ALMEIDA, 2007). Isso gera tensão e revolta em alguns integrantes desses grupos, o que acarreta no aumento dos conflitos na região.

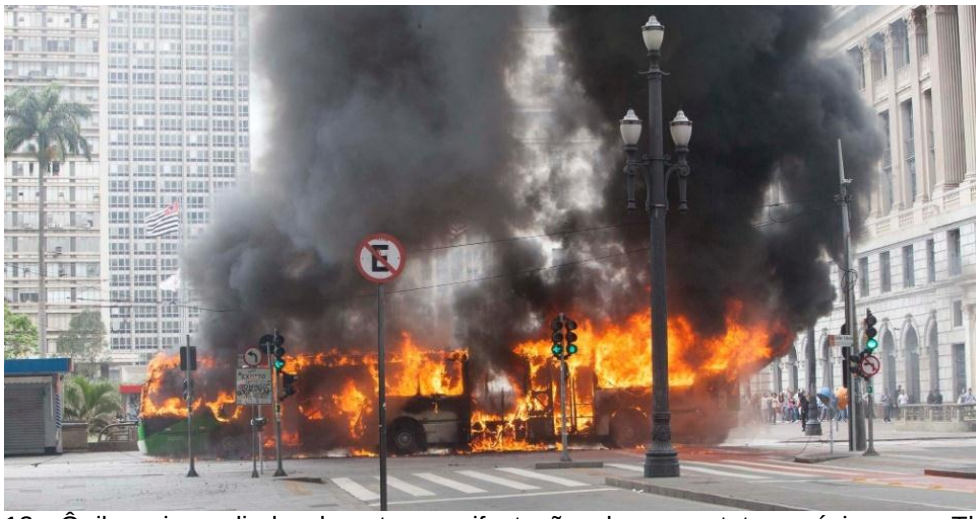

Figura 13: Ônibus incendiado durante manifestação dos sem-teto, próximo ao Theatro Municipal. Fonte: www.noticias.uol.com.br. Acessado em 10/05/2015. Publicado em 16/09/2014.

Figura 14: Reintegração de posse em edifício invadido por movimento dos sem-teto, no Centro. Fonte: www.noticias.uol.com.br. Acessado em 10/05/2015. Publicado em 16/09/2014.

Figura 15: Policiais e integrantes do movimento sem-teto. Fonte: www.ultimosegundo.ig.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 16/09/2014.

Figura 16: Policiais em ação de reintegração de posse no Centro. Fonte: www.ultimosegundo.ig.com.br. Acessado em 23/10/2015. Publicado em 16/09/2014.

Mas não é só de conflitos que vive o centro, nos locais de maior visibilidade do centro, com destaque para a Praça da Sé, é possível encontrar diversas manifestações culturais, contadores de histórias, cantores, pregadores, que fazem suas “igrejas” riscadas nos calçadões, artistas plásticos, são diversas as manifestações. Nesses casos temos apresentações eventuais e itinerantes. Os outros usuários da região, moradores, comerciantes, trabalhadores, entre outros não parecem se importam muito com essas manifestações, pois em nenhuma dos levantamentos feitos a partir de entrevistas realizadas durante a pesquisa desse trabalho, esses usuários pareceram se sentirem prejudicados com essas manifestações culturais.

Segundo Ramos (2009), essas pessoas formam uma grande organização social em rede, adjacente ao sistema capitalista, paralela às leis e ao controle estatal. Essa rede de estratégias e táticas de sobrevivência, de papéis informais, de trocas sociais e culturais, muitas vezes improvisadas é fruto do constante adensamento da organização popular no espaço urbano em busca de alternativas de sobrevivência. Sendo que essas aglomerações populares sempre foram encaradas pela elite e pelos meios de comunicação dominantes, como um incomodo para o desenvolvimento capitalista e do cotidiano da região. A elite que têm imóveis ou escritórios na região central da cidade são os principais defensores dos atuais processos de “requalificação urbana” da região, visando sempre à revalorização imobiliária. Foi nesse quadro social e econômico que surgiu na região, em 1991, a “Associação Viva o Centro” – Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo. Os principais objetivos da associação são modificar a dinâmica econômica de áreas importantes da região central, a recuperação de fachadas, o restauro de

edifícios históricos e a proibição da circulação dos “indesejáveis” que foi comentado anteriormente, nesse mesmo capítulo. Ou seja, essa associação está ligada a elite tradicional e segregacionista da região central da cidade de São Paulo.

Mas como dito anteriormente, o centro é o lugar do conflito entre diferentes camadas e interesses da sociedade. Sendo assim, também surgiram diversas organizações populares, principalmente os movimentos sem-teto que passaram a reivindicar moradias populares no centro, juntamente com desenvolvimento de propostas e de intervenções do poder público e privado na tentativa de requalificar a região, segundo Neohold (2008, apud RAMOS, 2009, p.37 e 38). Entre os movimentos populares da região se destacam o Fórum dos Cortiços, Movimento de Moradia do Centro (MMC), Movimento de Moradia da Região do Centro (MMRC), Movimento dos Sem-Teto do Centro (MSTC), União para as Lutas de Cortiços (ULC), União dos Movimentos de Moradia (UMM), Central dos Movimentos Populares (CMP) e Frente de Lutas por Moradia (FLM). Em todos esses casos temos a luta constante para a criação de moradias populares também na região central e não só nas áreas bem periféricas da cidade, onde o mercado imobiliário possui menor interesse.

Outros setores populares também se mostram organizados na região como os camelôs que criaram o Movimento dos Ambulantes de São Paulo (MASP) e os catadores de papel que se organizaram através da criação do Movimento Nacional dos Catadores de Materiais Recicláveis (MNCR). As universidades, estudantes, partidos de esquerda, moradores de cortiços e sem-tetos se organizaram e fundou no ano 2000, o “Fórum Centro Vivo” que desde

então serve como base para debater contra os ideais “higienizadores” da região central defendidos pela “Associação Viva o Centro” (RAMOS, 2009).

Através desse quadro é possível se verificar a constante luta de classes existentes na região de um lado a elite buscando a revalorização imobiliária e do outro os movimentos populares lutando por um centro de todos e para todos.

É possível se observar um quadro geral do centro nesse capítulo. Isso se faz necessário para se compreender a realidade do espaço estudado, antes de uma análise mais profunda que será feita sobre os investimentos realizados pela esfera pública e privada, e as consequências no processo de valorização imobiliária que ocorreram na região nos últimos tempos.

3.Operações Urbanas e Lei Cidade Limpa: as ações dos setores públicos e privados em busca de transformar o espaço para a reprodução do capital

Esse capítulo trata das ações públicas e privadas realizadas no Centro Histórico, através das Operações Urbanas. Depois pense em um titulo

A Operação Urbana mais antiga na região central é a Operação Urbana Anhangabaú, Lei n°11.090, de 16 de setembro de 1991, oficializada durante o governo Luiza Erundina (1989-1993), que continuou algumas obras iniciadas pelo seu predecessor, Jânio Quadros (1986-1989), além de realizar novas . Essa Operação Urbana foi coordenada pela prefeitura municipal de São Paulo, por meio da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, visando melhoria e valorização ambiental da área de influência imediata do Vale do Anhangabaú. No documento oficial é possível verificar no artigo 1° que “A EMURB poderá praticar os atos que se fizerem necessários para a realização da Operação Urbana Anhangabaú”, essa parte do documento é essencial, porque demonstra que nada poderá ser obstáculo ao processo de requalificação urbana proposta pela Operação urbana Anhangabaú.

Entre os objetos específicos dessa Operação Urbana estavam o incentivo ao melhor aproveitamento dos imóveis da região, incentivo a preservação do patrimônio, histórico, cultural e ambiental urbano, ampliação e articulação dos espaços públicos, melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, assim como dos usuários da região e implementar um

programa de obras constantes. As obras planejadas para essa Operação Urbana foram às seguintes:

1-Reurbanização	1.1-Vale do Anhangabaú (complementação)
2-Remanejamento	2.1-Praça Ramos de Azevedo e entorno do Teatro Municipal 2.2-Rua Boa Vista
3-Implantação de Boulevard	3.1-Rua Xavier de Toledo 3.2-Avenida Ipiranga da Avenida Casper Líbero até Avenida São Luis 3.3-Rua Conselheiro Crispiano
4-Implantação de calçadões	4.1-Rua 7 de Abril 4.2-Rua José Bonifácio 4.3-Rua do Ouvidor
5-Restauro e reimplantação de esculturas e outras melhorias	5.1-Praça Ramos de Azevedo/Jardins- obras escultóricas, guarda corpo e adequação urbanística 5.2-Viaduto do Chá- guarda corpo e melhorias da galeria Formosa 5.3-Ladeira da Memória- obelisco da memória e adequação paisagística 5.4-Galeria Prestes Maia- escultura

	Graça e reimplantação do busto Almeida Júnior 5.5-Pça. Pedro Lessa- reimplantação da escultura Diana Caçadora 5.6-Pça. D. José Gaspar- conservação das obras, remanejamento e adequação paisagística- implantação de infraestrutura para a realização de eventos
6-Manutenção	6.1-Calçadão existente- pavimentação, drenagem superficial, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico 6.2-Viaduto Santa Ifigênia- recuperação do piso
7-Canalização	7.1-Microdrenagem do Vale do Anhangabaú

Tabela 1: Obras planejadas na Operação Urbana.

Foi nesse contexto que a iniciativa privada se organizou para debater e articular-se ao poder público por meio da Associação Viva o Centro (AVC), de modo a viabilizar as transformações necessárias para requalificar a área e atrair investimentos. Essa Operação urbana não atraiu o número de investimento esperado, sua maior importância foi a de demonstrar a iniciativa

privada à disposição do poder público em modificar o quadro existente e buscar a requalificação urbana (ALVES, 2011).

Em 1993, o então prefeito do município Paulo Maluf lançou o decreto n°33.389, que criou o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo. No texto do decreto a criação do programa é pautada na ideia da importância simbólica da região, assim como seu significado histórico, cultural, arquitetônico e econômico, na necessidade e como diz o texto "conveniência" da implementação de ações que assegurem melhores condições ambientais a população e previnam a deterioração e a desvalorização imobiliária da área, mas o texto não é específico para que ou para quem a criação desse projeto é conveniente. Posteriormente será possível se verificar um pouco mais os objetivos dessa e de outras ações realizadas para requalificar a região. A criação desse projeto também foi pautada no discurso de promoção da ordenação da paisagem urbana da cidade, por meio da política de revalorização da região central, propiciar melhores condições para os usos existentes na área e outros a serem criados, esses usos a serem criados não são especificados no decreto.

Nesse decreto foi estabelecida uma área limítrofe para as normas de regulamentadoras da ordenação paisagística, mas no artigo 2° diz que:

> Os lotes localizados nas quadras limítrofes, externas ao perímetro que delimita a Área Especial de intervenção, cujas edificações possuam fachadas principais ou não, visíveis dos logradouros em questão, ficam sujeitas às

mesmas normas regulamentadoras de ordenação paisagística.

Esse artigo é muito importante no decreto, porque ele abre uma brecha para que a Área Especial de Intervenção seja expandida conforme as necessidades de políticos e investidores particulares.

O artigo 3° do programa estabelece que o PROCENTRO destina-se a estabelecer diretrizes gerais para a solução dos principais problemas detectados na área, problemas esses que poderiam ser de ordem ambiental, paisagística, dificuldades de acesso ou circulação, obsolescência ou subutilização dos imóveis da área, ausência de investimentos imobiliários e deficiência de segurança da população e do patrimônio público e particular. O PROCENTRO também deveria realizar projetos e intervenções que possibilitassem a resolução dos problemas citados anteriormente, criar normas de implantação, execução, fiscalização e manutenção dessas ações de intervenção, e por fim gerenciar essas ações de intervenção.

A intervenção da iniciativa privada aparece no artigo 4° que previa que caberia aos investimentos da iniciativa privada a recuperação das fachadas e recuperação das empenas cegas[5]. Como compensação aos investimentos que viriam a ser feitos na região central, o documento previa a elaboração de uma legislação para tratar dos incentivos fiscais e outras formas de estímulos à participação da iniciativa privada, nos casos de restauração de imóveis.

5.Designa a face externa sem abertura à iluminação, à ventilação e à insolação de uma edificação.

Também previa a consolidação de normas diferenciadas para os anúncios. Nesse artigo ainda são tratados outros temas importantes como a regulamentação das intervenções viárias, que interferem diretamente na melhoria do fluxo de pessoas e mercadorias na região. Desenvolvimento do projeto de iluminação pública, visando à melhoria da segurança e valorização das fachadas de imóveis e patrimônios históricos e artísticos, nesse último caso, demonstrando um caráter de incentivo à cultura, lazer e turismo existente no documento. Os dois locais escolhidos para serem os pioneiros nesse processo de requalificação urbana foram a Praça do Patriarca e a Galeria Prestes Maia.

O que podemos notar é que por mais que mude a administração pública e os ideais de cada uma dessas administrações, os documentos produzidos em relação ao processo de requalificação, acabam por ser muito parecidos. Isso não ocorre por um acaso, mas porque eles buscam principalmente o mesmo objetivo, tornar o espaço antes considerado degradado, em um espaço apto para a realização da reprodução do capital. Ainda por cima, podemos notar que há uma preocupação de que o discurso apresentado nesses documentos tenha um caráter de demonstrar uma preocupação com a bem-estar social, buscando evitar as possíveis situações conflitantes que possam ocorrer, e foram detalhadas no capítulo anterior deste mesmo trabalho. É importante salientar que no processo de produção desses documentos a opinião da sociedade nem sempre é levada como principal mediador das ideias propostas.

Em 26 de setembro de 2006, o prefeito Gilberto Kassab decretou a lei 14.223, que trata sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem

urbana do Município de São Paulo. Essa lei ficou conhecida, principalmente pelo nome Lei Cidade Limpa. No documento os elementos que compõem à paisagem urbana são aqueles dispostos no espaço aéreo e a superfície externa de qualquer elemento natural ou construído. Essa ordenação visa, segundo o documento, o bem-estar estético, cultural e ambiental da população, a segurança das edificações e da população, a valorização do ambiente natural e construído, a segurança, a fluidez e o conforto nos deslocamentos dos veículos e pedestres, a percepção e compreensão dos elementos referenciais da paisagem, a preservação da memória cultural, a preservação e visualização das características peculiares dos logradouros e das fachadas, a preservação e visualização dos elementos naturais tomados em seu conjunto e suas peculiaridades ambientais nativas, o fácil acesso e utilização das funções e serviços de interesse coletivo nas vias e logradouros, o fácil e rápido acesso aos serviços de emergência, tais como bombeiros, ambulâncias e polícia, e finalmente o equilíbrio de interesses dos diversos agentes atuantes na cidade para a melhoria da paisagem do Município.

Também no documento são tratadas de algumas diretrizes que deveriam ser observadas na colocação dos elementos que compõem a paisagem urbana, como o livre acesso de pessoas e bens à infraestrutura urbana, a priorização da sinalização de interesse público com vistas a não confundir motoristas na condução de veículos e garantir a livre e segura locomoção de pedestres, o combate a poluição visual, bem como a degradação ambiental, a proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico, de consagração popular, bem como do meio ambiente natural ou construído da cidade, a compatibilização das modalidades de3 anúncios com

os locais onde possam ser veiculados, nos termos desta lei e a implantação de sistema de fiscalização efetivo, ágil, moderno, planejado e permanente.

As definições estabelecidas para os efeitos de aplicação da lei eram baseadas no anúncio em qualquer veículo de comunicação visual presente na paisagem visível do logradouro público, composto de área de exposição e estrutura, podendo ser esse anúncio de três tipos diferentes, anúncio indicativo, que visa apenas identificar, no próprio local da atividade, os estabelecimentos e/ou profissionais que dele fazem uso, anúncio publicitário, que deveria ser destinado à veiculação de publicidade, instalado fora do local onde se exerce a atividade, ou anúncio especial, que possui características específicas, com finalidade cultural, eleitoral, educativa ou imobiliária.

Entre as outras definições estabelecidas como às relativas ao anúncio, a área livre do imóvel edificado, o bem de uso comum, que é aquele destinado à utilização do povo, tais como as áreas verdes e institucionais, as vias e logradouros públicos, o bem de valor cultural, aquele de interesse paisagístico, cultural, turístico, arquitetônico, ambientam ou de consagração popular, público ou privado, composto pelas áreas, edificações, monumentos, parques e bens tombados pela União, Estado e Município, espaço de utilização pública, a fachada das edificações, os imóveis edificados ou não edificados, o lote e o mobiliário urbano que se trata do conjunto de elementos que podem ocupar o espaço público, implantados, direta ou indiretamente, pela Administração Municipal, com as seguintes funções urbanas, tais como circulação e transportes, ornamentação da paisagem e ambientação urbana, descanso e lazer, serviços de utilidade pública, comunicação e publicidade, atividade comercial, e acessórios a infraestrutura.

Quanto à competência dos órgãos envolvidos no projeto, o documento diz que cabe a Secretária Municipal de Coordenação das Subprefeituras (SMSP) supervisionar e articular a atuação das Subprefeituras em matéria de paisagens urbanas, expedir atos normativos e definir procedimentos administrativos para execução da lei e sua regulamentação e gerenciar o cadastro único do anúncio da cidade (CADAN), bem como a veiculação eletrônica no site da Prefeitura para o conhecimento e acompanhamento de todos os cidadãos.

Cabe a Comissão de Proteção à Paisagem Urbana (CPPU) apreciar e emitir parecer sobre casos de aplicação da legislação de anúncios, mobiliário urbano e inserção de elementos na paisagem urbana, resolver dúvidas na interpretação dos dispositivos desta lei ou em face de casos omissos, elaborar e apreciar projetos de normas modificativas ou inovadoras da legislação vigente, referentes a anúncios, mobiliário urbano e paisagem urbana, com as justificações necessárias visando sua constante atualização, diante de novas exigências técnicas e peculiares locais, propor a Comissão Municipal de Política Urbana, diretrizes relativas à política municipal de proteção da boa qualidade da paisagem urbana, propor e expedir atos normativos administrativos sobre a ordenação dos anúncios, paisagem e meio ambiente e expedir atos normativos para execução da lei e de sua regulamentação, apreciando e decidindo a matéria pertinente.

Quanto às Subprefeituras cabe licenciar e cadastrar os anúncios indicativos, inclusive os que já foram protocolados anteriormente à data de publicação desta lei e fiscalizar o cumprimento desta lei e punir os infratores e responsáveis, aplicando as penalidades cabíveis.

À Secretaria Municipal de Cultura (SMC) cabe expedir atos normativos quanto à classificação dos anúncios de finalidade cultural e quanto às características e parâmetros para anúncios de valor cultural, emitir parecer, no âmbito de suas atribuições, quanto ao enquadramento das suas atribuições não previstas ou passíveis de dúvidas e autorizar e fixar condições para a instalação de anúncios indicativos nos bens de valor cultural, conjuntamente com a Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA).

E por fim cabe a Empresa Municipal de Urbanização (EMURB), quanto aos elementos da paisagem urbana, propor normas e programas específicos para os distintos setores da cidade, disciplinar os elementos presentes nas áreas públicas, considerando as normas de ocupação das áreas privadas e a volumetria das edificações, a criação de novos padrões, mais restritivos, de comunicação institucional, informativa ou indicativa, elaborar parâmetros de dimensões, posicionamentos, quantidade e interferência mais adequados à sinalização de trânsito, aos elementos construídos e à vegetação, considerando a capacidade de suporte da região, propor normas e diretrizes para a implantação dos elementos componentes da paisagem urbana para a veiculação da publicidade e propor mecanismos eficazes de fiscalização sobre as diversas intervenções na paisagem urbana.

Como pode ser observado ao ler o texto do documento na íntegra é que a grande preocupação do então prefeito Gilberto Kassab, está ligada ao visível aos olhos no município. O importante com a criação dessa lei foi renovar a paisagem urbana do município, deixando-a mais bela esteticamente àqueles que a observa. Mas a criação dessa lei não é apenas por uma questão estética, é principalmente por uma questão financeira.

Como visto anteriormente, o projeto de requalificação da cidade não foi uma inovação da gestão do ex-prefeito Gilberto Kassab. Mas é principalmente com Kassab que as operações urbanas adquirem como objetivo principal a valorização imobiliária. Isso ocorre por diversos motivos, dentre os quais cabe destacar como as cidades, em especial agora as brasileiras, ganharam o aspecto de mercadoria no mundo globalizado. Isso é anterior, o que ocorre é um a intensificação do processo cuidado com as o planejamento urbano virou ferramenta para o lucro de alguns empresários e políticos, em detrimento do bem-estar dos cidadãos. Ao dizer isso não se quer insinuar que todas as ações tratadas nas operações urbanas são realizadas visando apenas à obtenção de lucros para uns poucos investidores, mas que a base da criação dessas operações está em quanto elas renderão para as diversas partidas envolvidas no projeto.

Essa prática já acontece nos países centrais há algumas décadas, como no caso dos Estados Unidos, que a partir dos anos 50, tivemos essa prática, que ficou conhecida como "arrasa-quarteirão", e foi muito criticada por não levar em conta a realidade da população local e os elementos simbólicos e históricos dos lugares, assim como a sua arquitetura. É nos Estados Unidos que se evidencia a preocupação da transformação das intervenções urbanas em empreendimentos a serem realizados dentro de uma lógica capitalista que procura atender ao público consumidor com um espaço-produto, que garanta um bom retorno dos investimentos. As duas experiências pioneiras de Boston e Baltimore influenciaram muitas das outras que se seguiram a partir dos anos 60 (ZANETTI, 2005).

Outras experiências foram realizadas nos países centrais da Europa, sendo uma das experiências mais marcantes a de Barcelona, na Espanha, no período compreendido entre 1980 e 1992, ano em que a cidade foi sede de um grande evento do calendário mundial, as Olimpíadas. Houve investimentos em suprir as demandas por infraestruturas, equipamentos e qualificação dos espaços públicos. Também buscou resgatar o orgulho da identidade Catalã, através de recuperação de símbolos e da historicidade Catalã (ZANETTI, 2005). Alguns aspectos disso aparecem nos projetos de requalificação de São Paulo, pois os símbolos e historicidade presentes no Centro Histórico da cidade foram utilizados como um dos elementos para atração de investimentos imobiliários e de novos moradores.

A Lei 14.223, conhecida como Lei Cidade Limpa, que não se trata de uma operação urbana, foi "vendida" para a sociedade em geral como uma lei que visa recuperar os direitos fundamentais da cidadania que haviam sido perdidos com o tempo. No site da prefeitura há uma cartilha sobre a lei para o acesso de qualquer cidadão. Nele é possível compreender como a prefeitura vendeu a lei como algo bom para todos os cidadãos, exaltando o direito a um relacionamento mais livre e seguro com as áreas públicas. Segundo o texto do próprio site da prefeitura "a lei Cidade Limpa significa a supremacia do bem comum sobre qualquer interesse corporativo. Sua aplicação permitirá a São Paulo diminuir a poluição visual que há tantos anos prejudica nosso bem-estar e promover a melhor gestão do espaço... a lei é um meio para tornar São Paulo ao mesmo tempo mais estruturada e acolhedora."

A cartilha apresenta diversas frases apelativas que buscam ganhar a confiança dos cidadãos diante da lei,

> Busca, entre outras ações, atacar a poluição visual e a degradação ambiental, preservar a memória cultural e histórica e facilitar a visualização das características das ruas, avenidas, fachadas e elementos naturais e construídos da cidade.

É claro que o resultado da implantação da lei parece ser positivo a primeira vista, como pode ser visto nas imagens abaixo, pois realmente a cidade mais "limpa", sem todas aquelas propagandas espalhadas. Mas a que custo isso ocorreu?

Nem todos os cidadãos ficaram felizes com as mudanças, principalmente alguns comerciantes de áreas tradicionais do município, como no caso do bairro da Liberdade. Numa reportagem publicada em abril de 2009, no site do UOL notícias, que ao ter que adequar à fachada dos comércios a Lei Cidade Limpa, os comerciantes e moradores da região criticaram as mudanças, pois o desejo da maioria era manter os tradicionais luminosos e letreiros bilíngues que traziam ao bairro o aspecto das capitais japonesas e bairros de Chinatown espalhados pelo mundo. Para conter os ânimos um projeto de requalificação do bairro feito pela iniciativa privada foi aprovado pela prefeitura de São Paulo. Mesmo assim muitas pessoas continuaram indignadas contra todas as mudanças e descaracterização do bairro.

Mas o principal aspecto da lei a ser discutido aqui é qual a intenção da criação dela, a valorização dos imóveis em diversos bairros da cidade, E no próximo capítulo desse trabalho é possível verificar como a lei foi uma das

ferramentas que proporcionou o elevado crescimento nos valores imobiliários de diversos bairros da cidade a partir de 2008.

Ao se criar essa lei, muito se discutiu sobre segurança, mas o principal intuito da mesma foi mudar a paisagem urbana, podendo destacar as fachadas dos imóveis. Isso poderá sem visto nas imagens abaixo. É possível notar que num primeiro momento, para aqueles que observam a paisagem superficialmente que antes da Lei Cidade Limpa, o que mais se destaca na paisagem são as propagandas, que captam a atenção das pessoas, de maneira que o que está a sua volta, muitas vezes, passe despercebido. Ao eliminar essas "distrações", os imóveis que são a questão chave desse trabalho, enfim podem ser destacados na paisagem, isso é essencial para que os mesmos tenham a tão desejada valorização imobiliária, que no fim, é um objetivo de destaque nessas operações urbanas e a Lei Cidade Limpa, descritas acima.

Figura 17: Comparativo entre antes e depois da Lei Cidade Limpa, na região da Liberdade. Fonte: www.noticias.uol.com.br. Acessado em 06/09/2015. Publicado em 05/04/2009.

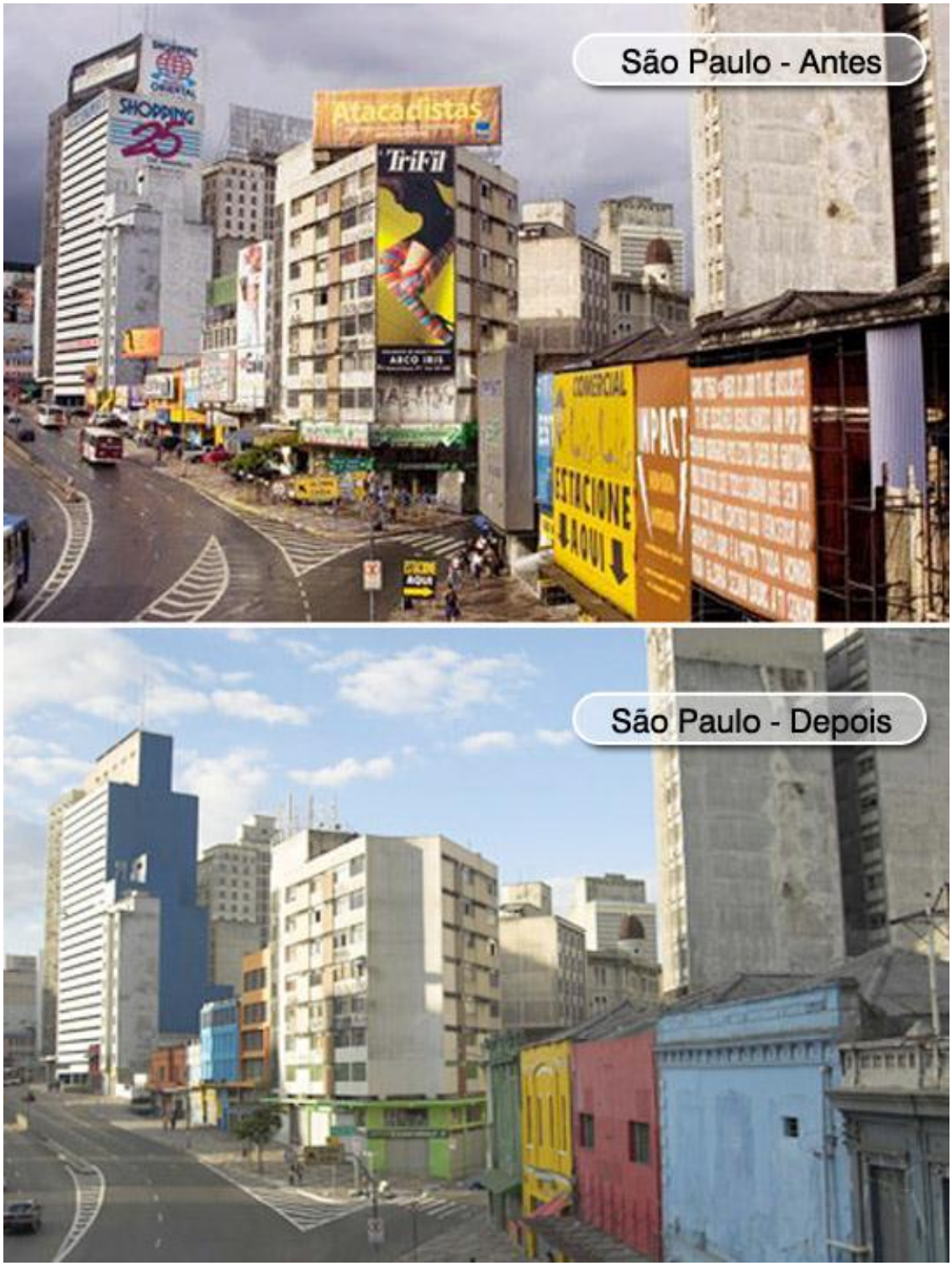

Figura 18: Comparativo entre antes e depois da Lei Cidade Limpa, na região próxima à Rua 25 de Março, em São Paulo. Fonte:www.megariopreto.com.br . Acessado em: 06/09/2015

Figura 19: Comparativo entre antes e depois da Lei Cidade Limpa, na região do “Minhocão”. Fonte:www.hildegoesasger.org. Acessado em 06/09/2015.

A Lei Cidade Limpa foi uma maneira de higienizar as paisagens da cidade para destacar a arquitetura dos edifícios. Com isso o objetivo principal dessa lei foi valorizar a paisagem arquitetônica e com isso aumentar os preços dos imóveis da cidade, como será visto no próximo capítulo

4. A valorização imobiliária do Centro Histórico: a consolidação das ações públicas e privadas na região

Atualmente a produção do espaço está cada vez mais conectada as diversas estratégias da reprodução capitalista. A racionalidade capitalista está presente em diversos aspectos da produção do espaço urbano, principalmente nas grandes metrópoles, com São Paulo, fazendo com que o espaço seja uma mercadoria. A produção do espaço e sua valorização se tornaram condições para a valorização de capitais do setor financeiro da economia aplicados no setor imobiliário (MIELE, 2008).

A produção do espaço atualmente pode ser compreendida como um processo implicado na reprodução de capitais. Sendo assim, os novos espaços e novos produtos imobiliários na metrópole não são produzidos na totalidade do tecido urbano metropolitano, pois ambos seguem uma lógica de produção segundo estratégias de valorização que selecionam e hierarquizam certos "espaços" da cidade para receber maior quantidade de investimentos, revelando uma seletividade espacial dos capitais, que imprimem na paisagem sua lógica (MIELE, 2008).

Um dos elementos essenciais para o mercado imobiliário é a aquisição de terrenos para a realização de novos empreendimentos imobiliários. Mas esse elemento é uma raridade no caso de uma área tão urbanizada como a do Centro Histórico de São Paulo. São praticamente inexistentes os terrenos livres de edificações na região. Para que ocorram os investimentos imobiliários nessa

região é necessária à intervenção do Estado por meio das operações urbanas e mudanças legislativas, como as analisadas no capítulo anterior.

Entre os diversos objetivos existentes na requalificação urbana do Centro Histórico do município de São Paulo podemos destacar o crescimento do setor imobiliário. Sendo assim é de vital importância a discussão sobre o papel dos promotores imobiliários que são os agentes responsáveis pela: incorporação, que é a operação essencial para a promoção imobiliária; financiamento, tanto da produção do imóvel, como da venda das unidades; estudos técnicos, utilizados para se verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra; construção do imóvel; e comercialização das unidades (CORRÊA, 1995).

Mesmo havendo uma diversidade de empresas que atuem no setor imobiliário, exercendo funções diversas, é possível dizer que há uma unidade na ação espacial dessas empresas, e que ela se dá a partir do incorporador. Esse é o agente fundamental na produção do espaço urbano, sua atuação está diretamente ligada à valorização diferencial das áreas dentro do tecido urbano. Sendo seu principal objetivo aumentar os lucros nas diferentes etapas da produção imobiliária (SILVA, 2012).

Para resolver diversos problemas que podem aparecer no setor, os capitais imobiliários buscam inúmeras estratégias para potencializar a produção imobiliária (SILVA, 2012). De todos os agentes que atuam na produção imobiliária, o incorporador tem papel fundamental no setor, pois ele é o responsável legal pela construção, venda e entrega do imóvel. Ele tem a função de coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela

comercialização (RIBEIRO, 1997). Sendo assim, na relação entre Estado e setor privado, o incorporador imobiliário é um dos agentes mais privilegiados e articulados com as ações públicas, em contrapartida essas empresas incorporadoras são as principais financiadoras de campanhas políticas.

Segundo Abramo (2007) um dos elementos importantes no setor imobiliário é o da convenção urbana, que é definida como uma crença, compartilhada por toda sociedade, de que uma determinada área irá permanecer com as mesmas características, sendo assim não irá desvalorizar ou mudar o perfil socioeconômico de seus moradores. Sendo assim, a convenção urbana faz com que os agentes imobiliários invistam numa certa área para que essa seja valorizada e a convenção urbana em torno dela seja valorizada. Essa convenção urbana não dura para sempre, pois muitas vezes o deslocamento de investimento de uma área para outra é feita para a maximização dos lucros obtidos pelos empresários do setor imobiliário. Para que essa convenção urbana ocorra é necessária à participação de diversos agentes como o Estado, proprietários fundiários, entre outros.

O processo de convenção urbana esteve presente no Centro Histórico de São Paulo em diversos períodos históricos, como foi relatado no capítulo 1 desse trabalho. A região já passou pelo processo de valorização, depois de desvalorização e atualmente se encontra novamente no processo de valorização imobiliária, como pode ser visto nos gráficos desse capítulo mostrar especificamente como e já colocar os gráficos. A região atualmente conhecida como Centro Histórico de São Paulo teve sua primeira valorização com os investimentos provenientes da produção cafeeira no início do século XX, no capítulo 1 desse trabalho também é discutida a mudança do eixo de

investimento para outras regiões da cidade, e assim a desvalorização do Centro Histórico, e atualmente a região passa por uma nova onda de investimentos em urbanização, o que acarretou numa valorização imobiliária da região estudada, principalmente a partir do ano de 2008.

A questão da valorização imobiliária é fundamental para a realização desse trabalho. A seguir analisaremos alguns gráficos de valor do m² na região estudada. Esses gráficos foram elaborados com base na tabela FIPE ZAP do site de imóveis ZAP. A escolha desse site como meio de obter informações deu-se graças a grande quantidade de possibilidades de obtenção de informações que ele permite ao usuário. No caso desse estudo foram escolhidos os bairros da Sé e da República. O site permite obter dados venda e aluguel, nesse caso foi escolhido o preço de venda, porque na continuidade dos estudos será possível obter informações do mesmo tipo obtidas em outras fontes, como a EMBRAESP. Também serão analisados os dados referentes aos aluguéis, mas o principal foco desse estudo será o preço das vendas de apartamentos.

Também é possível ter dados de casas, apartamentos, imóveis comerciais e flats, e para o trabalho foi escolhido apenas apartamento, porque era o tipo de imóvel com maior amostragem, ressaltando-se que região estudada é extremamente verticalizada. A seguir termos quatro gráficos, sendo o primeiro deles referente aos apartamentos, independente do número de dormitórios, o segundo foi feito apenas com apartamentos de um dormitório, o terceiro foi feito com apartamentos de dois dormitórios e o quarto gráfico feito com apartamentos de três dormitórios. O período escolhido para ser tratado no gráfico foi o de janeiro de 2008 até janeiro de2014. A escolha desse período se

deu porque coincide com o período de maiores investimentos públicos e privados na região, portanto coincide com o período de maior valorização imobiliária da região. Muitos edifícios históricos foram restaurados nesse período ou um pouco antes do mesmo, demonstrando o interesse de requalificar a região. Na tabela a seguir é possível verificar algumas dessas obras:

Edifício histórico	Período de restauração
Mosteiro de São Bento	2011 - Atualmente em obras
Edifício Martinelli	1975-1979 2011 - Atualmente em obras
Edifício Guinle	2011
Solar da Marquesa de Santos	2008 - 2011
Igreja da Ordem Terceira do Carmo	2011
Edifício Sampaio Moreira	2012 - Atualmente em obras
Theatro Municipal	2009 - 2011

Tabela 2: Períodos de restauração de edifícios históricos do Centro.

A região é marcada pela existência de diversos edifícios históricos que trazem uma singularidade ao espaço que é usada para atrair tanto turistas como também valorizar os imóveis do entorno. No mapa a seguir é possível verificar tidos os edifícios históricos encontrados na região:

Mapa 1: Localização dos edifícios históricos do Centro. Fonte:www.sp-turismo.com.br

1 Basílica e Mosteiro de São Bento.	26 Monumento Duque de Caxias.
2 Biblioteca - Mário de Andrade.	27 Mosteiro da Luz / Museu de Arte Sacra.

3 Bolsa de Mercadorias e Futuros BM&F.	28 Museu Anchieta.
4 Bolsa de Valores de São Paulo, Espaço Bovespa.	29 Museu da Cidade.
5 Catedral Metropolitana da Sé.	30 Museu da Língua Portuguesa.
6 Casa nº1.	31 Museu do Theatro Municipal.
7 Centro Cultural Banco do Brasil.	32 N. Sra. da Consolação.
8 CIT OLIDO - Central de Informação Turística.	33 N. Sra. do Rosário dos Homens Pretos.
9 Conjunto Cultural da Caixa.	34 O Beijo - Largo São Francisco.
10 Edifício Altino Arantes, Sede do Banespa.	35 Ordem Terceira de São Francisco.
11 Edifício Copan.	36 Ordem Terceira do Carmo.
12 Edifício Caetano de Campos.	37 Palácio da Justiça.
13 Edifício Itália - Terraço Vista Panorâmica.	38 Palácio das Indústrias.
14 Edifício Martinelli.	39 Palácio Matarazzo.
15 Estação e Jardim da Luz.	40 Patteo do Collegio.
16 Estação Júlio Prestes.	41 Pinacoteca do Estado.
17 Estação Pinacoteca.	42 Pirâmide dos Piques (Obelisco), Largo da Memória.
18 Faculdade de Direito da USP, São Francisco.	43 Sala São Paulo.
19 Fonte dos Desejos.	44 Santa Ifigênia.
20 Galeria do Rock.	45 Santo Antônio.
21 Galeria Olido.	46 Sebos entre Rua 24 de maio e Av. São João.
22 Glória Imortal aos Fundadores de SP.	47 Shopping Light.
23 Liceu de Artes e Ofícios de SP.	48 Theatro Municipal.
24 Marco Zero - Praça da Sé.	49 Viaduto do Chá.
25 Mercado Municipal.	50 Viaduto Santa Ifigênia.

Tabela 3: Edifícios históricos representados no mapa 1.

A seguir temos um gráfico com a variação do preço do m² nos apartamentos da região estudada. A amostragem desse gráfico variou de 6 imóveis durante os primeiros meses de 2008 até 26 imóveis durante os últimos meses de 2013 e início de 2014 no caso do bairro da Sé, e no caso do bairro da República variou de 12 imóveis de amostragem durante os primeiros meses de 2008 até 233 imóveis nos últimos meses de 2013 e início de 2014. Essa grande variação na amostragem de imóveis de ambos os bairros ocorreu devido ao fato do site ter sido criado no ano 2000, com o nome de Planeta Imóveis, mas apenas em 2007 o site mudou seu nome para ZAP imóveis e passou por uma grande operação de reformulação, que fez com que a partir daí ele ganhasse notoriedade entre os sites de imóveis, o que atraiu muitos anúncios durante o período estudado. É possível verificar que em 2008 o preço do m² na República sempre variou entre R$1500 e menos de R$2000. Como pode se observar na tabela abaixo, a maioria das reformas e restaurações das edificações históricas no Centro Antigo começou a ser realizada em 2011, ano que foi precedido por um período de grande crescimento econômico do país e pelas facilidades de crédito concedidas pelos bancos levaram os brasileiros a investirem em imóveis, o que provocou uma alta dos preços dos imóveis por grande parte do país, mas essa valorização não ocorreu de forma homogenia. Portanto é importante analisar esse gráfico em dois períodos históricos em separados, sendo o primeiro período relacionado a uma fase antes da intensificação das intervenções urbanas na região, de janeiro de 2008 até dezembro de 2010, e o segundo período marcado por essas intervenções a partir de 2011. É possível verificar que de 2008 até 2010 os imóveis valorizaram cerca de 60% na Sé e 70% na

República, valores considerados dentro das expectativas para a cidade a São Paulo durante aquele período. A diferença dessa valorização imobiliária para a que ocorreu no segundo período é muito considerável, pois de 2011 até 2014 o m² valorizou em mais de 250% na Sé e mais de 190% na República

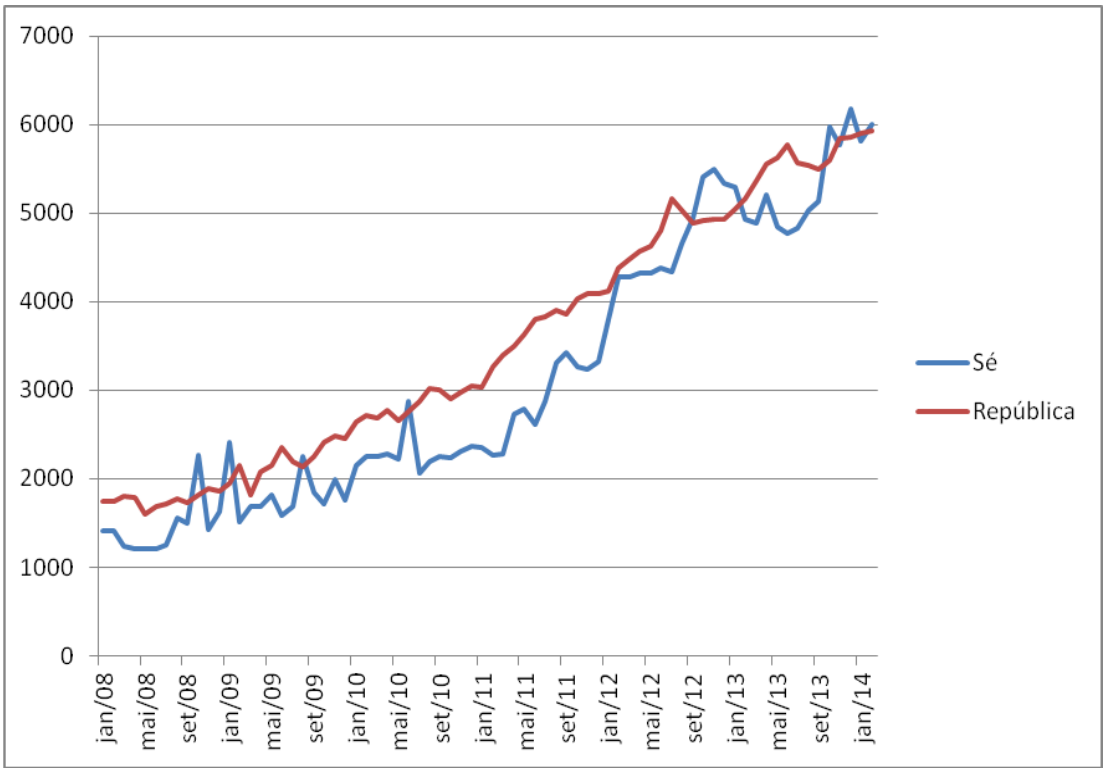

Gráfico 1: Valorização imobiliária dos apartamentos à venda nos bairros da Sé e República.

Os investimentos realizados no Centro Histórico, o crescimento econômico do país e a facilidade de crédito imobiliário gerou essa enorme valorização vista no gráfico. Até 2011 podemos notar um crescimento dos valores imobiliários na República e uma valorização imobiliária instável na Sé. A partir de 2011, é verificado um crescimento muito acelerado dos valores imobiliários em ambos os bairros. Isso demonstra que todas as ações realizadas tiveram sucesso em seu objetivo de retomar o crescimento de um espaço considerado decadente, principalmente nos discursos políticos e da mídia, num espaço apto a servir para a reprodução do capital.

O gráfico a seguir representa apenas o valor do m² em apartamentos com um dormitório, esse tipo de apartamento aparece em grande quantidade na região, sendo que o número de amostras no início de 2008 é de 2 imóveis na Sé e República até 2014 quando as amostras chegam a quase 20 na Sé e mais de 120 na República. Nos apartamentos com um dormitório o valor do m² era menos de R$1500 na Sé e menos de R$2000 na República. No período de 2008 até 2010 o m² dos imóveis de 1 m² valorizaram cerca de 90% na Sé e na República, já é possível notar que mesmo nesse período esses apartamentos valorizaram mais do que os apartamentos em geral na região. No período de 2011 até 2014, o valor do m² desses apartamentos cresceu em mais de 200% na Sé e quase 200% na República. Mais uma vez podemos notar que ocorre um aumento considerável no preço do m² depois de 2011.

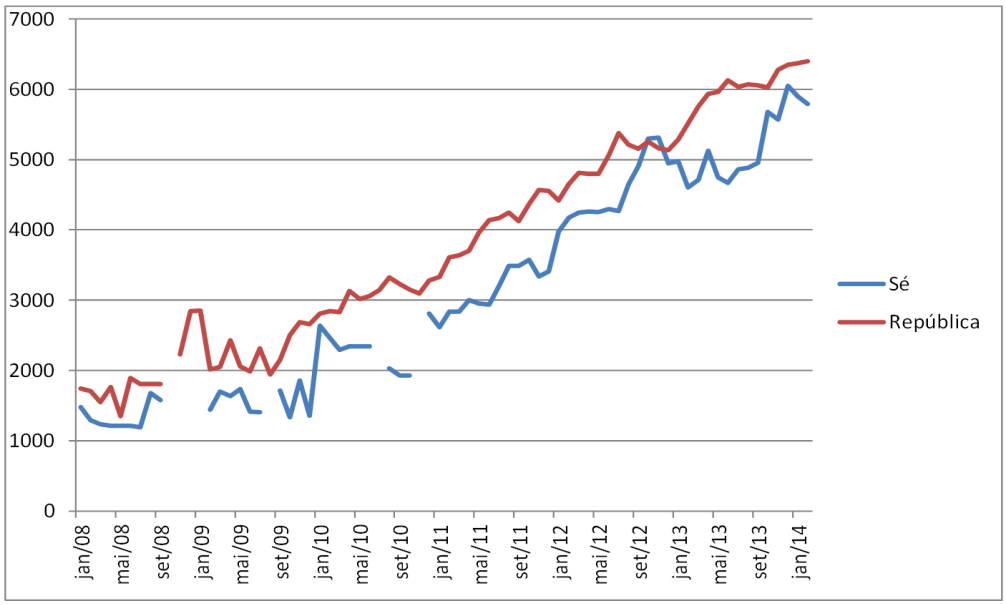

Gráfico 2: Valorização imobiliária dos apartamentos de um dormitório à venda nos bairros da Sé e República.

No próximo gráfico temos representados o valor do m² em apartamentos com dois dormitórios. Esses apartamentos também aparecem em grande quantidade na região, sendo que as amostragens para a elaboração do gráfico foram de 2 imóveis na República e na Sé, em 2008, chegando a quase 20 imóveis na Sé e mais de 70 imóveis na República, em 2013 e começo de 2014. No período de 2008 até 2010, o valor do m² nesses imóveis valorizou aproximadamente 65% na Sé e 55% na República, enquanto que no período de 2011 até 2014 a valorização do m² foi cerca de 300% na Sé e 190% na República.

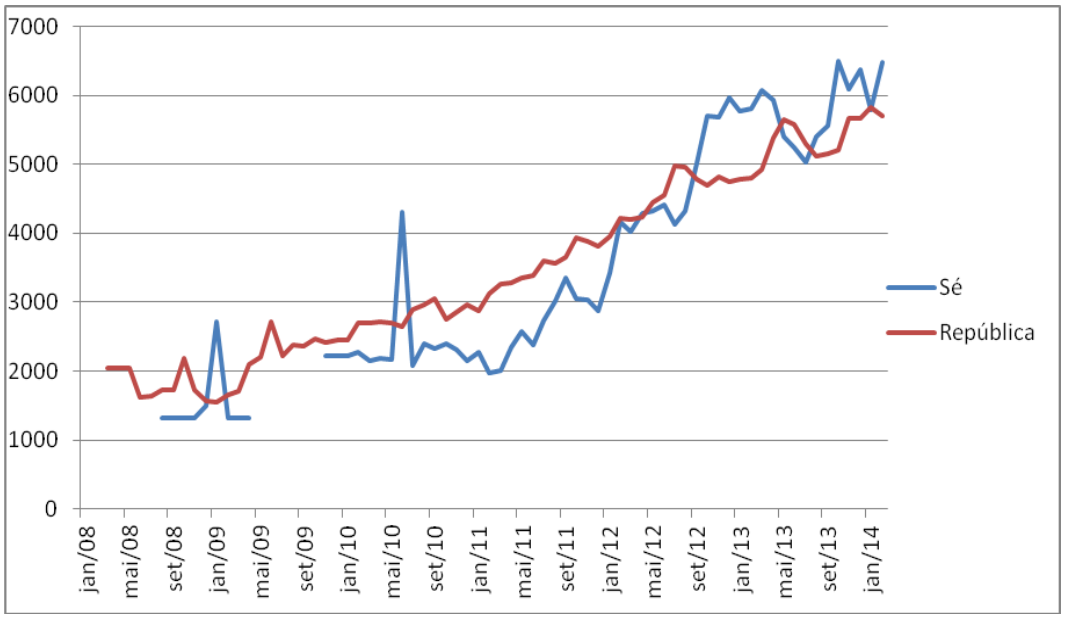

Gráfico 3: Valorização imobiliária dos apartamentos de dois dormitórios à venda nos bairros da Sé e República.

O gráfico com apartamentos de três dormitórios é o que pode aparecer maiores distorções, porque a amostragem trabalhada foi bem menor do que nos outros gráficos, mas vale a pena compará-los com os outros. A amostragem para a elaboração desse gráfico foi de 4 na República no começo de 2008, sendo que no mesmo período não houve amostragem para o bairro

da Sé. Essa amostragem chegou a 2 imóveis na Sé e mais de 30 na República, nos últimos meses de 2013 e começo de 2014. No período de 2008 até 2010 poucos imóveis aparecem na amostragem na Sé, portanto a análise da valorização imobiliária do bairro ficou prejudicada, enquanto que no mesmo período esses imóveis tinham o valor do m² em menos de R$2000 e valorizaram aproximadamente 35% na República. No período de 2011 até 2014, os apartamentos valorizaram cerca de 130% na Sé e 220% na República.

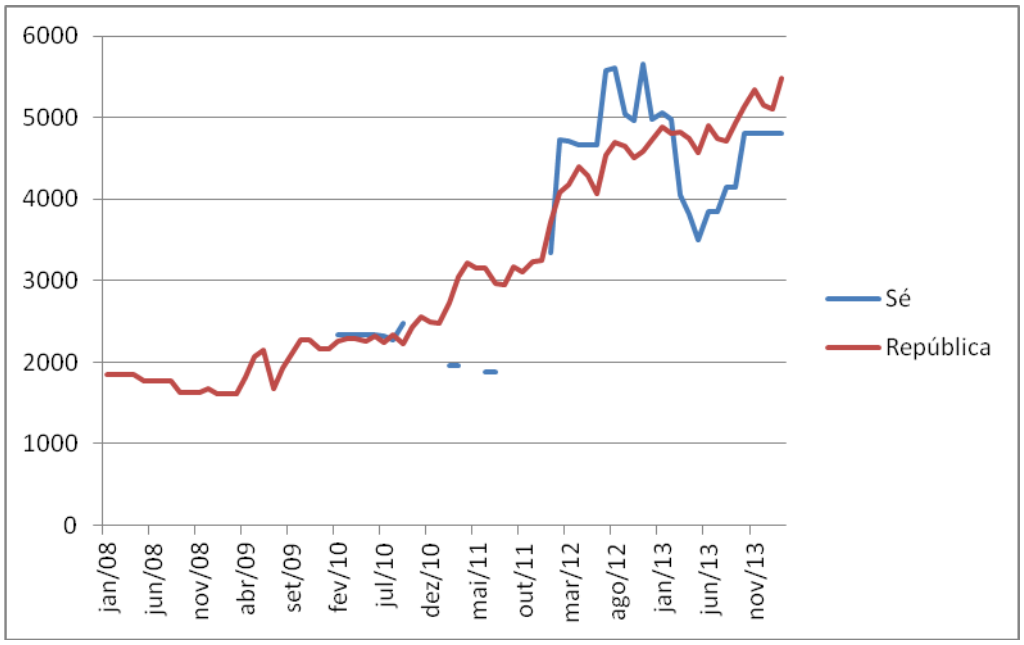

Gráfico 4: Valorização imobiliária dos apartamentos de três dormitórios à venda nos bairros da Sé e República.

O período escolhido de 2008 até 2014 foi marcado pela valorização imobiliária em praticamente toda cidade de São Paulo, mas o mapa abaixo demonstra que essa valorização imobiliária ocorreu de maneira desigual nos diversos bairros da cidade. Nele é possível observar que a valorização imobiliária foi uma tendência na cidade de São Paulo desde 2008, mas a Sé e

a República estão entre os bairros com maior valorização imobiliária, são poucos os bairros que tiveram valorização imobiliária semelhante. O único caso que apresenta uma valorização imobiliária superior ao caso estudado é do bairro da Luz. A explicação para isso acontecer está no fato de que a Luz passou por um processo semelhante à área estudada. Com o Projeto Nova Luz o bairro em questão teve uma intensa valorização imobiliária. Isso é importante para mostrar como as operações urbanas estão ligadas ao processo de valorização imobiliária.

Valorização do m² de apartamentos no período de 2008-2014

Bairro	%	Bairro	%
Sé	307	Luz	420
República	232	Santana	171
Jardins	145	Pinheiros	194
Bela Vista	218	Perdizes	175
Aclimação	171	Paraíso	185
Barra Funda	231	Pacaembu	94
Berrini	272	Morumbi	127
Brás	236	Ibirapuera	57
Butantã	158	Higienópolis	158
Cerqueira Cesar	184		

Fonte: tabela FIPE do Zap Imóveis

Durante o período avaliado os imóveis valorizaram 197,4% na cidade de São Paulo. A tabela acima demonstra que algumas regiões valorizaram muito mais do que outras. Essa variação ocorreu devido à concentração de investimentos em uma região em detrimento de outra. O único bairro que valorizou muito mais do que os estudados nesse trabalho foi a Luz, mas isso é explicado porque o mesmo passou por um processo semelhante aos bairros da Sé e República, com a Operação Urbana Nova Luz, trazendo uma acelerada valorização imobiliária na região. As operações urbanas possuem uma característica de uma rápida valorização imobiliária, mesmo antes de algo ser construído, os projetos já agregam valores aos imóveis da região. Outro motivo para essa variação é que os gráficos são em porcentagem e muitos bairros já tinham um valor imobiliário elevado, portanto seu crescimento em porcentagem é mais restrito. É comum um lugar que passou por um processo de decadência, passar por uma valorização imobiliária mais expressiva, já que os investimentos que são realizados agregam grande valor ao espaço urbano.

5.Conclusão

Como dito inicialmente o principal objetivo desse trabalho foi analisar as transformações, no mercado imobiliário, causadas pela requalificação urbana do Centro Histórico de São Paulo. Assim como entender as singularidades de todo esse processo e suas características na região estudada.

Para isso foi necessário identificar as principais políticas públicas realizadas pelas últimas administrações municipais com o intuito de reestruturar o Centro Histórico de São Paulo, e assim buscar a requalificação desse espaço, para que o mesmo estivesse apto a servir as necessidades de reprodução do capital.

Essas políticas públicas se deram principalmente através das operações urbanas e da criação de algumas leis que foram discutidas no capítulo dois desse trabalho. Nos documentos das operações urbanas fica claro que nada pode ser obstáculo para a realização das mesmas. Isso é muito importante para que essas operações ocorram da maneira planejada, pois como visto anteriormente, elas são de vital importância para garantir o retorno financeiro para os setores privados que investiram na região. Não é mais possível dissociar os interesses dos setores públicos e privados no processo de urbanização de uma grande cidade como São Paulo. Essa associação dos setores públicos e privados é facilitada no Brasil, devido ao financiamento eleitoral. Para ser eleito no país, geralmente, é necessário um investimento muito grande em propaganda, durante a campanha política. Mas a maioria das

vezes os políticos recebem o financiamento de empresas privadas para conseguirem se eleger. Isso é uma realidade nas campanhas brasileiras, tanto é que no dia 17/09/2015 o Supremo Tribunal Federal (STF) proibiu as doações do setor privado para as campanhas. Todo esse investimento não é realizado por um ato de caridade do setor privado ou por acreditarem nos ideais políticos do financiado. Os setores privados não querem desperdiçar seu capital, sendo assim eles investem naquilo que dará retorno financeiro, e investir em campanhas eleitorais dão muito retorno, dependendo do ramo da empresa, tanto é que atualmente os maiores investidores são empresas dos setores de coleta de lixo, transporte e empreendedoras imobiliárias, entre outras. O político quando eleito já começa seu mandato devendo “favores” aos seus investidores e assim ele acaba sendo parcial ao realizar suas ações, muitas vezes, buscando nessas ações beneficiar quase que exclusivamente essas empresas e deixando de lado muitos interesses dos cidadãos.

Nesse trabalho foram estudadas essas ações públicas que buscaram principalmente incentivar à produção de novas edificações, a regularização de imóveis, à reconstrução e reforma de imóveis existentes para a adequação de novos usos, assim como criar condições especiais para a transferência do potencial produtivo. Todas essas ações e investimentos foram necessários para adequar o Centro Histórico onde os investimentos tinham diminuído desde os anos 60, quando a região passa por um período de decadência, e deixa de ser tão atrativa para possíveis investidores. O que se viu foi uma série de ações que buscaram readaptar o Centro Histórico, para que esse novamente pudesse servir à reprodução do capital.

Entre essas ações realizadas às reformas e restaurações dos edifícios históricos foi de vital importância, pois eles, além de serem numerosos, representam um aspecto importante para a região. Eles foram utilizados como atrativos turísticos e para investidores do setor imobiliário. Sendo assim, muitos foram restaurados durante o período de maior valorização imobiliária da cidade.

A motivação do Estado para concentrar parte de suas ações nessa região é o fato de garantir que os investidores de campanha, geralmente ligados ao setor imobiliário, tenham retorno financeiro. Geralmente, as decisões de que regiões irão receber maior atenção do governo, não são dadas aleatoriamente, pois quando o governo escolhe uma dessas áreas os agentes privados já começaram seus investimentos anteriormente. Como dito anteriormente, os investidores privados não jogam com seu dinheiro e só investem onde realmente pode haver retorno, por isso é necessário que o Estado garanta as condições para que ocorra esse retorno.

E esse retorno ocorreu principalmente a partir de 2011, onde ocorreu uma acelerada valorização imobiliária no Centro Histórico, e a região apareceu como uma das que tiverem maior valorização imobiliária no período estudado. Sendo superado apenas por bairros onde também ocorreram operações urbanas e concentraram ações dos setores públicos e privados.

Sendo assim é possível perceber que atualmente às grandes cidades do mundo globalizado, tem como uma de suas principais funções, servir de instrumento para a reprodução do capital. E um dos setores que mais as utiliza com esse objetivo é o setor imobiliário. Em parceria, o setor público garante as

condições legais e infraestrutura no espaço, contribuindo para que os investimentos do setor privado tenham retorno. Foi assim que a região do Centro Histórico de São Paulo apresentou uma valorização imobiliária superior à maior parte da cidade, isso ocorreu em decorrência da concentração de investimentos na região.

Diversos fatores são responsáveis pela valorização imobiliária de uma região, mas foi possível notar que os agentes públicos e privados tem forte influência em relação às regiões que terão a maior valorização. E que atualmente grande parte das ações realizadas nas grandes cidades visam quase que exclusivamente o retorno financeiro, caracterizando essas cidades como mercadorias.

6.Referências bibliográficas

ALMEIDA, Nedir F. **Metamorfoses dos usos do lugar: a revalorização urbana como estratégia de acumulação de capital.** São Paulo, Tese de Mestrado, 2007.

ALVES, Glória da A. **A requalificação do Centro de São Paulo.** In: Estudos avançados, vol.25, n°71, São Paulo, 2011.

_____. **O papel do patrimônio nas políticas de revalorização do espaço urbano.**In: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, vol. XII, n°270. Barcelona, 2008.

_____. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação.**São Paulo, Comissão Editorial Labur, 2010.

ANGELI, P. A. L. **As operações urbanas consorciadas como instrumento de planejamento urbano – estudo de caso da cidade de São Paulo – SP.** São Paulo, Dissertação de mestrado, 2011.

ARANTES, O. **A cidade do pensamento único, desmanchando consensos.** Petrópolis, Ed. Vozes, 2002.

BENACH, Núria. Perspectivas culturais para o estudo da cidade**.** In: Ana Fani Carlos e Carles Carreras (org.) **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

BOTELHO, Adriano. **Ourbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário.** São Paulo Fapesp, 2007.

CALDEIRA, Teresa P. R. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo, Editora Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. . São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro**.** O In:Ana Fani Carlos e Ariovaldo Umbelino de Oliveira (org.)
Geografias de São Paulo: A Metrópole do século XXI. São Paulo, Ed. Contexto, 2004.

_____. A metrópole de São Paulo no contexto da urbanização contemporânea. In: Revista **Estudos Avançados**.INDICAR N. São Paulo, Instituto de Estudos Avançados da Universidade de São Paulo, 2009.

CARRERAS, Carles. Da cidade industrial à cidade dos consumidores: reflexões teóricas para debater**.**In: Ana Fani Carlos e Carles Carreras (org.) **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

CARVALHO, André L. **Metropolização e o discurso da modernidade na reposição da periferia: o bairro do Cabuçu no município de Guarulhos.** São Paulo. FFLCH. Tese de Mestrado, 2010.

CORDEIRO, Helena K. **O Centro da Metrópole Paulistana: Expansão Recente.** FFLCH. São Paulo, Tese de Doutorado, 1980.

DAMIANI, Amélia L. A Geografia e a produção do espaço da metrópole: entre o público e o privado**.** In: Ana Fani Carlos e Carles Carreras(org.). **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

FERREIRA, A. A **cidade no século XXI: segregação e banalização do espaço.** Rio de Janeiro, Ed. Consequência, 2011.

FERREIRA, João S. W. **São Paulo: o mito da cidade global.** São Paulo, FAUTese de Doutorado, 2003.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna.** São Paulo, Ed. Loyola, 1992.

_____. **A liberdade da cidade.** In: GEOUSP – Espaço e Tempo, n°26, São Paulo, 2009.

_____. **O enigma do capital e as crises do capitalismo.** São Paulo, Boitempo Editorial, 2011.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço.** Paris, Ed. Anthropos, 2006.

_____. **A revolução urbana.** Belo Horizonte, Ed. UFMG, 2008.

_____. **O direito à cidade.** São Paulo, Ed. Centauro, 2011.

LEMOS, Amália I. G. *Gentrification* ou moradia social: estudo comparativo do consumo no Centro **Antigo de São Paulo. In:**Ana Fani Carlos e Carles Carreras (org.) **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole**. São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

MAGALHÃES, Roberto A. **A requalificação do Centro do Rio de Janeiro na década de 1990: a construção de um objetivo difuso.** Rio de Janeiro, Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, 2008.

MALTA, Fernando. **Cidades Globais e Relações Internacionais.** Rio de Janeiro, Instituto de Relações Internacionais, 2008.

MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único.** Petrópolis, Ed. Vozes, 2002.

MARICATO, Ermínia & FERREIRA, João S. W. Operação urbana consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento de desigualdade? In: Letícia Marques Osório (org.)**Estatuto da cidade e reforma urbana: novas**

perspectivas para a cidade brasileira. Porto Alegre/ São Paulo, Editora Sergio A. Fabris, 2002.

MIELE, Sávio A. F. **O movimento da economia financeira a dinâmica imobiliária de São Paulo.** São Paulo, FFLCH, 2008.

MOREIRA, Carolina M. **Intervenções urbanas contemporâneas: o caso da área da Luz no centro de São Paulo.** São Paulo, Dissertação de Mestrado, 2008.

PÁDUA. Rafael F. **Implicações socioespaciais da desindustrialização e da reestruturação do espaço em um fragmento da metrópole de São Paulo.** São Paulo, FFLCH 2008.

PEREIRA, O.C.M. A luta por moradia no Centro de São Paulo. Confluência de temas e atores. **Anais do Encontro Nacional da Anpur**, São Paulo, 2013.

PRONIN, Maria & CARPIGIANI, Berenice. O Shopping Light: percepção e memória do lugar**. III Fórum de Pesquisa** FAU. Mackenzie, 2007.

RAMOS, Diana H. **A guerra dos lugares nas ocupações de edifícios abandonados do centro de São Paulo.** São Paulo, Dissertação de Mestrado, 2009.

RIGOL, Sergi M. A *gentrification:* conceito e método**.** In: Ana Fani Carlos e Carles Carreras (org.) **Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole.** São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

RIVIÈRE D´ARC, H. Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo. In: Catherine Bidou-Zachariasen (org.) **De volta à cidade**. São Paulo, Ed. Annablume, 2006.

SANDRONI, Paulo. **A dinâmica imobiliária da cidade de São Paulo: esvaziamento, desvalorização e recuperação da região central.** In: Caminhos para o Centro: estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo. São Paulo, Prefeitura de São Paulo, 2004.

SCARLATO, Francisco C. **Revitalização do Centro Antigo: O espaço da memória de São Paulo.** In: Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

SERPA, Angelo. **O espaço púbico na cidade contemporânea.** São Paulo, Ed. Contexto, 2009.

SILVA, Kléber W.V. F. **O problema da habitação no contexto da revalorização do Centro Histórico de São Paulo (1991-2006).** São Paulo. Tese de Mestrado, 2007.

SILVA, Oséias T. **O papel do capital imobiliário nas (re)definições da centralidade urbana.** Rio de Janeiro, Dissertação de Mestrado, 2012.

SMITH, Neil. **A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à "regeneração" urbana como estratégia urbana global.** In: De volta a cidade, São Paulo, Ed. Annablume, 2006.

_____. **Gentrificação, a fronteira e a reestruturação do espaço urbano.** In: GEOUSP- Espaço e tempo, nº 21. São Paulo, Edusp, 2007.

TRINDADE JR. Saint-Clair C. da.**Estratégias de desenvolvimento e discurso do "declínio" em políticas de requalificação urbana no Brasil e na Europa.** In: Revista Cidades, n° 11, Presidente Prudente, GEU, 2010.

VAZ, Aglaé. **O projeto nova Luz e a renovação urbana na região da Luz: o espaço urbano como condição e produto da acumulação e como espaço de reprodução da vida.** São Paulo, Tese de Mestrado, 2009.

VOLOCHKO, Danilo. **A produção do espaço urbano e as estratégias reprodutivas do capital: negócios imobiliários e financeiros em São Paulo.** São Paulo, Comissão Editorial Labur, 2008.

ZANETTI, V. Z. Planos e projetos ausentes: desafios e perspectivas da requalificação das áreas centrais de São Paulo. São Paulo, Tese de Mestrado, 2005.

YÁZIGI, Eduardo. **Funções culturais da metrópole: metodologia sobre a requalificação urbana do centro de São Paulo.** In: Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. São Paulo, Ed. Contexto, 2005.

Disponível em: <www.embraesp.com.br>

Acesso em 25/03/2014

Disponível em: <www.prefeitura.sp.gov.br>

Acesso em 25/03/2014

Disponível em: <www.sp-turismo.com>

Acesso em 25/03/2014

Disponível em: <www.zap.com.br>

Acesso em 25/03/2014

Disponível em: <www.saopauloantiga.com.br>

Acesso em 27/04/2015

Disponível em: <www.cidadedesaopaulo.com>

Acesso em 01/05/2015

Disponível em: <www.estadao.com.br>

Acesso em 11/10/2015 e 23/10/2015

Disponível em: <www.folha.uol.com.br>

Acesso em 12/10/2015

Disponível em:<www.g1.globo.com>

Acesso em 12/10/2015

Disponível em: <www.r7.com.br>

Acesso em 23/10/2015

Disponível em: <www.redebrasilatual.com.br>

Acesso em 23/10/2015

Disponível em:<www.ultimosegundo.ig.com.br>

Acesso em 23/10/2015