

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
PROGRAMA DE EDUCAÇÃO CONTINUADA EM ENGENHARIA
ESCOLA POLITÉCNICA DE SÃO PAULO

JÚLIA COELHO DOURADO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Antecedentes e percurso de mudanças a partir do estudo da
implantação do instrumento urbanístico.

SÃO PAULO
2017

JÚLIA COELHO DOURADO

OPERAÇÃO URBANA CENTRO

Antecedentes e percurso de mudanças a partir do estudo da
implantação do instrumento urbanístico.

Monografia apresentada ao
Programa de Educação Continuada em Engenharia
para obtenção do título
Especialista em Planejamento e Gestão de Cidades.

Orientadora: Prof.^a Dr^a Elisabete França

SÃO PAULO
2017

Catalogação-na-publicação

Dourado, Júlia Coelho

OPERAÇÃO URBANA CENTRO Antecedentes e percurso de mudanças a partir do estudo da implantação do instrumento urbanístico. / J. C. Dourado -- São Paulo, 2017.

117 p.

Monografia (Especialização em Planejamento e Gestão de Cidades) - Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. PECE – Programa de Educação Continuada em Engenharia.

1.Operações Urbanas 2.Urbanismo I.Universidade de São Paulo. Escola Politécnica. PECE – Programa de Educação Continuada em Engenharia II.t.

Dedico este trabalho aos usuários e transeuntes do centro de São Paulo.

AGRADECIMENTOS

À Professora Dr. Elisabete França, pela orientação, estímulo e paciência transmitidos durante a elaboração deste trabalho.

Aos meus pais João Carlos Dourado e Marialice Coelho Dourado e à minha irmã Isabela Coelho Dourado, pelo apoio constante.

Ao meu colega de trabalho e amigo, o arquiteto Alex Honório, pela correção ortográfica e apoio.

À arquiteta Eneida Heck da SPUrbanismo, pela entrevista e informações transmitidas.

RESUMO

Este trabalho aborda o estudo da Operação Urbana Centro (1997), a partir do histórico de formação urbana do centro de São Paulo e das ações e políticas implantadas em virtude de seu processo de crescimento e degradação. Serão abordadas as intervenções urbanísticas que entraram em cena a partir dos anos 1930, idealizadas inicialmente pelo poder público, e posteriormente ganha a participação da sociedade civil. A Operação Urbana Centro será abordada de maneira a esclarecer seus objetivos, coordenação, meios de adesão, histórico financeiro, intervenções realizadas e em andamento e a intenção de revisão da lei. A análise desses processos de transformação que ocorreram na região central, em especial a Operação Urbana Centro, permite a percepção da evolução das intervenções e da preocupação existente para revitalizar a área central, para se obter a qualidade do espaço urbano e a inclusão social.

Palavras chave: operação urbana, região central, intervenções urbanas, reabilitação, parcerias público-privadas, inclusão social.

ABSTRACT

This text deals with the study of the Operação Urbana Centro (Downtown Urban Development and Renewal Operation), based on the evolution history of São Paulo's city center and the actions and policies implemented by virtue of its growth and degradation process. Urban interventions that came into the picture from the 1930s, initially conceived by the government and later on, gained civil society participation. The Operação Urbana Centro will be approached in order to clarify its objectives, coordination, means of adhesion, financial history, interventions carried out and in progress and the intention of revision of the law. The analysis of these transformation processes that took place in the central region, especially the Operação Urbana Centro, allows the perception of the evolution of the interventions and the concern exists to revitalize the central area, in order to obtain the quality of the urban space and social inclusion.

Keywords: urban development and renewal operation, central region, urban interventions, rehabilitation, public-private partnerships, social inclusion.

SUMÁRIO

LISTA DE GRÁFICOS	11
1 INTRODUÇÃO	14
2 CENTRO DE SÃO PAULO. UM BREVE HISTÓRICO	15
3 PRECURSORES DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO	22
3.1 PLANO DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO	22
3.2 O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO E A LEI DE ZONEAMENTO DE 1972.....	28
3.3 O SURGIMENTO DAS OPERAÇÕES URBANAS	32
3.4 ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO.....	36
3.5 PROCENTRO	41
4 PROGRAMAS CONTEMPORÂNEOS À OUC	45
4.1 PLANO RECONSTRUIR O CENTRO	45
4.2 AÇÃO CENTRO	50
5 OPERAÇÃO URBANA CENTRO.....	54
5.1 INICIO	54
5.2 GESTÃO	56
5.3 OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS	58
5.3.1 AMBIENTE URBANO	58
5.3.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.....	58
5.3.3 PATRIMÔNIO HISTÓRICO	59
5.3.4 ÁREAS VERDES E DRENAGEM.....	59
5.3.5 MOBILIDADE.....	59
5.3.6 ATRATIVIDADE.....	59
5.4 BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E CONTRAPARTIDAS	59
5.5 ADESÕES	64
5.6 INTERVENÇÕES PÚBLICAS	66
5.7 INTERVENÇÕES PÚBLICAS EM ANDAMENTO	70
5.7.1 VALE DO ANHANGABAÚ	70
5.7.2 HIS RUA SETE DE ABRIL	75
5.7.3 CENSO DOS CORTIÇOS	78
5.7.4 PRAÇA DAS ARTES	84
5.7.5 PRAÇA ROOSEVELT	88
5.7.6 RUA DO GASÔMETRO	91
5.8 INTERVENÇÕES PÚBLICAS CONCLUÍDAS	93
5.8.1 DESAPROPRIACÕES PROJETO NOVA LUZ.....	93

5.8.2	PROJETO DE REURBANIZAÇÃO PARQUE D. PEDRO II.....	95
5.8.3	PRAÇA DO PATRIARCA / CORREDOR CULTURAL XAVIER DE TOLEDO - PRAÇA D. JOSÉ GASPAR	100
5.9	DADOS FINANCEIROS	101
5.10	REVISÃO DA LEI.....	105
6	CONCLUSÃO	106
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	112

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Triângulo Histórico em destaque na Planta da Imperial Cidade de São Paulo de 1810.....	16
Figura 2 – Largo do Arouche e ao fundo a Praça da República.....	18
Figura 3 – Vista do Parque do Anhangabaú em 1911- o parque urbano do arquiteto francês J.A.Bouvard.....	19
Figura 4 – Plano de avenidas do prefeito Prestes Maia, 1935.....	20
Figura 5 – O Vale do Anhangabaú em 1958, quando houve alagamento em sua passagem subterrânea conhecida como 'buraco do Adhemar'	23
Figura 6 – Perspectiva do Vale em uma das fases de implantação.....	24
Figura 7 – Pormenor da planta geral do projeto vencedor do concurso.....	25
Figura 8 – Inserção da planta do projeto executado sobre a base da planta anterior	25
Figura 9 – Vale do Anhangabaú em 1992 com o projeto já executado.....	26
Figura 10 – Manifestação no Vale do Anhangabaú em 1984.....	27
Figura 11 – Edifício Martinelli, inaugurado em 1929 com 12 andares, cresceu até 27 andares em 1934.....	29
Figura 12 – Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo.....	33
Figura 13 – Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo.....	33
Figura 14 – Perímetro da Operação Urbana Anhangabaú.....	35
Figura 15 – Mapa do estudo - Área Central - Área de influência da Marginal Tietê, calha e pátios ferroviários.....	39
Figura 16 – Mapa do perímetro do PROCENTRO.....	42
Figura 17 – Área de abrangência do Plano Reconstruir o Centro (Administração Regional da Sé).....	47
Figura 18 – A Praça do Patriarca antes de receber seu pórtico, comportava uma parada de ônibus.....	48
Figura 19 – Vista da Praça do Patriarca com seu o pórtico projetado pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha.....	49
Figura 20 – Área de interesse do Programa Ação Centro e distritos do entorno.....	52
Figura 21 – O perímetro da Operação Urbana Centro X perímetro da Operação Urbana Anhangabaú.....	55
Figura 22 – O perímetro da Operação Urbana Centro e seus lotes lindeiros.....	55
Figura 23 – Condições de acesso ao benefício de remembramento de lotes.....	62
Figura 24 – Exemplo de cessão de área coletiva.....	63
Figura 25 – Mapa das intervenções públicas da OUC.....	69
Figura 26 – Arborização proposta para o Vale do Anhangabaú.....	71
Figura 27 – Estruturas de apoio propostas para o Vale do Anhangabaú.....	71
Figura 28 – Estruturas de apoio propostas para o Vale do Anhangabaú.....	72
Figura 29 – Circulação e acesso.....	72
Figura 30 – Acesso ao corredor norte-sul.....	73
Figura 31 – Iluminação e jatos d'água.....	73
Figura 32 – Implantação do projeto.....	74
Figura 33 – Localização da HIS Sete de Abril.....	76
Figura 34 – Implantação do empreendimento.....	76
Figura 35 – Fachada Principal do imóvel onde será implantada a HIS.....	77
Figura 36 – Planta das U.H. do 1º e 2º pavimentos.....	78
Figura 37 – Área de aplicação do Censo dos Cortiços - área da OUC.....	79
Figura 38 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.....	80

Figura 39 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.....	81
Figura 40 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.....	81
Figura 41 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.....	82
Figura 42 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.....	82
Figura 43 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.....	83
Figura 44 – O Antigo Conservatório Dramático Musical de São Paulo (casarão branco) entre duas edificações da Praça das Artes.....	84
Figura 45 – Perspectiva do projeto da Praça das Artes (realizado pelo escritório Brasil Arquitetura).....	85
Figura 46 – Planta apresentada na 115 ^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, com indicação de onde seriam aplicados os recursos.....	86
Figura 47 – Cortes apresentados na 115 ^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, com indicação de onde seriam aplicados os recursos.....	87
Figura 48 – Obra da escada e edificação que comportará restaurante (10 mar. 2017).....	87
Figura 49 – Praça Roosevelt antes das obras de revitalização.....	89
Figura 50 – Praça Roosevelt após obras de revitalização.....	89
Figura 51 – Piso tátil direcional e substituição de corrimãos em execução.....	90
Figura 52 – Substituição de corrimãos, faixa de travessia elevada e rampa de acessibilidade executados.....	90
Figura 53 – Perspectivas da maquete eletrônica do projeto de Requalificação da Rua do Gasômetro.....	91
Figura 54 – Perspectivas da maquete eletrônica do projeto de Requalificação da Rua do Gasômetro.....	92
Figura 55 – Localização da Rua do Gasômetro na área da OUC.....	92
Figura 56 – Lotes desapropriados para o Programa Nova Luz.....	93
Figura 57 – Resolução 01/2006 (Slide da Apresentação da 75a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).....	94
Figura 58 – Imagem aérea da região do Parque D. Pedro II.....	95
Figura 59 – Inserção do projeto na região do Parque D. Pedro II.....	96
Figura 60 – Implantação do Projeto.....	97
Figura 61 – Proposta de Estação Intermodal.....	98
Figura 62 – Unidades do SESC e SENAC.....	98
Figura 63 – Lagoa de contenção inserida na paisagem.....	99
Figura 64– Proposta de revisão da Lei da OUC.....	105

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Composição da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.	57
Gráfico 2 – Histórico de arrecadação financeira da Operação Urbana Centro.....	66
Gráfico 3 – Valores históricos aprovados e executados, por intervenção.	102
Gráfico 4 – Aplicação dos recursos, por intervenção pública - distribuição total dos valores históricos executados.	103

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Zonas de uso e coeficientes de aproveitamento instituídos pela Lei 7.805/72.....	31
Tabela 2 – Propostas possíveis aos proprietários de imóveis.....	60
Tabela 3 – Resumo das solicitações da OUC até maio de 2014.	64
Tabela 4 – Resumo das solicitações da OUC até maio de 2015.	65
Tabela 5 – Propostas efetuadas pela iniciativa privada entre 1997 e 2016.	65
Tabela 6 – Programa de Obras na área central.	67
Tabela 7 – Projetos com recursos da Operação Urbana Centro.....	68
Tabela 8 – Quadro resumo dos valores históricos.	103
Tabela 9 – Operação Urbana Centro - resumo da movimentação até 30/04/2017.	104

1 INTRODUÇÃO

Este trabalho tem como objetivo, o estudo da Operação Urbana Centro (1997), desde seu surgimento, até os dias atuais, a partir da análise das intervenções urbanas anteriores e contemporâneas, implantadas no centro de São Paulo.

A pesquisa foi fundamentada em textos acadêmicos, documentos oficiais, como atas de reunião e apresentações do Conselho Gestor da Operação Urbana Centro, websites de instituições relevantes, como a Prefeitura do Município de São Paulo e a Associação Viva o Centro e referências bibliográficas históricas.

Inicialmente, foi feito um breve histórico da formação da região central, que nasceu entre os vales dos rios Tamanduateí e Anhangabaú em 1554 e se expandiu numa região hoje decadente e dotada de potencialidades.

São explanados o Plano de Avenidas de Prestes Maia dos anos 1930, o primeiro Plano de Revitalização de São Paulo, já da década de 1970, em seguida o Plano de Revitalização do Vale do Anhangabaú - região que também foi foco de uma Operação Urbana.

Passando por breve análise da Lei de Zoneamento, PDDI, BNH, SERFHAU, Associação Viva o Centro, PROCENTRO e do surgimento das operações urbanas, que ganha mais destaque devido ao objeto do trabalho.

No capítulo 5, será abordada a Operação Urbana Centro, desde sua criação em 1997, até os dias atuais, completando vinte anos de existência. Serão apresentados seus objetivos, sua organização, seus meios de adesão, seu histórico financeiro, intervenções realizadas e em andamento e a intenção da revisão da lei proposta ao final de 2016, no Caderno da Operação Urbana Centro.

Por fim, na conclusão, serão expostas as análises de forma resumida e reflexões a partir das mesmas, com a apresentação de algumas sugestões de propostas para a revitalização do centro de São Paulo.

2 CENTRO DE SÃO PAULO. UM BREVE HISTÓRICO

O ponto de partida para a formação da cidade de São Paulo foi a ocupação de uma colina localizada entre os vales dos rios Tamanduateí e Anhangabaú em 1554. Um grupo de jesuítas, chefiado pelo padre Manuel da Nóbrega, subiu a Serra do Mar e se estabeleceu na região, com o intuito de catequizar os índios Guaianazes que lá habitavam (ENTRE RIOS, 2009).

A malha do povoado que então se formava, agregou os caminhos já utilizados pelos índios, e seus primeiros edifícios foram construídos a partir da técnica de taipa de pilão, cujos resquícios podem ser visitados na igreja no Pátio do Colégio, que manteve uma parede dessas primeiras construções (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, s/d).

Nas bordas da colina, ao redor da vila, estabeleceram-se os conventos das recém-chegadas ordens religiosas, Carmelitas, Beneditinos e Franciscanos, dando origem aos vértices do “triângulo histórico” do centro de São Paulo (Figura 1): Convento de São Bento, Convento de São Francisco e Convento do Carmo, ligados pelas ruas XV de Novembro, Direita e Boa Vista (Ibidem).

A vila que, no início do século XVIII, possuía menos de mil habitantes, era ponto de partida para as bandeiras¹ e importante entreposto comercial, possuindo atividades mais relevantes que as cidades do litoral e planalto paulista. Por esses motivos, em 1711, foi reconhecida pelo rei de Portugal como cidade (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, s/d).

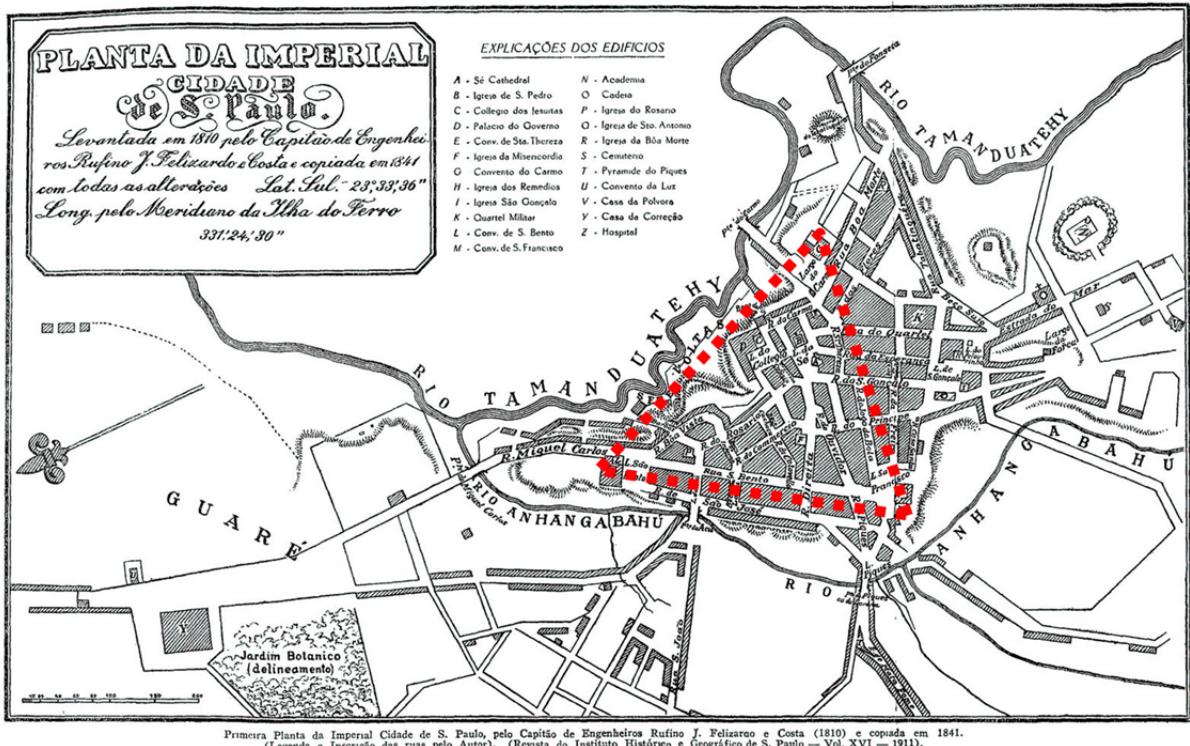
O crescimento da então cidade deu origem a uma série de preocupações do ponto de vista urbanístico, em que se buscava desenvolver um processo de expansão mais regrado:

“A cidade começava a se esforçar para estabelecer alguma disciplina em seu urbanismo. As ruas São Bento e Direita se cruzam em ângulo reto, e com larguras uniformes mesmo sendo extensas. Esse detalhe demonstra que as vias foram executadas sob supervisão de um profissional treinado [...] Em 1640 a Câmara dos Vereadores estabeleceu que todas as novas construções da cidade fossem aprovadas por ela” (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, s/d) Disponível em: < <http://www.vivaocentro.org.br/curta-o>

¹ As bandeiras foram expedições que desbravavam o interior do Brasil em busca de riquezas minerais, utilizando os índios como escravos nas minas e lavouras (CIDADE DE SÃO PAULO WEBSITE Disponível em: < <http://www.cidadedesaoaulo.com.br/a-cidade-de-sao-paulo> > Acesso em: 10 nov.2016).

centro/história-do-centro/o-triângulo-histórico.aspx > Acesso em: 07 mai. 2017).

Figura 1 – Triângulo Histórico em destaque na Planta da Imperial Cidade de São Paulo de 1810.



Fonte: elaborado pela autora a partir do mapa obtido no site da Prefeitura do Município de São Paulo. SMDU

Durante o período imperial 1822-1889 a expansão da agricultura cafeeira pelo interior do estado transformou a cidade em um importante ponto de parada entre a região produtora e o Porto de Santos. A construção da primeira ferrovia, a São Paulo Railway, ligando Jundiaí a Santos, em 1867, marcou o início das confluências ferroviárias que São Paulo abrigaria, impulsionando o desenvolvimento econômico, as mudanças urbanísticas e políticas que ocorreram com a instauração do trabalho assalariado e a proclamação da República Federativa do Brasil em 1889 (ROLNIK, 2003).

Em meados do século XIX, a cidade passou a apresentar traços claros de segregação espacial. Segundo Rolnik (2003, p.18), a periferia era habitada pela elite em ricas chácaras, e o centro era local de moradia, trabalho e circulação abundante de escravos. As transformações da cidade, como resultado do comércio do café, cada vez em maior escala, ressaltaram ainda mais a segregação espacial, criando regiões específicas para cada atividade e classe social. “Isso se deu por meio da constituição de bairros proletários e loteamentos burgueses, da apropriação e

reforma do centro urbano pelas novas elites dominantes e da ação discriminatória dos investimentos públicos e regulação urbanística" (*Ibidem*).

O crescimento da população, decorrente da industrialização a partir de meados do século XIX, resultou no aparecimento de problemas para a cidade: insalubridade, saturação, necessidade de vias adequadas para comportar as novas infraestruturas de transporte. "As formas urbanas tradicionais não mais respondiam às exigências da época. Era preciso preparar e reformar as estruturas existentes" (FRANÇA, 1998 p.15).

No final do século XIX, ocorreram os grandes fluxos imigratórios europeus para suprir a necessidade de mão de obra requerida pelo parque industrial que se expandia na cidade. Surgiram então os bairros operários: Lapa, Bom Retiro, Brás, Pari, Belém, Mooca e Ipiranga, até então regiões menos abastadas da cidade. A população se concentrava em construções sobre adensadas permeadas por pensões, becos, vilas, armazéns e lojas ao redor de edifícios industriais e ao lado dos trilhos das ferrovias (ROLNIK, 2003).

Esses bairros com esgoto a céu aberto surgiram afastados do centro, onde, segundo Rolnik (2003 p.21), os códigos de posturas e sanitários a partir de 1886, proibiam a construção de cortiços. Bem diferentes deles, os bairros nobres, Campos Elíseos, Higienópolis e a Avenida Paulista eram repletos de mansões que foram sendo construídas em largas alamedas arborizadas e iluminadas, estabelecendo um ambiente mais íntimo (*Ibidem*).

Segundo Rolnik (2003, p.17), o crescimento intenso da cidade foi responsável pelo "primeiro grande surto de 'urbanidade'², [...] quando se implantaram os serviços de água encanada, o transporte por bondes elétricos, a iluminação pública, a pavimentação das vias", sendo que cada região da cidade recebeu diferentes níveis dessa nova infraestrutura.

² No contexto da afirmação de Raquel Rolnik, a palavra urbanidade, que no Dicionário Michaelis se define como "qualidade ou característica de ser urbano" e "conjunto de preceitos de civilidade que revelam boas maneiras e respeito nos relacionamentos sociais; civilidade", pode ser permutada pela palavra urbanização, definida como "conjunto de técnicas e de obras para que uma cidade ou uma região urbana tenha planejamento de crescimento, organização administrativa, infraestrutura e preceitos estéticos segundo os princípios do urbanismo." (DICIONÁRIO MICHAELIS. Disponível em: <http://michaelis.uol.com.br> Acesso em: 09 jul. 2017.

Enquanto os bairros mais populares receberam uma infraestrutura mínima, baseada na implantação do bonde, o centro antigo e os novos bairros nobres se transformaram por conta da urbanidade, “quando se implantaram os serviços de água encanada, o transporte por bondes elétricos, a iluminação pública, a pavimentação das vias” (ROLNIK, 2003 p.17). As ruas coloniais foram alargadas na região do triângulo histórico (conformado pelas ruas São Bento, Direita, XV de Novembro) e do outro lado do Viaduto do Chá, também construído nessa época, foi edificado o Teatro Municipal. Ao redor da Praça de República, foi construído o “Centro Novo” (Figura 2) com “boulevards, jardins públicos, cafés e lojas elegantes e equipamentos culturais, expressão da mudança radical da identidade proposta para a cidade por sua nova elite dirigente” (ROLNIK, 2003 p.17).

Figura 2 – Largo do Arouche e ao fundo a Praça da República.



Fonte: Disponível em: < <https://br.pinterest.com/pin/377880224962404970/> > Acesso em: 01 jun. 2017.

O prefeito da época, Raymundo da Silva Duprat (1911 a 1914), concedeu a missão de embelezar a cidade ao urbanista e paisagista francês Joseph-Antoine Bouvard. O projeto do “Plano Bouvard” incluiu o Parque Anhangabaú (Figura 3), um grande jardim público na Várzea do Carmo (atual Parque D. Pedro II), o parque Buenos Aires, em Higienópolis e o belvedere do Trianon na Av. Paulista, que deu lugar ao Museu do MASP (PMSP, SMDU).

Figura 3 – Vista do Parque do Anhangabaú em 1911- o parque urbano do arquiteto francês J.A.Bouvard.



Fonte: Apresentação para 141ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva de 29 mai. 2017.

Disponível em: <

http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/CE_OUCentro_141a_RO_apresentacao_2017_05_29.pdf > Acesso em 03 jun. 2017.

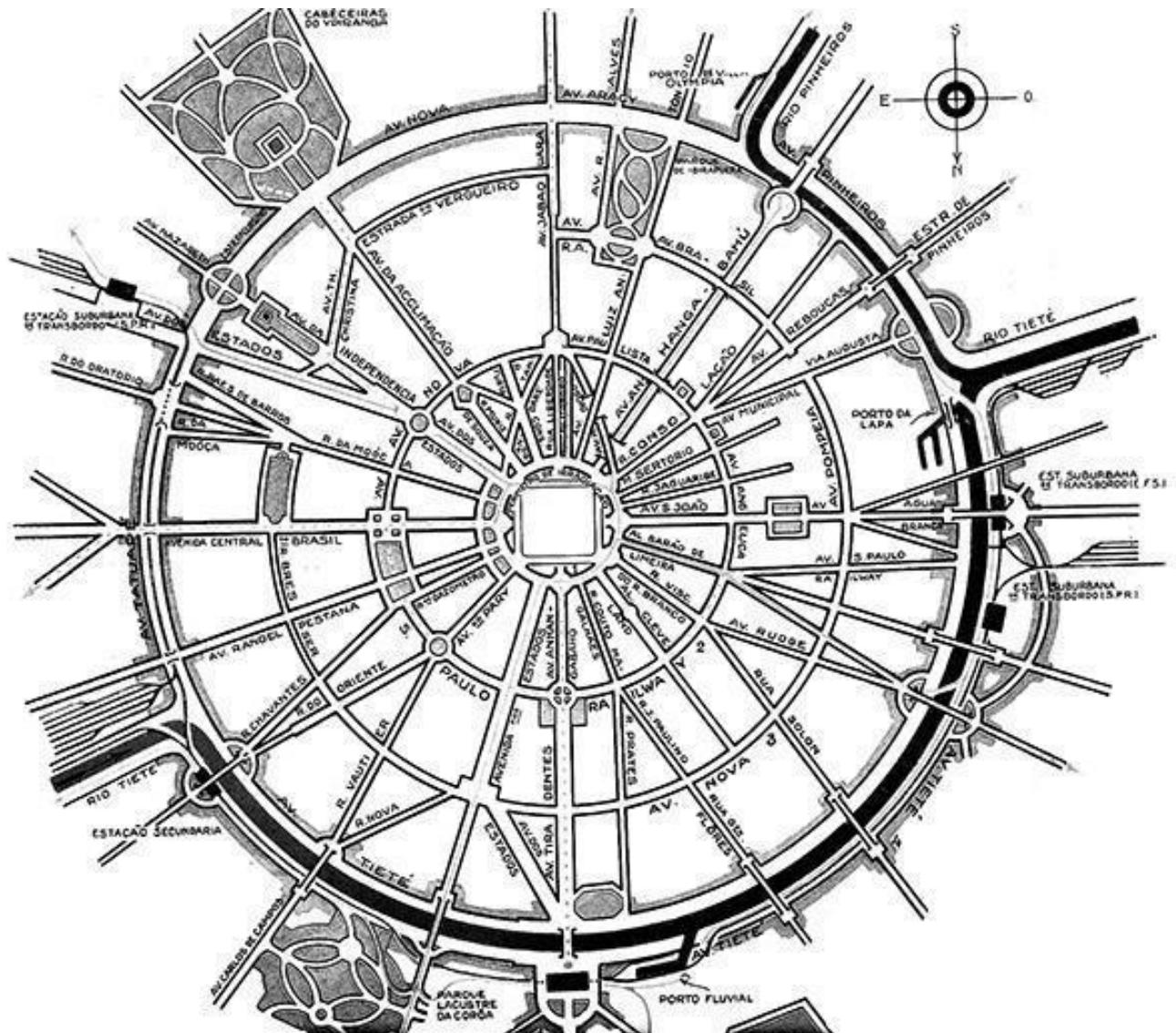
“Os anos 20 e 30 foram fundamentais para a organização do Centro. A encomenda feita pelo prefeito Pires do Rio ao engenheiro Francisco Prestes Maia para elaborar um plano capaz de equacionar o agudo problema do tráfego na área central criou uma oportunidade decisiva de intervenção em larga escala. O “Plano de Avenidas” de Prestes Maia respondia à demanda do prefeito criando um sistema viário que, muito mais do que resolver o problema do tráfego, lançava a cidade no seu verdadeiro espaço: o território metropolitano. Assim como Haussmann, Prestes Maia buscava, através de eixos e conexões sistêmicas, integrar os bairros centrais e lançar a cidade para fora dos limites convencionais. Sem dúvida alguma, embora no cerne de sua proposta encontremos o pensamento de Ulhôa Cintra, foi ele que, através de seu “Plano de Avenidas”, estabeleceu a estrutura e as características do desenvolvimento da São Paulo moderna” (MEYER, 1995 p.7).

Francisco Prestes Maia³ buscou transformar a cidade para realçar a importância que representava para o país. Em seu Plano de Avenidas (Figura 4), propõe um projeto objetivando não apenas a correção do que já estava implantado

³ Francisco Prestes Maia foi engenheiro arquiteto e civil formado pela Escola Politécnica da USP e que, além de servir na Secretaria de Viação e Obras Públicas, exerceu o cargo de prefeito da cidade de São Paulo duas vezes (FRANÇA, 1998).

na cidade, conforme as medidas urbanísticas da época⁴, mas também o planejamento e a coordenação urbana a partir de estudos para o sistema viário da cidade - que já apresentava sinais de saturação (FRANÇA, 1998).

Figura 4 – Plano de avenidas do prefeito Prestes Maia, 1935.



Fonte: Disponível em: < http://www.spbr.arq.br/pt/wp-content/uploads/1998/09/19_web.jpg > Acesso em: 20 nov. 2016.

⁴ Há indícios de que a urbanização da cidade de São Paulo se iniciou com a criação da Comissão Técnica de Melhoramentos da Cidade em 1896, na Intendência de obras Municipais, apenas três anos após a criação da Escola Politécnica da USP, onde se iniciou o ensino de Arquitetura na cidade, constituindo o primeiro núcleo de pensamento para esse fim, mesmo não havendo muito aprofundamento no ensino de urbanismo, que se resumia ao saneamento básico das cidades. Portanto, as medidas urbanas implantadas na época eram voltadas às soluções de problemas existentes na cidade (*Ibidem*).

Inspirado em projetos de cidades como Paris, Chicago, Bruxelas, Viena e Berlim, com traçados de vias monumentais que, em diversos casos, comportam edifícios de grande importância, como palácios, museus e prefeitura, o plano aparentemente visava emoldurar aquele que Prestes Maia considerava o espaço privilegiado da cidade, conforme descreveu a remodelação da região da Praça da República, uma das propostas em seu plano:

"Na descrição, o ponto inicial é a Praça da República, que na planta já apresenta o aspecto de praça e não mais jardim pittoresco, como com o tempo fatalmente succederá". "No refúgio circular imaginamos o monumento da República, que assinalará o centro e a intersecção dos três eixos (Tymbiras, Itapetininga e Vieira de Carvalho). No fundo um grande edifício destinado a substituir a Escola Normal dominará a praça com a sua massa e fechará com sua cúpola a perspectiva da avenida principal. Scenario comparável à praça do Congresso buenayrense e talvez mais bem proporcionado" (MAIA, 1930 apud FRANÇA, 1998 p.19-20)⁵.

O perímetro de irradiação do plano representava a descentralização do grande volume de atividades exercidas no centro antigo, já prevendo o possível crescimento da cidade:

"O ‘perímetro de irradiação’, circundando a área central mais congestionada, estabelecia um Centro devidamente ampliado partindo da Praça da República, passando pelo Parque D. Pedro II, subindo pela Tabatinguera para alcançar a Praça João Mendes e iniciar um trecho que só seria completado nos anos 40 e percorria os viadutos Dona Paulina, Maria Paula, Jacareí, Nove de Julho e finalmente a Rua São Luiz alargada e transformada em avenida' (MEYER, 1995 p.7).

Segundo Frúgoli Jr (2000), em meados dos anos 1960 houve um grande processo de popularização do centro, que coincidiu com a mudança de empresas e bancos para outras regiões em ascensão. As novas centralidades disseminadas pelo Plano de Avenidas espalharam pela cidade os órgãos do governo do estado e centros financeiros, atraindo comércio e infraestrutura e agravando a decadência do centro de São Paulo.

⁵ MAIA, Francisco Prestes. *Estudo de um Plano de Avenidas para a cidade de São Paulo*, Companhia Melhoramentos. São Paulo, 1930.

3 PRECURSORES DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

3.1 PLANO DE REVITALIZAÇÃO DO CENTRO

Ao final da década de 1970, durante a gestão do prefeito Olavo Setúbal⁶, foi implantado um Plano de Revitalização do Centro que, além da elaboração de um inventário dos edifícios com valor histórico para um futuro tombamento, incluiu a reforma e restauro de grandes marcos arquitetônicos como o edifício Martinelli, o Viaduto Santa Ifigênia e Pátio do Colégio. Nesse plano foi prevista a abertura de ruas exclusivas para a circulação de pedestres, bem como a expansão do transporte público, com a implantação do metrô e construção de novos terminais no centro, reorganizando a estrutura local (BRASIL, 2009).

Em seu relatório final de gestão, Setúbal destacou o plano:

“O que nos moveu foi a intenção de deter a progressiva deterioração da área central, evitando o que tem ocorrido com frequência em grandes cidades do mundo, onde o centro acaba convertendo-se em foco para onde convergem todas as deformações urbanas, no campo social, desde subemprego até a marginalidade e o crime” (PMSP, 1979:92 apud FRÚGOLI JR. 2000 p.63).

Esse plano que, segundo Florence (2001), “foi o primeiro plano de revitalização para a área central a ser pensado pelo órgão público em São Paulo”, fora, na verdade, uma etapa de um processo mais longo, mais extenso, que “abriu o caminho para diversas medidas voltadas ao centro”.

Anos depois, já na gestão do prefeito Reynaldo de Barros (1979-1982), foi promovido pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil para a Prefeitura do Município de São Paulo e a EMURB, o “Concurso Público Nacional para a elaboração do Plano de Reurbanização do Vale do Anhangabaú - São Paulo”. Entre mais de 90 projetos inscritos, o projeto vencedor do concurso foi apresentado pelos arquitetos Jorge Wilheim, Rosa Kliass e Jamil Kfouri (FLORENCE, 2001).

⁶ Olavo Egídio de Sousa Aranha Setúbal (1923-2008) engenheiro, industrial, banqueiro e político brasileiro e indicado para o cargo de prefeito do Município de São Paulo entre 1985 e 1986 pelo governador Paulo Egídio Martins (ACERVO ESTADÃO. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/noticias/personalidades,olavo-setubal,669,0.htm>> Acesso em: 21 abr. 2017).

"Embora o diagnóstico da situação não fosse difícil, o desafio era identificar a essência do problema: a reconquista para os pedestres de vasto espaço central então totalmente ocupado pelo trânsito de veículos que nem sequer demandavam o centro, pois estavam de passagem: 12.200 veículos por hora. Havia um enorme desperdício de espaço desfrutável! A solução era a criação de um parque de 8 hectares para uma população usuária do centro de cerca de 2 milhões. Espaço bonito e digno, com acesso direto a duas estações de metrô, a ser cruzado em todos os sentidos, com liberdade, capaz de receber atividades, espontâneas ou organizadas, de todo tipo. Em uma extremidade foram agrupados os ônibus previstos debaixo de uma laje que deveria servir de praça elevada no eixo do vale e a entrada, pelas avenidas 23 de Maio e 9 de Julho, se fazia sob dois arcos funcionando de passarela para alcançar a cobertura da estação de ônibus. Foram propostos creches e sanitários ao lado das 2 estações de metrô e um café, ao lado de um conjunto de repuxos, na então confluência da avenida São João, no sítio da antiga Praça do Correio" (JORGE WILHEIM – O LEGADO 1928 - 2014. Disponível em: < <http://www.jorgewilheim.com.br/legado/> > Acesso em: 14 nov. 2016).

O propósito da Prefeitura, com a realização do concurso, era valorizar o conjunto arquitetônico e o perímetro urbano correspondente ao Vale do Anhangabaú, já que o mesmo era considerado peça chave para a revitalização do centro e representava dois grandes fluxos de circulação - veículos e pedestres (Figura 5), ligando duas áreas centrais importantes: a região do Largo São Bento e região do Teatro Municipal (FLORENCE, 2001).

Figura 5 – O Vale do Anhangabaú em 1958, quando houve alagamento em sua passagem subterrânea conhecida como 'buraco do Adhemar'

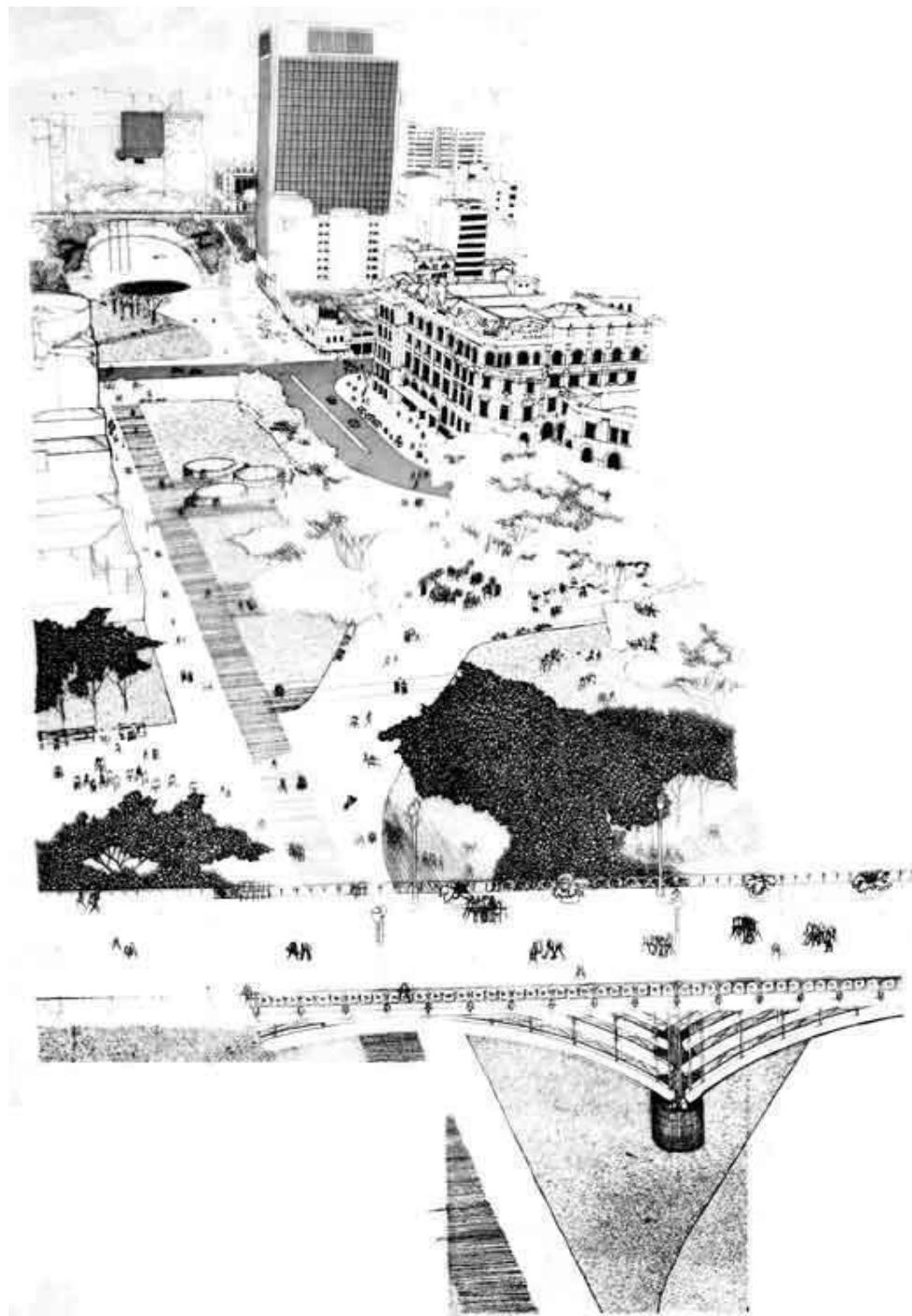


Fonte: ACERVO ESTADÃO - Fotos Históricas: Piscina no Anhangabaú.

Disponível em: < <http://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo,fotos-historicas-piscina-no-anhangabau,11433,0.htm> > Acesso em: 20 dez. 2016.

O projeto vencedor de Wilheim, Kliass e Kfouri (Figura 6) começa a ser implantado durante o governo do prefeito Jânio Quadros (1986-1988), com a execução da primeira passagem inferior sob o vale do Anhangabaú (BRASIL, 2009).

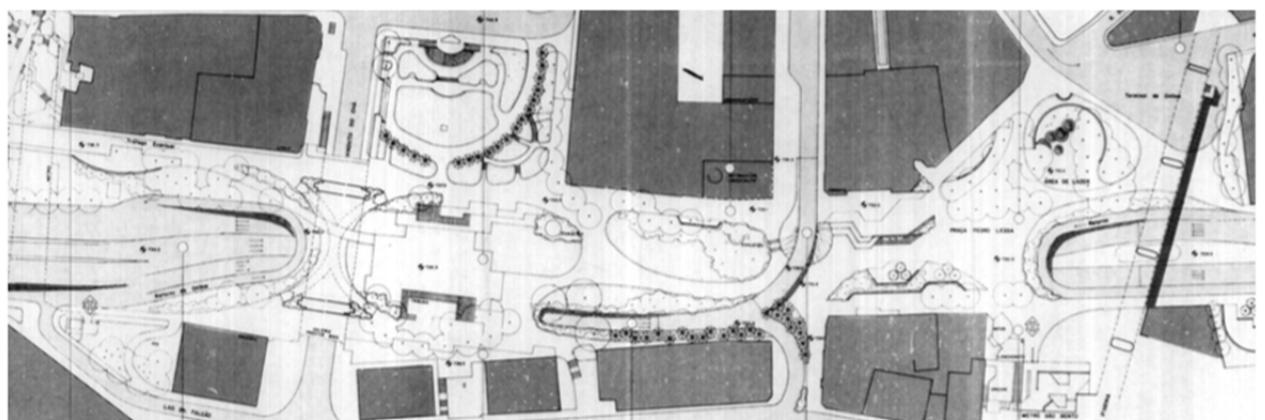
Figura 6 – Perspectiva do Vale em uma das fases de implantação.



Fonte: JORGE WILHEIM - O LEGADO 1928 – 2014. Disponível em: <<http://www.jorgewilheim.com.br/legado/>> Acesso em: 22 dez.2016.

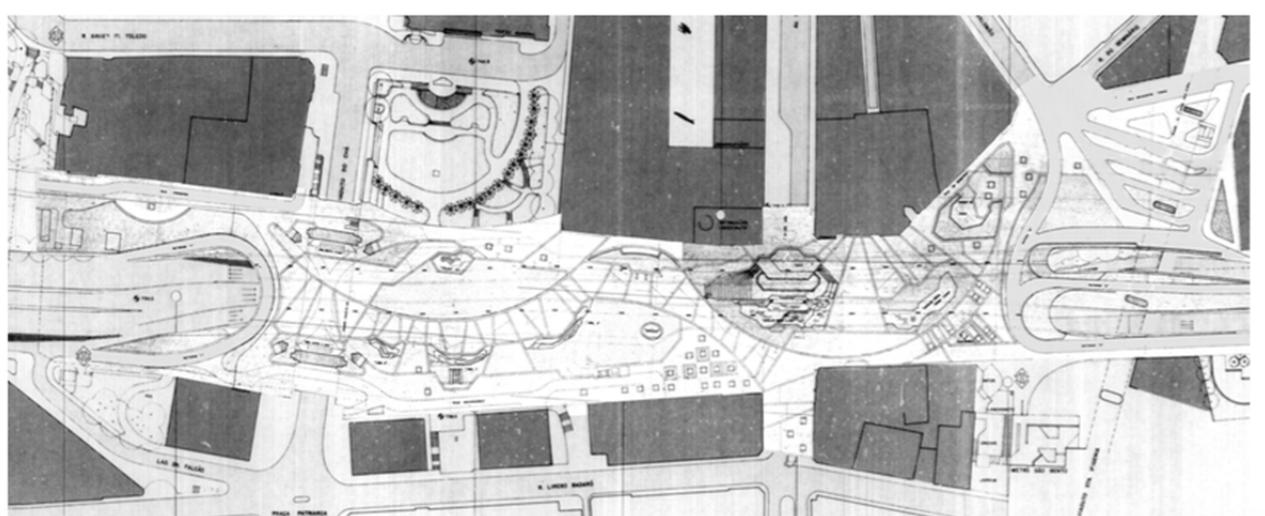
O projeto (Figuras 7, 8 e 9) demorou 10 anos para ser executado, e durante o processo foram feitas alterações importantes, que geraram uma série de contradições entre a proposta vencedora do concurso e a obra executada. Para Hereñú (2007 p.327), “esse conjunto de contradições desmonta a estrutura do espaço público proposto e permite compreender, em parte, as razões do seu fracasso”.

Figura 7 – Pormenor da planta geral do projeto vencedor do concurso



Fonte: Hereñú, 2007 via Arquivo EMURB.

Figura 8 – Inserção da planta do projeto executado sobre a base da planta anterior



Fonte: Hereñú, 2007 via Arquivo EMURB.

Figura 9 – Vale do Anhangabaú em 1992 com o projeto já executado.



Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação para 141^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva de 29 mai. 2017. Acesso em: 03 jun. 2017.

Segundo Florence, 2001, o projeto foi alvo críticas. Angelo Bucci⁷, em sua dissertação de mestrado, considerou o projeto uma “atitude desastrosa”, pois a obra transformou um espaço metropolitano, peça importante no Plano de Avenidas de Prestes Maia e palco de grandes manifestações públicas (Figura 10), em um monumento isolado da cidade que perdeu suas funções. A arquiteta Regina Meyer também proferiu críticas ao projeto:

“No Anhangabaú, os projetos se dividem entre aqueles que foram capazes de dar conta deste convívio – pedestres e automóveis – e projetos simplistas que não enfrentam este conflito. Então o grande problema do projeto de Jorge Wilheim é este, eles não lidaram com o conflito, eles extirparam o conflito. O Vale, hoje, ficou reduzido a um espaço de desinteresse absoluto, para todas as funções” (MEYER apud FLORENCE, 2001).

⁷ Angelo Bucci (1963) Arquiteto paulista, formado pela Universidade de São Paulo onde atualmente é docente (SPBR Arquitetos. Disponível em: <<http://www.spbr.arq.br/sobre/#angelo>> Acesso em: 21 abr. 2017).

"Na década de 90, o novo Parque do Anhangabaú acrescentou ao Centro mais um exemplo de espaço urbano destruído em nome da circulação viária. Nesse caso, a magnitude do conflito pedestre-automóvel serviu de justificativa e conduziu a intervenção. A imensa laje recobre o túnel e garante a circulação com padrão de via expressa para o intenso fluxo de veículos que corta o Centro no eixo norte-sul. [...] O espaço resultante correspondendo à cobertura do sistema viário não esconde a impotência de uma 'praça' cujo programa apóia-se exclusivamente nas questões que marcam as relações conflitantes [...]. Assim, uma vez enfrentado o problema e separadas as funções, veículos em baixo e pedestres em cima, ocorreu a indesejável 'inundação de espaço' que carregou consigo a força articuladora de espaços, funções e símbolos do antigo Vale do Anhangabaú" (MEYER, 1999 apud Hereñú, 2007 p.327).

Figura 10 – Manifestação no Vale do Anhangabaú em 1984.



Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação para 141^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva de 29 mai. 2017. Acesso em: 03 jun. 2017.

3.2 O PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO INTEGRADO E A LEI DE ZONEAMENTO DE 1972

Até a década de 1970, não havia se institucionalizado um instrumento de regulamentação do uso e ocupação do solo na cidade. Desde o final do século XIX houve uma preocupação mais voltada para o gabarito das edificações, como instituiu o Código de Posturas de 1886, que definia o tamanho das aberturas e a altura dos pavimentos dos edifícios que, à época, devido a restrições construtivas, não apresentavam grande altura. Porém, já havia alguma preocupação com os usos das edificações, visto que eram proibidos, dentro da área urbana, edifícios que abrigavam atividades inconvenientes como, por exemplo, matadouros, não estendendo essa regra a todo o município (NOBRE, s.d.).

A partir de 1910, o centro de São Paulo passou por um grande processo de verticalização. O desenvolvimento de tecnologias construtivas como o concreto armado e o surgimento de elevadores permitiram edifícios cada vez mais altos. O Edifício Martinelli (Figura 11) é o exemplo dessa época, com seus 27 andares (Ibidem).

No mesmo ano da inauguração do Edifício Martinelli foi promulgada a Lei 3.427 de 1929, o Código de Obras Municipal, resultante da preocupação com a verticalização sem controle, estabelecendo critérios de altura dos edifícios em relação à largura das vias, inspirado pelo *Zoning Code* de Nova Iorque, de 1916 (NOBRE, s.d.).

A verticalização que abrangia o centro com seus edifícios de uso comercial expandiu-se pela cidade e, em 1940, atingiu bairros próximos, como Higienópolis e Campos Elíseos, ganhando edifícios residenciais. Os coeficientes de aproveitamento extremos utilizados nessa época impulsionaram a promulgação da Lei 5.261 de 1957, em que a Prefeitura limitava os coeficientes de aproveitamento comerciais em 6 e residenciais em 4 (Ibidem).

Figura 11 – Edifício Martinelli, inaugurado em 1929 com 12 andares, cresceu até 27 andares em 1934.



Fonte: ACERVO ESTADÃO. Disponível em: < <http://acervo.estadao.com.br/noticias/lugares,edificio-martinelli,7667,0.htm> > Acesso em: 03 jun.2017.

De acordo com Nobre (s.d.), a Lei de Zoneamento só veio a ser promulgada em 1972, quando houve a institucionalização, no plano nacional, do planejamento urbano, após diversos planos de setorização municipal, como o Plano de Avenidas de Prestes Maia, e dos esforços da Prefeitura de São Paulo para a criação do Plano Diretor em 1950, que não saiu do papel.

“Seguindo esses propósitos, essa mesma lei também criou o BNH – Banco Nacional de Habitação e o SERFHAU – Serviço Federal de Habitação e Urbanismo. Enquanto o primeiro seria responsável pelo financiamento da

construção habitacional de baixa renda no país, através da gestão do FGTS 3, o segundo seria responsável pela orientação técnica aos municípios para a elaboração de seus planos diretores e políticas habitacionais, sem os quais esses não estariam qualificados a receber as verbas federais” (NOBRE, s.d. p.2-3).

Nesse contexto, foi desenvolvido o PUB - Plano Urbanístico Básico, através de um consórcio contratado pela Prefeitura de São Paulo. Esse plano se baseou na estrutura urbana norte-americana, onde o centro comportava uma alta densidade e, ao redor, bolsões residenciais de médias e baixas densidades, ligados por 815 km de vias expressas (*Ibidem*).

Segundo Nobre (s.d.), o PDDI - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, Lei 7.688/71 - elaborado pelo Grupo Executivo de Planejamento da Prefeitura, foi inspirado nas recomendações ufanistas do PUB e nas referências mais realistas do PMDI - Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado⁸, desenvolvido concomitantemente pelo Governo do Estado.

O PDDI previu, para a década de 1990, uma São Paulo megalópole conurbada às cidades vizinhas, costuradas por uma malha de vias expressas com um limite de velocidade de 100 km/h dentro do perímetro urbano. O centro se expandiria em novos núcleos financeiros, comerciais e de serviços. Segundo Rolnik (2003 p.54), o objetivo do plano era “a implementação de uma estratégia racional de planejamento e com predefinição dos investimentos públicos”.

Nesse plano, foram determinados o uso e ocupação do solo, dividido em 8 zonas de uso e o coeficiente de aproveitamento máximo de 4 vezes a área do terreno, apenas nas áreas centrais de uso misto. A compatibilização das propostas com o existente e a combinação dos usos era instituída pela Lei de Zoneamento (NOBRE, s.d.).

Segundo Rolnik, Kowarick e Somekh (apud NOBRE, s.d. p.3), a mesma Lei instituiu as definições dos usos e coeficientes de aproveitamento (Tabela 1), estabelecendo o CA máximo de 1 para 4% da área urbana de São Paulo, o CA de 2

⁸ O Plano Metropolitano de Desenvolvimento Integrado foi instituído em 1971, sob a supervisão do GEGRAM - Grupo Executivo da Grande São Paulo, instituído em 1967, pelo Governo do Estado de São Paulo, que estudou a implantação de uma administração metropolitana. “O PMDI revisou e atualizou as pesquisas desenvolvidas para o PUB [...]. Apresentou a proposta de implementação de um sistema integrado de transporte coletivo de massa como eixo principal de intervenção para a reorientação ordenada do crescimento metropolitano. Além de ser um instrumento para alcançar uma distribuição territorial de habitação e de empregos mais equilibrada, esse sistema de transporte atenuaria a importância do transporte por automóveis” (CASTRO, 2003 p.65).

para 86% e o CA de 4 para os outros 10%. Além disso, “controlou a densidade das construções, [...] taxas de ocupação, recuos frontais, laterais e de fundo, tamanhos mínimos de lote e largura mínima de testadas”.

Tabela 1 – Zonas de uso e coeficientes de aproveitamento instituídos pela Lei 7.805/72.

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo		
Zonas de uso	Característica	CA Máximo
Z1	zona de uso estritamente residencial de densidade baixa	1,0
Z2	zona de uso predominantemente residencial de densidade baixa	1,0-2,0
Z3	zona de uso predominantemente residencial de densidade média	2,5-4,0
Z4	zona de uso misto de densidade média-alta	3,0-4,0
Z5	zona de uso misto de densidade alta	3,5-4,0
Z6	zona de uso predominantemente industrial	1,5
Z7	zona de uso estritamente industrial	0,8
Z8	zona de uso especial	específico para cada perímetro

Fonte: NOBRE, s.d. p.3 Disponível em: <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/instrumentos_urbanisticos_sao_paulo.pdf>
Acesso em: 27 mai.2017.

A implantação do PDDI não ocorreu da maneira esperada. O fim do “Milagre Econômico⁹”, resultou no fracasso da implantação das vias expressas e da proposta de zoneamento idealizada - um “modelo urbano que nunca chegou a ser implantado de fato”. O BNH também não obteve sucesso em seus objetivos iniciais, pois acabou incentivando a verticalização do centro expandido, à medida que seus recursos eram utilizados na construção de edifícios residenciais de classe média nessa região. Além disso, a Lei de Zoneamento também não foi legitimada, conforme Nobre cita em seu texto:

“No decorrer dos anos, o Zoneamento foi sendo modificado e moldado aos interesses do mercado imobiliário. Várias novas zonas foram sendo criadas para resolver as especificidades que o Zoneamento original não previra. Após vinte anos de existência, as Z2 – zonas de uso predominantemente residencial de baixa densidade, que configuravam os bolsões residenciais propostos, já haviam sido reduzidas para 50% da área da cidade” (São Paulo, 1996 apud NOBRE, s.d. p.4).

⁹ Milagre Econômico é resultado de um conjunto de medidas governamentais que elevaram o crescimento do Brasil durante o período da Ditadura Militar, mais precisamente durante os anos 1969 e 1973, no mandato do general Emílio Médici. [...] Apesar de gerar milhões de empregos, a concentração de renda ampliava, elevando a disparidade social. “Com a abertura para o capital estrangeiro, o país continuava a contrair dívidas externas” (HISTÓRIA BRASILEIRA (website). Disponível em: <<http://www.historiabrasileira.com/brasil-republica/milagre-economico/>> Acesso em: 07 jun. 2017).

“Outro aspecto negativo foi o fato de que definindo coeficientes de aproveitamento variáveis dentro da cidade, o Zoneamento criou uma valorização artificial de terrenos, estimulando preços maiores nas áreas da cidade com potencial construtivo maior, aumentando o processo de exclusão sócio-espacial, que se intensifica a partir da década de 1970” (Rolnik, Kowarick e Somekh, op. cit. apud NOBRE, s.d. p.4).

3.3 O SURGIMENTO DAS OPERAÇÕES URBANAS

“§1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”. (ESTATUTO DA CIDADE, Lei nº 10.257 de 10/07/2001)

Devido às falhas na implantação do PDDI e da Lei de Zoneamento, ficou patente a necessidade de revisão de ambos em meados dos anos 1980. Durante a Gestão de Mário Covas (1982-1985) foi criado um Plano Diretor que revisou o modelo urbano anteriormente estabelecido e também propôs a Parceria Público-Privada, objetivando a diminuição dos gastos públicos (NOBRE, s.d.).

Esse novo instrumento de parceria deu origem à Operação Urbana (Figuras 12 e 13), um instrumento urbanístico que pretende facilitar a construção de habitações de interesse social, a implantação de infraestrutura e de mobiliários urbanos, transformando, conforme Maricato e Whitaker, Nobre (s.d.), “bairros periféricos e carentes como São Miguel, São Matheus, Vila Matilde, Vila Maria, Vila Nova Cachoeirinha, Paraisópolis e Campo Limpo, assim como áreas mais centrais, como Campo de Marte, Centro, Santo Amaro, Pinheiros, Barra Funda.”

“Cada área, objeto de Operação Urbana, tem uma lei específica estabelecendo as metas a serem cumpridas, bem como os mecanismos de incentivos e benefícios”.

“O perímetro de cada Operação Urbana é favorecido por leis que preveem flexibilidade quanto aos limites estabelecidos pela Lei de Zoneamento, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Este dinheiro é pago à Prefeitura, e só pode ser usado em melhorias urbanas na própria região”.

“Uma lei de Operação Urbana pode conter concessões não onerosas, entendidas como um estímulo adicional à ocorrência de investimentos na área” (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, s.d. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operacoes_urbeanas/index.php?p=19525> Acesso em: 29 mai.2017).

Figura 12 – Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo.

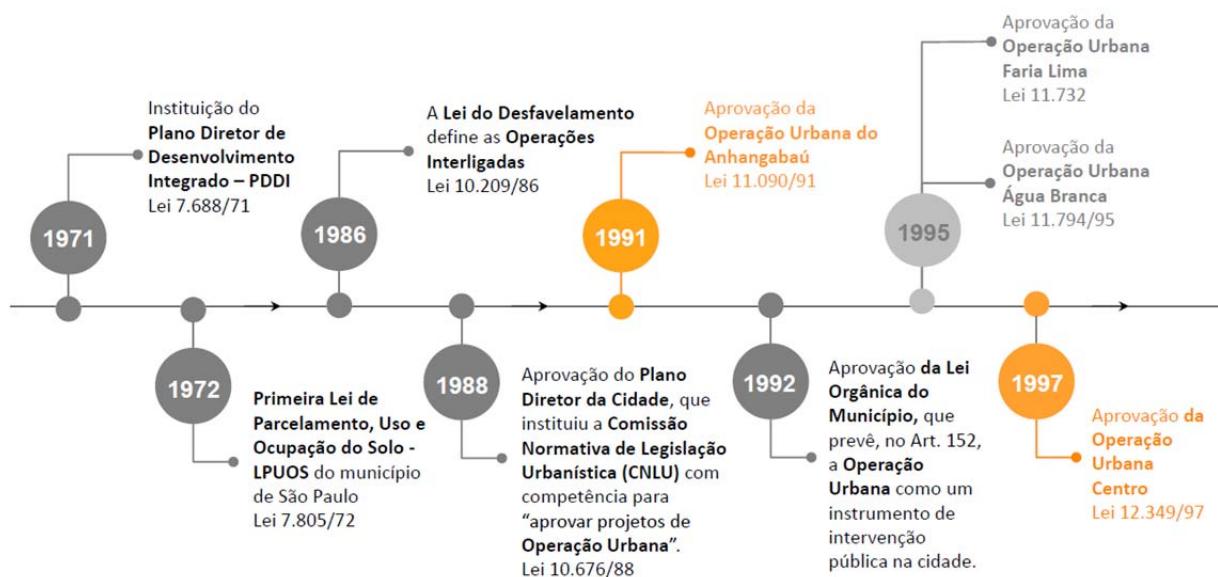
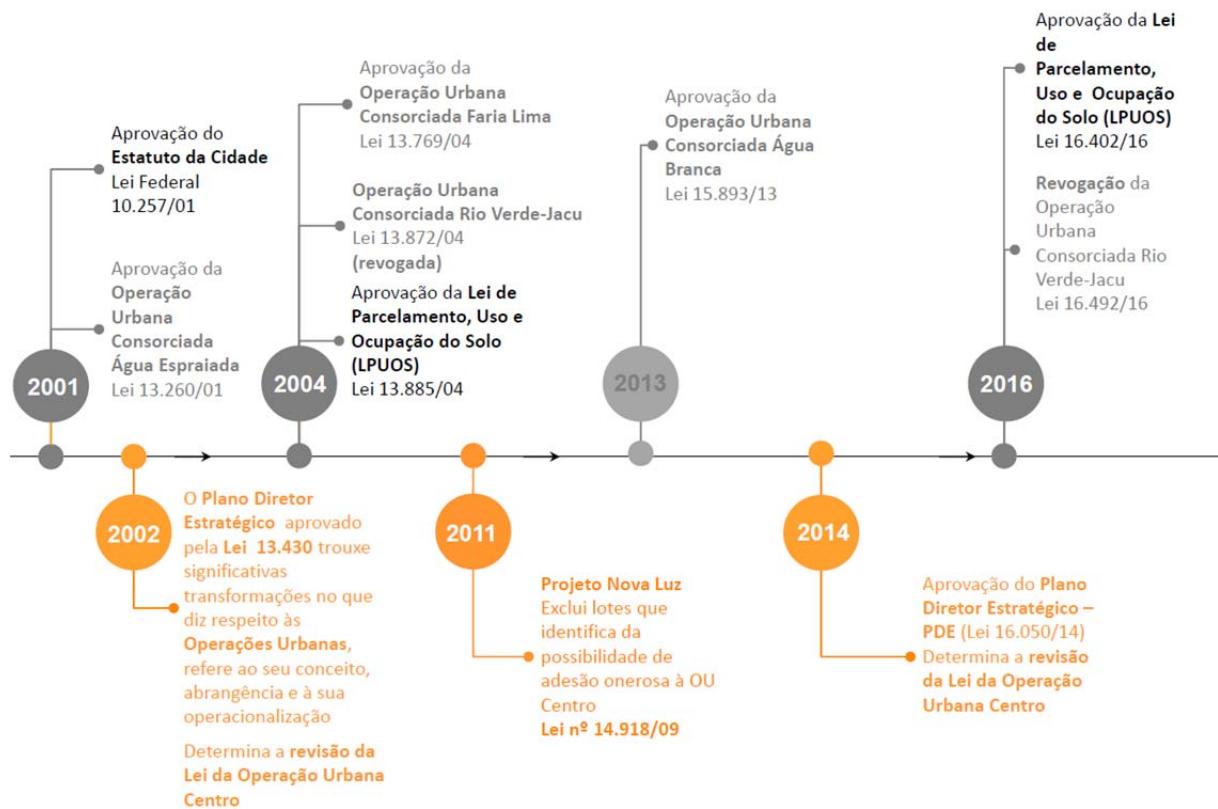


Figura 13 – Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo.



Fonte: SPURBANISMO, 2016 p.6-7 (Caderno da Operação Urbana Centro).

O prefeito seguinte, Jânio Quadros (1985-1989), descontinuou o Plano, porém instituiu a Operação Interligada - Lei 10.209/86 e depois Lei 11.773/95, que possibilitou uma troca entre poder público e privado: Habitações de Interesse Social eram doadas à Prefeitura em troca de alterações de índices urbanísticos de uso e ocupação do solo em seus terrenos¹⁰. Em 1988, foi assinado por Jânio, o Plano Diretor - Lei 10.676/88, que instaurou novas diretrizes gerais para a cidade, não deixando de lado as Operações Urbanas e Interligadas (NOBRE, s.d.).

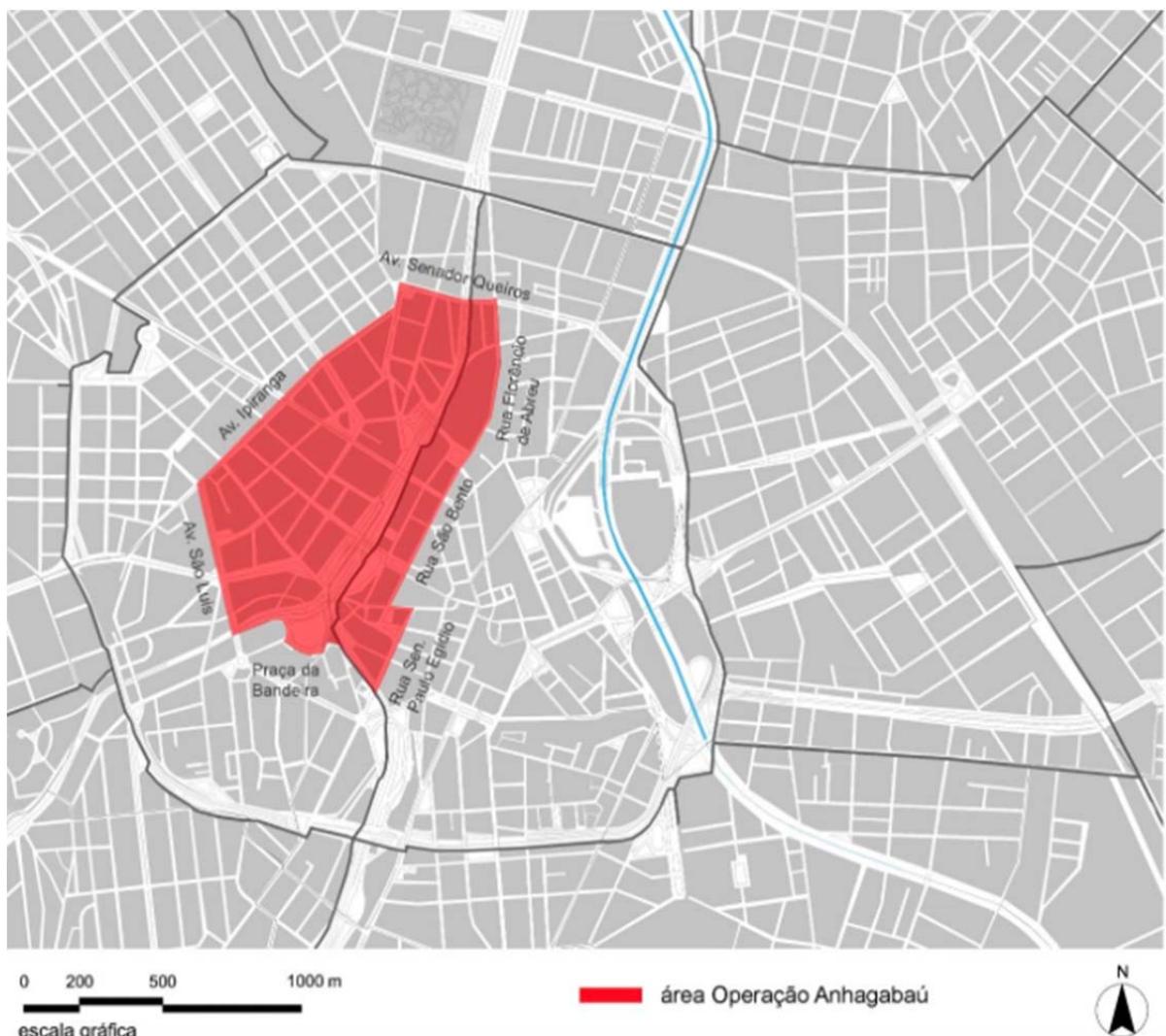
Em 1991, durante o governo de Luiza Erundina (1989-1992), voltou a ser empregado o conceito de operação urbana, com o estabelecimento da Operação Urbana Vale do Anhangabaú – Lei 11.090/91. “Esse instrumento abriu a possibilidade de cobrança da outorga onerosa do direito de construir, tese que vinha sendo defendida desde o início das discussões sobre a Reforma Urbana na década de 1960, através do instrumento do ‘solo criado’” (NOBRE, s.d. p.4).

A Operação Urbana Anhangabaú (Figura 14) previa a melhoria da qualidade ambiental e da paisagem urbana dentro de seu perímetro, que bordejava a área de influência das obras de reurbanização do vale, com a conexão e expansão dos espaços públicos, além da preservação do patrimônio histórico e da busca de um melhor aproveitamento dos imóveis desocupados e subutilizados (CASTRO, 2003).

A operação teve apenas 3 anos de vigência, não atraindo um grande contingente de investidores para compra de potencial construtivo na região devido à lei de zoneamento e ao tamanho limitado dos lotes. José Eduardo de Assis Lefévre, na época membro da EMURB - Empresa Municipal de Urbanização - e posteriormente coordenador da implantação da Operação Urbana Centro, atribuiu o fracasso da Operação Urbana Anhangabaú à falta de investimentos, de estudos de viabilidade e à burocracia (FLORENCE, 2001).

¹⁰ As Operações Interligadas tiveram seu fim em 1998, após o Ministério Público mover uma ação de constitucionalidade, por contrariar regras da Lei de Zoneamento, depois de ocorrerem 115 propostas, somando uma contrapartida de aproximadamente 58 milhões de dólares e uma área adicional de 466 mil metros quadrados (NOBRE, s.d.).

Figura 14 – Perímetro da Operação Urbana Anhangabaú.



Fonte: FREGONEZI, 2008 p.39 - elaborado a partir de informações da Lei Nº11.090 de 16 de setembro de 1991, em base cartográfica da SEMPLA/2003.

Apesar de essa Lei prever a outorga onerosa de 150 mil metros quadrados de área construída adicional, após três anos de sua vigência resultou em apenas sete propostas, utilizando por volta de 13% do total do estoque, pois a aplicação de coeficiente além do permitido pela Lei não constituiu estímulo suficiente para atrair os investidores que, desde a década de 1970 vinham direcionando seus investimentos para o setor Sudoeste, área que historicamente vem concentrando grande parte da população de alta renda da cidade (Dossiê São Paulo. São Paulo: Sempla, apud NOBRE, s.d.).

Segundo Nobre (s.d.), tal como Covas, a gestão do prefeito Paulo Maluf (1993-1997) não deu continuidade ao Projeto de Lei que instituiu o Plano Diretor. Em seu governo, Maluf priorizou a criação e implementação da Operação Urbana Faria Lima - Lei 11.732/95 -, em região nobre de São Paulo, que teve por base um conjunto de obras viárias de prolongamento da avenida Faria Lima, com recursos levantados a partir da venda de CEPACs - Certificados de Potencial Adicional Construtivo¹¹ - para a obtenção de outorga onerosa do direito de construir.

Mesmo com o sucesso da adesão da iniciativa privada, o montante arrecadado não chegou a suprir sequer os gastos oriundos das obras e desapropriações realizadas na Operação Urbana Faria Lima. E segundo Nobre (s.d.), esta sofreu críticas por não haver investimento da Prefeitura em habitação de interesse social na área da operação.

“Por fim, as operações urbanas tendem a obter maior sucesso na área em que existe maior pressão do mercado imobiliário. Como exemplo, podemos citar a Operação Urbana Centro, que oferece coeficientes de aproveitamento que variam de 6 (residência e comércio) a 12 (hotéis), que suscitou pouco interesse nos promotores imobiliários, enquanto que a Operação Urbana Faria Lima resultou em 102 propostas em cinco anos de implantação” (NOBRE, s.d. p.5).

3.4 ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO

A Associação Viva o Centro - AVC - foi criada em outubro de 1991, durante a gestão da prefeita Luiza Erundina (1989-1992), num contexto em que se tornou necessária a existência de um interlocutor entre Poder Público e as demais instituições da sociedade civil, que manifestavam seu interesse na revalorização da área central (VIVA O CENTRO, 1996).

¹¹ “Os CEPAC (Certificados de Potencial Adicional de Construção) são valores mobiliários emitidos pela Prefeitura do Município de São Paulo, através da SP URBANISMO, utilizados como meio de pagamento de Contrapartida para a outorga de Direito Urbanístico Adicional dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada. Cada CEPAC equivale a determinado valor de m² para utilização em área adicional de construção ou em modificação de usos e parâmetros de um terreno ou projeto. [...] Os CEPAC também podem ser utilizados como meio de pagamento das intervenções por meio de colocações privadas” (PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO - SPURBANISMO s.d.). Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19456> Acesso em: 6 mai.2017).

Para a Associação, o centro de São Paulo é uma região da cidade que desempenha uma função de grande destaque em relação às demais. A área reúne fortes atributos históricos, funcionais e culturais, e também é peça indispensável do desenvolvimento urbano, detendo grande poder de reverter uma dinâmica de dispersão da malha urbana de baixa qualidade ao seu redor. Essas características se unem ao fato de estar localizado na cidade que tem papel decisivo na economia e organização social do país (*Ibidem*).

O entendimento do centro foi importante para organizar a atuação da associação, que criou áreas mínimas de intervenção, os polos indutores: Pátio do Pari e zona cerealista; Estação da Luz e seu entorno; Vale do Anhangabaú e articulação entre centro velho e centro novo; Parque D. Pedro II. Esses polos seriam diferenciados das demais centralidades da cidade devido aos valores cultural e histórico, porém sem perder seu potencial de abrigar a vida pública e as manifestações coletivas (CASTRO, 2003).

A AVC desenvolveu estudos, projetos, debates e publicações, considerando a importância da formação de novas centralidades em São Paulo, sem obliterar a particularidade do centro metropolitano e a sua possibilidade de renovação. Posteriormente, a Associação se tornou parte da comissão da Operação Urbana Centro, explicitando seus interesses na melhoria do centro através de documentos elaborados pela comissão (FREGONEZI, 2015).

“A Associação objetiva o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, que contribua eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar por toda a população.

[...]

A Associação Viva o Centro defende como princípios que:

A diversidade funcional e humana é fator decisivo de desenvolvimento e vitalidade da metrópole e de seu Centro;

Só a metrópole socialmente justa e politicamente democrática pode ser funcional e competitiva;

A qualidade do espaço público é um requisito básico para o pleno exercício da cidadania;

A identidade da metrópole resulta do processo pelo qual os valores do seu patrimônio histórico, arquitetônico, cultural e econômico são percebidos e apropriados por seus cidadãos;

O Centro metropolitano é o local por excelência onde investimentos públicos e privados devem complementar-se em benefício de um harmônico desenvolvimento urbano, social, cultural e econômico da metrópole" (VIVA O CENTRO s.d. Disponível em: < <http://www.vivaocentro.org.br/quem-somos/a-associação-viva-o-centro.aspx> > Acesso em: 18 mai.2017).

Entre as variadas realizações da Associação encontram-se o Programa de Ação Local¹², diversas publicações – entre elas, a revista Urbs – e a participação na organização do Concurso Nacional de Ideias para um Novo Centro, sob a coordenação da arquiteta Regina Meyer, que também coordenou o estudo “São Paulo – Centro” (MEYER apud CASTRO, 2003).

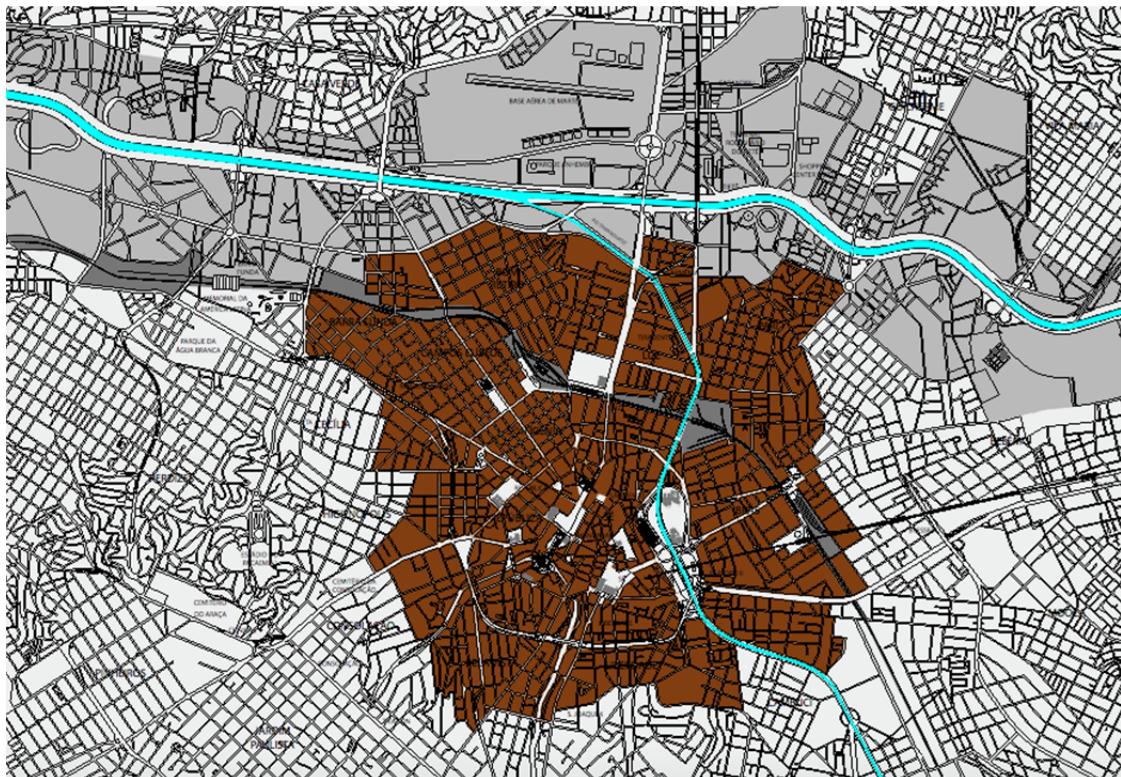
Esse estudo teve como objetivo evidenciar as potencialidades da área central de São Paulo (Figura 15), através de ações e projetos de caráter estratégico. Meyer afirma na apresentação do estudo: “a avaliação que apresenta a área central como um *território insolvente* é rejeitada e substituída pela abordagem que a considera um *território fecundo* para a vida cultural, social e econômica metropolitana” (VIVA O CENTRO, 1996 p.7).

De acordo com Meyer, os estudos e propostas apresentados até a década de 1980 se tornaram defasados por não abordar os problemas e potencialidades da São Paulo metrópole “precária e promissora” que se estabeleceu na época, sendo que as novas propostas deveriam abordar essas duas características de forma conjunta (VIVA O CENTRO, 1996).

“Em resumo, qualquer leitura, proposta ou projeto para a metrópole e para cada um de seus setores urbanos deve evidenciar física e funcionalmente a simultaneidade e superposição entre o comprometimento do seu território, resultado de práticas urbanas lesivas, e as potencialidades urbanas. [...] A Área Central de São Paulo tem sido abordada de forma quase constante a partir de seus problemas [...]. A crítica e a reversão desta postura apoia-se na revelação e no fortalecimento das suas potencialidades. Este trabalho procura testemunhar uma nova abordagem, tanto do ponto de vista da leitura e compreensão das questões da Área Central quanto das intervenções encaminhadas” (MEYER - São Paulo - Centro. Uma Nova Abordagem. VIVA O CENTRO, 1996 p.7).

¹² O Programa de Ação Local estimula a criação de associações locais de moradores, usuários e proprietários para atuarem na identificação e resolução de problemas de microrregiões (CASTRO, 2003. p. 077).

Figura 15 – Mapa do estudo - Área Central - Área de influência da Marginal Tietê, calha e pátios ferroviários.



Fonte: São Paulo Centro - Uma nova abordagem (VIVA O CENTRO, 1996 p.11)

Durante a organização do Seminário Internacional Centro XXI, um dos primeiros eventos organizados pela AVC, que ocorreu entre 1994 e 1995, houve uma divergência entre diversos posicionamentos. No encontro preparatório, foram envolvidos vários grupos e uma diversidade de profissionais e consultores internacionais, para apresentar uma proposta democrática de recuperação do centro:

“Chegou-se a tratar do direito à cidade e à moradia, abordando as questões da população de rua, da prostituição feminina, das manifestações culturais/artísticas, dos cortiços, da precariedade habitacional e de um plano urbano específico para o centro. No entanto, ao tornar-se explícito um “pensamento único” na AVC, de caráter neoliberal e excludente, também pautado por renomados especialistas internacionais, muitos dos grupos participantes passaram a se contrapor e criticar tal pensamento, como veremos logo adiante” (MOTISUKE, 2008 p.19).

Segundo Motisuke (2008), a presença de camelôs, catadores de materiais recicláveis e de moradores de rua, tornou-se um obstáculo para a AVC. No workshop “O Comércio Informal de Rua e a Requalificação do Centro de São Paulo”, esse fato ficou explícito, resultando na publicação do documento “Camelôs”, que

expunha a opinião da Associação quanto às atividades praticadas: “ilegalidade, cartelização, associação com o contrabando, delinquência e a sonegação de impostos, significando uma apropriação privada do espaço público e fator de corrosão urbana” (AVC, 1994b, p.13 apud MOTISUKE, 2008 p.19).

Houve a contestação desse discurso neoliberal¹³, baseado nos modelos europeus e norte-americanos, a partir da associação do poder público com a iniciativa privada, obtendo investimentos para a revitalização do centro. Movimentos sociais e grupos técnicos criticaram esses modelos, apoiados nessas experiências, “que ocasionaram a valorização fundiária e imobiliária das áreas renovadas e, consequentemente, sua ‘gentrificação’¹⁴” (MOTISUKE, 2008 p.20).

“Por causa da disputa pelo espaço – e de intenções de limpeza social explícitas ou camoufladas – não se conhece nenhuma política de revitalização do centro que não tenha sido acompanhada de valorização e da consequente expulsão das famílias mais pobres, mesmo quando existe essa preocupação por parte do poder público” (SILVA, 2000, p.2 apud MOTISUKE, 2008 p.21).

Simultaneamente, vários edifícios vazios na área central começaram a ser ocupados, na medida em que eram interrompidos programas de habitação de interesse social desenvolvidos durante o governo de Luiza Erundina e havia ausência de “uma política habitacional efetiva no centro”. Esse movimento de ocupação, apoiado por intelectuais¹⁵, reforçou a oposição às ideias dominantes para a recuperação da área central (*Ibidem*).

¹³ O Neoliberalismo é uma releitura do liberalismo como doutrina “predominante na política e economia internacionais”. Entre as regras do neoliberalismo estão a redução dos gastos públicos, a abertura comercial, o investimento estrangeiro direto e a privatização de empresas estatais. O Neoliberalismo ganhou destaque na literatura acadêmica a partir dos anos 1980, e foi implantado em países em desenvolvimento, como o Brasil, no início dos anos 1990. (Politize! <http://www.politize.com.br> Disponível em: < <http://www.politize.com.br/neoliberalismo-o-que-e/> > Acesso em: 29 mai. 2017).

¹⁴ “Processo de valorização imobiliária de uma zona urbana, geralmente acompanhada da deslocação dos residentes com menor poder econômico para outro local e da entrada de residentes com maior poder econômico” (Dicionário Priberam da Língua Portuguesa. Disponível em: < <https://www.priberam.pt/dlpo/gentrifica%C3%A7%C3%A3o> > Acesso em: 07 mai. 2017).

¹⁵ Universidades, estudantes e professores. “No final de 1997 foi realizado o ‘Laboratório de Projeto Integrado e Participativo para Requalificação de Cortiço’, na ocupação da Rua do Ouvidor, contando com a participação de estudantes e professores de várias Faculdades de Arquitetura, como a da USP e da Escola Politécnica de Turim” (MOTISUKE, 2008 p.21).

Entretanto, as pressões desses grupos junto à Prefeitura não foram suficientes para a criação de uma política habitacional focada nos moradores de cortiços no centro. Apenas em 1998, essas pressões surtiram efeito com a criação, pela CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbanos do Estado de São Paulo - do PAC BID¹⁶ (Programa de Atuação em Cortiços). Porém, esse programa não estava apenas ligado ao movimento social, ele estava também vinculado às ações do Governo do Estado de revitalização do centro, planejando a valorização imobiliária e extinção dos cortiços, principalmente na região da Luz (MOTISUKE, 2008).

3.5 PROCENTRO

Durante o governo de Paulo Maluf (1993-1996), a Associação Viva o Centro teve participação na criação do PROCENTRO, uma comissão criada pelo Decreto 33.390/1993, e do Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - Programa PROCENTRO, Lei Municipal 33.389/1993 -, que perduraram também nas gestões seguintes de Celso Pitta (1997-2000) e Marta Suplicy (2001-2004), com algumas alterações (FREGONEZI, 2015).

As obras realizadas na gestão de Maluf, na avenida Faria Lima, geraram um fluxo migratório de grandes empresas e bancos da área central para a região, que passou a ser considerada pelo mercado imobiliário da época o centro econômico e financeiro da cidade (BRASIL, 2009).

Nesse cenário, foi criado em 1993, o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo, o PROCENTRO, coordenado pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano, atendendo demandas da Associação Viva o Centro (*Ibidem*).

Jule Barreto, editor executivo da revista Urbs, em entrevista concedida a Frúgoli (2000, p: 81-82) em 1997, expõe como se deu o processo de negociação para a criação do PROCENTRO:

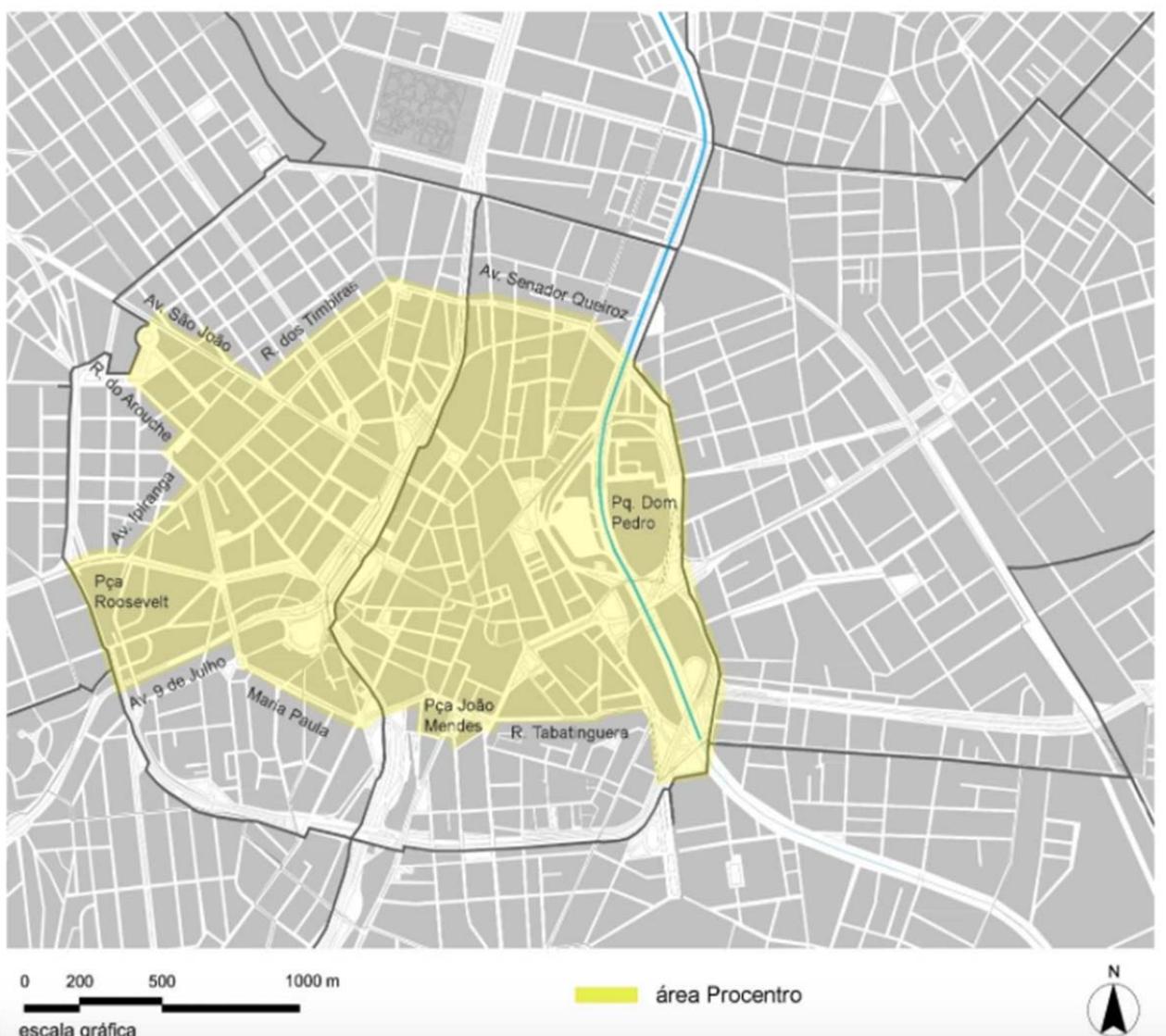
“O PROCENTRO foi uma exigência da Viva o Centro. Eles pediram que o prefeito criasse o PROCENTRO ou uma agência, ou um organismo no

¹⁶ BID: Banco Interamericano de Desenvolvimento

poder público com que a sociedade civil organizada pela Viva o Centro pudesse interagir, quer dizer, o parceiro público. Qualquer processo urbano como esse, de requalificação urbana, só pode, principalmente em cidades como São Paulo, ser realizado com a liderança efetiva do poder público. Nós não fazemos as leis, não temos poder de polícia, não somos poder público. Então a gente precisava realmente da parceria da prefeitura" (FRÚGOLI, 1997 apud BRASIL, 2009).

O perímetro de intervenção do programa (Figura 16) envolvia os distritos da Sé e República (Centro Velho e Centro Novo), os distritos ao redor, as regiões da Estação da Luz e da Estação Julio Prestes, do Pátio do Pari, zona cerealista e Parque Dom Pedro II (MOTISUKE, 2008).

Figura 16 – Mapa do perímetro do PROCENTRO.



Fonte: FREGONEZI, 2015. p.43 - elaborado com informações da Lei 33.389/1993, em base cartográfica do SEMPLA/2003.

O objetivo do programa era alcançar um padrão elevado de uso e ocupação do solo e inverter o processo de degradação que ocorria, fortalecendo a dinâmica econômica e imobiliária da região, atraindo investimentos da iniciativa privada e a instalação de atividades terciárias “de ponta” que, de acordo com Motisuke (2008 p.15), “são associadas às atividades empresariais contemporâneas, como telecomunicações, informática e tecnologia, consultoria empresarial, marketing, hotelaria, entre outros”. Esse processo seria semelhante aos grandes projetos de revitalização de importantes cidades mundiais, como Paris, Londres, Barcelona, Nova Iorque, entre outras, elevando o papel do centro em escala internacional.

Para atrair as empresas e conquistar esse padrão, eram necessárias “intervenções urbanísticas de requalificação de espaços públicos e da paisagem urbana, das condições de acessibilidade por automóveis, de implantação de equipamentos culturais e educacionais e de aumento da segurança pessoal e patrimonial” (MOTISUKE, 2008 p.16).

Esse processo resultaria também em um planejamento estratégico. A sustentabilidade econômica da recuperação do centro seria garantida tanto pela arrecadação pública de impostos e taxas, como pelas ações de recuperação realizadas pela iniciativa privada. Ou seja, a compensação do investimento público com intervenções de caráter qualificativo seria a dinamização econômica e a valorização imobiliária, resultando no centro idealizado pelo programa (*Ibidem*).

Ao final da gestão do Prefeito Paulo Maluf (1993-1996) foram iniciadas as tratativas com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID - para a obtenção de financiamento para a revitalização do centro de São Paulo (MOTISUKE, 2008).

Para tanto, foi enviado para a Comissão de Financiamentos Externos do Ministério do Planejamento (COFIEX), um documento elaborado contendo diretrizes estabelecidas para o programa PROCENTRO (*Ibidem*).

Posteriormente, já na gestão de Celso Pitta (1997-2000), foi enviada uma carta-consulta com um cronograma físico-financeiro, demonstrando que metade do investimento seria de financiamento (BID) e o restante do Tesouro Municipal. A carta também apresentava o detalhamento das diretrizes, separadas em 4 pontos principais: “(A) Informação e Gestão Urbana; (B) Desenvolvimento Social, Econômico e Ambiental; (C) Infraestrutura; e (D) Revitalizações Urbanas” (MOTISUKE, 2008).

Segundo Motisuke (2008 p.16), a Operação Urbana Centro, quando criada, também integrou a carta-consulta que, conforme a análise de documentos, era composta de “pressupostos e estratégias” que “se ajustavam aos propósitos do BID para a recuperação das áreas urbanas centrais consideradas degradadas.”

“O PROCENTRO vem desenvolvendo e coordenando ações essencialmente Inter setoriais mediante projetos que, embora sejam localizados em termos físico-territoriais, possam induzir interferências positivas em seu entorno, motivando investimentos privados na área central de São Paulo. Estando definida qual a vocação econômica do Centro, para que se direcionem projetos, recursos legais, investimentos e a atuação do setor privado de forma objetiva, o Programa poderá agora concretizar as suas diretrizes”.

“Suas finalidades, campo de atuação e estratégias em curso poderão estar convergentes aos propósitos do BID, cabendo negociações técnicas e financeiras que aprimorem e inovem a melhor forma de cooperação internacional ao PROCENTRO”.

“Nesse sentido, [...] as negociações, se bem-sucedidas, poderão melhor focalizar o caráter indutor antes mencionado dos projetos e a busca do envolvimento da iniciativa privada” (PMSP/SEHAB/PROCENTRO, 1996 apud MOTISUKE, 2008 p.16).

4 PROGRAMAS CONTEMPORÂNEOS À OUC

4.1 PLANO RECONSTRUIR O CENTRO

A prefeita Marta Suplicy (2001-2004), ao iniciar sua gestão, herdou as negociações com o BID e, como havia prometido em sua campanha, colocou as ações de recuperação do centro como prioridade de governo.

Segundo Motisuke (2008), no início, os projetos da gestão Marta para o centro “foram pensados a partir da articulação entre as diversas secretarias municipais que atuavam na região, de forma independente do financiamento do BID”. Essa articulação era coordenada pela Administração Regional da Sé (ARSÉ) e tinha como proposta um “plano de gestão local, visando à instituição de um sistema de planejamento e gestão das diversas ações setoriais, prevendo recursos orçamentários das próprias secretarias” (POLIS/CARE, 2007 apud MOTISUKE, 2008 p.23).

Atendendo a reivindicações de movimentos sociais da época, “a Prefeitura realizou alterações na carta-consulta que havia sido apresentada à COFIEX¹⁷ em 1997” abordando o enfoque das gestões anteriores nas intervenções urbanísticas e acrescentando “demandas problemáticas locais”, como a questão da habitação de interesse social (MOTISUKE, 2008 p.23).

Outra alteração por parte da prefeitura foi a renomeação do PROCENTRO para Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central (Decreto Municipal 40.753/2001), ao qual se somaram integrantes da SEHAB (Secretaria Municipal de Habitação da Prefeitura de São Paulo), e tornou-se presidida pela ARSÉ. Essa coordenadoria era responsável pelo monitoramento do recém-criado programa para a região, o Plano Reconstruir o Centro, “articulando os agentes

¹⁷ “A COFIEX é a Comissão de Financiamentos Externos (COFIEX), órgão colegiado integrante da estrutura organizacional do Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão (MP). Cabe a ela coordenar negociações de financiamentos externos de órgãos públicos com organismos de crédito” (FREGONEZI, 2015 p.62).

públicos e privados e gerindo a obtenção de recursos para a reabilitação” (MOTISUKE, 2008 p.24).

Conforme Motisuke (2008 p.24), o objetivo do Plano, que tinha como área de implantação os 10 distritos da ARSÉ (Figura 17)¹⁸, era implantar as intervenções garantindo o interesse coletivo e a inclusão social, buscando a expansão do uso residencial e a “diversidade de classes sociais e funções urbanas, mantendo a identidade do centro, uma região “com diversidade social e econômica, com a maior oferta de empregos no setor terciário do município, marcado por um importante patrimônio arquitetônico e urbanístico e [...] sistema de transportes e circulação que garante condições únicas de acessibilidade”, além de possuir uma elevada taxa de espaços subutilizados e ser considerado um espaço de “exclusão social”.

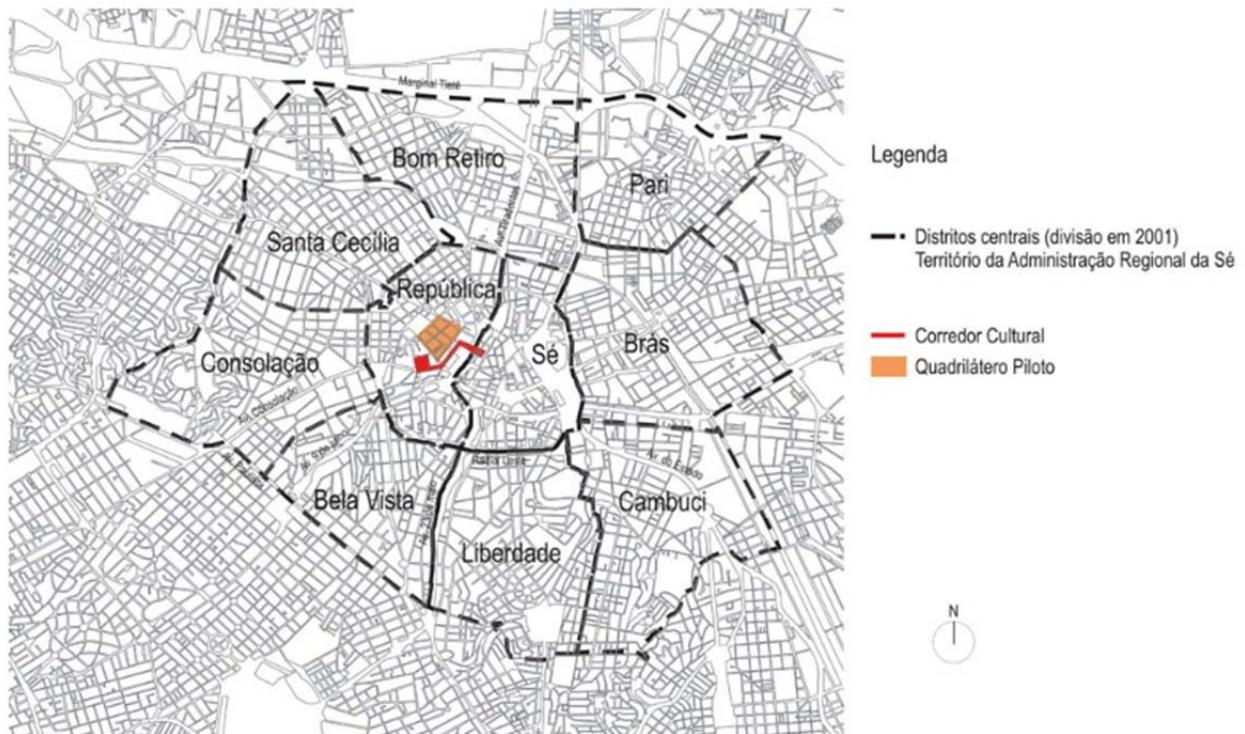
“A principal estratégia do Reconstruir o Centro era a gestão integrada e participativa do território – o sistema de planejamento e gestão – prevendo a criação da Subprefeitura Centro, o estabelecimento de articulações e parcerias entre os 3 níveis de governo – municipal, estadual e federal – e com diversos setores da sociedade civil – iniciativa privada, ONGs, organizações comunitárias, universidades etc. A Comissão PROCENTRO e a Sub Sé eram entendidas como elementos fundamentais para a realização do programa e a efetivação dessa forma de gestão, o que seria reforçado pela definição de três Áreas Diferenciadas de Gestão, atentando para as especificidades de cada porção urbana” (MOTISUKE, 2008 p.25).

As alterações da carta-consulta implantadas na gestão Marta, além de defenderem o caráter democrático da proposta e a inclusão social, propunham a melhoria da qualidade de vida no centro por meio da adoção de programas habitacionais, a reabilitação de edifícios desocupados, transformando-os em moradia e implantação de HIS (Ibidem).

O Plano Reconstruir o Centro, segundo Motisuke (2008 p.25), possuía projetos cujo foco principal não era a atração de investidores da iniciativa privada, e sim a melhoria do espaço público para os moradores e usuários do centro, abrangendo as modalidades: “pedestres, transporte público, veículos particulares, carga e descarga”.

¹⁸ Os “10 distritos que compunham a ARSÉ: República, Sé, Bom Retiro, Pari, Brás, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação e Santa Cecília” (MOTISUKE, 2008).

Figura 17 – Área de abrangência do Plano Reconstruir o Centro (Administração Regional da Sé).



Fonte: MOTISUKE, 2008 p.26.

Para tanto, foram propostos então oito subprogramas: “Andar no centro; Morar no centro; Trabalhar no centro; Descobrir o centro; Preservar o centro; Investir no centro; Cuidar do centro; Governar o centro”. Esse conjunto de subprogramas visava a melhoria do espaço público a partir da requalificação de edifícios históricos e incentivos para a ocupação dos mesmos com atividades turísticas ou educacionais; da implantação de infraestrutura de apoio aos usuários como, por exemplo, estacionamentos, “como forma de melhorar às áreas comerciais e de serviços”; da organização do comércio ambulante; da implantação de cursos de capacitação para pessoas em situação de rua, do “estímulo a investimentos privados” da reforma e ocupação de edifícios abandonados por moradias, da promoção de HIS; das “intervenções de melhorias em corticos; e monitoramento dos impactos sociais e econômicos negativos, possivelmente decorrentes das intervenções” (MOTISUKE, 2008 p.25-26).

Nesse conjunto de intervenções, também estavam inclusos os projetos do Quadrilátero Piloto - conjunto de quadras do Centro Novo (Figura 14); e Corredor Cultural - eixo de ligação entre Centro Velho e Centro Novo (Figura 14). Esses projetos previam obras de melhoria urbana, como “reforma de calçadas,

reordenamento de mobiliário e equipamentos urbanos, fachadas e anúncios publicitários e o controle do comércio informal [...] incluindo projetos especiais de iluminação, sinalização e o projeto Pórtico Patriarca” na Praça do Patriarca (Figuras 18 e 19). Esses projetos posteriormente foram englobados pelo programa Ação Centro e executados com recursos da Operação Urbana Centro (MOTISUKE, 2008 p.26).

Figura 18 – A Praça do Patriarca antes de receber seu pórtico, comportava uma parada de ônibus.



Fonte: <https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/originals/c8/45/4e/c8454e7413bf8870571e47bac42aa326.jpg> Acesso em: 30 mai.2017.

Figura 19 – Vista da Praça do Patriarca com seu o pórtico projetado pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha.



Créditos: Pedro Kok. Fonte: ARCHDAILY. Disponível em: < <http://www.archdaily.com.br/br/01-46146/fotografia-e-arquitetura-pedro-kok/praca-do-patriarca-sao-paulo-brasil-paulo-mendes-da-rocha/> > Acesso em: 04 jun.2017

O plano, que era focado no “planejamento e na gestão integrada das políticas setoriais e recursos dos diversos órgãos municipais”, não descartou os 4 pontos principais do programa de 1997 e seus respectivos recursos, sugeriu a execução de “intervenções urbanísticas em grandes áreas consideradas desocupadas ou com usos inadequados e previu a adequação da legislação urbanística” com o propósito de promover novos investimentos da iniciativa privada, reforçando as potencialidades e ressaltando as características da área central; tal qual o programa de 1997 e o Ação Centro - que foi aprovado em 2004 pelo BID (MOTISUKE, 2008 p.27).

“Destacam-se as seguintes intervenções urbanísticas propostas: Favela do Gato, com projeto de habitação de interesse social e sua adequação com a questão ambiental; Orla Ferroviária e Pátio do Pari, visando sua ocupação por usos diversificados e abertura de espaços públicos; e o Parque Dom Pedro II, que seria recuperado como parque urbano e agregaria intervenções no entorno (Rua 25 de Março, Mercado Municipal e zona cerealista). Quanto à revisão da legislação urbanística, foram montados grupos de trabalho com o objetivo de discutir, avaliar e propor alterações

nos instrumentos urbanísticos incidentes no centro, a Operação Urbana Centro e a Lei de Fachadas, regulamentadas durante a gestão Celso Pitta, como mencionado" (MOTISUKE, 2008 p.27).

4.2 AÇÃO CENTRO

Ainda na gestão de Marta Suplicy, em 2002, foi enviada uma outra carta-consulta à COFIEX, embasada no Plano Reconstruir o Centro, retomando as negociações com o BID. Porém, o programa enviado não contemplava os preceitos necessários para "nortear um projeto estratégico de revitalização urbana; preceitos esses defendidos pelo BID". A carta abrangia propostas dispersas e que destacavam a "zeladoria urbana - as necessidades cotidianas da ARSÉ" (MOTISUKE, 2008 p.29).

O plano não foi em frente, o que deu início ao processo de sua reformulação, que foi aprovada pelo BID em 2003, sob o nome de Ação Centro (*Ibidem*).

O processo de formulação do programa foi marcado por "missões" do BID na Prefeitura, uma forma de "acompanhar a revisão e averiguar a implementação de algumas das ações que já estavam em andamento". Cada "missão" gerava um relatório chamado de "Ajuda Memória de Missão", onde eram descritos "os avanços realizados, as discussões travadas e os encaminhamentos tomados". Agentes especialistas e consultores foram escalados pelo Banco para acompanhar esse processo (MOTISUKE, 2008 p.29).

Muitas das propostas constantes na carta de 2002 foram inseridas no novo programa, depois de embates entre técnicos da Prefeitura e do BID, passando por revisões e adaptações aos padrões e exigências do financiamento externo. Esse novo processo acarretou alterações na área foco, na organização de suas intervenções e nos montantes de recursos destinados a cada componente, mas manteve a postura de compilar as ações setoriais em andamento nos diversos órgãos e secretarias municipais – o que se tornou uma "marca" do Ação Centro: montagem e ações conjuntas (SOMEKH, 2004 apud MOTISUKE, 2008 p.29).

O programa sofreu outras alterações em relação a 2002. A coordenação não mais pertencia à ARSÉ, e sim à Diretoria de Desenvolvimento da EMURB, e voltou a ter uma participação ativa da Associação Viva o Centro - "'descontente' com o andamento das propostas para o centro quando estas estavam a cargo da ARSÉ e pressionando por maior interlocução com o governo municipal" (MOTISUKE, 2008 p.30).

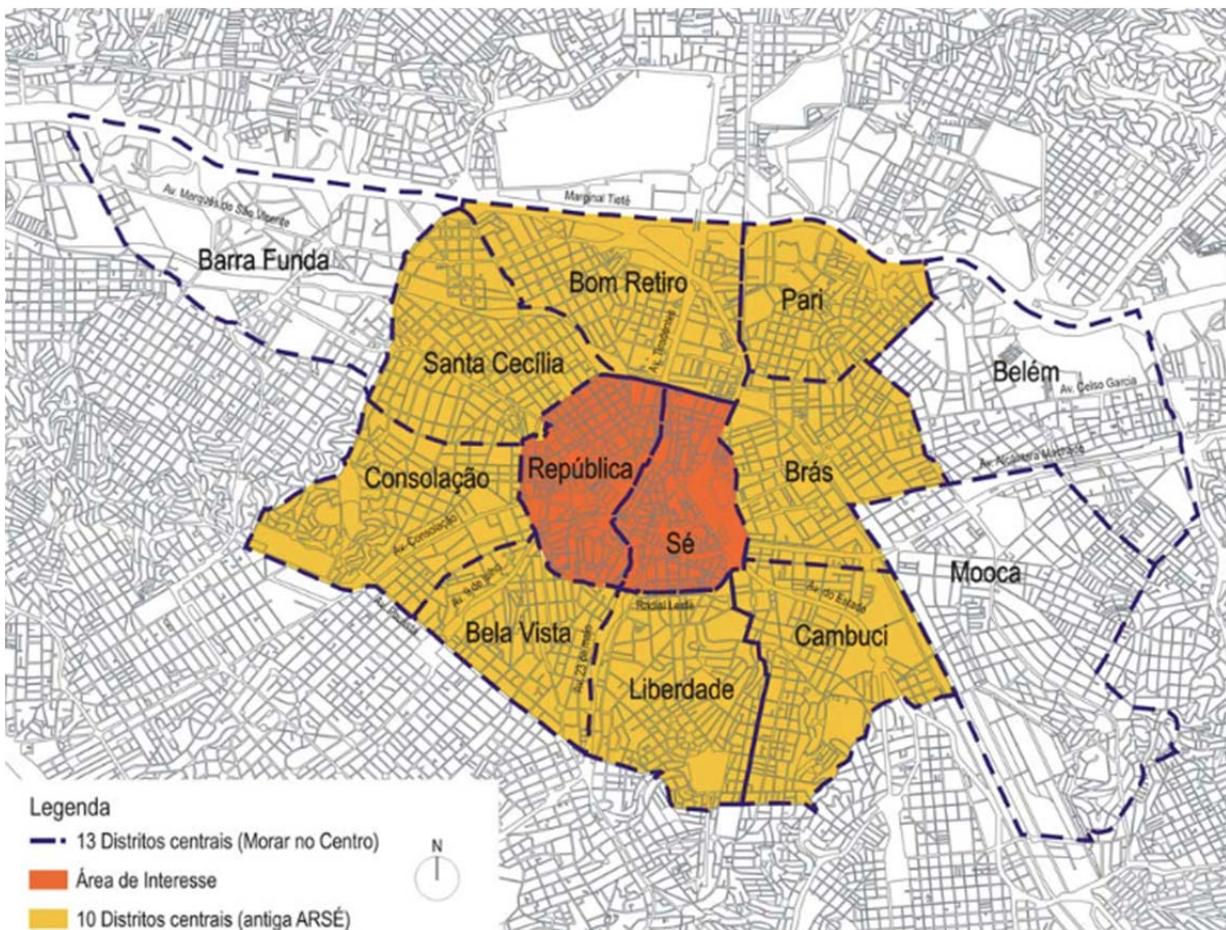
Movimentos populares também tiveram participação na elaboração do Ação Centro, que adotou os programas habitacionais e sociais que já estavam em curso. Segundo Motisuke (2008), esse processo, consequentemente, teve como premissa a imprescindibilidade de implantação de um programa “com inclusão social” visando a redução dos impactos da valorização imobiliária gerada pela reabilitação da área.

O programa teve como principal objetivo “reverter o processo de degradação e desvalorização afetiva” (PMSP/EMURB, 2004 apud MOTISUKE, 2008 p.165), a partir do estabelecimento de novos usos, atração de moradores de renda média, investimentos e instalação de órgãos do poder público, de modo que seja assegurada a “diversidade e inclusão social” (MOTISUKE, 2008).

O principal benefício do Programa é o desenvolvimento econômico e social da área central de São Paulo, mediante a atração, dinamização e manutenção de atividades econômicas compatíveis com o centro reabilitado da cidade, traduzido num incremento do produto interno bruto da cidade de São Paulo e do tamanho do mercado efetivo de trabalho. O benefício social do Programa será sua capacidade para promover e ampliar a inclusão social no centro de São Paulo. O programa irá beneficiar populações tradicionalmente esquecidas ou excluídas dos processos de urbanização em geral (BID, 2004, itens 4.27 e 4.28 apud MOTISUKE, 2008 p.31).

A área de interesse (Figura 20), por exigência do banco financiador, não englobava mais todos os distritos pertencentes à ARSÉ. O perímetro foi enxuto e comportava o Centro Histórico - distritos Sé e República, similarmente à carta-consulta enviada em 1997. “Tinha como princípio que a focalização de ações otimizaria os investimentos, potencializaria as transformações esperadas e causaria ‘efeitos de sinergia’, permitindo o alcance de resultados mais promissores em relação aos seus objetivos de recuperação da área” (MOTISUKE, 2008 p.31-32).

Figura 20 – Área de interesse do Programa Ação Centro e distritos do entorno.



Fonte: MOTISUKE, 2008 p.32

Segundo Nobre (s.d.)¹⁹, o programa obteve um empréstimo de US\$ 150 milhões do BID e estava dividido em “cinco linhas de ação” descritas pelo autor, em seu texto:

- A- “Reversão de desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial - Programa Morar no Centro;
- PAR - Programa de Arrendamento Residencial [...];
 - Locação Social [...]
 - PRIH - Programa de Reabilitação Integrada do Habitat [...];
 - Instituição das ZEIS 3 - Zonas Especiais de Interesse Social no

¹⁹ NOBRE, Eduardo. **Grandes Projetos Urbanos em São Paulo: crítica da prática recente.** Faculdade de Urbanismo da Universidade de São Paulo, s.d. 10. Material para a Disciplina FAUUSP – AUP5869 - Avaliação de Grandes Projetos Urbanos: crítica da prática recente. Disponível em : <http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_10.pdf> Acesso em: 02 jun. 2017

Plano Diretor.

B- Transformação do perfil econômico e social:

- Criação da Lei de Incentivos Seletivos prevendo isenção fiscal para atrair novas empresas ao Centro;
- Atenção a grupos vulneráveis [...];
- Controle e fiscalização do comércio de rua (coibição de produtos ilegais, programas de profissionalização e geração de renda, criação de shopping popular, padronização das barracas [...]);
- Programa de Requalificação de Ruas Comerciais;
- Instalação de órgãos públicos estaduais e municipais [...].

C- Recuperação do ambiente urbano:

- Recuperação do espaço público: Corredor Cultural (Praças do Patriarca e Dom José Gaspar) e nova iluminação da Praça da Sé;
- Recuperação dos edifícios: Galeria Olido e Mercado Municipal;
- Recuperação do patrimônio histórico: isenção de IPTU por dez anos para restauro da fachada e transferência de potencial construtivo.

D- Transporte e circulação:

- Criação de Corredores na Área Central - Passa Rápido;
- Estudo para criação de novas garagens subterrâneas no Centro.

E- Fortalecimento Institucional:

- Descentralização administrativa - SUBSé;
- Reaparelhamento das secretarias;
- Criação da Comissão Executiva da Ação Centro, do Fórum de Desenvolvimento Econômico e Social do Centro e da Agência de Desenvolvimento da Área Central”

(NOBRE, s.d. em material para a Disciplina FAUUSP – AUP5869 - Avaliação de Grandes Projetos Urbanos: crítica da prática recente. p.2-5).

5 OPERAÇÃO URBANA CENTRO

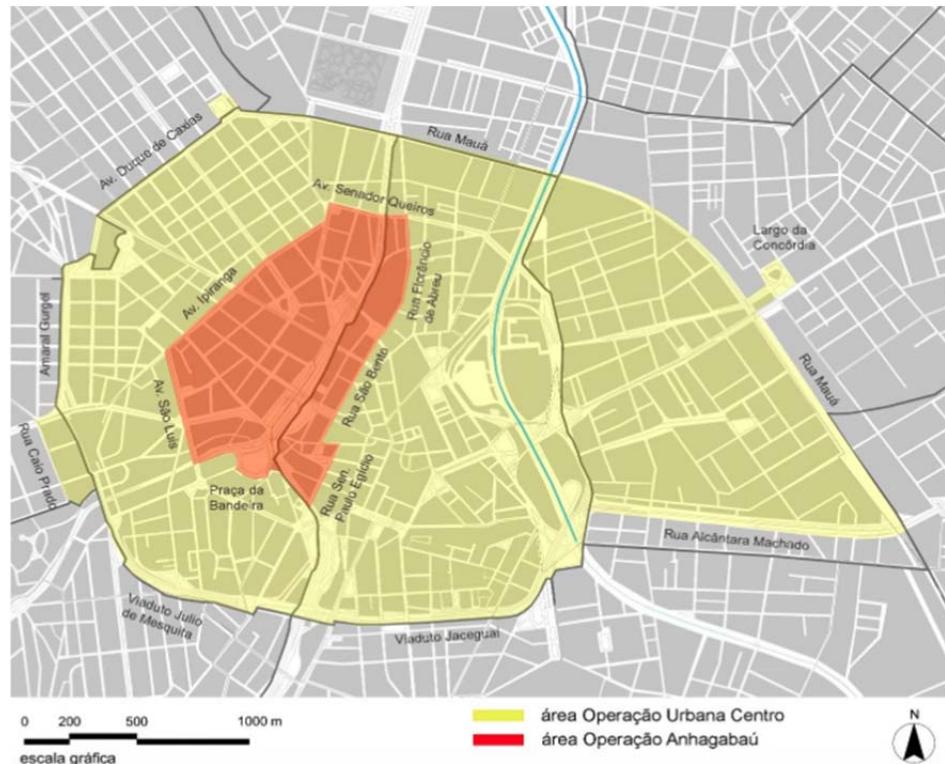
5.1 INICIO

A possibilidade de reafirmar o centro como uma região institucional consolidada e atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais ganha força com o nascimento da Operação Urbana Centro (OUC), determinada pela Lei 12.349, de 6 de junho de 1997 (SPURBANISMO, 2016 - Caderno da Operação Urbana Centro).

Na Lei, foram propostos incentivos “à construção de edificações, à regularização de imóveis, à reconstrução e reforma de edifícios existentes para adequação a novos usos e, também, estabeleceu condições especiais para a transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico”, para garantir a valorização do centro, reordenando seu espaço urbano através de contrapartida financeira (*Ibidem*).

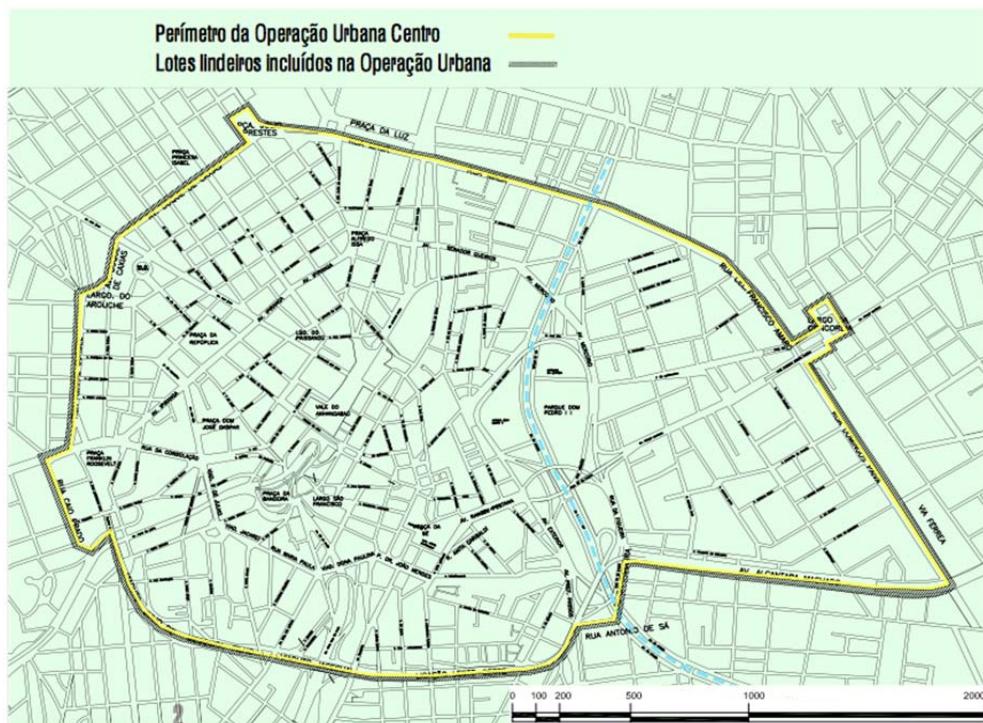
O perímetro da OUC é mais abrangente do que o estabelecido na Operação Urbana Anhangabaú (Figura 21) e no pacote de medidas da ProCentro. Totalizando uma área de 662,90 hectares, engloba os bairros pertencentes ao “Centro Velho e Centro Novo”, além de parte dos bairros históricos do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia. Os lotes lindeiros (Figura 22) a esse perímetro também podem usufruir dos benefícios e incentivos da Operação Urbana (SPURBANISMO, 2010 - Cartilha da Área Central).

Figura 21 – O perímetro da Operação Urbana Centro X perímetro da Operação Urbana Anhangabaú.



Fonte: FREGONEZI, 2015. p.46 - elaborado com informações da Lei No11.090/1991 e Lei No12.349/1997 em base do SEMPLA/2003.

Figura 22 – O perímetro da Operação Urbana Centro e seus lotes lindeiros.



Fonte: SPURBANISMO, 2010 - Cartilha da área central.

5.2 GESTÃO

Como já citado, a gestão da OUC fica a cargo da SPUrbanismo (antiga EMURB). Para complementar o gerenciamento, foram criados uma Comissão Executiva, responsável pelas deliberações, e um Grupo Técnico de Trabalho, composto por diversos órgãos da Prefeitura: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB (hoje SPUrbanismo); Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano (hoje Secretaria Municipal da Habitação); Secretaria das Administrações Regionais (hoje Secretaria Municipal da Prefeituras Regionais); Secretaria de Vias Públicas (Secretaria Municipal de Serviços e Obras); Secretaria Municipal de Cultura; Secretaria Municipal do Planejamento (hoje Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento) e Secretaria Municipal de Transportes (hoje Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes) (FREGONEZI, 2015; Diário Oficial do Município de São Paulo de 18 de Março de 2017, p.03).

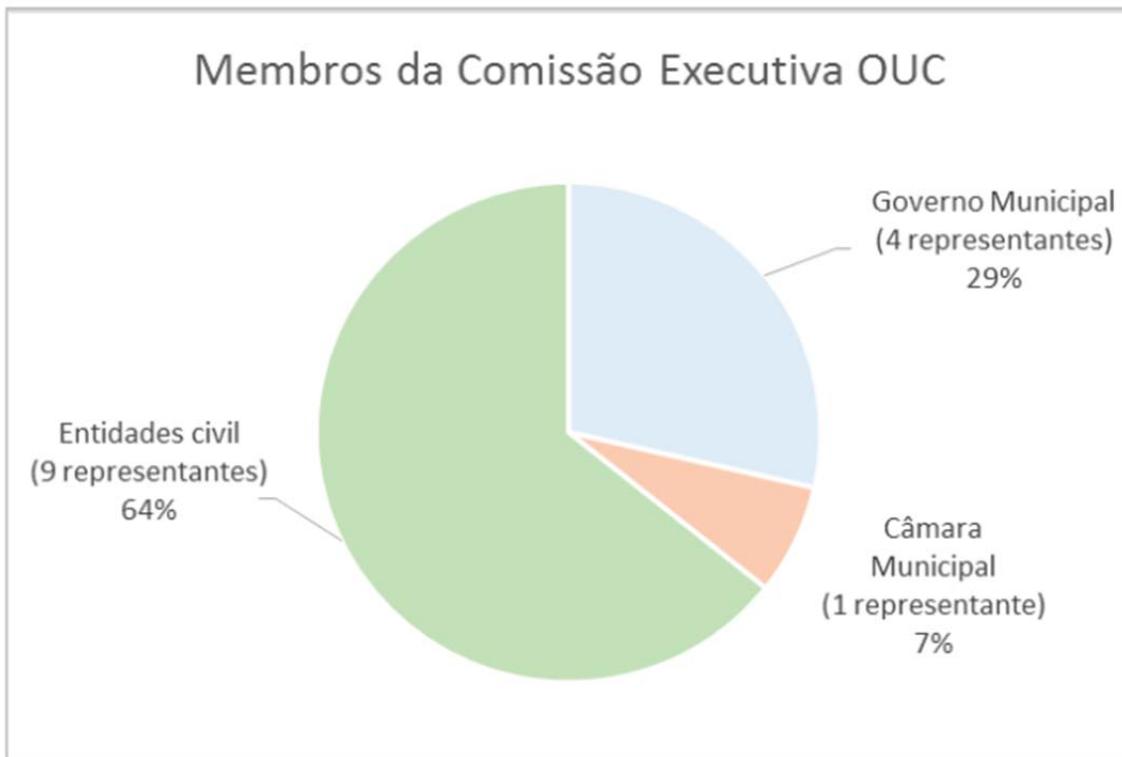
A Comissão Executiva é composta por membros das secretarias, da câmara municipal e diversas entidades civis, entre elas a Associação Comercial de São Paulo - ACSP, a Associação Viva o Centro, a Federação Brasileira de Bancos - FEBRABAN, o Instituto dos Arquitetos do Brasil - IAB, o Movimento Defenda São Paulo, o Instituto de Engenharia - IE, Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, o Sindicato dos Empregados em Estabelecimentos Bancários e Financiários de São Paulo, Osasco e Região - CUT e o Centro Gaspar Garcia de Direitos Humanos (SPURBANISMO, Operação Urbana Centro).

"a comissão executiva [...] é responsável pela avaliação de propostas de pedidos a benefícios, por promover audiências públicas, elaborar diretrizes e estudos, por identificar formas de atuação do poder público potencializando os objetivos da OUC, contribuir para a estruturação de programas de habitação, por fazer-se representar junto à Administração Pública a definir políticas para a área, elaborar o plano de incentivos, decidir sobre a inversão dos recursos captados e instruir as dúvidas surgidas quanto à aplicabilidade da lei" (FREGONEZI, 2015 p.47).

Conforme Fregonezi (2015, p.47), a porcentagem de membros de entidades civis na Comissão Executiva da OUC é grande (Gráfico 1), demonstrando boa participação popular. Porém, mesmo assim, a participação da sociedade não é tão intensa, visto que a maioria dessas organizações civis já têm interesses definidos e não são movimentos sociais que representam a população. "Além disso, a comissão

é responsável por avaliar as propostas, [...] quem realmente delibera é a CTLU²⁰ (Câmara Técnica de Legislação Urbanística), órgão também composto por integrantes da prefeitura e de entidades”.

Gráfico 1 – Composição da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro.



Fonte: FREGONEZI (2015 p.48).

²⁰ A Câmara Técnica de Legislação Urbanística é responsável pela análise de casos não previstos e esclarece “dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo”. Sua composição é formada por: “1 representante do Gabinete do Prefeito; 1 representante da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU; 1 representante da Secretaria do Governo Municipal – SGM; 1 representante da Secretaria Municipal dos Negócios Jurídicos – SNJ; 1 representante da Secretaria Municipal de Coordenação das Subprefeituras – SMSP; 1 representante da Secretaria Municipal de Habitação – SEHAB; 1 representante da Secretaria Municipal de Transportes – SMT; 1 representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB; 1 representante da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA; 1 representante da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB [atual SPUrbanismo]; 1 representante do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB; 1 representante do Instituto de Engenharia - IE; 1 representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de São Paulo – SECOVI; 1 representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado de São Paulo – SINDUSCON; 1 representante da Associação Comercial de São Paulo; 1 representante da Federação do Comércio do Estado de São Paulo – FECOMÉRCIO; 1 representante da Federação das Indústrias do Estado de São Paulo – FIESP; 1 representante de Organizações não Governamentais ligados à Política Urbana; 1 representante de Universidade, ligado à área de Urbanismo; 1 representante da ASBEA – Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. SMUL - SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/participacao_social/conselhos_e_organos/colegiados/ctlu/index.php?p=169854> Acesso em: 06 jun.2017).

5.3 OBJETIVOS E DIRETRIZES URBANÍSTICAS

No caderno da Operação Urbana Centro (2016), os objetivos se concentram em seis pontos principais: Ambiente Urbano; Uso e Ocupação do Solo; Patrimônio Histórico; Áreas Verdes e Drenagem; Mobilidade; Atratividade. Para cada um desses pontos, explanados a seguir, são associadas diretrizes urbanísticas específicas.

5.3.1 AMBIENTE URBANO

Esse aspecto dispõe sobre a melhoria da infraestrutura, qualidade ambiental e valorização do espaço físico urbano, para elevar a qualidade de vida de seus usuários permanentes, futuros e atuais moradores, principalmente os residentes em habitações subnormais.

Para a valorização da paisagem urbana, são diretrizes:

- adequação do mobiliário urbano existente e proposto, dentro dos parâmetros da lei;
- harmonização das fachadas nas quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a melhorar a qualidade do desenho urbano;
- ampliação e articulação de espaços públicos;
- incentivo à reabilitação e reciclagem de edifícios públicos presentes na área;
- construção e implantação de habitações e garagens.

5.3.2 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

A OUC pretende diversificar os usos dos imóveis, promovendo o estabelecimento habitacional e o incentivo das atividades culturais e de lazer, aproveitando-os adequadamente.

A diversidade de usos e a ocupação adequada dos imóveis baseiam-se:

- na supressão do comércio atacadista de cereais, madeira e frutas no perímetro da operação, através do desestímulo de instalação e proibição da permanência de comerciantes;
- no incentivo ao remembramento de lotes e ao uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos para a interligação de quadras;
- no estabelecimento de mais habitações e garagens através de

- construção ou da reciclagem de edifícios públicos;
- no favorecimento de implantação de ruas e/ou regiões comerciais que funcionam 24 horas.

5.3.3 PATRIMÔNIO HISTÓRICO

O incentivo à preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental é um dos pontos indispensáveis da Operação Urbana Centro para a manutenção da qualidade do espaço público no centro. Estimulando também a vitalidade cultural e animação da área.

5.3.4 ÁREAS VERDES E DRENAGEM

Esse ponto prevê ações de estímulo à manutenção de áreas permeáveis, plantio de árvores e ampliação e articulação de espaços de uso público, incentivando a abertura de praças e o surgimento/crescimento de quadras que possuam passagens para pedestres no seu interior.

5.3.5 MOBILIDADE

A operação visa a melhoria das possibilidades de acessibilidade à área, a partir do controle dos espaços destinados ao transporte individual e da adequação dos espaços reservados ao transporte coletivo.

5.3.6 ATRATIVIDADE

Para atrair usuários à região central, a OUC incentiva a instalação de órgãos da administração pública dos três níveis de governo: municipal, estadual e nacional (SPURBANISMO, 2016).

5.4 BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E CONTRAPARTIDAS

No caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016), são especificadas as propostas (Tabela 2) que os proprietários de imóveis situados dentro do perímetro da operação podem ofertar, mediante contrapartida financeira.

A venda de potencial construtivo é um meio que possibilita a Transferência de Potencial Construtivo (TPC) entre imóveis de interesse histórico (tombados) e imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da operação, mediante a conservação e/ou restauro do imóvel cedente (*Ibidem*).

Há também a compra de potencial construtivo por receptores situados dentro ou fora da área, adquirindo-o de bens tombados.

Tabela 2 – Propostas possíveis aos proprietários de imóveis.

		
Venda de potencial	Compra de potencial	Exceções
<p>O Potencial Construtivo Passível de Transferência (PCpt) dos imóveis ZEPEC – BIR (tombados, cedentes) é calculado com base em incentivo permitido pelo artº 7º da Lei 12.349/1997.</p> <p>O recurso obtido pela venda de PCpt obrigatoriamente deverá ser utilizado para a elaboração de projeto, obra de restauro e conservação, mediante orientação e supervisão da SMC.</p>	<p>A Área Construída Equivalente a ser transferida para o receptor (cessionário) é calculada com base em incentivo permitido pelo art. 7º da Lei 12.349/1997.</p> <p>A TPC só será permitida até o potencial construtivo máximo admitido para a zona de uso do imóvel receptor, considerando o diferencial entre o CA (Coeficiente de Aproveitamento) Básico > 1,0 e o CA Máximo permitido.</p>	<p>A contrapartida financeira pelas exceções à LPUOS e COE é calculada sobre o valor de mercado do terreno fundamentado por laudo de avaliação (normas ABNT) e é utilizada para a execução de obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro.</p>

Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

Quanto às exceções à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS²¹ e ao Código de Obras e Edificações - COE²², a OUC torna possíveis: a

²¹ LPUOS - Lei nº 13.885/2004 - “Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e

alteração de índices urbanísticos por eles estabelecidos; a “regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente e concluídas até a data de publicação da Lei; e a “concessão onerosa do espaço público aéreo ou subterrâneo”, mediante contrapartida financeira (SPURBANISMO, 2016 - Caderno da Operação Urbana Centro).

Quanto às construções novas em seu perímetro, a lei da OUC disponibiliza um conjunto de vantagens, que são ainda maiores na “área de especial interesse” (AEI) da operação:

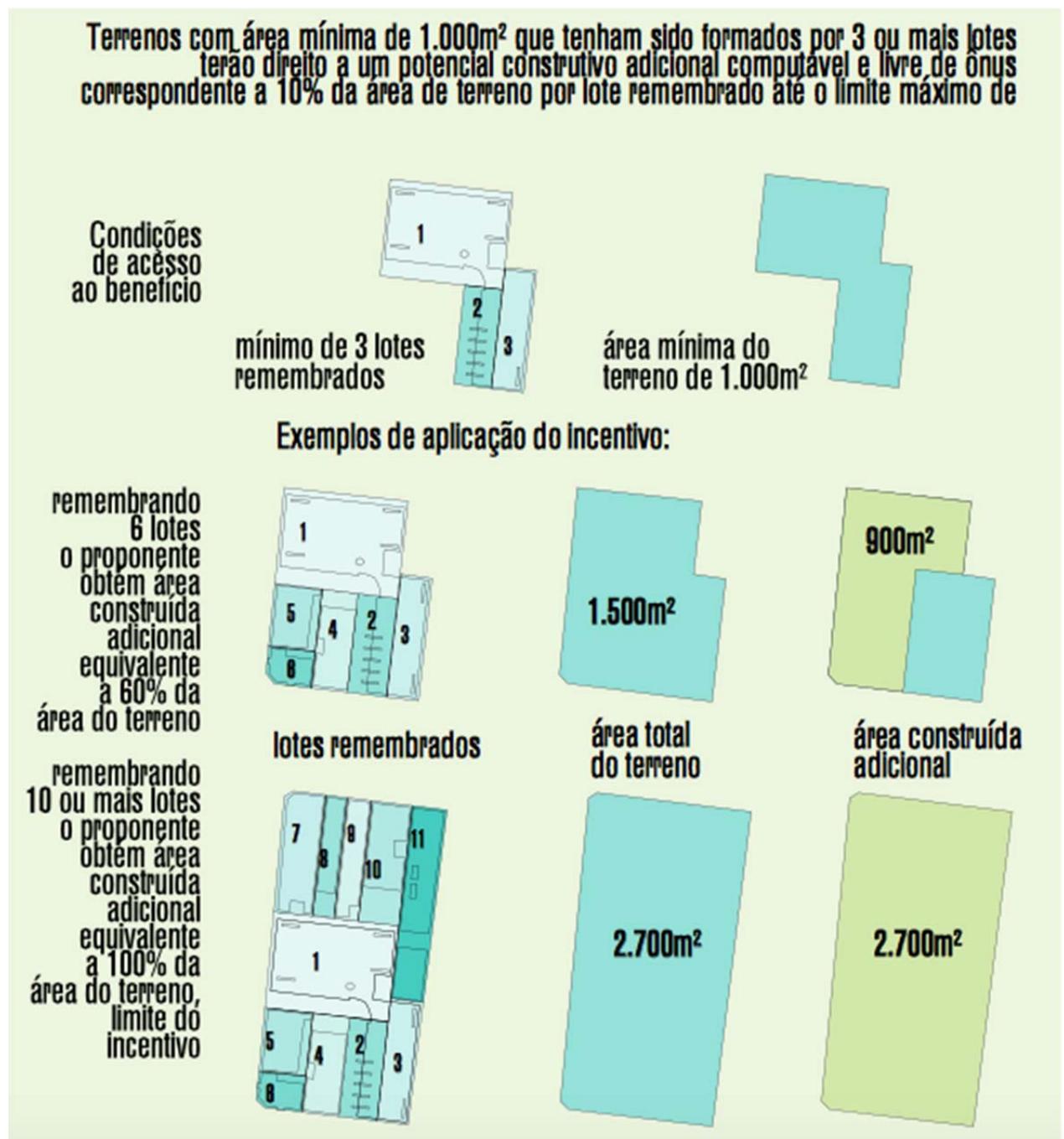
“Concessão de coeficientes de aproveitamento (CA) superiores aos permitidos pela lei de zoneamento, mediante contrapartida:

- Residencial – CA = 6 (+ dispensa de estacionamento). Pode chegar a 12 na AEI. Escritórios de negócios e Uso misto – CA = 6
- Hotéis de turismo – CA = 12 (6 hotelaria + 2 de serviços + 4 garagens.
- Benefício ao remembramento de lotes (Figura 23) - empreendimentos formados pelo remembramento de 3 ou mais lotes, que atinjam o mínimo de 1.000 m², terão direito a uma área construída adicional, livre de contrapartida, correspondente a 10% da área do terreno resultante por lote remembrado até o máximo de 100%.
- Possibilidade de permanência de coeficientes anteriores do zoneamento em caso de demolição – garante-se ao proprietário de edificação regularmente existente, em caso de demolição, conservar o mesmo CA e a mesma TO, quando maiores que os fixados na LUOS vigente e na OUC.
- Incentivo à construção ou cessão de áreas para atividades culturais (Figura 24), educacionais e coletivas em geral - essas áreas não serão computadas no cálculo do CA, além de dispensadas de estacionamento, mesmo que conjugadas a outros usos” (SILVA, 2007 p.11).

Ocupação do Solo do Município de São Paulo.” (PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento).

²² COE - Lei nº 11.228/1992 - “Dispõe sobre as regras gerais e específicas a serem obedecidas no projeto, licenciamento, execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis [...].” (PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO - Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/regionais/upload/pinheiros/arquivos/COE_1253646799.pdf> Acesso em: 14 mai. 2017.

Figura 23 – Condições de acesso ao benefício de remembramento de lotes.



Fonte: Cartilha da Área Central (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2010).

Figura 24 – Exemplo de cessão de área coletiva.



Fonte: Cartilha da Área Central (PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, 2010).

Quanto à questão da habitação de interesse social, Silva (2007), apontou a partir da pesquisa “Observatório do Centro”, elaborada pela área técnica da Prefeitura, que os mecanismos da OUC tendem a dificultar a construção e manutenção de habitações para todas as classes sociais.

- “há um estímulo exagerado à verticalização em todo o perímetro, para todos os usos, especialmente hotéis, determinando altos preços para os terrenos, especialmente em situação de mercado aquecido, que incidirá nos valores para desapropriação, ou seja, no que o Poder Público terá que pagar para obter um terreno para obra pública;
- a OUC não tem estímulos específicos à produção de HIS, que precisará competir com os outros usos sem qualquer proteção; a legislação específica para HIS não conseguirá estabelecer condições mais vantajosas para atuação no perímetro da Operação;
- o estímulo ao remembramento, na prática, incentiva demolições para preparar terrenos maiores que 1000 m² e pode ter como consequência a expulsão de pequenas atividades e moradias populares; o estímulo à demolição acarreta no favorecimento à substituição do estoque construído, com efeitos semelhantes ao do incentivo ao remembramento; este tipo de instrumento caberia em caso de interesse público na demolição, por motivo de risco ou estético, caso contrário, favorece a substituição de edifícios antigos por modernos, o que pode ser contraditório com os interesses da preservação histórica” (SILVA, 2007 p.11-12).

5.5 ADESÕES

Conforme Fregonezi (2015), não houve muitas adesões do mercado em 18 anos de Operação Urbana Centro. De junho de 1997 até maio de 2014, foram apresentadas apenas 125 propostas (Tabela 3):

“a apropriação do mercado foi pequena, apenas 125 pedidos de solicitação. A maioria dos pedidos era de exceção e solicitação de compra de outorga, o que poderia ter captado recursos e melhorias da iniciativa privada para a área, porém devido à quantidade de propostas indeferidas, isto não ocorreu. Para a arquiteta Eneida Heck, em entrevista, as solicitações de outorga ficaram travadas devido a possibilidade de serem inconstitucionais ou não, o que está em julgamento até hoje” (FREGONEZI, 2015 p.58).

Tabela 3 – Resumo das solicitações da OUC até maio de 2014.

TABELA RESUMO DAS SOLICITAÇÕES DE OUC (Até 06 de maio de 2014)				
TIPO DE SOLICITAÇÃO	APROVADAS	INDEFERIDAS	ANÁLISE/ CUSTODIADAS	TOTAL
1- SOLICITAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA	5	11	20	36
2- SOLICITAÇÃO DE COMPRA	5	31	0	36
3- SOLICITAÇÕES DE EXCEÇÕES	13	34	6	53
TOTAL	23	76	26	125

Fonte: FREGONEZI 2015 apud SPURBANISMO (maio/2014).

A Procuradoria Geral da Justiça considerou inconstitucional a proposta, prevista na lei da OUC, de transferência de potencial construtivo para fora do perímetro da operação, pois atingiria a Legislação que rege na área escolhida, ficando permitida apenas a transferência de potencial construtivo na área da OUC ou de outras operações urbanas. Esta ação contribuiu para o baixo número de propostas aprovadas de transferência de potencial construtivo e outorga onerosa (FREGONEZI, 2015).

A partir das Tabelas 4 e 5 a seguir, dos anos de 2015 e 2016 respectivamente, nota-se que não houve muitos avanços no número de propostas.

Tabela 4 – Resumo das solicitações da OUC até maio de 2015.

TABELA RESUMO DAS SOLICITAÇÕES DE OU CENTRO – Atualizada em MAIO de 2015				
TIPO DE SOLICITAÇÃO	APROVADAS	INDEFERIDAS	ANÁLISE / CUSTODIA	TOTAL
1 - SOLICITAÇÕES DE TRANSFERÊNCIA	5	14	17	36
2 - SOLICITAÇÕES DE COMPRA	5	31	1	37
3 - SOLICITAÇÕES DE EXCEÇÕES	14	36	7	57
TOTAL	24	81	25	130

Fonte: SPURBANISMO. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/proposta_ou_centro_maio_2015.pdf> Acesso em: 14 mai. 2017.

Tabela 5 – Propostas efetuadas pela iniciativa privada entre 1997 e 2016.

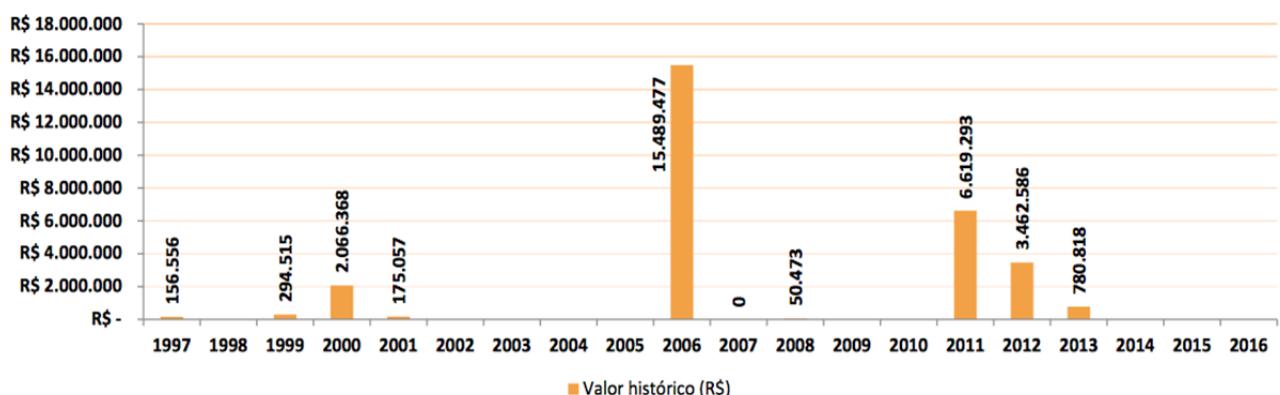
Propostas solicitadas entre 1997 e 2016



Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

Segundo Fregonezi, 2015, a Lei da OUC visa a atração do mercado para captação de recursos, porém o histórico de arrecadação da operação (Gráfico 2) ilustra que não houve muito retorno financeiro devido à pouca apropriação do mercado (baixo número de propostas - Tabela 4).

Gráfico 2 – Histórico de arrecadação financeira da Operação Urbana Centro.



Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

“O cálculo da contrapartida [da Operação Urbana Centro] é feito com base no valor de mercado do imóvel, mediante um laudo entregue pelo proprietário e avaliado por uma comissão da prefeitura. Já os CEPACs, das demais operações, usam como base de cálculo o valor venal do imóvel, o que torna mais barata a contrapartida nas demais operações. Aparentemente, no caso de um investidor ter interesse em um empreendimento nesta operação ou nas outras, escolherá outra que possua um valor mais baixo” (FREGONEZI, 2015 p.54-55).

5.6 INTERVENÇÕES PÚBLICAS

Foi apresentado, pela Comissão Executiva, um quadro (Tabela 6) com propostas de projetos a serem implantados no projeto de lei da OUC. Quatro anos depois, quando a Lei entrou em vigor, o programa de obras não foi mais mencionado, sendo abordadas apenas diretrizes abstratas (FREGONEZI, 2015).

Tabela 6 – Programa de Obras na área central.

Programa de Obras na Área Central	
Atividade/Projeto	Localização
1. Reurbanização Projetos viários	1.1. Vale do Anhangabaú/complementação. 1.2. Passagens em desnível da Av. Prestes Maia sob a Av. Senador Queiroz 1.3. Passarela da Praça da Bandeira 1.4. Recuperação dos Viadutos Florêncio de Abreu, Boa Vista, Martinho Prado 1.5. Parque Dom Pedro II 1.6. Praça Roosevelt 1.7. Casa das Retortas
2. Remanejamento	2.1. Rua Boa Vista 2.2. Rua José Bonifácio entre rua Líbero Badaró e Anhangabaú 2.3. Rua do Ouvidor 2.4. Praça Dom José Gaspar 2.5. Viaduto do Chá e anexos 2.6. Praça do Patriarca
3. Implantação de Boulevard	3.1. Rua Xavier de Toledo 3.2. Av. Ipiranga 3.3. Rua Conselheiro Crispiniano
4. Manutenção	4.1. Calçadão existente - Pavimentação, drenagem superficial, recuperação do mobiliário urbano e paisagístico 4.2. Viaduto Santa Efigênia - Recuperação do piso e iluminação
5. Canalização	5.1. Microdrenagens do Vale do Anhangabaú
6. Garagens Subterrâneas ou elevadas p/ veículos	6.1. Construção de novas garagens 6.2. Recuperação das existentes

Fonte: FREGONEZI, 2015 - p.49 obtido em anexo ao Projeto de Lei 0100901/93-0 (Operação Urbana Centro).

A partir da análise de diversas atas da Comissão Executiva da OUC, desde o início da vigência da Lei até maio de 2015, FREGONEZI (2015 p.48) concluiu que inicialmente houve “intensa discussão de projetos estruturadores que ocorriam no centro”, todavia, nos momentos posteriores, a comissão se focou em “discutir as propostas de pedido de benefícios”.

“A arquiteta Eneida Heck da SP Urbanismo, aponta que a lei não especificou as obras que seriam implantadas e que sobre o quadro de obras ter sido removido, através da experiência da OUA, notou-se que colocar propostas específicas na lei inviabilizava usar o recurso para pequenas obras de melhorias, um dos principais objetivos da OUC, como melhoria de calçadas, iluminação pública ou demais itens pontuais” (FREGONEZI, 2015).

Segundo Fregonezi, os motivos elucidados como justificativa para a ausência de uma relação de obras não exclui a afirmação de urbanistas quanto à necessidade de definição de uma política clara de intervenções para a área central. A arquiteta e urbanista Raquel Rolnik ressaltou essa necessidade em entrevista concedida ao jornal O Estado de São Paulo: “A lei é um instrumento, mas cadê a política? Falta definir uma política clara para a área central para se saber qual a intervenção que será feita. Para conseguir fazer algo forte, que mude, é preciso uma intervenção forte no centro, muito radical” (O Estado de São Paulo, 1997 apud FREGONEZI, 2015).

“Ainda neste contexto de projeto urbano e da necessidade de captar mais recursos para a OUC, foi encontrado nos arquivos da Prefeitura um relatório desenvolvido pelos representantes da SMC na comissão executiva, intitulado: “Proposta de criação de um Fundo Imobiliário para a Operação Urbana Centro”. O relatório propõe a criação de uma gerenciadora visando à requalificação de subáreas no perímetro da OUC, que seria gerido pela EMURB com recursos da OUC, de investidores e dotações orçamentárias para a implantação de uma Proposta Urbana. Esta proposta propunha a criação de um perímetro dentro da OUC para a implantação de um ‘projeto urbano através de alteração do traçado, edificações e espaços públicos, que associados a um novo desenho urbano deva configurar uma área renovada’” (PMSP; EMURB; SMC-DPH, s/d apud FREGONEZI, 2016 p.56).

Com a ausência de um plano de projetos específicos da OUC, seus recursos foram encaminhados para as intervenções dos programas da Nova Luz e Ação Centro (Tabela 7).

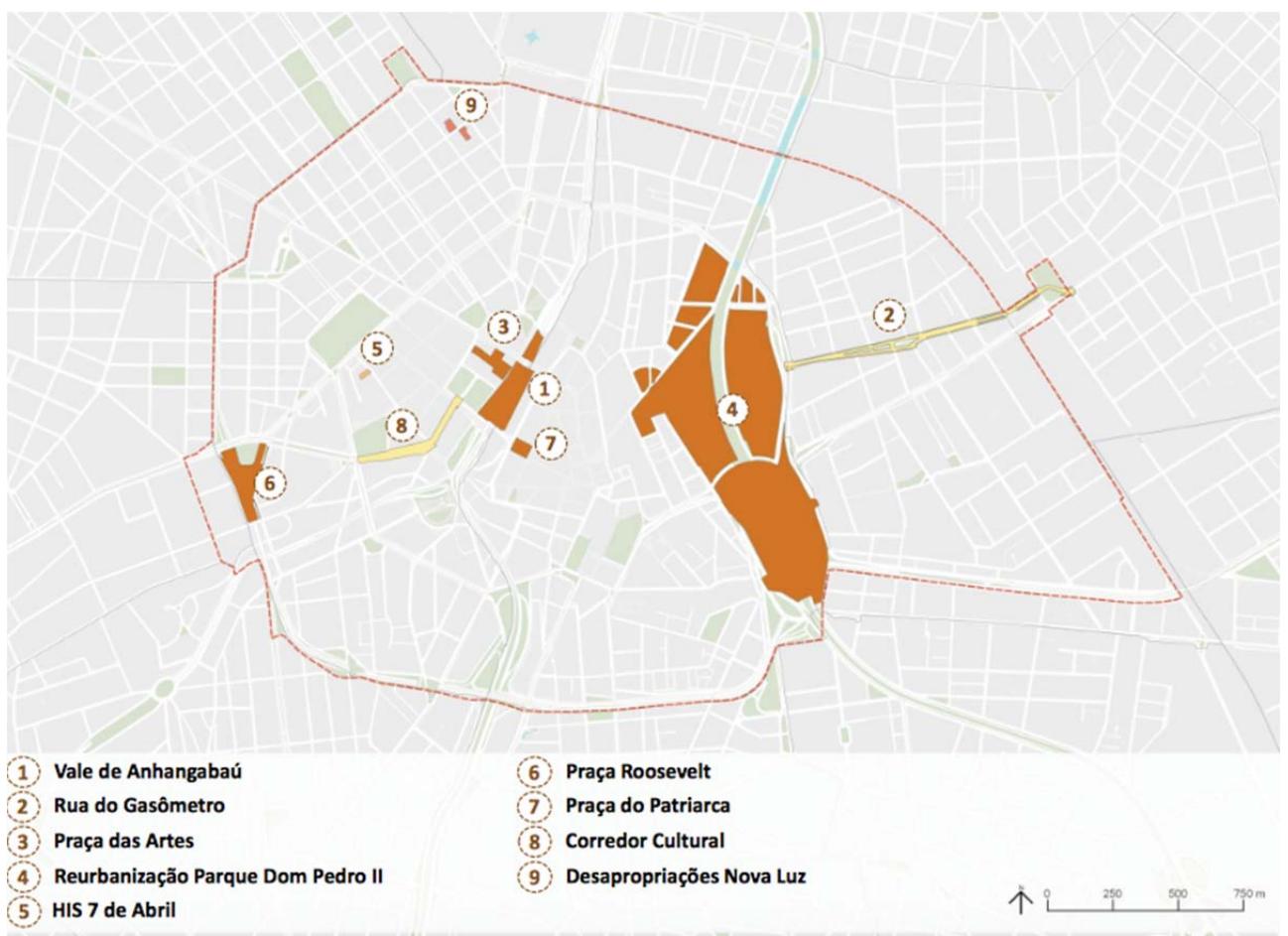
Tabela 7 – Projetos com recursos da Operação Urbana Centro.

PROJETOS	VALOR R\$
PRAÇA PATRIARCA	1.816.391,07
CORREDOR CULTURAL	601.839,86
REURBANIZAÇÃO PARQUE D. PEDRO II	624.399,45
CENSO DE CORTIÇOS	17.736,00
OUTROS SERVIÇOS (CARTILHA DA OU CENTRO)	4.425,25
SUBTOTAL SERVIÇOS	3.064.791,63
DESAPROPRIAÇÃO PRAÇA DAS ARTES	585.671,98
DESAPROPRIAÇÃO NOVA LUZ	3.431.520,95
SUBTOTAL DESAPROPRIAÇÕES	4.017.192,93
TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO	1.061.971,97

Fonte: SP Urbanismo, 2015 apud FREGONEZI, 2015 p.58.

O caderno da Operação Urbana Centro, elaborado em 2016, apresenta um mapa de intervenções (Figura 25) que contempla os projetos contidos na tabela acima e outras intervenções como a Requalificação e Reurbanização do Vale do Anhangabaú e entorno - recurso aprovado em 2013; Rua do Gasômetro, segunda fase da construção da Praça das Artes e serviços finais de execução do projeto da Praça Roosevelt - recursos aprovados em 2014; produção de 94 unidades habitacionais de interesse social na rua 7 de Abril - recurso aprovado em 2016 (SPURBANISMO, 2016).

Figura 25 – Mapa das intervenções públicas da OUC.



Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

5.7 INTERVENÇÕES PÚBLICAS EM ANDAMENTO

5.7.1 VALE DO ANHANGABAÚ

Baratto (2015) conclui que o Vale do Anhangabaú “hoje apresenta um caráter que poderia ser descrito como um espaço que não é nem apenas de passagem, tampouco de estar”. Porém, o espaço é frequentado diariamente por milhares de pessoas e utilizado para eventos públicos.

Ainda conforme Baratto (2015), “a intenção da Prefeitura com a proposta de intervenção é aproximar a escala do espaço da escala humana, criando lugares que, pelo uso de elementos como vegetação e água, se tornem mais aconchegantes e acolhedores”.

O projeto de intervenção abrange diversas propostas:

- A arborização (Figura 26) para o desenvolvimento de espaços sombreados e com “microclima agradável”;
- A “criação de marquises verdes ao longo das ruas Anhangabaú e Formosa e da Avenida São João” (BARATTO, 2015);
- A construção de estruturas de apoio (Figuras 27 e 28) para incentivar o uso e permanência da área;
- “Estímulo à ativação das fachadas próximas e sua abertura para o Vale” (BARATTO, 2015);
- Garantia de melhor acessibilidade e circulação para pedestres e de total acessibilidade a cadeirantes e deficientes visuais (Figura 29);
- Utilização de materiais resistentes e duráveis;
- Implantação de balizadores para contenção de acesso de veículos;
- “Acessibilidade, conforto e segurança no acesso ao corredor norte-sul” (Figura 30) (BARATTO, 2015).

Figura 26 – Arborização proposta para o Vale do Anhangabaú.



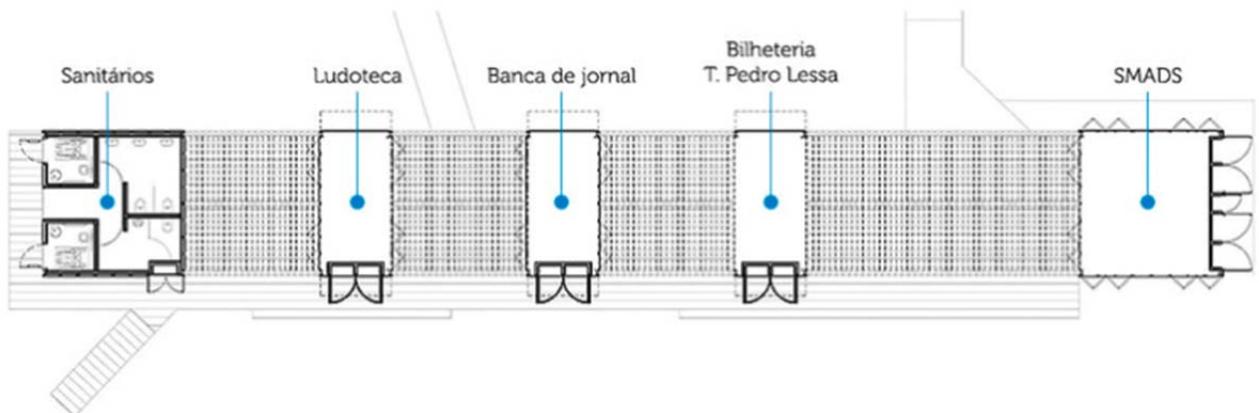
Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO / BARATTO, 2015.

Figura 27 – Estruturas de apoio propostas para o Vale do Anhangabaú.



Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO / BARATTO, 2015.

Figura 28 – Estruturas de apoio propostas para o Vale do Anhangabaú.



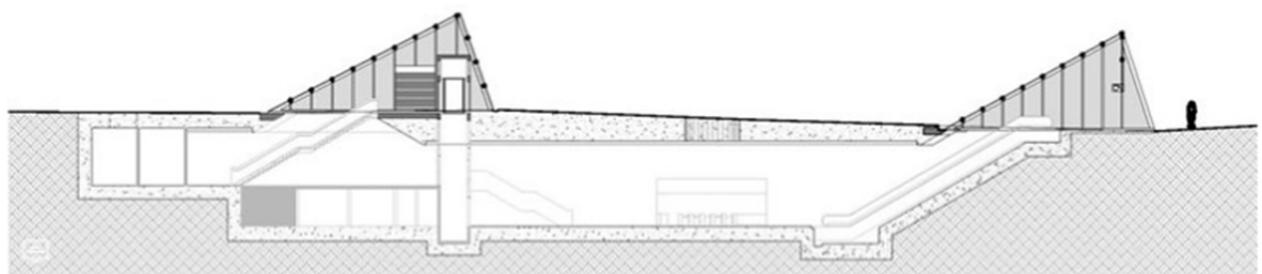
Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO / BARATTO, 2015.

Figura 29 – Circulação e acesso.



Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO / BARATTO, 2015.

Figura 30 – Acesso ao corredor norte-sul.



Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO / BARATTO, 2015.

- Implantação de elementos d'água, melhorando o conforto ambiental;
- A utilização dos jatos d'água possui sustentabilidade: a água da chuva é absorvida e retorna como água potável (Figura 31);
- Inserção de iluminação automatizada, que possui integração com os jatos d'água, árvores e bancos;

Figura 31 – Iluminação e jatos d'água.



Fonte: PREFEITURA DE SÃO PAULO / BARATTO, 2015.

- Estabelecimento de espaços de convivência;
- “Ordenação da infraestrutura como modelo para a cidade” e
- “Integração entre as concessionárias e os diversos sistemas” (BARATTO, 2015).

“Foi desenvolvido para o Anhangabaú um projeto (Figura 32) que contempla o respeito à escala humana, o resgate de suas características históricas, a melhoria dos acessos, a ativação de suas fachadas, e a instalação de equipamentos de lazer e apoio. Cafés, floriculturas, sanitários, ludoteca, atendimento social, informações turísticas, entre outras atividades farão parte da vida cotidiana do Vale. Fortalecendo a sua característica de porta de acesso ao centro, o projeto do Vale qualifica as conexões com os meios de transporte público – metrô, ônibus; com os espaços culturais da cidade, museus, cinemas e teatros; além dos edifícios de escritório ao seu redor” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. GESTÃO URBANA SP. Disponível em: < <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/rede-de-espacos-publicos/anhangabau/> > Acesso em: 04 jun.17).

Figura 32 – Implantação do projeto.



Fonte: PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. GESTÃO URBANA SP. Disponível em: < <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/rede-de-espacos-publicos/anhangabau/> > Acesso em: 04 jun.17

5.7.2 HIS RUA SETE DE ABRIL

Conforme consta na apresentação da 138^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC, de 20 de fevereiro de 2017, haverá um convênio entre SPUrbanismo, SEHAB (Secretaria da Habitação da Prefeitura Municipal de São Paulo) e COHAB-SP (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo) para o Programa de Locação Social²³ da Prefeitura do Município de São Paulo que será implantado no edifício situado à rua Sete de Abril, 351 (SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 138^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

A seleção de demanda para o programa será de responsabilidade da SEHAB, que seguirá um critério em que famílias com renda entre 0 e 3 salários mínimos terão prioridade. A COHAB-SP será responsável pela administração do contrato diretamente com o beneficiário (Ibidem).

O Programa de Locação Social para a HIS Sete de Abril possui três eixos principais: “a conservação do patrimônio e manutenção; [...] a administração e gestão condominial; [...] e acompanhamento socioeducativo” (Ibidem).

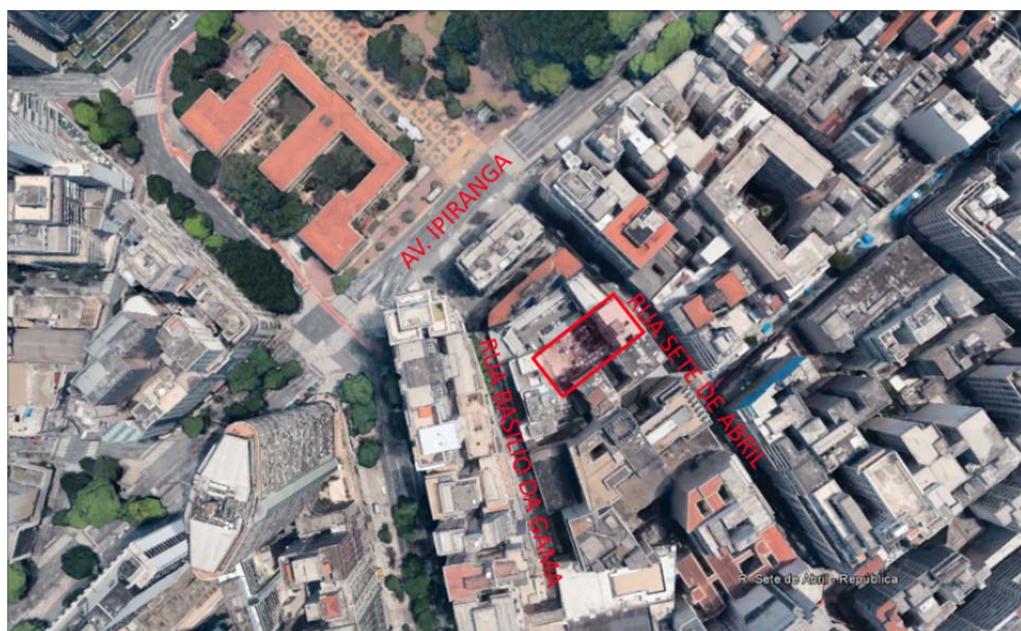
O último eixo envolve uma equipe de SEHAB que orienta os locatários “sobre o bom uso dos espaços comuns e das unidades” e auxilia nas “questões condominiais que envolvem o convívio dos moradores.” A equipe também é responsável pela averiguação da situação financeira das famílias para garantir que continuem no programa, além de realizar assembleias condominiais (SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 138^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

“Os futuros beneficiários do empreendimento à Rua Sete de Abril, 351 terão as mesmas obrigações dos atuais locatários do Programa. Deverão observar as condições de uso dos imóveis preservando o uso residencial, pagar o aluguel e o condomínio, levar a conhecimento da COHAB-SP o surgimento de algum dano na unidade, pagar as despesas pessoais de telefone, energia elétrica, gás e água e cumprir as normas estipuladas pelo Regulamento Interno” (Ibidem).

²³ “Aprovado em 2002, por meio da Resolução CFMH no 23/02, o Programa de Locação Social tem como objetivo ampliar as formas de acesso à moradia para a população de baixa renda através da oferta em locação social de unidades habitacionais. Não se trata de aquisição de moradia, pois as unidades são propriedades públicas e constituem o estoque público. O Programa é destinado a famílias com renda de até 3 salários mínimos, atendendo principalmente pessoas acima de 60 anos, população em situação de rua, portadoras de direitos especiais e moradores de áreas de risco” (SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 138^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

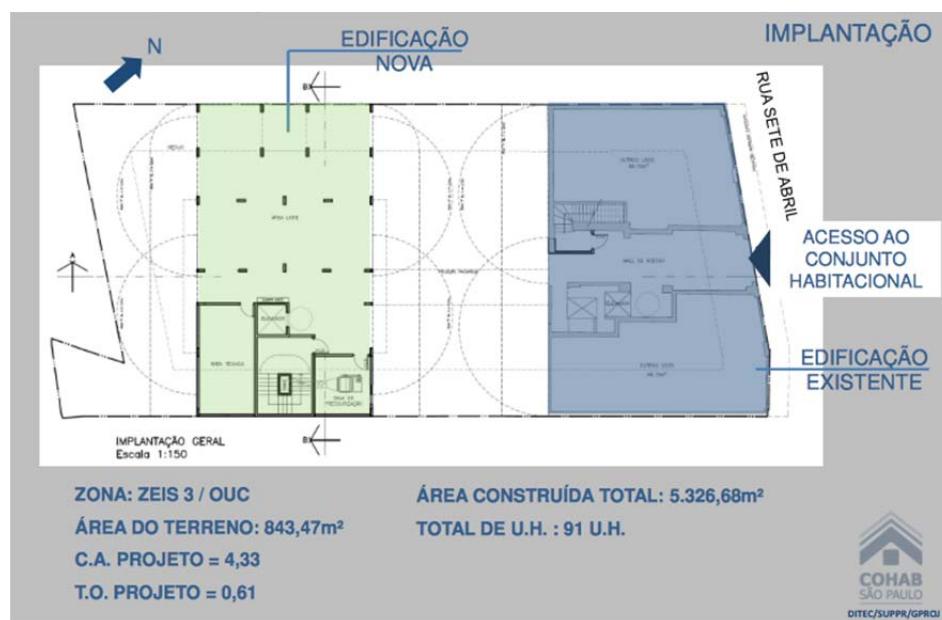
O projeto da HIS Sete de Abril (Figura 33) tem área total de 5.326,68m² (Figura 34), prevê a criação de 91 unidades habitacionais a partir da reforma de edifício existente (Figura 35) e da construção de um novo na parte posterior. O projeto se encontra em fase de estudo preliminar e projeto legal na COHAB-SP.

Figura 33 – Localização da HIS Sete de Abril.



Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 139ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 34 – Implantação do empreendimento.



Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 139a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC.

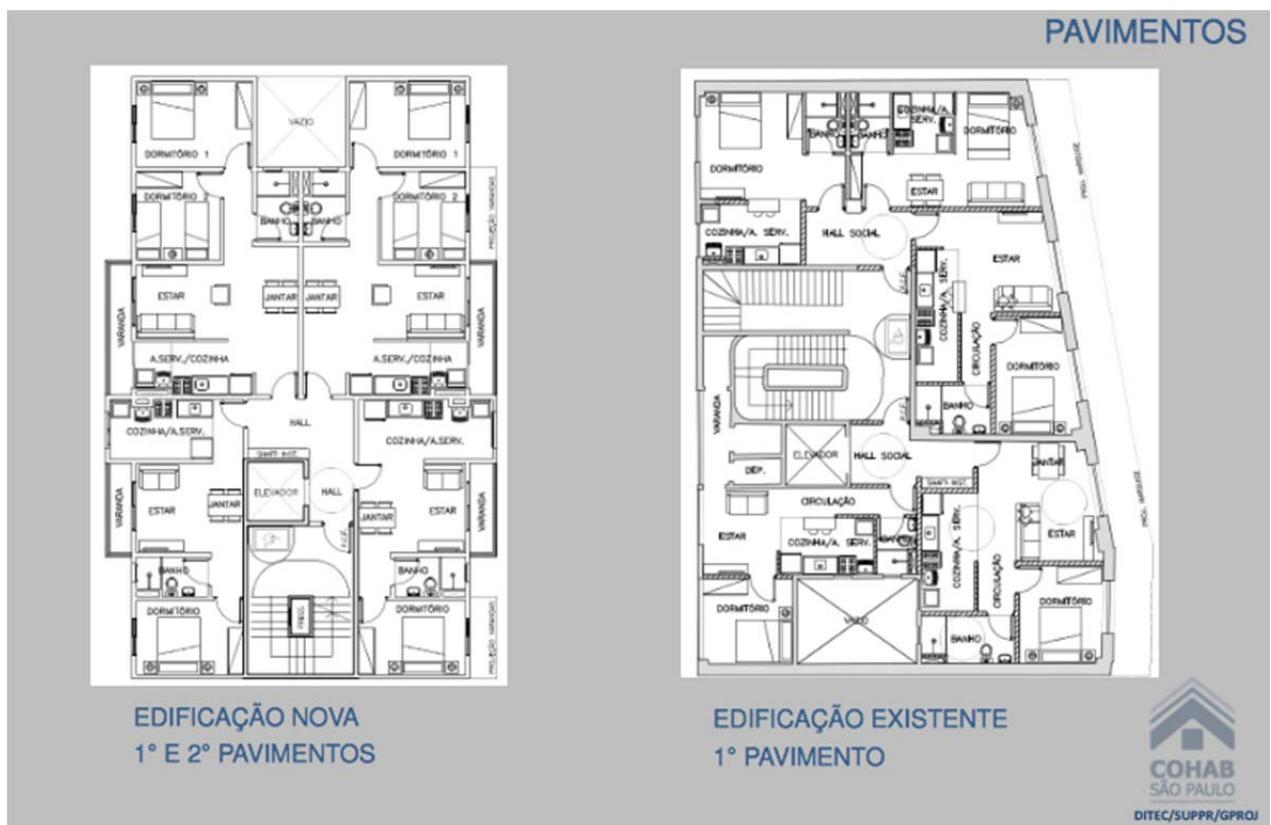
Figura 35 – Fachada Principal do imóvel onde será implantada a HIS.



Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 139a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

O edifício existente possui área construída de 2.966,91m² e comportará 14 quitinetes e 37 unidades com 1 dormitório, totalizando 51 unidades. O edifício novo possui área construída de 2.359,77m² e comportará 4 unidades com 2 dormitórios e 36 com 1 dormitório, totalizando 40 unidades (Figura 36). Do total geral (91 unidades), 10 serão adaptadas para Pessoas com Necessidades Especiais (PNE) (SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 139a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

Figura 36 – Planta das U.H. do 1º e 2º pavimentos.



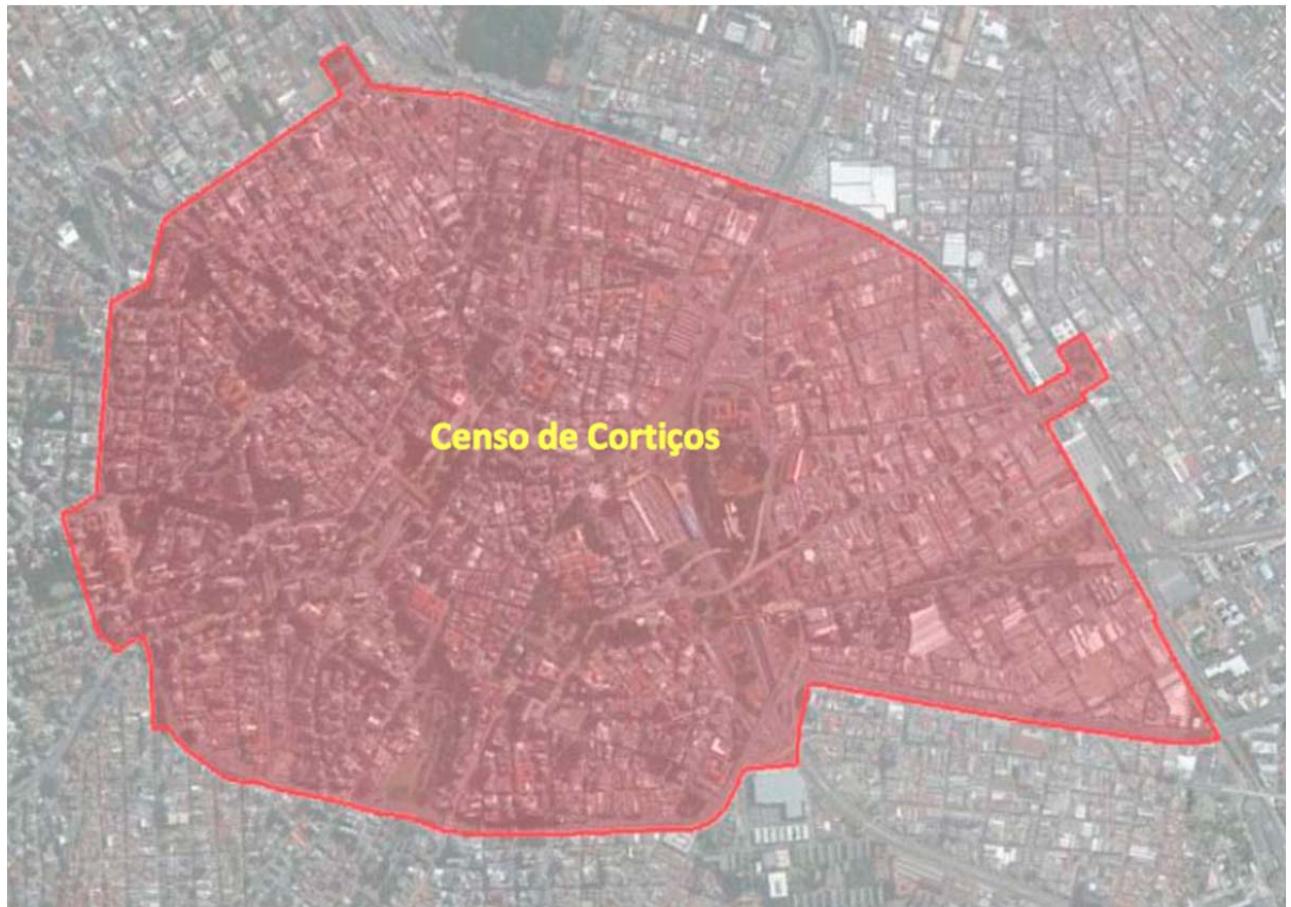
Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 139a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

5.7.3 CENSO DOS CORTICOS

A apresentação da 133ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC, de 27 de julho de 2017, relata o andamento de diversas intervenções da operação. Entre elas, a contratação de empresa para a execução do Censo dos Cortiços (conforme o Termo de Referência) (Figura 37), que tem como responsáveis a SEHAB e a SPUrbanismo (SPURBANISMO, 2016 - Apresentação da 133ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

As tratativas para a contratação da empresa - medida aprovada em 15 de dezembro de 2004, durante a 59^a Reunião Ordinária - foram retomadas em 22 de junho de 2016, na 132^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva, pois encontrava-se paralisada desde a contratação não concluída em 2005 (*Ibidem*).

Figura 37 – Área de aplicação do Censo dos Cortiços - área da OUC.



Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 133a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Em janeiro de 2017 foi aprovada atualização do Termo de Referência do Censo de Cortiços (Figuras 38 a 43) que foi contratado e aprovado em 2004 pela Comissão Executiva da OUC (SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

“Pontos de destaque de atualização do Termo de Referência apresentado em 2004:

- Mudança de base tecnológica:
 - Proposta de localização georreferenciada compatível com base da prefeitura;
 - Utilização de base de dados do HabitaSampa / Geosampa como subsídio;
- Incremento de escopo:
 - Levantamento da base fundiária;

- Levantamento das formas de contrato de locação/sublocação;
- Alteração de equipe:
 - Equipe multidisciplinar;
 - Redução da equipe de fotógrafos;
- Necessidade de mudança do arcabouço legal :
 - Projeto de Lei do Plano Municipal de Habitação;
 - Revisão da Lei Moura.”

(SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

Figura 38 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.

TERMO DE REFERÊNCIA

- 1. ANTECEDENTES**
- 2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO**
- 3. ATIVIDADES**
- 4. CRONOGRAMA**

Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 39 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.

1. ANTECEDENTES

- Histórico dos cortiços no município de São Paulo
- Aponta as pesquisas realizadas sobre os cortiços pela prefeitura, pelo estado e por pesquisadores da área e aponta suas definições e caracterizações (tais como densidade, concentrações, indicadores, etc.) apontadas nas respectivas pesquisas.
- Destacadas aqui as seguintes pesquisas:
 - **1993:** FIPE realiza pesquisa foi do tipo amostral, por sorteio com base na densidade de cortiços indicada pelo Cadastro de Rendas Imobiliárias da Secretaria de Finanças do município. Este cadastro permitiu a estratificação dos setores fiscais em cada Regional em 4 estratos (densidade muito baixa, baixa, média e alta)
 - **2001:** PAC (Programa de Atuação em Cortiços) arrolamento realizado pela equipe da CDHU e Fundação Seade nos distritos do Pari, Barra Funda/Bom Retiro, Bela Vista, Belém, Brás, Cambuci, Liberdade, Mooca e Santa Cecília.

Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 40 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.

2. OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

- O Censo tem por objetivo identificar, localizar e caracterizar as habitações subnormais (cortiços) e assemelhados em relação aos **aspectos físicos da edificação, condições de locação e aspectos demográficos da população residente.**
- O método utilizado será o levantamento censitário dos **cortiços e assemelhados** segundo os **parâmetros da Lei Moura**, para aprofundamento das questões, visando desenvolver um conjunto de possibilidades de trabalho a partir dessa amostra considerável dos bairros centrais de São Paulo.
- Soma a este método a pesquisa das seguintes dimensões:
 - ANÁLISE FÍSICA**
 - ANÁLISE FUNDIÁRIA**
 - ANÁLISE SOCIOECONÔMICA**
 - ANÁLISE JURÍDICA**

- O Censo abrangerá os **distritos Sé, República e Brás** do município de São Paulo.

Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 41 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.

3. ATIVIDADES

1^a ETAPA – CENSO DE CORTIÇOS

- Atividades preparatórias
- Pesquisa de campo:
 - Arrolamento dos cortiços
 - Identificação dos cortiços e assemelhados conforme ficha cadastral
- Conferência das informações levantadas na pesquisa de campo
- Tabulação e mapeamento das informações levantadas
- Fotografia

ESCOPO MÍNIMO DA FICHA CADASTRAL

- Endereço completo do imóvel
- Zoneamento (tombamento ou reconhecimento por tipo de interesse)
- IPTU: TPCL, valor e proprietário
- Tipo de habitação coletiva precária (conforme manual de instruções)
- Dimensão do imóvel em classificações: em terrenos com áreas menores que 100m²; em terrenos com áreas entre 100 e 200 m²; e em terrenos com áreas acima de 300m²
- Tipo de edificação: edificações originalmente unifamiliares (originalmente térreas ou assobradadas), edificações verticalizadas até três pavimentos, e edificações verticalizadas acima de três pavimentos
- Número de dormitórios
- Banheiros e tanques de uso comum e de uso privativo
- Condições do imóvel (revestimento, cobertura, janelas, instalações elétricas, iluminação, ventilação, circulação)
- No mínimo 4 fotos do imóvel: frente do imóvel, espaço de uso comum, detalhe construtivo mostrando a precariedade e um cômodo de exemplo
- Número de pessoas residentes
- Valor de aluguel, periodicidade, para quem é pago
- Valor de taxas de luz, água e limpeza e para quem é pago

Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 42 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.

3. ATIVIDADES

ESCOPO MÍNIMO DA PESQUISA QUALITATIVA

- Características físicas: fachadas, recuos, entradas e saídas, escada, telhado, paredes/divisórias, janelas internas/externa, área comum, instalações por graus de precariedade (estrutura, cobertura, instalações) e os riscos identificados (estrutura, incêndio, rede elétrica)
- Detalhamento das áreas de uso comum: situação sanitária (instalações de limpeza e higiene de uso comum), decoração, organização do espaço
- Detalhamento das áreas de uso privado: cômodos, arrumação, condição, eletrodomésticos
- Características do entorno: rua, tipo de ocupação, vizinhança, trânsito, infraestrutura
- Relações com a vizinhança
- Atividades que se desenvolvem dentro do cortiço (inclusive atividade comercial)
- Formas de gestão e de organização interna
- Número de moradores adultos e o gênero: crianças, idosos, deficientes, imigrantes
- História ocupacional dos trabalhadores residentes: atividade principal, existência de registro, renda, meio e tempo de transporte, trajetória ocupacional (empregos anteriores)
- Situações de desemprego: tempo e razões; trajetória ocupacional pregressa
- Histórico de migração, para os que nasceram fora do MSP: trajetória de migração entre municípios, o porque dessa migração
- Histórico habitacional e migração intra-urbana: onde morava anteriormente, casas em que morou, características das moradias anteriores
- Histórico familiar: uniões, filhos, mortes
- Relações com o proprietário - regularidade contratual entre proprietário e famílias locatárias
- Preço e periodicidade de pagamento do aluguel, para quem é pago
- Preço e periodicidade pagamento de água, luz, limpeza e manutenção do imóvel, para quem é pago

Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 43 – Termo de Referência do Censo de Cortiços.

4. CRONOGRAMA

Etapas de Trabalho	maio de 2017	Junho de 2017	julho de 2017			mês 1	mês 2	mês 3	mês 4	mês 5	mês 6	mês 7	mês 8	mês 9	mês 10	mês 11	mês 12
Preparação do edital																	
Abertura do processo e cotação de pesquisa de preço																	
Apresentação dos valores cotados																	
Aprovação do valor pelo Conselho Gestor						tempo indeterminado											
Processo licitatório						60 dias											
Ordem de inicio																	
Preparação do material																	
Arrolamento																	
Tabulação e formulação do primeiro relatório																	
Entrega do 1º Relatório																	
Aprovação e revisão do primeiro relatório																	
Preparação para o trabalho de campo																	
Trabalho de campo																	
Tabulação e formulação do segundo relatório																	
Entrega do 2º Relatório																	
Aprovação e revisão do segundo relatório																	

Fonte: SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Conforme a Arquiteta Eneida Heck, em entrevista concedida à autora deste trabalho em 06 de junho de 2017, o Termo de Referência já se encontra em revisão pela SEHAB.

5.7.4 PRAÇA DAS ARTES

“A edificação do Antigo Conservatório Dramático Musical de São Paulo (Figura 40), que se encontrava incrustado no coração de uma região degradada do centro da cidade, é um importante marco histórico e arquitetônico e abriga uma rara sala de recitais, que há décadas estava inutilizada. O Projeto Praça das Artes restaurou e reabilitou este edifício, e vinculou-o a um complexo de novas construções e espaços de circulação e estar que abrigam as instalações para o funcionamento das Escolas e dos Corpos Artísticos do Teatro Municipal (Figura 44 e 45)” (ARCHDAILY. Praça das Artes / Brasil Arquitetura).

Figura 44 – O Antigo Conservatório Dramático Musical de São Paulo (casarão branco) entre duas edificações da Praça das Artes.



Créditos: Nelson Kon.

Fonte: ARCHDAILY. Praça das Artes / Brasil Arquitetura. ArchDaily (website). Acesso em: 04 jun. 2017.

Figura 45 – Perspectiva do projeto da Praça das Artes (realizado pelo escritório Brasil Arquitetura).



Créditos: Brasil Arquitetura.

Fonte: ARCHDAILY. Praça das Artes / Brasil Arquitetura. ArchDaily (website). Acesso em: 04 jun. 2017.

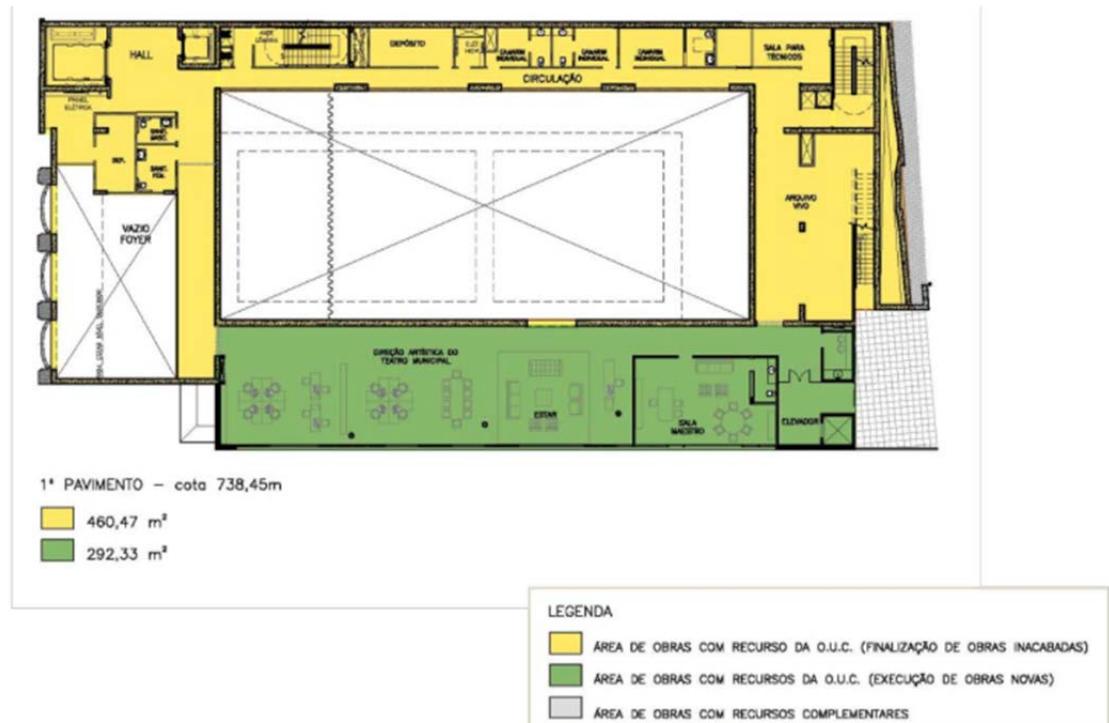
O complexo de edifícios que compõem a Praça das Artes, cujo projeto é de autoria dos escritórios Brasil Arquitetura e Marcos Cartum Arquitetos Associados, não foi construído com recursos da Operação Urbana Centro, de acordo com Eneida Heck em entrevista à autora, porém a desapropriação de um edifício ao lado do Antigo Conservatório Dramático Musical de São Paulo na Av. São João foi escopo da OUC.

“A obra [em execução com recursos da OUC] (Figuras 46 e 47) consiste na finalização do prédio denominado ‘corpos artísticos’ [do conjunto da Praça das Artes], que se encontrava inacabado internamente, inclusive alvenaria, ampliação do térreo e primeiro pavimento.” A obra também é responsável pela execução de: escada de interligação da Praça das Artes com o Vale do Anhangabaú e Rua Formosa; rampa para acesso ao estacionamento existente no subsolo e edificação para abrigar novo restaurante (Figura 48) (SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

A obra encontra-se em execução pela SPObras (São Paulo Obras - Empresa da Prefeitura Municipal de São Paulo) desde 2016, e seu contrato contempla os seguintes itens:

- fundações;
- impermeabilizações;
- estruturas de concreto;
- vedos;
- revestimentos, forros, pisos e pinturas;
- esquadrias;
- instalações hidráulicas, elétricas e de gás;
- sistema de prevenção e combate a incêndio;
- subestação primária do prédio;
- readequação do ar condicionado existente;
- adequação de elevadores existentes;
- paisagismo;
- programação visual;
- áreas do edifício com subsolo, 10 andares e barrote: 6.782,12 m².

Figura 46 – Planta apresentada na 115^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, com indicação de onde seriam aplicados os recursos.



Fonte: SPURBANISMO, 2014. Ata da 115^a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Acesso em: 06 jun. 2017.

Figura 47 – Cortes apresentados na 115ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, com indicação de onde seriam aplicados os recursos.



Fonte: SPURBANISMO, 2014. Ata da 115ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. Acesso em: 06 jun. 2017.

Figura 48 – Obra da escada e edificação que comportará restaurante (10 mar. 2017).



Fonte: SPOBRAS / SPURBANISMO, 2017 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

5.7.5 PRAÇA ROOSEVELT

“Construída na década de 60, entre as ruas Consolação e Augusta, a Praça Franklin Roosevelt, homenagem do prefeito da época, José Vicente Faria Lima, ao presidente americano, é uma das principais áreas de lazer no centro da cidade nos dias de hoje. Após recente reforma, a Praça Roosevelt reabriu em outubro de 2012 com um espaço totalmente reestruturado e revitalizado ao público”

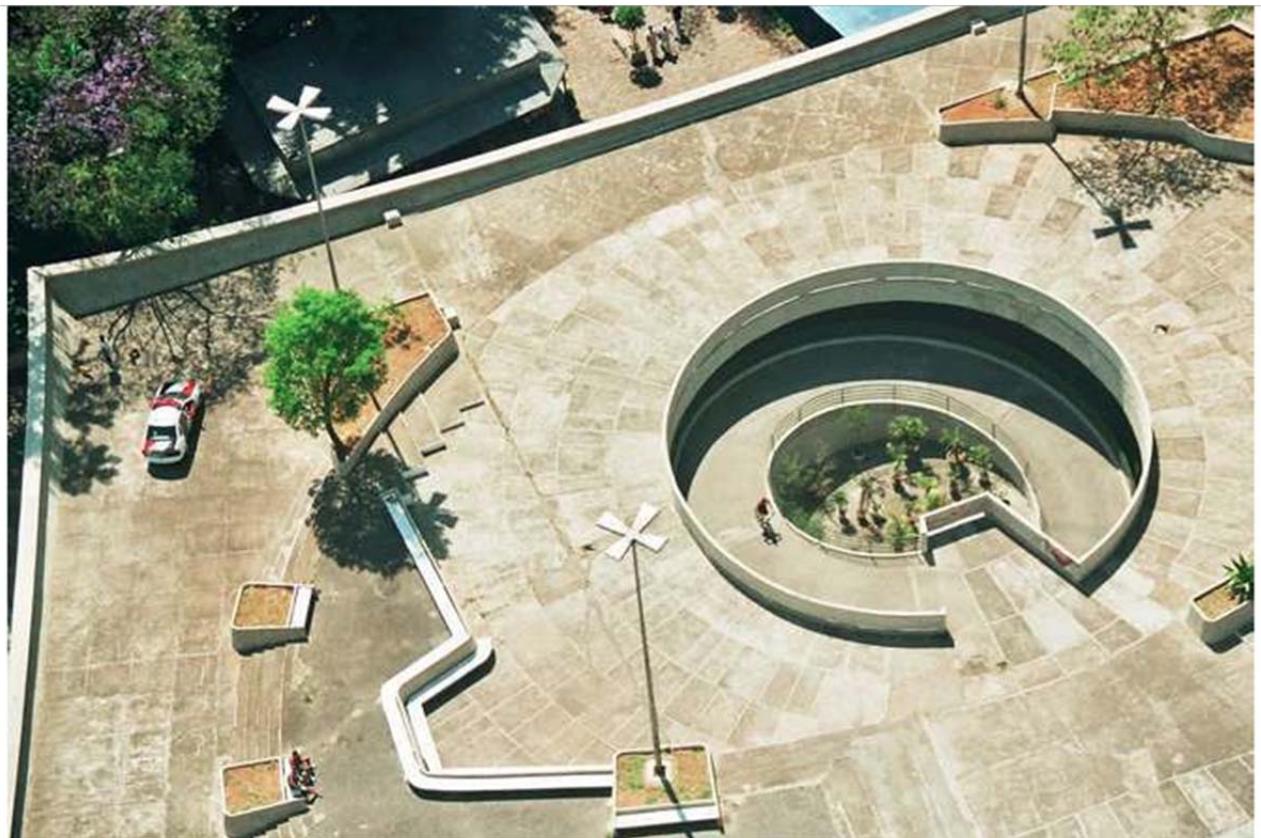
(SITE OFICIAL DE TURISMO DA CIDADE DE SÃO PAULO. Disponível em: < <http://www.cidadedesaoaulo.com.br/o-que-visitar/atrativos/pontos-turisticos/3861-praca-roosevelt> > Acesso em: 04 jun. 2017).

A Praça Roosevelt foi objeto de intervenção do PROCENTRO - PMSP/BID, conforme contrato de 2010 (SPURBANISMO 2012, Ata da 101ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro p.4). A obra (Figuras 49 e 50) foi executada segundo o escopo das seguintes intervenções:

- “Demolição das lajes de concreto que obstruem parte da praça e implantação, em seu lugar, de estares, canteiros verdes, percursos internos e uma grande esplanada arborizada que estabelecerá a interligação entre a Rua Augusta e a Rua da Consolação;
- Plantio de 450 novas árvores e de 4.000 m² de grama e outras forrações;
- Reforço estrutural nos dois níveis de estacionamento subterrâneos existentes, que serão recuperados e voltarão a operar oferecendo 640 vagas;
- A praça contará ainda com 100 novos jogos de luminárias, 3 floriculturas, 50 bancos, além de equipamentos de ginástica, playground, bicicletários e lixeiras especiais para materiais recicláveis e cachorródromo;
- Instalações da GCM e da PM”

(SPURBANISMO - Ata da 101ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro p.4).

Figura 49 – Praça Roosevelt antes das obras de revitalização.



Fonte: <http://spressosp.com.br/2012/10/29/o-renascimento-da-praca-roosevelt-e-os-desafios-da-convivencia/> Acesso em: 05 jun. 2017.

Figura 50 – Praça Roosevelt após obras de revitalização.



Fonte: SITE OFICIAL DE TURISMO DA CIDADE DE SÃO PAULO. Disponível em: <<http://www.cidadedesaoaulo.com.br/o-que-visitar/atrativos/pontos-turisticos/3861-praca-roosevelt>> Acesso em: 04 jun. 2017.

A intervenção atual (Figuras 51 e 52), realizada dentro da OUC, consiste em obras de reforma dos serviços remanescentes da praça e seu entorno, que incluem “substituição de corrimãos e gradis vandalizados; reforma de passeio e execução de piso tátil; adequação viária da Rua Nestor Pestana; implantação de faixa de travessia elevada e rampas de acessibilidade”.

Figura 51 – Piso tátil direcional e substituição de corrimãos em execução.



Fonte: SPOBRAS / SPURBANISMO, 2016 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

Figura 52 – Substituição de corrimãos, faixa de travessia elevada e rampa de acessibilidade executados.



Fonte: SPOBRAS / SPURBANISMO, 2016 - Apresentação da 140ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

5.7.6 RUA DO GASÔMETRO

A Rua do Gasômetro teve seu processo de requalificação urbana iniciado em 2011, quando foi assinado o contrato com a empresa executora. A intervenção (Figuras 53 e 54) foi realizada pelo PROCENTRO - PMSP/BID e teve como objetivo “a valorização do eixo que representa a chegada ao Parque Dom Pedro II” (SPURBANISMO - Ata da 101ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. p.5).

Eram parte do escopo as seguintes ações:

- Requalificar os canteiros centrais onde se encontram espécies arbóreas significativas para a cidade, minimizar a interferência das redes de serviços, otimizar os espaços públicos e a malha viária existente;
- Ampliação das calçadas através da alteração do traçado geométrico, resultando em 11.800 m² de passeios requalificados;
- Projeto paisagístico propondo 97 novas árvores e 600 m² de forrações vegetais;
- Enterramento da rede de distribuição da Eletropaulo e rede de trolley* e novo projeto de iluminação pública;
- Nova galeria de drenagem de águas pluviais do Viaduto do Gasômetro desembocando no Rio Tamanduateí (SPURBANISMO - Ata da 101ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro. p.5).

Figura 53 – Perspectivas da maquete eletrônica do projeto de Requalificação da Rua do Gasômetro.



Fonte: Arquiteto Paulo Bastos & Associados Website. Disponível em: <arquitetopaulobastos.com.br>
Acesso em: 04 jun. 2017.

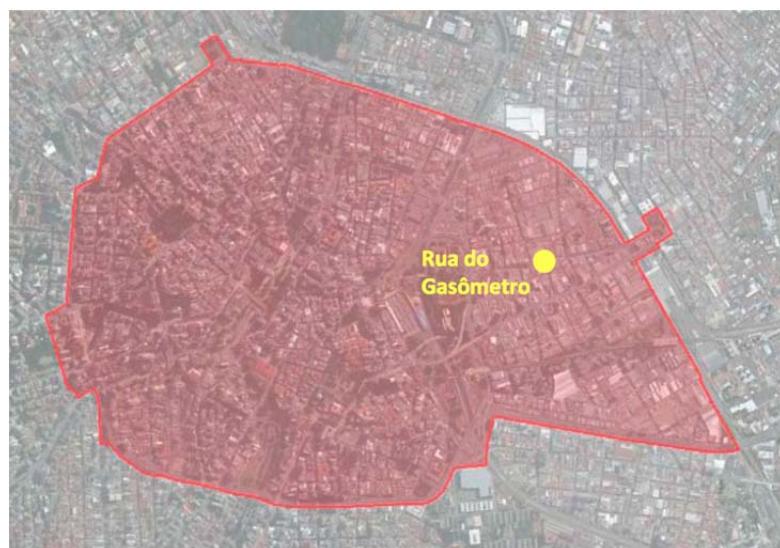
Figura 54 – Perspectivas da maquete eletrônica do projeto de Requalificação da Rua do Gasômetro.



Fonte: Arquiteto Paulo Bastos & Associados Website. Disponível em: <arquitetopaulobastos.com.br>
Acesso em: 04 jun. 2017.

A intervenção atual (Figura 55), consiste na implantação de “posteamento e rede de cabos e outros serviços complementares necessários para o enterramento da rede do trólebus” (SPURBANISMO, 2016 - Apresentação da 131ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

Figura 55 – Localização da Rua do Gasômetro na área da OUC.



Fonte: SPOBRAS / SPURBANISMO, 2016 - Apresentação da 131ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 06 jun.2017.

5.8 INTERVENÇÕES PÚBLICAS CONCLUÍDAS

5.8.1 DESAPROPRIAÇÕES PROJETO NOVA LUZ

Foram aprovadas as desapropriações (Figura 56) conforme resolução 01/2006 (Figura 57) da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, para construção de HIS pelo Projeto Nova Luz (EMURB, 2009 - Apresentação da 75a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC).

Figura 56 – Lotes desapropriados para o Programa Nova Luz.



Fonte: SPOBRAS / SPURBANISMO, 2016 - Apresentação da 133ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC. Acesso em: 07 jun.2017

Figura 57 – Resolução 01/2006 (Slide da Apresentação da 75a Reunião Ordinária da Comissão Executiva da OUC)

COMUNICADO OUC / 001 / 2007 / RESOLUÇÕES

II.1. Resolução 001/2006 da Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, publicada à página 105 do Diário Oficial da Cidade de São Paulo, em 29 de novembro de 2006, emitida na 12ª Reunião Extraordinária realizada em 01 de novembro de 2006.

RESOLUÇÃO 01/2006

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO / COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, em função das decisões tomadas na 12ª Reunião Extraordinária, realizada em 01 de novembro de 2006, emite a seguinte RESOLUÇÃO 01/2006: Fica aprovada a proposta de aporte de recursos financeiros da conta vinculada da Operação Urbana Centro / OUC para a desapropriação de imóveis do Projeto Nova Luz, no valor estimado de R\$ 3.619.822,08 (três milhões e seiscentos e dezenove mil e oitocentos e vinte e dois reais e oito centavos). Ficou acordado que a COMISSÃO EXECUTIVA deliberará sobre a destinação dessas áreas. Publique-se. DOC de 29/11/2006 / pg. 105.

ATA DA 12ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO REALIZADA EM 01 / 11 / 2006 AS 10:00 HORAS, RUA LÍBERO BADARÓ 504, 15º ANDAR / AUDITÓRIO DA EMURB Versão APROVADA na 64ª REUNIÃO ORDINÁRIA do dia 08/11/2006 (com revisão das correções solicitadas, em 22/11/2006, gŕaficas e em negrito)

1.2. Proposta de utilização de recursos financeiros da OUC para a desapropriação de imóvel
2.2 - Apresentação da proposta de aporte de recursos financeiros da Operação Urbana Centro/OUC no Programa Habitacional do Projeto Nova Luz
Após o detalhamento do programa de uso residencial (HIS) na área do Projeto Nova Luz foi apresentada a proposta de intervenção complementar, a ser caracterizada como contrapartida da PMSP, através de investimentos financeiros da conta vinculada da OUC, para a construção de 170 HIS, em convênio com o CDHU, e que requer a desapropriação e doação de sete imóveis, situados na quadra 67, e de dois, situados na quadra 75, no valor estimado de R\$ 3.619.822,00. (...) Colocada à deliberação dos representantes da Comissão Executiva foi aprovada a proposta de aporte de recursos financeiros da OUC para a desapropriação de imóveis do Projeto Nova Luz, no valor estimado de R\$ 3.619.822. Ficou acordado que, a Comissão Executiva deliberará sobre a destinação das áreas que serão desapropriadas com esse recurso financeiro.

(NOVEMBRO 2006)
SITUAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DOS IMÓVEIS
com recursos da Operação Urbana Centro

Fonte: EMURB - Apresentação para a 75a Reunião Ordinária da Comissão Executiva. Acesso em: 07 jun.2017.

Os processos de desapropriação com recursos da OUC já foram concluídos e, segundo a arquiteta Eneida Heck, da SPUrbanismo, a COHAB passou os lotes para o Programa Casa Paulista,²⁴ da Secretaria da Habitação do Governo do Estado de São Paulo (Eneida Heck em entrevista concedida à autora deste texto em 06 jun.2017).

²⁴ “A Casa Paulista estimula a execução de infraestrutura e a construção de moradias em lotes regularizados e inseridos na malha urbana. As operações são desenvolvidas em articulação entre Estado, agentes financeiros, prefeituras, proprietários de lotes, entidades organizadoras, empresas do setor da construção civil e entidades de assistência técnica” (GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. SECRETARIA DA HABITAÇÃO. Disponível em: <http://www.habitacao.sp.gov.br/casapaulista/programas_habituacionais_casa_paulista.aspx> Acesso em: 06 jun.2017).

5.8.2 PROJETO DE REURBANIZAÇÃO PARQUE D. PEDRO II

"O Parque D. Pedro II (Figura 58) está situado na várzea do Rio Tamanduateí, um dos mais importantes da cidade. É um espaço público simbólico, com importantes edifícios históricos e geograficamente é a ligação do centro da cidade (a colina histórica) e a zona leste. Pelo Parque D. Pedro II passa uma importante ligação viária, norte/sul, de caráter metropolitano (a Avenida do Estado) e a mais importante ligação leste/oeste da cidade. As obras viárias, do início dos anos 70, transformaram o parque num nó viário, anulando suas qualidades urbanas e suas outras funções públicas. Ali se localizam ainda uma estação de metrô, duas estações de uma linha de ônibus expresso e o maior terminal de ônibus do país" (HELM, 2011).

Figura 58 – Imagem aérea da região do Parque D. Pedro II.



Fonte: ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. Archdaily (website). Acesso em: 06 jun. 2017.

O projeto de revitalização do Parque D. Pedro II (Figura 59), apresentado pelo então prefeito de São Paulo em 2011, Gilberto Kassab (2009-2012), e elaborado com recursos da OUC, consistiu num plano amplo que "prevê diretrizes para a reocupação do local, cujo investimento estimado é de R\$ 1,5 bilhão. O projeto foi

elaborado pela Fundação para a Pesquisa em Arquitetura e Ambiente (FUPAM), ligada a Universidade de São Paulo (USP)²⁵.

Figura 59 – Inserção do projeto na região do Parque D. Pedro II.



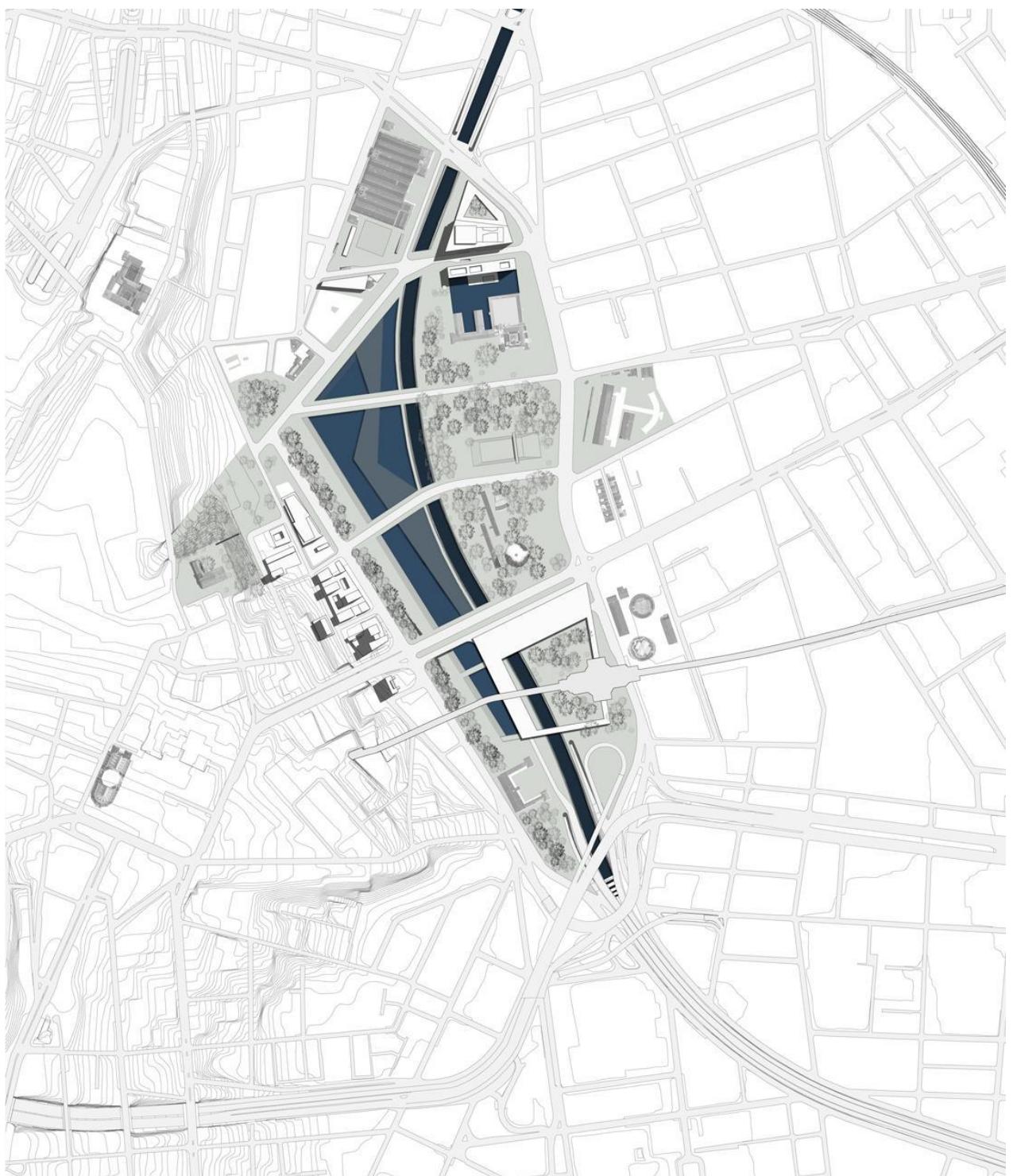
Fonte: ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. Archdaily (website). Acesso em: 06 jun. 2017.

A intervenção (Figura 60), dividida em 4 setores (norte, sul, leste e oeste), propõe “um terminal intermodal (Figura 61), unidades do Senac e Sesc (Figura 62), um novo centro de compras, mais vagas de estacionamento e obras de drenagem” (*Ibidem*).

A proposta prevê espaços que tenham diferentes usos e ações de curto, médio e longo prazo. Eram previstas também as demolições dos edifícios São Vito e Mercúrio, que já foram concluídas. No local onde se situavam os dois edifícios, serão instaladas as unidades do SESC e SENAC.

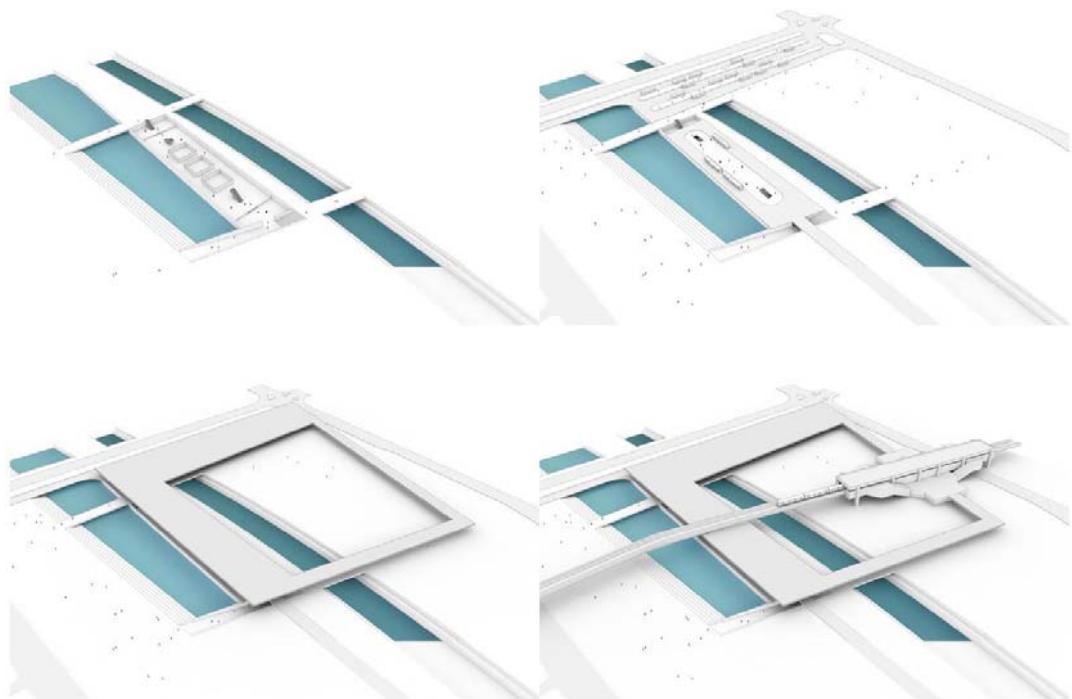
²⁵ PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO PAULO, 2011. PREFEITURA REGIONAL DA SÉ. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/regionais/se/noticias/?p=22004>> Acesso em: 06 jun. 2017

Figura 60 – Implantação do Projeto.



Fonte: ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. Archdaily (website). Acesso em: 06 jun. 2017.

Figura 61 – Proposta de Estação Intermodal.



Fonte: ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. Archdaily (website). Acesso em: 06 jun. 2017.

Figura 62 – Unidades do SESC e SENAC.



Fonte: ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. Archdaily (website). Acesso em: 06 jun. 2017.

“Em uma segunda parte, o projeto ainda prevê a construção de um pontilhão sobre o Rio Tamanduateí para interligar a região central e o Terminal de Ônibus Parque Dom Pedro II. Essa nova estrutura possibilitará, entre outras ações, a demolição do Viaduto Diário Popular, que descaracterizou a paisagem urbana. Na área oeste, porção vizinha ao terminal de ônibus, será construído um centro de compras e um estacionamento para dar maior dinamismo ao eixo comercial da Rua 25 de Março. Nesta fase, a Praça Fernando Costa também será beneficiada com obras que proporcionarão aumento no número de vagas de estacionamento, cerca de 2.600. [...] A mudança favorece a integração com o Mercado Municipal e com equipamentos de cultura como o Espaço Catavento e o futuro Museu Estadual que será criado na antiga Casa das Retortas” (ARCHDAILY. Disponível em: < <http://www.archdaily.com.br/br/01-12113/plano-urbanistico-parque-dom-pedro-ii-una-arquitetos-h-mais-f-arquitetos-metropole-arquitetos-e-lume> > Acesso em: 06 jun. 2017).

Também são previstas, em longo prazo, alterações no sistema viário, melhorando a ligação leste-oeste, a partir da construção de dois túneis, para aliviar o trânsito na avenida do Estado e, posteriormente, serão demolidos os viadutos 25 de Março e Antônio Nakashima para dar lugar a pontilhões em nível, que “promoverão a extensão da Rua do Gasômetro, da Rua Domitila e da Avenida Rangel Pestana” (Ibidem).

Posteriormente, será construída a ligação dos terminais Parque Dom Pedro II e Expresso Tiradentes à Estação Dom Pedro II do Metrô, “viabilizando a construção de um terminal intermodal”, além das obras de drenagem, que consistem em lagoas de contenção (Figura 63), cujo objetivo é evitar inundações, captando águas pluviais.

Figura 63 – Lagoa de contenção inserida na paisagem.



Fonte: ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. Archdaily (website). Acesso em: 06 jun. 2017.

Para finalizar, está prevista a execução de “um amplo boulevard com cafés e restaurantes conectando o futuro terminal intermodal à região da 25 de Março” (Ibidem).

5.8.3 PRAÇA DO PATRIARCA / CORREDOR CULTURAL XAVIER DE TOLEDO - PRAÇA D. JOSÉ GASPAR

“Após anos de ações isoladas, o centro de São Paulo sofrerá a primeira grande intervenção física com o objetivo de revitalizar a região. Até julho de 2002, o eixo formado pela Rua Xavier de Toledo, Praça Ramos de Azevedo e Praça do Patriarca será totalmente reformado e deve transformar-se em um corredor cultural que ligará referências culturais da cidade, como a Biblioteca Mário de Andrade, o Teatro Municipal e a Galeria Prestes Maia” (ESTADÃO, 2001).

O projeto do Corredor Cultural surgiu em sequencia ao projeto solicitado pela Associação Viva o Centro para a Praça do Patriarca - o pórtico do arquiteto Paulo Mendes da Rocha, já explanado neste trabalho -, “que previa [também] a retirada do terminal de ônibus e a construção do pórtico de entrada da Galeria Prestes Maia na Praça do Patriarca” (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, s/d Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br/quem-somos/conquistas/pr%C3%A7a-do-patriarca-projeto-do-corredor-cultural.aspx>> Acesso em: 07 jun. 2017).

O projeto do pórtico, datado de 1992, foi “orçado e aprovado pelos organismos responsáveis pela preservação do patrimônio histórico por iniciativa da Associação Viva o Centro” e incluído pela Prefeitura no plano de intervenções da Operação Urbana Centro (Ibidem).

Posteriormente, foi incluído no projeto do Corredor Cultural, que era “composto por um conjunto de intervenções urbanas no corredor que liga a Praça D. José Gaspar à Praça do Patriarca” (Ibidem), e fez parte de uma “ampla operação de recuperação do centro”, anunciada pela prefeita Marta Suplicy em 2001. “Orçado em R\$ 4,5 milhões, o Projeto Patriarca será totalmente custeado pela Prefeitura com recursos obtidos pela Operação Urbana Centro” (Estadão, 2001).

Na época do anúncio do projeto, o então presidente da EMURB, Maurício Faria afirmou:

“As ações (de revitalização dos espaços culturais e de lazer da cidade) realizadas ao longo dos anos foram muito isoladas e até hoje não há interação entre

elas que permita passeios a pé. [...] O espaço urbano nunca foi adequado para permitir o trânsito de pedestres e a valorização dos espaços públicos na região" (ESTADÃO, 2001).

Foi considerado o ponto principal da intervenção a reforma da Praça do Patriarca. Os ônibus que circulavam por lá foram remanejados para a Rua Xavier de Toledo, que foi recuperada junto às Praças Ramos de Azevedo e Dom José Gaspar (onde se localiza a Biblioteca Mário de Andrade). Do outro lado do Viaduto do Chá, que havia sido restaurado pelo prefeito anterior Celso Pitta, a rua Xavier de Toledo ganhou calçadas largas, e a zona azul foi remanejada para a Praça D. José Gaspar (Ibidem).

Também fizeram parte do conjunto de intervenções a "troca de piso nas calçadas e criação de galeria técnica, nivelamento do leito carroçável, remodelação do mobiliário urbano" (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, s/d Disponível em: <<http://www.vivaocentro.org.br/quem-somos/conquistas/pr%C3%A7a-do-patriarcaprojeto-do-corredor-cultural.aspx>> Acesso em: 07 jun. 2017).

A prefeita Marta Suplicy classificou a intervenção como "um projeto com começo, meio e fim", querendo dizer com isso que participaram "desde catadores de papel e ambulantes até todo o sistema financeiro" (Ibidem).

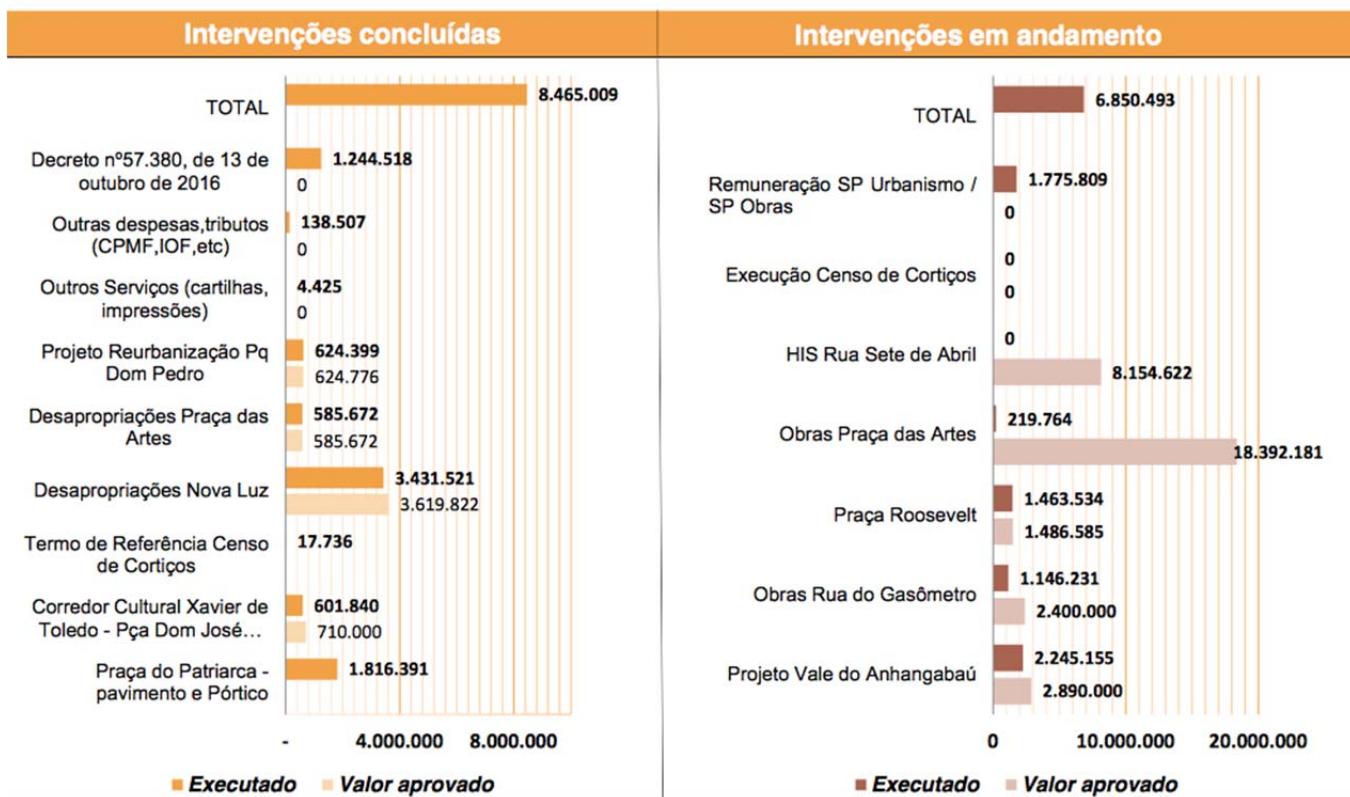
5.9 DADOS FINANCEIROS

Os Gráficos 3 e 4 e as Tabelas 8 e 9, foram retirados do Caderno da Operação Urbana Centro e do website da SPUrbanismo. Neles, há um histórico financeiro, desde o início da OUC em 1997 até hoje, 20 anos depois.

O Gráfico 3 faz o balanço dos recursos utilizados nas intervenções, tanto concluídas como em andamento, diferenciando os valores aprovados pela Comissão Executiva e os que realmente foram gastos na execução.

Levando em consideração esses dados, conclui-se que esses valores (aprovados e gastos) não são muito diferentes quando se trata das intervenções concluídas e, inclusive, são até menores. Já os valores das intervenções em andamento apresentam diferença, porém os valores aprovados são maiores, o que confirma que ainda há recursos para continuar as execuções.

Gráfico 3 – Valores históricos aprovados e executados, por intervenção.



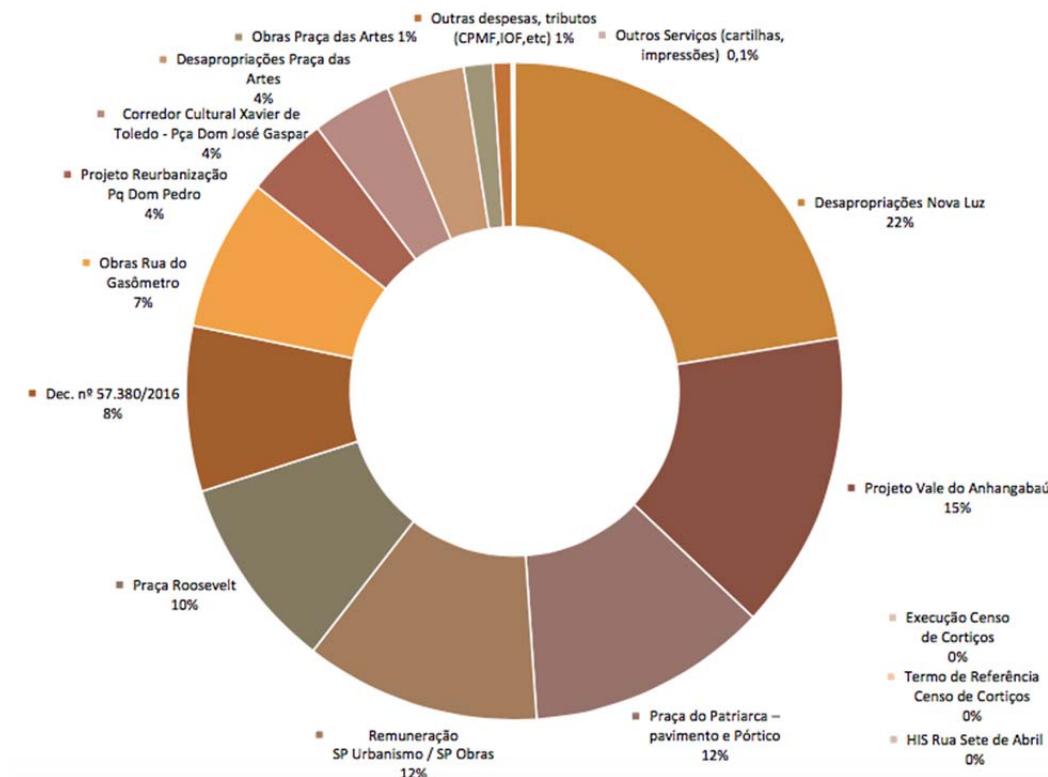
Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

O Gráfico 4 apresenta os totais dos valores gastos em todas as intervenções da OUC, possibilitando a comparação mais clara por volumes e concluiendo-se que as intervenções mais caras em vinte anos de intervenção, foram as desapropriações do programa Nova Luz.

A tabela 8 contém as mesmas informações já contidas nos gráficos anteriores, com o acréscimo da porcentagem de execução das obras em andamento, referenciada em outubro de 2016.

E, por último, a tabela 9, que apresenta os valores das movimentações, tanto de entrada como de saída de recursos, mais atualizados: atualizado em 30 de abril de 2017.

Gráfico 4 – Aplicação dos recursos, por intervenção pública - distribuição total dos valores históricos executados.



Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

Tabela 8 – Quadro resumo dos valores históricos.

INTERVENÇÕES CONCLUÍDAS	Resolução	Valor aprovado	*Valores atualizados até 31 de outubro de 2016.	
			Executado	% Executado
Praça do Patriarca - pavimento e Pórtico	001/2001 40º, 41º e 42º R.O.		1.816.391	
Corredor Cultural Xavier de Toledo - Pça D. José Gaspar	003/2003	710.000	601.840	
Termo de Referência Censo de Cortiços	002/2003		17.736	
Desapropriações Nova Luz	001/2006	3.619.822	3.431.521	
Desapropriação Praça das Artes	002/2006	585.672	585.672	
Projeto Reurbanização Pq Dom Pedro	001/2009 e 002/2011	624.776	624.399	
Outros Serviços (cartilhas, impressões)			4.425	
Outras despesas, tributos (CPMF, IOF, etc)			138.507	
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			1.026.051	
Decreto nº57.380, de 13 de outubro de 2016			1.244.518	
TOTAL			9.491.060	
INTERVENÇÕES EM ANDAMENTO		Resolução	Valor aprovado	Executado % Executado
				Saldo a ser executado
Projeto Vale do Anhangabaú	003/2013	2.890.000	2.245.155	78% 644.845
Obras Rua do Gasômetro	004/2014	2.400.000	1.146.231	48% 1.253.769
Praça Roosevelt	005/2014	1.486.585	1.463.534	98% 23.051
Obras Praça das Artes	003/2014	18.392.181	219.764	1% 18.172.417
HIS Rua Sete de Abril	003/2016	8.154.622	0	0% 8.154.622
Execução Censo de Cortiços	004/2016	em andamento	0	0% 0
Remuneração SP Urbanismo / SP Obras			749.758	4.237.306
TOTAL			5.824.442	32.486.009

Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016).

Tabela 9 – Operação Urbana Centro - resumo da movimentação até 30/04/2017.

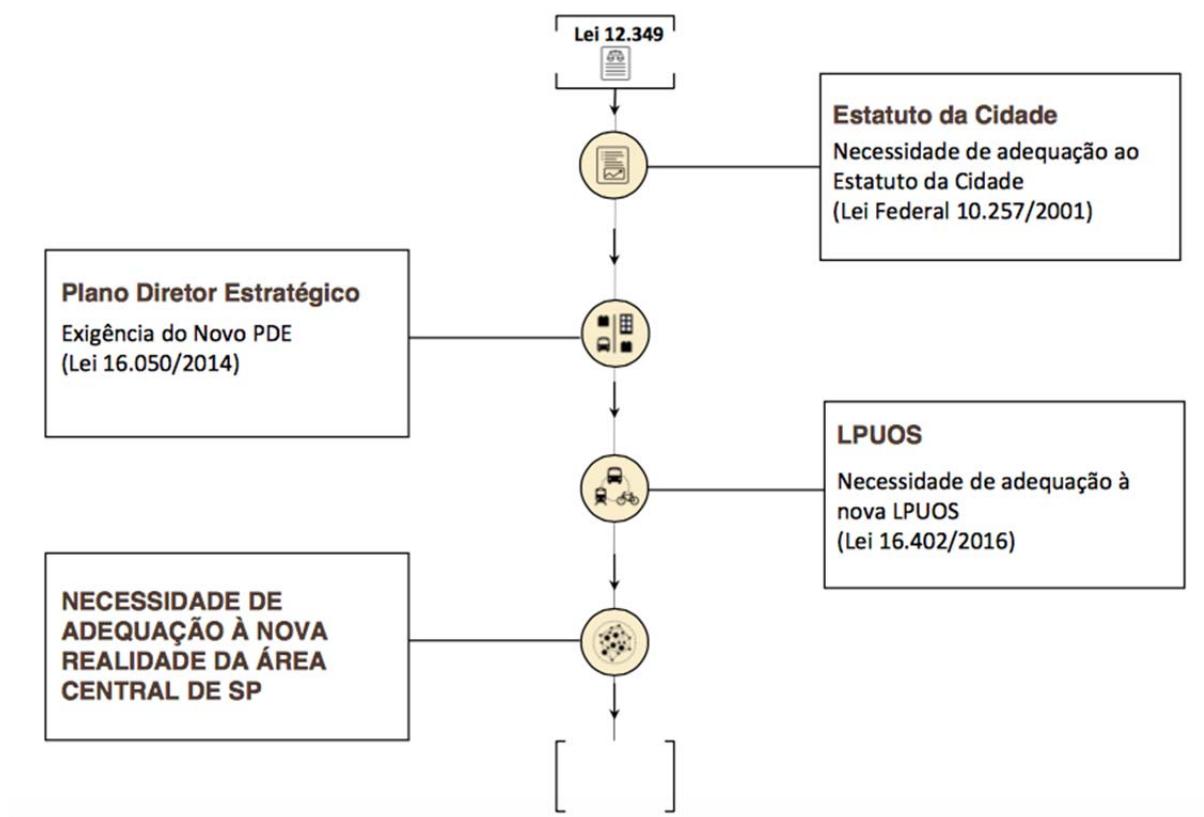
ENTRADAS	R\$ 58.536.972,89
<i>Outorga Onerosa</i>	R\$ 29.095.143,38
<i>Receita Financeira Líquida</i>	R\$ 31.086.730,06
<i>Desvinculação de Receitas, Decreto nº 57.380/2016 e Portarias SF nº 279/2016 e 28/2017</i>	(R\$ 1.644.900,55)
SAÍDAS	(R\$ 20.158.842,74)
<i>Projeto Anhangabaú</i>	(R\$ 2.225.442,10)
<i>Requalificação Urbana Rua do Gasômetro</i>	(R\$ 1.146.231,13)
<i>Projeto Praça Roosevelt</i>	(R\$ 1.473.667,88)
<i>Praça das Artes</i>	(R\$ 5.478.238,28)
<i>Obras e Serviços Diversos</i>	(R\$ 3.064.791,63)
<i>Taxa de Administração</i>	(R\$ 2.611.332,95)
<i>Desapropriação</i>	(R\$ 4.017.192,93)
<i>Outras Despesas</i>	(R\$ 141.945,84)
SALDO DISPONÍVEL PMSP	R\$ 38.378.130,15
<i>Projeto Praça das Artes</i>	R\$ 12.913.942,36
<i>Projeto Rua do Gasômetro</i>	R\$ 1.253.768,87
<i>Projeto Praça Roosevelt</i>	R\$ 12.917,04
<i>Reforma de Edifício na R. 7 de Abril 351-365 para produção de 94 HIS</i>	R\$ 8.154.622,08
<i>Censo de Cortiços</i>	Não orçado
<i>Saldo a pagar dos valores aprovados pela Comissão Executiva</i>	R\$ 22.335.250,35
SALDO PREVISTO *	R\$ 16.042.879,80

Fonte: SPURBANISMO (Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2017/OUCentroFinanceiroAbr17_Publicacao.pdf> Acesso em: 03 jun. 2017).

5.10 REVISÃO DA LEI

O caderno da Operação Urbana Centro aponta a necessidade de revisão da Lei, por não estar adequada ao Estatuto da Cidade/2001, aos princípios e aos instrumentos de gestão democrática, conforme dispostos no PDE/2014 e na LPUOS/2016 (Figura 64).

Figura 64– Proposta de revisão da Lei da OUC.



Fonte: Caderno da Operação Urbana Centro (SPURBANISMO, 2016)

Outros pontos que foram levantados para a revisão da lei são: a ausência de um programa de intervenções; as regularizações das edificações só são permitidas para imóveis irregulares antes de 1997; a necessidade de redefinição de incentivos e gratuidade (SPURBANISMO, 2016).

Segundo a SPUrbanismo (2016), na região central, a gestão dos espaços públicos, a mobilidade urbana, a acessibilidade universal e atenção ao pedestre, os imóveis ociosos e a aplicação do parcelamento e às habitações de interesse social, são fatores de destaque a serem estudados nas próximas reuniões do conselho gestor.

6 CONCLUSÃO

O centro de São Paulo assistiu tardiamente as medidas tanto por parte do governo como da sociedade civil, para manter a qualidade do espaço urbano.

Desde o início da sua formação entre os vales dos rios Tamanduateí e Anhangabaú em 1554, foi se expandindo sem planejamento durante seus surtos de crescimento: no início do século XVIII, quando se estabeleceu como um importante entreposto comercial e ponto de partida para as bandeiras; no período imperial (século XIX) quando foi construída a São Paulo Railway, tornando-se um importante ponto de parada entre o interior e o porto de Santos, durante a agricultura cafeeira; e ao final do século XIX, quando chegaram os grandes fluxos migratórios de europeus para suprir as necessidades de mão de obra do parque industrial.

Essa grande demanda populacional gerou um forte impacto no centro, que se expandiu, constituindo-se o “Centro Novo”, representação da elite cafeeira a partir de um projeto com ideal europeu, com seus boulevards, jardins e grandes mansões. Depois, na periferia do centro velho, foram nascendo os bairros operários, em consequência do aumento da demanda por moradia.

Ao contrário dos bairros nobres, esses bairros operários não receberam uma rede de saneamento básico, contribuindo para a caminhada na contramão do desenvolvimento urbano de qualidade, que persiste até hoje, formando tramas falhas na malha urbana paulistana.

A primeira intervenção urbanística com a intenção de organizar o espaço surgiu nos anos 20 e 30, quando o Prefeito Pires do Rio encomendou a Francisco Prestes Maia um plano para desafogar o tráfego no centro.

O Plano de Avenidas de Prestes Maia foi idealizado para realçar a importância que a cidade representava ao país, corrigindo a malha já construída conforme conceitos urbanísticos da época. Porém, anos depois, o centro se encontrava mais decadente. Os órgãos do governo e centros financeiros se dissiparam para as novas centralidades que surgiram em decorrência do plano.

Na década de 1970, foi implantado o Plano de Revitalização do Centro, que foi responsável pelo restauro de edifícios históricos e remodelação da estrutura do centro, com a construção de novos terminais e vias exclusivas para circulação de

pedestres. Como o nome diz, foi, de fato, um plano de revitalização do centro. O primeiro deles, mais de quatrocentos anos após o seu nascimento.

Atualmente, a revitalização do centro deveria ganhar mais importância. Casarões, edifícios e passeios degradados criam um ambiente que repele grande parte da população. A revitalização poderia ser uma das chaves para tornar o centro um lugar mais vivo, com seus espaços públicos desempenhando seus papéis urbanísticos, além de atrair mais empresas e investimentos.

O Plano de Revitalização do Centro abriu o caminho para mais medidas de revitalização, como a seguinte, que foi a abertura do “Concurso Público Nacional para a elaboração do Plano de Revitalização do Vale do Anhangabaú”, local considerado peça chave para a revitalização do centro, pois representava um grande fluxo de circulação de automóveis e pedestres.

Porém o projeto vencedor, de Jorge Wilheim e Rosa Kliass, não foi bem avaliado por urbanistas, já que transformou um espaço que foi palco de grandes manifestações e peça importante do Plano de Avenidas de Prestes Maia, em um monumento isolado, que perdeu suas funções.

A proposta do Plano de Revitalização do Centro foi inovadora para a época, pois buscava a manutenção da história na região, a partir da preservação de patrimônios arquitetônicos e a adequação da malha urbana, garantindo uma qualidade melhor em infraestrutura.

A revitalização do Vale do Anhangabaú isolou, de fato, a população motorizada da pedestre. Porém tornou-se um monumento arquitetônico que acrescenta valor paisagístico à região de transição do “Centro Velho” ao “Centro Novo”. O local, que é utilizado como palco para eventos públicos, como shows e feiras, não é tão utilizado no dia a dia, principalmente devido à falta de segurança sentida pela população transeunte e por não estar em nível com as vias de circulação que o cercam: Viaduto do Chá, Rua Xavier de Toledo e Rua Líbero Badaró, dificultando o acesso de circulação imediata. Na altura da Av. São João, que cruza o Vale do Anhangabaú em nível, é a região que apresenta o maior fluxo de pedestres em dias úteis, também devido à localização do Edifícios dos Correios e estabelecimentos comerciais.

Uma alternativa interessante que foi proposta no novo projeto de Revitalização do Vale do Anhangabaú, elaborado com recursos da OUC é o

incentivo à ativação das fachadas, que além de atrair o público ao espaço, traria mais segurança.

Também nos anos 1970, se colocou em prática um plano que controlava o uso e ocupação do solo, a Lei de Zoneamento, preocupação que ainda não era controlada anteriormente - apenas eram fiscalizadas questões físicas dos edifícios e em algumas vezes seus usos, com a proibição de atividades inconvenientes dentro da área urbana.

Logo em seguida, foram criados o BNH e o SERFHAU, voltados à questão habitacional (diretrizes técnicas e financiamento) e orientação técnica para elaboração de planos diretores.

Foi implantado então o PDDI, que teve por base o Plano Urbanístico Básico, baseado na estrutura urbana norte-americana, que controlava as densidades das regiões da cidade, interligando-as através de vias expressas e o PMDI, que se baseava na implantação de um eixo de transporte coletivo e regiões em que se equilibravam a demanda de empregos e habitação, com o objetivo de ordenar o crescimento metropolitano.

No PDDI era prevista uma São Paulo megalópole com vias expressas de alta velocidade, com o centro expandido com atividades financeiras, comerciais e de serviços, e também, dispunha sobre o controle do uso e ocupação do solo.

O PDDI não obteve sucesso em sua implantação pelo fim do milagre econômico, recebendo críticas negativas que ressaltaram que o fator que controlava o zoneamento da cidade era o mercado imobiliário.

Surgiram então as Operações Urbanas, que resultaram da revisão dos planos anteriores e da proposta da Parceria Público-Privada - a fim de conter os gastos públicos, e tem como premissa a implantação de infraestrutura e o incentivo à construção de habitação.

A primeira delas, a Operação Urbana Anhangabaú, durou apenas 3 anos por falta de interesse da iniciativa privada, que não estavam contentes com o zoneamento da região. Boa parte dos fatores atribuídos ao seu fracasso é relacionada à burocracia, à falta de estudos de viabilidade e ao interesse dos investidores na região sudoeste na cidade, que lá se fixaram com a Operação Urbana Faria Lima.

Essa operação obteve uma maior adesão, porém não foi suficiente para obter sucesso e sofreu críticas por não incentivar o estabelecimento de HIS na região. Após a implantação da OU Faria Lima, chegou-se à conclusão de que as OU eram mais bem aderidas em regiões de pressão do mercado imobiliário.

A esta altura, surge a necessidade de existência de um interlocutor entre o Poder Público e a sociedade civil, grande interessada na valorização da área central. Essa interlocução é uma das atribuições da Associação Viva o Centro, criada em 1991.

A AVC buscava o desenvolvimento do centro a partir dos aspectos urbanísticos, culturais, sociais e econômicos, defendendo a diversidade funcional e humana e a qualidade do espaço público. Um de seus marcos foi o estudo São Paulo-Centro, coordenado por Regina Meyer, que considerou o centro como um lugar decadente, porém com potencialidades.

Durante o Seminário Internacional Centro XXI, foi colocada em pauta uma contradição entre os princípios da AVC, o da diversidade funcional e humana. Os camelôs, catadores de materiais recicláveis e os moradores de rua estavam sendo considerados obstáculos para a Associação, que considerava essas atividades como ilegais, delinquentes e um fator de corrosão urbana. Além disso, foi alvo de críticas por possuir um discurso considerado neoliberal que se baseava em modelos que ocasionaram a gentrificação.

Ao mesmo tempo, intelectuais se manifestaram a favor de movimento de ocupação de edifícios no centro, devido à falta de uma política habitacional, manifestações essas, que apenas surtiram efeito em 1998 com a criação da CDHU, programa do Governo do Estado que objetiva a revitalização do centro, a valorização imobiliária e a extinção dos cortiços.

Quando se criou o PROCENTRO, exigência da AVC para a interação com o poder público, buscava-se alcançar um padrão elevado de uso e ocupação do solo e reverter a migração das empresas para a Faria Lima, seguindo exemplos de programas internacionais.

Acreditava-se que esse padrão elevado seria possível a partir da união do investimento privado com a arrecadação pública, garantindo a sustentabilidade econômica da região: com o investimento público em infraestrutura, as empresas seriam atraídas a investir no centro.

Outro tipo de financiamento de intervenções é a parceria da PMSP com o BID, que teve sua negociação iniciada com o programa PROCENTRO, depois com o Plano Reconstruir o Centro, que buscava principalmente a melhoria do espaço público para os moradores e usuários do centro, não focando muito na atração de investimentos privados.

A parceria entre BID e PMSP não se concretizou nesse plano devido ao não atendimento a preceitos básicos exigidos pelo BID. A parceria só se concretizou com o programa Ação Centro, que teve seu programa formulado a partir da revisão do Plano Reconstruir o Centro com a participação direta de agentes do BID.

O programa Ação Centro foi então definido como uma política para reverter o processo de degradação do centro e promover a inclusão social, buscando a instalação de órgãos públicos e atração de moradores de renda média, a partir de um programa mais elaborado em relação ao anterior.

A Operação Urbana Centro nasceu em 1997 com uma área de abrangência maior que o programa PROCENTRO, que além de comportar os centros velho e novo, abrange também outros bairros históricos periféricos, aumentando a possibilidade de adesão.

Objetivando a reafirmação do centro como uma região institucional consolidada mais atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais, tem como membros em sua comissão executiva, funcionários de diversas secretarias da PMSP e em sua maioria membros de entidades civis. Porém esse fato não garante grande participação popular, visto que quase todas as entidades civis que estão na comissão, defendem interesses próprios, algum deles vinculados a bancos e ao comércio.

A CTLU, que é responsável pelas deliberações da OUC, possui membros da PMSP e de entidades civis, entre elas, entidades vinculadas à construção civil, à empresas de compra, venda e locação, fator que não garante inclusão social, podendo causar o abandono de camadas mais pobres do centro, se os interesses dessas entidades se sobrepuarem aos interesses defendidos pelas outras entidades.

A OUC apresenta uma evolução em relação às intervenções anteriores pois propõe uma diversidade de diretrizes urbanística que buscam não só a harmonização do ambiente, mas também a articulação de espaços públicos , a

segurança de seus usuários e visitantes, a conservação de monumentos históricos, a ampliação de áreas verdes, a melhoria da mobilidade urbana e a atração de estabelecimentos comerciais, turísticos, comerciais e públicos.

Porém, vale ressaltar algumas características exclusivas, como a supressão, desestímulo e proibição de algumas práticas comerciais tradicionais do centro, como o comércio atacadista de cereais madeiras e frutas, gerando um meio de exclusão.

Para esses tipos de comércio, poderia ser implantado outro tipo de política, com um programa de normas a serem seguidas e uma fiscalização mais contundente.

Em vinte anos de OUC, foram realizadas muito poucas intervenções, não só devido a baixa arrecadação gerada pelo baixo interesse da iniciativa privada, mas também a questão legal de transferência de potencial construtivo para fora da área estipulada pela lei da operação.

A revisão da lei propõe que haja um programa de intervenções. Seria interessante se esse programa tiver uma maior participação popular, a partir de audiências públicas melhor divulgadas, e mais estudos de viabilidade. No pacote de intervenções, poderá haver uma proposta de melhor da manutenção e fiscalização das ações e obras implantadas.

A política habitacional deveria ganhar mais importância, pois na região há uma grande demanda populacional e, ao mesmo tempo, existem diversos edifícios vazios, inclusive públicos, que vão sendo deixados de lado para a utilização de recursos, na correria do cumprimento de metas de cada gestão.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. **São Paulo Centro - Uma Nova Abordagem.** São Paulo: Associação Viva o Centro - Sociedade pró-revitalização do centro de São Paulo. 1996.

BARATTO, Romullo. **Prefeitura de SP divulga estratégia de intervenção no Vale do Anhangabaú.** ArchDaily (website). 09 out. 2015. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/774982/prefeitura-de-sp-divulga-estrategia-de-intervencao-no-vale-do-anhangabaú>> Acesso em: 03 jun. 2017

BRASIL, Maria A. **Planejamento Estratégico Em São Paulo: Projeto De Revitalização Central “Nova Luz”.** 2009. 71 p. Trabalho Final de Graduação – Faculdade de Arquitetura Artes e Comunicação – Universidade Estadual Paulista, Bauru, 2009.

CASTRO, Luiz G. R. São Paulo e sua área central: planos, políticas e programas recentes. **Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU/USP**, São Paulo, N. 13, p. 60-85, junho de 2003.

FLORENCE, L. R. A. **Análise crítica dos planos de intervenção e Operações Urbanas direcionadas à área central da cidade de São Paulo – questões de democratização do planejamento urbano.** Faculdade de Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2001. Trabalho para a Disciplina FAUUSP – AUP0272 – Organização Urbana e Planejamento. Disponível em : <http://www.fau.usp.br/cursos/graduacao/arq_urbanismo/disciplinas/aup0272/6t-alun/2001/m1/index.html> Acesso em 07 nov. 2016

FRANÇA, Elisabete. **A cidade de São Paulo e o desenho de seus espaços urbanos em planos e projetos.** Dissertação de Mestrado. São Paulo. FAUUSP, 1998.

FREGONEZI, B. B. N. **Reabilitação da Área Central de São Paulo: 3 Projetos de Intervenção.** 2015. 141 p. Dissertação (Mestrado) – Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo. 2015.

FRÚGOLI JR., Heitor. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole.** São Paulo: Cortez, Edusp, Fapesp, 2000.

HELM, Joanna. **Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume.** ArchDaily (website). 12 de.2011. Disponível em: <<http://www.archdaily.com.br/br/01-12113/plano-urbanistico-parque-dom-pedro-ii-una-arquitetos-h-mais-f-arquitetos-metropole-arquitetos-e-lume>> Acesso em: 05 jun. 2017

HEREÑÚ, Pablo E. R. **O Vale como resíduo.** In: HEREÑÚ, Pablo E. R. **Sentidos do Anhangabaú.** Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2007 Capítulo 5 - página 323 - 350.

MEYER, Regina M. P.; GROSTEIN, Marta D. (Coord.). **Memória do Encontro Centro XXI: Preparatório do Seminário Internacional: Anais.** São Paulo: Associação Viva o Centro, 1995.

MOTISUKE, Daniela. **Reabilitação de Áreas Centrais: Antagonismos e Ambiguidades do Programa Paulistano Ação Centro.** 2008. 217 p. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo. 2008.

NOBRE, Eduardo. **Grandes Projetos Urbanos em São Paulo: crítica da prática recente.** Faculdade de Urbanismo da Universidade de São Paulo, s.d. 10. Material para a Disciplina FAUUSP – AUP5869 - Avaliação de Grandes Projetos Urbanos: crítica da prática recente. Disponível em : < http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/pos_grad/aula_10.pdf > Acesso em: 02 jun. 2017

NOBRE, Eduardo. **Perspectiva da área central de São Paulo: evolução urbana, planos e projetos.** Faculdade de Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2007. 26. Apresentação de Slides para a Disciplina FAUUSP – AUP0274 - Desenho Urbano e Projeto do Espaço das Cidades. Disponível em : < http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/area_central_sao_paulo.pdf > Acesso em: 08 nov. 2016

NOBRE, Eduardo. **Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades.** Faculdade de Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. s.d. Disponível em: < http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/e_nobre/instrumentos_urbanisticos_sao_paulo.pdf > Acesso em: 29 abr. 2017

NOBRE, Eduardo. **Políticas Urbanas para o centro de São Paulo: Renovação ou Reabilitação? Avaliação das propostas da Prefeitura do Município de São Paulo de 1970 a 2004.** Revista Pós. V.16 N.25 de Junho de 2009. Faculdade de Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo. 2009. Disponível em: < http://www.fau.usp.br/pesquisa/nappiac/trabalhos/enobre/enobre_art5.pdf > Acesso em: 04 mai. 2017

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO PMSP. São Paulo Urbanismo – Coordenadora da Operação Urbana Centro. **Cartilha da Área Central.** São Paulo: SPUrbanismo, 2000. 2º Edição, revisão ago/2010.

_____. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano SMDU. **Histórico Demográfico da Cidade de São Paulo.** São Paulo: SMDU. Disponível em: <http://smdu.prefeitura.sp.gov.br/historico_demografico/index.php> Acesso em: 19 dez. 2016

_____. EMURB. Empresa Municipal de Urbanização. **Apresentação para a 75a Reunião Ordinária da Comissão Executiva.** São Paulo: SPUrbanismo. 2009. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/s_p_urbanismo/arquivos/ouc/ouc_apresentacao_75_roceouc.pdf> Acesso em 06 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Apresentação para a 131a Reunião Ordinária da Comissão Executiva.** São Paulo: SPUrbanismo. 2016. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/s_p_urbanismo/op_urbana_CENTRO/2016-03/CE_OUCentro_131a_RO_Apresentacao_2016_05_25.pdf> Acesso em 04 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Apresentação para a 133a Reunião Ordinária da Comissão Executiva.** São Paulo: SPUrbanismo. 2016. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/s_p_urbanismo/arquivos/CE_OUCentro_133a_RO_apresentacao_2016_07_27.pdf> Acesso em 04 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Ata da 101a Reunião Ordinária da Comissão Executiva.** São Paulo: SPUrbanismo. 2012. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/s_p_urbanismo/arquivos/ouc/ata_101_reuniao_ordinaria_ceouc_27_06_2012.pdf> Acesso em 04 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Ata da 115a Reunião Ordinária da Comissão Executiva.** São Paulo: SPUrbanismo. 2014. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/s_p_urbanismo/arquivos/ouc/ata_115_reuniao_ordinaria_julho_2014.pdf> Acesso em 06 jun. 2017.

PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento SMUL. **Outorga Onerosa. Entenda a Outorga Onerosa do Direito de Construir.** São Paulo: SMUL. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/urbanismo/index.php?p=1393>> Acesso em: 06 mai. 2017

_____. Diretoria de Gestão das Operações Urbanas. **Caderno da Operação Urbana Centro.** São Paulo: SPUrbanismo, 2016. Disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCEN_caderno_GESTAO_URBANA.pdf> Acesso em: 14 mai. 2017

_____. Gestão Urbana SP. **Operação Urbana Centro**. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, 2016. Disponível em <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/estruturação-metropolitana/operação-urbana-centro/>> Acesso em: 11 mai. 2017

_____. Imprensa Oficial. **Diário Oficial da Cidade de São Paulo**. São Paulo: Imprensa Oficial. 18 de Março de 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **CEPAC - Certificado de Potencial Adicional de Construção**. São Paulo: SPUrbanismo. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/cepac/index.php?p=19456> Acesso em: 06 mai. 2017

_____. São Paulo Urbanismo. **Operação Urbana Centro**. São Paulo: SPUrbanismo. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/sp_urbanismo/operações_urbanas/centro/index.php?p=19592> Acesso em: 12 mai. 2017

_____. São Paulo Urbanismo. **Apresentação para a 138a Reunião Ordinária da Comissão Executiva**. São Paulo: SPUrbanismo. 2017. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/CE_OUCentro_139a_RO_Apresentacao_2017_03_27_FINAL.pdf> Acesso em 04 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Apresentação para a 139a Reunião Ordinária da Comissão Executiva**. São Paulo: SPUrbanismo. 2017. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/CE_OUCentro_139a_RO_Apresentacao_2017_03_27_FINAL.pdf> Acesso em 04 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Apresentação para a 140a Reunião Ordinária da Comissão Executiva**. São Paulo: SPUrbanismo. 2017. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/CE_OUCentro_140a_RO_apresentacao_2017_04_24_revisado.pdf> Acesso em 04 jun. 2017.

_____. São Paulo Urbanismo. **Apresentação para a 141ª Reunião Ordinária da Comissão Executiva**. São Paulo: SPUrbanismo. 2017. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/CE_OUCentro_141a_RO_apresentacao_2017_05_29.pdf> Acesso em 03 jun. 2017.

_____. Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL. **Legislação - Zoneamento da Cidade de São Paulo**. São Paulo: SMUL. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/urbanismo/legislação/planos_regionais/index.php?p=822> Acesso em: 14 mai. 2017

ROLNIK, Raquel. **São Paulo - Coleção Folha Explica**. 2. ed. São Paulo: Publifolha, 2003. v. 1. 90 p.

SILVA, Helena M. B. (Coordenação). **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo**. São Paulo: Lincoln Institute of Land Policy, 2007.

VÍDEOS

ENTRE RIOS. Direção de Caio Silva Ferraz. Produção de Joana Scarpelini. Edição de Luana de Abreu e demais responsabilidades secundárias. São Paulo, SENAC, 2009. Trabalho de conclusão de curso em Bacharelado Audiovisual. Disponível em: < <https://www.youtube.com/watch?v=uKq8Qew7EpY> > Acesso em: 13 nov. 2016

HOME PAGES

ARCHDAILY. Praça das Artes / Brasil Arquitetura. ArchDaily (website). 18 fev. 2013. Disponível em: < <http://www.archdaily.com.br/626025/praca-das-artes-brasil-arquitetura> > Acesso em: 4 jun. 2017

ARCHDAILY. Plano Urbanístico Parque Dom Pedro II / Una Arquitetos, H+F arquitetos, Metrópole Arquitetos e Lume. ArchDaily (website). 12 dez. 2011. Disponível em: < <http://www.archdaily.com.br/01-12113/plano-urbanistico-parque-dom-pedro-ii-una-arquitetos-h-mais-f-arquitetos-metropole-arquitetos-e-lume> > Acesso em: 06 jun. 2017

CIDADE DE SÃO PAULO. História de São Paulo. Disponível em: < <http://www.cidadedesaoporto.com.br/a-cidade-de-sao-paulo> > Acesso em: 5 jun. 2017

ESTADÃO - O ESTADO DE SÃO PAULO. Acervo Estadão. Disponível em: < <http://acervo.estadao.com.br> > Acesso em: 5 jun. 2017

ESTADÃO - O ESTADO DE SÃO PAULO. **São Paulo deve ter Corredor Cultural no Centro**. São Paulo: Estadão, 2001. Disponível em: < <http://cultura.estadao.com.br/noticias/geral,sao-paulo-deve-ter-corredor-cultural-no-centro,20010503p8357> > Acesso em: 06 jun. 2017

JORGE WILHEIM - O LEGADO 1928 – 2014. São Paulo. Apresenta todo o legado do urbanista. Disponível em: < <http://www.jorgewilheim.com.br/legado/> > Acesso em: 14 nov. 2016

VIVA O CENTRO. São Paulo. Website da Associação Viva o Centro com informações sobre a organização. Disponível em: < <http://www.vivaocentro.org.br> > Acesso em: 07 mai. 2017

SITE OFICIAL DE TURISMO DA CIDADE DE SÃO PAULO. Praça Roosevelt.
Disponível em: <<http://www.cidadedesaoaulo.com.br/o-que-visitar/atrativos/pontos-turisticos/3861-praca-roosevelt>> Acesso em: 04 jun. 2017