

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA - UNESP
FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES E COMUNICAÇÃO – FAAC
DEPARTAMENTO DE ARQUITETURA, URBANISMO E PAISAGISMO – DAUP

MARIA APARECIDA BRASIL

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO EM SÃO PAULO:
PROJETO DE REVITALIZAÇÃO CENTRAL “NOVA LUZ”

BAURU, 2009

MARIA APARECIDA BRASIL

PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO EM SÃO PAULO:
PROJETO DE REVITALIZAÇÃO CENTRAL “NOVA LUZ”

Trabalho Final de Graduação apresentado à
Universidade Estadual Paulista para
obtenção parcial do título em Arquitetura e
Urbanismo.

Orientador: Prof. Dr. Adalberto da Silva
Retto Junior

BAURU, 2009

DEDICATÓRIA

*Aos moradores da Cracolândia,
Que não desfrutarão da Nova Luz.*

AGRADECIMENTOS

Aos meus pais, pelo tempo despendido à mim.

Às minhas irmãs Sandra, Samara e Aline.

Aos meus sobrinhos Carol e Vinícius.

Ao Cristiano e ao Mantega pelas visitas à Cracolândia e pelos materiais.

Às amigas Pri, Jaque e M.

Ao Du e à família Carneiro, pela acolhida.

Aos professores Adalberto e Xaides.

Núcleos residenciais

*As casas eram iguais
Os bairros eram iguais como a city dos mineiros
As crianças eram iguais e brincavam nas ruas
Porque as mães eram iguais
Os homens trabalhavam longe de casa
Uns iguais aos outros
Só os sonhos eram diferentes.*

Lázaro Carneiro

RESUMO

O presente trabalho analisa criticamente o Projeto de “Requalificação Urbana Nova Luz”, localizado no bairro de Santa Ifigênia em São Paulo, iniciado no ano de 2005 e atualmente em curso. A área abrangida pelo projeto tem aproximadamente 362 mil metros quadrados, é circunscrita pelas ruas Mauá, Av. Cásper Líbero, Av. Ipiranga, Av. São João e Av. Duque de Caxias.

Na abordagem inicial colocada pelo projeto emerge o Planejamento Estratégico com um programa cultural e principal motivador de retorno financeiro aos setores imobiliários e de requalificação urbana. Neste cenário, políticas de revitalização são associadas a programas de promoção cultural de museus e monumentos arquitetônicos, recriando uma nova imagem da cidade.

Em diversas literaturas a respeito dos programas de revitalização em áreas centrais, é apontado com frequência - como resultado desses processos - o surgimento do fenômeno de *gentrificação*, que implica numa substituição dos antigos moradores dessas áreas por outros com maior poder aquisitivo.

Essa dinâmica de produção de um espaço revitalizado é geralmente amparada por flexibilizações de Leis e Instrumentos Urbanísticos, bem como financiamentos de agências multilaterais que fixam parâmetros e exigências para liberação dos recursos.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO

A cidade de São Paulo no contexto das grandes metrópoles mundiais (SOUZA, 1999) compartilha de um momento em que a globalização e o liberalismo econômico norteiam as políticas intervencionistas de requalificação de centros históricos. O centro de São Paulo já foi alvo de várias tentativas de intervenção, no entanto a elite paulistana foi determinante na escolha e definição das áreas da cidade que seriam valorizadas. De acordo com alguns teóricos do urbanismo dentre eles Flávio Villaça (1998), a região que mais se valorizou com os investimentos públicos foi a região oeste. Esse controle se deu através da localização de aparelhos públicos, localização da infra-estrutura urbana e definições na Legislação Urbanística.

A região do bairro Santa Ifigênia onde se insere o projeto de *Requalificação Urbana Nova Luz* é uma das áreas com maior oferta de equipamentos culturais da região central, tais como: Pinacoteca do Estado de São Paulo (1995-1999), Parque da Luz (1999), Sala São

Paulo (1996-1999), Museu de Arte Sacra (1997-1999), Memorial da Resistência (antigo Dops). É contemplada também por uma estrutura de transportes coletivos com o entroncamento da Estação da Luz e linha azul do metrô, linha amarela (em construção), Estação Júlio Prestes e Terminal de ônibus Princesa Isabel, além de possuir um forte comércio voltado para a área de eletroeletrônicos.

O projeto de Requalificação Urbana Nova Luz foi lançado em 2005 pelo então prefeito José Serra (2005-2006) e hoje conduzido pelo atual prefeito Gilberto Kassab (2006 - atual). Alguns órgãos tiveram grande importância na consolidação e implementação dessas propostas, como a organização não governamental Associação Viva o Centro (AVC), criada em 1991 por alguns segmentos da sociedade civil, na qual tinha como sócios fundadores diretores de importantes bancos e empresários da região. Neste cenário, emerge o projeto em análise, justificado a partir do *fenômeno de esvaziamento populacional e desvalorização imobiliária*, juntamente com as *ilegalidades* (como consumo e tráfico de drogas) nessa região que acabou por receber pejorativamente o apelido de “Cracolândia”.

A área compreendida no perímetro tem aproximadamente 362 mil m² e delimita-se pelas Av. Ipiranga, São João, Duque de Caxias, Cásper Líbero e Rua Mauá.



Perímetro de utilidade pública Imagem retirada do Google

Intervenções urbanísticas desse porte foram realizadas em alguns países da Europa e Estados Unidos, casos como as Docklands na Inglaterra, Nova Iorque,

Barcelona e Nápoles. Aconteceram também em cidades latino americanas como Porto Madero na (Argentina), Cidade do México (México), no Brasil, o Pelourinho, Rio de Janeiro e Recife foram alvos de requalificações. Esses programas pautam-se em um “Planejamento Estratégico”, modelo surgido nos Estados Unidos e largamente difundido por países europeus, principalmente Espanha, que tem como exemplo emblemático o projeto de preparação da cidade Barcelona para os Jogos Olímpicos e a revitalização de bairros da área central.

Semelhante ao processo ocorrido nesses países, o Projeto de Requalificação Nova Luz aponta à idéia de utilização do elemento cultural como forma de impulsionar o desenvolvimento econômico ao atrair a população com maior poder aquisitivo, pois juntamente com esse segmento faz-se necessário uma estrutura (com bares, restaurantes, hotéis) que atenda essa demanda. Em curso há um projeto para construção de um complexo cultural com Sala de Dança e Ópera, cujo projeto foi desenvolvido por dois renomados arquitetos suíços Herzog & de Meuron. Seu custo é de aproximadamente 311,8 milhões de reais, financiados pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e pelo governo do Estado.

Os processos pelo quais se encaminharam essas cidades à requalificação são distintos entre si, no entanto guardam semelhanças nos resultados. O termo “*gentrification*” ou *enobrecimento* (como é traduzido do inglês) significa a expulsão de antigos moradores - geralmente grupos sociais de baixa renda e origem étnica distinta dos novos moradores - das áreas que passaram pelo processo de revitalização e uma substituição dessa classe por uma com maior poder aquisitivo. Adotaremos em alguns momentos do texto o termo gentrificação (em português) em lugar de enobrecimento ou *gentrification*, mas mantendo o mesmo sentido citado anteriormente nesse parágrafo. O projeto Nova Luz carrega muitos elementos que podem resultar nesse processo de gentrificação, em quatro anos de lançamento do programa de requalificação já se pode observar muitas alterações na área, desde a devastação de quadras inteiras ao policiamento intensivo.

Existem grupos organizados como a Associação dos Comerciantes da Rua Santa Ifigênia e movimentos pró-centro (Fórum Centro Vivo) que reivindicam o direito de

permanência na região, bem como usufruir as benfeitorias que ocorrerão na área. No entanto a área encontra-se num processo de *esvaziamento proposital*, onde grupos ansiosos esperam pelo retorno à área sem os indesejáveis camelôs, usuários de crack, prostitutas, catadores de recicláveis, trabalhadores informais, enfim uma imensa massa populacional que mantinha o tipo de vitalidade que não atrai o setor imobiliário.

Neste contexto é que se encaminha o Projeto de Requalificação Urbana Nova Luz, com seus diversos atores: iniciativa privada, comerciantes da região, moradores antigos e grupos sociais organizados.



Projeto Nova Luz. Uma nova luz para a cidade. Uma nova luz para os seus negócios.

A Luz, uma das mais antigas regiões da cidade de São Paulo, circunvizinha ao centro histórico, reúne uma grande diversidade de funções. Além de concentrar uma parcela significativa do patrimônio histórico da cidade e do Estado, abriga também alguns de seus mais importantes pólos de comércio e negócios. A região tem recebido maciços investimentos públicos ao longo dos últimos 30 anos, e grande parte de seus equipamentos públicos, monumentos e instituições foram restaurados e modernizados. Apesar disto, algumas áreas próximas à Estação da Luz, que abrigam principalmente antigas construções, receberam pouco ou quase nenhum investimento privado. A deterioração destas construções propiciou que, ao longo dos anos, sua ocupação se desse, prioritariamente, por parcelas da população ligadas à criminalidade, fato este que acentuou sua degradação e conseqüente desvalorização.

Uma ação incisiva por parte da Prefeitura de São Paulo, através de uma série de ações de fiscalização, intervenção em estabelecimentos irregulares e zeladoria urbana, conseguiu em pouco tempo desmontar a rede de criminalidade ali instalada há várias décadas, e a área já apresenta sinais bastante positivos no sentido de sua recuperação. O projeto Nova Luz sinaliza a forte intenção da Prefeitura no sentido da requalificação urbana e funcional desta área, com o objetivo de potencializar a já grande atração que a região da Luz exerce na cidade e no País. Seu multiculturalismo e a ampla gama de ofertas de turismo cultural e de negócios atraem visitantes de todo o Brasil e do mundo. Incentivos fiscais e aos investimentos proporcionarão que a área se torne fortemente competitiva na atração de novos negócios e contribua para reverter o atual quadro de evasão de empresas para outros municípios.



Imagem retirada do site EMUR em 2006.

1 CENTRO DE SÃO PAULO

1.1 OCUPAÇÃO TERRITORIAL EM SÃO PAULO

O desenvolvimento da cidade de São Paulo inicia-se no denominado triângulo histórico conhecido pelas ruas XV de Novembro, Direita e Boa Vista, ali no começo do século XX convergia todo o desejo de uma elite em construir um centro que tinha como modelo os padrões europeus de cidade, procurando reproduzir as ruas, praças e

edifícios. A cidade cresceu de forma muito acelerada durante esse século e, após a abolição da escravidão e o advento do café, milhares de imigrantes vieram trabalhar nas lavouras transformando radicalmente a dinâmica da cidade, sua população aumentou de forma assustadora. “[...] A onda de especulação imobiliária que se abateu sobre a capital paulista atingiu as proporções de uma corrida, fazendo com que inúmeras chácaras rurais das vizinhanças das cidades fossem loteadas.” (VILLAÇA, 1998: 192)

No final do século XIX, o centro estava sendo abandonado pelas elites, e foi reinvestido pela função comercial; na segunda década do século, loteamentos residenciais exclusivos foram abertos, estabelecendo frentes de expansão para os bairros burgueses – os jardins da City Improvements Co. Quando, nos anos 30, a capacidade de rendimento do primeiro cinturão oeste (Centro Novo/Higienópolis) chegava no limite, foi reinvestida pelo uso vertical dos apartamentos. E a abertura da Avenida Nove de Julho, parte do Plano de Avenidas de Prestes Maia, cuja implantação iniciou-se nos anos 30, começou a sentar as bases para a imigração das atividades terciárias do Centro na direção sudoeste. Com isso, a Avenida Paulista com seus palácios de novos e velhos ricos, seria implodida para abrigar as torres de bancos, grandes corporações e antenas de comunicação a partir dos anos 60, sem nunca abalar seu prestígio. Assim, a valorização sobe as colinas e desce as baixadas em ondas de ressignificação, invariavelmente acompanhadas pela prioridade dos investimentos públicos da cidade. (Rolnik, 1997: 186-187)

Segundo Villaça (1998) é no início da metade do século XIX que a burguesia paulistana apresenta seus primeiros sinais de segregação espacial. Alguns se concentraram na região sul da cidade (bairro da Liberdade), outros ao Norte (na região da Luz), área valorizada por conta do jardim Botânico; a oeste (bairro de Santa Ifigênia) tinha-se uma admirável vista para a cidade, pois ficava em um morro depois do vale do Anhangabaú; a leste concentravam-se no Carmo, próximo a Praça da Sé. As possibilidades de expansão para a burguesia eram apenas duas, leste e oeste, pois ao norte, o Anhangabaú se juntava ao Tamanduateí, estrangulando o sítio natural; para o sul o sítio era vincado por vales dos córregos que formavam o Anhangabaú.

Se a escolha fosse seguir para o setor leste da cidade, algumas barreiras ainda teriam de ser transpostas, tais como a área inundável do Carmo, a linha de ferro, e depois disso se deparariam com um “sítio natural plano e monótono” (VILLAÇA, 1998: 193). Já a oeste os obstáculos eram menores, apenas a transposição através do vale do Anhangabaú, e depois disso tinha-se alguns morros que direcionavam à alguns bairros

como Santa Efigênia, Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília. À leste ficaram as indústrias e casa de pessoas com baixa renda, à oeste ficaram os casarios e mansões.

A aristocracia paulistana atenta as recomendações da medicina que, proferia as idéias de salubridade foi construir próximo da Avenida Paulista os primeiros hospitais. Higienópolis foi um dos loteamentos que visava essa idéia de salubridade. A vontade da elite paulistana em construir uma identidade moderna, que representasse o progresso e a renovação da cidade fez com que os loteamentos para o vetor oeste crescessem, o centro nesse momento era considerado um lugar muito atrasado, seus espaços e edifícios remetiam a uma cidade colonial.

Os próximos loteamentos começaram a seguir para o quadrante sudoeste da cidade, em 1982 chegaram a Avenida Paulista, localizada num divisor de águas dos rios Pinheiros e Tietê. Villaça aponta que todos os quadrantes da cidade eram ocupados por chácaras, no entanto a escolha pelo setor da cidade que seria loteado para a aristocracia paulistana se baseava num interesse puramente imobiliário. Com o argumento de que as terras ali tinham os melhores títulos e eram mais salubres, o presidente da província João Theodoro loteou essa área da cidade. Ele fora também “o responsável pelo Plano Urbanístico aplicado em 1874 à Cidade Nova (o outro lado do Anhangabaú), que dera origem à expansão da velha capital de Piratininga para as bandas dos atuais bairros de Campos Elíseos, Vila Buarque, Consolação e Higienópolis.” (VILLAÇA, 1998: 196)

Depois da Avenida Paulista, outra região é alvo de loteamentos, essa já não se pauta na questão da salubridade nem dos terrenos elevados. Essa área foi loteada na baixada do Rio Pinheiros, os bairros construídos ali foram o Jardim América, os loteamentos do Jardim Europa, alto de Pinheiros e City Butantã.

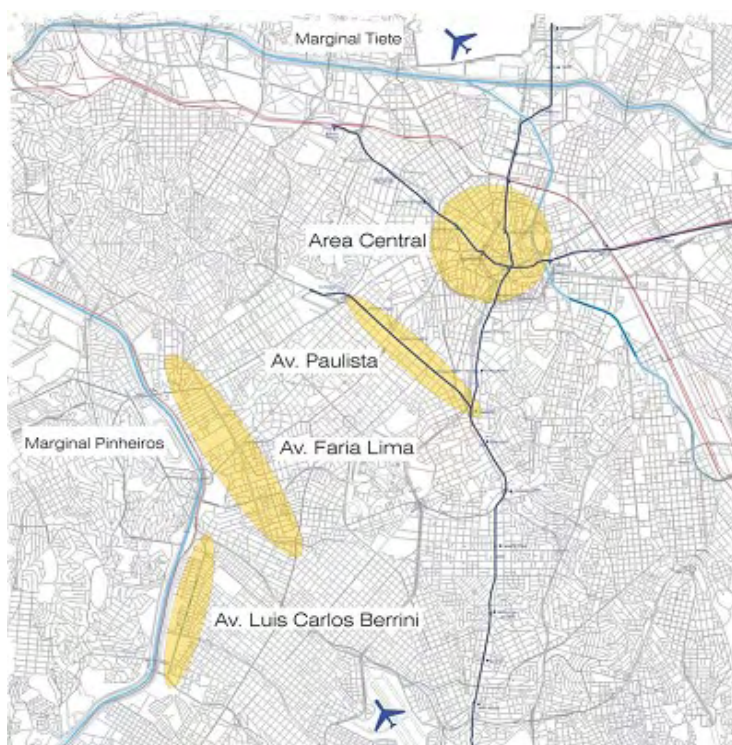
Villaça aponta que o fator determinante para a escolha dos locais não é apenas os atributos do sítio natural e sim o “controle do tempo de deslocamento, isto é, acessibilidade ao centro. Os casos de loteamentos são excepcionalmente importantes para a compreensão da conceituação de uma estrutura territorial urbana, da inter-relação entre seus elementos e de como seu processo de produção é comandado pela

classe dominante, tendo em vista manter o controle – em seu benefício – dos tempos de deslocamentos espaciais. [...]” (1998: 196)

1

2

3



Fonte: Artigo “Decadência e reabilitação do centro”
Autor: Luis O. da Silva

1.2 ALGUMAS INTERVENÇÕES PÚBLICAS NA REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo tem uma história marcada pela busca de soluções para o problema da alta densidade demográfica na região central, bem como o difícil tráfego de carros, edificações insalubres e problemas de moradia.

Heitor Frúgoli Jr. (2000) retrata em seu livro “Centralidade em São Paulo” vários momentos pelo qual a cidade passou, suas gestões políticas e seus planos de reforma para o centro:

Na gestão do prefeito Antonio Prado (1899-1910) é implantado na região um replanejamento urbanístico, que visava desafogar o triângulo, ampliando o Largo do Rosário, para que este se tornasse ponto de confluência de todo o tráfego de veículos e pedestres, arborizou e ajardinou várias praças (da Luz e da República), reestruturou várias ligações entre ruas, criou a Praça do Patriarca e o Viaduto Santa Ifigênia, além de projetos paisagísticos entre o Parque do Carmo e o Anhangabaú. Já nessa época observa-se o desejo de tentar disciplinar as pessoas e higienizar o centro, com a sanção moral que proibia através da reurbanização do Largo do Rosário dos Homens Pretos (transferindo-a para o Paissandu) as manifestações de origem africana e indígena promovidas pelos negros.

Na gestão seguinte de Raimundo Duprat (1911-1914) o intuito era ampliar a área central para descongestionar o trânsito, preservar o patrimônio histórico e manter a estrutura de parques, praças e jardins. Para isso contratou o arquiteto francês Bouvard, que seria incumbido de elaborar um plano que articulasse as duas laterais do Vale do Anhangabaú, resultando na criação do Parque Anhangabaú.

Com a gestão de Francisco Prestes Maia (1938-1945) a cidade passa por muitas modificações, ele propõe uma reformulação no sistema viário, circulação e

transportes, diretrizes de embelezamento e arruamento, impulsionando assim o uso do transporte individual com a abertura de grandes avenidas. Essas propostas fundamentavam-se no fato de o centro da cidade não suportar mais a demanda de veículos. As vias propostas no plano eram de penetração e expansão, convergiam para pontos diferentes do núcleo central, o “novo centro” instala-se para além do Vale do Anhangabaú em direção a Rua Barão de Itapetininga, São João e Avenida Ipiranga. Segundo alguns autores citados por Frúgoli Jr. esse plano buscou atender a burguesia industrial que ali se instalava, enquanto que a periferia foi ignorada. O centro ficou destinado ao comércio e serviços, a periferia ficou como lugar habitável pela classe popular e o quadrante sudoeste para a elite paulistana.

Nos anos 50 o prefeito Wladimir de Toledo Piza, convida um sacerdote francês Lois Joseph Lebreton, fundador na França do Centro de Estudos, Economia e Humanismo, para um estudo sobre a cidade de São Paulo, resultando na criação da Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais (SAGMACS). “A Sagsmacs diagnosticou São Paulo como cidade com crescimento anárquico e caótico, ao sabor da valorização especulativa, antieconômica e anti-humana, com o sacrifício das classes populares, situadas em áreas periféricas sem qualquer infra-estrutura” (LIBÂNEO, 1989: 69-71 apud FRÚGOLI, 2000: 56). Segundo o diagnóstico apontado pelas Sagsmacs, o centro já havia atingido todo seu potencial econômico e físico, estava esgotado e não poderia organizar-se em função de um antigo centro, deveria comunicar-se com as periferias do qual diariamente saíam centenas de trabalhadores rumo à essa área da cidade. O projeto previa uma descentralização administrativa e política da cidade, com zonas orgânicas. Esse estudo era baseado num ideal de cidade humanizada onde o urbanismo teria condições de alterar uma dada realidade social. O plano não foi implantando, pois entrava em conflito com as idéias da cidade moderna da qual a burguesia paulistana condescendia no momento. Aliás, era a revitalização do centro que tal burguesia almejava, bem como a verticalização e ampliação dos serviços de água e esgoto, sistema viário e transporte coletivo.

A partir dos anos 60, no período do “milagre econômico” (1968-1973) São Paulo conta com um maior apoio da esfera federal, desenvolve Plano Básico do Município e constrói nesse período uma das obras mais polêmicas da cidade: o

Elevado Costa e Silva, conhecido popularmente por Minhocão, trata-se de uma via elevada que liga a região central à Zona Oeste. O centro passa por um processo de popularização com utilização desse espaço por um grande número de migrantes nordestino, que chegaram a São Paulo na década de 30. As atividades informais ganham espaço cada vez maior como estratégia de sobrevivência, são na sua maioria plaqueiros, vendedores ambulantes, engraxates, desempregados, etc. Junto com esse processo, tem-se o início da evasão das empresas e bancos para outro setor da cidade - Avenida Paulista – por conta da *deterioração* da área central bem como o declínio de seu valor imobiliário.

Durante os anos 70 na gestão de Olavo Setúbal (1975-1979), um plano foi elaborado: Plano de Revitalização do Centro, que criava as ruas exclusivas para pedestres, reformas e restaurações de edifícios com valor simbólico como o Martinelli, além do Viaduto Santa Ifigênia e o Pátio do Colégio. Nesse período tem-se também a implantação do metrô e instalação de novos terminais no centro. É muito interessante mostrar aqui uma entrevista realizada em 4/11/1997 por Frúgoli (2000: 63) junto ao ex-prefeito Olavo Setúbal:

- Quando prefeito, eu procurei revitalizar o Centro através do programa dos calçadões, do qual me arrependo profundamente.

-Por quê?

-Porque é uma ilusão pensar que numa cidade, numa megalópole como São Paulo, de um país pobre como o Brasil, se pode segregar uma área para a mesma ter um padrão de Primeiro Mundo europeu. Então, você pode imaginar que o modelo dos calçadões, que teve bastante êxito em algumas cidades, como por exemplo Munique, na Alemanha, seja um processo válido para o Brasil. O calçadão virou no Brasil um permanente problema de 'mercado persa'. Não se conseguiu evitar. Isso é um processo que está se agravando no dia a dia.

É na gestão seguinte, de Reinaldo Barros (1979-1982), que é realizado o concurso para remodelação do Vale do Anhangabaú. Neste concurso participaram mais de cinquenta escritórios de arquitetura, e o vencedor foi o projeto desenvolvido por Rosa Kliass e Jorge Wilhelm, cuja proposta era a substituição do eixo viário norte-sul por uma imensa praça que dividiria o vale ao meio com uma passagem subterrânea.

Mário Covas (1983-1985) priorizou investir na periferia urbana e interrompeu boa parte das obras em curso na área central. Sinalizou algo em relação ao centro quando propôs a transferência da sede da prefeitura para o Palácio das Indústrias, uma tentativa de reverter o processo de deterioração pelo qual passava a região do Parque Dom Pedro II.

Na gestão Jânio Quadros (1986-1988) a área central foi lembrada com a retomada do projeto do Anhangabaú, com a construção da primeira passagem subterrânea no sentido norte-sul sob o vale.

À gestão seguinte da Luíza Erundina (1989-1992), coube a responsabilidade pelo segundo túnel e urbanização de todo o parque do Anhangabaú; a Operação Urbana Anhangabaú; o Bulvard São João integrado ao projeto Anhangabaú além da ordenação da paisagem nesse eixo Sé-Arouche; restaurações em alguns edifícios como o Teatro Municipal, a biblioteca Mário de Andrade, o edifício dos Correios e a Igreja São Bento e reurbanização parcial do Parque Dom Pedro II, além da transferência da prefeitura para o Palácio das Indústrias. A região central não foi prioritária nessa gestão, no entanto buscou-se um determinado cuidado com essa área por representar importante espaço onde os trabalhadores das mais diversas áreas da cidade passavam boa parte do seu dia.

A gestão Paulo Maluf (1993-1996) priorizou grandes obras viárias no quadrante sudoeste da cidade, criando a Nova Faria Lima numa área já bastante valorizada. São deste período também a saída de grandes empresários e bancos da área central rumo a Avenida Carlos Berrini e Faria Lima, área escolhida pelo setor imobiliário como novo centro econômico e financeiro da cidade. Em 1993 é criado o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (Pró-Centro), visando algumas ações para a área central da cidade tendo como parceria o setor privado. Esse programa foi resultado de uma mobilização da Associação Viva o Centro (organização não governamental criada em 1991, cujos associados são em sua maioria empresários e banqueiros) que cobrava um órgão dentro da prefeitura que dialogasse com as entidades civis. Em entrevista concedida a Frúgoli (2000: 81-82) em 1997, Jule Barreto

editor executivo do Informe Viva o Centro relata como se deu o processo de negociação junto à prefeitura no momento da 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 poder público com quem 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 [...] Basicamente mudar as leis, mudar o zoneamento no Centro, que está na raiz de todo declínio do centro [...] O Centro só tinha restrições. Então a primeira coisa que nós tínhamos de pedir para o poder público era fazer uma revisão dessas restrições, o que acabou gerando a Operação Urbana Centro. Em segundo lugar, para poder funcionar a coisa no Centro, ele tem administração regional trabalhando com a gente, serviço de limpeza urbana, todos esses serviços públicos. Então, partiu-se do seguinte: uma parceria com o poder público municipal através de um ProCentro e com o Estado, aquilo que nós queríamos mais da segurança, tentando criar uma polícia comunitária do Centro [...] O ProCentro foi criado e nós nunca ignoramos que ele iria ser politizado e partidarizado. Então, a gente tem tido uma relação às vezes conflitante, às vezes não, com o ProCentro. Depende muitas vezes do presidente do ProCentro. Às vezes temos um entendimento pessoal, acaba dando; em certos momentos não, a gente se entende com o próprio Maluf [...].

Celso Pitta (1997-2000) foi o prefeito sucessor de Paulo Maluf, e carregou para sua gestão grandes dívidas deixadas pelo seu antecessor, bem como alguns projetos pendentes como a Operação Urbana Centro, que foi aprovada em 1997.

Na gestão Marta Suplicy (2001-2004) foi elaborado um programa chamado Morar no Centro que propunha algumas ações e subprogramas: reforma e reciclagem de prédios vazios ou subutilizados no centro por meio do Programa de Arrendamento Residencial (PAR) com parceria da Prefeitura com a Caixa Econômica Federal, dirigido a famílias com renda mensal até seis salários mínimos - depois de quinze anos elas se tornariam proprietárias dos imóveis-; construção ou reforma de imóveis para o sistema de Locação Social, programa dirigido a famílias com renda até três salários mínimos, cujo valor do aluguel se alteraria de acordo com a renda da família; requalificação de áreas degradadas nos bairros centrais e produção de novas moradias com o Perímetro de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH); Programa de Ação em cortiços (PAC), numa parceria com o governo federal e o BID alguns cortiços da área

central foram reformados para venda subsidiada, além do Bolsa Aluguel, que era um sistema de crédito com valores que variavam de 200 a 300 reais, dependendo da renda mensal da família, com duração de 30 meses e podendo ser renovado por mais 30 meses. É dessa época também a elaboração do Plano Diretor Participativo para o município de São Paulo.

Com a gestão José Serra (2005-2006) /Gilberto Kassab (2006- atual) alguns dos programas da gestão anterior foram extintos. Logo no início do seu mandato algumas iniciativas causaram muita polêmica, por exemplo, construção de rampas batizadas “anti-mendigos” e um forte embate junto às ocupações (organizadas por movimentos de moradia) de alguns edifícios no centro da cidade. Algumas intervenções foram propostas tais como a Revitalização do Parque D. Pedro II, com proposta de demolições do Viaduto Diário Popular e dos edifícios São Vito e Mercúrio, reforma da Praça Roosevelt e o Projeto de Requalificação Urbana Nova Luz, tema do presente trabalho.

1.3 HISTÓRICO DO BAIRRO SANTA IFIGÊNIA

O programa de Requalificação Urbana Nova Luz está inserido na região central de São Paulo, no bairro de Santa Ifigênia que tem sua origem datada de 1809. Sua localização era considerada privilegiada porque se encontrava na bifurcação dos antigos caminhos coloniais para Pinheiros e Luz. Era rodeada de chácaras e tinha na rua de mesmo nome uma área ocupada por famílias muito abastadas.

O desenvolvimento trazido pelo café e a implantação do sistema ferroviário marcam uma brusca mudança no desenvolvimento da cidade de São Paulo, entre 1860 e 1868 é construídas a Estrada de Ferro Santos - Jundiaí (São Paulo Railway). A partir de 1868 passa a funcionar a ligação ferroviária entre São Paulo e Santos. As transformações ficam mais evidentes a partir de 1872, quando se inaugura a Estrada de Ferro São Paulo - Rio, além das Cia. Paulista de Ferro que partia de Jundiaí e alcançava Campinas e outras cidades.

Assiste-se assim ao fim das chácaras, o arruamento de algumas vias, a implantação de residências de fazendeiros de café, fábricas, alfaiatarias, lojas de comércio de roupas, além de muitos hotéis e pensões. Raquel Rolnik (1997: 15-16) ilustra bem o cenário da época:

Era o dia 4 de um abril chuvoso e a cidade amanheceu envolta numa garoa persistente e úmida. Theodoro Maria de Salles saiu de sua chácara à beira do caminho de Campinas e dirigiu-se à Chácara do Chá, onde o barão de Itapetininga o aguardaria com sua sege para, juntos dirigirem-se à Casa do Trem. Era um grande dia, a primeira leva de imigrantes italianos que iriam trabalhar em suas plantações de café tinha acabado de aportar em Santos e passaria por ali, rumo ao interior. Já se viam ao longe o observatório que o Dr. João Theodoro Xavier, presidente da província, acabara de erigir no Jardim Público e a casinhola rústica que servia de abrigo para as aves aquáticas do Lago. Theodoro observava o movimento dos negros nas ruas, os vendedores de frutas com imensos tabuleiros na cabeça, o cheiro do angu matinal que as escravas de ganho ofereciam no centro da Praça da Luz e em frente ao gradil do Jardim [...] Quando, já chegando a seu destino, passaram pelo Campo da Luz Theodoro indignou-se com o que viu: parte significativa do que fora umas das principais áreas do rocio, tão utilizada para pasto de animais que se dirigiam à Jundiaí, estava sendo ocupada pelos

andaimes e tapumes de construções particulares, numa afoiteza que “mais parecia que estavam a ocultar algum negócio indevido [...]

As famílias de posses ocupavam áreas privilegiadas da cidade, tais como Campos Elíseos, enquanto que as áreas reservada para as classes populares eram alagadiças e sem infra-estrutura, geralmente moradias simples ou casas de cômodos para aluguel.

O ideal de cidade européia predominava na elaboração de projetos para a área central, algumas intervenções nas duas primeiras décadas do século XX visam descongestionar as vias públicas e embelezar a cidade. Algumas ruas são alargadas e retificadas não levando em conta pessoas de baixa renda que moravam em muitos cortiços e prostíbulos.

Na tentativa de valorização da rua XV de Novembro com a Rua São Bento e, acabar com a concentração de negros, é demolida a Igreja Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos de São Paulo e é construída outra num ponto afastado do centro que ficava no Largo do Paissandu.

[...] representou sem dúvida uma sanção moral, disciplinar e higiênica por parte das autoridades municipais, com respaldo de parcelas da opinião pública, já que o local representou um típico espaço de concentração dos representantes nacionais das classes perigosas [...] (cf Santos, 1998:132-133 apud Frúgoli Jr, 2000:52).

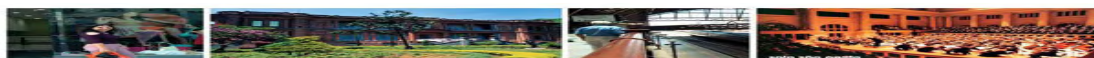
Várias ruas são arborizadas com espécies européias, construiu-se muitas praças e jardins, com destaque para o Parque da Luz em 1898, criação do Largo dos Guaianazes (atual Praça Princesa Isabel) e a Praça da República. As obras de melhoramentos para a região incluem a construção do Viaduto do Chá em 1913 para facilitar a ligação entre o Largo São Bento com o Largo Santa Ifigênia, é dessa época também a construção da Igreja Santa Ifigênia, o alargamento das ruas São João (hoje avenida), Vitória, Conceição (atual Cásper Líbero), Estação (atual Rua Mauá). Com o Plano de Avenidas de Prestes Maia o bairro de Santa Ifigênia é contemplado com o alargamento e prolongamento das avenidas Ipiranga, Duque de Caxias e Cásper Líbero.

A elite paulistana começa a transferir-se para os bairros Higienópolis e Paulista, resultando num aproveitamento maior das edificações deixadas na Santa Ifigênia, com

isso os lotes são subdivididos e o crescimento do número de habitações coletivas de baixo custo aumenta consideravelmente.

A Rodoviária foi instalada na Avenida Duque de Caxias em 1961, o que atraiu para o bairro o comércio de fretes. Com sua transferência para o Terminal Tietê em 1982, o edifício teve seu uso alterado para funcionar como um shopping popular especializado em tecidos, vulgarmente conhecido como Shopping Coreano. É nessa área que será construído um complexo cultural de dança e ópera (trataremos mais adiante).

O bairro é reconhecido atualmente pela concentração do comércio especializados na área de eletroeletrônicos, instrumentos musicais, oferece também hospedagem por um valor baixo, abrigando muitos trabalhadores informais que optaram por morar nessa área devido à estrutura de transporte de massa (metrô, trem e terminal de ônibus); comporta considerável parcela dos equipamentos culturais da área central, além do motivo que a deixou em evidência nos últimos anos: a Cracolândia, nome que pejorativamente recebeu por concentrar um grande número de usuários e traficantes de drogas. Ao longo dos anos esse bairro não foi alvo de investimentos públicos, contíguo a isso se preferiu valorizar outro setor da cidade.



Projeto Nova Luz. Uma nova luz para a cidade. Uma nova luz para os seus negócios.

A Luz, uma das mais antigas regiões da cidade de São Paulo, circunvizinha ao centro histórico, reúne uma grande diversidade de funções. Além de concentrar uma parcela significativa do patrimônio histórico da cidade e do Estado, abriga também alguns dos seus mais importantes pólos de comércio e negócios. A região tem recebido modestos investimentos públicos ao longo dos últimos 30 anos, e grande parte de seus equipamentos públicos, monumentos e instituições foram restaurados e modernizados. Apesar disso, algumas áreas próximas à Estação da Luz, que abrigam principalmente antigos construídos, receberam pouco ou quase nenhum investimento privado. A deterioração dessas construções propiciou que, ao longo dos anos, sua ocupação se desse prioritariamente por parcelas da população ligadas à criminalidade, fato este que acentuou sua degradação e consequente desvalorização.

Uma ação incisiva por parte da Prefeitura de São Paulo, através de uma série de ações de fiscalização, intervenção em estabelecimentos irregulares e reestruturação urbana, conseguiu em pouco tempo desmontar a rede de criminalidade ali instalada há várias décadas, e a área já apresenta sinais bastante positivos no sentido da recuperação. O projeto Nova Luz sintetiza a forte intenção da Prefeitura no sentido da requalificação urbano e funcional dessa área, com o objetivo de potencializar a já grande atração que a região da Luz exerce na cidade e no País. Seu multiculturalismo e o amplo gama de ofertas de turismo cultural e de negócios atraem visitantes de todo o Brasil e do mundo. Incentivos fiscais e aos investimentos proporcionados que a área se torna fortemente competitiva na atração de novos negócios e contribuiu para reverter o atual quadro de evasão de empresas para outros municípios.

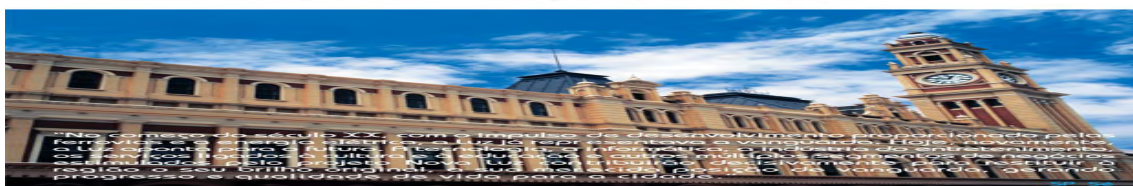


Imagem retirada do site EMUR em 2006.

2 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO E GENTRIFICAÇÃO: DOIS CONCEITOS ABORDADOS NA ANÁLISE

2.1 PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

O planejamento estratégico é pautado no conceito de que a cidade passa pelos mesmos processos e desafios que uma empresa, marcada pelo princípio de competitividade entre as cidades, assim como uma empresa que está sempre buscando maneiras de sobressair-se aos seus concorrentes. Tem seus fundamentos técnicos originários da Harvard Business School e os principais entusiastas são os catalães Jordi Borja e Manuel de Forn. Esse novo conceito de planejamento urbano vem sido largamente difundido em vários países do mundo em especial na América Latina através de agências multilaterais (BIRD, Habitat).

Carlos Vainer (2000) analisa alguns textos dos catalães citados anteriormente e desenvolve um pensamento a respeito do planejamento estratégico, afirmando que o discurso desse modelo pode ser representado a partir de três analogias: cidade mercadoria, a cidade empresa e a cidade pátria.

A idéia de que a cidade é uma mercadoria e que as demais também estão à venda, torna muito atraente para as empresas multinacionais se instalarem em diversos países sem muita dificuldade, pois a competição lhes permite muitos benefícios e poder para exigir determinadas infra-estruturas urbanas. É recomendado que a cidade promova uma imagem positiva para o exterior, disponibilize uma infra-estrutura adequada para os padrões exigidos.

[...] tão longo uma região do mundo se articula à economia global, dinamizando a economia e a sociedade locais, o requisito indispensável é a constituição de um centro urbano de gestão e serviços avançados, organizados, invariavelmente, em torno de um satélite; hotéis de luxo, com segurança adequada; serviços de assistência secretarial de inglês; empresas financeiras e de consultoria com conhecimento da região; escritórios de

governos regionais e locais capazes de proporcionar informações e infraestrutura de apoio ao investidor internacional; um mercado de trabalho local com pessoal qualificado em serviços avançados e infraestrutura tecnológica. (BORJA & CASTELLS, 1997 apud VAINER, 2000: 79)

É necessário vender uma imagem de cidade justa, democrática e segura. Carlos Vainer aponta que no Plano Estratégico do Rio de Janeiro que teve consultoria dos catalães citados anteriormente, um dos problemas levantados por eles era a ‘forte visibilidade da população de rua’, ou seja, para vender uma cidade é primordial que dela estejam distantes um tipo de população indesejável.

[...] transformada em coisa a ser vendida e comprada, tal como a constrói o discurso do planejamento estratégico, a cidade não é apenas uma mercadoria mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários solváveis. (VAINER, 2000: 83)

A cidade como empresa quer opor-se ao planejamento urbano modernista, onde o modelo era a fábrica taylorista com elementos de produção tais como racionalidade, funcionalidade e regularidade. Essa cidade empresa proposta pelo planejamento estratégico busca uma atuação da cidade subordinada à fins da lógica do mercado, competitividade e produtividade. “Agir estrategicamente, agir empresarialmente significa, antes de mais nada, ter como horizonte o mercado, tomar decisões a partir das informações e expectativas geradas no e pelo mercado”. (VAINER, 2000: 86)

A parceria público-privada está essencialmente garantida nesse modelo de planejamento, onde o poder público dever prover a estrutura necessária para amparar essa parceria. Segundo Vainer quando os catalães referem-se a uma separação rígida entre o setor público e o privado eles querem na verdade uma relação sem mediações, onde os capitalistas e empresários possam atuar nas políticas públicas com grande liberdade, sem restrições. Os grupos privados apropriam-se então de instrumentos do poder público legitimando assim seus interesses. A cidade como empresa ganha outros significados e atores diferentes, e assim sendo necessita de pessoas que entendam esse tipo de estrutura, novos significados são atribuídos à ela, “[...] sujeito/ator econômico... e, mais especificamente, num sujeito/ator cuja natureza mercantil e empresarial instaura o poder de uma nova lógica, [...]” (VAINER, 2000:89)

A cidade empresa nega a cidade enquanto espaço político e, uma das maneiras de legitimar essa subordinação da cidade ao interesse privado é a construção ideológica desse projeto. A fórmula do sucesso é criar a sensação generalizada de consciência da crise, o sentimento de patriotismo e pertencimento à cidade.

Em todas as cidades o projeto de transformação urbana é a somatória de três fatores: a) a sensação de crise aguda pela conscientização da globalização da economia; b) a negociação entre os atores urbanos, públicos e privados e a geração de liderança local (política e cívica); c) a vontade conjunta e o consenso público para que a cidade dê um salto adiante, tanto do ponto de vista físico como econômico, social e cultural. (CASTELLS & BORJA, 1996: 156 apud VAINER, 2000: 92-93)

Para que seja alcançado o sucesso total do projeto de cidade empresa, um sentimento de trégua e paz social deve ser sentindo pelo vários atores sociais. Depois dessa paz alcançada é o sentimento de patriotismo que deve surgir. “Geração de um patriotismo da cidade que permita a seus líderes, atores e conjunto da cidadania assumirem com orgulho seu passado e seu futuro e, especialmente, a atividade presente em todos os campos”. (CASTELLS & BORJA, 1996: 160 apud VAINER, 2000: 94)

A permanência dos investidores nessas cidades será garantida através de um desmanche e banimento das políticas partidárias. Sem confrontos e oposições fica fácil sustentar-se um plano de governo que já não necessita de agentes políticos, mas sim de uma figura carismática, um líder empresarial que concilia todas as esferas sociais.

2.1.1 PROGRAMAS CULTURAIS NA REGIÃO DA LUZ

O elemento cultural tem sido fartamente explorado em projetos de revitalização ou requalificação urbana. Em vários países da Europa, áreas portuárias e centrais foram requalificadas com o principal objetivo de atração turística e cultural, áreas de lazer que contemplassem uma demanda de turistas e a população com renda alta. Otília Arantes (2000: 16 grifos do autor), comenta em texto publicado no livro “Desmanchando Consensos” esse uso irrestrito do elemento cultural nos programas de reconfigurações urbanas:

O tudo é cultura da era que parece ter se inaugurado nos idos de 1960 teria pois se transformado de vez naquilo que venho chamando de *culturalismo de mercado*. De tal forma que a cultura - que nos primórdios da Era Industrial se cristalizara como esfera autônoma dos valores antimercado-, ao tornar-se imagem, quer dizer representação (como sabe qualquer gerente de marketing numa sociedade do espetáculo), acabou moldando, de um lado, indivíduos (ou coletividade imaginadas) que se auto-identificam pelo consumo ostensivo de estilos e lealdade a todo tipo de marca; de outro, o sistema altamente concentrado de provedores desses produtos tão intangíveis quanto fabulosamente lucrativos.

Na região da Luz é a partir da década de 80 que esse mote é explorado como motivador de uma transformação.

Em 1974 a lei de zoneamento da cidade inclui uma nova zona chamada (Z8), tratava-se de um tipo de área que exigia um estudo e regulamentação específicos e a região da luz foi assim classificada. Contratou-se então o escritório de Rino Levi Arquitetos Associados para desenvolver o projeto chamado de “Luz: renovação urbana”. Os principais objetivos eram incentivar o adensamento populacional construindo edifícios residenciais, postos de saúde, escolas e sistema de transporte integrado (trem-metrô), valorização do patrimônio cultural e incentivo ao lazer e cultura. Esse projeto ficou somente no papel, nunca foi implantado. Nota-se uma

primeira tentativa de reverter o processo de abandono causado pelas elites paulistanas.

O Projeto Luz Cultural foi coordenado pela Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo em 1984. Compreendia a área entre o Rio Tamanduateí, a Avenida Rio Branco, a Rua Mauá e adjacências. As principais iniciativas desse projeto foram a implantação da Oficina Cultural Oswald de Andrade, a recuperação da Praça Fernando Prestes, iluminação de alguns prédios históricos e algumas melhorias no Jardim da Luz.

Monumenta foi um programa elaborado em 1997 que visava incentivos para cidades explorarem o turismo associado ao patrimônio histórico. As cidades foram escolhidas com a ajuda da UNESCO, levou-se em consideração o conjunto arquitetônico e seu valor histórico, priorizando cidades cujo conjunto fosse tombado pelo IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico Artístico e Arqueológico Nacional). A linha de crédito foi do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e com ela algumas condições, uma delas é que a prefeitura deveria oferecer uma contrapartida e tornar o projeto rentável, ou seja, garantir a sustentabilidade econômica do investimento. Algumas cidades foram escolhidas para participar do programa: Rio de Janeiro, São Paulo, Olinda, Recife, São Luís, Salvador e Ouro Preto.

Em São Paulo o Programa foi implantado em 2001 e coordenado pelo DPH (Departamento de Patrimônio Histórico da Secretaria da Cultura) associado ao Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo). Definiu-se uma área onde estavam localizados os prédios e, após seleção notou-se que considerável parte deles já haviam sido alvo de outro programa em curso desde 1995. “[...] restaram 26 elementos históricos tombados e 231 imóveis de propriedade privada, dos quais 131 foram escolhidos como alvo de intervenção direta com os recursos do Programa Monumenta. Esta escolha pautou-se pelo estudo do mercado imobiliário feito em 2002, elaborado tendo em vista uma estimativa da valorização dos imóveis privados e dos monumentos, no qual o objetivo era gerar o máximo de ganho imobiliário nos três primeiros anos do Programa.” (ROSATI, 2006: 8)

O Projeto Pólo-Luz tinha como programa a recuperação e intervenção urbana, financiado pelo Governo Federal e Estadual, as principais intervenções foram a reforma da Pinacoteca do Estado de São Paulo (1995- 1998), criação da Sala São Paulo através da reabilitação da Estação Júlio Prestes (1996-1999) a restauração do Mosteiro da Luz e ampliação do Museu de Arte Sacra (1997-1999); a recuperação do Jardim da Luz (1999); o restauro da Igreja de São Cristóvão (1995-2001); a restauro e reforma do antigo Hotel Flórida, para sediar a Universidade Livre da Música; a implantação do Museu da Energia no casarão que pertencia a Santos Dumont e a restauração da Estação da Luz, com a instalação do Museu da Língua Portuguesa.



Mapa de alguns equipamentos culturais da região
Fonte: O estado de São Paulo, 28/01/08

Com o programa de Requalificação Urbana Nova Luz outro elemento cultural é inserido na paisagem da região, um teatro de dança e ópera será construído no local que abrigou por muitos anos a primeira rodoviária da cidade, abrange um trecho da Praça Júlio Prestes, das Ruas Helvétia, das Avenidas Duque de Caxias e Rio Branco. Esse projeto tem financiamento do BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) e do Governo do Estado de São Paulo. Trata-se de um complexo com 95 mil metros quadrado de área construída distribuídos em quatro pavimentos, contará com três teatros: um para dança e ópera, outro para teatro e recitais e uma sala experimental.

Segundo entrevistas veiculadas em jornais e revistas, a finalidade de inserção de um equipamento desse porte na cidade é consolidar a área como o maior pólo cultural da América Latina.



*Maquete do Complexo Cultural Teatro de Dança de São Paulo.
Fonte: Jornal O Estado de São Paulo Foto: Sergio Castro/AE*



*Fotomontagem do Complexo Cultural Teatro de Dança de São Paulo.
Fonte: Arcoweb, 08/10/09*

2.2 GENTRIFICAÇÃO

O termo gentrificação tem sido utilizado por urbanistas, geógrafos e sociólogos para designar um processo pelo qual as áreas centrais de diversas cidades do mundo vêm passando. Abordar o caso de Nova Iorque é importante, pois o autor Neil Smith (SMITH, 2006: 73) acompanhou e descreveu três processos interessantes e determinantes para a configuração da cidade: “essa cidade viu evoluir sua gentrificação de uma anomalia local para uma estratégia urbana articulada.”

O conceito de gentrificação foi abordado primeira vez pela socióloga inglesa Ruth Glass que formulou esse termo no início da década de sessenta para explicar o fenômeno observado em antigos bairros do centro de Londres, onde a população de classe média estava povoando essa área ao invés de se instalarem em subúrbios como era o modelo dominante da época:

Um após o outro, numerosos bairros operários londrinos foram invadidos pelas classes médias altas e baixas. Locais degradados ou com casinhas modestas, com dois aposentos no térreo e dois em cima, foram retomadas quando os contratos de aluguel expiraram, e se tornaram elegantes residências de alto preço. Residências vitorianas maiores, que tinham mudado de função – ou seja, haviam passado a ser utilizadas como pensões familiares ou sub-locadas – recuperaram novamente um bom nível de status. Esse processo de gentrificação, uma vez começado em um bairro, se estendeu rapidamente até que quase todas as camadas populares que aí moravam originalmente tivessem deixado o lugar e que todas as características sociais tivessem mudado. (SMITH, 2006: 60 apud GLASS, 1964: XVIII)

Neil Smith aponta o caso inglês como uma curiosidade marginal do mercado residencial de Islington, algo pitoresco que as classes média e alta faziam por lazer. No entanto um terço de século mais tarde esse processo evoluiu rapidamente e os agentes do renascimento urbano se incorporaram ao Estado e às empresas, ou participavam de parcerias público-privada. Smith chama a atenção para o fato de uma

experiência local e iniciada nas grandes cidades como Londres, Nova Iorque, Paris, Sidney ter se tornado mundial, e se propagado pelos mais diversos centros de cidades, com muita distinção entre si devido ao contexto e particularidades de cada local, mas, independentemente de sua forma a “gentrificação implica no deslocamento dos moradores das classes populares dos centros.” (SMITH, 2006: 63)

Smith estudou o caso de Nova Iorque e aponta três fases da gentrificação na cidade: a primeira antecede a crise financeira e fiscal de 1973; a segunda vai do fim dos anos setenta aos oitenta; a terceira entre 1994 e 1996.

A primeira fase inicia-se de forma isolada com a reabilitação de algumas áreas como Greenwich Village, no sul de Manhattan nos anos cinquenta. Esse processo trouxe um grande influxo de pessoas da classe média e alta. Nos anos sessenta outros bairros de Nova Iorque como Soho, Upper West Side, Brooklyn Heights entraram no processo de gentrificação, mas é nos anos setenta que se assume como “critério de análise” o termo inglês. Foi uma fase esporádica e sem muitos investimentos dos setores imobiliários, pois esses ainda olhavam com desconfiança as regiões *degradadas* e, os maiores interessados nesse retorno ao centro foram os artistas dos movimentos de contracultura da época.

Depois da crise econômica de 1973-1977 Nova Iorque passou por uma profunda mudança estrutural, no campo político, na economia, no espaço e na cultura. Smith explica as causas da gentrificação segundo sua teoria chamada *rent gap* (renda diferencial):

As causas originais da gentrificação estavam na mobilidade geográfica do capital e nos modelos históricos do investimento e desinvestimento no campo urbano: o investimento nas áreas urbanas periurbanas em detrimento da região central, dominante no século XX, criou condições espaciais de reinvestimento sobre locais específicos do centro, tomando a forma de gentrificação. (SMITH, 1979-1996 apud SMITH, 2006: 67)

A municipalidade intensificou investimentos na área central e pericentral, reduzindo os preços dos terrenos e edifícios nos bairros mais antigos e degradados. Os moradores dessas áreas sofreram os impactos da crise e se viram obrigados a vender seus imóveis aos promotores imobiliários que tiraram proveito da situação comprando terrenos por valores muito baixos.

O processo da década de 80 foi intensificado e a primeira população que havia comprado os imóveis dos moradores antigos estava agora também deixando aqueles bairros. A prefeitura foi assessorada por uma Corporação de Assistência Municipal e por um Conselho de Controle Financeiro, ambos ligados aos bancos. O setor imobiliário foi contemplado com muitas vantagens, receberam financiamentos para construir em terrenos públicos além de descontos em taxas, o acordo seria deixar uma parcela de 20% destinada à construção de habitação popular - essas construções foram instaladas em bairros bem distantes da área a valorizada-.

No período do governo Ronald Reagan foram reduzidos os financiamentos para habitações populares e suprimidos os programas de subsídios: ainda que as ajudas federais ao desenvolvimento urbano e à gentrificação tenham sido afetadas, o processo já estava bastante avançado e a bomba de fundos privados já havia sido devidamente lubrificada para que uma avalanche imobiliária sem precedentes acontecesse nos anos oitenta. [...] a política de habitação para Nova Iorque do final dos anos oitenta era a gentrificação. (SMITH, 2006:68)

Um termo batiza o novo perfil de moradores dessas áreas: *yuppie*¹. São jovens de classe média alta, com grau de instrução alto, geralmente solteiros ou casais com dupla renda. Enquanto isso acontecia com os jovens de classe média, famílias inteiras foram expulsas de suas moradias, sobe o número de sem teto chegando aos 1,5% da população da cidade.

O último período apontado por Smith (SMITH, 2000: 70) é partir de 1994, ele o chama de gentrificação generalizada. Depois do crash da Bolsa em 1987 o processo de gentrificação ficou estagnado, “os valores dos aluguéis baixaram, as taxas de vacância subiram e as reabilitações, assim como novas construções foram rebaixadas ao mínimo.”

Os investimentos em imóveis residenciais nas áreas da segunda onda de gentrificação foram repensados, mas nos bairros mais centrais como Soho e Upper

1 "**Yuppie**" é uma derivação da sigla "YUP", expressão inglesa que significa "Young Urban Professional", ou seja, **Jovem Profissional Urbano**." Fonte: Wikipédia

West Side o processo prosseguiu. A partir de 1994 a gentrificação tem uma retomada e se amplia a partir de 1996, agora o processo se generaliza por todo o centro da cidade:

[...] mais que edifícios reabilitados e apartamentos reformados, a gentrificação abrange cada vez mais os novos restaurantes e as vias comerciais do centro, os parques em frente ao rio e os cinemas, as torres de edifícios das marcas famosas, os museus das grandes fundações, os locais turísticos de todo tipo, os complexos culturais, em resumo, todo um leque de grandes operações na paisagem das áreas centrais. [...] A gentrificação não representa mais uma simples estratégia residencial, mas aparece na proa da mudança metropolitana nas áreas centrais da cidade. (SMITH, 2006: 72-73)



Incentivo







Incentivos fiscais e aos investimentos regidos pelo lei 14096 de 8 de dezembro de 2005:

- * Redução de 50% do IPTU e do ITBI
- * Redução de até 60% do ISS sobre os serviços de construção ou reforma do imóvel

CID - Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento: uma importante garantia para o futuro dos seus negócios.

Os valores investidos na elaboração de projetos, aquisição de terrenos, execução de obras e melhoramento em instalações incorporáveis ou inerentes aos imóveis, bem como aquisição de equipamentos, serão convertidos em Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento (CIDs), que chegam a até 80% do investimento e poderão ser utilizados para pagamento do saldo de IPTU, ISS e aquisição de créditos de bilhete único para os funcionários, entre outros vantagens.




SE VOCÊ É EMPRESÁRIO E ATUA EM UMA DAS ÁREAS ABAIXO, TRAGA O SEU NEGÓCIO PARA A LUZ. VOCÊ VAI SER BENEFICIÁRIO COM UMA DAS MAIORES POLÍTICAS DE INCENTIVO DE TODOS OS TEMPOS NA CIDADE.




Projeto

UMA NOVA LUZ PARA SEUS NEGÓCIOS



UMA NOVA LUZ PARA A CIDADE

• Software • Academias de ginástica, dança, esportes, natação e artes marciais • Hospitais, laboratórios e pronto-socorros • Licenciamento e distribuição de programas de computador • Análises de dados, processamento e suporte técnico em informática • Web design e multimídia • Cursos de idiomas, computação e técnicos em geral • Ensino fundamental e superior • Shows e espetáculos

• Estádios de som e fotografia • Hotelaria • Buffets e eventos • Provedores de acesso à Internet • Radiografia, microfilmagem, digitalização e serviços de gráfico rápido • Casas de shows, boîtes, desfiles e festivais • Escritórios de telemarketing e call centers • Agências de propaganda • Lojas de departamentos • Shopping centers • Supermercados e hipermercados

COMO INVESTIR NESTA REGIÃO QUE SE EXPANDE COMERCIALMENTE NA VELOCIDADE DA LUZ.









Com todos os estímulos e incentivos, a expansão dessa nova área comercial transcorre na velocidade da luz. Para ingressar no programa, é necessário apenas a apresentação de projeto de investimento mínimo para implantação, expansão e modernização de empresas ou de empreendimentos residenciais. Tudo para acender os lucros e oferecer uma nova luz aos seus negócios.

Imagem retirada do site EMUR em 2006.

3 CONTEXTO DA IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

O projeto “Nova Luz” surge em 2005 num momento em que se discutia o futuro do *centro velho* da cidade de São Paulo, os debates eram promovidos pela organização não governamental Viva o Centro, na qual tinha como sócios fundadores diretores de importantes bancos. A ação vem justificada a partir do fenômeno de *esvaziamento populacional e desvalorização imobiliária*, juntamente com as *ilegalidades* como permanência de camelôs e consumo e tráfico de drogas e na região. Por esses motivos a região passou a ser pejorativamente chamada de “Cracolândia” (grifos meus).

Em entrevista cedida a Frúgoli (2000: 75), Regina Meyer - arquiteta e consultora da Associação Viva o Centro - fala da influência do projeto de renovação urbana em Barcelona:

Barcelona entrou com um exemplo importante, não só para a Viva o Centro, mas para todo mundo que trabalhou com cidades nos últimos 10 anos. Em primeiro lugar, foi a questão da atitude política diante da cidade, de assumir a cidade enquanto um espaço fundamental para a organização da sociedade diante os desafios pós-industriais, a utilização da cidade para essa nova etapa. E Barcelona também, pelo menos para mim, era o espaço do urbanismo reparador: você utilizar todas as oportunidades que surgiram para reorganizar a cidade, levando em conta a sua existência histórica. Então, desde uma pequena praça, um cantinho de uma rua num bairro popular, até uma praça quase imperial dentro da cidade, era sempre voltado para uma espécie de melhoria vida interior da cidade. Tinha uma postura do governo municipal e, no caso de Barcelona, até de comuna, dos arquitetos, da população, quer dizer, houve uma espécie de confluência positiva. Assim como o Barão de Haussmann foi o modelo do final do século XIX, Barcelona se tornou o grande modelo dos anos 90.

A Associação Viva o Centro entrega a José Serra na época das eleições para prefeitura de São Paulo, uma lista com 10 propostas para o centro, dentre elas consta o projeto de requalificação para área da Luz.

Essa “retomada” ao centro de São Paulo faz parte de uma série de ações combinadas juntamente com o Plano Diretor Estratégico, Plano Regional da Sub-

Prefeitura da Sé e da Operação Urbana Centro. O recorte de intervenção compreende o bairro Santa Ifigênia, numa área de aproximadamente 362 mil metros quadrados, servida de uma estrutura de transporte que conta com linhas de ônibus, trem e metrô (esse último em expansão: Linha Amarela); equipamentos culturais tais como a Pinacoteca do Estado de São Paulo, Museu de Artes Sacras, Escola de Música Tom Jobim, Sala São Paulo, Estação Pinacoteca, Memorial da Resistência (antigo Dops), Parque da Luz; ruas com forte potencial comercial tais como José Paulino e Santa Ifigênia.

Em 2005 José Serra nomeia Andrea Matarazzo para ocupar o cargo de subprefeito da Sé, figura reconhecida no meio político por ter ocupado alguns cargos importantes, tais como embaixador e presidente de algumas empresas. Ele é encarregado de coordenar as principais ações na área central. Sua maior aspiração enquanto subprefeito é transformar a Cracolândia no maior pólo cultural da América Latina, e para isso enlaça todas as parcerias necessárias, desde forte apoio da mídia até parcerias com setores privados.

3.1 REQUALIFICAÇÃO URBANA NOVA LUZ

Através do decreto de utilidade pública Nº 46.291/2005, a prefeitura de São Paulo, delimitou uma área na região de Santa Ifigênia onde acontecerá o Projeto de Requalificação Urbana Nova Luz: Avenidas Duque de Caxias, Rio Branco, Cásper Líbero, Ipiranga e Rua Mauá, dentro desse perímetro existe ainda uma área demarcada como ZEIS-3 (Zona Especial de Interesse Social).



Delimitação do perímetro da ZEIS-3

Foto: Google

É aprovada também a Lei nº 14.096 de 8/12/05, que cria o programa de Incentivos Seletivos para as empresas que se instalarem na região, essa lei têm duração de 10 anos a partir da sua publicação. Os incentivos são redução de 50% no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), 60 % do Imposto Sobre Serviços (ISS) e 50% do IBTV. Em 10 de janeiro de 2008 foi publicado no Diário Oficial do Município o resultado do edital com a relação das empresas habilitadas (área de tecnologia, publicidade, call Center e cultura) com projetos de investimentos: IBM Brasil Ind. Máquinas e Serviços Ltda., BR Properties S/A, Instituto Moreira Salles, Mercado

Eletrônico S/A, E-safetransfer S/A, Digisign Ltda., Meta Serviços em Informática Ltda., Fess Kobbi Assessoria de Marketing e Comunicação Ltda., Klar Ind. de Com. de Elétrico Eletrônicos Ltda., TMS Call Center S/A, Partifib Projeto Imob., DMF Construtora Incorporadora Ltda., BRQ Soluções em Informática S/A, Pyxisinfo Tecnologia Ltda., Audatex Brasil Serviços Ltda., Magma Sistemas Consultoria S/A, Microsoft Informática Ltda., Bravo Telecomunicações Ltda., Atento Brasil S/A, TNL CONTAX S/A e BRC XVI empreendimentos Imobiliários Ltda.

Em 2007 o Decreto de utilidade pública Nº 48.349/2007, amplia a área para eventuais desapropriações. O novo perímetro vai até a Avenida São João.



Perímetro de utilidade pública Foto: Google



Perímetro de incentivos seletivos Foto: Google

Segundo o Plano Urbanístico as ruas passarão por um ordenamento de mobiliário, haverá troca de piso, arborização quando existir espaço nas calçadas e terá a fiação enterrada. Nas avenidas Cásper Líbero, Ipiranga, Rio Branco, Duque de Caxias e Rua Mauá e ao longo da Rua General Couto de Magalhães será executada uma vala técnica para a passagem de cabos de fibra ótica. Essas obras são co-financiadas pelo BID sendo uma das ações do ProCentro.

Haverá ordenamento de percurso que ligará as instituições culturais – Sala São Paulo, Pinacoteca, Museu da Língua Portuguesa - através das Av. Duque de Caxias, Rua Mauá, Av. Cásper Líbero, Av. Ipiranga e da Av. Rio Branco. Outras ruas fora do circuito cultural também passarão pelo ordenamento, as ruas Santa Ifigênia, Rua dos Protestantes, General Couto Magalhães e algumas ruas lindeiras às quadras desapropriadas.

2. ARTICULAÇÃO EXTERNA

A ÁREA DE PROJETO ANCORADA AO SEU ENTORNO



Mapa de articulações

Fonte: EMURB

Duas quadras (69 e 77) já foram desapropriadas em sua totalidade, com exceção de um imóvel na quadra 77, sediarão alguns edifícios públicos. Na Rua dos Gusmões (quadra 67 e 75) duas áreas foram desapropriadas para construção de Habitações de Interesse Social (HIS).



Quadra 69

Rua dos Protestantes esquina com a Rua dos Gusmões



Quadra 77
Rua vitória esquina com Rua General Couto de Magalhães

Segundo a apresentação disponibilizada no site da prefeitura de São Paulo, a proposta de revitalização da Nova Luz se estrutura em quatro eixos:

1º “[...] elaboração de um plano urbanístico que norteará as intervenções urbanas, econômicas e sociais, seja pelo poder público, seja pelo poder privado, definindo diretrizes e um padrão de uso e ocupação do solo que leve à requalificação urbanística da área.”

2º “[...] conjunto de ações a serem implantadas junto ao setor público municipal para empreender flexibilidade e agilidade a todos os processos necessários à execução de empreendimentos na região que envolvam a prefeitura do município de São Paulo. Isso engloba desde a modificação de formas de trabalho dentro do poder municipal até a alteração de mecanismos legais.”

3º “[...] envolve uma série de articulações a serem feitas junto ao setor privado e junto ao setor público não municipal para a viabilização do projeto. Em relação ao setor privado, essas articulações incluem principalmente ações voltadas a atrair empreendimentos para a região e gestões no sentido de garantir sua viabilidade financeira.”

4º “[...] compreende a realização de um conjunto de intervenções concretas, que dividem em intervenções numa ‘região piloto’, localizada em um dos extremos da área abrangida pelo projeto, e em uma série de projetos localizados em seu entorno. [...] seu objetivo é dar início de fato à transformação da região, proporcionando uma

espécie de ‘efeito demonstração’ que possa acenar ao setor privado um horizonte diferenciado para a realização de investimentos.”

Em maio de 2009 foi aprovada a Lei 14.917/09 que trata da Concessão Urbanística no município de São Paulo, e na sequência aprovou-se a Lei 14.918/09 que permite a aplicação dessa lei no perímetro do projeto de requalificação Nova Luz. Essa lei concede à iniciativa privada o poder de desapropriar e negociar os lotes que desejarem diretamente com os proprietários de imóveis da região. Foi uma maneira encontrada pela prefeitura para livrar-se da maior dificuldade que é disponibilizar grande terrenos aos empresários que necessitam de áreas amplas para construir seus edifícios. Será promovido um processo licitatório e a concessionária vencedora terá por base um projeto urbanístico específico com detalhamento das intervenções a serem realizadas. A ela caberá promover as desapropriações dos imóveis conforme o projeto urbanístico, de forma amigável ou judicial; poderá revender e locar as unidades resultantes do projeto.

Outro fato em discussão gira em torno do novo Complexo Cultural de Teatro Dança que será construído na quadra onde funcionou a primeira rodoviária da cidade de São Paulo. Trata-se um projeto milionário desenvolvido pela dupla de arquitetos suíços Herzog e De Meuron, conhecidos mundialmente por obras em grandes cidades européias, realizaram recentemente o Estádio Ninho de Pássaro para as Olimpíadas de Pequim. A escolha não se pautou em nenhum argumento que justifique a escolha de arquitetos internacionais contratados sem licitação e por um valor altíssimo. O valor estimado da obra é de 300 milhões, desse montante os arquitetos ficarão com 25,5 milhões. O projeto é mais uma iniciativa do governo do Estado de São Paulo, que contará com financiamento do BID para fazer da Cracolândia o maior Pólo Cultural da América Latina.

Abaixo imagens que simulam a evolução da cenário:



Cenário atual



Estudo de permanência



Espaços públicos

Cenário finalizado



4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Em 2006 a prefeitura exibe em sua página da internet uma propaganda para atrair os empresários para a região da Luz, ao longo do argumento é colocado como causa da deterioração os poucos investimentos privados e conseqüentemente a apropriação desses espaços “por parcelas da população ligadas à criminalidade, fato esse que acentuou sua degradação e conseqüente desvalorização.” Assim, a prefeitura se isenta de qualquer responsabilidade, não reconhecendo que investiu por anos em outros setores da cidade.

O slogan de abertura da página “Nova Luz. Uma nova Luz para a cidade. Uma nova Luz para seus negócios” tinha como pano de fundo pessoas felizes nas ruas com sacolas, ao lado de vitrines; imagens dos equipamentos culturais como a Pinacoteca e a Sala São Paulo; equipamentos educacionais; escritórios, além da imponente fachada da Estação da Luz. A imagem cria um clima de tranquilidade e ambiente democrático. “Na paisagem aparentemente democrática, a extraordinária desigualdade do consumo exprime o poder redobrado das classes que fizeram a linguagem da gentrificação chegar ao primeiro plano.” (SMITH, 2006: 73)

Ao retomarmos os conceitos descritos no capítulo 2 é possível apontar no caso do projeto em análise alguns fatores que o inserem na “busca de inserção” num mercado global, torna-se clara a aplicação das recomendações dos planejadores estratégicos, como se pôde perceber nas declarações de Regina Meyer. Outros fatores estão estritamente correlacionados com o tipo de planejamento adotado e exercem forte influência nos resultados: a pressão exercida pelo setor imobiliário, a legitimação de instrumentos urbanísticos que permitem privilegiar alguns setores e excluir outros e, a promoção de equipamentos públicos (culturais) que promovam a imagem da cidade.

O sentimento agudo de crise (grifos nossos) é difundido pela mídia que exibiu por muito tempo imagens assustadoras da região da Luz, além de empregar termos que fortaleceram a idéia de *degradação*, passou a generalizar toda a área como Cracolândia, colocou como vítimas as pessoas que não poderiam circular tranquilamente para desfrutar dos equipamentos culturais que o bairro da Luz dispõe. Villaça (1999: 231) desenvolve um pensamento interessante a respeito da naturalização dos termos aplicados aos processos sociais: “[...] O centro de nossas cidades sofre um processo de deterioração. Deterioração (sinônimo de apodrecimento) é um processo natural, inevitável, decorrente do envelhecimento. Segundo essa versão, é o envelhecimento dos centros de nossas metrópoles que estaria provocando sua ‘deterioração’. Não é seu abandono pela classe dominante.”

Segundo Villaça (1999: 231) “a classe dominante vem desenvolvendo uma ideologia específica sobre o espaço urbano de nossas metrópoles, tendo por objetivo facilitar a dominação através dele.” Complementando o pensamento anterior cita Chauí que define ideologia como:

[...] uma versão da realidade social desenvolvida pela classe dominante, tendo em vista facilitar a dominação, tornando-a aceitável pelos dominados. Essa versão tende a esconder dos homens o modo real como as relações sociais são produzidas. Por meio da ideologia os homens legitimam as condições sociais de exploração e dominação, fazendo que estas pareçam verdadeiras e justas.

O discurso da necessidade de revitalizar a área está bastante presente nos grandes meios de comunicação e é largamente difundido desde o início projeto, seja através de matérias jornalísticas ou pelas falas de representantes da municipalidade:

A área, a mais *degradada* do centro, é alvo de uma força tarefa desde o dia 23 de maio que reúne cerca de 600 pessoas, entre policiais militares, civis, guardas civis metropolitanos e agentes da prefeitura. O objetivo da ação, denominada "Operação Nova Luz", é a de realizar um verdadeiro "pente fino" na área, com vistorias em hotéis, bares, guarda-volumes e lojas. O foco principal, segundo a administração municipal, é a *revitalização* da região².

A prefeitura relata em seu site as operações (conhecida de Operação Limpa) realizadas na área, estas passam desde a vistoria dos edifícios até remoção de moradores de ruas para albergues noturnos e encaminhamento das crianças para casas de proteção ao menor, o policiamento é intensivo para evitar o retorno³ desses grupos para esta região que precisa ser ocupada urgentemente por outro segmento. Relatam prisões de indivíduos foragidos, apreensões de armas, fiscalização contra “gatos” de água e energia. As operações são realizadas com as várias secretarias da prefeitura, como Secretarias Municipais de Saúde e da Assistência e Desenvolvimento Social, Polícia Militar, Polícia Civil e a Guarda Civil Metropolitana, contam também com a CET e concessionárias como Eletropaulo e Sabesp.

2 Fonte: Folha Online - 08/06/2007 - 20h45

3 Com a intensificação das ações policiais na região de Santa Ifigênia, usuários de crack e traficantes transferiram-se para cerca de 800 metros, no lado oposto da Avenida Duque de Caxias. Os pontos mais nevrálgicos são ao longo da Alameda Barão de Piracicaba até os muros da CPTM e ruas Guaianazes e Helvétia. Fonte:
<http://www.estadao.com.br/noticias/cidades,operacao-com-400-homens-prende-24-na-nova-cracolandia,145588,0.htm>

Com toda essa mobilização em torno da Cracolândia e um forte apelo midiático sensacionalista, o sentimento agudo de crise é reforçado mais uma vez e passa a ganhar força no cotidiano da população paulistana, até chegar ao que Carlos Vainer (2000) chama de consenso. Depois disto alcançado chega-se o momento de articulações perversas abertas publicamente, envolvidas em discursos que justificam iniciativas hostis⁴. Percebe-se uma clara semelhança entre o caso tema deste trabalho e o descrito por Carlos Vainer (2000) a respeito dos princípios adotados no Rio de Janeiro, ao se promover a idéia de que a ‘forte visibilidade da população de rua’ é um empecilho para o bom desenvolvimento do projeto. Esse argumento é difundido para justificar ações violentas na remoção de muitas famílias encortiçadas ou moradores de rua. O que se coloca aqui é este “estar visível” e não o problema estrutural que permeia a questão em torno do consumo de crack.

Seguindo outra receita do Planejamento Estratégico ícones da arquitetura e da cultura são explorados como mercadoria, estandardizados, colocados em evidência a todo custo.

Evidente, é quase supérfluo dizer quem ganha e quem perde, ou seja, quais os primeiros a rebaixar os seus próprios padrões de qualidade civil. Não é necessário muita pesquisa - aliás abundante no livro de Molotch e Logan - para concluir que todo incremento de crescimento local, mantida as correlações sociais vigentes, implica uma transferência de riqueza e chances de vida, do público em geral para os grupos rentistas e seus associados. No caso, mais aparatoso e quase consensual, por exemplo, da Cultura (quem seria contra tal aprimoramento coletivo?) não é menos evidente essa troca desigual: “o processo de construção da cidade distribui esculturas, museus, edifícios de alto padrão atraindo aqueles que têm condições de escolher onde viver, trabalhar e gozar sua afluência. As zonas favorecidas incorporam, como lugares, o capital cultural que forja não somente seu futuro privilegiado, mas reduz o futuro das áreas menos favorecidas.”(MOLOTOCH, 258 apud ARANTES, 2000: 28)

Para consolidar essa explanação a respeito da exploração da cultura como algo determinante no planejamento estratégico e a inclusão da capital paulistana no circuito das grandes cidades mundiais, a prefeitura de São Paulo contratou dois arquitetos suíços de renome internacional para desenvolverem o ambicioso projeto da escola de dança e ópera, que se instalará na antiga rodoviária. A polêmica gerada no meio de profissionais ligados à arquitetura e urbanismo está não só na contratação de arquitetos internacionais, nem mesmo

4 “Eles fizeram uma operação para higienizar, ou seja, eles expulsaram os meninos de lá e esses meninos fizeram o quê? Foram para a rua transversal ou para outra rua,” argumenta Lúcia Pinheiro, coordenadora-geral da Fundação Projeto Travessia. “Hoje já está disseminado e não há mais controle”, alerta. Reportagem veiculada em 25/03/08 retirada do sítio: <http://g1.globo.com/Noticias/SaoPaulo/0,,MUL362682-5605,00.html>

de ser uma obra pública sem licitação, mas no fato de desembolsarem 300 milhões de reais, valor considerado astronômico⁵ por alguns críticos.

Rentabilidade e patrimônio arquitetônico-cultural se dão as mãos, nesse processo de *revalorização urbana* – sempre, evidentemente, em nome de um alegado civismo (como contestar?...). E para entrar neste universo dos negócios, a senha mais prestigiosa – a que ponto chegamos! (de sofisticação?) – é a Cultura. Essa nova grife do mundo *fashion*, da sociedade afluyente dos altos serviços a que todos aspiram. (ARANTES, 2000: 31 grifo do autor)

O projeto cultural desenvolvido na região da Luz atende com exatidão as recomendações dos planejadores estratégicos:

Os monumentos e as esculturas (pelo que representam e pelo prestígio de seus autores), a beleza plástica e a originalidade do desenho de infra-estruturas e equipamentos ou o cuidadoso perfil de praças e jardins proporcionam dignidade à cidadania, fazem a cidade mais visível e reforçam a identidade, incluído o patriotismo cívico de sua gente. (VAINER, 2000: 94 apud CASTELLS & BORJA, 1996: 95)

Em entrevista cedida a Revista Projeto Design em agosto de 2009, o secretário da cultura do Estado de São Paulo João Sayad expõe os motivos que levaram a escolha da dupla de arquitetos suíços: “Queríamos provocar um escândalo na arquitetura brasileira. No bom sentido. [...] São Paulo merece um grande marco arquitetônico e esse complexo desempenhará esse papel.” Dentre as declarações de Sayad, ficou evidente o desejo da Secretaria de Cultura do Estado de São Paulo em tornar a região da Luz o maior *Pólo Cultural da América Latina*, uma ilha dentro da cidade onde a cultural é tratada como o melhor produto a ser exposto.

Outra publicação jornalística⁶ realizou recentemente uma entrevista com Jacques Herzog, um dos arquitetos responsáveis pelo projeto da sala de Dança e Ópera, o título da

5 “A título de comparação, a Universidade Federal do ABC, cuja obra já está adiantada, tem em seu programa equipamentos similares aos da nova escola de dança. Porém, sua área construída de cerca de 100 mil m² é cinco vezes maior, e foi licitada por R\$ 96 milhões, 3 vezes menos do que o projeto para o centro! Os arquitetos vencedores do projeto receberam R\$ 3 milhões! Em outro exemplo, as obras do novo terminal de passageiros do aeroporto de Florianópolis, que incluem a construção da infraestrutura de circulação das aeronaves e de acesso viário, foram licitadas em R\$ 259 milhões, menos do que a escola de dança e seus 20 mil m²!” João Sette Whitaker em matéria no sítio: <http://www.correiocidadania.com.br/content/view/2691/>

6 Fonte: O ESTADO DE SÃO PAULO - 11/11/09

matéria traz a seguinte frase: “Arquiteto suíço vai mudar a paisagem do centro de São Paulo”. Nestas publicações podemos notar como foi incorporada a necessidade de uma arquitetura monumental, como à ela é conferida possibilidades de mudança. Consolidar essa área como o maior Pólo Cultural América Latina em detrimento de outras demandas sociais é fortalecer o processo de gentrificação em curso.

A gentrificação produz agora paisagens urbanas que as classes médias e altas podem consumir - uma vez que os sem teto foram rapidamente evacuados - e que contribuem para a formação de identidades de classe através de um espectro de classes significativo, ainda que de maneiras muito diferenciadas. (SMITH, 2006: 73)

Processos silenciosos e desumanos⁷ são executados em nome de uma transformação que garanta visibilidade política, sucessões eleitorais e benefícios futuros junto ao mercado imobiliário. A região da Luz e adjacências é palco de muitos conflitos sociais que não podem ser ignorados ou sanados através de projetos que promovam ícones da arquitetura e cultura. Esses elementos não carregam capacidade de transformarem a estrutura social do local nem ao menos de forma paliativa, posto que as políticas assistencialistas – (indenizações) para justificarem desapropriações onde serão instalados esses equipamentos - são bem medíocres⁸, o problema é simplesmente transferido de lugar.

Diversos atores estão envolvidos no Projeto de Requalificação Urbana Nova Luz, - sejam eles ligados diretamente (em resoluções) ou não - porém os que exercem maior poder de decisão junto à prefeitura é o setor imobiliário. Seguindo linearmente o percurso das negociações percebemos como este setor foi determinante nas iniciativas desenvolvidas pela prefeitura.

7 Declaração de uma síndica de um prédio na região da Cracolândia: “Não ficamos só na água. Já jogamos pedras e paus. Nos defendemos dessa bagunça que a polícia e a prefeitura dizem que é um problema social”. Notícia veiculada em 23/06/09 no sítio: <http://g1.globo.com/Noticias/SaoPaulo/0,,MUL1204876-5605,00-MORADORES+USAM+AGUA+PARA+AFASTAR+USUARIOS+DE+DROGAS+EM+SP.html>

8 Uma moradora do antigo Hotel Ibéria localizado na Rua dos Gusmões, relatou em recente conversa (set./2009) que os valores das cartas de crédito oferecidas pela prefeitura são muito baixos (algumas de 20mil outras de 35mil) causando um grande transtorno às famílias. O deslocamento na cidade em busca de locais à serem vendidos por esse valor demora meses e (freqüentemente sem sucesso), na maioria dos casos pede-se a revisão dessas cartas.

Um dos primeiros passos para iniciar o programa foi tratar das desapropriações, tarefa difícil, pois os imóveis dessa região possuem diversos empecilhos, lotes com diversos herdeiros, imóveis em processo de inventário e inquilinos (moradores de pensões ou donos de lojas que alugavam esses espaços) que se sentiram lesados.

Embora a prefeitura preveja indenizar os donos dos prédios na "Cracolândia", deixará de fora uma categoria que promete esbravejar: os inquilinos. Chamado de 'fundo de comércio', o grupo se articula para calcular o quanto perderia com a saída do local. [...] 'Nossa relação é com os proprietários [dos imóveis]', afirmou o subprefeito.⁹

A respeito disso segue outra fala¹⁰ do vice-presidente da Empresa Municipal de Urbanização (Emurb) Geraldo Biasoto:

O dirigente da Emurb esclareceu que será dada ao investidor a garantia de **desapropriação** pela prefeitura de toda área em que não houver acordo para a venda. Posteriormente, o investidor será obrigado a ressarcir a prefeitura do dinheiro gasto com a indenização. "É um modelo híbrido, envolvendo participação pública e privada", definiu Biasoto, afirmando que a prefeitura ficará à meio caminho de duas experiências internacionais de intervenções urbanas, a de Beirute e a de Barcelona. 'Beirute é a radicalização do que estamos fazendo, só com dinheiro privado. Barcelona teve muito dinheiro público', afirmou.

Em 30 de março de 2007 o jornal O Estado de São Paulo mostra como os representantes das construtoras estão eufóricas para iniciarem seus empreendimentos na região, a matéria traz a seguinte manchete "Construtoras se unem para tornar a Cracolândia um bairro classe média." Segue abaixo alguns trechos da matéria:

A esperada revitalização da Cracolândia, na região central de São Paulo, deverá sair pelas mãos do mercado imobiliário. [...] Grupos de empresas do setor negociam um acordo para construir os prédios ao mesmo tempo, com objetivo de acelerar a mudança no bairro.

O principal grupo de empresários é liderado pelo Sindicato da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), que contratou o arquiteto e urbanista Jaime Lerner, ex-governador do Paraná, para desenvolver um estudo de revitalização das oito quadras compreendidas dentro do projeto Nova Luz, desenvolvido pela Prefeitura.

9 Folha de São Paulo, 5 de abril de 2006.

10 Valor Econômico, 5 de abril de 2006.

[...]. 'O programa da Prefeitura é muito inteligente, muito atrativo. Ali, você está próximo dos principais símbolos arquitetônicos de São Paulo. O que falta, para a revitalização acontecer, são famílias morando", analisa Melo. "Em nossa visão, a concorrência será benéfica na região. Se todos construírem ao mesmo tempo, a revitalização ficará palpável ao comprador', diz o executivo. (diretor de Contrato da Odebrecht, Paulo Melo)

O estudo da Odebrecht chegou a render um folder de propaganda de um empreendimento, com térreo repleto de lojas e prédios de apartamentos com metragens que variam de 65 m² a 120 m². O projeto da construtora foi desenvolvido pelo arquiteto Mário Luion.

Melo projetou o preço do metro quadrado de área útil no empreendimento a R\$ 2.000. Desse modo, o apartamento de 65 m² sairá por cerca de R\$ 130 mil. 'Na verdade, incorporamos os incentivos fiscais concedidos pela Prefeitura oferecendo imóveis de alta qualidade por preço convidativo.'

Em 26/10/07 iniciaram-se as demolições na área, os imóveis demolidos estavam localizados na quadras General Couto de Magalhães, dos Protestantes e Mauá, numa área de 4.359 m². O evento contou com a participação do prefeito Gilberto Kassab que aproveitou a cerimônia para anunciar os nomes das 23 empresas habilitadas para se instalar na região. "Não existe mais a velha Cracolândia, a serviço da droga, a serviço do crime. É uma nova história, uma página virada" afirmou o prefeito de São Paulo. "¹¹

Em fevereiro de 2009 Gilberto Kassab encaminha à Câmara dos vereadores o projeto que autoriza a iniciativa privada desapropriar imóveis, este instrumento chama-se *Concessão Urbanística* e estava incluído do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, aprovado em 2002. Esse mecanismo permite que a iniciativa privada tenha o direito de explorar, construir ou implantar projetos. A prefeitura declara de utilidade pública determinada área da cidade, em seguida estabelece-se um valor a ser pago, entra a iniciativa privada e negocia/indeniza o proprietário, investe em sua recuperação e depois lucra com a revenda dos imóveis.

No dia 18 de março de 2009, os comerciantes da Santa Ifigênia realizaram um protesto contra o projeto apresentado à Câmara, fizeram passeata pelas ruas do centro e encaminharam-se à audiência pública que discutia o projeto da concessão urbanística. Os maiores receios dos comerciantes é não resistirem à forte pressão que será exercida pelos grandes especuladores imobiliários, não conseguirem pagar os aluguéis depois da supervalorização iminente à todo esse projeto de requalificação.

11 http://www.prefeitura.sp.gov.br/portal/a_cidade/noticias/index.php?p=19479

O urbanista Nabil Bonduki, primeiro suplente do PT na Câmara, fez duras críticas ao projeto. 'Não há no plano qualquer garantia para os mais fracos.' Bonduki ainda chama a atenção para outro ponto que considera um problema: os investimentos na região não serão só privados. "A linha 4 do metrô está chegando com milhões de investimento do Estado. A antiga rodoviária está sendo transformada numa escola de dança. Então, é preciso balancear melhor o quanto as empresas vão lucrar com a valorização da área e o quanto vão investir", afirmou o urbanista.¹²

A Concessão Urbanística Lei 14.918 foi aprovada no dia 22 de abril com 41 votos a favor e 10 contras. No dia seguinte uma matéria da Folha de São Paulo¹³ exibe alguns detalhes sobre a aprovação desta lei:

Com a aprovação, Kassab poderá leiloar a região a empresas ou consórcios, que ganham o direito de desapropriar terrenos na área concedida.

Estão incluídos no perímetro a ser leiloado os terrenos entre as avenidas São João, Ipiranga, Cásper Líbero e Duque de Caxias e Rua Mauá, alguns dos mais degradados da cidade.

A idéia da terceirização é acelerar o processo de desapropriação, já que a iniciativa privada poderá negociar diretamente com o proprietário do imóvel e até aceitá-lo como sócio de um empreendimento.

Em minoria, a oposição tentou apresentar um substitutivo que determinava que todos os pedidos de autorização para conceder as áreas viessem acompanhados por um projeto que detalhasse exatamente que áreas seriam desapropriadas e o que seria feito com elas.

"É inconstitucional", afirma Anaí Arantes, coordenadora em exercício do núcleo de habitação e urbanismo da Defensoria Pública do Estado de São Paulo. Segundo ela, não existe concessão para obras, apenas para serviços. Segundo o professor da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP João Sette Whitaker, a medida faz com que a urbanização seja definida pelos interesses do mercado, e não pelos sociais."

No dia seguinte (24/04/09) a imprensa revela uma lista com os nomes dos vereadores que aprovaram a lei da Concessão Urbanística, nela constam quais receberam durante campanha eleitoral doações da AIB (Associação Imobiliária Brasileira), com esta manchete "Maioria que aprovou Nova Luz recebeu doação de imobiliária."¹⁴

12 Folha de São Paulo, 18 de março de 2009.

13 Folha de São Paulo, 23 de abril de 2009.

14 Folha de São Paulo, 24 de abril de 2009.

Dos 42 vereadores que aprovaram projeto de terceirização da área, 23 foram beneficiados por associação ligada ao Secovi.

A terceirização da Nova Luz foi aprovada junto com outro projeto que dá sustentação legal ao negócio: a concessão urbanística. Pelo texto aprovado, a prefeitura poderá ceder à iniciativa privada o direito de desapropriar imóveis em determinadas partes da cidade para a realização de melhorias.

De acordo com a Embraesp (Empresa Brasileira de Estudos do Patrimônio), o preço do metro quadrado na Nova Luz subirá de valor após as obras previstas, beneficiando o setor imobiliário.

Trata-se de um instrumento que exige cautela na sua aplicação, pois ao mesmo tempo em que parece resolver o problema da prefeitura quanto a investimentos massivos numa área degradada – dizendo que o risco é totalmente assumido pelo setor privado, sabemos que este por sua vez não se arrisca sem a certeza absoluta de lucros – ao mesmo tempo significa uma flexibilização dos instrumentos públicos e uma renúncia aos recursos que virão. Se o grupo de comerciantes se sente ameaçado perante os agentes imobiliários, como fica a situação das famílias que moram prédios antigos, como fica situação dos moradores de ruas, dos camelôs, de todas as pessoas que ali residiram por muitos anos? Para onde serão encaminhadas (quem as encaminhará)?

Cabe neste momento do debate resgatar um trecho de entrevista que revela como é pensado o problema da habitação na região central de São Paulo. Abaixo entrevista concedida por Orlando Almeida Filho (secretário municipal de habitação na época) à jornalista Natalia Viana em 1º de novembro de 2005:

O que fazer com os sem-teto?

Tem um monte de sem, eu por exemplo, estou sem carro, que roubaram o meu, estou sem relógio rolex que eu não posso comprar... Cada um mora onde pode morar. Desde que possa comprar o imóvel e morar.

A prefeitura pretende construir habitação popular na Nova Luz, antiga Cracolândia?

Não, a prefeitura não vai construir nada. Já fez um decreto de utilidade pública, deve se fazer um processo e leilão. A prefeitura vai organizar o processo para que a iniciativa privada faça na região empreendimentos residenciais e não residenciais. Residenciais para uma renda média de até 16 salários mínimos, que é HMP - habitação de moradia popular, contemplada no plano diretor da cidade. Agora, a iniciativa privada comprando os terrenos por licitação pode fazer o que quiser.

No interior do perímetro delimitado como área de incentivos seletivos, existe um recorte designado de ZEIS-3, abaixo segue a definição retirada do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, aprovado em 2002:

Art. 171 – As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são porções do território destinadas, prioritariamente, à recuperação urbanística, à regularização fundiária e produção de Habitações de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP definidos nos incisos XIII e XIV do artigo 146 desta lei, incluindo a recuperação de imóveis degradados, a provisão de equipamentos sociais e culturais, espaços públicos, serviço e comércio de caráter local, compreendendo:

III - ZEIS 3 – áreas com predominância de terrenos ou edificações subutilizados situados em áreas dotadas de infra-estrutura, serviços urbanos e oferta de empregos, ou que estejam recebendo investimentos desta natureza, onde haja interesse público, expresso por meio desta lei, dos planos regionais ou de lei específica, em promover ou ampliar o uso por Habitação de Interesse Social – HIS ou do Mercado Popular - HMP, e melhorar as condições habitacionais da população moradora;

“Em SP, mercado imobiliário abandona cracolândia”¹⁵, é com essa manchete que o jornal O Estado de São Paulo anuncia que mercado imobiliário desiste de investir na Nova Luz. Segundo reportagem o que os impede de continuar investindo na área é a ZEIS-3. Querem tirar a todo custo esse mecanismo que aparentemente tem por objetivo garantir que parte da população com renda baixa possa ser inserida numa área que será valorizada. Nota-se nos trechos da reportagem uma inclinação à gentrificação, ao usarem termos como ‘gueto’ para explicitarem que essa parcela pode acarretar numa imagem negativa e diferente do todo pretendido para a região, usam também a palavra ‘Cingapura’ para remeter aos conjuntos habitacionais de péssima qualidade desenvolvidos na última gestão do ex-prefeito Paulo Maluf. Segue abaixo trechos da reportagem que evidenciam cada vez mais a perversidade desse setor:

Para as maiores incorporadoras do País, o modelo de concessão urbanística da Nova Luz cria “guetos” de baixa renda dentro de um espaço no qual a mistura entre classe média, moradores de conjuntos habitacionais e comércio deveria ser a fórmula da revitalização.

O empecilho à reocupação dessas ruas, segundo as incorporadoras, está delimitado no Plano Diretor Estratégico de 2002 como Zonas Especiais de Interesse Social (Zeis).

‘A Nova Luz foi pensada para irradiar um novo modelo de crescimento na cidade, com a mistura de usos numa mesma região. O modelo que está proposto não interessa ao mercado. O nosso projeto foi feito pelo Jaime Lerner, que não vai mais participar da concorrência’, afirma Cláudio Bernardes, vice-presidente do Secovi. Ele ainda refuta as críticas de urbanistas, de que o mercado não quer construir moradias populares com pequena margem de lucro. ‘Queremos construir, mas de forma pulverizada.

15 O Estado de São Paulo, 29 de outubro de 2009.

Não podemos criar um Singapura dentro de um espaço que pretende ser modelo de requalificação no País.’

Representante da prefeitura em resposta:

‘A conta fecha, sim.’ O secretário municipal da Habitação, Elton Santa Fé Zacarias, é categórico em afirmar que as reivindicações do setor imobiliário sobre a concessão urbanística da cracolândia são exageradas e até mesmo infundadas. ‘Já falei com o Secovi e mostrei que a conta fecha, eles conseguem lucrar na Nova Luz’, disse. ‘Ali, mesmo com a legislação das Zeis-3, é possível fazer apartamentos de até R\$ 170 mil, não é para família de baixa renda, é família com mais de 6 salários mínimos. Isso não cria gueto nenhum.’

Mesmo uma ZEIS não garante a permanência das classes menos favorecidas numa região que será requalificada, no texto acima fica claro o posicionamento do representante da prefeitura ao afirmar que o setor imobiliário pode sim lucrar com a construção de apartamentos até 170 mil reais numa ZEIS, a realidade explicitada no texto contempla uma classe que pode pagar por esse tipo de habitação, não representa assim os grupos que estavam inseridos na área antes do projeto em análise - moradores de rua, cortiços, pensões, casa de fundo de lojas, ocupações -. Outras políticas de enfrentamento deveriam ser implementadas, por exemplo, o IPTU Progressivo visando a manutenção de terrenos vazios e prédio subutilizados na região central.

O mote principal do Projeto de Requalificação Urbana Nova Luz sempre foi a parceria público privada no qual o apelo a esse setor é extremamente atraente, com incentivos fiscais: descontos em IPTU e ISS, a lei de Concessão Urbanística. O que podemos verificar com isso é uma diluição do Estado, flexibilização das leis e legitimação de ações que degradam e reduzem a qualidade de vida dos menos favorecidos, em nome do lucro e do mercado.



“Traga sua Luz” ação coletiva na região da Luz, realizada em maio de 2008
Fotos: Peetssa

BIBLIOGRAFIA:

ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos e MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Editora Vozes: Rio de Janeiro, 2000.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

FRÚGOLI JR, Heitor. **São Paulo: espaços públicos e interação social**. São Paulo: Marco Zero, 1995.

FRÚGOLI JR, Heitor. **Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole**. São Paulo: Cortez: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

MARICATO, Ermínia. **Metrópole na periferia do capitalismo: ilegalidade, desigualdade e violência**. São Paulo, 1995.

Metrópole e globalização: Conhecendo a cidade de São Paulo. Organizadores Maria Adélia Aparecida de Souza...[et al]. São Paulo: Editora CEDESP, 1999.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1999.

ROSATI, Camila. **Luz em foco as estratégias do Programa Monumenta para a região da Luz em São Paulo**. São Paulo: 2006.

Um século de Luz. São Paulo: Scipione, 2001. Coleção Mosaico: Ensaios e documentos.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

VILLAÇA, Flávio. **As ilusões do plano diretor**. São Paulo, 2005.

SITES CONSULTADOS:

http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/nova_luz/decreto46996_anexo.asp

<http://centrosp.prefeitura.sp.gov.br/projetos/novaluz.php>

http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0005

<http://www.estadao.com.br/noticias/cidades,grupo-protesta-contra-projeto-de-concessao-urbanistica-em-sp,340278,0.htm>

<http://www.vitruvius.com.br/minhacidade/mc142/mc142.asp>

<http://www.preservasp.org.br/forum/index.php?topic=15.0>

http://www.vivaocentro.org.br/noticias/arquivo/101106_a_infonline.htm10/11/06

<http://www.correiodadania.com.br/content/view/2691/>

ANEXOS

Anexo 1

LEI Nº 14.096, DE 8 DE DEZEMBRO DE 2005

(Projeto de Lei nº 592/05, do Executivo)

Dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo, nos termos que especifica.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 30 de novembro de 2005, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído o Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, com o objetivo de promover e fomentar o desenvolvimento adequado dessa área central do Município de São Paulo, nos termos das disposições constantes desta lei.

§ 1º Para os fins do Programa ora instituído, a região adjacente à Estação da Luz - região-alvo - é a área compreendida pelo perímetro iniciado na intersecção da Avenida Rio Branco com a Avenida Duque de Caxias, seguindo pela Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Avenida Ipiranga e Avenida Rio Branco até o ponto inicial.

§ 2º O Programa de Incentivos Seletivos terá a duração de 10 (dez) anos, contados da data da publicação desta lei, respeitada a validade dos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, expedidos em razão do Programa ora criado, bem como o prazo de concessão dos incentivos fiscais tratados nos incisos II, III, IV e V do § 1º do art. 2º desta lei.

Art. 2º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder incentivos fiscais aos contribuintes que realizarem investimentos na região-alvo, observado o disposto nos arts. 7º, 8º e 9º desta lei.

§ 1º Os incentivos fiscais referidos no "caput" deste artigo serão os seguintes:

I - concessão, pelo Poder Público e em favor do investidor, de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, com valor de:

a) 50% (cinquenta por cento) do valor dos investimentos descritos no inciso I do art. 3º, desde que efetivamente comprovados e destinados a imóveis de uso exclusivamente residencial;

b) 50% (cinquenta por cento) do valor dos investimentos descritos nos incisos I e II do art. 3º, desde que efetivamente comprovados e destinados às atividades comerciais previstas na Seção 1 da Tabela anexa integrante desta lei, exercidas por estabelecimento do investidor situado na região-alvo;

c) 80% (oitenta por cento) do valor dos investimentos descritos nos incisos I e II do art. 3º, desde que efetivamente comprovados e destinados às atividades de prestação de serviço previstas nas Seções 2 e 3 da Tabela anexa integrante desta lei, exercidas por estabelecimento do investidor situado na região-alvo;

II - redução de 50% (cinquenta por cento) do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao imóvel objeto do investimento;

III - redução de 50% (cinquenta por cento) do Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI-IV, referente ao imóvel objeto do investimento;

IV - redução de 60% (sessenta por cento) do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços de construção civil referentes ao imóvel objeto do investimento;

V - redução de 60% (sessenta por cento) do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços especificados na Seção 3 da Tabela anexa integrante desta lei, prestados por estabelecimento da pessoa jurídica situado na região-alvo.

§ 2º Investimento, para os efeitos desta lei, é toda despesa de valor igual ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), efetivamente comprovada com a implantação, expansão ou modernização das empresas que desenvolverem as atividades previstas nas Seções 1, 2 e 3 da Tabela anexa integrante desta lei ou de empreendimentos residenciais na área referida no § 1º de seu art. 1º, compreendendo:

I - elaboração de projeto, limitado a 5% (cinco por cento) do valor do investimento;

II - aquisição de terrenos;

III - execução de obras (materiais e mão-de-obra);

IV - melhoramento em instalações incorporáveis ou inerentes aos imóveis;

V - aquisição e instalação de equipamentos necessários à implantação, expansão ou modernização tecnológica da empresa ou do empreendimento.

§ 3º Investidor, para os efeitos desta lei, é a pessoa física ou jurídica previamente habilitada no Programa de Incentivos Seletivos para a região-alvo.

§ 4º Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento serão emitidos após a conclusão do investimento e terão validade de 5 (cinco) anos a partir de sua emissão, sendo corrigidos anualmente na forma do disposto no art. 1º da Lei nº 10.734, de 30 de junho de 1989.

§ 5º Sem prejuízo do disposto no § 4º deste artigo, os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento concedidos na conformidade da alínea "c" do inciso I do § 1º deste artigo serão emitidos por 5 (cinco) anos consecutivos, mediante verificação anual do Conselho do Programa de Incentivos Seletivos, à razão de 20% (vinte por cento) ao ano sobre o valor do incentivo concedido, corrigido anualmente na forma do disposto no art. 1º da Lei nº 10.734, de 30 de junho de 1989.

§ 6º Os incentivos fiscais tratados nos incisos II e V do § 1º deste artigo serão concedidos pelo prazo de 5 (cinco) anos contado da conclusão do investimento.

§ 7º O valor do incentivo fiscal tratado no inciso III do § 1º deste artigo será somado ao valor do Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento de que trata o inciso I do mesmo parágrafo, no momento de sua emissão.

§ 8º O incentivo fiscal tratado no inciso IV do § 1º deste artigo será concedido pelo prazo de 5 (cinco) anos contado da aprovação do projeto de investimentos e ficará sujeito à verificação pelo Conselho do

Programa de Incentivos Seletivos, que poderá rever ou cassar sua concessão com base nessa verificação e no projeto de investimentos aprovado.

§ 9º Caso haja aumento de alíquota, de 2% (dois por cento) para 5% (cinco por cento), do ISS incidente sobre as atividades de prestação de serviços especificadas na Seção 2 da Tabela anexa integrante desta lei, aplicar-se-á o incentivo fiscal de que trata o inciso V do § 1º deste artigo.

§ 10. O incentivo fiscal de que trata o inciso V do § 1º deste artigo não poderá resultar na redução da alíquota mínima de 2% (dois por cento).

Art. 3º A concessão dos incentivos seletivos previstos nesta lei fica condicionada à aprovação de projeto de investimentos que contenha os seguintes fatores:

I - construção, restauração, preservação ou conservação do imóvel localizado na região-alvo;

II - incremento da atividade na região-alvo.

Parágrafo único. Observada a legislação de uso e ocupação do solo, a efetivação desses fatores será objeto de verificação pelo Conselho do Programa de Incentivos Seletivos, que expedirá, nos casos em que couber, Termo de Conclusão do Investimento para fim de fruição do incentivo fiscal.

Art. 4º Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento poderão ser utilizados para:

I - pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS;

II - pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

III - aquisição de créditos de bilhete único, para os funcionários que exercerem suas atividades no estabelecimento do investidor localizado na região-alvo.

§ 1º Os certificados serão emitidos em nome do investidor, sendo permitida a transferência de sua titularidade nos limites e na forma que dispuser o regulamento.

§ 2º Os certificados não poderão ser utilizados para pagamento de:

I - débitos tributários decorrentes de fatos geradores anteriores à data de conclusão do investimento;

II - débitos tributários apurados após iniciada a ação fiscal;

III - multa moratória, juros de mora e correção monetária.

§ 3º Os certificados não poderão ser utilizados pelo investidor para o pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS por ele retido na fonte.

Art. 5º Fica criado o Conselho do Programa de Incentivos Seletivos para a região-alvo, composto pelos Secretários Municipais de Planejamento, de Finanças e de Habitação, pelo Subprefeito da Sé, pelo Presidente da Empresa Municipal de Urbanização, pelo Coordenador do Comitê de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo e por 2 (dois) representantes da sociedade civil, indicados pelo Prefeito.

§ 1º O Conselho será presidido pelo representante da Secretaria Municipal de Planejamento, a quem caberá o voto de desempate.

§ 2º Os membros de que trata o "caput" deste artigo poderão indicar para representá-los no Conselho o Secretário-Adjunto ou o Chefe de Gabinete, no caso das Secretarias, o Chefe de Gabinete, no caso da Subprefeitura da Sé, ou o Vice-Presidente, no caso da Empresa Municipal de Urbanização.

Art. 6º Observados o valor estabelecido no inciso I do § 1º do art. 2º desta lei e o limite fixado na Lei Orçamentária, compete ao Conselho do Programa de Incentivos Seletivos analisar e deliberar acerca dos projetos de investimentos e dos pedidos de concessão dos incentivos, acompanhar e avaliar os resultados dos projetos de investimentos, deliberando pela revisão, ou cassação, das concessões de incentivos se for o caso, bem como formular as diretrizes da política pertinente ao Programa, submetendo-as à ratificação do Prefeito.

§ 1º Preliminarmente, os projetos de investimentos e pedidos de concessão de incentivos serão encaminhados à Assessoria Técnica do Conselho, que será constituída por um representante de cada uma das Secretarias que o compõem, por um representante da Subprefeitura da Sé e por um representante da Empresa Municipal de Urbanização, à qual caberá a secretaria executiva.

§ 2º A Assessoria Técnica do Conselho elaborará parecer sobre o projeto de investimentos e o pedido formulado, verificando o mérito e a possibilidade de enquadramento do projeto de investimentos no Programa, bem como a regularidade fiscal do investidor perante as Fazendas Públicas, o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.

Art. 7º Os incentivos fiscais decorrentes desta lei não poderão ser concedidos concomitantemente com outros programas de incentivos seletivos.

Art. 8º Para atender as despesas decorrentes desta lei, no corrente exercício, fica o Poder Executivo autorizado, nos termos do que dispõem os arts. 40 a 46 da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1964, a abrir crédito adicional especial no valor de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) e a criar dotação orçamentária específica para tal finalidade.

Parágrafo único. O ato que abrir o crédito especial de que trata o "caput" deste artigo indicará a fonte de recurso para atender a despesa.

Art. 9º A Lei Orçamentária fixará, anualmente, o valor destinado ao Programa de Incentivos Seletivos ora criado.

Art. 10. O Poder Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, contado da data de sua publicação.

Art. 11. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 8 de dezembro de 2005, 452º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 8 de dezembro de 2005.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

DECRETO Nº 46.996, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2006

Regulamenta a Lei nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005, que dispõe sobre a criação do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, na área central do Município de São Paulo, nos termos que especifica.

JOSÉ SERRA, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei,

D E C R E T A:

Art. 1º. O Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz, instituído nos termos da Lei nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005, com o objetivo de promover e fomentar o desenvolvimento adequado dessa área central do Município de São Paulo, fica regulamentado na conformidade das disposições deste decreto.

§ 1º. A região adjacente à Estação da Luz - região-alvo - é a área compreendida pelo perímetro iniciado na intersecção da Avenida Rio Branco com a Avenida Duque de Caxias, seguindo pela Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Avenida Cásper Líbero, Avenida Ipiranga e Avenida Rio Branco até o ponto inicial.

§ 2º. O Programa de Incentivos Seletivos vigorará até 9 de dezembro de 2015, respeitada a validade dos Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, expedidos em razão do programa, bem como o prazo de concessão dos incentivos fiscais tratados nos incisos II, III, IV e V do artigo 2º deste decreto.

Art. 2º. Os incentivos fiscais, a serem concedidos aos contribuintes que realizarem investimentos na região-alvo, são os seguintes:

I - concessão, pelo Poder Público e em favor do investidor, de Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento com valor de:

a) 50% (cinquenta por cento) do valor dos investimentos descritos no inciso I do artigo 5º, desde que efetivamente comprovados e destinados a imóveis de uso exclusivamente residencial;

b) 50% (cinquenta por cento) do valor dos investimentos descritos nos incisos I e II do artigo 5º, desde que efetivamente comprovados e destinados às atividades comerciais previstas na Seção 1 da Tabela constante do Anexo Único integrante deste decreto, exercidas por estabelecimento do investidor situado na região-alvo;

c) 80% (oitenta por cento) do valor dos investimentos descritos nos incisos I e II do artigo 5º, desde que efetivamente comprovados e destinados às atividades de prestação de serviço previstas nas Seções 2 e 3 da Tabela constante do Anexo Único integrante deste decreto, exercidas por estabelecimento do investidor situado na região-alvo;

II - redução de 50% (cinquenta por cento) do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, referente ao imóvel objeto de investimento;

III - redução de 50% (cinquenta por cento) do Imposto sobre Transmissão "Inter Vivos" de Bens Imóveis - ITBI-IV, referente ao imóvel objeto de investimento;

IV - redução de 60% (sessenta por cento) do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços de construção civil referentes ao imóvel objeto de investimento;

V - redução de 60% (sessenta por cento) do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS incidente sobre os serviços especificados na Seção 3 da Tabela constante do Anexo Único integrante deste decreto, prestados por estabelecimento da pessoa jurídica situado na região-alvo.

§ 1º. Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento serão emitidos após a conclusão do investimento e terão validade de 5 (cinco) anos a partir da data de sua emissão, sendo corrigidos anualmente na forma do disposto no artigo 1º da Lei nº 10.734, de 30 de junho de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 4 de janeiro de 2002.

§ 2º. Sem prejuízo do disposto no § 1º deste artigo, os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento concedidos na conformidade da alínea "c" do inciso I do "caput" deste artigo serão emitidos por 5 (cinco) anos consecutivos, mediante verificação anual do Conselho do Programa de Incentivos Seletivos para a região adjacente à Estação da Luz - COLUZ, à razão de 20% (vinte por cento) ao ano sobre o valor do incentivo concedido, corrigido anualmente na forma do disposto no artigo 1º da Lei nº 10.734, de 1989, com a redação dada pela Lei nº 13.275, de 2002.

§ 3º. Os incentivos fiscais tratados nos incisos II e V do "caput" deste artigo serão concedidos pelo prazo de 5 (cinco) anos, contado da conclusão do investimento.

§ 4º. O valor do incentivo fiscal tratado no inciso III do "caput" deste artigo será somado ao valor do Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento de que trata o inciso I do mesmo artigo, no momento de sua emissão.

§ 5º. O incentivo fiscal tratado no inciso IV do "caput" deste artigo será concedido pelo prazo de 5 (cinco) anos, contado da aprovação do projeto de investimentos, e ficará sujeito à verificação pelo COLUZ, que poderá rever ou cassar sua concessão com base nessa verificação e no projeto de investimentos aprovado.

Art. 3º. Para os efeitos deste decreto, investimento é toda despesa de valor igual ou superior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), efetivamente comprovada com a implantação, expansão ou modernização das empresas que desenvolverem as atividades previstas nas Seções 1, 2 e 3 da Tabela constante do Anexo Único integrante deste decreto, ou de empreendimentos residenciais na área referida no § 1º do artigo 1º, compreendendo:

I - elaboração de projeto, limitado a 5% (cinco por cento) do valor do investimento;

II - aquisição de terrenos;

III - execução de obras (materiais e mão-de-obra);

IV - melhoramento em instalações incorporáveis ou inerentes aos imóveis destinados ao uso residencial, comercial ou de prestação de serviços, por meio de reforma e/ou modernização de instalações elétricas, hidráulicas e outras utilidades necessárias para a operação de comércio e serviços e aquisição de equipamentos para preservação ambiental;

V - aquisição e instalação de equipamentos necessários à implantação, expansão ou modernização tecnológica da empresa ou do empreendimento.

Art. 4º. Para os efeitos deste decreto, investidor é a pessoa física ou jurídica previamente habilitada no Programa de Incentivos Seletivos para a região-alvo.

Parágrafo único. A habilitação a que se refere o "caput" deste artigo dar-se-á mediante a inscrição do investidor perante o COLUZ, ao qual caberá regular a forma e demais condições para a realização da inscrição.

Art. 5º. A concessão dos incentivos seletivos fica condicionada à aprovação, pelo COLUZ, de projeto de investimentos que contenha os seguintes fatores:

I - construção, restauração, preservação ou conservação do imóvel localizado na região-alvo; ou

II - incremento da atividade na região-alvo.

§ 1º. Observada a legislação de uso e ocupação do solo, a efetivação desses fatores será objeto de verificação pelo COLUZ, que expedirá, nos casos em que couber, Termo de Conclusão do Investimento para fim de fruição do incentivo fiscal.

§ 2º. A revisão ou cassação dos incentivos seletivos dar-se-á por meio de decisão do COLUZ.

§ 3º. A Prefeitura do Município de São Paulo poderá contratar empresas especializadas de auditoria independente para auxiliar o COLUZ na análise do projeto de investimentos a que se refere o "caput" deste artigo.

Art. 6º. Os Certificados de Incentivo ao Desenvolvimento, expedidos em razão deste Programa de Incentivos Seletivos, poderão ser utilizados para:

I - pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS;

II - pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU;

III - aquisição de créditos de bilhete único para os funcionários que exercerem suas atividades no estabelecimento do investidor localizado na região-alvo.

§ 1º. Os certificados serão emitidos em nome do investidor, sendo permitida a transferência de sua titularidade na forma que dispuser o COLUZ.

§ 2º. Os certificados não poderão ser utilizados para pagamento de:

I - débitos tributários decorrentes de fatos geradores anteriores à data de conclusão do investimento;

II - débitos tributários apurados após iniciada a ação fiscal;

III - multa moratória, juros de mora e correção monetária.

§ 3º. Os certificados não poderão ser utilizados pelo investidor para o pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS por ele retido na fonte.

Art. 7º. O COLUZ será composto pelos Secretários Municipais de Planejamento, de Finanças e de Habitação, pelo Subprefeito da Sé, pelo Presidente da Empresa Municipal de Urbanização, pelo Coordenador do Comitê de Desenvolvimento da Cidade de São Paulo e por 2 (dois) representantes da sociedade civil, indicados pelo Prefeito nos termos do § 3º deste artigo.

§ 1º. Os membros mencionados no "caput" deste artigo poderão indicar, para representá-los no COLUZ, o Secretário-Adjunto ou o Chefe de Gabinete, no caso das Secretarias, o Chefe de Gabinete, no caso da Subprefeitura da Sé, ou o Vice-Presidente, no caso da Empresa Municipal de Urbanização.

§ 2º. O COLUZ deliberará por maioria simples e será presidido pelo representante da Secretaria Municipal de Planejamento, a quem caberá o voto de desempate.

§ 3º. Os representantes da sociedade civil serão indicados de acordo com os seguintes critérios:

I - 1 (um) representante das federações de sindicatos patronais do Estado de São Paulo;

II - 1 (um) representante de organização de notório reconhecimento por sua relação com a área central do município.

Art. 8º. Compete ao COLUZ:

I - fixar os critérios destinados à habilitação no Programa de Incentivos Seletivos para a região-alvo;

II - habilitar as pessoas físicas e jurídicas interessadas em participar do Programa;

III - analisar e deliberar acerca dos projetos de investimentos e dos pedidos de concessão dos incentivos;

IV - acompanhar e avaliar os resultados dos projetos de investimentos, deliberando pela revisão ou pela cassação das concessões de incentivos, quando for o caso;

V - formular as diretrizes da política pertinente ao Programa, submetendo-as à ratificação do Prefeito;

VI - coordenar os trabalhos das empresas contratadas de auditoria independente, analisando e aprovando os seus relatórios e tomando as medidas necessárias em decorrência dos seus resultados.

§ 1º. Preliminarmente, os projetos de investimentos e pedidos de concessão de incentivos serão encaminhados à Assessoria Técnica do COLUZ, que será constituída por um representante de cada uma das Secretarias que o compõem, por um representante da Subprefeitura da Sé e por um representante da Empresa Municipal de Urbanização, à qual caberá a coordenação da secretaria executiva.

§ 2º. A Assessoria Técnica do COLUZ elaborará parecer sobre o projeto de investimentos e o pedido formulado, verificando o mérito e a possibilidade de enquadramento do projeto de investimentos no Programa, bem como a regularidade fiscal do investidor perante as Fazendas Públicas, o Instituto Nacional do Seguro Social - INSS e o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS.

Art. 9º. Este decreto entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 13 de fevereiro de 2006, 453º da fundação de São Paulo.

JOSÉ SERRA, PREFEITO

MAURO RICARDO MACHADO COSTA, Secretário Municipal de Finanças

Publicado na Secretaria do Governo Municipal, em 13 de fevereiro de 2006.

ALOYSIO NUNES FERREIRA FILHO, Secretário do Governo Municipal

Anexo 3

Tabela anexa ao DECRETO Nº 46.996, DE 13 DE FEVEREIRO DE 2006

Seção 1 - Atividades Comerciais
Galeria de arte.
Loja de departamentos.
Shopping Center.
Supermercado ou hipermercado.
Seção 2 - Atividades de prestação de serviços sujeitas à alíquota de 2%
Elaboração de programas de computação (software).
Ensino regular pré-escolar, fundamental e médio.
Espectáculos teatrais e circenses.
Ginástica, dança, esportes, natação e artes marciais.
Hospital, laboratório e pronto socorro.
Licenciamento, distribuição ou cessão de direito de uso de programas de computação.
Óperas, ballet, danças, concertos e recitais.
Serviços gráficos.
Seção 3 - Atividades de prestação de serviços sujeitas à alíquota de 5% com redução para 2%
Análise e desenvolvimento de sistemas, programação, processamento de dados, assessoria e consultoria em informática, suporte técnico em informática, inclusive instalação, configuração e manutenção de programas de computação e banco de dados, planejamento, confecção, manutenção e atualização de páginas eletrônicas.
Cursos de idiomas, computação e demais cursos de instrução, treinamento, orientação pedagógica e educacional.
Digitação e datilografia.
Ensino superior, cursos de graduação e demais cursos seqüenciais.
Exibições cinematográficas e programas de auditório.
Fonografia ou gravação de sons, inclusive revelação, ampliação, cópia, retocagem, reprodução e trucagem.
Hospedagem em hotéis, apart-service condominiais, flat, apart-hotéis, hotéis residência, residence-service e suite service.
Organização de festas e recepções (bufê) realizadas em estabelecimento localizado na região-alvo.
Propaganda e publicidade.
Provedores de acesso à internet.
Reprografia, microfilmagem e digitalização.
Shows, bailes, desfiles e festivais.
Telemarketing e Central de Atendimento Telefônico "Call Center".

Anexo 4

LEI Nº 14.918, DE 7 DE MAIO DE 2009

(Projeto de Lei nº 158/09, do Executivo, aprovado na forma de Substitutivo do Legislativo)

Autoriza o Executivo a aplicar a concessão urbanística na área da Nova Luz.

GILBERTO KASSAB, Prefeito do Município de São Paulo, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, faz saber que a Câmara Municipal, em sessão de 22 de abril de 2009, decretou e eu promulgo a seguinte lei:

Art. 1º. Fica o Executivo Municipal autorizado a aplicar a concessão urbanística na área delimitada pelo perímetro da Nova Luz, na forma e atendidas as normas previstas na legislação municipal específica.

Parágrafo único. Para os fins desta lei, considera-se Nova Luz o conjunto das intervenções urbanísticas necessárias para a execução de projeto urbanístico específico no perímetro definido pelas Avenidas Casper Líbero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e Rua Mauá, no Distrito da República.

Art. 2º. Constituem diretrizes específicas da concessão urbanística autorizada pela presente lei:

I - preservação e recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local;

II - equilíbrio entre habitação e atividade econômica, de forma a propiciar a sustentabilidade da intervenção;

III - implantação de unidades habitacionais destinadas à população de baixa renda, de acordo com as normas urbanísticas aplicáveis às Zonas Especiais de Interesse Social;

IV - incentivo à manutenção e expansão da atividade econômica instalada, especialmente nos setores ligados à tecnologia;

V - execução planejada e progressiva do projeto urbanístico específico, de forma a evitar, durante o período das intervenções, o agravamento de problemas sociais e minimizar os impactos transitórios negativos delas decorrentes.

§ 1º. As diretrizes específicas ora fixadas orientarão a elaboração do projeto urbanístico específico da concessão urbanística e a fiscalização, por parte do poder concedente, da execução do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. De forma a viabilizar as diretrizes específicas ora estabelecidas, o Executivo Municipal efetuará o cadastro dos moradores e das atividades econômicas instaladas no perímetro da concessão urbanística, identificando, especialmente, as condições das moradias e a presença de empregos e geração de tributos por parte dos estabelecimentos.

§ 3º. Caberá exclusivamente ao projeto urbanístico específico definir, dentre os imóveis situados no perímetro da concessão urbanística, quais deverão ser objeto de desapropriação, demolição, reforma ou construção, levando em conta os seguintes aspectos:

I - restrições decorrentes de tombamento;

II - custos decorrentes da intervenção sobre a edificação;

III - viabilidade econômica da intervenção;

IV - atendimento à função social da propriedade, especialmente no que se refere à qualidade da edificação e do uso instalado, inclusive em relação ao atendimento das posturas municipais;

V - compatibilidade do imóvel com o entorno previsto no projeto urbanístico específico.

§ 4º. Preferentemente à desapropriação, o concessionário deverá efetuar entendimentos com o proprietário do imóvel, para eventual composição amigável, na qual poderão ser empregados os institutos admissíveis em direito, inclusive o consórcio imobiliário previsto no art. 46 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

§ 5º. Nos termos a serem definidos pelo projeto urbanístico específico, tanto quanto possível, a implantação progressiva da concessão urbanística dará prioridade, no tempo, à intervenção sobre imóveis desocupados, aos que apresentem ocupação menos consolidada e aos imóveis que, de alguma forma, causem prejuízos à adequada fruição urbana.

§ 6º. Na implantação progressiva da concessão urbanística, quando necessária a intervenção sobre imóvel onde haja atividade econômica cadastrada, caso não seja oferecido ao proprietário do estabelecimento, para locação ou venda, por valor de mercado, imóvel razoavelmente compatível para a transferência provisória ou definitiva da atividade instalada, o concessionário ficará inteiramente responsável pela indenização relativa à desapropriação do respectivo fundo de comércio.

Art. 3º. Aplica-se às áreas do perímetro do Projeto Nova Luz, no que couber, a Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997 - Operação Urbana Centro, especialmente os seus arts. 3º, 4º, 6º, 7º e 9º.

§ 1º. Poderão ser adotados, no perímetro do Projeto Nova Luz, os parâmetros urbanísticos decorrentes da adesão à Operação Urbana Centro, nos termos da Lei nº 12.349, de 1997, ficando facultado ao Poder Executivo considerar a respectiva contrapartida financeira como compreendida nas obras realizadas em função do projeto ou no eventual valor pago ao poder concedente pela outorga da concessão urbanística.

§ 2º. Não se aplicam ao Projeto Nova Luz o inciso I do "caput" do art. 4º e o § 1º do art. 6º da Lei nº 12.349, de 1997.

Art. 4º. Fica o Executivo Municipal obrigado a constituir o Conselho Gestor da Nova Luz, de formação paritária, com representantes da Municipalidade e da sociedade civil, de forma a propiciar a participação dos cidadãos interessados, tais como moradores, proprietários, usuários e empreendedores, cabendo ao Conselho Gestor as providências necessárias para fiscalização, verificação e acompanhamento do cumprimento das diretrizes gerais e específicas da intervenção urbana integrantes do projeto urbanístico específico e do respectivo contrato de concessão urbanística.

§ 1º. O Conselho Gestor a que se refere o "caput" deste artigo será instituído após a celebração do contrato de concessão urbanística.

§ 2º. Dos membros do Conselho, 50% (cinquenta por cento) serão representantes do Executivo Municipal e 50% (cinquenta por cento) serão representantes da sociedade civil, indicados no Conselho Municipal de Política Urbana - CMPU.

§ 3º. O Executivo Municipal indicará a Presidência do Conselho Gestor.

§ 4º. Será garantida a publicidade dos atos do Conselho Gestor, inclusive por meio da publicação das atas das reuniões ordinárias e extraordinárias no Diário Oficial da Cidade e no site oficial da Prefeitura Municipal de São Paulo.

Art. 5º. Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, aos 7 de maio de 2009, 456º da fundação de São Paulo.

GILBERTO KASSAB, PREFEITO

Publicada na Secretaria do Governo Municipal, em 7 de maio de 2009.

CLOVIS DE BARROS CARVALHO, Secretário do Governo Municipal

