

10 de maio de 2006

# Intervenções urbanas estruturais

Praça das Artes



Nova Luz



Mesa redonda sobre  
intervenções na  
Quadra 27 e no Pólo  
Luz-Santa Ifigênia

---

## Abertura

- 8 *Marco Antonio Ramos de Almeida*
- 9 *Jorge da Cunha Lima*

---

## Exposições do Poder Público

Os objetivos das intervenções e seus benefícios para a região central da cidade

- 11 *Andrea Matarazzo*  
O retrato da ocupação atual da região da Nova Luz
- 14 *Orlando de Almeida Filho*  
Os aspectos sociais decorrentes das intervenções
- 17 *Antonio Floriano Pesaro*  
As questões jurídicas envolvidas
- 21 *Isaías José de Santana*  
As propostas de projetos culturais para as áreas
- 23 *Carlos Augusto Machado Calil*  
As intervenções no contexto do empréstimo do BID
- 26 *Geraldo Biasoto*  
Os aspectos urbanísticos e estruturais das intervenções
- 28 *José Magalhães Jr.*  
A questão do Patrimônio Histórico da região
- 30 *José Eduardo Assis Lefèvre*

---

## Exposições da Iniciativa Privada

Visões urbanísticas sobre as intervenções

- 34 *Lucio Gomes Machado*
- 38 *Cibele Riva Rumel*  
Implicações legais e possibilidades de parcerias público privadas
- 40 *José Carlos Junqueira Meirelles*
- 41 *Luciano Garcia Rossi*  
A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica
- 43 *Luiz Paulo Pompéia*
- 45 *Mauro Peixoto de Oliveira*
- 47 *Adriano Sartori*  
A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica
- 50 *Eduardo Della Manna*

---

## Respostas do Poder Público

- 53 *Andrea Matarazzo*

---

## Encerramento

- 55 *Jorge da Cunha Lima*
- 56 *Marco Antonio Ramos de Almeida*

# introdução

A Associação Viva o Centro organizou em 10 de maio de 2006 uma mesa redonda que reuniu autoridades do Poder Público e representantes da iniciativa privada e da sociedade civil para um debate acerca das intervenções previstas pela Prefeitura no Centro de São Paulo, à exemplo das realizadas na Região da Luz e na Quadra 27, formada pela Rua Conselheiro Crispiniano, Avenida São João, Vale do Anhangabaú e Praça Ramos de Azevedo.

À primeira vista, não haveria razões para que a Viva o Centro tratasse ambos os temas de forma conjunta, dada a constatação de que essas iniciativas estão sendo desenvolvidas separadamente, cada qual com seu respectivo quadro legal. A Lei 14.096/05 representa um conjunto de incentivos fiscais para atrair empreendimentos à Luz e o Decreto 46.938 é um esforço para viabilizar o projeto denominado Praça das Artes, da Secretaria Municipal da Cultura, na Quadra 27. Essas intervenções reafirmam o interesse do Poder Público Municipal na requalificação do Centro e configuram exemplos de investimentos públicos no contexto do empréstimo do BID.

Todavia, um segundo olhar, mais atento ao processo de requalificação do Centro da cidade observará a relevância dessas intervenções e seus pontos de congruência.

Em primeiro lugar, essas intervenções, de forma geral, representam iniciativas que reforçam a diversidade funcional na região, elemento fundamental à valorização dos Centros que morrem com a especificidade funcional e ganham vigor com a diversificação de suas atividades. Compreendem, também, a cultura como eixo central de requalificação urbana.

Em segundo lugar, podemos constatar que ambas as propostas se baseiam em decretos que declaram de Utilidade Pública grandes áreas do Centro, com a possibilidade de se utilizar um novo instrumento do Plano Diretor Estratégico, a Concessão Urbanística, capaz de catalizar transformações urbanas por meio de Parcerias Público-Privadas (PPPs). No caso do Centro, a utilização desse instrumento é altamente estratégica, pois a situação jurídica de muitos imóveis e a pulverização da propriedade podem dificultar, ou até inviabilizar, empreendimentos de grande porte.



*A mesa reuniu na Associação Viva o Centro, à esquerda, representantes do Poder Público Municipal e, à direita, representantes da Iniciativa Privada e sociedade civil.*

---

Nas últimas quatro eleições, a Associação Viva o Centro apresentou aos candidatos a prefeito da cidade o documento “Carta aos Candidatos” como forma de contribuir com os novos administradores da cidade. Em 2004, foram apresentadas 10 propostas prioritárias para a requalificação do Centro, a recuperação do Pólo Luz-Santa Ifigênia é a primeira proposta desse documento. Há tempos, a Associação focaliza suas atenções na região.

A Viva o Centro realizou o projeto que transformou a Estação Julio Prestes em uma das melhores salas de espetáculo do mundo, a Sala São Paulo, recebendo por esse trabalho, no ano 2000, o Prêmio ECO de Cultura da Câmara Americana de Comércio. Promoveu, ainda, uma série de estudos urbanísticos para a região, inclusive com o apoio da Lei Rouanet, e editou o livro “Pólo Luz - Sala São Paulo, Cultura e Urbanismo”, que registra todos os projetos e estudos realizados, potencializando a vocação cultural do Bairro da Luz.

Na Carta aos Candidatos de 2004 consta, ainda, a Refuncionalização do Vale do Anhangabaú, que tem como um de seus objetivos possibilitar o melhor aproveitamento da Quadra 27, melhorando a acessibilidade ao local.

Ao lado dessas propostas, a Viva o Centro também sugeriu aos candidatos a criação do “Guichê Inteligente do Centro” para receber projetos e empreendimentos para a área central, com a função de encaminhá-los à aprovação dos órgãos públicos competentes e de articular soluções para agilizar a realização deles. Faz parte dessa proposta a flexibilização e compatibilização das normas relativas a projetos de reforma, reciclagem e restauro de edificações para incentivar a modernização e melhor utilização do estoque imobiliário do Centro.

Certamente, com o “Guichê Inteligente”, grande parte das dificuldades enfrentadas pelos proprietários de edifícios localizados nas áreas declaradas de Utilidade Pública na Luz e na Quadra 27, bem como pelos investidores e donos de bens tombados da região, seriam resolvidos com a agilização dos aspectos burocráticos que são comuns a esse tipo de situação.



*Bancada da Sociedade Civil e Iniciativa Privada: da esquerda para a direita, Eduardo Della Manna, Adriano Sartori, Mauro Peixoto de Oliveira, Luiz Paulo Pompéia, Luciano Garcia Rossi, José Carlos Junqueira Meirelles, Cibele Riva Rumel e Lucio Gomes Machado.*

---

Além desses pontos, a mesa redonda também revelou que tanto a iniciativa privada quanto a sociedade em geral avaliam essas intervenções como ações desarticuladas - ainda que vinculadas ao projeto do BID -, e essa percepção recai sobre o exemplo das intervenções já realizadas na região da Luz. Ao longo de todo o debate ficou claro aos participantes que a região ainda não perdeu o estigma “Cracolândia” e que será preciso esforços mais efetivos na área social para extinguir essa mácula.

O debate também elucidou a importância do papel do Poder Público no trabalho de dotar a área da Luz não só de incentivos fiscais, mas também de garantias legais. A mobilização da imprensa e da mídia, por meio de ações de marketing para atrair os investidores, foi considerada crucial. Os investidores concordam que o projeto da Luz poderá ser atraente, mas a preocupação ainda existe em virtude da livre negociação, prevista nos termos da Concessão Urbanística que integra o Plano Diretor Estratégico, podendo ser mais um fator que dificulte iniciativas na região.

Quanto à Quadra 27, os participantes das duas bancadas - Poder Público e Iniciativa Privada - assim como os representantes da sociedade civil foram unânimes na constatação de que a área necessita de uma intervenção que contemple a otimização da infraestrutura já instalada.

Organizar a cidade espacialmente e criar planos globais (*master plans*) para o Centro foram os principais tópicos que ditaram a tônica do debate. Somam-se a esses pontos, a relevância da preservação do patrimônio histórico e arquitetônico que, no debate, ganhou uma nova roupagem: a criação de projetos e planos que dêem sentido de preservação para o futuro e que, cada vez mais, contribuam para a criação de uma identidade paulistana.



Bancada do Poder Público: da esquerda para a direita, Andrea Matarazzo, Orlando de Almeida Filho, Antonio Floriano Pesaro, Isaias José de Santana, Carlos Augusto Machado Calil, Geraldo Biasoto, José Magalhães Jr. e José Eduardo Assis Lefèvre.

# Sobre as propostas

---

## *Praça das Artes*

A proposta da Secretaria Municipal de Cultura, denominada Praça das Artes, abrigará as sedes da Escola Municipal de Música, do Balé da Cidade, o Centro de Documentação Artística e o Anexo do Teatro Municipal (áreas de ensaio e administração).

Situada na região central da cidade, na Quadra 27 (delimitada pela Avenida São João e pelas ruas Conselheiro Crispiniano e Formosa e Praça Ramos de Azevedo), a Praça das Artes visa à requalificação de seu entorno pelo fortalecimento do uso cultural. Promoverá o restauro do Conservatório Dramático e Musical, além da adaptação e construção de edifícios para abrigar as sedes da Escola Municipal de Música, do Balé da Cidade, o Centro de Documentação Artística e o Anexo do Teatro Municipal (áreas de ensaio e administração). Sob a praça, está prevista a construção de uma garagem subterrânea para atender ao novo empreendimento e à demanda do entorno.

Para viabilizar a projeto, de autoria do Arq. Marcos Cartum, a Prefeitura declarou de utilidade pública parte da quadra, num total de 6.353,16m<sup>2</sup> (Decreto 46.938 de 21/01/2006).

## *Nova Luz*

Foco das atenções da Subprefeitura da Sé no Centro, o Pólo Luz – Santa Ifigênia tem sido alvo de propostas em várias frentes de atuação, seja na fiscalização de imóveis irregulares, na elaboração de leis de incentivo ou projetos urbanos.

Elaborada pelo Executivo como forma de atrair a iniciativa privada, a Lei 14.096/05 dispõe de um conjunto de incentivos fiscais para novos investimentos mediante a emissão de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento (CID) ou redução de IPTU e ISS. O objetivo é promover o adensamento da área com os usos habitacional, de prestação de serviços e de atividades comerciais ligadas à cultura e tecnologia.

Em outra frente, uma área de mais de 105.000m<sup>2</sup> foi declarada de utilidade pública, ficando a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPPLA) a elaboração de um projeto urbano que inclui locais para a instalação de repartições públicas, como a Subprefeitura da Sé e PRODAM, além de outros equipamentos de uso público.

# Abertura





**Marco Antonio Ramos de Almeida**  
Superintendente geral da  
Associação Viva o Centro

O objetivo desta Mesa Redonda é aumentar a compreensão a respeito das intervenções do Poder Público nas áreas denominadas Nova Luz e Praça das Artes, na Quadra 27, principalmente no que se refere às desapropriações realizadas nessa região.

Antes de dar a palavra aos representantes do Poder Público, que iniciarão as exposições, seguidos dos representantes de entidades civis e empresas, eu gostaria de ressaltar que a Associação Viva o Centro considera esse tema de extrema relevância. Primeiro por abarcar áreas emblemáticas da cidade e, em segundo lugar, por apontar intervenções em áreas que, apesar de degradadas, possuem excelente infra-estrutura.

A região da Luz, que era conhecida como Cracolândia, hoje é uma área importantíssima, com duas estações de metrô, de duas linhas diferentes, e está inserida em um programa de requalificação chamado Nova Luz, que prevê sua recolocação no mercado imobiliário e no novo cenário cultural da cidade. No caso da Quadra 27, além do aspecto cultural, vale destacar a possibilidade de inserir o coração da cidade no rol de grandes empreendimentos imobiliários.

Creio que esse debate trará, além desses tópicos, outros pontos de atenção que contribuirão para enriquecer o evento e para o engajamento de todos - Governo, Mídia, Empresários e a Comunidade em geral - nesses projetos.



**Jorge da Cunha Lima**  
Presidente do Conselho Editorial da Revista Urbs

Como responsável pela linha editorial das publicações da instituição, me sinto muito alegre com a composição desta mesa, que reúne as pessoas que realmente pensam a cidade.

A Viva o Centro passou quase 15 anos desenvolvendo uma série de estratégias e ações para salvar a queda livre em que se encontrava o Centro e conscientizar governos, população e técnicos disso.

Com o tempo, governantes e candidatos colocaram o Centro como prioridade dentro de seus projetos eleitorais. Também técnicos se voltaram para o estudo da Região e a sociedade começou a ter um pouco de orgulho do Centro.

Agora, a Viva o Centro está em uma outra fase. Nós queremos nos transformar num centro de informações sobre Centro, por meio de publicações que reflitam o pensamento geral de todo o mundo que está envolvido na questão. Por essa razão, eventos como este, são tão importantes.

Exposições do

# Poder Público



Viva o Centro  
São Paulo

## Os objetivos das intervenções e seus benefícios para a Região Central da cidade



**Andrea Matarazzo\***  
Subprefeitura da Sé  
Secretaria de Subprefeituras

A respeito da área coberta pelo Projeto Nova Luz, vale ressaltar que não podemos entendê-la só como antiga Cracolândia, mas, sim, como a área que vai desde a Estação Júlio Prestes até a Avenida do Estado.

O projeto Nova Luz nasceu a partir da percepção de dois pontos importantes: a região era irradiadora de criminalidade e bloqueava a atividade econômica existente no Bom Retiro. Em suma, a propriedade do Bom Retiro que é próspera, contrastava com as suas extremidades, a Rua dos Gusmões, a Rua Mauá e a própria vizinhança da Subprefeitura da Sé, que ocupa uma área de quase 130.000m<sup>2</sup>, além de um transbordo de lixo. Se olharmos uma fotografia aérea, podemos perceber que a alta densidade do Bom Retiro vai se extinguindo até essas extremidades.

O Projeto Nova Luz propõe intervenções justamente nessas duas extremidades. A primeira ação será retirar a Sub-prefeitura daquela área, implantando no mesmo local um equipamento cultural e liberando cerca de 120.000m<sup>2</sup> como área verde. Com essa ação, espera-se estimular o desenvolvimento imobiliário, que hoje não existe porque a própria Subprefeitura bloqueava toda aquela região. Certamente, há um grande potencial de desenvolvimento na parte do Bom Retiro próxima à Avenida do Estado que, inclusive, é bem servida de estações do metrô.

Na outra extremidade, há a área chamada Cracolândia, que além de impedir a irradiação do desenvolvimento econômico do Bom Retiro, irradiava todos os seus aspectos negativos: de miséria, de degradação e de criminalidade.

Inicialmente a intervenção nessa área se ateve ao âmbito da fiscalização: 30 hotéis foram fechados e mais de 60% deles jamais encaminharam à Prefeitura a solicitação para reabrir, o que comprova a deturpação de suas funções, assim como a de bares, restaurantes e ferros velhos, protegidos pelo crime organizado. A fiscalização mostrou que 95% dos imóveis apresentavam desvio de utilização.

## *Os objetivos das intervenções e seus benefícios para a Região Central da cidade*



*O Projeto Nova Luz visa ao desenvolvimento da área compreendida entre a Sala São Paulo e Avenida do Estado*

Gostaria também de ressaltar a questão da população de baixa renda dessa região. Contrariamente a tudo o que foi dito pela imprensa, tomamos todos os cuidados em relação aos aspectos sociais, principalmente com crianças que consumiam drogas na região.

A região também era um pólo de outras atividades criminosas, como cozinhas clandestinas; roubo de gás - um esquema de transferência de gás de grandes botijões para pequenos botijões, usados pelos ambulantes; depósito de cargas roubadas e pirataria.

As intervenções feitas buscaram proteger a população local, ou seja, tanto moradores quanto comerciantes. Para eles, essas intervenções tiveram um resultado extremamente positivo. Agora, se alguém questionar se ainda há problemas lá? Responderei: sim. Ainda há gente fumando crack na rua. A grande diferença é que não há mais crime organizado e instalado na região.

A Subprefeitura tem consciência de que para revitalizar toda a Região Central é preciso haver atividade econômica e habitação. A região tem um potencial imenso para habitação, reforçado pelas duas estações de Metrô, pelas avenidas e pelos pontos de ônibus, que facilitam o acesso.

Hoje, 25.000 funcionários públicos trabalham na Região Central. Cada vez mais, seguramente, essas pessoas também buscarão habitação na região. Soma-se a isso a vocação da região para a atividade comercial, que já existe no Bom Retiro e na Santa Ifigênia e para a atividade cultural. O incentivo à região está sendo reforçado pela redução do ISS em 2% e pela criação do certificado de investimento, ou seja, abatimento de 50% do valor investido, que pode ser utilizado para pagamento de IPTU e outros impostos municipais.



## O retrato da ocupação atual da região da Nova Luz



**Orlando de Almeida Filho**  
Secretaria Municipal de Habitação

É a primeira vez que venho à Associação. E eu queria cumprimentar o Sr. Marco Antonio pela direção da Viva o Centro e também o Sr. Jorge da Cunha Lima pela revista *Urbs*, porque a instituição tem dado a possibilidade da Região Central possa ser realmente revitalizada e recuperada. Eu diria que, sem contar os chamados do Prefeito, eu nunca vi, em lugar nenhum, 4 secretários reunidos, como nós temos aqui hoje. Trata-se, realmente, de uma instituição importante.

Eu penso que o grande eixo da Nova Luz, assim como a Rua 25 de Março, a Rua Oriente e a Rua José Paulino, acabou desenvolvendo uma determinada atividade característica. A Santa Ifigênia e suas imediações concentram o comércio de eletro-eletrônicos.

Um levantamento recentemente realizado pela Secretária de Habitação de toda a área compreendida entre as avenidas Ipiranga, Rio Branco e Duque de Caxias e as ruas Mauá e Casper Líbero, ou seja, cerca de 350.000 m<sup>2</sup>, apontou área construída de 1.2 vezes até 6 vezes a área do terreno. Esse ponto está intimamente relacionado ao problema da desapropriação da área, na medida em que, quando há um adensamento menor, o Poder Público tem menos necessidade de recurso para a indenização da desapropriação.

Por exemplo, quando temos área construída de 1.2, os terrenos apresentam um custo por metro quadrado na faixa de R\$1.200,00 à R\$ 1.500,00, o que é extremamente convidativo aos investimentos numa região que tem toda essa infra-estrutura citada pelo Subprefeito da Sé.

No entanto, no caso da área construída de seis vezes, encontramos prédios, por exemplo, com terrenos pequenos, de 10x20m, 200m<sup>2</sup>, com até 1.200m<sup>2</sup> de área construída, porque se trata de uma ocupação antiga, das décadas de 50 e 60. Esse tipo de ocupação acaba aumentando o preço do terreno, já proibitivo para determinadas atividades na região. Há terrenos que chegam a alcançar R\$ 3.000,00 a R\$ 4.000,00 o m<sup>2</sup>, o que já inviabiliza uma série de empreendimentos.

### *O retrato da ocupação atual da região da Nova Luz*



*Paisagem construída na região da Luz*

A importância para o empreendedor imobiliário em relação à Lei do Incentivo Fiscal nº 14.096\* é que ela beneficia, por exemplo, uma atividade de prestação de serviço que tem um ISS de 5%, como uma agência publicitária, que pode reduzir o ISS a 2%. Há também o IPTU, como disse o secretário Andrea Matarazzo, que pode ser reduzido em 50% e, principalmente o certificado de investimento. Qualquer prédio de 5.000m<sup>2</sup> de área computada, que é um prédio médio, com garagem, pode chegar a 8.000m<sup>2</sup>, mais ou menos, o que significa dizer que nós vamos ter um custo de construção de R\$ 10.000.000,00. Esse dado também significa receber R\$ 5.000.000,00 desse certificado de investimento que pode ser utilizado para o pagamento do restante do ISS e também do restante do IPTU.

Na ponta do lápis, esses incentivos são extremamente interessantes em termos de rentabilidade para o investidor imobiliário. Vale dizer, também, que há vários outros instrumentos urbanísticos que beneficiam a região. O mais importante deles, salvo engano, é a operação Urbana Centro, que permite um adensamento mais adequado, inclusive nos terrenos em que houver demolição, caso a ocupação anterior tenha sido a de um edifício com uma ocupação maior, por exemplo, 10 vezes a área da ocupação. Essa questão é garantida pela Operação Urbana Centro.

Temos na região duas leis e estamos pensando na região com muita profundidade. O objetivo, como o secretário Andrea Matarazzo disse, é colocar residências na região. As leis que permitem que se construa habitação de interesse social, as HIS, são destinadas à construção de apartamentos de 50m<sup>2</sup> de área útil, com um banheiro e uma garagem, são unidades que devem ser comercializadas por um valor pequeno, cerca de R\$ 50.000,00, o que no caso de um terreno de R\$ 1.200,00 por metro quadrado não parece muito viável.

Há também a HMP, que são unidades maiores de até 70m<sup>2</sup>, com até dois banheiros e uma garagem. Essa opção poderia trazer mais rentabilidade ao mercado imobiliário, a partir do preço mais baixo do terreno. Nós estamos estudando esse assunto, levando em conta a

\*vide material de referência: "Quadro Legal de incentivos: Nova Luz"

## *O retrato da ocupação atual da região da Nova Luz*



*Rua do Triunfo*

possibilidade da Lei de uso e ocupação do solo e o Plano Diretor, para saber se nós vamos mudar a definição de HIS, aumentando um pouco o seu valor, em salários mínimos, com o intuito de atender pessoas com renda de até seis salários mínimos, talvez oito, o que melhora, consideravelmente, a atratividade da região. Estamos falando em pessoas com uma renda de R\$ 2.800,00, que já são consideradas pertencentes à classe média.

E, quanto ao HMP, o salário vai até 16 salários mínimos, o que chegaria à R\$ 5.400,00, de acordo com o salário mínimo novo. É preciso levar em conta os imóveis tombados na região, e o Dr. José Assis Lefevré, sem dúvida nenhuma, é a pessoa mais categorizada para falar sobre esse assunto.

Mas também temos que levar em conta os imóveis que, embora não sejam tombados, podem ser conservados. O secretário Andrea Matarazzo tem sido muito procurado quando passa lá na região da Nova Luz por aqueles comerciantes que estão reformando as suas propriedades: "E aí, Andrea Matarazzo, vão demolir meu prédio? Vão desapropriar o meu prédio? O que eu faço? Paro a reforma? Continuo a reforma?" Por isso, também estamos estudando e definindo, dentro da área que faz parte da declaração de utilidade pública, que alcança 104.000m<sup>2</sup>, exatamente aquilo que será derrubado, ou que não será derrubado, para que os comerciantes possam ser incentivados a recuperar o seu patrimônio.

De maneira geral, essas são as ações da Secretaria de Habitação e espero ter trazido alguma colaboração.

## Os aspectos sociais decorrentes das intervenções



**Antonio Floriano Pesaro\***  
Secretaria Municipal de Assistência  
e Desenvolvimento Social

É um prazer estar aqui, com todos vocês, discutindo o Centro.

Começo dizendo que os aspectos sociais decorrentes das intervenções que estão sendo realizadas por essa gestão são muito positivos.

E queria colocar duas coisas importantes. Primeiramente, situar o Centro de São Paulo em um contexto. Nós fizemos um diagnóstico a pedido do então prefeito José Serra, junto com a Fundação SEADE, que apontou aproximadamente 11.000.000 de habitantes na Cidade, dos quais 3.000.000 são pobres, e 1.400.000 miseráveis, ou seja, estão abaixo da linha da pobreza. Isso significa aproximadamente 337.000 famílias miseráveis.

São Paulo concentra a maior pobreza das Américas e nós disputamos com a Cidade do México em número de pobres concentrados numa mesma região territorial. Quando levamos em conta a Região Metropolitana - porque essa pobreza está concentrada nas fronteiras da cidade, ou seja, nas franjas da cidade - nós encontramos uma situação pior, trata-se, então, de 8.000.000 de pessoas vivendo com até meio salário mínimo. São pessoas consideradas pobres, com alto ou altíssimo grau de vulnerabilidade social, conforme o dado que o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social utiliza para mensurar isso.

Eu gostaria de colocar que não se trata de uma questão de renda definida, mas uma questão de vulnerabilidade. O que inclui todo o tipo de família: famílias mono parentais, famílias de mães solteiras, famílias em situação de baixas condições sócio-econômicas, famílias que habitam em lugares sem transporte coletivo e onde não há, muitas vezes, sequer condições de moradia, de serviços, praças, equipamentos culturais, esportivos etc.

Bem, quando esse resultado foi apontado pela pesquisa, rapidamente buscamos meios para identificar a pobreza da Região Central da cidade, ou melhor, dos centros da cidade, porque São Paulo não tem um único Centro, nós temos o centro da Lapa, de Santana, da Móoca, de Santo Amaro, de Pinheiros, da Vila Mariana, do Jabaquara, enfim, a cidade tem alguns centros que conglomeram uma pobreza típica, tópico a que vou me referir agora.

## *Os aspectos sociais decorrentes das intervenções*



*Adolescente em situação de rua  
Viaduto General. Couto de Magalhães*

A pobreza na Região Periférica é completamente distinta da pobreza na Região Central, além de ser muito maior. Evidentemente, por questões de meios de transporte, corredores de ônibus, de trem, de metrô, de empregos e de serviços, diariamente milhões de pessoas das regiões mais periféricas migram para a Região Central.

Na Região Central, ou nas regiões centrais, o principal problema é a população de rua - adultos e crianças que moram na rua; crianças que trabalham na rua, além da questão dos cortiços, ressaltando que esse último caso tem mais a ver com a política de habitação do que com a política de assistência social. Mas, em todo caso, é um desafio que está colocado no trabalho diário da Secretaria. São 12.000 moradores de rua, adultos, vivendo nas regiões centrais da cidade. Aproximadamente 4.000, no Centro. Isso para mostrar que os números são completamente diferentes: nós estamos falando em trabalhar com 1.400.000 pessoas e aqui, na Região Central, por volta de 4.000.

A partir do Censo da FIPE de 2003, que contou 10.394 moradores de rua, hoje estima-se que esse número tenha chegado a 12.000 pessoas, das quais 8.000 dormem nos equipamentos urbanos todos os dias e 4.000 ainda resistem em sair das ruas por vários motivos que não cabem ser expostos nesta mesa redonda. Desses 4.000, nós calculamos que 2.000 vivem na Região Central.

Das 1.030 crianças, nós encontramos 360 morando na região da Sé. Aproximadamente 3.000 crianças trabalhando nos cruzamentos da cidade. Mapeando 180 cruzamentos nas regiões mais centrais da cidade, foram encontradas 3.000 crianças fazendo acrobacias no sinal, vendendo balas a R\$ 1,00 ou limpando vidro de carros. Então, a determinação do Governo foi atacar esse problema tendo um bom diagnóstico da situação e da nossa rede.

Nós temos, hoje, em São Paulo, 350 organizações não governamentais conveniadas com a Prefeitura. Ao todo, 780 convênios e mais de 7.000 pessoas trabalhando todos os dias na rede de serviços sócio-assistenciais na cidade.

### *Os aspectos sociais decorrentes das intervenções*



Adolescente em situação no rua Viaduto General. Couto de Magalhães

E nós encontramos na Região Central um fato curioso: a atuação precária das organizações não governamentais voltadas ao atendimento de crianças e adolescentes, e para a área sócio-assistencial, sem sinergia ou sincronismo com o Poder Público, quer dizer, não seguindo as políticas públicas, ressaltando que não se trata da política do governo A, B ou C, elas são aprovadas nos conselhos Municipais e nos foros responsáveis pela atuação dessa política. Resultado: ações precárias e totalmente desarticuladas em relação às crianças e aos adolescentes.

Nós já procuramos essas organizações para fazer um trabalho em rede, até porque, como disse o secretário Andréa Matarazzo, grande parte dessa pobreza concentrada na Região Central, ainda que residual do ponto de vista numérico, chama muito a atenção.

Nós identificamos isso de forma muito clara e observamos que era necessária uma desconcentração dos serviços sócio-assistenciais na Região Central. Buscar atender às pessoas antes de chegarem ao Centro, ou seja, mais próximas das suas regiões de origem, das suas referências, sejam elas familiares ou territoriais, como a praça, a escola, a igreja que freqüentavam e assim por diante.

A ação na Região Central está concentrada em torno do programa São Paulo Protege, um programa que foi criado para erradicar o trabalho infantil nas ruas da cidade. Das 3.000 crianças, após 1 ano e 5 meses de trabalho, tiramos 943 das ruas, por isso, vocês devem ter notado a diminuição sensível do número de crianças fazendo “malabares” nos cruzamentos. E estamos trabalhando com as crianças em situação de rua, que não são muitas, são 1.030 na cidade, mas perambulam bastante e em vários cantos. São crianças com uma alta degradação psicológica e familiar, que perderam seus vínculos e estão aliciadas por traficantes e pequenos ladrões.

## *Os aspectos sociais decorrentes das intervenções*



*Drogadição representa grande dificuldade no trabalho assistencial*

Uma de nossas principais dificuldade nesse trabalho era justamente a questão da drogadição. Por que? Porque nós devemos considerar a cola e o thinner como drogas, como entorpecentes, e há uma dificuldade enorme de trabalhar isso junto com a Secretaria da Saúde e, inclusive, com as organizações não-governamentais.

Eu anuncio aqui que conseguimos, esta semana, que a ANVISA restringisse a compra e venda de cola de sapateiro. Trata-se do começo de um trabalho, que visa cadastrar esse comércio na cidade, e tentar identificar para quem são vendidos esses produtos e qual é o caminho deles. É um passo importante para entender que cola e thinner, são, de fato, entorpecentes utilizados por essas crianças.

Finalizando, temos ainda uma espécie de Ação Família - um projeto de inclusão social da comunidade europeia com verba de 15.000.000 de euros, 7.500.000 da comunidade europeia e 7.500.000 do Tesouro Municipal, com o objetivo de cadastrar as famílias que vivem na Região Central, seja na rua ou em cortiços, e que são identificadas como pessoas em situação de risco de vulnerabilidade. Essas pessoas serão cadastradas e encaminhadas aos serviços sócio-assistenciais para a garantia de seus chamados números sociais para inclusão em programas assistenciais.

*\* Secretário municipal de assistência e desenvolvimento social, sociólogo pela USP e pós-graduado em Administração Pública e Liderança pela Escola de Governo de São Paulo. Foi secretário adjunto da casa civil do Estado de São Paulo no governo Geraldo Alckmin (2003 e 2004), secretário do Programa Bolsa Escola Federal na gestão do ex-presidente Fernando Henrique Cardoso (2001 e 2002), conselheiro titular do Conselho Nacional de Assistência Social - CNAS do Ministério da Previdência e Assistência Social (2001 e 2002), diretor do Programa de Financiamento Estudantil - FIES do Ministério da Educação (1999 e 2001).*

## As questões jurídicas envolvidas



**Isaias José de Santana\***  
Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos

Inicialmente, quero justificar a ausência do Dr. Luiz Antonio Guimarães Marrey Filho, que em razão de estar em período de férias, não pôde comparecer ao evento e indicou-me para representá-lo.

Eu farei um corte metodológico na minha exposição, em razão de termos a fala do Geraldo Biasoto, que com certeza explorará a questão jurídica das intervenções e, também, dos nossos colegas Drs. José Carlos Junqueira Meirelles e Luciano Garcia Rossi, que tratarão dos institutos mais importantes, que são: as concessões administrativas, as concessões urbanas, as operações consorciadas e os problemas das desapropriações.

Quero, aqui, dar a minha pequena contribuição, abordando aquilo que já foi levantado pelos Sr. Floriano Pesaro e pelo Orlando de Almeida Filho, que é o problema da atividade da Polícia Administrativa, ou seja, do Poder Público e suas implicações jurídicas.

Até a década de 80, no Brasil, a atividade de Polícia Administrativa se aproximava muito da atividade de polícia de segurança pública e era norteadada pelos princípios da interatividade, pelo exercício da força, pela ocupação do Poder Público e pela retirada das “pessoas indesejadas” dos espaços públicos. Certamente, isso não se sustenta mais. Numa sociedade democrática e pluralista se exige que o Poder Público atue a partir da construção de consensos, envolvendo, buscando a adesão e, sobretudo, convencendo essas pessoas.

Na verdade, tudo que se faz em um regime democrático é mais demorado, é mais difícil, dá mais trabalho e pressupõe que as pessoas sejam detentoras de direitos de cidadãos, e que estes devam ser respeitados.

No tocante às coisas que estão em lugares inadequados, lugares não permitidos pela legislação, pelo consenso coletivo, questão é de fácil tratamento, porque há depósitos públicos: basta retirar e levar para o depósito sob a confiança de alguém. Já no tocante, as pessoas, não se pode dar o mesmo tratamento. O problema é mais grave, especialmente no que se refere a crianças e adolescentes.

## *As questões jurídicas envolvidas*



Ação Policial na Praça Júlio Prestes

Essa questão só se resolve satisfatoriamente quando o Poder Público é capaz de oferecer alternativas, ou quando o Poder Público é capaz de convencer as pessoas de que há algo melhor a fazer, que há um lugar melhor para ficar e que há uma atividade melhor a ser desenvolvida. Esse é o grande desafio do secretário Floriano Pesaro à frente da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, no tocante às crianças e aos adolescentes. Mas sozinho, o Poder Público não pode resolver essa questão, porque a tutela dessas crianças e adolescentes, hoje, é responsabilidade dos Conselhos Tutelares e do Ministério Público.

O Poder Público Municipal só participa com o custeio e com a oferta de oportunidades para um destino melhor a essas pessoas. A partir desta nova concepção, a atividade de polícia administrativa deve ser a fiscalização prévia do espaço, o que está sendo desenvolvido satisfatoriamente pelas secretarias envolvidas: Assistência Social, Habitação e Subprefeituras.

Ainda assim, o problema mais grave continua sendo a atividade de polícia no tocante às pessoas, porque o Poder Público Municipal tem como única tarefa, única responsabilidade, dar oferta de lugares, oferta de oportunidades, e não a ação direta de retirada.

Gostaria de reforçar que as coisas a gente pode até retirar e depositar, mas as pessoas não: temos que convencer, levá-las para um lugar melhor, apresentar-lhes esse lugar melhor e apontar um destino melhor.

*\*Isaias José de Santana é procurador Municipal, assistente técnico da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos, professor de Direito Administrativo (UNIVAP) e mestrando em Direito do Estado (PUC-SP).*

## As propostas de projetos culturais para as áreas



**Carlos Augusto Machado Calil\***  
Secretaria Municipal de Cultura

Iniciado na gestão anterior, o Programa Monumenta enfrentou uma série de dificuldades para concretizar sua implantação, não só no que se refere às definições dos projetos, como também no manejo, muito complexo, da burocracia do Programa, vinculado ao Ministério da Cultura.

Em 2006, o programa conseguiu desenvolver-se e demos início a alguns projetos: parte das obras no Jardim da Luz já foi concluída, a Praça Coronel Fernando Prestes passa atualmente por obras de reforma e os projetos para o restauro no Conjunto do Solar da Marquesa e na Casa nº1 estão sendo revistos.

O Solar da Marquesa voltará a sediar o Museu da Cidade e a Casa nº1 abrigará a Casa da Imagem de São Paulo. O local deve expor a coleção de iconografia da Prefeitura, um inestimável acervo de fotografias, em grande parte recolhido – ou produzido - por Benedito Junqueira Duarte, irmão de Paulo Duarte, e cujo surgimento remonta à criação do Departamento de Cultura.

Há, ainda, no âmbito da Secretaria de Cultura, um projeto importante para a requalificação da cidade. Trata-se do plano de recuperação da Vila Itooró, que retoma um projeto do arquiteto Décio Tozzi, de 1974. O objetivo é revitalizar a Vila Itooró, um peculiar patrimônio arquitetônico, a partir de conteúdos culturais e turísticos.

Dentre todas essas iniciativas, contudo, uma proposta nos parece central e absolutamente decisiva para a revitalização do Centro: trata-se da recuperação da Quadra 27. Há mais de 30 anos, essa quadra tem sido objeto de estudo de diversos urbanistas e, salvo engano, nunca houve consenso com relação a um projeto para a área.

Na Secretaria de Cultura, a Quadra 27 começou a ser examinada em novembro de 2005. Partimos do pressuposto de que a partir da retomada e do renascimento de um símbolo cultural da cidade poderíamos recuperar toda uma região. Hoje, o elemento mais importante desta quadra, o Conservatório Dramático Musical de São Paulo, encontra-se absolutamente

## *As propostas de projetos culturais para as áreas*



Quadra 27 no Vale do Anhangabaú

soterrado, seja pelo abandono, seja pela sua compactação entre edifícios desqualificados. É possível que em outras cidades do mundo, com uma tradição arquitetônica mais antiga, essa construção do século XIX não tivesse tanta importância. Para nós, contudo, esse prédio adquire enorme relevância, e poderia se dizer, sem o temor do exagero, que estamos diante de uma pequena jóia incrustada em uma região deteriorada.

Não bastasse isso, esse edifício ocupa um outro papel essencial para a cidade: ainda que existam em São Paulo equipamentos do porte da Sala São Paulo, do Teatro Municipal e do Teatro Cultura Artística, o Conservatório possui a única sala para concertos de câmara em São Paulo, hoje desativada.

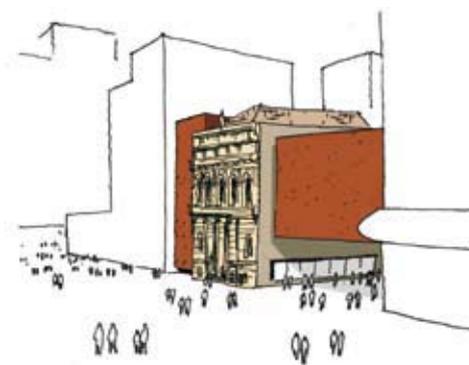
Após dois meses de estudos, concluímos o anteprojeto da Praça das Artes, cuja âncora é a restauração do Conservatório. A partir dela, todo o entorno seria revitalizado, com a perspectiva de abrigar, inclusive, um anexo para o Teatro Municipal e um indispensável estacionamento subterrâneo.

Assim como outros teatros construídos entre o final do século XIX e o início do século XX, o Teatro Municipal de São Paulo foi concebido para funcionar apenas como palco para apresentação de espetáculos líricos. Sua construção não contemplou, portanto, espaços destinados à produção, ensaios e manutenção de corpos estáveis. Essas eram questões que não estavam na pauta de discussões da época, e que muitas instituições similares, como é o caso do Teatro Municipal do Rio de Janeiro, conseguiram resolver somente décadas depois, com a construção de um anexo. Hoje, o Teatro Municipal de São Paulo sofre com a ausência de um espaço que abrigue atividades administrativas e ensaios e acaba tendo sua agenda de apresentações bastante reduzida em função do uso do palco para ensaios.

### *As propostas de projetos culturais para as áreas*



Croquis do projeto elaborado pelo arquiteto Marcos Cartum



A Praça das Artes visa, portanto, a suprir essa necessidade histórica por um anexo para o Teatro Municipal; mas também irá oferecer um novo espaço à Escola Municipal de Música, que hoje funciona em condições precárias em um prédio alugado, à Escola de Bailado, ao Balé da Cidade, além de abrigar o patrimônio documental do Teatro, num Cento de Documentação Artística.

Nesse mesmo projeto, a Prefeitura também estuda a implantação de um estacionamento que atenda à crescente demanda da região, sobretudo do público do Teatro Municipal. Uma solução que tem sido recebida como bastante satisfatória seria a construção de um estacionamento subterrâneo na Rua Conselheiro Crispiniano, na área em que atualmente há um depósito de coletores de lixo. A idéia é recuperar a praça e também se valer do desnível existente entre as ruas Conselheiro Crispiniano e Formosa para nele encaixar os vários andares do estacionamento.

O objetivo, dessa forma, é que a Quadra 27 atue como um eixo central para a recuperação de toda essa área, a partir da construção de edificações para abrigar atividades culturais públicas, induzindo à revitalização de importantes prédios do entorno, como o Cine Marrocos, e, sobretudo, atraindo investimentos comerciais para a região.

*\* Atualmente é secretário municipal de Cultura da São Paulo. Professor do Departamento de Cinema, Rádio e Televisão da Escola de Comunicações e Artes da Universidade de São Paulo desde 1987, onde ministra cursos de História do Audiovisual Brasileiro e de "Legislação e Mercado Audiovisual". Foi vice-presidente da Comissão de Cinema da Secretaria de Estado da Cultura (1977-79), diretor e presidente da Embrafilme - Empresa Brasileira de Filmes SA. (1979-86), diretor da Cinemateca Brasileira (1987-92), e diretor do Centro Cultural São Paulo, (2001-2005). Realizador de documentários em filme e vídeo, é também autor de ensaios e editor de publicações sobre cinema, iconografia, teatro, história e literatura.*

## As intervenções no contexto do empréstimo do BID



**Geraldo Biasoto**  
EMURB

Obrigado pelo convite.

Indo direto ao ponto, creio que muita gente tem curiosidade em saber porque a Prefeitura ainda não utilizou grande parte dos recursos que foram colocados à disposição pelo financiamento obtido junto ao BID. Eu gostaria de falar a respeito desse assunto, enfocando mais detidamente dois temas: habitação e transportes.

O projeto original desqualificava o Centro da cidade do ponto de vista de transporte e habitação. No que se refere à habitação, o projeto visava transformar o Centro em local de moradia, apenas de para pessoas de renda muito baixa. E sob o ponto de vista dos transportes, o projeto almejava transformar o Centro em mero local de passagem para o sistema metropolitano.

Para a EMURB, os dois pontos desqualificam a região. Isso porque o Centro não pode ser visto apenas como um centro, do ponto de vista espacial. O Centro também deve ser visto sob o ponto de vista econômico e social.

Se o Centro se tornasse um mero local de passagem de ônibus, estaríamos desqualificando as ruas por onde esses corredores passam. E, se também apostássemos na transformação dos prédios antigos em moradia para pessoas de baixíssima renda, evidentemente causaríamos a diminuição do valor de mercado dos imóveis do Centro.

Então, propomos gerar uma nova dinâmica urbana, com elementos econômicos e sociais, como todas as ações já apresentadas neste fórum, e que representam iniciativas mistas entre o poder público e do setor privado para potencializar uma a outra.

Por essa razão, as leis de incentivos fiscais representam uma tentativa de promover empreendimentos de serviços e também uma vantagem para o estabelecimento de Políticas Públicas Privadas, concessões dos direitos de uso e concessões urbanísticas.

Ao mesmo buscou-se reforçar aspectos que dão a marca ao Centro, como a manutenção das ruas e a preservação do patrimônio histórico, da paisagem urbana e do meio ambiente.

*As intervenções no contexto  
do empréstimo do BID*



Ferrovias na Luz

As ações de segurança serão reforçadas dentro de modo a reduzir a sensação de risco hoje percebida pela população.

Mas, eu gostaria de ressaltar, em especial, a formatação para a Nova Luz. Qualquer empreendimento na Região Central é muito difícil de implementar, porque há muita dificuldade de acesso aos imóveis e o patrimônio imobiliário é excessivamente fragmentado. Há, inclusive, questões relacionadas às pendências judiciais, como inventário, enfrentadas pelos proprietários dos imóveis. Há dificuldades com relação ao próprio código das obras. Com o intuito de dar conta desse tipo de dificuldade, o Plano Diretor permite a utilização do instrumento da *Concessão Urbanística*, o qual redefinimos para implementação da transformação da Nova Luz.

Na Nova Luz serão licitadas áreas nas quais o Poder Público se compromete a realizar desapropriações em caso de o investidor privado não conseguir a compra. Por exemplo, se os licitantes apresentam projetos para dois quarteirões, o ganhador terá condições de pedir ao Poder Público a desapropriação do imóvel, que será repassado a ele pelo mesmo valor, caso ele não consiga negociar com o proprietário numa transação normal de mercado.

Isso, obviamente, dá uma condição em especial ao investidor, sobretudo nos casos em que há implicações jurídicas para a aquisição do imóvel, cuja densidade e espaço necessários para que o investimento seja viável.

O próprio processo de concessão significará uma espécie de pré-aprovação daquele empreendimento. O que significa que o Patrimônio Histórico, a Secretaria do Verde, a Secretaria de Habitação, a Emurb e outras áreas da Prefeitura estarão presentes na avaliação daquele empreendimento.

Na verdade, esse projeto nos dará uma perspectiva integrada às diversas iniciativas que, hoje, estão acontecendo de forma pulverizada no Centro, como a Biblioteca Municipal o Teatro Municipal, a Praça das Artes, as ações na área social e o projeto Nova Luz, que atuará como um pólo de irradiação para uma melhoria de toda a área central.

## Os aspectos urbanísticos e estruturais das intervenções



**José Magalhães Jr.**  
EMURB/SEMPA

O Projeto Nova Luz está inserido dentro do contexto de integração das diversas ações para recuperar a área Central e suas franjas. É claro que é um programa ambicioso e de relevância, tanto no nível simbólico, quanto prático.

Dentro dessa franja, existe uma série de áreas que estão em degradação, mas também existe a potencialidade de repovoar o Centro de São Paulo.

Certamente, o mercado imobiliário tem investido em outras áreas. Por essa razão, nos cabe discutir aqui, sobretudo porque temos representantes da iniciativa privada, quais são as ações que deverão ser retomadas, ou incentivadas, a exemplo das mencionadas pelo Geraldo Biasoto, para que a iniciativa privada seja parceira do desenvolvimento que o Poder Público está tentando realizar na região.

Eu entendo que o Poder Público e a Iniciativa Privada devam ser parceiros do desenvolvimento dessa região, cada qual, exercendo seu papel. Ao Estado e à atual administração cabe estabelecer uma definição de parâmetros da requalificação da Nova Luz, que é apenas um recorte de uma área muito maior do Centro, que chamamos de Pólo Luz.

Evidentemente, as iniciativas na região devem ter em vista uma perspectiva maior que os 36 hectares, que atualmente representam o foco dessas intervenções. Deve-se ter uma visão integradora e estrutural para compreender que essa área faz parte de um contexto maior, que engloba o arco Norte, do pólo Luz até o rio Tiete e rio Tamandateí.

Sob o ponto de vista metodológico, o trabalho está sendo desenvolvido para que esse espaço público seja requalificado. E isso inclui melhora das praças, da qualidade de vida e do uso das ruas e calçadas em detrimento da privatização dos espaços livres e de lazer. E para isso existem ações muito concretas. A Emurb já está desenvolvendo projetos, com recursos do BID, para as ruas Santa Ifigênia e Cásper Libero. Esses projetos já estão elaborados e em processo de licitação.

## *Os aspectos urbanísticos e estruturais das intervenções*



Cenário atual em estudo pela Emurb/Sempla

Quanto ao espaço público, o próprio Geraldo Biasoto já mencionou a integração do transporte ao sistema viário. Realmente, não é possível deixar que o Centro da cidade sirva apenas como passagem. Ao contrário, o Centro deve ser o elemento integrador ao lado da possibilidade de transportar melhor e de agregar qualificação ao espaço público.

Quando se fala em requalificação do espaço público, estão sendo levadas em conta as questões ambientais e paisagísticas. E, por essa razão, o trabalho visa a cuidar do piso, da iluminação, do mobiliário urbano, da vegetação urbana, enfim, de todas essas questões que fazem parte desse pacote de requalificação.

No entanto, algumas ações diretas do Poder Público, que se somam as já mencionadas, denotam a intenção do Poder Público de melhorar a área. O processo de desapropriação de duas quadras, para implantar as sedes da Subprefeitura, da Prodam e de outras unidades da administração, exemplificam essa intenção da Prefeitura. A partir daí, evidentemente, percebe-se um vetor de transformação. Vale ressaltar que, no entanto, há um outro item fundamental ao desenvolvimento, que é a iniciativa privada.

A administração pública está formulando as regras, definindo os novos parâmetros e índices urbanísticos relativos às adaptações das atuais edificações da região. Meu colega José Eduardo Lefèvre vai falar sobre o vasto número de edifícios tombados na região em questão, não só aqueles de relevância, como também os caracterizados com nível 1 de preservação, como a Sala São Paulo e edifícios de importância cênica e paisagística. A partir dessa complexa análise, que leva em conta as diretrizes de preservação do patrimônio, é que são definidos os parâmetros que fazem parte da regulamentação da concessão urbanística para a licitação de uma determinada área. Somam-se a essa análise, as potencialidades que a Operação Urbana Centro permite, como a construção de 4 ou até 6 vezes sobre a área do lote.

Nesse momento, todos esses parâmetros estão sendo desenhados, estabelecidos, e acho que na ocasião oportuna a Prefeitura vai ter condições de apresentá-los.

## A questão do Patrimônio Histórico da região



**José Eduardo Assis Lefèvre**  
Conpresp

Primeiramente, quero agradecer o convite para participar da mesa redonda.

Gostaria de ressaltar que vou me afastar da questão do tombamento em si e de suas implicações, para abordar a questão da necessidade do tombamento.

Sobre essa questão, uma consideração importante refere-se à preservação de bens, que exige, sempre, um ambiente adequado. Quando os bens em questão são livros ou pinturas, é relativamente fácil conceber e implantar um ambiente artificialmente controlado. O museu é um exemplo de ambiente controlado para se preservar esse tipo de bens.

No caso dos edifícios, que estão inseridos no contexto urbano, o ambiente tem que ser criado, bem como as condições para sua preservação. E, nesse caso, um dos conceitos mais importantes é o fato de que a preservação do patrimônio construído está inserida dentro das lógicas dos diversos processos urbanos.

No caso da Luz, mais do que no caso da Quadra 27, a lógica urbana desenvolvida na área esteve relacionada, desde a instalação do trem, à questão do movimento de pessoas e ao tráfego urbano.

Os hotéis localizados no entorno da Estação da Luz tiveram seu uso normal substituído por outros usos, como a distribuição de filmes. O uso do espaço pelas empresas distribuidoras de filmes também está relacionado ao processo urbano de instalação de atividades e a toda a sua lógica. Quando essa lógica deixa de existir, ou seja, quando o trem deixou de ser interurbano e passou a ser suburbano, as distribuidoras de filmes não precisavam mais do trem, então, as atividades que estavam ali instaladas em função dessa lógica desapareceram e deixaram um vazio.

Mas, esse vazio é sempre ocupado por outras atividades que vão deteriorando a região até o ponto de ela se transformar em um espaço para a população mais miserável. Foi exatamente isso que aconteceu nessa área. No passado houve uma série de atividades que hoje já não existe mais.

## *A questão do Patrimônio Histórico da região*



Estação da Luz

Por essa razão, é necessário reconhecer quais são as novas lógicas dessa área. A região tem metrô, trem etc., por isso acho que é fundamental que as atividades previstas para a área estejam alinhadas a essa lógica de alta acessibilidade, ou seja, a região poderá abarcar atividades que estejam ligadas à alta concentração de pessoas e de mão-de-obra, como telemarketing, por exemplo.

A preservação do patrimônio está relacionada ao gerenciamento do ambiente urbano, no que diz respeito ao cuidado com os pisos, as árvores, a iluminação, a limpeza, etc. Um patrimônio que esteja em um ambiente de degradação também vai se degradar, e não há como preservar um patrimônio, com qualidade, em um ambiente degradável. Nesse âmbito, o Poder Público desenvolve um papel fundamental para a preservação e gerenciamento do ambiente urbano.

Gostaria de destacar que há uma tônica muito grande voltada à preservação do patrimônio. Agora, o patrimônio, pela própria origem da palavra, é algo que se constrói, isso quer dizer, então, que a preservação do patrimônio tem que caminhar junto com a construção do patrimônio que se pretende para o século XXI, século XXII, ou seja, a preservação tem que estar aliada com a construção do patrimônio.

O que é patrimônio histórico? Se nós nos limitarmos apenas aos edifícios, evidentemente nós estamos furando a inserção e a própria possibilidade de preservação. Não se trata de preservar, apenas, os edifícios, mas sim as paisagens, os visuais e, principalmente, a possibilidade de valorização dos bens existentes, ou seja, se nós temos alguns bens ambientais em São Paulo, esses bens têm que ser preservados.

A visão para o Pico do Jaraguá não está tombada, mas devia ser tombada, porque é algo importante na cidade, você preservar esses visuais e valorizá-los. Ver a Torre da Estação da Luz, como se fazia há tempos, e acertar o relógio, era uma referência urbana fundamental, parte da dinâmica da cidade e da história das pessoas da cidade. Hoje, se você não estiver de frente à Praça do Patriarca, você não vê mais a igreja de Santo Antonio. Esse é um exemplo real de preservar os bens existentes, além de preservar os próprios bens.

## *A questão do Patrimônio Histórico da região*



Patrimônio Histórico na Luz

E para que nós preservamos? Esse processo de preservação do patrimônio diz respeito à construção de uma identidade da cultura urbana, ou seja, a construção da identidade paulistana passa pela preservação. Isso pressupõe a existência de uma relação afetiva com os bens. Se não houver relação afetiva com os bens por parte da população e dos governantes, dos empreendedores, torna-se muito difícil preservar.

A preservação não se dá, apenas e exclusivamente, por meio do tombamento. Realmente o tombamento é uma medida “antipática” e contraditória, na medida em que ela visa preservar um bem do seu próprio dono.

A questão fundamental é a participação dos proprietários, moradores e usuários. Há um exemplo que eu considero muito bom em termos de preservação, que foi desenvolvido no Rio de Janeiro, pelo subprefeito do centro histórico. A Prefeitura conduziu um processo de preservação de uma área bastante extensa, com uma atuação muito presente de visitação aos locais onde existiam tombamentos e, sobretudo, envolvendo os proprietários dos imóveis.

Na realidade, em muitos casos o tombamento, como é o da Cananéia, funciona ao contrário: os imóveis mais deteriorados são aqueles tombados em grau mais elevado. Isto porque o proprietário do imóvel tem tanta dificuldade em dialogar com o Poder Público que acaba desistindo do imóvel e o larga ao abandono. Por essa razão, é fundamental uma atuação prospectiva do poder público junto à população para conduzir, orientar e responder às dúvidas. Assim, constitui-se uma iniciativa concreta de preservação e não o simples tombamento.

Exposições da

# Iniciativa Privada



Viva o Centro  
São Paulo

## Visões urbanísticas sobre as intervenções



**Lucio Gomes Machado**  
IAB /São Paulo

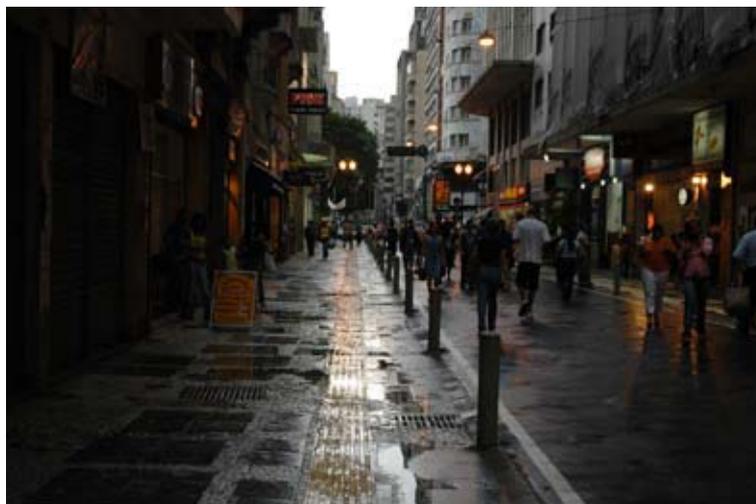
Agradeço muito o convite para participar desta mesa redonda porque reitera uma parceria de longa data entre a Viva o Centro e o IAB nessa luta pela requalificação do Centro da cidade de São Paulo. Uma luta de longa data, de entusiastas, uma vez que acreditamos que trabalhar pelo Centro é também uma questão de militância de cidadania. Neste sentido, constato também com muita alegria que estão presentes dois colegas nossos, os Arquitetos José Magalhães Jr. e José Eduardo Lefèvre, que dedicaram suas vidas profissionais à valorização do Centro.

O nosso tema é o exame de algumas “Intervenções Estruturais”. Importante notar que a intervenção do Poder Público no Centro é constituída por um amplo leque de ações, com características e qualidades diferenciadas. Penso que há algumas extremamente positivas e outras, infelizmente, desestruturadoras. Entre estas citaria duas, pelo menos, que considero que não são estruturais e que contribuem em sentido contrário ao tema desta mesa.

A primeira diz respeito à assim chamada “recirculação dos calçadões”, inadequada tanto do ponto de vista da reintrodução do tráfego indiscriminado de veículos naquelas ruas, como no que se relaciona à própria idéia de acesso, como da forma como foram executadas as obras. Parece-me ter sido adotada uma visão muito estreita, simplesmente asfaltar parte do calçadão e permitir a entrada de automóveis, sem qualquer preocupação com escoamento de águas pluviais, com uma maior proteção dos pedestres ou com o desenho de pavimento. Certamente, é uma solução que não está à altura de São Paulo

Sabemos que o problema da acessibilidade à região é complexo e a Viva o Centro sempre alertou as autoridades e técnicos para uma face da degradação do Centro constituída pela interdição do acesso de automóveis, que inibe ou mesmo impede o funcionamento de certas atividades, como aquelas que envolvem a representação e a reunião de autoridades e altos executivos. Num outro pólo, podemos lembrar que, paradoxalmente, com o enorme desenvolvimento da informática, grandes prestadores de serviços que estão ou deveriam estar localizados no Centro são também, por exemplo, grandes geradores de impressos,

## *Visões urbanísticas sobre as intervenções*



Intervenção no Calçadão da Rua Dom José de Barros

necessitando, portanto, de facilidade de acesso de veículos de carga. É preciso pensar na viabilidade econômica e logística das atividades a serem atraídas para o Centro, mas com a escala, qualidade e soluções técnicas compatíveis com uma metrópole do porte da cidade de São Paulo. No entanto, há um expressivo acervo de experiências internacionais muito bem sucedidas que podem servir de paradigma para esse tipo de intervenção.

A outra intervenção “desestruturadora” é o “fura-fila”. Há cinco anos, participamos de um debate aqui na Viva o Centro, e naquela ocasião já afirmávamos que era mais barato derrubar o fura-fila do que completar. Seguramente ele será derrubado em um futuro próximo, da mesma forma como aconteceu em todas as cidades que buscam qualidade ambiental e que em certo momento de euforia automobilística, construíram vias elevadas. Os minhocões vêm sendo derrubados em toda parte, porque eles representam um câncer urbanístico e paisagístico. Assim, quanto mais investimento se fizer, mais dinheiro vai ser jogado fora, sem esquecer o enorme custo da sua demolição.

Acerca do tema da mesa redonda, a primeira impressão é de que não há um plano de conjunto que unifique, com diretrizes claras, essas várias ações. O Projeto Nova Luz e a Praça das Artes não representam grandes intervenções estruturais, nem são resultado de uma diretriz clara de desenvolvimento do Centro. No entanto, têm especial qualidade por apontar para dois pontos fundamentais: considerar a cultura como um dos eixos fundamentais para a requalificação das cidades metropolitanas e adotar as ações em infra-estrutura cultural como geradoras de polaridade de caráter metropolitano para a cidade de São Paulo e para o seu Centro.

Por outro lado, há alguns empreendimentos que são muito mais impactantes do que esses arrolados pela Associação no folder promocional da mesa, e que estão em franco andamento. Um deles é a sede do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, a ser construído na esquina da Rua Tabatingüera com a Rua Conde de Sarzedas. Será provavelmente um dos maiores edifícios de São Paulo e o maior edifício público do Estado, com seus 145.000m<sup>2</sup>, mas que está sendo tratado como um prédio sem importância, mais um entre muitos na cidade.

## *Visões urbanísticas sobre as intervenções*



Estação da Luz

No âmbito deste debate, adquire importância ainda maior, pelo fato de estar sendo colocado como um investimento isolado, sem vinculação com outras iniciativas para a revitalização do Centro da cidade. Por sua destinação – sede do Poder Judiciário e por seu porte, deveria ser uma peça chave para uma especial faceta da requalificação do Centro, indicando a oportunidade de reforçar uma antiga vocação da região, que é a aglutinação das atividades dos diversos grupos públicos e privados de operadores do Direito.

A partir da construção do novo edifício do Tribunal de Justiça, a Praça João Mendes ganhará uma nova configuração, com o Fórum João Mendes, o Palácio da Justiça, além da sede do Ministério Público e da OAB muito próximos, devendo assim atrair novamente os escritórios de advocacia que se deslocaram nas últimas décadas para os novos centros de negócios e todas as serviços que apoiam essas atividades.

Não podemos perder esta oportunidade de revitalizar uma área extremamente degradada da cidade. De fato, é um investimento gigantesco, que gerará provavelmente tráfego de mais de 30.000 pessoas, somando-se às que já se dirigem àquela região, mas que não está sendo objeto de diálogo entre os vários entes públicos e privados envolvidos, como a Associação Viva o Centro, a Prefeitura, o Governo do Estado e os órgãos de preservação do Patrimônio Histórico.

Claro que a maior responsabilidade é do Poder Judiciário, que deveria ter consciência dos impactos, inclusive negativos, desse empreendimento. O valor pago pelo projeto R\$15.000,00-, conforme noticiado pela Folha de São Paulo e confirmado pelas pessoas envolvidas, demonstra a incrível desproporção entre o empreendimento e os estudos técnicos necessários para sua consecução, além de demonstrar um cenário monstruoso de total degradação das relações profissionais.

## Visões urbanísticas sobre as intervenções



Praça Dr. João Mendes

Como sabemos, a Prefeitura também contrata serviços profissionais de consultoria e projeto por preços ridículos e deve receber, em contrapartida, alguns projetos ridículos, como não podia deixar de ser. Em direção totalmente oposta, todas as cidades do mundo que se transformaram em metrópoles dignas do século XXI contrataram projetos adequados, com arquitetos nacionais e internacionais, procurando, antes de mais nada, qualidade artística, técnica e ambiental.

É preciso urgentemente ultrapassar a mentalidade medíocre que adota – tanto no Poder Público como na Iniciativa Privada - o preço irrisório como demonstração de bom desempenho administrativo. A experiência demonstra cabalmente que o menor preço incentiva a desqualificação de qualquer prestação de serviço, sendo isto particularmente verdadeiro e daninho quando se trata de serviços de engenharia e arquitetura.

O futuro da nossa cidade pressupõe a ênfase em projetos de alta qualidade e, se não houver diálogo permanente, uma associação permanente entre os profissionais arquitetos e engenheiros, os engenheiros, e arquitetos e os dirigentes dos vários órgãos da Prefeitura, não haverá a cidade a que temos direito e que sabemos ser factível.

*\*Arquiteto urbanista, com especialização em Patrimônio Ambiental Urbano, mestre e doutor pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo, onde leciona para alunos de Graduação e Pós-Graduação. Atualmente, é vice presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil - Seção São Paulo e membro do Conselho Estadual de Preservação do Patrimônio Histórico (CONDEPHAAT). Foi vice presidente do CREA-SP e membro do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico (CONPRES).*

## Visões urbanísticas sobre as intervenções



**Cibele Riva Rumel**  
Arquiteta Urbanista

Eu gostaria de destacar três pontos nesta exposição.

O primeiro se refere ao conceito de rede que substitui a noção de intervenções pontuais quando se trata de atividades ou políticas públicas. As exposições dos representantes das Secretarias Municipais presentes são todas relevantes. No entanto, nos falta perceber a sinergia entre essas propostas, a integração dos projetos e, por fim, algo como um “master plan” para a cidade, sobretudo para seu Centro, objeto deste encontro.

Um caso de que me recordo e que, inclusive, já foi citado neste encontro, é o do Conservatório Dramático e Musical, que já sofreu intervenção, reformas e ampliações e, hoje, é apresentado como inadequado, degradado e sujeito a nova intervenção. Devemos lembrar que o Conservatório está ao lado de um importante edifício - o Marrocos - que tem um excelente cinema desativado. Creio que o Conservatório poderia perfeitamente ser integrado à Escola de Balé da Cidade, uma vez que está tão próximo ao Teatro Municipal e também ser um centro de artes e música, por exemplo. Do ponto de vista urbanístico, o conceito de rede para a sociabilização desses equipamentos já estaria mais explícito para a comunidade.

O segundo ponto é a questão da Habitação em área central. Não se conhece nenhuma revitalização de área central que tenha como viés principal o provimento de habitação - principalmente a de interesse social. O São Vito foi um exemplo! As invasões prometem outras experiências idênticas.

Habitação deve ser pensada para o primeiro anel do entorno central, onde há baixa densidade de ocupação, como Pari, Belém e Brás. Estes bairros estão próximos das atividades típicas de áreas centrais: comércio, serviços, atividades culturais e turísticas, incluindo um sistema de transporte público cada vez mais integrado.

Este ponto é crucial: o Centro é inadequado para moradia - a não ser em situações de uso misto, ou seja, associada a áreas comerciais - da mesma forma que para a implantação de grandes terminais. Nada mais degradado do que o Parque D. Pedro, um gigantesco terminal, que não funciona como um eixo importante de passagem.

## *Visões urbanísticas sobre as intervenções*



Terminal Parque Dom Pedro II

Parabenizo nosso secretário de Coordenação das Subprefeituras por estar promovendo uma sede administrativa no coração do Parque D. Pedro - o Centro é locus de atividades institucionais por excelência.

Em terceiro lugar, gostaria de destacar que o principal problema do Centro está concentrado em um modelo de gestão. Todos os projetos das Secretarias presentes são importantes, mas pouco perceptíveis pela população, com lacunas não pensadas e espaços sem ações. O Gerenciamento Urbano - antes desempenhado pela EMURB - deve encontrar uma coordenação integrada. É preciso demonstrar à comunidade a lógica entre o Projeto da Nova Luz e o da Santa Ifigênia.

A divisão das cidades em Subprefeituras foi um passo importante - temos líderes que pensam com amor na nossa cidade -, mas poderíamos pensar em um Conselho da Cidade dentro da Secretaria das Subprefeituras, integrando todos estes projetos e pensando em outros projetos complementares.

Nosso secretário, Andrea Matarazzo, comentou a existência de um “Master Plan” para a cidade. É excelente essa iniciativa.

Gostaria de finalizar parabenizando a exposição do CONPRESP, que apresenta uma visão contemporânea sobre a questão do patrimônio histórico de nossa cidade, um esforço para a utilização destes bens e incentivos para seus proprietários, que transforma o tombamento em uma questão de honra.

## Implicações legais e possibilidades de parcerias público-privadas



**José Carlos Junqueira Meirelles\***  
Pinheiro Neto Advogados

Fui convidado para falar sobre Políticas Público Privadas, as PPPs, e tudo que eu ouvi até agora me leva, cada vez mais, a acreditar que as PPPs podem ajudar tanto nos projetos em si, quanto na configuração ou na obtenção dos recursos. O escritório Pinheiro Neto tem trabalhado bastante com o Governo do Estado nas operações e, por essa razão, eu vejo aqui a possibilidade das cidades também viabilizarem a captação de recursos pelas PPPs. No Estado, por exemplo, estamos trabalhando nas operações de construção de Hipódromos por meio de PPPs e, analogamente a esse caso, vejo várias oportunidades de projetos culturais, que poderiam ser viabilizados através de projetos das PPPs.

Em linhas gerais, as PPPs nada mais são do que processos licitatórios de obras não públicas. É importante dizer que as PPPs servem para viabilizar projetos culturais, de transporte, etc, sob uma gestão.

Esse tipo de projeto representa uma junção do setor privado com o setor público que em geral, não gera receitas suficientes para se auto-financiar e dependem, em parte, da contribuição do setor público em conjunto. Acho que o importante é deixar claro que as PPPs já são uma realidade.

Nas conversas que temos com nossos clientes, percebemos que há, efetivamente, interesse do investidor. Hoje, há o interesse tanto dos órgãos multinacionais como o Banco Mundial, o BID, e também de financiadores privados que estão de olho nessa nova fonte de receita que irá beneficiar os dois lados: o setor privado, que se beneficia da segurança jurídica em diversos aspectos e o setor público, pela maneira de capitalizar ou investir o seu dinheiro.

*\*Graduado pela Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e com mestrado (LLM) pela Universidade de Illinois, é membro do Comitê Diretivo do escritório Pinheiro Neto Advogados e sócio do Setor Empresarial/Bancos do escritório desde 1996, atuando na área de "Corporate Finance", em especial operações de securitização de recebíveis, mercado de capitais, financiamento de projetos, parcerias público-privadas (PPPs), fusões e aquisições de empresas, privatizações e regulamentação de instituições financeiras. Desde 2004, faz parte de um dos "Expert Groups" do Conselho Econômico e Social da ONU, que tem como objetivo discutir Novas Iniciativas de Investimentos em Infraestrutura em Países em Desenvolvimento.*

## Implicações legais e possibilidades de parcerias público-privadas



**Luciano Garcia Rossi\***  
Pinheiro Neto Advogados

A Associação Viva o Centro tem uma comissão que analisa uma série de assuntos, sempre na perspectiva jurídica, sobretudo aqueles que estão relacionados com a Região Central de São Paulo.

Um dos tópicos que nos últimos tempos tem sido analisado e debatido é justamente o do reaproveitamento e revalorização de determinadas regiões da cidade – como a Nova Luz e a Quadra 27 - a partir da dificuldade da desapropriação.

A desapropriação, como mecanismo legal, permite duas hipóteses: desapropriação social e desapropriação de interesse público. Em ambos os casos, é necessária uma grande quantia de recursos, que nem sempre o Poder Público tem disponível e, em razão disso, surgem as diferentes alternativas de captação. Um exemplo concreto é o empréstimo do BID, que apresenta uma série de limitadores e demanda ações e mecanismos da Prefeitura para sua aplicação concreta.

Um dos mecanismos considerado como um dos mais interessantes é esse da concessão urbanística que está prevista no Plano Diretor de São Paulo. A concessão urbanística, na sua origem, já prevê que o próprio concessionário poderá arcar com o valor correspondente à indenização do proprietário, ou com o custo de aquisição de imóveis, necessários para desenvolver um determinado projeto.

Esse modelo é muito interessante porque contempla a negociação entre as partes e, na falta, ou na hipótese de não ser bem sucedida essa negociação, aí sim, entra o processo de desapropriação por parte do Poder Público. Diante desse modelo, ressaltamos quatro aspectos.

O primeiro aspecto refere-se à questão da identificação de quem são os atuais proprietários. Nós sabemos que no caso da Quadra 27 teremos, eventualmente, inventários, empresas solventes etc. Forçosamente, a alternativa seria a desapropriação, que de certa forma, frustraria uma parte do modelo.

## *Implicações legais e possibilidades de parcerias público-privadas*



Quadra 27 no Vale do Anhangabaú

Um segundo aspecto diz respeito ao tamanho do investimento prévio por parte do Poder Público para o investidor realmente se sentir estimulado a vir para a região. O incentivo fiscal é muito interessante, mas o investidor sempre vai olhar para a região em função do que já existe e do que já foi desenvolvido. Então, corre-se o risco de lançar o projeto e, eventualmente, não conseguir atrair os investidores privados que se gostaria de atrair.

Um terceiro aspecto, ainda do ponto de vista dos investidores, é a questão das discussões judiciais que podem se arrastar depois do processo de desapropriação. Nesse contexto, como fica a situação do investidor privado, em função de uma eventual discussão do valor da indenização que se arraste por anos e anos? Sabemos que esse risco diminuiu bastante em função do pagamento de indenização prévia, em dinheiro, mas o risco ainda existe.

E, o quarto ponto, em termos de dificuldades, é a própria questão do retorno do investimento, uma vez que a concessão está sendo pensada para 30 anos. Mas a questão é: em 30 anos o investidor conseguirá amortizar os recursos gastos e ter uma margem satisfatória de rentabilidade?

Como comentário final, gostaria de destacar que a estrutura pensada tem muitos méritos por evitar que, de início, o Poder Público arque com os recursos financeiros e também por ceder benefícios fiscais que, atualmente, no contexto da carga fiscal tão pesada no Brasil, em todos os níveis: federal, estadual e municipal, são bem-vindos.

*\*Sócio de Pinheiro Neto Advogados, atuante na área de Direito Imobiliário, Financiamento Imobiliário e Mercado de Capitais. Formado em Direito pela Universidade de São Paulo em 1993 e mestre em Direito pela Universidade de Oxford, Inglaterra, em 1998. Tem forte atuação em transações imobiliárias no Brasil e assessoria a clientes nacionais e estrangeiros com ativos imobiliários. Na área de financiamento imobiliário, estrutura transações relacionadas a CRIs, Fundos de Investimento Imobiliário e Fundos de Recebíveis (FIDCs), aconselhando tanto instituições financeiras como empresas interessadas nestas.*

## A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica



**Luiz Paulo Pompéia**  
Embraesp

Eu gostaria de agradecer à Viva o Centro pelo convite e parabenizá-la pelo árduo trabalho realizado para a requalificação do Centro.

Na minha opinião, o Centro reúne hoje, as melhores condições para abrigar habitação à classe média paulistana, mesmo sem garagens. E esta oportunidade está sendo subestimada. Os dados comprovam que a região tem recebido poucos investimentos do setor imobiliário.

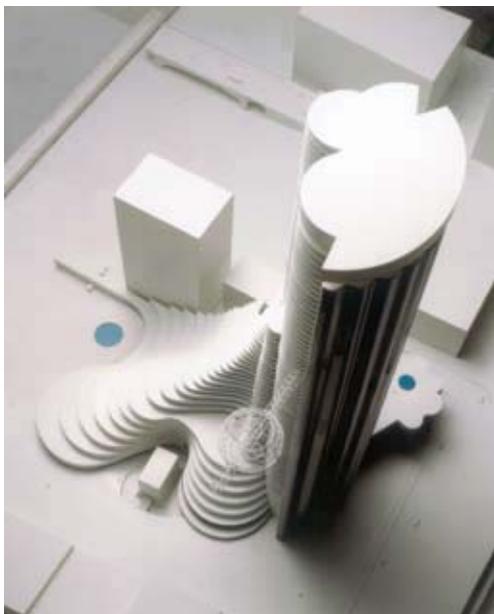
O mercado imobiliário tem lançado cerca de 33.000 unidades-tipo/ ano desde 1994 na região Metropolitana de São Paulo. Deste universo, 2/3 dos empreendimentos foram realizados na Capital. Em 2005, os distritos Sé e República lançaram apenas 2 empreendimentos, na verdade retrofits, com 98 unidades. Em outras palavras, a região abarcou apenas 0,4% do total de empreendimentos executados na Capital, que no mesmo período, foram de 24.915 unidades residenciais.

Para a efetiva ocupação da região da Luz é fundamental que a legislação seja bastante clara no que se refere ao uso e ocupação do solo, tanto para investidores e empreendedores, quanto para ocupantes e futuros moradores e usuários do Centro da cidade, para que todos fiquem cientes de suas obrigações, deveres e direitos.

Também é fundamental que o Poder Público seja audacioso nesse trabalho de repovoar a área da Luz não só com incentivos fiscais, mas também com garantias legais e mobilização da mídia, por meio de ações de marketing, para atrair investidores.

Com ações efetivas do Poder Público, tenho certeza que atrainemos empreendedores. Quem sabe, aumentarmos o número de unidades/ ano e, conseqüentemente, o número de habitantes. Se multiplicarmos por 4 ou 5 vezes a atual produção no Centro, o equivalente a 400 ou 500 unidades/ ano, teríamos a cada 12 anos uma população de 20.000 habitantes repovoando a região, considerando em 3,5 habitantes/ unidade.

*A viabilidade a partir da  
perspectiva mercadológica*



Maquete da Torre São Paulo

Especificamente sobre a Cracolândia, creio que deveria haver uma reurbanização do entorno das ruas do Triunfo, dos Protestantes, Couto de Magalhães, Mauá, Vitória e Andradas até a Avenida Cásper Libero. É preciso haver uma mudança significativa nessa área para que haja empreendedores com interesse genuíno. Alguma ação de real impacto. Quando falo de um impacto, estou me referindo ao mesmo tipo de impacto gerado com a construção do Edifício Martinelli. Na época da construção desse edifício, os prédios tinham três andares e, de repente, ele aparece com um marco bastante significativo.

Nesse sentido, na época da prefeita Erundina, a Embraesp e o arquiteto Fabio Penteadó propuseram a Torre São Paulo, para a Quadra 27, para ser um marco, com área total de 100.000m<sup>2</sup>. O prédio do Governo do Estado deverá gerar o mesmo impacto, mas é preciso tomar muito cuidado como isso irá interagir com a cidade.

Um outro ponto que gostaria de abordar diz respeito à questão dos tombamentos. Gostaria de apontar três exemplos diferentes. Primeiramente a Casa das Rosas, na Avenida Paulista, que todo mundo conhece. Quase em frente ao Hospital Santa Catarina, o convento das freiras foi preservado de forma muito interessante. Outro caso é a sede da Companhia de Seguros, a Porto Seguro, na região da Avenida Rio Branco, que preserva as casas do entorno que estão tombadas. Da minha parte são essas considerações.

## A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica



**Mauro Peixoto de Oliveira**  
Embraesp

Eu queria lembrar que do ponto de vista da decisão empresarial a respeito da localização do investimento, uma coisa que pesa é a previsibilidade do que vai acontecer no seu entorno.

A Riviera de São Lourenço, fazendo uma analogia, está localizada em uma área que não apresenta nenhum atrativo quanto à natureza, mas apresenta um plano urbanístico privado e uma lei de zoneamento privado que garantia o que iria acontecer em seu entorno. A Riviera se valorizou de várias formas, e esse plano privado acabou se transformando em uma lei pública.

Na hora de fazer a costura jurídica é preciso ter um diagnóstico jurídico e fundiário. E isso é uma questão fundamental.

Também gostaria de lembrar que uma das melhores formas de criar valores espontâneos na cidade é a formação dos aglomerados espontâneos de comércios. Como exemplo temos: a Rua Santa Ifigênia, que já foi bastante comentada nesse evento, e o Bom Retiro. O Bom Retiro é uma bomba de valor imobiliário, é um Shopping Center a céu aberto com área de influência nacional. No Bom Retiro, uma loja vale mais de R\$ 100,00 por m<sup>2</sup>. Nas ruas paralelas, os coreanos constroem lojas com grandes pés direitos, e em um raio de 350m, o valor imobiliário cai para R\$ 5,00 - de 100 para 5, é isso mesmo. Não vou entrar aqui nos detalhes dos mecanismos que podem ser criados para transferir valores, mas gostaria de destacar um ponto: o que provoca a perda de valor?

Como diz Richard Rogers, a melhor forma de policiamento são as pessoas nas ruas. No centro do Bom Retiro, as pessoas se sentem seguras, no momento em que elas se afastam 350m e chegam ao número 100 da José Paulino, começa a sensação de insegurança.

A Embraesp teve a oportunidade de subsidiar o Programa Monumenta em várias cidades e constatamos essa queda brusca e absurda do valor imobiliário. Em Tiradentes, Minas Gerais, acontece algo muito semelhante, o turista vem andando em uma rua que tem uma descontinuidade, às vezes 4 ou 5 casas deterioradas, e ele dá meia volta.

*A viabilidade a partir da  
perspectiva mercadológica*



Rua José Paulino

Em suma, pode se dizer que, às vezes, um pequeno investimento em um pequeno trecho agrega valor e provoca essa sinergia que está sendo buscada. Nesse sentido, gostaria de destacar o exemplo de Belo Horizonte, onde foi feita uma experiência de dar aos catadores de papel – que de certo modo prestam um serviço à sociedade - uma carrocinha duplex, que permite que eles durmam em baixo do local de coleta. Também foi criado um galpão que funcionava como alojamento dos catadores, permitindo que eles pudessem ter acesso a chuveiros e abrigo. Essas ações certamente ajudam a manter a cidade limpa, ao mesmo tempo que transmitem uma sensação de segurança.

Outro tema importante é o zoneamento vigente na cidade. O Conjunto Nacional é o exemplo mais positivo de edifício e, hoje, pela Lei de Zoneamento, tal empreendimento não pode mais ser realizado. O Plano Diretor de São Paulo é muito bom, mas acerca da questão de zoneamento está fora da realidade. Um exemplo: um terreno de uma fábrica no Belém que vale R\$100,00 m<sup>2</sup>, na planta de genérica de valores vale R\$ 350,00m<sup>2</sup>. Ora, empreendedores como Tenda, MRV e outros focalizados em habitação de baixa renda poderiam comprar um direito de construir mais barato no Centro, se a outorga onerosa fosse mais barata, ou se a planta fosse revista. Mas nessas condições, o empreendimento acaba sendo viável em Itaquera e, com isso, a gente não traz pessoas para as franjas do Centro.

## A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica



**Adriano Sartori\***  
CB Richard Ellis

A CB Richard Ellis vem participando de vários projetos para requalificação das regiões centrais, em diversas metrópoles de vários países. Destas, muitas apostaram em projetos similares ao que está sendo desenvolvido pela PMSF, principalmente no que diz respeito aos incentivos fiscais. Um ponto comum em muitos destes projetos é a importância creditada no mercado corporativo, criando-se um ambiente propício para a criação de um pólo onde se instalam médias e grandes empresas ou seja, buscam como empreendedores as grandes empresas que tiveram a intenção de se realocar em uma região central.

A cidade cresceu de tal forma, que do início dos anos 80 até hoje, o estoque existente de escritórios mais que duplicou. Nesta época, a cidade possuía 4.600.000 m<sup>2</sup> enquanto que hoje esse estoque está em torno de 10.000.000 m<sup>2</sup> e cerca de 23% deste total, 2.290.000m<sup>2</sup>, estão na Região Central.

Desde a década de 70, o estoque existente na Região Central permanece inalterado sem que houvesse significativo incremento de novo estoque, ou seja, produção de novos edifícios. Em contrapartida, as demais regiões da Cidade, principalmente a Paulista, os Jardins e a Marginal duplicaram, de forma que 90% de todas as transações que ocorrem no mercado de escritórios da cidade, são verificadas nestas regiões e não no Centro da Cidade.

E o que fazer para reverter esse quadro? Em primeiro lugar devemos posicionar a Região Central perante as demais, ou seja, enumerar suas vantagens e desvantagens. Este é o primeiro passo para determinarmos o público alvo da mesma. Da forma que a cidade cresceu, do ponto de vista da ocupação de escritórios, o vetor de crescimento está apontado para a Marginal Pinheiros, passando pela Paulista e Jardins, o que desfavorece a atratividade para o Centro de empresas que buscam instalar seu "front Office" nestas "novas" regiões da cidade.

Exemplificando, dificilmente um banco instalaria sua nova sede no Brasil na região central, nem mesmo com todas as requalificações pela qual a região possa passar, mas o mesmo

*A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica*



Edifícios comerciais de grande porte no Vale do Anhangabaú

banco poderia instalar no Centro, suas áreas de atendimento ao público, call centers ou seja, o back Office. São Paulo cresceu de tal forma que existem regiões e possibilidades de negócios nessas outras regiões, que fazem com que os investimentos migrem para elas.

Sobre a dificuldade do Centro da Cidade atrair os investimentos, gostaria de ressaltar dois pontos, um do ponto de vista do empreendedor e outro do ponto de vista do ocupante.

Com relação ao empreendedor, a dúvida fica por conta da livre negociação. A livre negociação esbarra na pulverização da propriedade e pode afugentar os investimentos uma vez que a compra pode levar anos até se encontrar todos os herdeiros. Eu, particularmente, mudaria a questão de livre negociação para a desapropriação de fato. Acho que isso ajudaria, e muito, a velocidade de qualquer tomada de decisão por parte da iniciativa privada, fator a meu ver, crucial para o sucesso da operação.

O Projeto da Luz poderá ser atrativo para empresas de um segmento específico, principalmente empresas prestadoras de serviços, a exemplo do que ocorreu nas regiões de Cotia, Barueri, nas quais o interesse foi motivado pelo incentivo fiscal e por valores de locação bem mais atraentes. Como consequência desta demanda específica, outro ponto a ser considerado é a configuração das propriedades a serem disponibilizadas pois as empresas anteriores demandam uma ocupação horizontalizada. Estamos falando aqui de edifícios que privilegiem o tamanho da laje ao invés da altura do mesmo.

Pela primeira vez vemos uma iniciativa que realmente pode colher frutos em virtude do incentivo fiscal, mas a preocupação ainda existe em virtude da livre negociação e da configuração destas propriedades.

*A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica*



Edifícios comerciais de grande porte no Vale do Anhangabaú

E isso passa pela questão dos tombamentos. Nas quadras da Luz, os empreendimentos que eventualmente venham dar lugar a um mercado corporativo, com lajes que possibilitassem abrigar empresas de 5.000 m<sup>2</sup>, 6.000 m<sup>2</sup> ou 10.000 m<sup>2</sup> estão tombados, o que impossibilita a construção de edifícios com a configuração mencionada.

Apesar de a Região Central ser atendida pela infra-estrutura do metrô, nós precisamos de uma relação de vagas de garagem no mínimo equivalente ao da Paulista, que já não é das melhores. O Centro possui em média uma vaga para cada 150 m<sup>2</sup> de área privativa, e isto quando existem os estacionamentos. Certamente a construção de mais garagens deve ser uma vantagem a mais para atrair empresas ocupantes e conseqüentemente chamar o interesse dos investidores em construir edifícios para as mesmas.

O momento é ótimo, pela primeira vez o Brasil está recebendo investimentos internacionais na área imobiliária. Até então, os investimentos provinham de recursos de investidores brasileiros, institucionais e mais recentemente privados. Só neste ano, conseguimos converter mais de US\$ 150.000.000 em investimentos diretos na área imobiliária. Os 10.000.000 m<sup>2</sup> de escritórios existentes na cidade praticamente duplicou a escala da mesma alterando de forma definitiva a ocupação e os usos do solo. A cidade mudou de escala e precisamos entender isto para reposicionar a região central.

*\*Responsável pelas divisões de Locação e Brokerage Services da CB Richard Ellis. Formado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo com curso de extensão em Urbanismo pela Concordia University de Montreal. Trabalhou em várias áreas da CBRE, representando empresas na realocação, desenvolvimento e avaliação.*

## A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica



**Eduardo Della Manna\***  
SECOVI - SP

Primeiramente, gostaria de ressaltar que todos os pontos que eu vou levantar já foram discutidos em diversas secretarias, inclusive em gestões anteriores.

No setor imobiliário, o SECOVI não vem percebendo respostas dessas questões por parte do Poder Público. Gostaria de colocar alguns pontos, que valem para a Região Central como um todo.

O preço dos imóveis no Centro, hoje, é alto. Nenhum empresário consegue fechar acordo para viabilizar um novo empreendimento em função dos preços desse mercado. Muitos proprietários de imóveis já estão supervalorizando os imóveis por conta, esperando uma valorização futura do Centro da cidade.

Outro problema é a situação jurídica desses imóveis. Há muitos imóveis de inventário e a pulverização da propriedade imobiliária. O empreendedor imobiliário não quer negociar com 30 proprietários. Nesse sentido, acho que a concessão urbanística deveria tirar essa negociação direta para facilitar o processo.

Há também muita dificuldade na aprovação de projetos junto aos órgãos de preservação do Patrimônio Histórico. É um problema que se arrasta há anos no setor imobiliário. Falta uma legislação edilícia específica para a reforma dos prédios existentes na área central.

Acrescento aos problemas acima mencionados a ausência de uma política articulada de financiamento para gerar um maior incremento no mercado imobiliário do Centro da cidade.

Também é importante uma articulação do Poder Público para a viabilização de empreendimentos. Eu me lembro que no final da gestão passada foi assinado um acordo de cooperação técnica, envolvendo a Prefeitura Municipal, o Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal e diversas entidades do setor, mas hoje não temos nada semelhante.

*A viabilidade a partir da perspectiva mercadológica*



Quadra 27 no Vale do Anhangabaú

Especificamente com relação ao Projeto Nova Luz, gostaria de destacar que seria muito importante que a cidade de São Paulo começasse a desenvolver programas habitacionais articulados com projetos sociais. A Cohab está pensando em retomar o São Vito e creio que seria muito importante uma articulação habitacional naquele edifício com projeto social interessante e diferenciado.

O Projeto Nova Luz só terá continuidade com a criação de uma agência de desenvolvimento, um órgão gerenciador público-privado. O setor imobiliário ainda não conseguiu enxergar, com clareza, esses instrumentos de concessões urbanísticas e outros que estão sendo pensados pela Emurb e pela Secretaria do Planejamento. É muito importante que isso seja muito claro para o setor.

E, concordo com o professor Lucio Gomes Machado e com a arquiteta Cibele Rumel: a ausência de uma articulação entre as diversas intervenções no Centro é percebida pelo setor imobiliário como ponto negativo.

Por que não se criar um eixo que articule a Praça da República à Nova Luz, passando pela Avenida Duque de Caxias ou Avenida Ipiranga?

Em relação à Quadra 27, particularmente, sou um fã desse projeto. Existem empreendedores imobiliários interessados em algo desse âmbito. A ideia de se atrelar um empreendimento à cultura é muito interessante. Só me surpreende o fato de ter sido lançada uma concorrência de garagem subterrânea na mesma área. Ao meu ver, a concessão de garagem deveria estar articulada ao empreendimento imobiliário.

*Arquiteto e urbanista. Atualmente é diretor-executivo da vice-presidência de Legislação Urbana do SECOVI-SP. Consultor técnico da Fundação Prefeito Faria Lima-CEPAM. Exerceu o cargo de gerente de desenvolvimento da Diretoria de Projetos e Intervenções Urbanas da EMURB-Empresa Municipal de Urbanização. Sócio-diretor da Construtora Della Manna Ltda. Sócio-diretor da PPU Planejamento e Projetos Urbanos, empresa que atua na área de consultoria e projetos direcionados ao desenvolvimento territorial de cidades, regiões e comunidades. .*

# Respostas





**Andrea Matarazzo**  
Subprefeitura da Sé

Concordo com o vice-presidente do IAB sobre o ponto levantado acerca das contratações. Infelizmente, a própria burocracia da administração municipal, que é bastante arcaica, não nos deixa outra saída senão contratar mal porque pagamos mal.

Também concordo com relação à questão dos calçadões. Nosso projeto poderia ser mais ambicioso do que o executado, nos refreamos um pouco para testar, optamos em não fazer nada irreversível.

Também pretendemos abrir o Anhangabaú e as ruas transversais à XV de Novembro, de acordo com o projeto da Viva o Centro, que era o objetivo final do ex-prefeito Serra, desde sua visita à Associação Viva o Centro, durante a campanha eleitoral. A visão do prefeito Kassab é exatamente a mesma no sentido de dar continuidade para fazer um projeto bem estruturado de revitalização do Centro.

Faltou uma intervenção do Estado. Eu me recordo do Mario Covas, que era o grande entusiasta da mudança das secretarias de Estado para cá, e que chegou até a estudar a vinda da sede do Governo Estadual para o Edifício Matarazzo ou para o Edifício dos Correios.

A respeito da falta de integração dos projetos, gostaria de ressaltar que todo o projeto de desenvolvimento de revitalização do Centro tem sido feito de forma coordenada e ordenada. De certa forma, existe um plano centralizado na Subprefeitura da Sé. Eu presido uma comissão, da qual o Biasoto é o secretário executivo. Também participam dessa comissão a Secretaria de Cultura, a Secretaria de Transportes, a Secretaria de Habitação e a Secretaria Municipal de Planejamento.

Eu queria agradecer ao superintendente geral da Associação, Marco Antonio, pelo trabalho que a Viva o Centro tem feito, que é inestimável.

# Encerramento





**Jorge da Cunha Lima**  
Presidente do Conselho Editorial da Revista Urbs

Esta mesa redonda gerou muitas questões que, evidentemente, em virtude da restrição de tempo não puderam ser respondidas em sua totalidade.

Mas, eu gostaria de fazer uma observação acerca da questão do tombamento, que fez parte da maioria das explicações da bancada dos representantes da sociedade civil, sobretudo no âmbito de investimentos na região e na preocupação com a questão da preservação.

Como sou um “velho tombador regenerado”, eu gostaria de fazer uma sugestão aos órgãos de preservação para que comecem a fazer um departamento que pense a preservação em termos do futuro. Muito mais grave do que destruir equipamentos históricos é não dar condições para que se construa uma cidade bonita.

Em outras palavras, quero dizer que devemos ser pró-ativos no trabalho de preservação. Na medida em que se constroem edifícios não-qualificados e de baixa qualidade, o trabalho de preservação no futuro será lamentável. Como nós vamos preservar o futuro e fazer com que essa obra de hoje seja preservada.

Creio que seja importante debater as condições de construção, mas também saber quais as condições econômicas, estéticas e de projeto para que se faça uma cidade decente.



**Marco Antonio Ramos de Almeida**  
Superintendente geral da  
Associação Viva o Centro

Gostaria de ressaltar que esse debate dá início a uma série de outros debates. Muitos assuntos e temas foram levantados nesse evento e gostaria de destacar um deles: o desalinhamento do Poder Público no processo de requalificação da área da Luz, mencionado nas falas dos representantes da sociedade civil e das entidades.

Na minha opinião, creio que seja uma percepção generalizada e fruto da própria característica dos debates do poder público, que ocorrem de forma fechada. A Associação Viva o Centro, bem como a própria comunidade envolvida em muitos dos projetos, não tem participado dessas discussões.

De certa forma, os organismos que existiam para viabilizar esse diálogo, como as comissões executivas Procentro e Ação Centro foram encerradas. Creio que seja importante retomarmos essas instâncias.

Muito obrigado! E espero tê-los aqui nos próximos eventos.



**Viva o Centro**  
São Paulo

**Associação Viva o Centro**

Rua Líbero Badaró, 425 – 4º andar – Centro – São Paulo  
CEP: 01009-000 Fone: 3106-8205 – Fax: 3105-8896  
[www.vivaocentro.org.br](http://www.vivaocentro.org.br)

**Documento elaborado a partir da Mesa Redonda realizada  
na Associação Viva o Centro em 10 de maio de 2006.**

**Coordenação Geral**

Centro de Estudos - Lui Carolina Carvalho Tanaka

**Revisão Técnica e Material de Referência**

Departamento Técnico - Victor Eskinazi

**Revisão Editorial**

Ana Maria Cicaccio

**Projeto Gráfico**

Regina Hirata

**Fotos**

Fabio Mattos  
Jesus Carlos/Imagenlatina  
Flavio Moraes  
Nelson Kon

**Fontes**

SEMPA  
EMURB  
Secretaria Municipal de Cultura

