

REVITALIZAÇÃO URBANA EM ÁREAS CENTRAIS: DISCUSSÕES SOBRE O CASO DA CIDADE DE SÃO PAULO¹

Cíntia Nigro

RESUMO:

O presente artigo faz referência às recentes intervenções e aos atuais projetos de revitalização do centro da cidade de São Paulo. Procuramos tratar da importância atribuída às áreas centrais das cidades ao longo dos tempos e da maneira como esses espaços são, constantemente, alvos de intervenções urbanas. Analisando o caso de São Paulo, nos ativemos ao caso específico do processo de "revitalização urbana". Enfocamos, aqui, a necessidade de contextualizar esse processo dentro de outro maior que é o de "reestruturação urbana" que tem como desdobramento os fenômenos da "gentrificação" e da segregação espacial.

PALAVRAS-CHAVE:

Centro, Revitalização urbana, Reestruturação urbana, Gentrificação, Segregação espacial

ABSTRACT:

This article refers to the recent interventions and present revitalisation projects taking place at São Paulo city centre. It deals with the importance that has been attributed to the urban central areas through the years and the way in which these particular spaces are constant targets of public interventions. The case of São Paulo is treated through the process of "urban revitalisation". The text focuses on the need to speak about the context of this process within a wider one, that of "urban restructuration" - which leads to "gentrification" and spatial segregation phenomenon.

KEY WORDS:

Centre, Urban revitalisation, Urban restructuration, Gentrification, Spatial segregation

As intervenções em centros urbanos

O centro das cidades sempre foi suscetível a inúmeras intervenções urbanas. Isso porque o centro possui, na maioria dos casos, um papel simbólico e funcional muito forte dentro do processo de produção e gestão urbana. Explicaremos.

A idéia de "centro" possui várias conotações. Sabe-se que o centro é uma denominação cujo significado varia nos diferentes lugares e ao longo do processo histórico. No entanto, em geral, seu significado referencia-se a sua "função".

Comumente, a idéia de Centro acaba por ter uma dupla significação: primeiro, a de "lugar histórico" e, segundo, a de "coração" das atividades econômicas e comerciais. Atualmente, apesar das dificuldades de defini-lo, sabe-se que sua caracterização se encontra, cada vez mais, ligada às suas funções financeiras (e não apenas às funções comerciais).

Centro e Cidade, no entanto, são concepções que não se dissociam. Uma análise do Centro pressupõe que este seja integrado ao "todo" que é a cidade.² Não se deve desarticulá-lo da cidade, já que ambos fazem parte de um mesmo processo.

Toda aglomeração urbana possui um centro, sobre o qual incide um movimento de afastamento.³ Segundo Henri LEFEBVRE (1983), um dos paradoxos do urbano é que ele demonstra-se pontual. Ele não pode existir sem uma localização: o centro. A pontualidade seria uma regra e ao mesmo tempo, uma limitação. A centralidade constitui um exemplo de forma urbana, que mostra-se como algo "essencial" ao fenômeno urbano, mas que apresenta-se de modo contraditório.⁴

De acordo com Flávio VILLAÇA (1989), o centro concebe-se como o mais importante elemento da estrutura urbana. Ele é um ponto estratégico para o exercício da dominação, liderança e governo. Por isso, ele possui uma dimensão simbólica muito importante. "Se os centros adquirem um enorme valor simbólico, esta é a fonte e a base material desse valor. O valor simbólico que os centros adquirem decorre de um valor de uso concreto, material, fruto de trabalho cristalizado." (VILLAÇA; 1989: 116).

Para VILLAÇA (1989), o caráter estratégico do Centro se relaciona com o fato de que este engloba áreas onde ocorrem uma minimização dos desgastes decorrentes do deslocamento espacial. Então, ali acabam por concentrar-se importantes elementos da vida social e das relações de intercâmbio, confluindo as funções de controle político.⁵

Por seu caráter estratégico e, portanto, dinâmico, é que o Centro vai se tornar o *locus* preferencial das transformações urbanas. Tais transformações podem, ao longo do tempo, conformar e induzir a novos significados e usos desse lugar. As funções centrais do Centro podem, então, com o tempo, desaparecer. Daí, torna-se vital a aplicação de esforços e investimentos no sentido de resgatar e fortificar o caráter de "centralidade" do centro.

A recuperação de centros urbanos é um tema permanente do urbanismo moderno desde meados do século XIX, tendo sido abordada de formas muito diversificadas.

É, sobretudo, na Europa, a partir da Segunda Guerra Mundial, que se intensificam os debates e ações em favor da recuperação de áreas urbanas. É neste momento, que surgem discussões acerca do que fazer com os "restos" das cidades antigas e

medievais e, a partir daí, se consolida a idéia de importância da preservação do chamado *centro histórico*. Desde então, é nas áreas centrais das cidades, principalmente, que se canalizam inúmeras intenções de conservação e restauro - prática que permanece até os dias atuais.⁶

Revitalização de áreas centrais

As formas de intervenção para a recuperação de áreas podem receber diversas denominações (como as de embelezamento urbano, renovação, revitalização, remodelação, requalificação, melhoramento, reurbanização...).

Flávio VILLAÇA (1989), estabelece uma subdivisão de três grandes momentos históricos que correspondem a três tendências significativas de intervenção no espaço urbano: a de *embelezamento urbano, renovação urbana e revitalização urbana*.⁷

A noção de *embelezamento urbano* corresponde ao momento de consolidação do capitalismo decorrente da Revolução Industrial, inspirada na grande remodelação de Paris comandada por Haussmann no século XIX. Grandes avenidas foram abertas visando à fluidez viária e inúmeras desapropriações, demolições e reconstruções foram realizadas. O plano Haussmann moveu-se através de uma atitude corretiva e saneadora, buscando implementar um novo padrão de estética urbana, que estivesse mais de acordo com a nova classe ascendente. Nasce daí um tipo de urbanismo que passará a ter grande penetração no mundo. (No Brasil, essa assimilação vê-se de forma emblemática no caso do Rio de Janeiro, na gestão do prefeito Pereira Passos).

A noção de *renovação urbana* faz referência às intervenções urbanas pautadas nos ideais do urbanismo modernista - "império" iniciado com a publicação da Carta de Atenas em 1933 e encerrado (parcialmente) nos anos 70, quando se acentua as críticas a esse modelo.

O urbanismo modernista responde à crescente expansão do capital industrial, financeiro e imobiliário e às alterações advindas nas esferas de produção e consumo urbano. A técnica e o progres-

so industrial passam a ser utilizados autoritariamente como instrumentos de reforma social. A idéia de renovação urbana assimila a filosofia do "arrasa quarteirão", com o intuito de sanear o espaço coletivo, promovendo a valorização fundiária das zonas de intervenção e a conseqüente expulsão da população que habitava estes locais.

Já a noção de *revitalização urbana* emerge nos anos 70 como contrapartida aos princípios modernistas de renovação urbana, que acabaram por criar áreas e conjuntos edificadas áridas, com escala monumental e sem respeito aos valores locais ali existentes.

Como princípio, a revitalização urbana procura buscar referenciais coletivos e comunitários nas formas de intervenção, propondo a valorização dos marcos simbólicos e históricos desses locais e, na maioria dos casos, o incremento das atividades de lazer e turismo. Há um certo deslocamento dos critérios estritamente funcionais das intervenções, para questões de âmbito social, cultural e simbólico, que passam a ser feitas num nível mais integrado. Operacionalmente, isso viabiliza-se pelos "projetos indutores" - isto é, operações mais pontuais e de menor porte, que passam a ter como objetivo o estímulo a novas modificações e "reciclagens". Com isso, torna-se cada vez mais importante o papel do poder local e do âmbito municipal e o das parcerias com a iniciativa privada.

Reestruturação urbana

Ao falar da "*revitalização urbana*" torna-se importante contextualizá-la dentro de um processo mais amplo que é o de "*reestruturação urbana*".

Segundo Neil SMITH (1996), ambos são processos que se enquadram dentro do processo geral de rediferenciação do espaço geográfico. Para o autor, a reestruturação do espaço urbano não é um fenômeno geral a todas as cidades do globo e, muito menos, é novo. O componente novo, segundo ele, é o fato dessa reestruturação do espaço ser um componente imediato e sistemático das economias capitalistas avançadas.⁸

Edward SOJA (1993) afirma que vivemos hoje num período contínuo de intensa reestruturação social. Segundo ele, a reestruturação urbana é um processo totalmente conflituoso relacionado a uma crise (no caso atual, à uma série de crises inter-relacionadas que emergem tendo como base a acumulação capitalista expansionista do pós-guerra). Esse caráter conflituoso se expõe pela contraposição entre a ordem herdada e da ordem projetada. Assim, seria errônea a associação da noção de "reestruturação" com as idéias de "ruptura", "desconstrução" ou "desmoronamento".⁹

"A reestruturação não é um processo mecânico ou automático, nem tampouco seus resultados e possibilidades potenciais são predeterminados. Em sua hierarquia de manifestações, a reestruturação deve ser considerada originária de e reativa a graves choques nas situações e práticas sociais preexistentes, e desencadeadora de uma intensificação de lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material. Assim, ela implica fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança." (SOJA; 1993: 194).

Sandra LENCIONI (1997) afirma, também, que é enganoso pensar a reestruturação como uma sobreposição de uma estrutura por outra. Daí, é importante pensar na própria noção de *estrutura*. Segundo ela: "As estruturas, nem são fixas e nem estáveis. Elas tem um equilíbrio provisório e quando esse equilíbrio intermitente é abalado pode ocorrer uma desestruturação-reestruturação, que se gesta no seio da própria estrutura, pois esta tem uma dinâmica que não só a constitui, mas que, também, busca romper os equilíbrios provisórios. Portanto, estruturação-desestruturação-reestruturação se constituem num único movimento". (LENCIONI; 1997).

Além disso, LENCIONI (1997) alerta que a análise do processo de reestruturação deve perpassar, conjuntamente, pelas noções de forma, função e conteúdo e pelas concepções de totalidade dialética e de temporalidades múltiplas. Tal ênfase adquire grande importância no sentido em que visa "quebrar" com a falsa relação harmoniosa e

sincrônica atribuída entre a forma e a função. De modo que, uma reestruturação social, ao contrário do que comumente se pensa, pode não precisar ser acompanhada por uma reestruturação espacial.

Isso tudo implica pensar a produção do espaço também como um elemento antagônico das relações capitalistas. É por isso que Mark GOTTDIENER (1993) afirma que é importante que as formas espaciais não sejam vistas como "receptáculos" dos processos sociais.¹⁰

Tais considerações permitem relacionar o processo de reestruturação social com a espacialização. Edward SOJA (1993) é um dos autores que procurou trilhar este caminho. Segundo ele, as principais tendências desse processo de reestruturação contemporâneo, acentuadas a partir da década de 80, seriam o aumento da centralização e concentração do capital; a integração tecnológica de diversas atividades; a internacionalização do capital produtivo e financeiro; o enfraquecimento dos controles locais e da regulação estatal; a acelerada mobilidade geográfica do capital industrial; e a mudança na divisão regional do trabalho e no mercado de trabalho. Esses processos, aliados a outros, acabam por produzir uma paisagem geográfica mutante, caleidoscópica e cheia de contradições.

Segundo SOJA (1993), a nodalidade e a centralidade são uns dos principais elementos na análise urbana. A partir da análise da cidade de Los Angeles, Soja irá afirmar que é a nodalidade do centro que define e dá substância à especificidade do urbano, conferindo seu singular sentido social e espacial. Segundo SOJA (1993), nas sociedades contemporâneas, o centro urbano tem o seu poder autorizado e supervisorado obscurecido e aparentemente democratizado. Além disso, presencia hoje um "esvaziamento" de atividades e populações.¹¹ Tudo isso, porém, não leva à sua extinção. "(...)Os centros se mantêm. Ao mesmo tempo em que algumas coisas se desagregam e se dissipam, novas nodalidades se formam e as antigas são reforçadas. A centrífuga especificadora está sempre girando, mas a força centrípeta da nodalidade nunca desaparece" (SOJA; 1993: 282).

Outro importante ponto na análise de processos de revitalização urbana é o problema da "gentrificação" - que tem aparecido também como uma proeminente consequência da reestruturação urbana.

A gentrificação é um fenômeno que decorre de um processo de desvalorização do capital nas áreas centrais (que atinge as áreas comerciais, industriais e residenciais), criando a oportunidade de revalorização de outras áreas "não desenvolvidas" do espaço urbano, e a ocupação dessas áreas centrais por camadas mais pobres. Posteriormente, com o processo de *revitalização* dessas áreas, e sua consequente valorização fundiária e imobiliária, induz-se a uma expulsão dessa população.¹²

Neil SMITH (1996) caracteriza a gentrificação como um instrumento ideológico poderoso, pois traz consigo a idéia de retomada de "desenvolvimento" econômico e espacial. Por isso, ele a concebe como a "nova fronteira urbana".¹³

No caso brasileiro, a gentrificação tem sido uma constante nos processos de revitalização das áreas centrais. (Vide o caso de Salvador, Recife e Parati, cidades onde a revitalização de seus núcleos históricos levou à "expulsão" dos moradores de baixo poder aquisitivo que viviam de forma precária nessas áreas centrais).

O processo de gentrificação é justificado, muitas vezes, pela difusão da idéia de "decadência" ou "deterioração" das áreas centrais, no intuito de favorecer a realização de novas intervenções. Os projetos de revitalização urbana se pautam e difundem a idéia de "deterioração", estendendo esse conceito às pessoas e atividades que habitam, trabalham e circulam em tais locais, afirmando uma capacidade ociosa sem comprová-la. Segundo Cândido Malta CAMPOS FILHO (1986): "Ora, a dita deterioração social nada mais é que o resultado das relações sociais que não são modificadas com intervenções físicas no espaço. Desse modo, a reurbanização se dando apenas como intervenção no espaço acaba por expulsar essas antigas atividades e pessoas que lá viviam pela valorização imobiliária que essas intervenções provocam" (CAMPOS FILHO; 1986: 112).

Assim, essas intervenções, muitas vezes, aprofundam as injustiças sociais, a partir do momento em que o Estado cria condições para que a iniciativa privada imobiliária (mercado caracteristicamente monopolista no controle de acesso ao solo urbano) substitua os antigos habitantes e usuários dessas áreas.¹⁴

Tendo, na maior parte dos casos, o Centro da cidade como foco de ação, o processo de revitalização urbana busca, fundamentalmente, otimizar características dessas regiões centrais: como sua localização privilegiada (constituindo áreas bem servidas por sistemas de transporte coletivo), sua rede de infra-estrutura de serviços e equipamentos já implantada, e a concentração de bens culturais de cunho histórico e cultural.

De maneira geral, pode-se dizer que a revitalização urbana de áreas centrais é tida como um processo de readequação funcional, recuperação e renovação das estruturas já existentes, feito no sentido de fortalecer os elos de ligação desse setor urbano com os demais setores e territórios da cidade, mas principalmente, no sentido de atender as exigências e demandas do mercado imobiliário.¹⁵

Revitalização urbana do centro de São Paulo

Panorama geral

O processo de transformação da área central da cidade acompanha o processo de consolidação de São Paulo como metrópole industrial, que foi aos poucos ocasionando uma descentralização das atividades.

Segundo Raquel ROLNIK (1986), as reformas urbanas em São Paulo começam ainda durante as últimas décadas do século XIX (a maioria delas, com o objetivo de transformar áreas populares em locais salubres e belos). Essas reformas urbanas possibilitavam a capitalização de renda do solo urbano, decorrente da valorização imobiliária direta dos terrenos e imóveis. Além disso, as áreas de intervenção passavam às mãos dos promotores da reforma ou dos grupos econômicos representados pelos mesmos. Para a autora, do ponto de vista político, estas reformas urbanas podem ser lidas como uma

redistribuição dos territórios urbanos e como uma redefinição da hierarquia da segregação espacial.¹⁶

A análise dessas reformas urbanas da área central de São Paulo mostram como o centro da cidade sempre foi palco de disputas territoriais e simbólicas. Desde as primeiras décadas desse século, existia a intenção por parte das classes dominantes e da municipalidade de se construir um "Centro" para São Paulo, tomando como base os moldes "europeus" de cidade. A articulação desse centro com as demais regiões da cidade, desde então, foi amadurecendo, tendo como primeiro grande passo o Plano de Avenidas de Prestes Maia de 1929, cujas diretrizes radiocêntricas irão nortear as principais intervenções urbanas dos 40 anos seguintes.¹⁷

A partir dos anos 50, ocorre um deslocamento das atividades bancárias e comerciais, até então concentradas no Centro, para a região da Avenida Paulista.¹⁸ Tal momento coincide com o início da difusão em larga escala do meio de transporte automotivo particular, seguindo o modelo urbanístico americano. O uso indiscriminado do automóvel favorecerá um descontrole no crescimento da cidade e acentuará o processo de conurbação metropolitana.

A expansão da área central ocorrerá na direção dos bairros de moradia de classes média e alta, no setor sudoeste da cidade. Segundo Flávio VILLAÇA (1989), esse processo de deslocamento do centro rumo aos bairros das camadas de alta renda não é inédito. Segundo ele, o que caracteriza-se como novidade no caso de São Paulo é o "pulo" nesse processo de deslocamento, de uma grande área que é a que se situa entre o centro e a avenida Paulista. O centro passa a se decompor, desde então, em várias áreas especializadas que irão conformar o "centro expandido"

Seguindo o constante deslocamento das elites, a expansão do centro fará com que o "centro velho" perca a imagem de centro de poder (ainda que a estrutura radiocêntrica da cidade permita mantê-lo como mais importante entrecruzamento de fluxos e vias). Em decorrência, se presenciará uma maior dificuldade de acesso à região central, pela dificuldade de se atravessar esse centro expan-

dido, resultando num certo "isolamento" da região que, aliada a guetificação das elites, permitirá a difusão da idéia de que o centro está "decadente" "deteriorado".¹⁹

Deve-se se questionar, no entanto, sobre o "por quê" da disseminação em larga escala da idéia do "centro velho decadente" a partir da década de 60, justificada pela inviabilidade do trânsito, da poluição e da obsolescência das edificações.

A resposta está ligada ao início da "era do automóvel" o que ampliou, consideravelmente, o âmbito espacial da cidade. É este o momento do desbravamento de novas fronteiras imobiliárias da cidade e do encurtamento da vida útil dos imóveis. Assim, deve deixar-se claro que o abandono do centro pela burguesia e pelo Estado antecedeu essa "deterioração". Com a diminuição do uso residencial, a desvalorização dos imóveis, e o aumento da acessibilidade às camadas de baixa renda, burguesia e Estado eximem-se da responsabilidade e assumem a "naturalidade" do processo de deterioração do centro. Acaba-se por se produzir dois centros: o "centro velho" (relegado aos pobres) e o "centro expandido" (de uso da elite e onde irão canalizar-se as principais ações públicas).²⁰

Já nos anos 70 novas obras públicas significativas são realizadas na área central da cidade. Em decorrência da implantação do sistema do Metrô, novos terminais de ônibus foram instalados no centro, causando uma ampliação enorme da circulação de pessoas, impulsionando a construção de áreas destinadas de uso exclusivo de pedestres - os calçadões.

Anos 90: Projetos de revitalização e perspectivas para o centro de São Paulo

É, sobretudo, na atual década de 90, que surgem e são executados, propriamente, os principais projetos de *revitalização* da área central da cidade de São Paulo.²¹

O primeiro projeto significativo é o de *Remodelação do Vale do Anhangabaú*, que teve suas obras concluídas no ano de 1991. Tal projeto resultou de um concurso público realizado no ano de

1981, em que participaram mais de 50 escritórios de arquitetura de todo o Brasil, e cujos vencedores foram Jorge Wilhelm e Rosa Kliass. O concurso dava seqüência ao "*Plano de Revitalização do Centro*" implementado na gestão do prefeito Olavo Setúbal, em 1976, que destinou ruas ao uso exclusivo de pedestres, promoveu reformas e restaurações de diversos imóveis da área central e inventariou edificações de valor histórico, arquitetônico e cultural, que serviriam como base aos bens englobados na lei de Zoneamento como Z8-200.

As primeiras obras da remodelação do Vale, no entanto, só vieram a acontecer no ano de 1988. A principal idéia do concurso era a de reverter a deterioração do Parque do Anhangabaú seriamente causada por um eixo viário de grande porte, gerador de um alto índice de poluição sonora e do ar, e que dividia o Vale ao meio. A concepção do projeto foi a de criar uma grande área de lazer para os usuários do centro da cidade (recuperando a proposta do primeiro projeto do urbanista Bouvard para a área), fazendo com que o eixo viário se tornasse subterrâneo.

Também no ano de 1991, tem-se o início do *Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé-Arouche*, sobre a coordenação da Comissão de Proteção à Paisagem Urbana (CPPU), em conjunto com a Administração Regional da Sé. Tal programa visava estabelecer uma política de parceria com comerciantes da área, no sentido de "limpar" a paisagem urbana através da eliminação do excesso de equipamentos e mobiliários urbanos, padronização dos painéis e anúncios publicitários, tratamento estético das fachadas e pisos dos calçadões, adequação na disposição de jardineiras, arborização etc. Os resultados mais visíveis ocorreram no próprio Largo do Arouche, nas ruas do Arouche, Vieira de Carvalho, São Bento e Direita.

O projeto de *Reurbanização do Parque Pedro II*, também é uma outra importante intervenção na área central que foi iniciado na presente década. O objetivo principal é integrar à região central uma antiga área de lazer, que foi descaracterizada nos anos 40 (pelo Plano das Avenidas) e, sobretudo, em fins dos anos 60 (com construção de um complexo

de viadutos no local). Além de ser cortada por anéis viários, a área do parque Dom Pedro II encontra-se em estado de deterioração em função do grande tráfego de caminhões que abastece o Mercado Municipal (localizado nas cercanias) e de um terminal de ônibus lá instalado que opera com certa ociosidade.

Para revitalizar a área há a intenção de se transferir o comércio atacadista de cereais do centro de São Paulo para outro local da cidade, e destinar os imóveis comerciais do local e a área adjacente de 137 mil metros quadrados do pátio de manobras ferroviárias do Pari ao uso residencial. No entanto, até o momento, a única intervenção efetiva no local foi a reforma do Palácio das Indústrias, que passou a abrigar a sede do gabinete da prefeitura desde 1992.

Outro passo importante em favor da revitalização do centro de São Paulo foi a criação do *Pró-Centro* (Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo) ligado à Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SEHAB) e que foi criado em julho de 1993, na gestão Paulo Maluf.

O Pró-Centro possui uma comissão que é composta por representantes de órgãos e entidades municipais, organizações da sociedade civil e da iniciativa privada, que avaliam soluções para reverter o processo de declínio do centro. Entre os principais problemas apontados pelo órgão estão: a deterioração ambiental e paisagística da região; a dificuldade de acesso, a circulação e o estacionamento; a obsolescência e a insuficiência de estoque imobiliário; e a deficiência de segurança pessoal e patrimonial.

Assim, o Pró-Centro tem como objetivos influenciar os mecanismos de mercado e atrair investimentos da iniciativa privada para a revitalização do centro através de propostas condizentes à: 1) restauração de fachadas e das edificações; 2) melhoria de acessibilidade (nova orientação para pedestres, ônibus e caminhões; criação de faixas exclusivas para automóveis; e ampliação do número de estacionamentos e de áreas de zona-azul); 3) aumento da segurança (através de um policiamen-

to ostensivo e da restrição de ambulantes); 4) incentivo às atividades culturais, de lazer e de turismo.

Até o momento foram implementadas duas principais medidas, realizadas na atual administração Celso Pitta, que tiveram a articulação do Pró-Centro: a primeira, diz respeito à Lei 12350/97 - conhecida como "*lei das fachadas*" - que propõe a isenção parcial ou integral do IPTU por dez anos aos proprietários ou patrocinadores que restaurarem a fachada de imóveis tombados no centro. A outra medida, condiz à proibição do comércio de ambulantes no distrito Sé e República, que resultou na expulsão de milhares de camelôs da área - levando junto, inclusive, os antigos engraxates da Sé e os artistas e artesãos da República, e foi viabilizada pela implantação de um sistema de policiamento permanente.

Também vale mencionar o caso de um dos mais importantes instrumentos criados para favorecer as ações de revitalização na região central que são as *Operações Urbanas*: no caso, a *Operação Urbana Anhangabaú* e a *Operação Urbana Centro*.

A Operação Urbana é um instrumento restrito a um perímetro de intervenção onde se concebe o direito ao proprietário do imóvel de construir acima dos limites permitidos pela lei de Zoneamento (de 1972), visando promover melhorias urbanas na área delimitada. Compreende um mecanismo que busca incentivar construções e a atuação do mercado imobiliário em áreas potencialmente atrativas que vêm sofrendo transformações.

A Operação Urbana propicia, num prazo determinado, o estabelecimento de parcerias entre o setor público e o privado: o poder municipal "vende" o direito de construção adicional e em troca aplica o dinheiro obtido em obras e serviços onde a operação urbana está ocorrendo.

A primeira Operação Urbana aprovada na cidade de São Paulo foi a *Operação Urbana Anhangabaú*, em 1991, que vigorou por um período de 3 anos, englobando uma área de 841.600 m² ao redor do Vale do Anhangabaú.²² Os resultados dessa Operação Urbana não foram tão bons quanto o esperado. Mesmo assim, muitos marcos paisagísticos e culturais da região foram restaurados.

A segunda Operação Urbana da cidade de São Paulo está em vigor desde junho de 1997 e denomina-se *Operação Urbana Centro*. Abrange uma área de aproximadamente 662,90 hectares, compreendendo os distritos Sé e República, e partes dos bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Efigênia.

A Operação Urbana Centro tem como objetivo revitalizar a área central de São Paulo, "(...) tornando-a atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais e preparando-a para o papel de cidade mundial" (SÃO PAULO/ EMURB; 1997: 1).

O aumento do potencial construtivo se realizará de acordo com o tipo de construção e local. Imóveis residenciais, por exemplo, passarão de coeficiente quatro para seis. Além disso, edifícios que dispuserem de áreas de uso social e cultural (como creches, museus, bibliotecas e cinemas, passagens para a circulação de pedestres, além das áreas de estacionamento) não as terão computadas no cálculo total. A conservação de imóveis tombados por parte dos proprietários ou patrocinadores resultará na transferência do potencial construtivo da área do terreno para outras áreas da cidade. E nos três primeiros anos de vigência da lei, serão concedidos benefícios aos investimentos de uso residencial, de escritório e hotéis de turismo realizados na área ao redor do perímetro da Operação Urbana (denominada de "Coroa Envoltória").

Os objetivos específicos da Operação Urbana Centro são: a valorização da paisagem urbana e da qualidade de vida; melhoria de infra-estrutura; incentivar um melhor aproveitamento dos imóveis já instalados; ampliar e articular os espaços de uso público; incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental; reforçar a diversidade de atividades; incentivar o uso residencial, cultural e de lazer; melhorar as condições de acessibilidade; e incentivar a localização de órgãos da administração pública na área central.²³

Além disso, a análise dos planos e intervenções recentes em favor da revitalização do centro de São Paulo, requer a menção de um grupo que vem tendo bastante "poder de mando" nas decisões relacionadas à região: a *Associação Viva o Centro*.

A Associação Viva o Centro - Sociedade Pró-Revalorização do Centro de São Paulo foi criada em outubro de 1991. A criação da associação inspirou-se no modelo de revitalização ocorrido na cidade de Boston nos EUA, onde num período de 15 anos a administração pública, junto à parceria privada, recuperou grande parte de seu setor histórico.

A Associação Viva o Centro é formada por órgãos representativos e empresas sediadas na região central, mobilizados em favor de um trabalho conjunto com a municipalidade para resolver problemas do centro de São Paulo, e tem na sua coordenação o Banco de Boston. Em função da articulação e composição heterogênea se qualifica como uma associação democrática que congrega tendências e segmentos historicamente antagônicos. Tem como finalidade articular parcerias, realizar estudos e diagnósticos, organizar seminários e debates sobre a área central e exercer pressão legítima sobre os poderes públicos em favor de causas relativas ao centro.²⁴

Num plano mais geral, a Associação objetiva o desenvolvimento da Área Central para consolidá-la como um grande, forte e eficiente "Centro Metropolitano" Tal centro seria de extrema importância para elevar São Paulo no panorama das transações internacionais, como principal pólo econômico, financeiro e de serviços do Mercosul, e como cidade que despontaria como um dos nós da rede mundial de cidades estratégicas da economia globalizada.

"São Paulo já desponta como uma das prováveis Cidades Mundiais que sediarão os comandos financeiros, serviços de excelência, pólos difusores de cultura e tecnologias de ponta, telecomunicações, corporações e organismos supranacionais e outros atributos de vanguarda que as caracterizam. A Área Central de São Paulo surge assim, como núcleo irradiador de uma nova ordem urbana e de uma maneira mais democrática de construir a metrópole". (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO; 1996: 1).

Sua visão e linha de atuação têm como base um diagnóstico sobre as possíveis causas da decadência do centro, intitulado "São Paulo Centro : uma nova abordagem", que foi executado sob a coordenação

nação da arquiteta Regina Meyer (consultora da Associação). De tal trabalho, houve a conformação da idéia de que o centro não está “decadente” e de que não precisa ser “revitalizado”; e sim, requalificado, reordenado e refuncionalizado.²⁵ Além disso, daí se estabeleceram algumas posições da Associação relacionadas ao uso da área central (que abrange o Centro e os bairros centrais contíguos).

As principais idéias da Associação²⁶ com relação ao Centro são: 1) o adensamento dos bairros centrais (com a premissa de que existe uma subutilização da infra-estrutura e do potencial construtivo da região); 2) reforço da diversidade funcional da área central (ênfase dada ao uso habitacional, cultural, do lazer, hoteleiro, de serviços especializados e sedes de órgãos públicos); 3) reorganização de fluxos e circulação de tráfego (descongestão da circulação de veículos e pedestres; potencialização da rede ferroviária; implantação de sistemas de integração de transporte coletivo; e melhoria das condições de acesso, circulação e estacionamento de carros); 4) necessidade de retirada dos camelôs (vistos como fator de degradação da paisagem e causadores de um enfraquecimento do comércio da região. Como alternativa propõe-se a construção de mercados populares - *pop shoppings* - instalados fora do espaço público); 5) estimular investimentos privados (reaproveitamento e readequação do estoque imobiliário obsoleto); 6) reforçar a segurança pessoal e patrimonial (tendo como base um modelo de polícia comunitária); 7) urgência de criação de um órgão público de administração específica para o Centro (gerenciamento minucioso e contínuo).

Vale lembrar que a semelhança das propostas da Associação Viva o Centro com os objetivos e diretrizes da Comissão Pró-Centro e da Operação Urbana Centro não são meramente acidentais. Desde a sua formação a Associação possui uma relação muito estreita com o poder municipal. Sendo constituída por entidades financeiras, comerciais e empresariais “de peso” que encontram-se sediadas na região central, funciona como indutora e patrocinadora de inúmeras ações da prefeitura.

A Comissão Pró-Centro foi criada atendendo-se a uma solicitação da Associação, tendo suas propostas baseadas nas diretrizes da Associação Viva o Centro. A aprovação da “lei de fachadas” a expulsão dos camelôs do Centro e a suspensão dos *shows* do Anhangabaú, (que eram considerados fonte de transtorno para as atividades comerciais da região em função do ruído dos instrumentos e devastação dos canteiros e vegetação) foram ações movidas pelo Pró-Centro, declaradamente obedecendo exigências da Viva o Centro. O mesmo se pode dizer da “Operação Urbana Centro” resultado de três anos de pressão e negociação.

A Associação também possui relação com o poder estadual. Conseguiu, por exemplo, no final do ano de 1994 a aprovação do “Projeto Centro Seguro” realizado em parceria o Governo do Estado. O projeto que está sendo implementado, visa à ampliação do número de policiais na região central e instalação de guaritas e outros equipamentos de segurança (custeados pela iniciativa privada).

Além disso, a “Viva o Centro” viabilizou a realização de dois concursos: um municipal - “Concurso Nacional de Idéias para um Novo Centro de São Paulo” e outro da Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos (ECT) - “Concurso Nacional de Arquitetura para a Reciclagem do Prédio da Agência Central dos Correios”. O edital para o Concurso Nacional de Idéias para um Novo Centro (de 23/12/1996), por exemplo, solicitava propostas que incentivassem a diversidade funcional da área central, a confirmação da vocação de São Paulo para “Cidade Mundial” e a garantia de um equilíbrio à acessibilidade que priorizasse o transporte coletivo, sem excluir o particular. Os projetos deveriam sugerir propostas que compreendessem o Centro Velho, o Centro Novo, o Parque Dom Pedro II, a Zona Cerealista, e o pátio de manobras do Pari. O prêmio para o melhor projeto, no valor de R\$ 120 mil, foi pago pelo Banco de Boston.

Além disso, a Associação Viva o Centro também tem ampliado seu papel na transformação do Centro através do “Programa Ação Local” patrocinado pela Bovespa e BM&F. Classificado como um serviço de “zeladoria urbana” o programa visa a

implantação de soluções rápidas na área de 4,5 km² do Centro que foi dividida em 42 núcleos de participação comunitária denominados "Ações Locais". Os objetivos das Ações Locais são o de fiscalizar e colaborar com o trabalho dos poderes públicos nas áreas de promoção social, segurança, limpeza, manutenção de equipamentos públicos, áreas verdes, defesa civil, prevenção de acidentes. Atualmente já existem mais de 30 em atividade.

A Associação aposta que alguns projetos em andamento na região Central irão contribuir para a requalificação do Centro, funcionando como intervenções "indutoras": caso da criação do complexo cultural da estação Júlio Prestes; da Universidade Livre de Música (que será instalada no antigo prédio do Dops); reforma da Pinacoteca do Estado; Centro Cultural dos Correios; do Shopping Light (que será instalado no antigo prédio da Eletropaulo); e do projeto de assistência às Crianças e Adolescentes de Rua, que vem sendo realizado pela Fundação Travessia.

Algumas considerações finais

Analisando as propostas atuais de revitalização do centro de São Paulo, vê-se que existe um "cerne" principal que é o de resgatar seu caráter de "centralidade" no âmbito metropolitano. Centralidade almejada tanto no plano funcional, como no simbólico. E, acima de tudo, centralidade das centralidades.

No momento atual, pode-se afirmar que São Paulo tem muitos centros. E essa "policentralidade" de São Paulo, constituída a partir da década de 60, se conformou de maneira segmentária e pouco articulada. Segundo Jordi Borja (1995), a construção desses "novos centros" respondeu a objetivos econômicos específicos, demonstrando a convivência do setor público com os interesses particulares, pautados por critérios especulativos.²⁷

O surgimento de diversos centros independentes, no plano da política urbana, reflete a execu-

ção de inúmeras intervenções desarticuladas e descontínuas, descompromissadas com os investimentos anteriormente empreendidos. "Pula-se" de uma área para a outra da cidade, sem grandes hesitações. O espaço urbano não é pensado como uma totalidade e, muito menos, existe uma política de espaço público.

É difícil, no entanto, verificar de imediato que as discussões e propostas atuais de revitalização do centro de São Paulo estejam, efetivamente, propondo uma política urbana mais ampla, compromissada e articulada.

Até que ponto, os interesses de revitalização não ensejam favorecer, tão somente e novamente, interesses pontuais e específicos?

Se tomarmos como referência algumas das principais instituições sediadas no Centro (como as bolsas de valores, bancos, grandes empresas e corretoras) que patrocinam e compõem a Associação Viva o Centro - instituição que, claramente, rege as ações públicas na área - no mínimo, teremos dúvidas sobre os rumos que serão tomados.

A idéia de consolidar São Paulo como "Cidade Mundial" acirra, ainda mais, nossas dúvidas, se considerarmos que esse *marketing* responde à conformação de uma cidade, cada vez mais, rígida, segregada e seletiva.²⁸

Além disso, a existência de uma Associação que, de certa maneira, monopoliza os debates sobre os rumos da área central é algo preocupante.

Seria pertinente perguntarmos quem pode, então, falar em nome do centro da cidade?²⁹ Tal questão nos remete ao fato de que o centro constitui uma dimensão social e espacial muito mais complexa do que se imagina num primeiro momento e, por isso, os projetos e intervenções concernentes a ele não deveriam ser restritos à iniciativas que não intentem inseri-lo dentro de um contexto amplo de discussão. Discussões estas, que só revelariam mais perguntas. Problema? Problema algum. Este seria o intuito.

Notas

- ¹ Este artigo é uma adaptação do trabalho final do Curso de Pós-Graduação "Urbanização e Industrialização do Estado de São Paulo", ministrado pela Prof^a. Dr^a Sandra Lencioni, no 1º semestre de 1998.
- ² SANTOS; 1986: 109.
- ³ VILLAÇA; 1989: 111.
- ⁴ LEFEBVRE; 1983:177.
- ⁵ VILLAÇA; 1989: 116 e PANELLA; 1983: 52.
- ⁶ Vale lembrar, como exemplo, que em países europeus como França, Alemanha, Inglaterra e Dinamarca, a reabilitação de edifícios localizados em áreas centrais corresponde hoje a um mercado significativo da construção civil, representando mais de 40% da atividade da indústria de edificação. Ver MARICATO; 1994: 60.
- ⁷ VILLAÇA; 1989: 66-68.
- ⁸ SMITH; 1996b: 344.
- ⁹ SOJA; 1993: 193-194.
- ¹⁰ GOTTDIENER, 1993: 230.
- ¹¹ SOJA; 1993: 281.
- ¹² SMITH; 1996: 346.
- ¹³ SMITH; 1996: 341.
- ¹⁴ CAMPOS Fº; 1986: 112-113.
- ¹⁵ O setor imobiliário é classificado por Mark Gottdiener e Henri Lefebvre como "circuito secundário do capital"- tamanha a sua importância dentro do processo contemporâneo de reestruturação urbana.
- ¹⁶ ROLNIK; 1986: 49.
- ¹⁷ GROSTEIN; 1994: 6.
- ¹⁸ Futuramente nos anos 60, essas atividades serão deslocadas para a Avenida Faria Lima/Marginal Pinheiros e, mais recentemente nos anos 90, para Avenida Luis Carlos Berrini.
- ¹⁹ ROLNIK; 1994: 54.e CAMPOS Fº; 1994: 16.
- ²⁰ VILLAÇA; 1989: 129-138.
- ²¹ Ver SIMÕES Jr; 1994.
- ²² Perímetro formado pelas avenidas Ipiranga, São Luis, Nove de Julho, Brigadeiro Luis Antônio, Largo São Francisco, ruas São Bento, Florêncio de Abreu e avenida Senador Queiróz.
- ²³ SÃO PAULO (Município)/EMURB; 1997: 18-19.
- ²⁴ BARRETO; 1997: 13.
- ²⁵ ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO; 1996.
- ²⁶ ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO; 1996.
- ²⁷ BORJA; 1995: 16-18.
- ²⁸ BERNARDES; 1997: 39.
- ²⁹ Ver BORJA; 1995: 17

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Associação Viva o Centro: propostas e compromissos*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1996.
- BARRETO, Jule. "Uma ONG para o Centro" *Revista Urbs*, nº 2. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1997.
- BERNARDES, Adriana. "Metrópole Global: marketing ou realidade? Uma breve análise para a cidade de São Paulo" *Geosp*, nº 2. São Paulo: USP/FFLCH, 1997.
- BORJA, Jordi. "La Ciudad Mundial" In: MEYER; R. & GROSTEIN, M. (coord). *Memória do Encontro Centro XXI*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.
- CAMPOS Fº, Cândido Malta. "Reurbanização 'Selvagem' ou 'Civilizada'" *Espaço e Debates*, nº 17: 111-113. São Paulo: NERU, 1986.
- GOTTDIENER, Mark. "A Teoria da Crise e a Reestruturação Sócio-Espacial: o caso dos Estados Unidos" In: Valladares, L. & Preteceille, E. (coord.) *Reestruturação Urbana: tendências e desafios*. São Paulo: Nobel/Rio de Janeiro: IUPERJ, 1990.
- GOTTDIENER, Mark. *A Produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 1993.
- GROSTEIN, Marta Dora. "Construindo uma Agenda para o Centro de São Paulo" In: MEYER; R. & GROSTEIN, M. (coord). *Memória do Encontro Centro XXI*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.
- GROSTEIN, Marta Dora. "A Reconstrução Permanente" In: *São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.

- LEFEBVRE, Henri. *La Revolución Urbana*. Madrid: Aliança Editorial, 1983.
- LENCIONI, Sandra. "Reestruturação: uma noção fundamental para o estudo das transformações e dinâmicas metropolitanas" In: *CD-ROM do 6º Encuentro de Geografos da America Latina*. Buenos Aires, 1997
- MARICATO, Ermínia. "Renovação do Centro e Habitação: o direito à cidade. In: *São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- MEYER, Regina. "O Centro da Metrópole como Projeto" In: *São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- MEYER, Regina. "O Centro e as Questões Urbanas Contemporâneas" In: Meyer; R. & Grostein, M. (coord). *Memória do Encontro Centro XXI*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.
- PANELLA, Raffaele. "Centro Histórico y Centro Ciudad" In: Ciardini, F. & Fallini, P. (Eds.). *Los Centros Históricos: política urbanística y programas de actuación*. Barcelona: Gustavo Gilli, 1983.
- ROLNIK, Raquel. "São Paulo na Virada do Século" In: *Espaço e Debates*, nº 17: 44-53. São Paulo: NERU, 1986.
- ROLNIK, Raquel. "O Plano Diretor e o Centro da Cidade: resignificar e refuncionalizar sem erguer muralhas" In: *São Paulo, Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994.
- SÃO PAULO (Município); Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. *Cartilha da Área Central: Operação Urbana Centro*. São Paulo: Prefeitura Municipal/EMURB, 1997.
- SANTOS, Milton. "Tradição, Modernidade e Cultura na Cidade Grande" In: *Espaço e Debates*, nº 17: 108-110. São Paulo: NERU, 1986.
- SIMÕES Jr., José Geraldo. "Revitalização de Centros Urbanos" *Pólis*, nº19. São Paulo: Publicações Pólis, 1994.
- SMITH, Neil. "Gentrification, the Frontier, and the Restructing of Urban Space" In: Fainstein, S. & Campbell, S. (orgs.). *Readings in Urban Theory*. Great Britain: Blackwell Publisher, 1996.
- SMITH, Neil & WILLIAMS, Peter. *Gentrification of the City*, London: Allen & Unwin Inc., 1986.
- SOJA, Edward. *Geografias Pós-Modernas: a reafirmação do espaço na teoria social crítica*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor, 1993.
- VILLAÇA, Flávio José Magalhães. *Sistematização Crítica da Obra Escrita sobre Espaço Urbano*. São Paulo: FAU-USP (Livre Docência), 1989.

Periódicos

FOLHA DE SÃO PAULO

O ESTADO DE SÃO PAULO

JORNAL DA TARDE

REVISTA AU: Arquitetura e Urbanismo (Editora Pini)

REVISTA URBS (Associação Viva o Centro)

