



ENTAC2006

A CONSTRUÇÃO DO FUTURO | XI Encontro Nacional de Tecnologia no Ambiente Construído | 23 a 25 de agosto | Florianópolis/SC

REABILITAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO: PARA QUEM?

Prof Dr Witold Zmitrowicz (1); Valéria Cusinato Bomfim (2)

(1) Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana – Escola Politécnica – Universidade de São Paulo, Brasil – e-mail: witold.zmitrowicz@poli.usp.br

(2) Departamento de Engenharia de Construção Civil e Urbana – Escola Politécnica – Universidade de São Paulo, Brasil – e-mail: vlbomfim@uol.com.br

1 A REABILITAÇÃO DO CENTRO DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo, assim como outras capitais brasileiras, têm apresentado nas últimas décadas do século XX um significativo crescimento na presença de áreas construídas vazias na área central (BOMFIM), seja em relação a áreas construídas voltadas para o setor de comércio e serviços, como para o uso residencial. A área central de São Paulo também apresentou uma redução de empregos e serviços e de população residente, mas mantém sua importância na dinâmica do município.

Com o propósito de reversão deste quadro o poder público tem buscado a implementação de projetos para a recuperação destas áreas, uma vez que o centro tem amplo capital social investido e a cada dia tornam-se mais escassos os recursos públicos. Neste sentido, a gestão passada que atuou entre os anos de 2001 e 2004, elaborou o Programa Ação Centro (PMSP, 2002). O programa previa a reabilitação da área central estruturado nos seguintes componentes: reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial; transformação do perfil sócio-econômico; recuperação do ambiente urbano; transporte e circulação; e fortalecimento institucional do município. O Ação Centro tem como fonte de viabilização os recursos oriundos do Banco Interamericano de Desenvolvimento e do orçamento da Prefeitura. Os recursos são da ordem de US\$ 160 milhões, dos quais US\$ 60 milhões são de contra-partida. A área de ação é limitada em Sé e República, e a área de impacto são os dez distritos que envolvem o centro e a área central.

O projeto aprovado teve como justificativa diagnósticos e cenários (BIDERMAN) futuros que atestavam a sustentabilidade e o possível sucesso do mesmo. Nestes diagnósticos, a área central foi descrita como importante área da cidade, com grande concentração de serviços, comércios atacadistas e varejistas, estabelecimentos e empregos, alta concentração de atividades formais e informais, diversas formas de moradia, equipamentos públicos culturais, acessibilidade fácil e população flutuante de quase 2 milhões de pessoas/dia, e com uma alta densidade construída (PMSP, 2002).

Os diagnósticos e análises apontam também que a área central tem sido ao longo dos anos ocupada por grupos sociais e por atividades que agregam baixos valores, uma vez que algumas demandas, funções e usos se deslocaram para outros lugares, atraídos por investimentos públicos, terras com menores valores, a legislação urbanística, entre outros. Se de um lado o Centro tem perdido demanda e atividades de alta renda, por outro lado outras áreas da cidade as têm absorvido, como é o caso da região Sudoeste. Os novos lançamentos, principalmente de residências de alto padrão e escritórios tem se instalado ali, demonstrando a falta de interesse destes grupos pela área central (EMBRAESP).

Diante das diversas análises o Ação Centro destinou grande parte dos recursos previstos às ações de recuperação dos espaços e edifícios públicos, de alterações legislativas, de melhoria de circulação e transporte e de zeladoria, e também incluiu alguns projetos da reabilitação de edifícios para habitação de

interesse social HIS na área central, os quais entraram na contra-partida do Ação Centro e ações ligadas a geração de renda e trabalho.

Com a mudança da gestão na administração da cidade de São Paulo em janeiro de 2005, iniciaram-se as discussões sobre o futuro do Centro de São Paulo e a reavaliação das diretrizes do programa. Os motivos para a reavaliação seriam a desvalorização cambial, o que reduziria a possibilidade real dos investimentos e a distribuição pulverizada de recursos, produção de HIS, e a área de abrangência do projeto. Uma nova proposta foi desenvolvida.

A nova proposta ainda em desenvolvimento sugere a redução da área de intervenção para parte do distrito República – área de Santa Ifigênia, ao lado de outro projeto de intervenção o BID Monumenta (MINISTÉRIO). Para efetivação do projeto são previstos: a desapropriação de lotes urbanos, isenção de impostos e taxas para atração de novas demandas, investimentos públicos para reorganização da infraestrutura, e ações para a atração de investimentos privados para o local. Estas seriam as premissas para do projeto Nova Luz (PMSP, 2005). As alterações visam a atração da demanda que hoje se instala em outras regiões da cidade, e a justificativa principal é a da recuperação da vida cultural do centro e de otimização dos recursos, somando-se aos propósitos do BID Monumenta.

2 OBJETIVOS E MÉTODOS

Esta mudança traz à tona algumas questões: Quais as principais diferenças entre os dois programas urbanísticos, qual a concepção adotada para cada um? Quais os beneficiários na perspectiva dos programas? Qual a demanda a ser atraída? Qual a forma de construção e implementação dos programas? Qual a sustentabilidade de cada um e a possibilidade de sucesso? Para responder as questões é necessária uma análise aprofundada da realidade urbana, não só do centro de São Paulo, mas da dinâmica urbana da cidade, conhecendo principalmente as demandas existentes. É importante também, conhecer através do urbanismo e do planejamento urbano, os ideários urbanísticos ao longo das últimas décadas que delinearão os projetos de reabilitação urbana, as intervenções implementadas no Brasil e em outras localidades e os impactos que geraram, positivos e negativos.

A partir da análise, pode se obter parâmetros que contribuam na elaboração de programas futuros de reabilitação, buscando a redução de impactos negativos que possam ser gerados.

3 REFERÊNCIAS

BIDERMAN, Ciro (coord). **Impactos Econômicos e Sociais do Programa de Renovação do Centro**. FGV, São Paulo, 2002. Uso restrito

BOMFIM, V. C. **Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana**. Dissertação (mestrado engenharia) – POLI USP, São Paulo, 2004.

EMBRAESP Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio S/C Ltda. **Relatório Anual 2000**. São Paulo, 2000.

PMSP Prefeitura Municipal de São Paulo, EMURB Empresa Municipal de Urbanização. **Diagnóstico da área central e ações do programa Pró-Centro**. (Texto não publicado) São Paulo, 2002.

_____. **Revisão Programa Ação Centro**. (Texto não publicado) São Paulo, 2005.

PMSP, EMURB, FIPE Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. **Linha de Base**. São Paulo, 2004. Material de uso restrito

MINISTÉRIO DA CULTURA. <http://www.minc.gov.br/textos/olhar/grandesprojetos.htm>