

GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS:

O caso da Cidade de São Paulo, Brasil

AMANDA FOGAÇA MARTINS

Dissertação submetida para satisfação parcial dos requisitos do grau de

MESTRE EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO

Orientador: Professor Doutora Isabel Maria Fernandes Ribeiro Breda
Lacerda Vázquez

JUNHO DE 2022

MESTRADO EM PLANEAMENTO E PROJECTO URBANO 2021/2022 - FEUP / FAUP

DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL

Tel. +351-22-508 1901

✉ mppu@fe.up.pt

Editado por

FACULDADE DE ENGENHARIA DA UNIVERSIDADE DO PORTO

Rua Dr. Roberto Frias

4200-465 PORTO

Portugal

Tel. +351-22-508 1400

Fax +351-22-508 1440

✉ feup@fe.up.pt

🌐 <http://www.fe.up.pt>

Reproduções parciais deste documento serão autorizadas na condição que seja mencionado o Autor e feita referência a *Mestrado em Planeamento e Projecto Urbano - 2021/2022 - Departamento de Engenharia Civil, Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto e Faculdade de Arquitectura Universidade do Porto, Porto, Portugal, 2022.*

As opiniões e informações incluídas neste documento representam unicamente o ponto de vista do respetivo Autor, não podendo o Editor aceitar qualquer responsabilidade legal ou outra em relação a erros ou omissões que possam existir.

Este documento foi produzido a partir de versão eletrônica fornecida pelo respetivo Autor.

Este documento foi escrito no idioma Português do Brasil.

*Aos meus Pais.
E aos que acreditam em mim,
mesmo quando eu não acreditei.*

“Arquitetura é antes de mais nada construção, mas, construção concebida com o propósito primordial de ordenar o espaço para determinada finalidade e visando a determinada intenção.”

— Lucio Costa

*“Alguns homens veem as coisas como são, e dizem “Porquê?”
Eu sonho com as coisas que nunca foram e digo “Porque não?””*

— Geroge Bernand Shaw

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus, que sempre cuidou e protegeu minha família e meus amigos, e guiou até mim, pessoas e lugares espetaculares.

Aos meus pais Celio e Celina que sempre me apoiaram incondicionalmente, acreditando em minhas aventuras, confiando nas minhas escolhas, incentivando a realizar meus sonhos, mesmo quando isso me levou para longe de casa, mas sempre me dando forças para continuar seguindo esses caminhos.

Em especial a minha amiga, Isabela, a pessoa que reclama de mim todos os dias, mas tenho certeza que não viveríamos uma vida sem uma pela outra. Obrigada por trilhar essa caminhada comigo, e que venha as próximas. Obrigada por tudo minha melhor amiga.

A minha amiga Joana, eu agradeço por ser a minha luz, nos momentos difíceis mas também sempre nos momentos felizes, independente do que aconteça, ela está sempre iluminando tudo, é engraçado como às vezes, você simplesmente encontra pessoas. Obrigada por deixar eu te encontrar.

As minhas colegas de casa que se tornaram novas amigas e aos velhos amigos, que compartilharam momentos comigo em Portugal, Irlanda, Brasil ou em qualquer lugar no mundo, onde o que mais importa são as risadas diárias, as emoções divididas, os novos lugares que conhecemos, o acumulo de momentos e sonhar com a vida... Isso fez parte desse trabalho, e sempre recordarei com carinho desses momentos, pois não importa o que a gente faça na vida, não vai ser lendário, a menos que os seus amigos estejam lá para ver.

A minha orientadora Professora Doutora Isabel Vázquez, por toda sua paciência, orientação e sobretudo seu conhecimento compartilhado.

Por fim, agradeço a todos os meus Professores, por seus ensinamentos, isso é o que tornou essa experiência acadêmica incrível.

Muito obrigada a cada um que com seu jeito peculiar e especial tem uma importância na minha vida, pois sempre os levarei comigo.

RESUMO

Com o passar dos anos, as cidades sofreram processos de reestruturação urbana pela busca do seu desenvolvimento, esses processos foram motivadores da descentralização dos serviços e consequentemente ocasionaram a desvalorização dos centros históricos que deram origem às cidades. A falta de oferta de serviços, os altos preços dos imóveis e o sobrecarregamento dos acessos, foram fatores determinantes para tornarem os centros históricos cada vez menos relevantes aos cidadãos, se tornando apenas um local de acesso em meio a cidade. Dessa maneira, a despreocupação coletiva foi outro fator desencadeado pela falta de pessoas nos centros, resultando no aumento da criminalidade, degradação da paisagem, e demasiadas construções obsoletas em pontos que poderiam ser estratégicos do mapa urbano. Viu-se, diante desse cenário, a necessidade de repensar a dinâmica urbana, de maneira a se buscar a reintegração dos centros históricos no tecido urbano e social das cidades, fazendo-se necessária a devolução da vitalidade e da funcionalidade a esses locais. Assim, com o intuito de contribuir com a inserção dos centros históricos degradados na paisagem urbana, essa dissertação tem por objetivo realizar uma investigação exploratória de caráter quantitativo e qualitativo sobre as políticas de gestão de centros históricos, e a sua evolução com o passar dos anos. Foi desenvolvido um estudo de caso a fim de analisar as gestões realizadas no triângulo histórico da cidade de São Paulo (Brasil), elaborando uma síntese dos principais programas em execução, e avaliando se esses estão atingindo seus objetivos previstos. A partir de uma entrevista aplicada a 196 utentes no centro de São Paulo, foi possível compreender que a maioria acaba por apoiar o turismo e classificam o centro histórico como: Caótico, Abandonado, Sujo e Velho. Portanto, conclui-se que o processo de gestão de centros históricos, além de essenciais para auxiliar suprir problemáticas urbanas atuais, precisam sofrer melhorias que promovam maior informação e discussão para com a comunidade.

PALAVRAS-CHAVE: Gestão de Centros Históricos, Políticas Urbanas, Patrimônio, São Paulo, Conservação.

ABSTRACT

Over the years, cities have undergone urban restructuring processes in the pursuit of their development, these processes were motivating the decentralization of services and consequently caused the devaluation of the historic centers that gave rise to the cities. The lack of services, the high prices of real estate and the overload of accesses, were determining factors to make the historic centers less and less relevant to the citizens, becoming just a place of access in the middle of the city. In this way, collective indifference was another factor triggered by the lack of people in the centers, resulting in an increase in crime, landscape degradation, and too many obsolete constructions in points that could be strategic on the urban map. Faced with this scenario, there was a need to rethink urban dynamics, in order to seek the reintegration of historic centers into the urban and social fabric of cities, making it necessary to return vitality and functionality to these places. Thus, in order to contribute to the insertion of degraded historic centers in the urban landscape, this dissertation aims to carry out an exploratory investigation of a quantitative and qualitative nature on the management policies of historic centers, and their evolution over the years. A case study was developed in order to analyze the actions carried out in the historical triangle of the city of São Paulo (Brazil), elaborating a synthesis of the main programs in execution, and evaluating whether these are achieving their expected objectives. From an interview applied to 196 users in the center of São Paulo, it was possible to understand that most end up supporting tourism and classify the historic center as chaotic, Abandoned, Dirty and Old. Therefore, it is concluded that the management process of historic centers, in addition to being essential to help address current urban problems, need to undergo improvements that promote greater information and discussion with the community.

KEYWORDS: Management of Historic Centers, Urban Policies, Heritage, São Paulo, Conservation.

ÍNDICE GERAL

Agradecimentos	ii
Resumo.....	iii
Abstract.....	iv
Índice Geral.....	v
Índice de Figuras	vii
Índice de Quadros (ou Tabelas)	x
Símbolos, Acrónimos e Abreviaturas	xii
1. INTRODUÇÃO	1
1.1. Enquadramento Temático	1
1.2. Objetivos.....	2
1.3. Metodologia	3
1.4. Estrutura da Dissertação	4
2. GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS	5
2.1. A contextualização da Gestão dos Centros Históricos	5
2.1.1. Patrimônio Tangível.....	9
2.1.2. Patrimônio Intangível	10
2.2. Gestão de Centros Históricos	11
2.2.1. Revitalização e Restauro.....	16
2.2.2. O Efeito do Turismo na Conservação de Áreas Históricas.....	17
2.2.3. O Desenvolvimento Urbano e o Impacto no Centro Histórico	19
2.2.4. Síntese	22
3. CASO DE ESTUDO – O CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE SÃO PAULO, BRASIL	25
3.1. Enquadramento Geral	25
3.2. As Principais Políticas de Gestão Urbana Decorrentes para o Centro Histórico de São Paulo 30	
3.2.1. Programa Requalifica Centro	32
3.2.2. Operação Urbana Centro	34
3.2.3. Programa Renova Centro	38
3.2.4. SP Urbanismo: Requalificação de Espaços Públicos	41
3.2.5. Projetos de Intervenção Urbana (PIUS).....	49
3.2.6. Síntese	56
3.3. A Revitalização do Centro Histórico e o Efeito do Turismo: A Percepção do Utente	59
3.3.1. Caracterização das Entrevistas e dos Resultados.....	59
3.3.2. Síntese	67

4. CONCLUSÕES	69
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	71
ANEXOS.....	75
Anexo 1: Folha da entrevista realizada com os utentes em São Paulo.	75

ÍNDICE DE FIGURAS

Fig. 1- Esquema de metodologia. Elaborado pelo autor (2022).	3
Fig. 2 - Países com mais patrimônios históricos. Fonte: UNESCO	8
Fig. 3- Quantidade de patrimônio histórico por região no globo. Fonte: UNESCO	8
Fig. 4- Mapa de Barcelona e sua delimitada área histórica. Fonte: Google Mapas, Adaptado pelo autor, (2022).	12
Fig. 5- Mapa de localização. Fonte: Elaborado pelo autor (2022).	25
Fig. 6- Mapa de São Paulo datado em 1874. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)	26
Fig. 7- Ilustração de 1600. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)	27
Fig. 8- Foto do colégio em 2022. Fonte: Pateodocollegio.com	27
Fig. 9- Mapa do delimitado centro e centro antigo de São Paulo. Fonte: Adaptado pelo autor (2022).	29
Fig. 10 - Mapa do triângulo histórico de São Paulo. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)	30
Fig. 11- Mapa da área analisada. Fonte: Adaptado pelo autor (2022).	31
Fig. 12- Mapa da área do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)	32
Fig. 13- Mapa da situação das intervenções. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	35
Fig. 14 - Croqui da cobertura. Fonte: Nelsonkon.com (2022).	36
Fig. 15- Foto do local. Fonte: Nelsonkon.com (2022).	36
Fig. 16- Foto do local. Fonte: Nelsonkon.com (2022).	36
Fig. 17- Foto do local em 2020. Fonte: Sergio Brisola (2022)	37
Fig. 18- Foto do local em 2020. Fonte: Sergio Brisola (2022)	37
Fig. 19- Foto do local em 2005 após a finalização da obra. Fonte: Sergio Brisola (2022)	37
Fig. 20- Foto do local em 2005 após a finalização da obra. Fonte: Sergio Brisola (2022)	37
Fig. 21 - Foto do local em 2021. Fonte: Sergio Brisola (2022)	38
Fig. 22- Foto do local em 2021. Fonte: Sergio Brisola (2022)	38
Fig. 23- Mapa com as delimitações do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	39
Fig. 24- Mapa dos pontos dos edifícios do projeto. Fonte: Google mapas, adaptado pelo autor (2022).	41
Fig. 25- Imagem proposta para o projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	42
Fig. 26- Imagem proposta para o projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	42
Fig. 27- Mapa dos pontos para o projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	43
Fig. 28- Desenhos para as propostas do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	44
Fig. 29- Imagem do projeto proposto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	45
Fig. 30- Imagem do projeto proposto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	45
Fig. 31- Imagens do projeto em execução (2020). Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	46
Fig. 32- e finalizado (2022). Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	46
Fig. 33- Gráfico de registro de atividades. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	47
Fig. 34- Imagem antes da intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	47
Fig. 35- Imagem depois da intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	47
Fig. 36- Imagem atuais do local após a intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	48
Fig. 37 - Imagem atual do local após a intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	48
Fig. 38 - Mapa dos pontos de implantação. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	48
Fig. 39- Mapa de toda a área de intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	49
Fig. 40- Imagens esquemáticas do projeto para as ruas. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	51
Fig. 41- Mapa da localização do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	51
Fig. 42 - Mapa masterplan geral do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	52
Fig. 43- Mapa geral do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	53
Fig. 44- Mapa de setorização do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	53
Fig. 45- Mapa com as propostas principais. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	54
Fig. 46- Desenhos em esquema para o Projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	55
Fig. 47- Desenhos em esquema para o Projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).	55
Fig. 48 - Foto do calçadão no centro de São Paulo. Fonte: Autor desconhecido (2021)	59
Fig. 49- Gráfico idade. Elaborado pelo autor, (2022).	60
Fig. 50- Gráfico de escolaridade. Elaborado pelo autor, (2022).	61
Fig. 51- Gráfico de profissões. Elaborado pelo autor, (2022).	61
Fig. 52- Gráfico de razão por estar no local. Elaborado pelo autor, (2022).	62

Fig. 53- Nuvem de palavras. Elaborado pelo autor, (2022).	63
Fig. 54- Gráfico demolir ou restaurar. Elaborado pelo autor, (2022).	65
Fig. 56- Gráfico de responsabilidade. Elaborado pelo autor, (2022).	65

ÍNDICE DE QUADROS (OU TABELAS)

Tabela 1- Programas apresentados para zona central da cidade de São Paulo.	31
---	----

SÍMBOLOS, ACRÓNIMOS E ABREVIATURAS

ATUE - Agenda Territorial para a União Europeia

CDA - Cidades De Amanhã

COHAB-SP - Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo

DIS- Decretos de Interesse Social

EDEC - Desenvolvimento do Espaço Comunitário

ICOMOS - Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios é uma organização não-governamental mundial

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

ISS - Imposto Sobre Serviço

ITBI - Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

OUC - Operação Urbana Centro

PDE - Plano Diretor Estratégico

PIU - Programa Projetos de Intervenção Urbana

PROCENTRO - Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo

SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SMUL - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

SPUrbanismo - Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento

UNESCO - United Nations Educational, Scientific and Cultural

WHC - World Heritage City

ZOE - Zona de Ocupação Especial

1

INTRODUÇÃO

1.1. ENQUADRAMENTO TEMÁTICO

Nos últimos trinta anos cidades em todo o mundo sofreram processos de reestruturação devido a busca pelo desenvolvimento urbano, fato esse que provocou mudanças e a desvalorização do centro histórico, quando especialmente levou a expansão das cidades para as periferias. Desse modo, esses eventos resultaram na descentralização dos serviços, gerando diversos problemas de caráter econômico e social, já que com o aumento de edifícios abandonados, o que antes eram elementos importantes para cidade, deu lugar a uma paisagem degradada, obsoleta e propícia para abrigar uma população excluída da sociedade, que consequentemente, agravou os índices de criminalidade do local.

Os autores Lima e Hardt (2019), classificam que a relação da vitalidade da paisagem urbana e a criminalidade nas cidades estão relacionados diretamente a interpretação das interações entre o crime e o espaço. Acerca do tema destaca-se o enfoque da criminologia ambiental, que, desde a década de 1980, tem reunido pesquisas sobre esses fatores em relação ao ambiente, proporcionando condições favoráveis à prática de delitos. Notam-se ainda, alguns estudos da morfologia e da paisagem urbana como elementos fundamentais de certos padrões na distribuição espacial dessas ocorrências, sendo um dos principais pontos analisados, a questão dos centros terem se tornado apenas uma área de passagem para outros locais da cidade, gerando uma concentração da criminalidade aumentada, de acordo com a atenção dos gestores, que diminuía com o local (Lima e Hardt, 2019). Nesse sentido, o autor Delgado (2014) também reflete sobre esse assunto, afirmando que:

“Não há criminosos inatos, mas pessoas que, vivendo em determinados ambientes degradados e degenerados, acabam sofrendo influência dos fatores exógenos que as circundam. O homem não é endogenamente um criminoso, mas, dependendo de seu habitat, pode vir a se tornar um criminoso” (Delgado, 2014).

Diante desse cenário, observou-se a necessidade de repensar a dinâmica urbana desses espaços, de forma com que a busca pela recuperação da vitalidade e da funcionalidade dos centros históricos, fossem capazes de integrá-los novamente no tecido urbano e social das cidades. Segundo JACOBS (2000), é de extrema importância para a cidade devolver a vitalidade das ruas através da utilização do espaço público por pessoas de diferentes características sociais, econômicas e culturais. A autora afirma também que quando as ruas são ativamente utilizadas pela população, ocorre um aumento da segurança local, promovido principalmente pelos chamados “olhos da rua”, ou seja, a própria utilização do espaço pela comunidade, inibe ações de violência e criminalidade.

Logo, através de melhorias que podem englobar investimentos em infraestrutura e projetos de revitalização e qualificação, os programas adotados para a gestão dos centros históricos geralmente

levam em consideração as potencialidades da área dos pontos de vista socioeconômicos e funcionais. Segundo BOCCIA (2010), a necessidade de retomar a vitalidade dos centros históricos faz surgir soluções de revitalização para essas áreas que tem a finalidade de conter a fuga da população para zonas periféricas e garantir a camada de uso residencial nestes espaços. Outros pesquisadores explicam que a necessidade de revitalização residencial dos bairros antigos, tem importância principalmente devido à preservação da cultura e história local, devendo garantir a reabilitação dos edifícios e a defesa ao patrimônio histórico (Bidou-Zachariasen, 2006, p.92).

Nesse sentido, as preocupações das intervenções escolhidas num plano de recuperação central, tem o papel fundamental na melhoria da qualidade de vida da população, no desenvolvimento econômico local e na valorização do patrimônio cultural e histórico. A reutilização de edifícios degradados, por exemplo, potencializam suprir as necessidades construtivas da cidade de diversos usos, incluindo o déficit habitacional (CAMPOS, 2002). Assim, essas e outras intervenções em centros históricos, possuem o objetivo de diversificar a economia incentivando novos usos e atividades ao local, além de estimular os usos tradicionais através da manutenção do espaço público, tornando um ambiente mais atrativo.

Desse modo, no Brasil, os processos de revitalização carecem de estratégias de desenvolvimento urbano sustentável e socioeconômico, que promovam a conservação ambiental e a qualidade de vida, além de, diminuir as desigualdades sociais, proporcionando eficiência e crescimento econômico para o local. Entende-se que o país possui diversos problemas urbanos, agravados pelo modelo de desenvolvimento adotado atualmente, que permite um crescimento urbano acelerado e sem orientação necessária. Nota-se com frequência que nos locais em que o conjunto patrimonial ainda é existente, há constantes intervenções sem claros objetivos, que produzem descaracterização da paisagem histórica. Há, portanto, no Brasil, uma crescente necessidade de buscar formas de preservação do patrimônio histórico através do desenvolvimento de políticas que assegurem, não só a preservação, mas também, a proteção e a recuperação do ambiente construído, garantindo sua reinserção de forma ativa e funcional na cidade.

Com o intuito de contribuir com as pesquisas sobre a reativação e reurbanização dos centros históricos em desuso, no mundo, mais especificamente, com as políticas de revitalização desenvolvidas no Brasil, este trabalho pretende investigar propostas de gestão urbana em execução para o centro histórico da cidade de São Paulo no Brasil.

1.2. OBJETIVOS

O objetivo central do presente trabalho consiste em identificar, dentro de um quadro de referência internacional, características relevantes no estudo das estratégias e instrumentos de políticas urbanas para gestão da área central histórica. Nesse sentido, o quadro indicará o papel do centro histórico no desenvolvimento das cidades e na importância da inclusão desses, como partes integrantes do metabolismo urbano. Para tal, será realizado um estudo de caso da cidade de São Paulo, a maior cidade em termos de população do continente Americano, da lusofonia e de todo o hemisfério sul com uma população de 21,9 milhões de habitantes e quarta maior população do mundo (IBGE, 2020).

O estudo de caso se iniciará com uma revisão bibliográfica identificando o contexto histórico do surgimento da cidade de São Paulo e do local que é hoje o centro histórico da cidade. A partir da compreensão das origens urbanas, será realizada uma investigação sobre a evolução das políticas de gestão utilizadas ao longo da história para a preservação e administração dessa área da cidade. Vale ressaltar que nesta dissertação, o recorte da área de São Paulo utilizada para a análise, considerou não só, o classificado pela prefeitura como triângulo histórico, mas também delimitou uma buffer zone, que envolve uma zona maior do entorno, por conter programas de gestão de interesse para as discussões levantadas pela pesquisa. Por fim, para realizar uma discussão e análise acerca da situação administrativa atual do local estudado, foram apresentadas as principais políticas de gestão urbanas que estão a decorrer

no momento desta investigação, onde esses dados permitirão compreender como os programas atuais de gestão estão contribuindo para solucionar os problemas decorrentes do desuso dos centros. Por fim, realizar uma análise crítica acerca das áreas que necessitam de maior atenção por parte dos planejadores, sendo de extrema importância para a cidade, realizar um estudo dos planos em execução para avaliar o que efetivamente está proporcionando melhores condições de uso para os locais e o que não está.

1.3. METODOLOGIA

O presente trabalho consiste em uma primeira etapa de investigação bibliográfica e posteriormente a aplicação de uma metodologia exploratória, de caráter quantitativo e qualitativo, elaborada por meio de entrevistas dedicando o foco na percepção dos utentes. Nesse sentido, é realizada a comparação entre a bibliografia existente, o estudo de caso apresentado e a pesquisa empírica, com o objetivo de moldar e detectar os fatores determinantes para uma abordagem de discussão dos resultados e de uma conclusão. A figura 1, representa a estrutura da metodologia de investigação, que se configura nessa dissertação.

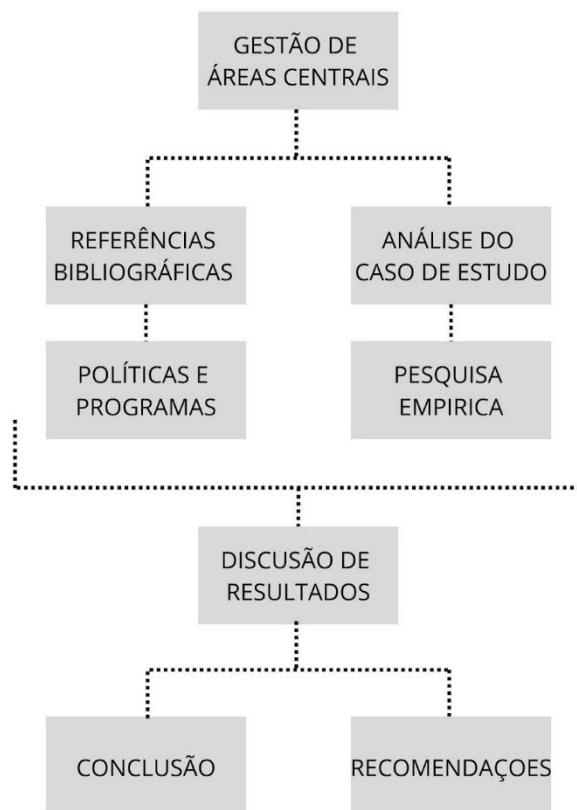


Fig. 1- Esquema de metodologia. Elaborado pelo autor (2022).

Nessa dissertação os estudos foram direcionados na gestão de áreas centrais históricas, através de um estudo de caso realizado no centro histórico da Cidade de São Paulo, com foco em três diferentes métodos de coleta de informação, sendo o primeiro desenvolvido por uma pesquisa bibliográfica através de recursos como livros, artigos científicos, teses, relatórios e notícias, os quais contribuíram na abordagem conceitual e no levantamento teórico da pesquisa, além de outros recursos como fotos, mapas e referências históricas do local, adquirido em sites de Prefeituras e Núcleos de História, por se tratar de um centro histórico em estado de degradação e falta de manutenção.

Além disso, os documentos adquiridos pelo site oficial da Prefeitura de São Paulo contribuirão para o segundo método da pesquisa, que se baseou em uma pesquisa documental por meio da análise de fotos, mapas, Lei Municipal e documentos oficiais.

Por conseguinte, após todo o levantamento de dados realizou-se uma pesquisa empírica por meio de uma entrevista com os utentes, gerando uma coleta de dados quantitativos e qualitativos, que mais tarde foram submetidos a uma discussão crítica e análises que possibilitaram realizar a conclusão desse trabalho.

1.4. ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

O trabalho se estrutura em quatro capítulos, no primeiro capítulo iniciou-se com um breve enquadramento do estudo, efetuando toda a justificativa do tema, bem como seus objetivos, sua pertinência, e a metodologia utilizada na elaboração.

No capítulo dois, é explorada a literatura acadêmica sobre o contexto de centro histórico, valor do patrimônio e a gestão destes com os impactos causados pelos edifícios abandonados, o turismo e o desenvolvimento. Como também abordado os debates existentes sobre as políticas de gestão de centros históricos, como está sendo desenvolvida e aplicada, seus efeitos na qualidade de vida e sua necessidade de gestão para essa área problemática da cidade.

O capítulo três propõe o estudo de caso do centro histórico da Cidade de São Paulo no Brasil, onde em específico será analisada uma contextualização histórica da gestão desta área desde seu início. A seguir com uma análise dos principais instrumentos de gestão urbanísticas que estão em desenvolvimento nesta área central, e quais os principais pontos de melhorias apresentados pelos gestores e seus efeitos registrados. Ainda no capítulo três, serão analisadas as informações coletadas através da pesquisa de campo realizada na área central com o intuito de entender a opinião dos utentes.

Por fim será apresentado as conclusões gerais deste trabalho, com uma reflexão do cumprimento dos objetivos dos programas. E com as recomendações possíveis para um entendimento do processo de gestão de centros históricos para fins de analisar as políticas urbanas atuais e então auxiliar no desenvolvimento de novas propostas.

2

GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS

2.1. A CONTEXTUALIZAÇÃO DA GESTÃO DOS CENTROS HISTÓRICOS

“É de facto inquestionável a necessidade de preservação dos antigos núcleos históricos das cidades, pois “defender e valorizar os legados físicos do passado representa um imperativo para as sociedades contemporâneas e um desafio para os territórios” (Henriques; 2003, Sebastião, 2010).

É importante compreender que centros históricos são formados por uma arquitetura urbana, e possuem o papel de reproduzir experiências, gerar uma visão da cultura, e contar como sucedeu o desenvolvimento dos grupos sociais anteriores ao do presente. Nesse sentido, alguns autores definem centro histórico como um lugar onde foi e onde será escrita a história para as próximas gerações, como afirma Petric et al (2020), no qual explica que a admiração pelo patrimônio e áreas históricas são datadas desde a antiguidade pelos primórdios da civilização, sendo esse fato o responsável pela preocupação que surgiu a preservação, revitalização e regeneração dos espaços.

Sendo assim, em um contexto amplo Portugal foi um dos primeiros países a implantarem uma lei de proteção a monumentos antigos, que surgiu em 1721 e foi voltada totalmente a preocupação com a preservação desses monumentos, tendo seu conceito alterado ao longo dos anos, até chegar ao século XX, no qual o autor Petric et al (2020) afirma a importância dos devidos cuidados para com a proteção, reabilitação e utilização das obras e monumentos, sendo eles um patrimônio cultural que ao longo dos séculos foi ganhando reconhecimento sobre sua relação para com o meio ambiente.

Nesse sentido, com a criação da Carta de Atenas de 1931, que embora não se refere concretamente ao centro histórico, é possível considerá-la como “o primeiro acto normativo internacional exclusivamente dedicado ao património” (Cavém; 2007, 18 apud Sebastião, 2010), estabelecendo critérios de preservação e revitalização de edifícios antigos, reforçando a ideia de que os monumentos são parte da história da civilização, tornando indispensável a sua preservação (Sebastião, 2010).

Passadas três décadas desse acontecimento, novos documentos referentes a essa preservação foram surgindo, dentre eles a Recomendação sobre a Salvaguarda da Beleza e do Carácter das Paisagens e dos Sítios, que se baseia não só na preservação dos aspectos das paisagens e sítios naturais, rurais e urbanos, como também ao restauro desses monumentos, destacando principalmente a importância científica e estética das paisagens e dos sítios, e o fato dos mesmos constituírem um recurso fundamental para as condições de vida das populações, como afirma Sebastião (2010), onde destaca que desde a sua publicação, tal preocupação se firmou, contribuindo para que no II Congresso Internacional de Arquitetos e de Técnicos de Monumentos Históricos, que ocorreu em Veneza no ano de 1964, fosse

elaborado um documento exclusivamente dedicado à preservação do património, a Carta de Veneza (Sebastião, 2010) .

“A noção de monumento histórico engloba a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural, que são o testemunho de uma civilização particular de evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Esta noção estende-se não somente às grandes criações, mas também às obras modestas que adquiriram, com o tempo, um significado cultural.” (Carta de Veneza, 1964).

Desse modo, a Carta de Veneza¹ foi elaborada com enfoque na conservação e restauração de monumentos e sítios, sendo uma marca cronológica a consagração do monumento histórico, como afirma Cavém; (2007), e Sebastião (2010), na qual ambos relatam sobre o reconhecimento da responsabilidade coletiva da conservação do património, sendo indispensável sua necessidade de manutenção permanente, incentivando a utilização social e a adaptação funcional, e a contribuição que o surgimento da Carta de Veneza traz sobre a preservação de áreas mais extensas, introduzindo-a no debate urbano, onde ela declara que os monumentos de um povo, são responsáveis por transmitirem uma mensagem do passado, sendo um testemunho vivo das suas tradições seculares (Lacerda & Zancheti, 2012).

Daquela maneira, em 1967, no Reino Unido, introduziu-se no planeamento urbano “a figura das áreas de conservação”, que eram “entendidas como conjuntos urbanísticos, que pelo seu especial interesse arquitectónico ou histórico deveriam ser preservados e valorizados” (Henriques; 2003, 228 apud Sebastião, 2010). Alguns anos depois, mais especificamente em 1972, essa preservação ocorreu por meio da Convenção do Património Mundial, um dos principais impulsores das práticas eficazes de conservação e gestão do património urbano, investindo tempo e esforços na identificação dos problemas e desafios para a conservação dessas zonas históricas, aprimorando o desenvolvimento de orientações políticas, programas e gestão estratégicas (Rodgers & Oers, 2011).

Nesse sentido, a Carta Internacional para Salvaguarda das cidades Históricas começou a traçar caminhos mais objetivos a respeito da conservação, fato esse que se resultou no decorrer de doze anos de estudos realizados por especialistas internacionais, sendo apresentado na 8ª Assembleia Geral do ICOMOS² na cidade de Washington, D.C.(Estados Unidos da América) no ano de 1987. Esta Carta possui termos propositalmente gerais ao nível internacional, possuindo muitos métodos de planeamento e proteção das zonas históricas, onde “todas as cidades, centros e bairros importantes são reconhecidos como históricos pelo simples fato de representarem a multiplicidade das sociedades ao longo das décadas” (Queirós, 2007). Assim, com essas iniciativas, o autor Fadigas (1991), classificou em Portugal o centro histórico como um organismo vivo, observando-o como um local de objeto de estudo, valorizando a sua gestão e planeamento, fato esse que reconhece o centro como a área mais antiga da cidade, onde em sua maioria é o núcleo da infraestrutura da cidade e irradia outras áreas urbanas sedimentadas pelo tempo (Queirós, 2007).

¹ Carta de Veneza: Data de 1964 e foi elaborada pelo ICOMOS.

² O Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios é uma organização não-governamental mundial associada à UNESCO. É a única organização deste género, que se dedica a promover a teoria, a metodologia e a tecnologia aplicada à conservação, protecção e valorização dos monumentos, conjuntos e sítios.

Nessa perspectiva, os centros históricos possuem um papel de extrema importância nas políticas urbanas das cidades, no qual um dos principais fatores se dá pelo local de origem de grande parte da cidade, que concentra em si uma grande quantidade de desafios e oportunidades quando discutido sobre ordenamento do território, fato esse que por ser particularmente um lugar com a existência de patrimônio cultural em formato edificado, acabam sendo protegidos por fazerem parte da World Heritage City (WHC) (Santiago e Faro, 2021).

Compreende-se que existem diferentes centros históricos pelo mundo, o qual reconhecem três categorias de cidades e centros urbanos históricos, “sendo a primeira, as cidades não mais habitadas, ou seja, sítios arqueológicos urbanos como Palmyra na Síria, Angkor no Camboja ou Tikal na Guatemala; em seguida, as cidades históricas habitadas, como Djenné no Mali, Macau na China ou Baku no Azerbaijão; e por fim, as novas cidades do século XX, como Brasília no Brasil, Le Havre na França ou Tel Aviv em Israel” (Rodgers & Oers, 2011), sendo que uma das razões para existirem essas três tipologias das Diretrizes Operacionais da Conservação, ocorreu após a inscrição da cidade de Brasília na Lista do Patrimônio Mundial em 1987, tornando-se o primeiro de seu tipo relacionado à modernidade (Rodgers & Oers, 2011).

Além disso, um centro histórico tem muitos desafios, sendo ele em Macau, Le Havre ou Brasília, fatores como os de conciliar o turismo e a habitação, movimentar o comércio e empregos, lidar com a dinâmica da modernidade e criar uma harmonia com a preservação são essenciais para que de fato sejam consideradas como um centro histórico. É importante sobretudo compreender que esses desafios requerem de atenção, principalmente na busca por um equilíbrio, sendo importante promover esses acontecimentos de uma forma com que não haja danificação ou alteração na identidade cultural, fazendo com que o turismo gere um desenvolvimento econômico e social, proporcionando uma maior qualidade de vida para todos dessa região. Evidenciando que os desafios são grandes, já que hoje as principais cidades europeias são precursoras na gestão de conflitos de desenvolvimento, onde a UNESCO classifica como World Heritage Sites³ (WHS) 1154 propriedades em todo o mundo, sendo que mais de 500 estão localizadas na Europa, como demonstra as figuras 2 e 3, sendo possível analisar os países com maiores números de patrimônios históricos no mundo.

³ World Heritage City (WHC) é a lista de Patrimônio Mundial da UNESCO.

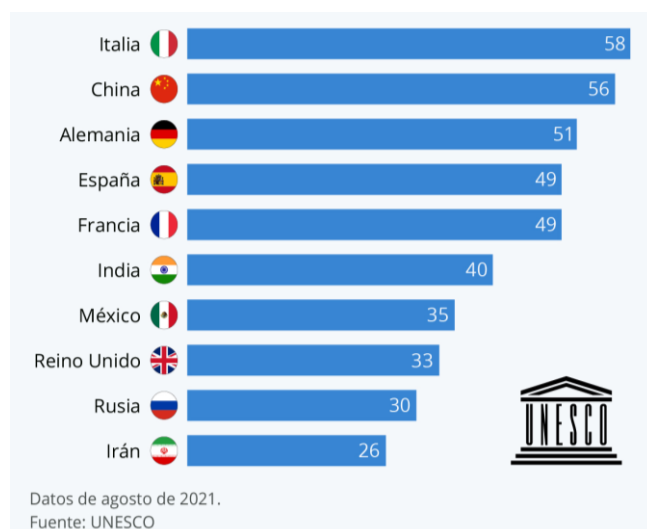


Fig. 2 - Países com mais patrimônios históricos. Fonte: UNESCO

Através das figuras analisada é possível identificar os países com maior quantidade de patrimônios históricos no mundo, sendo a Itália responsável por sua maior concentração. Além disso, alguns desses Patrimônios Mundiais estão em bom estado de conservação, chegando a centros ou cidades inteiras como Cuzco no Peru, Safranbolu na Turquia ou Cracóvia na Polônia, sendo que por outro lado, “outros estão ameaçados por processos de urbanização e desenvolvimento urbano, com alteração ou desfiguração do tecido urbano ou da configuração ambiental, como Damasco na Síria, Riga na Letônia ou Timbuktu no Mali. Mais uma vez, além de que outros estão sofrendo de decadência e negligência, e requerem grandes intervenções de conservação, como Zabid no Iêmen, Coro e La Vela na Venezuela, ou Ilha de Moçambique em Moçambique” (Rodgers & Oers, 2011). Com tal característica, a UNESCO classificou os três tipos de patrimônios Culturais, Naturais e Mistos, dividindo-os por regiões, onde a Europa hoje possui o maior número de patrimônios, seguido pela Ásia-Pacífico, como demonstrado na figura 3.

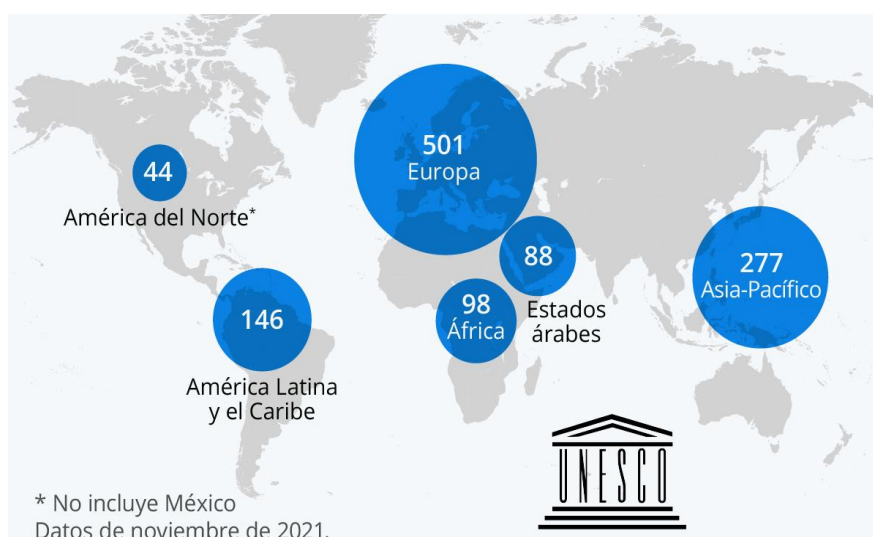


Fig. 3- Quantidade de patrimônio histórico por região no globo. Fonte: UNESCO

Observa-se na figura 3, que o centro histórico da cidade é o local onde se encontra a maior parte do patrimônio cultural, como destacadas nas figuras, se tornando conseqüentemente a zona com um grande desafio para a gestão, já que achar um equilíbrio para com o desenvolvimento é um grande desafio.

Assim, essas zonas sempre estão cheias de referenciais temporais, carregando um grande valor patrimonial para as comunidades que a habitam, e mostrando a história dos que a habitaram. É evidente que com o passar dos anos, principalmente no século XX, o debate sobre centros históricos e seu papel na dinâmica da complexidade do planejamento urbano gerou grandes discussões onde seu gerenciamento se tornou de extrema relevância (Queirós, 2007).

Em Portugal, por exemplo, a entidade responsável pela gestão dos bens classificados como Patrimônio Cultural Material e Imaterial ao nível Nacional é a Direção-Geral do Património Cultural (DGPC), sendo uma direção-geral do Governo de Portugal que se encarrega da conservação, preservação e inventário do património arquitetónico português (Phibel, 2016). Já no Brasil, o órgão de responsabilidade por essas atividades é o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), uma autarquia federal do Governo do Brasil, criada em 1937 com a responsabilidade de preservar, defender e favorecer os bens culturais do país, garantindo sua existência e usufruto para as gerações presentes e futuras (Phibel, 2016).

2.1.1. PATRIMÔNIO TANGÍVEL

O conceito de patrimônio envolve muitas questões, principalmente as relacionadas à natureza das coisas, ou seja, questões físicas e mentais, tendo seu vínculo com a sociedade, determinado por meio de sua consolidação em sentido político, econômico, religioso e cultural. Nesse sentido, o autor Leach afirma em seus estudos que o aspecto simbólico oferece uma perspectiva mais ampla para esse desenvolvimento, no qual a UNESCO contribui com algumas normas de amparo que foram concebidas para a aplicação no mundo inteiro, podendo ser adaptada de acordo com cada situação, onde paralelamente a essa visão universalista de elaboração das normas, aparece uma mesma tendência universalista nos debates sobre o patrimônio, como na globalização da economia e outros problemas que ameaçam o planeta, na qual expressões como o patrimônio cultural da humanidade inteira, o patrimônio mundial cultural e natural, e o patrimônio comum da humanidade, foram aceitos recentemente, com a ideia de unidade mundial do patrimônio natural, onde concerne a toda humanidade que determina a preservação do patrimônio cultural, ser uma via de mão dupla, alimentando a todos com a cultura e devendo ser alimentada com a consciência do valor (Silva, 2005).

Desta maneira, o patrimônio e os monumentos eram vistos como componentes individuais a serem preservados, no qual o 1º artigo do documento apresentado após a convenção de Haia, organizado pela Organização das Nações Unidas para a Educação, Ciência e Cultura em Haia na Holanda, mostra a sua importância pela primeira vez de forma precisa para definir um bem cultural (UNESCO⁴, 1954):

“(...) consideram-se bens culturais, quaisquer que sejam as suas origens ou regime de propriedade: a) os bens, móveis e imóveis, que sejam importantes para o património cultural dos povos, tais como os monumentos arquitetónicos, de arte ou históricos, religiosos ou laicos, os sítios arqueológicos, os conjuntos de construções que apresentem um interesse histórico ou artístico, as obras de arte, os manuscritos, livros e outros objetos de interesse artístico, histórico e arqueológico, assim como as coleções científicas e as coleções importantes de livros de arquivos ou de reproduções

⁴ UNESCO: Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura.

dos bens acima descritos. b) Os edifícios cuja função principal e efetiva é conservar e expor os bens culturais móveis definidos na alínea a), tais como os museus, as grandes bibliotecas, os arquivos, e ainda os refúgios destinados a abrigar, em caso de conflito armado, os bens culturais móveis definidos na alínea a); c) Os conjuntos compreendendo um número considerável de bens culturais definidos nas alíneas a) e b), designados por “conjuntos monumentais”. (In “Convenção para a proteção de bens culturais em caso de conflito armado” Haia, 1954)

Compreende-se que essa conservação é um desafio também financeiro, sendo a gestão desse patrimônio encarregado de enfrentar outros diversos desafios como o do lugar, sendo originalmente definido no artigo 1º da Carta de Burra (ICOMOS C.I 1980) que o lugar pode ser o “local, área, edifício ou qualquer outro trabalho”, no qual em 2013, foi aperfeiçoado para a definição de que “Lugar significa uma área geograficamente definida”. Assim, pode-se incluir elementos, objetos, espaços e vistas, considerando que lugar pode conter dimensões tangíveis e intangíveis. Atualmente podemos definir o termo “lugar” como um monumento, um complexo de edifícios, áreas ou paisagens dependendo do contexto geográfico, sendo diversas as estratégias de conservação do patrimônio tangível formulado através da visão das Políticas urbanas e da gestão de centros históricos, tendo em conta o ambiente que rodeia e a interação, sendo a preservação da identidade o foco dos programas (Santiago & Faro, 2021).

“Se o edificado está mais facilmente sujeito à usura da especulação imobiliária, os “objetos móveis”, os “valores técnicos” invocados nas cartas, Convenções Internacionais ou na Lei de Bases do Patrimônio, são aqueles que estão mais sujeitos ao vandalismo, à venda ou até à dispersão. Reverter esta situação implica um conhecimento prévio das realidades sociais e económicas quer da população, quer do tecido empresarial, uma actuação dos técnicos e especialistas do património no território, junto dos proprietários, e o entendimento por parte do Estado de que o património móvel é um recurso [...]” (Sampaio, 2017).

Nesse sentido, em 2013, o autor Harrison debateu sobre o processo de “desmaterialização” do patrimônio, deixando um crescente realce nos aspectos do intangível, pois quando se conserva um lugar, ocorre alteração física e social, por causa da interseção dos interesses na preservação (Santiago & Faro, 2021).

2.1.2. PATRIMÔNIO INTANGÍVEL

O conceito de patrimônio cultural imaterial, se concentra na manutenção de sua identidade e os valores presentes em uma cidade, como afirma a UNESCO, no qual em 2013, classificou o Patrimônio Cultural Imaterial como tradições, rituais, eventos festivos e artes de performance, sendo uma cultura que foi transmitida durante gerações, e que passa a fazer parte de uma comunidade culturalmente amplificando sua identidade (Santiago & Faro, 2021). De acordo com o autor Soojung Kim 2019, o mundo está voltado para o desenvolvimento econômico, sendo comum que a mercantilização do patrimônio cultural intangível se torne cada vez mais frequente. No entanto, vale ressaltar que esse ato pode ameaçar a sua autenticidade, já que o foco em turismo sustentável é de extrema necessidade para alcançar uma relação simbólica positiva de uma conscientização entre moradores e turistas com um paralelo no desenvolvimento econômico necessário (Soojung Kim, 2019).

Assim, a UNESCO e a Entidade do Patrimônio Vivo, promoveram uma reunião com foco na Salvaguarda do patrimônio intangível através da educação formal e não formal, levantando uma abordagem de sensibilização para com as entidades governamentais no sentido de valorizar a educação das pessoas e gerar uma preservação do patrimônio intangível. Nesse sentido, o autor Soojung Kim

(2019), desenvolveu um estudo que explorou as prioridades das pessoas com o patrimônio cultural imaterial e sua relação com o desenvolvimento, sendo um dos recursos abordados o turismo sustentável. A autenticidade do patrimônio cultural imaterial foi identificada como um componente chave para o desenvolvimento do patrimônio cultural imaterial como um recurso de turismo sustentável, no qual os praticantes acreditam que a autenticidade é uma noção holística que integra o costume transmitido, os significados herdados e a identidade do praticante, sendo considerado como um recurso de turismo sustentável que requer uma relação simbiótica positiva e construtiva entre salvaguardar a autenticidade do patrimônio cultural imaterial, aumentando o valor socioeconômico do patrimônio cultural imaterial, resultado esse potencial para o aumento da auto-suficiência da comunidade (Soojung Kim, 2019).

É importante considerar que com o plano de salvaguarda ao patrimônio intangível, na Croácia, existente desde o século XIX, é possível encontrar legislações de conservação para esses elementos, que hoje contam com 12 elementos patrimoniais intangíveis inscritos na lista representativa do Patrimônio Cultural Imaterial da Humanidade, sendo o estado e grandes entidades internacionais, responsáveis por esses fatores, acabando por gerar uma grande credibilidade nessa intenção de salvaguarda, sendo mais proeminente nas apresentações e festivais de folclore, onde a Croácia com iniciativa da UNESCO se tornou referência no assunto.

2.2. GESTÃO DE CENTROS HISTÓRICOS

No final do século XX iniciou-se uma discussão com ênfase no planejamento de como fazer a preservação dos centros históricos, considerando todas as suas problemáticas (Phibel, 2016). Assim, as preocupações mais relevantes relacionadas a essa gestão nas áreas históricas surgiram após a Comemoração do ano Europeu do Patrimônio Arquitetônico em 1975, junto com as propostas do Professor de História da Universidade de Lisboa, Jorge Henrique Pais da Silva para o 1º Congresso Internacional de Investigação e Defesa do Patrimônio em 1978, no qual a partir do ano de 1980, com campanhas para a defesa do Patrimônio pelo Governo de Portugal, com princípios para a reabilitação urbana, Hartmut Haubermann e Walter Siebel (1987) documentaram em seu livro publicado no final dos anos 80, a importância do novo ser urbano, representado em Berlim pelos jovens alternativos, que buscavam ambientes estudantis, invadindo prédios destinados à destruição, contribuindo para o crescimento de novos tipos de moradores dessas áreas centrais, sendo em residências comunitárias, estudantis ou single. A infraestrutura alternativa, os meios de transporte públicos que os jovens necessitavam e os moradores de classe média com famílias priorizando os automóveis, fez com que esta área se tornasse um bairro rico com alta demanda.

Outros urbanistas ligaram a visão crítica do novo ser urbano de Häubermann & Siebel (1986), positivamente relacionada a um programa da cidade dos caminhos curtos, onde todas as funções necessárias estariam acessíveis rapidamente por bicicletas ou a pé, o que nos anos atuais estão sendo estudados na ideia de cidade compactas, além de propor uma reconquista das áreas centrais que também significava um renascimento do transporte público e redução na construção de estradas e vias expressas (Gegner, 2006).

Do mesmo modo, os programas de reurbanização e gestão das áreas centrais tiveram grandes efeitos nas cidades europeias nos anos 90, sendo a cidade de Barcelona o redescobrimento do bairro gótico em antecipação das Olimpíadas de 1992. Um dos exemplos mais famosos de reurbanização do centro antigo se deu pela transformação dos cemitérios paroquiais em praças públicas, construção essa que contou com grandes edifícios com uma mudança de uso, tendo suas muralhas demolidas e restauro de edifícios (Cruz, 2013). Na figura 4 é possível observar um recorte do mapa da cidade, com uma delimitação no

bairro gótico, sendo possível identificar a dimensão da área considerada bairro histórico com a sua localização perante a dimensão da cidade de Barcelona atualmente.

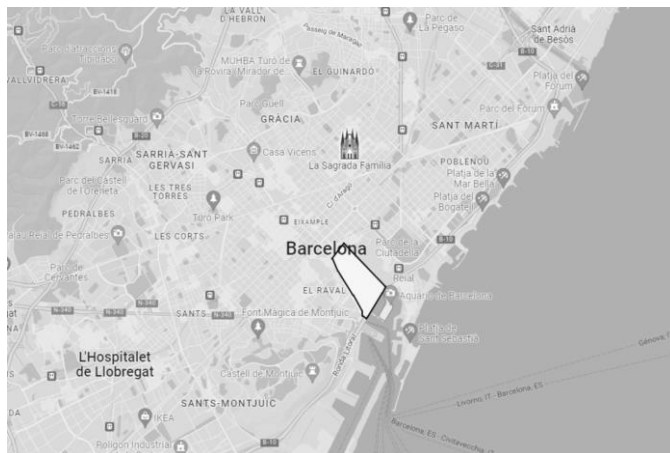


Fig. 4- Mapa de Barcelona e sua delimitada área histórica. Fonte: Google Mapas, Adaptado pelo autor, (2022).

Além de se localizar no centro da cidade e possuir acesso ao porto, a mesma é conectada com os principais meios de transporte da cidade, através das ruas de dentro do bairro, sendo limitadas as passagens de automóveis, com exceção apenas para os de serviço, e moradores locais. Como afirma Cruz (2013), às ruas do bairro gótico foram tomadas por comerciantes e turistas que buscam cultura e lazer, no qual as cidades medievais da Itália também tiveram transformações, como na priorização das ruas para pedestres, evidenciando o turismo em primeiro lugar, atraído por comércio no nível do térreo e hospedarias nos pavimentos superiores. Entende-se que a Itália sempre foi um dos países com grande quantidade de patrimônios históricos, revelando a preservação da cultura, conservação dos bens históricos e adaptação para o mundo moderno que estava em grande desenvolvimento nesses anos (Gegner, 2006). Além da Europa, a Ásia e as Américas, também tiveram uma alta demanda por infraestrutura para atender todo esse público, principalmente por abrigarem as maiores cidades do mundo, deixando evidente a necessidade de gestão para áreas centrais, e a necessidade para a gestão dos centros históricos, salientando a importância dos monumentos enquanto fomento para a dinâmica do turismo, um dos principais responsáveis por grande porcentagem na economia da cidade. (Phibel, 2016)

Assim, muitas cidades se abriram para a economia mundial, e nessa corrida pela competitividade acabam por sofrer um processo de empobrecimento em edifícios e áreas urbanas centrais consideradas de grande valor histórico, onde por falta de incentivo do governo municipal não tiveram programas para seu restauro e revitalização. Criando os centros em abandono, e gerando grandes problemas principalmente quando se refere às cidades de grande porte como as Metrópoles⁵, como, em específico

5 **Metrópoles:** é um tipo de cidade responsável por gerar uma grande dependência econômica, política e social em outras localidades e regiões. Ela costuma agregar um entorno formado por duas ou mais cidades, que configuram a sua área ou região metropolitana, processo quase sempre efetuado por um intenso processo de conturbação, ou seja, a junção física do espaço urbano de dois ou mais municípios adjacentes. São cidades que polarizam em torno de si uma área que vai além do território nacional, expandido sua influência geoeconômica para outros países e continentes. Entre as metrópoles globais há, inclusive, uma hierarquia interna, com grandes centros mundiais que exercem influência sobre todo o mundo, tais como Nova York, Londres, Tóquio e Paris, e outros centros que polarizam ações em um nível um pouco menos abrangente, a exemplo de São Paulo, Rio de Janeiro, Johannesburgo, cidade do México, entre outras.

no Brasil, no qual sua acelerada urbanização ocorrida no século XX, promoveu uma exclusão no desenvolvimento da população de baixa renda que se manteve apagada no mercado residencial privado legal, e da produção formal da cidade, no qual esse crescimento se manteve para eles em sentido horizontal, sendo as áreas centrais ocupadas e organizadas para atender as classes médias e altas, com infraestrutura e um crescimento vertical (Padovani, 2005).

Com esse cenário no país, a Constituição Federal de 1988, consolidou princípios e diretrizes para a gestão de políticas urbanas no desenvolvimento das cidades, como previsto nos artigos 182 e 183 que se trata do princípio da função social da propriedade, condicionando o direito de propriedade à ordem econômica e acrescentando a ideia de dever de utilização do patrimônio e de acordo com o interesse público, tornando o cumprimento de exigências previstas como a lei do menor aproveitamento previsto no solo, alertando para o aumento da densidade e a proporcionalidade entre as infraestruturas existentes. No qual, somente em 2001, com a aprovação pelo Estatuto da cidade, aconteceu uma Reforma Urbana fundamentada nos princípios de acesso aos direitos urbanos, sociais e gestão democrática das cidades (Padovani, 2005).

Logo, para o mundo o território é um bem escasso, sendo de grande importância que todas suas atividades tenham planejamento e gestão para um desenvolvimento ordenado, onde na Europa, é caracterizada por uma estrutura urbana policêntrica, e não concentrada em relação aos Estados Unidos da América ou na China (CDA⁶, 2011 *pág. 02*).

“Existem 23 cidades com mais de 1 milhão de habitantes e 345 cidades com mais de 100000 habitantes na União Europeia, o que representa cerca de 143 milhões de pessoas. Apenas 7% da população da UE vive em cidades com mais de 5 milhões de habitantes, contra 25% nos EUA. Além disso, 56% da população urbana europeia, cerca de 38 % da população europeia total, vive em cidades e vilas de pequena e média dimensão de 5000 a 100000 habitantes” (CDA, 2011 *pág. 02*).

Nesse sentido, o tratado de Lisboa reconheceu a coesão territorial⁷ como objetivo fundamental no processo político associado ao desenvolvimento urbano, no qual seu esquema de Desenvolvimento do Espaço Comunitário (EDEC) realizado em 1999, da Agenda Territorial para a União Europeia (ATUE) e da Carta de Leipzig, em 2007, foram marcos significativos, a fim de refletir de forma mais eficaz as prioridades políticas e os desafios europeus, nomeadamente a estratégia da Agenda Territorial da União Europeia 2020 (AT2020). Portanto, essa agenda foi baseada no princípio da necessidade de uma abordagem integrada para transformar os principais desafios territoriais da União Europeia, a fim de assegurar um desenvolvimento territorial sustentável (CDA, 2011).

“A Agenda Territorial 2020 promove um desenvolvimento territorial policêntrico equilibrado e a utilização de abordagens integradas de desenvolvimento nas cidades, bem como nas zonas rurais e regiões específicas. Salienta a necessidade da integração territorial em regiões funcionais transnacionais e transfronteiriças e destaca o papel de economias locais fortes a fim de assegurar uma competitividade global. Sublinha

⁶ CDA: cidades de Amanhã - Desafios, visões e perspectivas. Um relatório que foi elaborado por Corinne Hermant-de Callatay e Christian Svanfeldt sob a supervisão de Wladyslaw Piskorz e Santiago Garcia-Patron Rivas, Comissão Europeia, Direção Geral da Política Regional, Unidade «Desenvolvimento Urbano, Coesão Territorial».

⁷ Coesão territorial: O conceito surge pela primeira vez no "Tratado de Amesterdão" (1997) e tem orientado a estratégia europeia para o desenvolvimento regional. Tem o propósito de alcançar o desenvolvimento socioeconómico equilibrado e equitativo de todos os territórios, valorizar o seu capital físico, a sua diversidade, complementaridade e endogeneidade.

ainda a importância de melhorar a conectividade territorial das pessoas, comunidades e empresas, bem como gerir e interligar os valores ecológicos, paisagísticos e culturais das regiões” (CDA, 2011 pág. 08).

Por essa razão, o urbanismo e o ordenamento do território surgem como fatores determinantes para uma melhor qualidade de vida (Lacerda & Zancheti, 2012), onde o bem-estar da coletividade passou a ser tratado como princípio para ordem econômica e interesse social, sendo a gestão da conservação de um centro histórico uma especialidade da gestão pública, que trabalha com a formulação, implementação e gestão de políticas, programas, e projetos de conservação a serem integrados no desenvolvimento urbano. A procura por formas de preservação do patrimônio histórico fez com que surgissem políticas de preservação que foram além do simples inventário do monumento, para possíveis soluções de qualidade para se incorporar junto da população, sendo uma conservação dos valores patrimoniais integrados no desenvolvimento urbano, verificando-se, a necessidade de políticas de qualificação mais coerentes, com a criação de condições de integração social e territorial que visem a promoção dos centros históricos, através da captação de investimentos, empresas, turistas, residentes e empregos num quadro de concorrência acrescida com outros lugares e territórios, como cita o autor Sebastião (2010).

Quando falamos em gestão de áreas centrais históricas, é importante considerar que seus princípios não são fundamentalmente diferentes de uma gestão de áreas urbanas centrais contemporâneas, já que essa diferença está no evidenciamento e clareza conceitual da importância da conservação histórica e seu enquadramento num desenvolvimento que sucede independentemente de existir ou não preservação. Com isso, surge a necessidade de uma preservação sustentável, que vá além dos interesses básicos do desenvolvimento urbano (Lacerda & Zancheti, 2012).

Para Bernal (2005) a requalificação e restauro dos centros históricos se transformam em uma oportunidade para ampliar o acesso à moradia aos trabalhadores que não possuem fácil acesso ao mercado formal de imóveis, onde por muitas vezes não têm rendimento suficiente para tal. Porém, os programas habitacionais em áreas centrais têm diferentes vetores de financiamento, o governo Municipal no Brasil, e em alguns países latinos onde se assemelham com o estudo de caso que será apresentado, tem pouca influência na regularização do financiamento imobiliário, mas mantém sua importância na regularização fundiária e imobiliária urbana, como destaca Bernal (2005), no qual afirma que para que um projeto de um centro de uma metrópole aconteça devem ser considerados quatro fatores:

- A potencialização da infra-estrutura e do ambiente já construído, podendo atender a função social da moradia básica;
- Considerar a tendência atual dos negócios, já que as grandes metrópoles concentram comércios em pavimentos térreos e ambientes fechados como shopping center, por questões de segurança nas ruas;
- Incentivos econômicos, como a redução dos impostos para moradores e empreendedores para essas áreas desvitalizadas;
- Uma âncora cultural, para atrair o turismo e os moradores dos outros bairros, que pressupõe ações no sentido da valorização dos sítios históricos.

Esses pontos analisados por Bernal (2005), apontados perante a necessidade de mudança na função residencial, onde é possível adequar os espaços vagos dos edifícios para moradias, no qual, no caso dos grandes centros urbanos que possuem uma área de centro histórico e uma buffer zone, mesmo que não englobam todo o perímetro de centro da metrópole, é importante considerar que eles abrangem uma área

de transição do centro determinado como área histórica para a zona de edifícios mais recentes, sendo pontos de interesse histórico. Como Petric (2020) se refere:

“A gestão de bens de património individual e de cidades património mundial tem vindo a alterar recentemente o seu foco de uma abordagem denominada 'convencional' ou 'orientada para a conservação' para uma abordagem 'orientada por valores' mais ampla, mais inclusiva e adaptável, que coloca uma ênfase mais forte sobre parcerias e envolvimento da comunidade” (Petric et al 2020).

Nesse sentido, o envolvimento das comunidades na área de preservação patrimonial tem sido considerado de grande importância para a boa governança da conservação (Graham et al. 2003), no qual a presença de agentes comunitários na implementação de um projeto de qualidade, com resultados positivos, tem o potencial de fortalecer a cidadania, gerando um maior equilíbrio entre sociedade civil e agentes governamentais (Gohn 2006), além de potencializar a transparência das intervenções.

O reconhecimento do papel da comunidade, que está envolvida nos acontecimentos diários do local de conservação, é essencial ao desenvolvimento sustentável (Ripp & Rodwell 2018), já que como afirma Phibel (2016, pág. 68), “É por meio dele que o encanto pelos restos do passado que legitimam as ações sobre o património, esta herança que vimos a acumular desde tempos recuados, só farão sentidos se os herdeiros, sobre o seu património detiveram meios de sensibilização para a sua salvaguarda”. Nesse sentido, fica evidente que a participação pública contribuir para a sustentabilidade dos sítios, na dinâmica, adaptação e flexibilidade da gestão e implementação dos planos de políticas urbanas, afinal, é pela própria característica de serem locais, que os agentes locais são simultâneos guardiões do sítio e do património, sendo os primeiros a acudir ao mesmo em caso de emergência, ocupando um papel fulcral que merece reconhecimento e capacitado para o seu melhor desempenho (Breda-Vázquez et al. 2020), como implica as políticas de gestão, sendo aplicadas para incidir um desenvolvimento sustentável das cidades com os centros históricos:

“Reconhecendo que o património é agora melhor entendido como sendo determinado por e responsabilidade das comunidades locais, a sua participação desde o início é claramente essencial para chegar a um entendimento comum dos objetivos a ela ligados” (Ripp & Rodwell, 2018, p. 18).

Vale ressaltar que o processo de globalização acabou por eleger o Patrimônio Histórico com um dos principais cartões de visita das cidades, criando um turismo em massa, onde alguns problemas muitas das vezes acarretam a desvalorização dos edifícios e sítios, além de problemas urbanos de grande impacto para as cidades, sendo esse fator uma consequência para os patrimônios estarem em sua maioria nas áreas centrais, afetando causas como alienação dos residentes locais, sobrecargas na infraestrutura do local, danos ao meio ambiente, ameaças a cultura local e uma gentrificação, como afirma o autor De Calle (2019), que nas terminologias atuais acusa esses efeitos gerados pela turistificação. No entanto, algumas destas abordagens acabaram por gerar medidas de preservação, uma consequência positiva no meio do desenvolvimento moderno e suas problemáticas urbanas, onde sugere que através de políticas bem direcionadas, pode-se alcançar um possível equilíbrio sustentável (Santiago e Faro, 2021).

Assim, os autores Menezes & Veiga (2021) apresentam algumas análises e discussões sobre a lógica de remodelação de áreas históricas com valorização para o turismo, lazer, comércio e serviços. Nesses estudos, eles fizeram avaliações através de visitas técnicas e análise de projetos arquitetônicos, como as análises realizadas nas cidades de João Pessoa, Brasil; Poços de Caldas, Brasil e Olinda, Brasil, a fim de analisarem e explorarem questões de conservação e reabilitação dos edifícios a partir de seus componentes urbanos e sociais, onde o autor discute a função do habitar, como um fundamento importante na requalificação das áreas desvitalizadas, sendo importante a observação dos riscos que a gentrificação, a promoção do turismo e a privatização de alguns espaços públicos para usos de comércio

que podem acarretar o incremento da exclusão e segregação social, e até mesmo na possível expulsão dos poucos moradores locais, como é o caso dessas três cidades estudadas.

Com esse fundamento para a avaliação Menezes & Veiga (2021), sugere-se considerar o papel da realização de planos urbanísticos que evitem lógicas segregacionistas e especulativas, para que igualmente assentem um planejamento amplo e orgânico com uma reflexão sólida e clara sobre recursos, metodologias de intervenção e nomeadamente na requalificação de espaços públicos urbanos, onde são pontuados alguns fatos de importância para a gestão dessas áreas. Nos capítulos a seguir, separados em três diferentes vertentes, Revitalização e Restauro; O Efeito do Turismo na Conservação de Áreas Históricas; O Desenvolvimento Urbano e o Impacto nos Centros Históricos, será pontuado a importância da gestão nesses temas, que futuramente auxiliarão no estudo de caso.

2.2.1. REVITALIZAÇÃO E RESTAURO

Centro urbano é compreendido como um espaço de concentração populacional e de edificado, com a densa oferta de infraestrutura e equipamentos para todas as necessidades da população, tendo registrado nos últimos anos um declínio na qualidade do espaço urbano, principalmente por ter edifícios e espaços em estado degradado e com estado de abandono. Nesse sentido, esses problemas geram vulnerabilidade social e funcional das atividades econômicas de uma cidade, tornando a necessidade de intervenção, já que esse fato gera uma alta preocupação para a gestão do município, que além de ser uma área central, muitas abrigam os principais monumentos históricos da cidade e em muitos casos os centros históricos, tornando o meio urbano um local que necessita uma valorização na melhoria da qualidade do ambiente (Ribeiro, 2016).

“O urbano é, portanto, forma pura; um lugar de encontro, de reunião, de simultaneidade. Esta forma não tem conteúdo específico, mas é um centro de atração e de vida. É uma abstração, associada com prática. O que a cidade cria? Nada. Ela centraliza a criação. E, no entanto, ela cria tudo. Nada existe sem troca, sem união, sem proximidade, isto é, sem relacionamentos. A cidade cria uma situação, onde diferentes coisas ocorrem uma após a outra e não existem separadamente, mas de acordo com suas diferenças. O urbano, que é indiferente às diferenças que gera, em si as une. Neste sentido, a cidade constrói, identifica e liberta a essência das relações sociais” Lefebvre (2001, p.61) .

Nesse sentido, Lefebvre (2001), defende que muitos autores também acreditam na ideia de que um edifício em área central degradado tem um valor histórico, e com ele uma infraestrutura já existente e sua localização geográfica de qualidade em grande parte, comparado com os novos edifícios que vão ser construídos fora do perímetro urbano. Vicente et al (2015) sugere que cerca de 50% de todas as remodelações de edifícios nas cidades europeias estão relacionadas com alguma forma de preservação do patrimônio.

Assim, a preservação de edifícios antigos é considerado um componente de uma excelente estratégia urbana, onde eles enriquecem o sentido histórico da cidade, e a valorização que será gerada tendo ênfase a adequação desses edifícios para uma característica básica de padrões mínimos de qualidade da atualidade. Sobre o estado de degradação desses edifícios que têm um impacto negativo na valorização da cultura, sentido econômico, sociais e qualidade da paisagem para os moradores, principalmente pelo fato de alguns edifícios estarem sendo utilizados apenas nos pavimentos rés do chão, deixando um vazio urbano não edificado, nos quais muitas das vezes se encontram em condições de restauro para o uso de moradias. Nesse sentido, a reabilitação bem executada providência um papel importante na revitalização das cidades, garantindo uma melhor qualidade de vida para os moradores e preservando a identidade do patrimônio edificado, ficando evidente que uma reabilitação dos edifícios pode gerar um

desenvolvimento e uma regeneração da cidade, assegurando longevidade do patrimônio e evitando que tal monumento não caminhe para a ruína (Cerqueira, 2018).

Logo, para ser realizada uma intervenção em edifícios históricos é necessário ter uma justificativa sustentada por um diagnóstico, analisando as necessidades e dimensões dessa intervenção, já que “As intervenções devem reger-se pelo propósito de valorizar o patrimônio, tendo em consideração os materiais e sistemas construtivos existentes, pelo que se exige uma intervenção cuidada e compatível com as existências. A intervenção deverá envolver, sempre que possível, a utilização de materiais e técnicas tradicionais, de forma a garantir a preservação da identidade dos edifícios e, simultaneamente, o respeito pelos princípios ditados pelas Cartas e Recomendações Internacionais, visando a reversibilidade, compatibilidade e o baixo impacto das soluções a adotar” (Cerqueira, 2018). Sendo assim, nas últimas décadas o mundo vem reconhecendo a necessidade de intervencionar os edifícios já existentes, no qual, como o foco deste trabalho será sobre a Cidade de São Paulo no Brasil, esses dois países desenvolveram estratégias para combater a degradação evidente e preservar os edifícios (Cerqueira, 2018).

Compreende-se que das causas que provocam a degradação desses edifícios se dão devido a ausência de manutenções com o tempo, visto que caso não realizada uma restauração estruturada, a tendência é uma edificação com problemas, e com desvalorização no mercado do imóvel. Embora esse fato aconteça, vale ressaltar que alguns proprietários muitas vezes não fazem nada, pois aguardam uma definição de políticas públicas que diminuam o risco de investir na revitalização de edifícios, gerando vários edifícios em estado de degradação em áreas com fortes promessas de investimentos (Pires, 2011).

Dessa forma, a relação ao efeito da sustentabilidade no que diz respeito a um dos princípios básicos da construção, é a não construção sem ser de absoluta necessidade, já que a reabilitação de edifícios é uma alternativa dentro desses parâmetros, sendo que quanto maior a vida útil do edifício, menor será o impacto ambiental, e considerando a atual crise econômica, é de suma importância a utilização de materiais ecológicos e energeticamente mais eficientes para garantir o tempo que pode demorar até uma nova intervenção ao mesmo (Pires, 2011). “A reabilitação física dos centros históricos das cidades proporciona os meios para a revitalização social das comunidades e bairros, atração econômica e melhoria da qualidade de vida” (Vicente et al. 2015).

Portanto, ao contrário das novas estruturas, esses projetos de reabilitação demandam uma relação quase simbólica do projeto com os moradores locais. Entende-se que uma reabilitação não significa que aquele edifício irá mudar de função, e sim que ele será reabilitado para ser utilizado novamente, onde a relação com a população local se faz de extrema importância para o desenvolvimento de novos projetos. Assim, alguns autores identificam uma das principais causas de abandono como falta de dever e descaso por parte da prefeitura, enquanto outros sugerem a crise financeira como responsável, já que alguns autores explicam que a necessidade de saber um porque não justifica a falta de políticas urbanas para combater e melhorar esses problemas (Vicente et al. 2015, Moreira, 2007).

2.2.2. O EFEITO DO TURISMO NA CONSERVAÇÃO DE ÁREAS HISTÓRICAS

Compreende-se que o turismo vem assumindo um papel de relevância em alguns pontos, como na transformação espacial, territorial, econômica, sócio cultural e ambiental em alguns pontos, já que a economia do turismo vem crescendo nos últimos anos, desde a crise de 2008, e muitos governos investiram no turismo deixando as cidades mais competitivas economicamente, criando mais postos de trabalhos e consequentemente uma maior visibilidade para a cidade. Nesse sentido, o seu rápido crescimento desencadeou uma pressão na gestão dos centros históricos, tendo um processo de debates

sobre os impactos desse setor no planejamento, e a forma de como deve ser organizado e controlado, apoiado por ser um setor que agrega na economia, em novas tecnologias, e nas autarquias que defendem o turismo e o seu desenvolvimento (Santos, 2019).

Desta maneira, o rápido crescimento deste setor levantou questões sobre a dinâmica dos centros históricos, tendo uma pauta importante sobre a intensificação dos efeitos negativos, que têm uma ameaça na proteção destas zonas e no seu normal funcionamento (Santiago e Faro, 2021), sendo um dos grandes geradores de empregos, estimulando a criação de novas empresas e levando para uma regeneração urbana das infraestruturas da cidade, visando uma ligação dos turistas com a cidade, servindo como um dos propulsores no desenvolvimento, o efeito do turismo divide as comunidades em três principais vertentes, sendo econômica, ambiental e sociocultural. Assim, além de criar novos empregos, enriquece o tecido econômico local, já que se aumenta o valor da preservação do patrimônio, seus moradores passam a ter uma melhor fonte de dinheiro com os turistas, deixando uma potencialização das infraestruturas necessárias, no qual ao nível ambiental, a regeneração urbana para atrair turistas, irá promover soluções energéticas, planos de mobilidade, uma maior preocupação com o embelezamento da paisagem, que surge a criação de jardins, melhorias dos espaços públicos, manutenção e restauração de monumentos para continuar a atrair mais turistas, e por consequência a população ganha uma melhor qualidade de vida em seu cotidiano (Santos & Branco-Teixeira, 2021)

Nesse sentido, a conciliação do desenvolvimento urbano com a proteção de sítios históricos se tornou um dos principais pontos de debate quando falado do futuro das cidades, onde as atividades de preservação passaram a dialogar de maneira mais direta com os moradores criando viabilidade econômica para a região urbana (Santiago e Faro, 2021). Contudo, os centros históricos de muitas cidades europeias foram alvo dessa exploração do turismo, onde grande parte é baseada em crescimento exponencial, com falta de planejamento e acarretando inúmeras consequências sociais, econômicas e territoriais, sendo que nos últimos anos se tornou uma discussão corrente sobre os efeitos mais nefastos do turismo em massa, fazendo que certas localidades os moradores demonstrem uma rejeição ao turismo (Soojung Kim, Michelle Whitford & Charles Arcodia, 2019). Como tal, as cidades enfrentam hoje um paradoxo de uma imagem atrativa da cidade, que a sua percepção de lotação dos espaços se classifica como algo bom, isso se transforma em uma mercantilização do patrimônio cultural imaterial à medida que ele se desenvolve, onde uma forte campanha de marketing passa a boa imagem da cidade, com infraestrutura, com pessoas nos pontos turísticos, atraindo a atenção dos turistas, que se transforma em um contraste com a quantidade inferior de residentes frequentando os locais (Soojung Kim, Michelle Whitford & Charles Arcodia, 2019).

Partindo desse pressuposto, a estadia dos turistas ficou mais acessível com o surgimento de plataformas de aluguel de propriedades, onde agiliza o contato com segurança entre o inquilino e o senhorio. As Plataformas como AIRBNB tiveram um aumento em quase 100% no número de reservas online entre os anos de 2017 e 2019, sendo que a plataforma passou de 115 milhões para 270 milhões de reservas, existindo cerca de 100 mil cidades com alojamentos disponíveis.

“O Airbnb é um serviço de aluguel de casas de curto prazo cuja plataforma conecta viajantes com anfitriões. Seus clientes interagem com o serviço da mesma forma que interagiriam com um hotel – fazendo reservas de acomodação – mas são os anfitriões que anunciam e cobram pela ocupação de seu sofá, quarto vago ou unidade inteira, enquanto o Airbnb recebe uma comissão de 8% a 18% por reserva. A empresa foi lançada em 2008 (...) Ele agora conta com vilas, castelos e coberturas de luxo entre suas listas. No final de 2017, a empresa ostentava mais de quatro milhões de listagens em todo o mundo e estava avaliada em US\$ 31 bilhões – mais do que as redes internacionais de hotéis Hilton e Marriott.” (Wachsmuth e Weisler, 2018).

Além disso, as plataformas em si, e outras do mesmo segmento de partilha e alojamentos, podem ser vistas como um meio extremamente eficiente pelo fato de seu curto prazo de aluguel serem extremamente mais lucrativas, já que a “Airbnb é uma das duas principais luzes da chamada “*economia compartilhada*”, sendo um conceito controverso construído sobre a troca ponto a ponto de bens e serviços, possibilitada pelos recentes avanços na tecnologia da informação. Assim, a economia compartilhada tem seus defensores triunfalistas do livre mercado, uma linha emergente de crítica radical, por sua vez, a conceitua como um novo tipo de populismo desregulador de direita” (Wachsmuth e Weisler, 2018). Nesse sentido, a cidade de Barcelona em 2012, teve uma grande alteração em seu mercado imobiliário devido ao crescimento das ofertas onde “em determinados bairros, o aumento de casas disponíveis na plataforma Airbnb traduziu-se num aumento de 7% no preço médio das rendas, num aumento de 14% no preço de venda de mercado e ainda um acréscimo de 17% no preço de transação efetivo destes imóveis” (Santiago e Faro, 2021).

Outro efeito desta plataforma de aluguel de propriedades, está na consequência socioeconômica das cidades, a gentrificação, no qual os autores Wachsmuth e Weisler (2018), relatam que a diferença entre o preço real das rendas e o preço potencial tiveram uma evolução, as pessoas com menos possibilidades para continuar a arrendar nessas zonas, começam uma mudança forçada para zonas mais acessíveis. Por esse motivo, autores argumentam que em zonas com maiores ofertas de habitações de curto período de arrendamento, são onde a população acaba por ser maiores alvos de gentrificação, principalmente em cidades como, Nova Iorque, Barcelona, Lisboa, Porto, São Paulo, Rio de Janeiro, Paris, Berlim, e outra as grandes cidades (Santiago e Faro, 2021).

“é imperativo que, a curto prazo, os municípios e as entidades governativas sejam capazes de regular outras vertentes do turismo e refletir sobre o turismo atual de uma forma diferente em detrimento dos entendimentos tradicionais do setor. Já que é por demais evidente que as vicissitudes que hoje caracterizam o turismo são manifestamente diferentes, mais voláteis e, acima de tudo mais intrusivas do que aquilo que se verificava no passado” (Santiago e Faro, 2021).

Esta visão permitirá adotar diferentes práticas para essas problemáticas, necessariamente os complexos desafios da turistificação dos centros históricos, reconhecendo as dificuldades de delimitar limites do turismo e estratégias que minimizem suas consequências, levando em consideração que hoje é ainda mais difícil concluir esses projetos, pois o impacto que é gerado na sociedade e a transmissão de informações que são praticamente instantaneamente, sugere uma maior atenção nesses casos, para não prejudicar a economia que o turismo acaba por sustentar em muitas cidades (Santiago e Faro, 2021).

2.2.3. O DESENVOLVIMENTO URBANO E O IMPACTO NO CENTRO HISTÓRICO

A gestão dos centros históricos está mais presente nos debates sobre o desenvolvimento sustentável das cidades, como afirma Birch & Silver (2009) e Daniels (2008), onde reconhecem a sustentabilidade como um objetivo crítico no desenvolvimento urbano, considerando que esses centros históricos abrigam os patrimônios das cidades, o debate ainda se mantém em teoria, desta forma faz todo sentido trazer novas informações e ideias para a população que pode ir se adaptando aos efeitos do desenvolvimento moderno com a sustentabilidade em paralelo. Nesse sentido, é importante considerar que não é possível deixar o desenvolvimento parado, já que ele está acontecendo todos os dias, e fazer sua sustentabilidade em parceria garante melhorias na qualidade de vida para todos no presente e no futuro. Em 1987 a Comissão Mundial para Desenvolvimento e Ambiente definiu um conceito com o objetivo de suprir as necessidades das gerações presentes sem comprometer a capacidade das gerações futuras, respeitando também suas necessidades (Comissão Mundial para o Desenvolvimento e Ambiente, 1987; 16).

Sendo assim, quando falamos de gestão do patrimônio histórico e sua preservação para as próximas gerações, é necessário que haja uma busca pelo equilíbrio harmonioso entre a modernidade e suas necessidades, para com a sustentabilidade cultural. Na convenção em Budapeste no ano de 2002, já se fez referência ao patrimônio mundial como um instrumento para o desenvolvimento sustentável de todas as comunidades, focando na harmonia entre cultura e desenvolvimento (UNESCO, Declaração de Budapeste, Artigo 1). É importante compreender que a forma com que a preservação vai se situar nesse diálogo, ainda está em desenvolvimento, já que quando abordado a questão da preservação de estruturas históricas para poder levar a uma menor densidade nas áreas urbanas, e resolver problemas de densidade e expansão, precisa-se considerar os problemas enfrentados pelas grandes metrópoles nos dias atuais, bem como, Tóquio, Delhi, Xangai, São Paulo, cidade do México, Cairo, Dhaka e Pequim. Todas essas cidades são classificadas como as mais populosas do mundo, tendo em comum o fato de terem mais de vinte milhões de habitantes, deixando as cidades com alta densidade e sem espaço para áreas verdes ou pequenos edifícios históricos. Além disso, preservar prédios históricos que estão em bairros antigos, tende a criar uma proteção de estruturas de baixa escala gerando uma paisagem agradável para o pedestre, onde “os preservacionistas também procuram garantir a compatibilidade da construção próxima, o que provavelmente tenderia a escalas mais baixas para adequação. Nota-se pouca pesquisa quantitativa demonstrando que edifícios de baixa escala em distritos históricos urbanos equivalem a baixa densidade populacional ou, inversamente, que edifícios novos e altos sempre criam alta densidade populacional” (Avrami, 2016).

“Enquanto os defensores da cidade compacta produziram (e continuam a produzir) esquemas e escritos diretivos, muitos com caráter de manuais, listando centenas de regras e receitas rígidas de planejamento e projeto urbanísticos, materializados em inúmeros trabalhos, realizados ou não, os estudiosos contemporâneos da dispersão urbana não apresentam uma visualização, uma imagem das suas ideias e argumentos, nem resgatam modelos históricos que se relacionam a ela, como a já citada cidade linear de Arturo Soria y Mata, ou mesmo a proposta de Broadacre City, de Frank Lloyd Wright (1932)”.

Compreende-se que a Smart City tem sua base construída em “sistemas de pessoas interagindo e usando fluxos de energia, materiais, serviços e financiamento para catalisar o desenvolvimento econômico sustentável, resiliência e alta qualidade de vida; esses fluxos e interações tornam-se inteligentes por meio do uso estratégico de infraestrutura e serviços de informação e comunicação em um processo de planejamento e gestão urbana transparente que responda às necessidades sociais e econômicas da sociedade” (Russo et al, 2016).

“o princípio subjacente do conceito Smart City é a implantação de diversas tecnologias para otimizar diferentes tecidos urbanos. Inúmeros autores defendem esse conceito como um novo modelo que pode auxiliar as cidades a alcançar a sustentabilidade e melhorar o status de vida para uma maior qualidade de vida para seus moradores.” (Moreno, Allam, Chabaud & Gall, 2020)

Deste jeito, o desenvolvimento moderno dos centros urbanos estão ficando grandes e com desordem, encontrando-se fora da escala humana, e com o avanço do crescimento do uso do automóvel, gerou-se uma alta na possibilidade de mobilidade no mundo todo, no qual seus impactos também foram negativos principalmente atrelados ao modo de planejamento para as áreas urbanas. O aumento de carros nas ruas, gerou um impacto negativo na qualidade de vida da população, e no desenvolvimento sustentável, sendo uma das soluções de desenvolvimento moderno a ideia de implementação em algumas cidades ao redor do mundo, sendo esse projeto de cidade desenvolvido tecnologicamente (Moreno et al. 2020).

Nesse sentido, o conceito do autor Carlos Moreno para a cidade de Paris, busca proporcionar melhor qualidade de vida e acesso a todas as atividades essenciais da interação social, sendo um método de

planeamento de Smart City que utiliza diversas tecnologias para otimizar o cotidiano e alcançar os objetivos do desenvolvimento sustentável (Moreno et al. 2020), levando em consideração quatro aspectos fundamentais para esse desenvolvimento sustentável, Moreno (et al. 2020), exemplifica em promover a inclusão social para uma melhor coesão social, reinventar a infraestrutura urbana para se adaptar às mudanças de estilo de vida do século XXI, promoção de edifícios digitais, e levar em conta questões urbano-ambientais, incluindo os desafios das mudanças climáticas.

O Crono-Urbanismo é uma das bases do conceito da cidade desenvolvida tecnologicamente, ele define a qualidade de vida urbana medida com o menor tempo investido em transporte e deslocações, para ter acesso aos serviços fundamentais em um curto espaço-tempo de aproximadamente 15 minutos a pé ou de bicicleta, mantendo uma ideal de qualidade de vida e um excelente desenvolvimento urbano (Moreno et al. 2020). Compreende-se que a análise de uma cidade com um centro histórico vai ser relativo a sua implementação, porém a ideia de ser em um tempo otimizado, pode trazer significância para as metrópoles que têm os centros urbanos concentrados de infraestruturas e pretende preservar esses locais mesmo com a adesão à modernidade. Ideias essas que já estão sendo estudadas como futuras proposta para cidades como, São Paulo (Brasil), Rio de Janeiro (Brasil), cidade do México (México), Lima (Peru) e Buenos Aires (Argentina), que defendem a necessidade de interação humana em uma escala menor e o processo no aumento da qualidade de vida (Zanatta, 2020).

Além dessas contribuições, autores como Georgia Pozoukidou e Zoi Chatziyiannaki (2021), também explicam que este projeto busca suprir as necessidades da população em uma curta caminhada ou em um pequeno passeio de bicicleta, tornando as pessoas conectadas com seu bairro, designando a população a uma participação direta para com o desenvolvimento do local. Assim, as principais atividades envolvem instalações de saúde, educação, serviços sociais e comerciais, cultura e lazer, sendo capazes de “alcançar a proximidade de todas essas amenidades implicam em uma grande descentralização de serviços e instalações localmente, a fim de equilibrar as diferenças entre os distritos em toda a cidade” (Pozoukidou & Chatziyiannaki 2021), se tornando um ponto defensivo quando analisado para as grandes cidades que possuem centros históricos.

Sobretudo, Moreno (2021), também argumenta que no momento atual em que estamos em um cenário de quarta revolução industrial, caracterizado pela Tecnologia da Informação e Comunicação (TIC), a cidade desenvolvida tecnologicamente, surge como uma solução tecnológica inteligente que um dos focos é aprimorar a prestação de serviço a pronta entrega, poupando tempo da população local, levando em consideração a implementação dessas ideias em áreas históricas que normalmente são pequenas, seria de grande importância pelo fato da tecnologia presente nessas ideias. Mesmo que o centro histórico seja pequeno, ele pode estar conectado a outros bairros, tornando ele de grande importância na infraestrutura da cidade. Porém, como Pozoukidou e Chatziyiannaki (2021) alertam, para uma análise sobre a criação de núcleos de hiper proximidades, onde esses muitas vezes podem ser acompanhados por alta de valores nas propriedades, acabando por gerar fenômenos de gentrificação e segregação urbanas nas famílias de baixa renda, devendo ter uma atenção para o fato de garantir acesso à habitação de forma inclusiva e igualitária, sendo necessários às políticas e gestão de planeamento para envolver a economia e esfera social. Pozoukidou e Chatziyiannaki (2021) concluem seu pensamento deixando a opinião que esta metodologia pode ser radical e talvez não adequada, gerando uma mudança de grande impacto no planeamento da acessibilidade dos demais bairros e nas funções urbanas.

“Pensar o urbano é hoje uma necessidade. A persistência da imagem da cidade que se anula responde a um mecanismo de defesa: nega uma realidade que é demasiadamente difícil ou demasiadamente desagradável de se enfrentar. (...) Assim mesmo, a história das formas urbanas, tão reveladora para compreender o passado e tratar dos antigos tecidos urbanos, serviu de aval ao historicismo lúdico de arquitetos práticos aficionados e legitimados, que projetaram modelos caducos” (Choay, 2004 pág. 171).

2.2.4. SÍNTESE

Com o objetivo de compreender o enquadramento e o conteúdo do debate acadêmico atual, foi apresentado o conceito de centros históricos, patrimônio e a gestão destes centros, onde, nesse capítulo, se realizou uma revisão do impacto que o centro histórico tem nas cidades, e a importância do patrimônio e das políticas urbanas aplicadas na gestão. Com isso, a análise de alguns artigos pretende abordar em primeira instância, a evolução do contexto de centro histórico, e o início do surgimento de uma cidade, que em muitos se tornou de relevância histórica, com patrimônios reconhecidos internacionalmente. Com o auxílio da literatura atual no que diz respeito à gestão destas áreas urbanas, ficou em destaque alguns pontos que se consideram relevantes para o desenvolvimento do estudo de caso.

Com as discussões geradas no final do século XX, começou-se a pensar no planejamento e na preservação dos centros históricos, onde os programas de reurbanização e gestão das áreas centrais tiveram grandes efeitos nas cidades europeias nos anos 90, já que a cidade de Barcelona, por exemplo, teve o redescobrimento do bairro gótico, em antecipação das Olimpíadas de 1992, sendo um dos exemplos mais famosos de reurbanização do centro antigo, onde muitas cidades abriram para a economia mundial, gerando uma corrida pela competitividade, e deixaram os centros urbanos em segundo plano, fato esse que faz com que eles passem por um processo de empobrecimento em edifícios e em suas áreas consideradas de grande valor histórico (Padovani, 2005).

Desse modo, no mundo, o território é um bem escasso, onde possui grande importância para que todas suas atividades tenham planejamento, gestão, e um desenvolvimento ordenado. Na Europa, por exemplo, é caracterizada por uma estrutura urbana policêntrica, e não concentrada em relação aos Estados Unidos ou China (CDA⁸, 2011 pg. 02), onde por essa razão, o urbanismo e o ordenamento do território surgem como fatores determinantes para uma melhor qualidade de vida (Lacerda & Zancheti, 2012). Sendo assim, o bem-estar da coletividade passou a ser tratado como princípio para ordem econômica e interesse social, sendo a gestão da conservação de um centro histórico, uma especialidade da gestão pública, que trabalha com a formulação, implementação e gestão de políticas, programas, e projetos de conservação a serem integrados no desenvolvimento urbano. Tal a procura por formas de preservação do patrimônio histórico fez com que surgissem políticas de preservação que foram além do simples inventário do monumento, rumo a soluções de qualidade para incorporar, junto da população, uma conservação dos valores patrimoniais integrados no desenvolvimento urbano.

Nesse sentido, quando analisado sobre gestão de áreas centrais históricas, os princípios não são fundamentalmente diferentes de uma gestão de áreas urbanas centrais contemporâneas, visto que uma das diferenças está na clareza conceitual da importância da conservação histórica e seu enquadramento num desenvolvimento que sucede independentemente de existir ou não preservação. Com isso, surge a necessidade de uma preservação sustentável, que vai além dos interesses básicos do desenvolvimento urbano (Lacerda & Zancheti, 2012), onde Bernal (2005), afirma que a requalificação e restauro desses centros históricos se transformam em uma oportunidade para ampliar o acesso à moradia, para os

⁸ CDA: cidades de Amanhã - Desafios, visões e perspectivas. Um relatório que foi elaborado por Corinne Hermant-de Callataÿ e Christian Svanfeldt sob a supervisão de Wladyslaw Piskorz e Santiago Garcia-Patron Rivas, Comissão Europeia, Direção Geral da Política Regional, Unidade «Desenvolvimento Urbano, Coesão Territorial».

trabalhadores que não possuem fácil acesso ao mercado formal de imóveis, onde por muitas vezes, não têm rendimento suficiente para tal, destacando que para que um projeto no centro histórico seja considerando o de uma metrópole, devem ser relevados quatro fatores:

- Potencialização da infra-estrutura e do ambiente já construído, para melhor atender a função social da moradia básica;
- Considerar a tendência atual dos negócios, já que as grandes metrópoles concentram comércios em pavimentos térreos e ambientes fechados como shopping center, por questões de segurança nas ruas;
- Incentivos econômicos, como a redução dos impostos para moradores e empreendedores para essas áreas desvitalizadas;
- Uma âncora cultural, para atrair o turismo e os moradores dos outros bairros, que pressupõe ações no sentido da valorização dos sítios históricos.

É importante ressaltar que esses pontos de Bernal (2005), foram um estudo que apontaram para a necessidade de mudança na função residencial, onde é possível adequar os espaços vagos dos edifícios para moradias. Assim, no dos grandes centros urbanos onde possui uma área de centro histórico e uma buffer zone, é possível identificar que eles geralmente não englobam todo o perímetro de centro da metrópole, mas abrange uma área de transição, do centro determinado como área histórica para a zona de edifícios mais recentes, com pontos de interesse histórico. Assim, é importante que seja considerado o envolvimento das comunidades nas áreas de preservação patrimonial, de grande importância, para uma boa governança sob a conservação (Graham et al. 2003).

Assim, Lefebvre 2001, juntamente com outros autores, também defendem a ideia de que um edifício em área central degradado tem um valor histórico, e com ele uma infraestrutura já existente e sua localização geográfica de qualidade em grande parte, comparado com os novos edifícios que vão ser construídos fora do perímetro urbano. Sendo assim, uma das causas que provocam a degradação desses edifícios, seria sua falta de manutenção com o tempo, já que caso não executada uma restauração estruturada, a tendência é uma edificação com problemas e desvalorização no mercado do imóvel. Porém, um fato que também deve ser considerado é o de que alguns proprietários muitas das vezes, não fazem nada, pois aguardam uma definição de políticas públicas que diminuam o risco de investir na revitalização desses edifícios, gerando vários edifícios em estado de degradação em áreas com fortes promessas de investimentos (Pires, 2011).

Desse modo, o turismo vem assumindo um papel de relevância em alguns pontos, como na transformação espacial, territorial, econômica, sócio cultural e ambiental, onde a economia do turismo vem se desenvolvendo nos últimos anos, tende um rápido crescimento que desencadeou uma pressão na gestão dos centros históricos, tendo um processo de debates sobre os impactos deste setor, e sobre a forma de como deve ser organizado e controlar o efeito do turismo nesta área. Uma visão que permitirá adotar diferentes práticas para essas problemáticas, onde os desafios da turistificação dos centros históricos são reconhecidos pelas dificuldades de delimitar limites do turismo e estratégias que minimizem suas consequências (Santiago e Faro, 2021).

Assim, sobre os debates no desenvolvimento sustentável das cidades, Birch & Silver (2009), e Daniels (2008), reconhecem a sustentabilidade como um objetivo crítico no desenvolvimento urbano, considerando que esses centros históricos abrigam os patrimônios das cidades, não sendo possível deixar o desenvolvimento parado, sendo necessário uma sustentabilidade em decorrência de seu desenvolvimento.

Neste seguimento, a literatura pretende mostra, que ao pensar no urbano, deve-se pensar na valorização, manutenção e conservação cultural dos centros urbanos, já que eles necessitam de políticas que auxiliam nessa reurbanização, onde para realizar uma discussão e análise acerca da situação administrativa atual do local de estudo, serão apresentadas as principais políticas de gestão urbanas que estão a decorrer no momento desta investigação. Assim, esses dados permitirão compreender como os programas atuais de gestão estão contribuindo para solucionar os problemas decorrentes do desuso do centro de São Paulo.

3

CASO DE ESTUDO – O CENTRO HISTÓRICO DA CIDADE DE SÃO PAULO, BRASIL

3.1. ENQUADRAMENTO GERAL

No Brasil, o planejamento urbano e o restauro de edifícios e locais históricos estava sendo submetido e definido por diretrizes coordenadas pelo Estado e pelos interesses das classes sociais, buscam uma acumulação capitalista, que acaba por gerar resultados de exclusão social, territorial e degradação ambiental. São Paulo (figura 5), por exemplo, encontra-se atualmente em 4º lugar de cidade com região metropolitana mais populosa do mundo, sendo considerada como a maior metrópole do continente Americano, da lusofonia e de todo hemisfério sul com uma população de 21,9 milhões de habitantes (IBGE, 2020), sendo o principal centro financeiro, corporativo e mercantil da América do Sul, recebendo o título de cidade Global Alfa (GaWC, 2018) e contribuindo para deixar o Brasil como a 12º maior economia do mundo.



Fig. 5- Mapa de localização. Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Nesse sentido, a cidade de São Paulo é dividida por regiões administrativas municipais, sendo classificadas em 32 subprefeituras as quais têm a sua própria administração, no qual a área do centro histórico pertence à subprefeitura da Sé e a da República, sendo considerada a área central.

“A região central da cidade de São Paulo possui edifícios produzidos pela iniciativa privada, nas décadas de 30 a 60, destinados à habitação econômica, em total estado de abandono e degradação, muitos deles já listados pelo poder público para reabilitação. Repetindo a história, no início da década de 30, quando aconteceu o impulso para a ocupação das áreas centrais da cidade que eram providas de ampla infraestrutura, a revitalização e reocupação desses edifícios, mais uma vez, é incentivada para aproveitamento de todas as benfeitorias já instaladas.” (Carli, 2015)

Neste ponto, originou-se a cidade no ano de 1554, por um grupo de missionários jesuítas, a pedido de Portugal chefiados pelo Padre Manuel da Nóbrega, no qual fundaram o colégio de São Paulo de Piratininga e estabeleceram esse núcleo para fins de catequização das populações indígenas. Assim, o precursor da arquitetura brasileira, Padre Afonso Brás, foi o responsável pela construção do edifício em taipa de pilão, que uma ampliação em 1556 para surgir uma igreja em anexo, e com o alto fluxo de novos moradores também ao redor do colégio, surge então, a criação da Vila de São Paulo de Piratininga em 1560 (Colvero, 2012).

Nos anos que se seguiram, os jesuítas passaram a conquistar as terras ao entorno da Vila, forçando os nativos a serem evangelizados e viverem nas vilas, porém os ameríndias se uniram a outras tribos de nativos e expulsaram os jesuítas da vila por mais de uma década, deixando o desenvolvimento do local para as pessoas que ali viviam e as tribos indígenas próximas. Com o retorno dos jesuítas à Vila de São Paulo de Piratininga, eles puderam conquistar as terras, alegando ser uma doação para os Padres, onde em 1671, reconstruíram o Colégio de São Paulo, tornando-se o principal marco da vila, e atraindo mais moradores, porém, foi somente em 1711, que a Vila foi elevada à categoria de cidade, e logo após os Jesuítas são expulsos novamente, não apenas de São Paulo, como de todos os territórios de domínio Portugueses. Na figura 6, é possível perceber a formação inicial da cidade, com as ruas e as quadras sendo definidas. Esse documento não possui o ano em que foi desenhado, apenas está registrado no acervo municipal, como um dos primeiros planeamentos criado para São Paulo no período de 1800 - 1874, criado por Afonso Freitas (Kuhn, 2016).

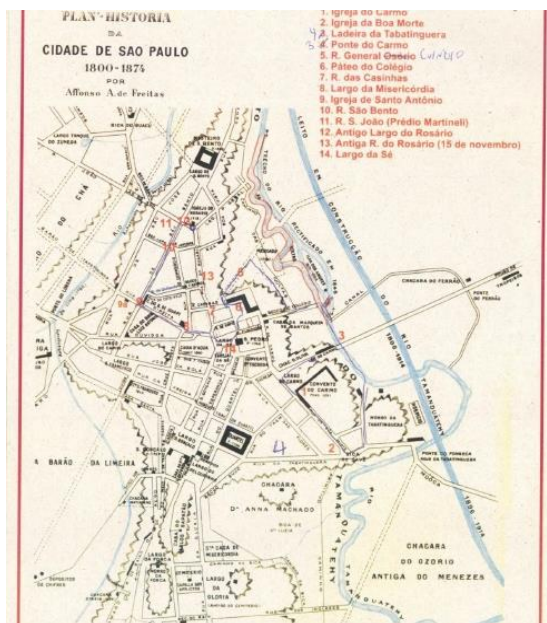


Fig. 6- Mapa de São Paulo datado em 1874. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)

Nesse sentido, o antigo colégio dos jesuítas passou a ser o Palácio dos Governadores de 1765 até 1912, onde no decorrer desses séculos, teve a busca do ouro, sendo descoberto nesta região, trazendo pessoas de diferentes locais do Brasil para as minas de escavação, que gerou uma intensa urbanização começou a ter um maior impacto durante os anos de 1870, principalmente por motivos da independência do Brasil de Portugal (Kuhn,2016).

No ano de 1874 São Paulo passa a receber o título de Imperial cidade, com alto fluxo de estudantes, professores, onde, com a expansão da produção do café e a construção de ferrovias que conecta São Paulo ao interior do estado, facilitando ainda mais o tráfego das pessoas e mercadorias, essa região do Colégio de São Paulo, se torna o centro de todas as principais atividades da cidade e do País. Deste modo, durante os anos de 1889 a 1930, o Brasil passa pelo período da República Velha, onde São Paulo deixa de ser o centro regional para se tornar a metrópole nacional, chegando ao seu primeiro milhão de habitantes, que com o auge do período de urbanização, e a chegada dos imigrantes europeus e asiáticos, teve a tradução da Estação da Luz no final do século XIX, gerando também a ampliação da cidade, que transferiu a sede do governo que estava no então Colégio de São Paulo, para o Centro Novo. Alguns autores afirmam que a cidade teve uma grande mudança nesses anos da transferência da sede do Governo, onde consideram que a cidade inteira foi demolida e reconstruída naquele período, como o edifício do Colégio que se manteve até 1953, quando foi demolido quase por completo, e no mesmo local foi construído um novo edifício com inspiração e fragmentos da construção original, que hoje abriga o Museu Anchieta (Kuhn,2016). A figura 7 é uma ilustração data de 1600, representando o pátio central do Colégio, e a figura 8 é uma foto datada de 2022.



Fig. 7- Ilustração de 1600. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)



Fig. 8- Foto do colégio em 2022. Fonte: Pateodocollegio.com

Dessa forma, São Paulo ficou conhecida na década 1950 como a cidade que não pode parar e como a cidade que mais cresce no mundo, tendo a transferência do centro financeiro para a Avenida Paulista, no qual o centro histórico que na região é chamado de triângulo histórico, passa a ser esquecido pelo governo tendo muitos edifícios históricos demolidos, deixados em estados de degradação e não revitalizados, onde nesse processo de expansão urbana da cidade, o centro se transforma no centro antigo, que antes foi o principal ponto de acesso a “atividades comerciais, serviços, pequenas indústrias, moradias de luxo, cortiços, equipamentos culturais e de lazer etc.”. O autor Muller (1958) defende que a centralidade no espaço urbano foi onde mais se multiplicou e diversificou formas e funções dirigidas por fluxos intensos de economia que se uniu às políticas urbanas de melhorias do espaço, buscando sempre uma reestruturação do território, porém, considerando que na década de 1960, esse processo de valorização e expansão do capital geraria aos subcentros e novas centralidades na cidade, uma espécie de “área abandonada, desvalorizada e em constante decréscimo de concentração e investimentos

econômicos” (Colvero, 2012). Nesse sentido, o centro passa a ter um aumento da malha viária e deixa de ser atrativa para o crescimento do capital, já que por ser uma área onde o sistema viário estava sendo sobrecarregado, as classes econômicas começaram a deixar de ter vivências e consumos, tornando o centro um mero nó de articulação e passagem para outros bairros da cidade. Com isso, se criou uma obsolescência dos prédios antigos, pois algumas legislações dificultavam a comercialização de imóveis antigos, mesmo sendo uma área de infra-estrutura consolidada, passa a se tornar um lugar sem muita importância (Colvero, 2012).

As transformações ocorridas no centro antigo possibilitaram que esta região fosse o abrigo de diferentes representações sociais, não deixando de perder sua importância social, cultural e simbólica, perante a cidade e o país. Desse modo, na década de 1970, iniciou-se o processo de análise de outras cidades no mundo, com questões semelhantes e estudar as decisões para um planejamento urbano com gestão de áreas centrais, no qual em 1972, foi elaborada uma nova Lei de Zoneamento, e nela já se limitava o índice de construção e coeficiente de aproveitamento do terreno em toda área denominada como centro. Assim, a gestão municipal de Olavo Setúbal, que ocorreu de 1975 a 1979, teve o primeiro Plano de Revitalização do Centro iniciado, com foco na ampliação das calçadas, para fechamento das ruas, deixando a prioridade para os pedestres, reorganizando as linhas de transporte público, reforma de edifícios históricos e a reforma da Praça da Sé. Na gestão municipal de Mário Covas de 1983 a 1985, foi elaborado o Plano Municipal de Habitação de 1983, o qual trazia essas problemáticas, e com as altas demandas por moradias sociais, o plano elaborou uma pesquisa onde constava que 55% das moradias em 1983 eram classificadas como subnormais, buscando como principal foco o desenvolvimento urbano nos bairros localizados na área central da cidade, na qual estava com infraestrutura disponível, e subutilizadas, porém, não teve grande sucesso o projeto por falta de investimento financeiro (Colvero, 2012).

O autor Miranda Neto (1979) refere-se em seus estudos que é necessário uma análise realista do local onde será feito um estudo de planejamento, como também deve-se considerar abordar um enfoque global e com participação da população, mesmo que nas pequenas decisões ou no simples diálogo amplo das possibilidades para com os problemas desta região. Ao longo das décadas de 1980 e 1990, o Estado brasileiro passou por uma crise fiscal, com esse acontecimento decidiu privatizar vários setores e acabou por se descomprometer “de seu papel de regulador de políticas públicas, distanciando-se dos compromissos sociais e voltando-se para uma “liberalização” exigida pelo novo modelo de regulação da economia e do trabalho, que se inseria sobre o sistema produtivo e social do país” (Colvero, 2012). Passando o Estado por um processo de reestruturação em seu papel político, onde fortaleceu a perspectiva do Estado na gestão do planejamento do território com outros órgãos públicos e não governamentais, como empresas privadas, que se envolveram trazendo agentes ativos e com interesse em projetos de reforma urbana e no planejamento territorial da cidade (Colvero, 2012).

Neste período da virada do século, a gestão municipal teve um grande marco nas políticas urbanas para São Paulo e para a requalificação do centro antigo da cidade “impulsionado pelo processo de participação da sociedade civil na composição do texto da Constituição brasileira de 1988” (Colvero, 2012), no qual declara que é de necessidade estabelecer uma função social da propriedade e de responsabilidade dos municípios terem seus Planos Diretores com um grande valor na incorporação da participação popular como um instrumento de democratização da gestão da cidade. Este período fica marcado por grandes obras de requalificação, revitalização e restauro, como a reurbanização do Vale do Anhangabaú, Parque Dom Pedro, a recuperação de edifícios históricos na região da Luz, o Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (PROCENTRO) e Leis de Diretrizes Orçamentárias dos anos de 2001, 2002, 2003, 2004 e a implementação do Conselho Municipal de Política Urbana (Colvero, 2012).

A partir de 2005, os projetos que tiveram bons resultados foram os edifícios que abrigam as secretarias estaduais, prefeituras, escritórios públicos, tribunal de justiça que em sua grande maioria são órgãos públicos. Em uma alta concentração de edificadados, apenas alguns estão em bons uso, outros com uso apenas no pavimento térreo e muitos abandonados, causa de problemas, como aumento da criminalidade, o crescente número de pessoas usuários de drogas e nos moradores irregulares que ocuparam os edifícios abandonados, atos que a Delegacia e a Prefeitura de São Paulo alegam ser pela transferência do centro financeiro para outra região, levando a fatores de decadência, falta de manutenção por parte do poder público. O autor Guilherme Wisnik (2020) sugere que a criação de novos centros, onde seguem uma lógica do mercado imobiliário, gera uma situação de não planejamento, que fica apoiado pelo estado, criando locais de abandono, como os centros históricos das grandes cidades que acabam sendo substituídos e entram em crise, e são abandonados. São Paulo teve antigos locatários que foram embora, proprietários que deixam os locais vazios por diferentes motivos e “o estado não toma nenhuma medida para impedir o abandono dessas estruturas que deveriam, de acordo com a constituição, exercer uma função social, sendo produtiva ou habitável” (Wisnik 2020). O mapa (figura 9) delimita a zona considerada, pela Prefeitura de São Paulo, a área central da cidade atualmente, e dentro desta zona, em um tom mais escuro, está a delimitação da área do centro antigo:



Fig. 9- Mapa do delimitado centro e centro antigo de São Paulo. Fonte: Adaptado pelo autor (2022).

Pelo seu formato triangular, a delimitação do centro histórico deu o nome para a região de triângulo histórico de São Paulo. A figura 10, demonstra a delimitação da área, que é feita por quatro ruas, sendo representadas: Do ponto A ao ponto C a Rua Boa Vista, no ponto D a rua da Praça da Sé, no ponto E a Rua Benjamin Constant e paralelos aos pontos F e G localiza-se a Rua Líbero Badaró.



Fig. 10 - Mapa do triângulo histórico de São Paulo. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)

São Paulo é uma cidade com grande parte da periferia sem infraestrutura formal, área de prosperidade em alguns bairros e possui um centro ativo com ambas as funções. “Claramente, o centro perdeu protagonismo em muitas coisas, mas acredito que ele seja um retrato bem fiel da cidade, no sentido de que há diferentes tipos de usos e pessoas” (Laura Sobral, 2017). Embora não seja mais de grande importância como no passado, está ativo e é criativo, sempre se recriando para sobreviver às constantes mudanças da sociedade. Ele abriga cerca de 18% do emprego formal da cidade, grande parte da vida econômica está acontecendo nele (Netto, 2017). Como Fontenele (2017) argumenta, “são necessárias políticas públicas que estimulem habitação na área central para as várias faixas de renda e que, ao mesmo tempo, incentivem a conservação e o uso dos prédios tombados”.

3.2. AS PRINCIPAIS POLÍTICAS DE GESTÃO URBANA DECORRENTES PARA O CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO

O centro histórico que está localizado na área chamada de centro antigo, tem sido um lugar de interesses e incentivos para elaborações de políticas públicas, planos, programas de revitalização e diferentes normativas de requalificação do território nas últimas cinco décadas. O local possui infraestrutura, trabalho, educação, saúde pública e lazer, o que acaba atendendo a população residente, que em maioria são classificados como de baixa renda, fazendo uso diário desses serviços. A figura 11, refere-se ao mapa do centro com as suas limitações de relevância histórica. No ponto marcado como número um, está delimitado a zona do triângulo histórico, considerado pela Prefeitura de São Paulo como o centro histórico original da cidade. Na delimitação marcada como número dois, foi demarcado pelo autor, por ter uma alta concentração de edifícios e espaços históricos, é uma buffer zone, onde os programas e políticas urbanas estão mais presentes. No delimitado como número três, é a zona da cidade que a Prefeitura classifica como área central.

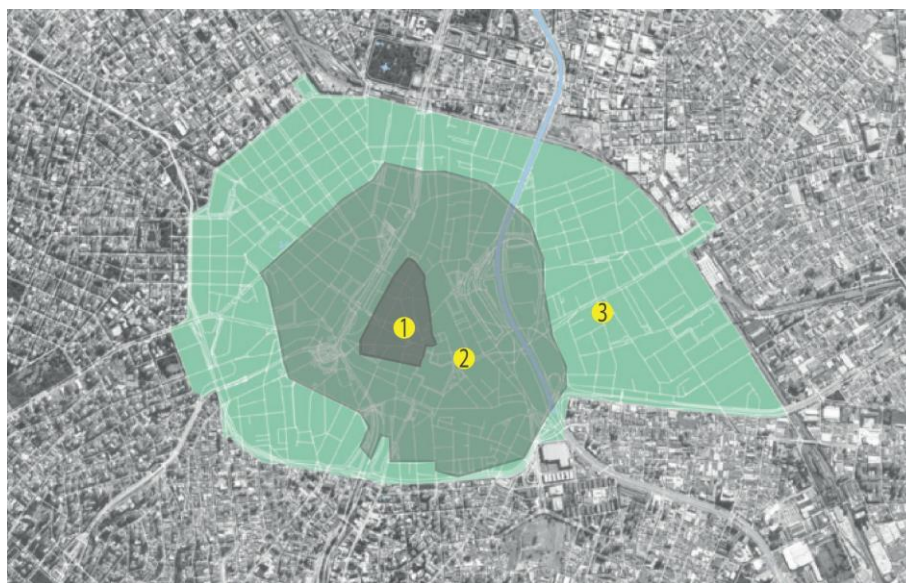


Fig. 11- Mapa da área analisada. Fonte: Adaptado pelo autor (2022).

Atualmente diversos programas de gestão estão em andamento no centro histórico de São Paulo. Para ir de encontro com os objetivos deste trabalho, os programas de maior destaque são abordados, sendo eles: O Programa de Requalificação Centro, A Operação Urbana Centro, O Programa Renova Centro, O Requalificação de Espaços Públicos e o Projeto de Intervenção Urbana. Para uma compreensão sucinta e de rápido entendimento, a tabela 1 está classificando os programas e pontuando suas informações básicas, como objetivos, o gestor responsável pelo programa, local em específico onde está sendo desenvolvido, o valor de investimento e o ano que o programa foi iniciado. Cada um desses programas serão melhor discutidos nos tópicos que se seguem.

Tabela 1- Programas apresentados para zona central da cidade de São Paulo.

TÍTULO DO PROJETO	GESTOR RESPONSÁVEL	OBJETIVO	LOCAL	VALOR DE INVEST.	DATAS
Requalificação Centro	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento	Requalificação de edifícios antigos	Área central inteira	Faz parte do investimento de 75,7 bilhões de reais (13,7 bilhões de euros)	2022
Operação Urbana Centro	EMURB- Empresa Municipal de Urbanismo	Criar novas moradias, com revitalização dos edifícios abandonados.	Centro Novo e Centro Velho	1.8 milhões de reais (aprox. 350 mil euros) em cada projeto	2004 / 2014/ 2021
Renova Centro	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP)	Criar novas moradias de baixa renda, com a reforma dos edifícios históricos.	Área central inteira	8,2 milhões de reais (1,4 milhões de euros) em cada edifícios	2010/ 2014/ 2018

Requalificação de Espaços Públicos	SP Urbanismo	Requalificação dos espaços urbanos	Área central inteira	200 mil reais (26 mil euros) chegando a 500 mil reais (90 mil euros)	2021/2022
Projeto de Intervenção Urbana	Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) e a empresa SPUrbanismo	Reorganizar a longo prazo o desenvolvimento de áreas subutilizadas	Diferentes partes da Cidade de São Paulo	75 milhões de reais (13,6 milhões de euros) em apenas uma proposta.	2015/2018/2020/2021/2022

3.2.1. PROGRAMA REQUALIFICA CENTRO

O Programa Requalifica Centro, busca estabelecer incentivos fiscais para estimular a requalificação (retrofit⁹) de edifícios antigos e de valor histórico da região central, os quais muitos estão em estado degradado e muitos em abandono. Com o objetivo de estimular o maior número de oferta de imóveis para habitação, assim adensar o centro e gerar um resgate de ambiente atraente e propício para empreendimentos e moradias. Esse Programa faz parte de um grande projeto para a região central, que envolve algumas outras ações que vão além dos edifícios, como: reforma dos calçadões, criação de um polo cultural no “triângulo histórico”, desenvolver pequenas intervenções em linhas de transporte público, gestão da manutenção e conservação dos edifícios históricos já revitalizados e uma melhoria nos mobiliários urbanos da região do centro antigo (Prefeitura de São Paulo, 2022). Na figura 12, mostra-se a delimitação da área que o programa está avaliando para os projetos.



Fig. 12- Mapa da área do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022)

⁹ Retrofit: Uma técnica de revitalização de construções antigas que tem como objetivo modernizar o espaço, corrigir problemas de infraestrutura e torná-lo mais seguro sem retirar seus elementos originais históricos e arquitetônicos.

Essa concessão de incentivos fiscais, será apenas o início do projeto, pois a Prefeitura tornará mais fácil os procedimentos para o processo de aprovação desses projetos, elaborando parcerias junto a sociedade civil para impulsionar a requalificação dos edifícios antigos desta área. O programa tem como alvo as edificações construídas até setembro de 1992, baseando-se na legislação vigente até esta data, ou seja, no Código de Obras e Edificações revogado (Lei nº 11.228/1992), e busca abranger ao final um perímetro estimado de 6,4 Km², mas com aprovação inicial de um perímetro de 2,1 km². A ideia principal é estimular o uso misto desses edifícios, sendo, comércio no térreo e habitação nos demais pavimentos, auxiliando ainda no combate com a economia ociosa causada com a pandemia do COVID-19. Para uma resposta positiva e de alto interesse da população e empreendedores, o projeto propõe uma série de incentivos fiscais, como:

- Diminuição dos créditos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU);
- Isenção de IPTU nos três primeiros anos de uso no edifício, a contar a partir da emissão do certificado de conclusão de obra;
- Aplicação de alíquotas progressivas para o IPTU pelo prazo de cinco anos após a isenção;
- Uma redução de 98% da alíquota de imposto sobre serviço (ISS) para os serviços relativos à obra de requalificação (engenharia, arquitetura, construção civil, limpeza, manutenção, meio ambiente);
- Isenção do Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) aos com objetos de requalificação e isenção de taxas municipais para instalação e funcionamento por cinco anos.

Como também o Programa estimula alguns outros benefícios à essa requalificação, sendo não considerado como computáveis as áreas destinadas à instalação de usos não-residenciais, como os pavimentos térreo e coberturas do edifício, e ainda a dispensa do pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação, que normalmente têm taxas elevadas. “A próxima etapa será a desburocratização do processo de aprovação de retrofit na cidade, criando, para esses projetos, um rito exclusivo que tornará a análise simplificada e rápida” (Azevedo, 2022).

A Lei Nº 17.577, DE 20 DE JULHO DE 2021, dispõe sobre o Programa Requalifica Centro, que estabelece incentivos e o regime específico para a requalificação das edificações situadas na Área Central. Apoiada pelo atual Prefeito do Município de São Paulo Ricardo Nunes, em sessão na Câmara Municipal dia 17 de Julho de 2021, tendo alguns pontos em destaque.

“Art. 2º São objetivos do Programa Requalifica Centro:

I - contribuir para a redução da ociosidade de edificações existentes e para o cumprimento da função social da propriedade, visando ao aumento da densidade demográfica e à qualificação do espaço público, em consonância aos objetivos estratégicos estabelecidos pela Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014;

II - estimular a reabilitação do patrimônio arquitetônico, a partir de regras que facilitem a requalificação das edificações para novos usos, nos termos constantes da Lei nº 16.050, de 2014;

III - favorecer a adequação de edificações existentes aos padrões de segurança, salubridade e acessibilidade, ampliando a oferta de áreas disponíveis ao adensamento populacional;

IV - adequar os procedimentos de análise de pedidos de licenciamento de intervenções de requalificação, quando associadas a pedido de reforma com aumento de área construída;

V - estimular a sustentabilidade urbano-ambiental do Município, com a maximização da utilização de materiais e infraestrutura existentes” (Lei Nº 17.577, de 20 de Julho de 2021).

O objetivo do projeto, portanto, é a requalificação dos prédios que estão abandonados ou subutilizados, para transformá-los em moradias para famílias de baixa renda financeira. Atualmente já foi estabelecido pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SPUrbanismo) que cerca de 3 mil imóveis estão elegíveis para o projeto. O valor destinado para o financiamento deste projeto é de 75,7 bilhões de reais (13.7 bilhões de euros) liberados para a cidade em 2022 pela Câmara Municipal de São Paulo (Prefeitura de São Paulo, 2022). Este Programa está em fase de análises fiscais, onde ainda estão a discutir os inícios de obras e projetos. Pretendem começar as obras dos primeiros edifícios ainda neste ano (2022) a partir do segundo semestre.

3.2.2. OPERAÇÃO URBANA CENTRO

A Operação Urbana Centro (OUC) foi desenvolvida com o objetivo de promover a melhoria e a revalorização desta área central da cidade, e ter investimentos imobiliários, turísticos e culturais para reverter o processo de deterioração do centro. O projeto abrange toda a área central, com as duas regiões chamadas Centro Novo e Centro Velho, bem como a área histórica. Esse projeto busca estabelecer incentivos financeiros para a produção de novas edificações, regularização de imóveis, reconstrução e reforma das existentes para uma adequação de novos usos e criando uma condição especial para transferência de potencial construtivo de imóveis de interesse histórico. A gestão deste programa se organiza a partir da legislação até a sua implementação no território, passando pela captação de recursos, principalmente com a participação dos interessados em empreender nesse território e chegando na implementação desse programa de intervenções públicas previstas para viabilizar a transformação dessa porção da cidade (Prefeitura de São Paulo, 2022).

3.2.3. O PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DE 2014 RECEPCIONOU AS OPERAÇÕES URBANAS VIGENTES, ESTABELECEndo A MACRO ÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA COMO TERRITÓRIO ESTRATÉGICO DE TRANSFORMAÇÃO, NA QUAL PODE SER INSERIDO INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS ESPECÍFICOS, DESDE QUE TENHAM CONDIÇÕES DE PROMOVER AS TRANSFORMAÇÕES DE INTERVENÇÃO NECESSÁRIAS, ENTRE ELAS AS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS. O PROGRAMA OPERAÇÃO URBANA CENTRO, TRAZ NOVOS MODELOS DE ADENSAMENTO POPULACIONAL, COMO O PROJETO PARA A NOVA LUZ, UMA ORIENTAÇÃO DOS EIXOS DOS TRANSPORTES COLETIVOS, NOVOS INSTRUMENTOS DE ORDENAMENTO E REESTRUTURAÇÃO URBANA, UMA MELHOR QUALIDADE NA GESTÃO AMBIENTAL, ALÉM DE NOVOS PARÂMETROS QUALIFICADORES DA EDIFICAÇÃO SOMADOS AOS PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DO SOLO, CRIANDO UM NOVO PATAMAR DE PARTICIPAÇÃO SOCIAL NA PROMOÇÃO DO DESENVOLVIMENTO URBANO DESTA ÁREA CENTRAL, MAS COM DESENVOLVIMENTO DE CONHECIMENTO PARA TODA A CIDADE DE SÃO PAULO. ESSA GESTÃO ESTRATÉGICA SE BASEIA NO CONHECIMENTO DA INTERVENÇÃO A SER APLICADA, COMO PRINCIPAL FOCO, OS PONTOS MAIS CRÍTICOS E URGENTES, ANALISADOS PELA COMISSÃO EXECUTIVA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO (PREFEITURA DE SÃO PAULO, 2022). A FIGURA 13, APONTA ATRÁS DO MAPA FORNECIDO PELA PREFEITURA DE SÃO PAULO, AS INFORMAÇÕES DOS LOCAIS E SITUAÇÃO DOS PROJETOS. OS PROJETOS PONTUADOS COMO, 1;2;3;4;5;6 E 9; ESTÃO CLASSIFICADOS COMO PROJETOS CONCLUÍDOS, O PONTO NÚMERO 8 FOI CONCLUÍDO PARCIALMENTE E NÃO TEM PREVISÃO PARA RETORNAR AS OBRAS PARA SUA COMPLETA IMPLEMENTAÇÃO. O PONTO NÚMERO 10 ESTÁ EM ANDAMENTO DE PROJETO E O PONTO NÚMERO 7 ESTÁ EM FASE DE DISCUSSÃO PARA INICIAR O PROJETO.



Fig. 13- Mapa da situação das intervenções. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

Atualmente (2022) o Programa tem sete projetos de intervenção concluídos, um parcialmente concluído, um em andamento, um em estudo e um sendo previsto iniciar em breve, somando 11 projetos de intervenção para a área central, sendo esses:

- Praça Roosevelt;
- Praça do Patriarca;
- Projeto Vale do Anhangabaú;
- Projeto de Reurbanização Parque Dom Pedro II;
- Corredor Cultural Xavier de Toledo - Praça Dom José Gaspar;
- Praça das Artes;
- Requalificação dos Calçadões;
- Rua do Gasômetro;
- Nova Luz;
- HIS Sete de Abril;
- Censo de Cortiços;

Cada local teve sua intervenção de acordo com as necessidades previamente estabelecidas no anteprojeto. Projetos de pavimentação, sistema de drenagem e enterramento das redes elétricas foram feitos na Rua do Gasômetro, edificação restaurada na Rua Sete de Abril, para utilização como moradia de pessoas com baixa renda salarial, porém, o projeto ainda não está concluído. Dois projetos já

finalizados e que se tornaram referência da paisagem e ponto de alto fluxo de turismo na região central foram: A Praça do Patriarca e o Corredor Cultural Xavier de Toledo - Praça Dom José Gaspar (Prefeitura de São Paulo, 2022).

A Praça do Patriarca teve um projeto de intervenção, sendo uma colaboração do programa junto com o Arquiteto Paulo Mendes da Rocha. O projeto propôs a reorganização do trajeto viário e as paradas de ônibus como um terminal, de modo que a praça comporte exclusivamente pedestres, foi construído uma nova cobertura para o acesso à Galeria Prestes Maia, uma certa resposta para que as instalações no subsolo não fossem comprometidos, e esta cobertura (figura 14, 15 e 16) de 20 x 25 metros, com uma viga triangular vencendo um vão de 40 metros, foi desenhada por Mendes da Rocha, o piso em pedra portuguesa foi por completo restaurado e houve um realocamento da escultura de Ceschiatti. Mendes da Rocha classifica a intervenção como soluções simples, mas que revelaram um local aberto e de acolhimento para o pedestre, o utilizador do transporte público ou para os turistas, como um marco no centro que não passa despercebido aos olhos dos pedestres no grande centro urbano de São Paulo (Prefeitura de São Paulo, 2022). O projeto foi concluído em 2002, teve um custo de 1.8 milhões de reais (aproximadamente 350 mil euros), em Legislação Municipal com a Lei nº 12.349/97, Art. 2º, Incisos II e V Resolução: 001/2001, 40, 41 e 42 R.O.

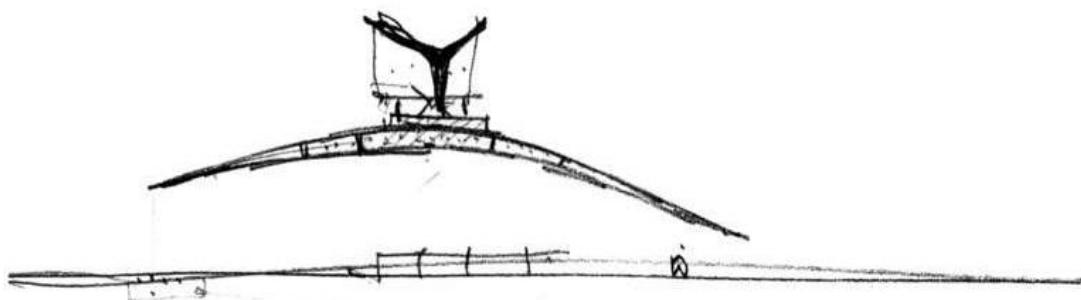


Fig. 14 - Croqui da cobertura. Fonte: Nelsonkon.com (2022).



Fig. 15- Foto do local. Fonte: Nelsonkon.com (2022).



Fig. 16- Foto do local. Fonte: Nelsonkon.com (2022).

Esse projeto deixa de ser uma restauração da praça, que havia sido convertida em terminal de ônibus, e passa a ter uma transformação para algo novo, uma obra que despertou a curiosidade dos passantes com a forma diferente da cobertura, que provocou inquietações positivas e negativas. Autores defensores dos edifícios do século 19, rejeitaram a obra, criticando o formato e sua grandiosidade, por outro lado, outros defenderam a restauração da praça com um marco diferenciado, atraindo mais pessoas ao local, não

apenas como um local de passagem, mas se transformando em um local de permanência de curto prazo. (Wisnik, 2002)

O Corredor Cultural Xavier de Toledo e a Praça Dom José Gaspar, tiveram um projeto de reforma que envolve a reforma das Praças Ramos de Azevedo e Dom José Gaspar e da Rua Xavier de Toledo. Esse trecho nomeado de Corredor Cultural, é uma das principais áreas do centro paulistano, envolvendo importantes pontos culturais da cidade, como o Teatro Municipal e a Biblioteca Mário de Andrade. A praça Ramos de Azevedo, localizada na lateral esquerda do Teatro Municipal, até o Vale do Anhangabaú, nela se encontra um dos conjuntos escultóricos principais da cidade, a Fonte dos Desejos - Glória do escultor Luigi Brizzolara e o Monumento a Rui Barbosa do escultor José Cuccé. A Praça foi tombada em 1986, ela teve as calçadas alargadas e redesenhadas com a implementação de vias de acesso para portadores de necessidades especiais, como implementação de rampas de acesso e piso com alerta tátil. A praça Dom José Gaspar, teve um projeto paisagístico (figura 19), mantendo as características originais do bosque, sessenta e nove novas árvores foram plantadas, além de ter seu piso original restaurado (figura 18). Já a Rua Xavier de Toledo teve o seu traçado redefinido, onde o projeto buscou uma melhoria no tráfego, sendo as calçadas alargadas, priorizando a circulação do pedestre com inclusive as faixas de cruzamento (figuras 21 e 22) com as ruas Bráulio Gomes, Sete de Abril e Viaduto do Chá, foram alargadas (Prefeitura de São Paulo, 2022).



Fig. 17- Foto do local em 2020. Fonte: Sergio Brisola (2022)



Fig. 18- Foto do local em 2020. Fonte: Sergio Brisola (2022)



Fig. 19- Foto do local em 2005 após a finalização da obra. Fonte: Sergio Brisola (2022)

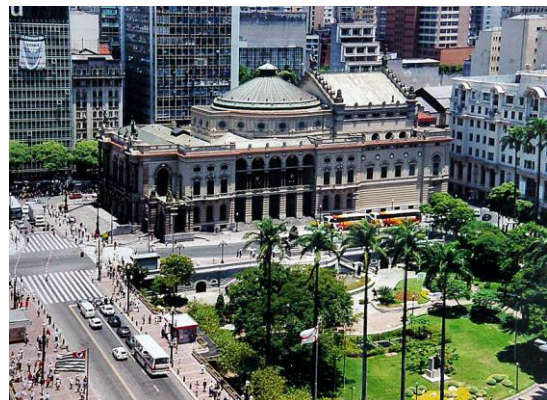


Fig. 20- Foto do local em 2005 após a finalização da obra. Fonte: Sergio Brisola (2022)



Fig. 21 - Foto do local em 2021. Fonte: Sergio Brisola (2022)



Fig. 22- Foto do local em 2021. Fonte: Sergio Brisola (2022)

Alguns dos projetos foram concluídos durante os últimos 10 anos, registrados em Legislação Municipal com a Lei nº 12.349/97, Art. 2º, Incisos II e V Resolução: 003/2003. A Operação Urbana Centro é um instrumento urbanístico público, que está previsto no Plano Diretor Estratégico (Lei 16.050/2014), utilizado quando é necessário requalificar uma área da cidade. Autorizando um perímetro específico, onde o Poder Público Municipal conceda índices e parâmetros urbanísticos adicionais aos já previamente previsto na legislação da cidade sobre o uso e ocupação do solo, para que em troca possa ser pago pelo interessado no local. Com os recursos obtidos a partir dessas concessões especiais, a Prefeitura pode realizar a implantação de intervenções públicas na região apoiadas pela lei da Operação Urbana para viabilizar a transformação do território com infraestrutura adequada a fim de suportar todo o novo adensamento recente. A gestão de todas as etapas no programa, tal como as Consorciadas e não Consorciadas na cidade de São Paulo, são exercidas pela EMURB- Empresa Municipal de Urbanismo. O Programa ainda se mantém em andamento, e com o desenvolvimento de novos projetos para serem inseridos e propostos à população (Prefeitura de São Paulo, 2022).

3.2.4. PROGRAMA RENOVA CENTRO

A prefeitura de São Paulo lançou em 2010 o Programa Renova Centro com o intuito de resgatar e fortalecer a função residencial do centro antigo. A população demonstrou nos últimos censos realizados pelo IBGE (2020), a necessidade de novas moradias. Esse projeto foi idealizado para suprir as necessidades de falta de habitação para pessoas de baixa renda e com isso a ocupação dos edifícios em péssimos estados, deixando de ser vazios urbanos em meio a um centro urbano consolidado. Considerado pelo governo o “maior programa de reforma de prédios para fins habitacionais”, o Renova Centro foi lançado no país para trazer investimento para o centro a partir da renovação dos edifícios em estado de abandono para os distritos contemplados: Bom Retiro, Pari, Cambuci, Mooca, Liberdade, Bela Vista, Sé, República, Belém, Brás, Consolação e Santa Cecília. O mapa mostra (figura 23) o

planejamento regional estratégico utilizado para definir as regiões de prioridade do centro, as concessões urbanísticas da nova luz, delimitado pela linha verde, a área central com operações já aprovadas, delimitadas pela linha vermelha, e a área total de interesse do projeto delimitada pela linha azul (Prefeitura de São Paulo, 2019).

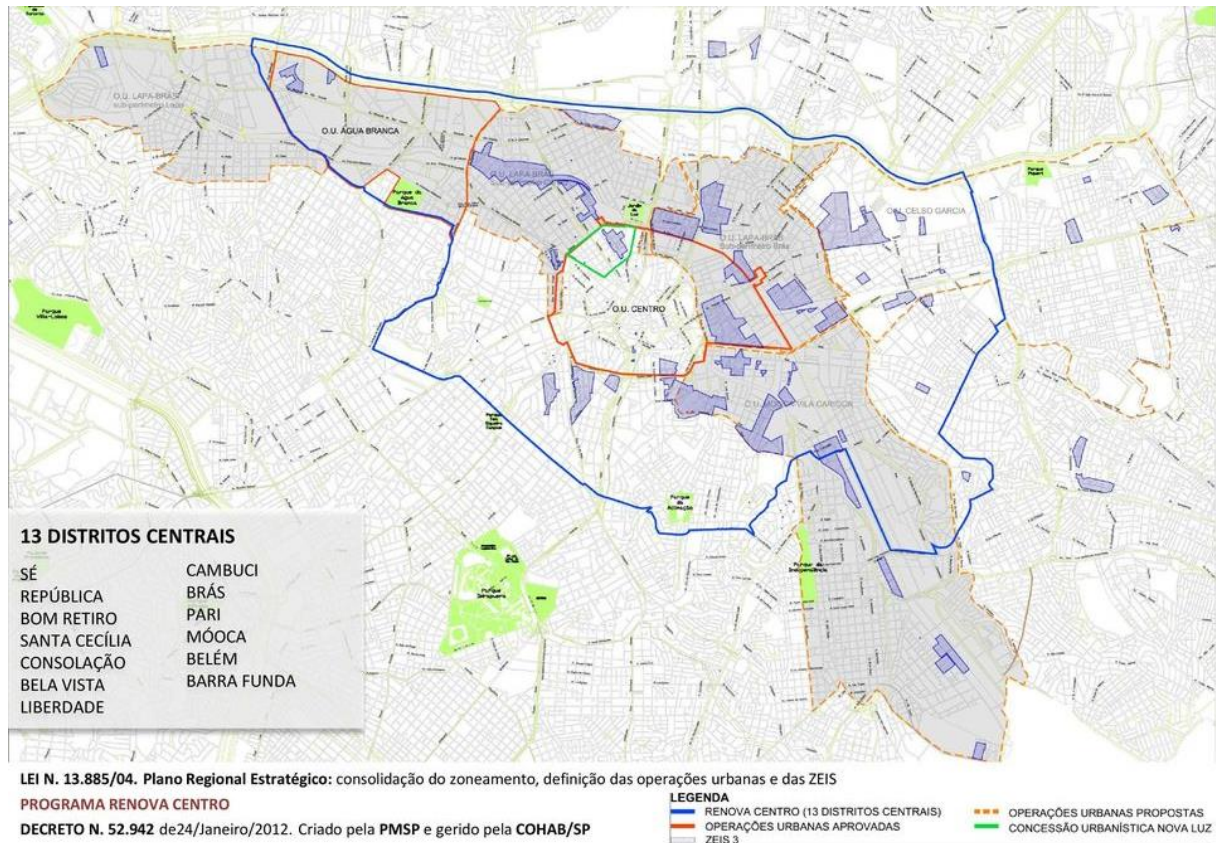


Fig. 23- Mapa com as delimitações do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

De início para o desenvolver do projeto foram desapropriados 58 imóveis para revitalização, entre eles, edifícios comerciais, residenciais e antigos hotéis. Estes estão responsáveis por entregar 3 mil unidades habitacionais, destinando parte destas moradias para famílias desabrigadas e outra parte para famílias de baixa renda. O programa é monitorado e administrado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), a qual é responsável pelo planejamento da intervenção, e também por sua distribuição social e venda e pela futura gestão das unidades habitacionais (Prefeitura de São Paulo, 2019).

“A COHAB-SP já tem experiências passadas em reabilitação de edifícios, Entre eles destacam-se o edifício Asdrúbal, localizado na Rua Asdrúbal do Nascimento, número 274, concluído em 2009, com quarenta unidades habitacionais; o edifício da Riachuelo, localizado na Rua Riachuelo, número 275, concluído em 2008, com 120 unidades habitacionais (Fotografia 4.4); e o edifício Senador Feijó, localizado na Rua Senador Feijó, número 126, concluído em 2009, com 45 unidades habitacionais” (Prefeitura de São Paulo, 2019).

O Presidente da COHAB-SP no período do desenvolvimento inicial do projeto, Ricardo Pereira Leite (2010) relatou que, o principal objetivo deste programa é trazer para o centro a população que se mudou para outras regiões, mas que continua a trabalhar no local. Leite (2010) explica que, São Paulo passa por uma fase complicada já faz alguns anos, onde, a região que mais tem oferta de empregos, não possui

moradia. Ainda ressalta que trazer pessoas para viver no centro, pode significar 7 mil viagens de ônibus, metrô e trem a menos por dia.

De acordo com a Prefeitura de São Paulo, os imóveis desapropriados possuíam uma dívida de 8 milhões de reais (aproximadamente 1,4 milhões de euros) devido ao Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)¹⁰ atrasados, sendo: 16% hotéis, 61% comércio e 23% edifícios de uso residencial, dentre os 58 edifícios selecionados para o programa. O planejamento realizado para essas intervenções, foram definidos de forma cronológica, foi iniciado em 2010, com a identificação e classificação dos edifícios que seriam propostos no programa. Todos os edifícios selecionados, possuem aspectos semelhantes, sendo: Área construída mínima de 1000m², possuir um potencial de transformação de uso e que o tombamento de preservação se refira apenas à fachada do prédio, permitindo uma total reforma interna. Nos anos seguintes, o cronograma pontuava que, deveria ser feita uma análise técnica para garantir a viabilidade inicial dos edifícios, como estar coerente com os Decretos de Interesse Social (DIS)¹¹. Para, após análise de viabilidade ser realizado o desenvolvimento dos anteprojetos e busca por recursos e providências documentais relacionadas a desapropriações. O programa buscava a elaboração em conjunto, dos projetos de execução e dos editais de concorrência, para ter as obras entregues até 2015, onde as unidades habitacionais seriam de maioria dormitórios ou apartamentos conjugados para um melhor aproveitamento da área, destacando que um dos alvos para a venda dos apartamentos são pessoas que trabalham no centros e jovens estudantes (Prefeitura de São Paulo, 2019).

O programa teve alguns desafios e riscos iniciais, já contabilizados no cronograma, e previsto pelos desenvolvedores que envolviam: A dificuldade no contato com os proprietários para autorizações de vistoria, a adaptação dos edifícios a legislação vigente; principalmente em relação às regras de segurança contra incêndio e normas de acessibilidade; e requisitos de iluminação e ventilação em coordenação com o Código de Obras. Após superar os riscos iniciais, passariam para os riscos no decorrer do projeto, como as questões fundiárias, onde é feito a negociação com os proprietários, dificultado a cada obra entregue, pois a decorrente das melhorias propostas, poderia dificultar os processos de acordo com os demais proprietários, devido uma possível valorização gradual da área. Com as etapas iniciais, foram somados cinquenta e oito edifícios para entrarem no programa, ao todo, 1.722 Unidades Habitacionais, sendo apenas 55% do previsto, assim o Programa foi ampliado para a análise de mais edifícios, entretanto, até o momento (2022) não foram divulgados os novos edifícios. Na figura 24, é possível identificar o ponto de localização dos edifícios abrangidos pelo Programa, representados por pontos vermelhos, com uma fácil análise dos edifícios dentro de cada área, a zona determinada como centro histórico, representada pela delimitação número 1 e a zona determinada como buffer zone, número 2 (Prefeitura de São Paulo, 2019).

¹⁰ Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU): Imposto Predial e Territorial Urbano, que é um imposto brasileiro cobrado das pessoas que possuem uma propriedade imobiliária urbana, como um apartamento, sala comercial, casa ou outro tipo de imóvel dentro de uma região urbanizada.

¹¹ Decretos de Interesse Social (DIS): São três os principais decretos do período entre 1992 e 2016: o decreto 31.601/1992, o 44.667/2004 e o 56.759/2016, que aconteceram em paralelo às discussões dos Planos Diretores Municipais, sendo os dois últimos sob a influência do Estatuto das cidades. As duas primeiras versões mostraram significativos avanços no tocante à morfologia dos agrupamentos habitacionais, apostando na supressão dos conjuntos com grande extensão territorial em favor de habitação nas áreas centrais e na possibilidade de reurbanização dos assentamentos precários.

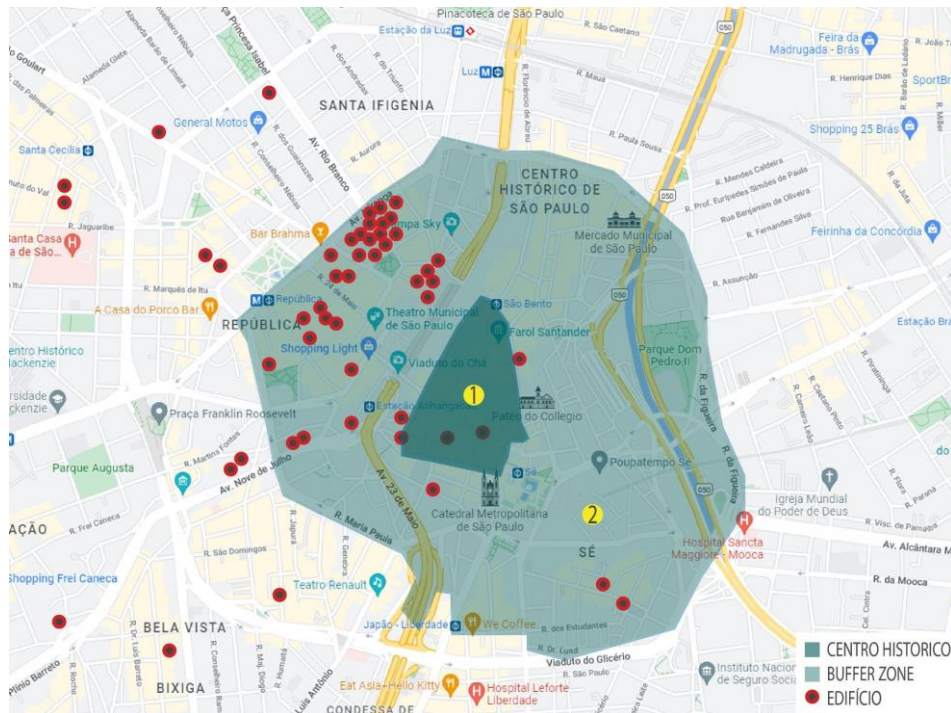


Fig. 24- Mapa dos pontos dos edifícios do projeto. Fonte: Google maps, adaptado pelo autor (2022).

Um dos edifícios revitalizados e entregue aos moradores de baixa renda, foi o antigo Hotel Cineasta, inaugurado em 1910. O edifício passou por invasão irregular até 2009, quando teve um processo de desapropriação, para que em dezembro de 2014 o conhecido edifício da avenida São João se tornasse moradia popular para cinquenta artistas com mais de sessenta anos e renda baixa. O prédio recebeu um investimento de aproximadamente 8,2 milhões de reais (aproximadamente 1,4 milhões de euros). Os moradores deverão destinar cerca de 10% a 12% de sua renda mensal para pagar o aluguel. Presente na inauguração do projeto, o prefeito de São Paulo, Fernando Hadad, apontou: “Conjuga habitação, cultura e requalificação do centro. Me parece um projeto bastante virtuoso” (Baratto, 2015).

Apesar do número grande de edifícios integrados ao Programa, e sua grande análise inicial, com elaboração de anteprojetos e aplicação da desapropriação de 30% dos edifícios selecionados, este Programa não teve um grande desenvolvimento, pois mais de 90% dos edifícios ainda se encontram em fases preliminares 12 anos após o início do programa. Foram entregues apenas 7 edifícios revitalizados, quatro estão em etapa de recuperação e o edifício da Avenida Ipiranga foi invadido quando estava em processo de reforma por um grupo de moradores sem teto em 2012, o que inviabilizou a conclusão desta obra. A Prefeitura anunciou em janeiro de 2018 que pretendia reiniciar o programa para abrigar moradores de rua, porém até o momento o Programa se encontra em fases iniciais, e não foi publicado mais informações sobre os novos andamentos, tão pouco sobre os novos edifícios a serem classificados para o Programa, a COHAB-SP refere-se como um Programa ativo, que está em fases de preparo e adaptação para um futuro próximo entrar em desenvolvimento (Prefeitura de São Paulo, 2022).

3.2.5. SP URBANISMO: REQUALIFICAÇÃO DE ESPAÇOS PÚBLICOS

A SP Urbanismo está sendo a gestora do Projeto de Requalificação de Espaços Públicos de São Paulo. O Plano Diretor Estratégico (PDE) defende que o estímulo de espaços públicos, e desenvolver usos, pode auxiliar na criação de uma cultura para proteção do patrimônio. A ocupação democrática desses espaços públicos, que gera uma construção de Cidade mais inclusiva, dinâmica e democrática (Prefeitura

de São Paulo, 2022, SP Urbanismo, 2017). Foram desenvolvidos sete projetos para São Paulo através da SP Urbanismo ambos serão melhor descritos a seguir, sendo ele:

- A Reforma da Esquina Histórica;
- As Ruas SP;
- A Requalificação dos Calçadões;
- A Requalificação do Vale do Anhangabaú;
- O Centro Aberto;

O Projeto de Reforma da Esquina Histórica, que engloba a esquina das Avenidas Ipiranga e São João, teve como objetivo transformar em um ponto turístico, atrativo e contribuindo para o resgate da vocação do centro histórico. As intervenções estão divididas em duas áreas: Avenida Ipiranga (entre a Praça da República e a Avenida Rio Branco) e a região formada pelo encontro das ruas Conselheiro Nébias, dos Timbiras e Avenida São João. Na Avenida Ipiranga, o projeto prevê a reforma de calçadas, alargamento das vias e renovação dos pisos com acessibilidade e cores diferenciadas. Para garantir maior segurança aos pedestres, haverá a implantação de faixa em formato de “x” (diagonal) para tornar mais rápida e segura a travessia. Os postes de iluminação, semáforos e placas de identificação de rua serão substituídos por modelos no estilo retrô, e edifícios ganharão iluminação cênica. Além de propor quatro esculturas em bronze em homenagem a figuras marcantes da história da esquina mais famosa da cidade (Prefeitura de São Paulo, 2022). Para a Rua Conselheiro Nébias, Rua dos Timbiras e Avenida São João, a proposta é requalificá-la com a ampliação das calçadas, redução do tempo de travessias, revitalização dos postes de iluminação existentes e ampliação de novos pontos de luz para pedestres. A instalação de mobiliário urbano e a manutenção e implantação de novas árvores estão previstas para as duas áreas alvos do projeto. O novo desenho urbano também prevê regras para os prédios da região, que deverão manter suas fachadas com as cores originais. Essa requalificação urbanística da Esquina Histórica começa com o projeto inicial, conforme apresentado nas figuras 25 e 26, mas faz parte de um plano mais amplo para requalificar o centro. O projeto mais amplo pretende realizar uma grande implementação de ruas temáticas, qualificando os espaços públicos, gerando oportunidades econômicas, sociais e uma diretriz da gestão municipal em direção de uma cidade cada vez mais inclusiva (Prefeitura de São Paulo, 2022). “Fizemos um projeto que é de infraestrutura e também de valorização do pedestre com pintura de faixas, retirada de placas sem função e padronização dos elementos de comunicação visual” (Regina Monteiro, 2021).



Fig. 25- Imagem proposta para o projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).



Fig. 26- Imagem proposta para o projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O Projeto Ruas SP tem uma iniciativa da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL) com parceria da SP Urbanismo. O projeto tem como objetivo permitir bares e restaurantes ocuparem mesas e cadeiras para atendimento aos clientes na faixa destinada a vagas de estacionamento, assim apoiando o comércio local principalmente durante a pandemia do Covid-19. O projeto, inspirado em experiências ao redor do mundo durante a pandemia, foi lançado em 12 de fevereiro de 2021 pela Prefeitura, após anúncio de flexibilização da quarentena na cidade, porém é um projeto que pretende ser implementado e mantido. Para a definição das vias participantes do projeto, a Prefeitura levou em consideração diversos requisitos, como: fluxo moderado de veículos, existência de uma faixa de rua destinada a estacionamento e ausência de faixas exclusivas de ônibus, ciclovias ou ciclofaixas, entre outros. Na figura 27 nota-se a quantidade de pontos onde a Prefeitura está apoiando para esse projeto, não sendo obrigatório o estabelecimento fazer essa intervenção, e locais onde não foram pontuados são passíveis de ser analisada a permissão caso a caso por conta do fluxo de alta demanda dos estacionamentos. Esse projeto consiste em autorizar os proprietários locais a colocarem mesas e cadeiras nas faixas de estacionamento, ampliando seus espaços e ajudando na dinâmica de evitar espaços fechados durante a pandemia do COVID-19 (Prefeitura de São Paulo, 2022).

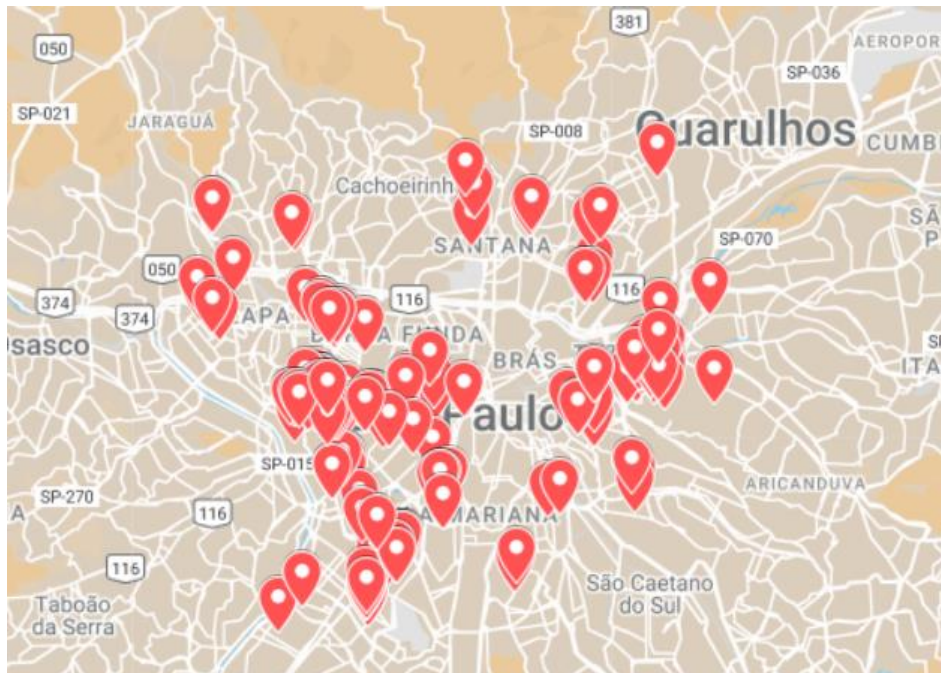


Fig. 27- Mapa dos pontos para o projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O Projeto de Requalificação dos Calçadões, tem como objetivo a reforma das áreas destinadas exclusivamente a pedestres, construindo um sistema de espaços públicos para todos. Dando destaque e visibilidade às áreas integrantes do patrimônio histórico, cultural e artístico existentes, busca criar meios de manter e expandir as atividades econômicas locais, especialmente nos setores ligados à educação, cultura, lazer e entretenimento, além de, contribuir para reforçar a identidade do centro histórico de São Paulo, promovendo a valorização do contexto local e suas várias formas de uso. O Projeto prevê a substituição do piso e a implantação de iluminação e mobiliário urbano, com um pavimento adequado de acessibilidade universal criando uma conexão com todas as calçadas, ruas e praças. Desse modo, o projeto constitui um circuito completamente acessível em toda área central, além de contribuir com a valorização do patrimônio e com a padronização da paisagem urbana nas fachadas históricas com suas

cores originais. Na figura 28 é possível ver os desenhos esquemáticos de como se encontram as ruas e como o projeto propõe alterá-las (Prefeitura de São Paulo, 2022).

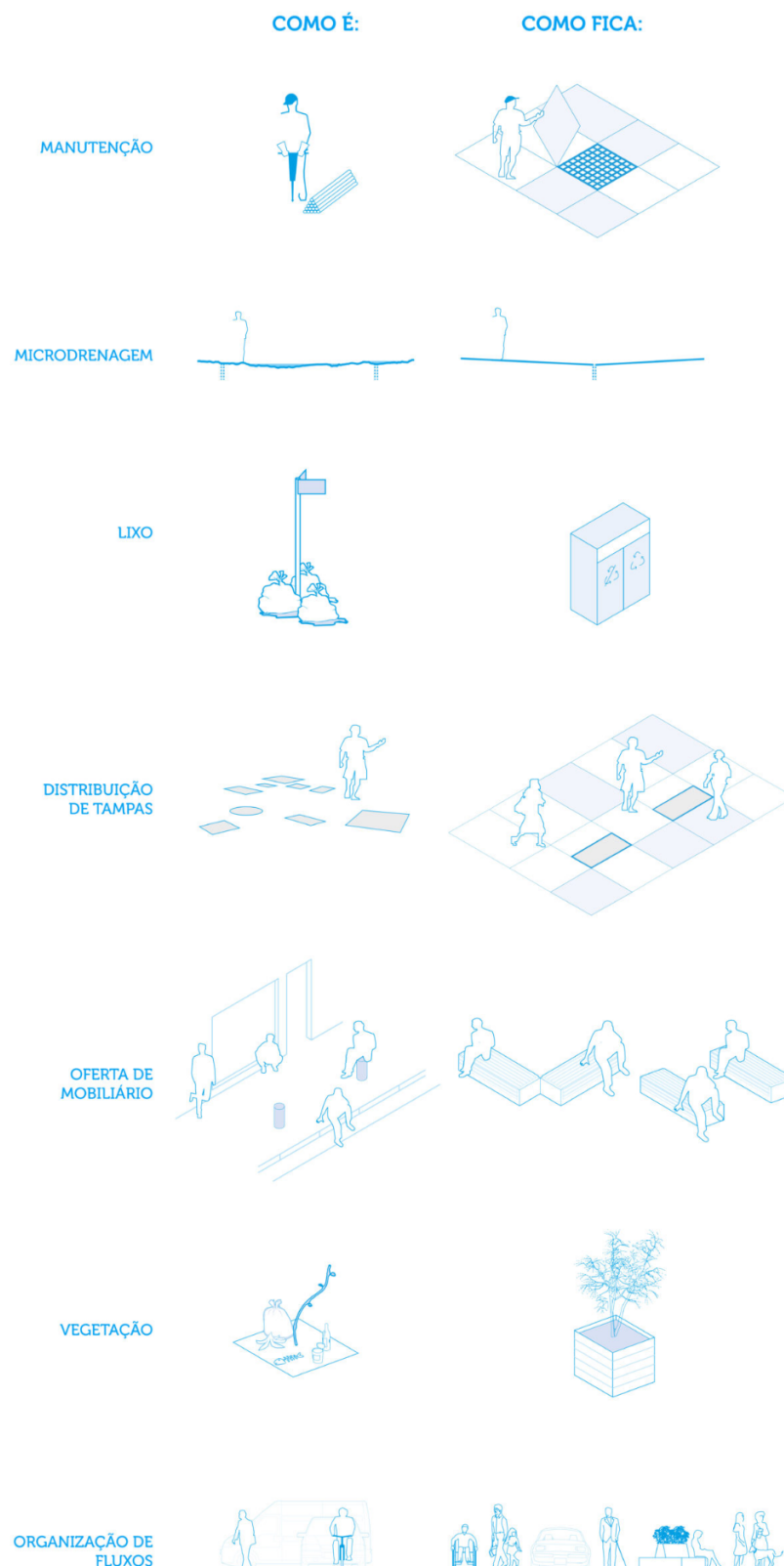


Fig. 28- Desenhos para as propostas do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O Projeto de Requalificação do Vale do Anhangabaú foi desenvolvido pelo escritório dinamarquês de Jan Gehl respeitando a escala humana e faz um resgate das características históricas, com o objetivo de melhorias de acesso, ativação das fachadas e instalação de equipamentos de lazer e de apoio. Como sua localização é considerada a porta de acesso ao centro, suas conexões com os outros bairros são de alta prioridade, por isso o projeto prevê uma melhoria na mobilidade urbana, com as conexões entre os diferentes meios de transportes. O projeto pretende:

- Criação de marquises verdes ao longo das ruas Anhangabaú e Formosa e da Avenida São João, para ter uma formação de ambientes sombreados, garantindo um bom microclima;
- Possibilidades de permanência com mais conforto, com um estímulo à ativação das fachadas próximas e sua abertura para a vista do Vale;
- Melhoria dos acessos de pedestres com pisos completamente acessível em todos os caminhos;
- Implantação de jatos de água que umidificam o ambiente a partir de uma drenagem da água da chuva que será reciclada e totalmente limpa para o uso;
- Uma organização dos espaços criando áreas de convivência com uma Iluminação em três escalas: esplanada, árvores e jardins, ruas Anhangabaú e Formosa.

Esse Projeto teve um diálogo aberto entre a Prefeitura e os paulistanos a favor da requalificação do Centro, com a intenção de incentivar a sua ocupação e uso, transformando os espaços públicos em lugares atrativos na vida cotidiana (Prefeitura de São Paulo, 2022). As figuras 29 e 30 são simulações computadorizadas do projeto desenvolvido por Jan Gehl.



Fig. 29- Imagem do projeto proposto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).



Fig. 30- Imagem do projeto proposto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

Esse projeto em específico, apresenta muitas críticas negativas, principalmente no valor investido e no tempo de entrega da obra que levou mais de dez anos para ser entregue à população. Rolnik (2020) faz uma crítica, que uma obra deste porte não era necessária e sobretudo, não no momento atual de crises econômicas do país. Figuras 31 e 32 são fotos do local atualmente.

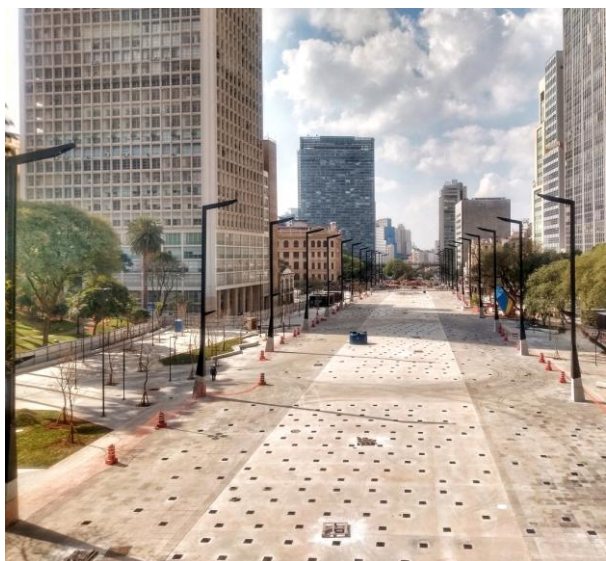


Fig. 31- Imagens do projeto em execução (2020). Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

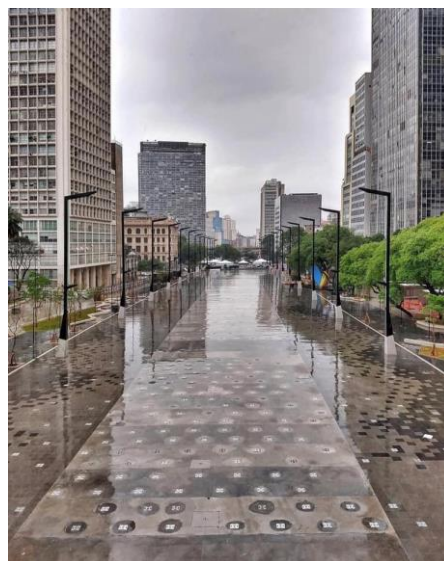


Fig. 32- foto quando finalizado (2022). Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O Projeto Centro Aberto foi o maior desenvolvido neste grupo de propostas, este em específico não busca construir novos espaços, mas, sobretudo, transformar as estruturas existentes com a renovação de suas formas em diferentes usos. Têm como objetivo a transformação e ampliação do uso de espaços públicos subutilizados ou em desuso com intervenções de pequena escala ao modificar estruturas existentes, permitindo atividades diversas. Com as ações de estratégia comerciais, culturais e de atividades físicas busca a: inserção e construção de grandes elementos para permanência, tornando os espaços mais verdes com adição de vasos e plantas para fornecer sombra; o desenvolvimento de espaços de parklets para proporcionar mais espaços para sentar e ampliação para o comércio local; o incentivo de vans e carrinhos de comida de rua, com uma esplanada equipada com banheiros, bebedouros e espaço adequado para estacionar; serviço de internet aberta e pontos de recarga de aparelhos tecnológicos, com espaços para trabalho ao ar livre; um incentivo para intervenções temporárias artísticas que criam uma presença de pessoas por quase 24 horas por dia no local; além da criação de equipamentos de atividade físicas ao ar livre, de forma lúdica convidando as pessoas a interagir com o local; e parques infantis para crianças. Com as reformas e atividades descritas inseridas no local, pretende-se atrair a população para essas áreas com intuito de permanência (Prefeitura de São Paulo, 2022).

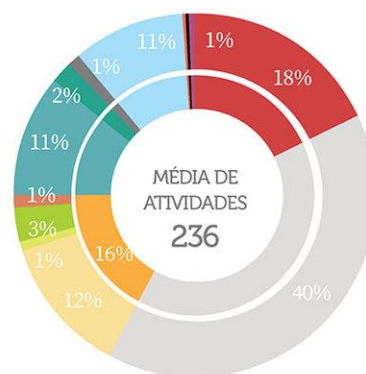
Em 2013 quando esse projeto foi iniciado, foi desenvolvida uma pesquisa nos locais onde seriam implementados três projetos como teste de eficiência para incorporar o Programa em mais pontos. As primeiras unidades do projeto Centro Aberto foram implantadas em caráter de experimentação para testar novas soluções em escala 1:1 antes de fazer alterações permanentes, que foram O Largo de São Francisco e Praça Ouvidor Pacheco e Silva e do Largo do Paissandu e Avenida São João. Após seis meses de uso e concluída a fase de testes e análises, já haviam sido aprovadas e incorporadas pela população. Abaixo é possível analisar o gráfico (figura 33) apresentado pelos pesquisadores, onde o primeiro gráfico representa as atividades no local antes de implementar o projeto, e o segundo gráfico após 6 meses da implementação do programa neste mesmo local (Prefeitura de São Paulo, 2022).

REGISTRO DE ATIVIDADES
DE PERMANÊNCIA

ANTES - 2013



CENTRO ABERTO



LEGENDA

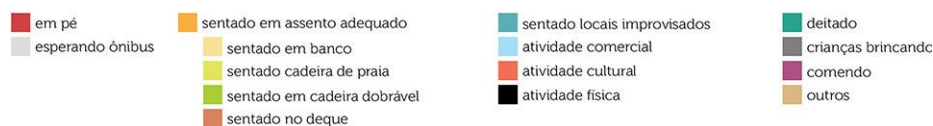


Fig. 33- Gráfico de registro de atividades. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

É notável que a quantidade de atividades em um espaço de qualidade pode ser maior, sendo que antes da incorporação do programa o espaço estava como uma simples passagem, sem atividades de permanência, já com as melhorias no local, o espaço desenvolve maior oferta de atividades, com permanência e qualidade no espaço. Nas figuras 34 e 35 é possível ver o antes e depois do local com a intervenção proposta, e as figuras 36 e 37 são fotos do local sendo utilizados pelos utente (Prefeitura de São Paulo, 2022).

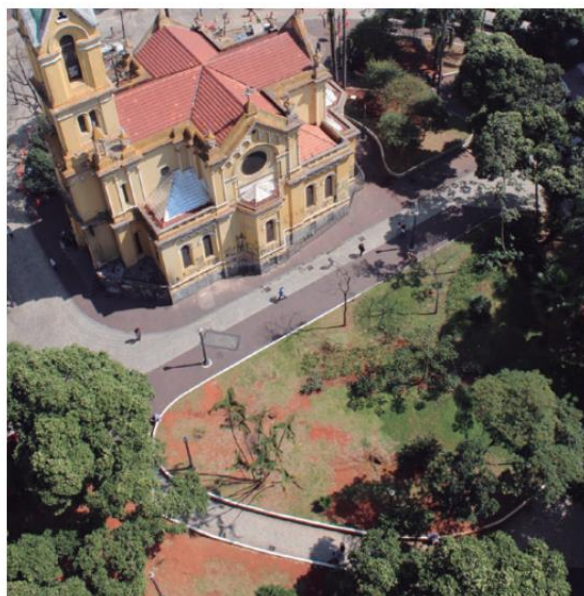


Fig. 34- Imagem antes da intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

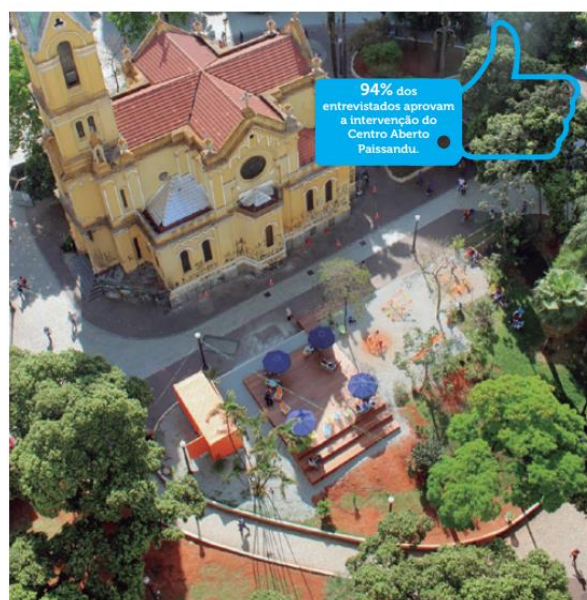


Fig. 35- Imagem depois da intervenção. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).



Fig. 36- Imagem atuais do local após a intervenção.
Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).



Fig. 37 - Imagem atual do local após a intervenção.
Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

Após um ano das duas primeiras unidades, mais três foram desenvolvidas no centro da cidade: Largo São Bento, Rua Galvão Bueno e Largo General Osório. Com o resultado das análises elaboradas, consolidou-se a pertinência dessa forma de intervenção, que permite o diálogo público, o envolvimento da comunidade nos projetos e acaba por atrair potenciadores de ideias para o engajamento desse processo de mudança da cidade. Após a implantação e análise desses pontos de experiência, a Prefeitura decidiu incorporar em 16 novos locais, que foram selecionados considerando as condições de desuso e com auxílio da população, na figura 38 é possível ver pontualmente em azul os próximos locais da implantação do Programa Centro Aberto (Prefeitura de São Paulo, 2022).

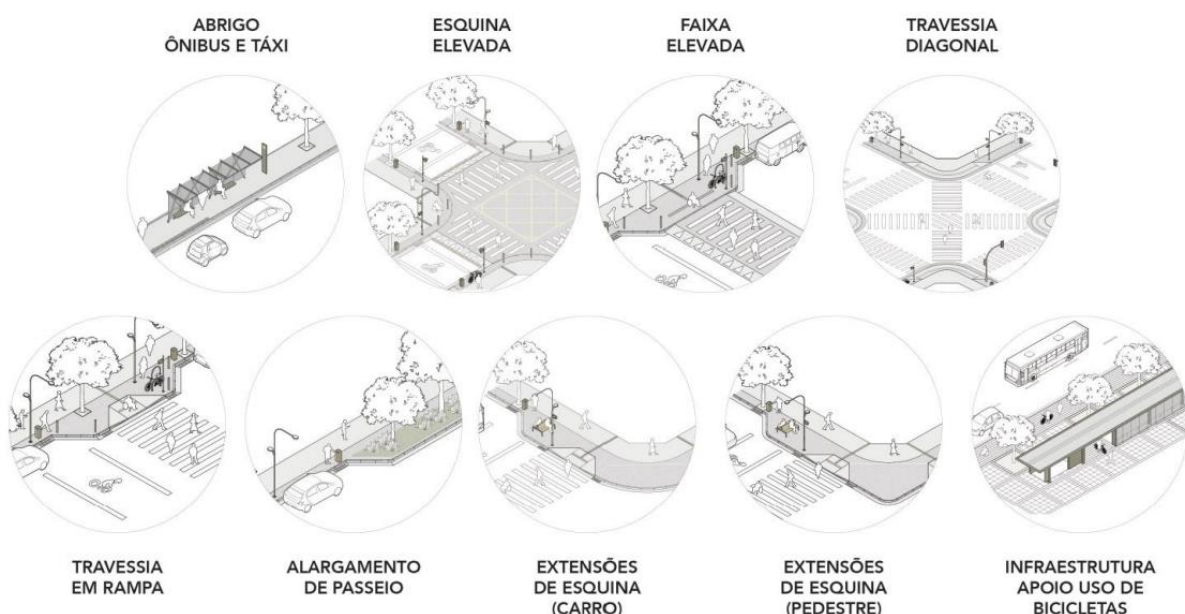


Fig. 38 - Mapa dos pontos de implantação. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O programa conta com três etapas de execução com 15 projetos divididos entre essas etapas, que estão em diferentes fases: A primeira etapa é nomeada como Proposição, uma fase de análise, avaliação SMUL e uma consulta pública inicial, se o projeto a pensar estiver dentro dos termos do programa. Atualmente dois projetos se encontram nessa etapa, A Vila Olímpia e A. Nações unidas, ambos os projetos estão em busca de um aproveitamento mais intenso do solo urbano, de acordo com as leis de uso e ocupação do solo da Zona de Ocupação Especial (ZOE), que estão associados à proposta de implantação do Parque Augusta, uma ideia que está sendo analisada através da doação de terrenos por parte dos empreendedores locais, como também a recuperação da Praça Victor Civita tornando em um equipamento público e melhorando sua integração com o entorno (Prefeitura de São Paulo, 2022).

A segunda etapa é classificada como Em andamento, atualmente existem nove projetos nessa etapa, que passam por três fases, Elaboração, Discussão Pública, Consolidação do projeto. Nesta etapa projetual, não se encontram projetos na área central de São Paulo, apenas em zonas de periferia, o que desclassifica sua relevância para este trabalho em específico.

Por fim, há a etapa do encaminhamento Jurídico. Nesta etapa, encontram-se nove projetos: O Ginásio Ibirapuera, O Minhocão, O Arco Tietê, O Joquey Club, O Bairros Tamanduateí, O Arco Jurubatuba, O Arco Pinheiros, O Setor Central e A Vila Leopoldina. Esses projetos estão envolvidos com intervenção para realização de eventos e novas atividades de cunho cultural, esportivo e de lazer, transformação e qualificação do tecido urbano que tem como premissa a qualificação urbana e ambiental, articular o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação do território, criação de novos parques e resgate do patrimônio histórico, estratégias de financiamento da transformação e incentivos aos espaços produtivos da indústria, da logística, da economia criativa e do comércio e serviços, busca construir uma nova frente fluvial articulada aos demais territórios de seu perímetro (Prefeitura de São Paulo, 2022). A figura 40, representa um conjunto de esquemas previstos para melhorias nas vias.



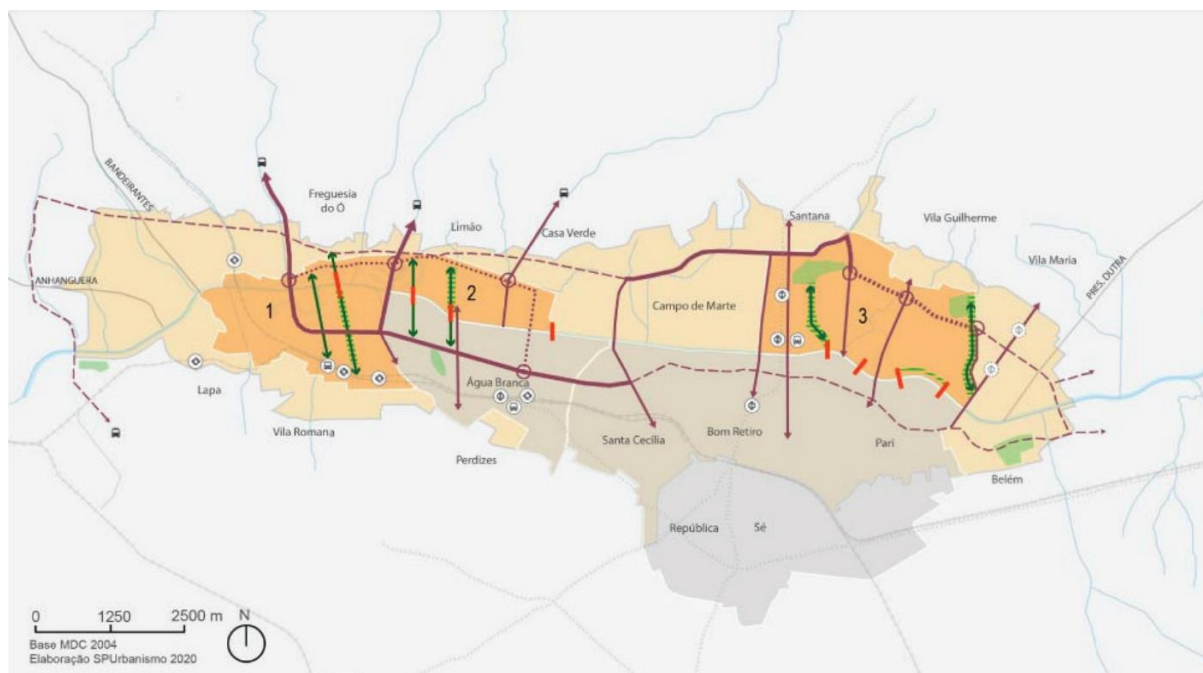


Fig. 42 - Mapa masterplan geral do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

Outro exemplo de Projeto é o Setor Centro que está sendo desenvolvido, apenas com pequenos projetos em fases de conclusão. Possui área de implementação com um perímetro de 2.1 hectares, dividido em dois setores: Setor Centro Histórico e Setor Centro Metropolitano. Com o objetivo de atender a população moradora de favelas, cortiços e moradores de rua, este projeto recorre aos instrumentos indutores da função social da propriedade para aproveitamento habitacional dos imóveis subutilizados, estabelecendo incentivos à habitação de interesse social destinado para famílias com baixa renda. Além disso, 5% dos recursos arrecadados pelo programa, será destinado para preservação do patrimônio histórico, visto que a região é a com maior quantidade de imóveis desta finalidade na cidade de São Paulo (Prefeitura de São Paulo, 2022). A figura 43 representa o mapa com a delimitação do projeto em relação às suas fases, e o projeto Setor Centro está na fase Em andamento. Esta fase significa que os projetos pequenos estão sendo desenvolvimentos em zonas de teste, para saber a eficiência e posteriormente passar para a implantação em grande escala:



Fig. 43- Mapa geral do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O projeto Setor Centro foi delimitado para ocorrer em duas zonas, classificadas e determinadas pela gestão do Programa, sendo o Setor Centro Histórico e o Setor Centro Metropolitano. Na figura 44, é apresentado o mapa divulgado no plano do projeto.

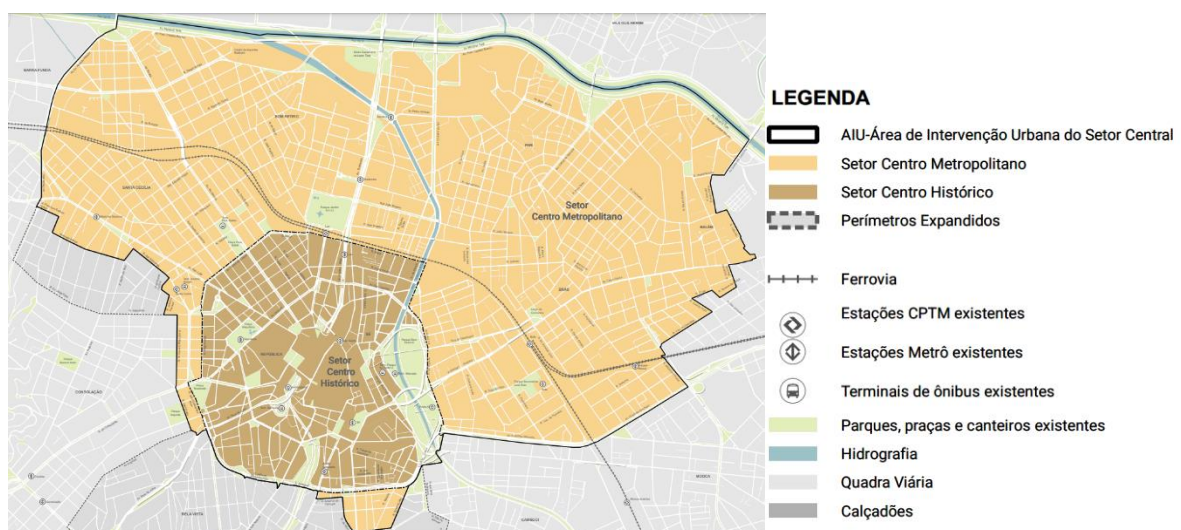


Fig. 44- Mapa de setorização do projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O projeto prevê a qualificação dos passeios nos distritos Pari, Brás e Mooca, além de passagens em nível sobre o Rio Tamanduateí. Também incorpora parte do Apoio Urbano Sul, que foi aprovado pela Lei Municipal nº 16.541/2016, dando continuidade ao eixo de interligação de bairros ao sul da Marginal Tietê, contando com ciclovias e duas faixas de circulação veicular por sentido, e uma faixa de corredor de ônibus. Com relação a qualificação ambiental, será implantado Caminho Verdes, com arborização das ruas interligando com áreas verdes, equipamentos públicos e os sistemas de transporte, uma proposta para mitigar a ilha de calor presente nesta região, já sendo uma área consolidada, a oportunidade de implantar áreas verdes busca a valorização da qualidade de vida local. O mapa abaixo tem a representação dos locais onde serão inseridos os projetos, como os corredores verdes, as áreas verdes

que serão propostas, os pontos para os novos equipamentos urbanos, as praças que serão requalificadas, as conexões entre bairros, como também as regiões de implementação do Programa. A figura 45, representa um dos mapas de planejamento divulgado pelo programa, onde é possível perceber as conexões dos caminhos verdes, os projetos estratégicos que o programa pretende revitalizar, as ciclofaixas que conectará esta zona com outros bairros, como também o fechamento das vias de carros para deixar apenas pedonal (calçadões da área central) (Prefeitura de São Paulo, 2022).

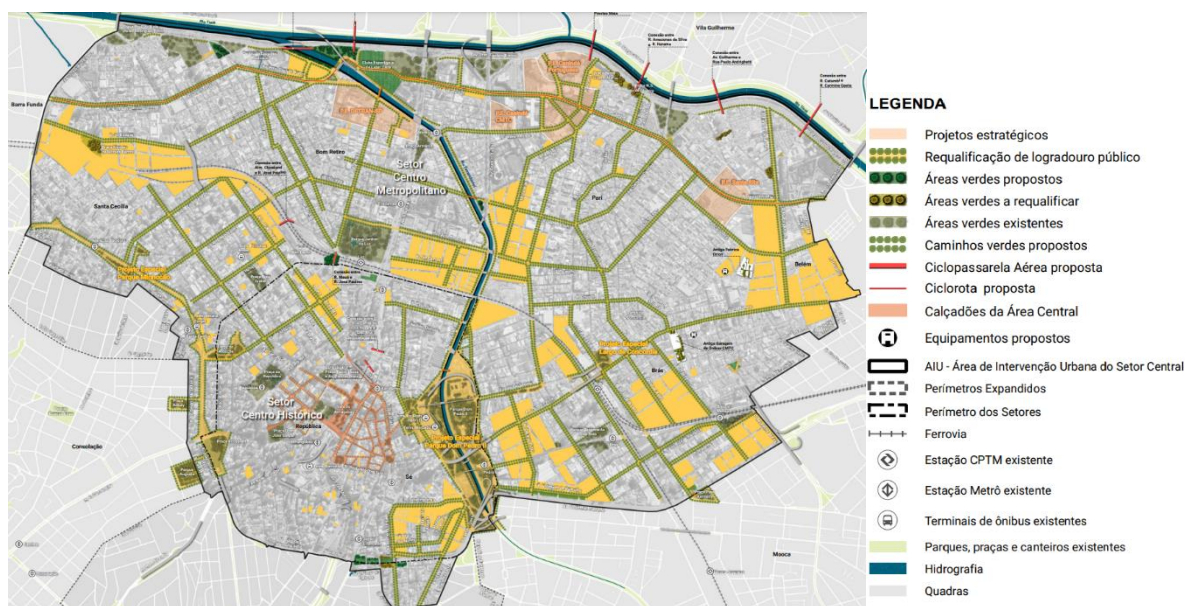


Fig. 45- Mapa com as propostas principais. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

Os recursos financeiros para este projeto em específico, serão parcialmente custeados com o pagamento da outorga onerosa, destinado ao Município em razão do potencial construtivo definido pelo Plano Diretor Estratégico. O plano especifica que a destinação dos valores arrecadados deverá garantir de seu total ao menos 40% para habitação, 20% para melhorias na rede de equipamentos públicos e 5% para preservação do patrimônio histórico, ambiental e cultural. Fazendo o acompanhamento e deliberando sobre a implantação dessas intervenções, este projeto contará com um Conselho Gestor, coordenado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, com apoio da SPUrbanismo, e a participação de órgãos e entidades da administração municipal e da sociedade civil para serem responsáveis pela gestão (Prefeitura de São Paulo, 2022).

Terceira e última etapa, chamada “em implantação”, se encontra no momento com apenas quatro projetos que estão nesta fase: o Anhembi, o NESP, o Pacaembu e o Terminal Princesa Isabel. São projetos que estão a implementar a preservação e o restauro dos edifícios tombados, promover a valorização e o destaque dos elementos arquitetônicos da região, proporcionar uma modernização do Complexo do Anhembi, fortalecer a cidade de São Paulo na disputa por turistas, atraindo grandes eventos para a cidade, a instalação de um novo entreposto na cidade de São Paulo para distribuir oportunidades de trabalho e corrigir distorções de crescimento urbano, além do Projeto de qualificar a Praça Charles Miller para ampliação das oportunidades de fruição pública de seus mais de 50.000 m² e para valorização de seus próprios atributos (Prefeitura de São Paulo, 2022).

Outro exemplo é o Projeto do Terminal Princesa Isabel que corre em acordo com o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (PDE). Entre suas estratégias de ordenamento territorial, o plano define o desenvolvimento urbano associado à infraestrutura de transporte público como um dos principais elementos centrais e de grande importância quando é analisada a cidade de São Paulo. Os Eixos de Estruturação da Transformação Urbana são áreas demarcadas no PDE ao longo dos sistemas de transporte coletivo de alta e média capacidade (como metrô, trem e corredores de ônibus) onde se pretende potencializar o aproveitamento do solo urbano, articulando o adensamento habitacional e de atividades urbanas à mobilidade e qualificação dos espaços públicos. Os eixos têm por objetivo ampliar o direito da população à cidade e reequilibrar a distribuição entre moradia e emprego, além de reduzir a necessidade de longos deslocamentos diários. Para acomodar esse adensamento, o Plano somou regimentos de incentivo à qualificação dos empreendimentos instalados nessas áreas, voltados à diversificação de usos e a sua melhor integração com a cidade. Utilizando como ideias a cidade compacta, esse processo de pensar em deixar acessível todas as importantes tarefas das pessoas, reduzindo o tempo de deslocamento, que em São Paulo tem grande impacto na vida das pessoas, devido alguns moradores passarem, muitas vezes, mais de quatro horas em trânsito por dia para ir ao trabalho, escola ou ter acesso a determinados serviços (Prefeitura de São Paulo, 2022). Os desenhos esquemáticos das figuras 46 e 47, representam as intervenções previstas, com o principal foco nas vias de circulação desta região que sofre com essa falta de mobilidade adequada.

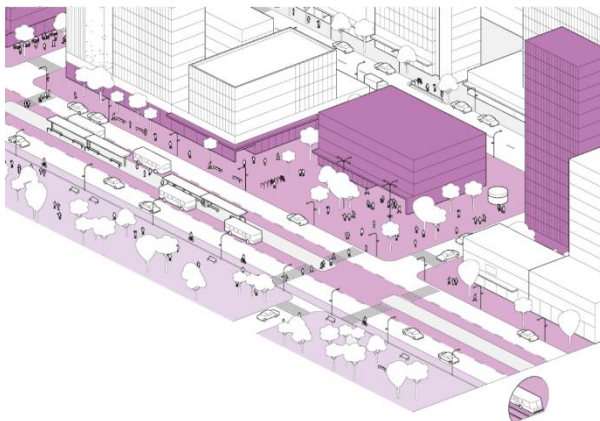


Fig. 46- Desenhos em esquema para o Projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).



Fig. 47- Desenhos em esquema para o Projeto. Fonte: gestaourbana.prefeitura.sp (2022).

O projeto que está implementando melhorias urbanísticas e garantindo o pleno funcionamento do terminal, pretende potencializar atividades comerciais na área, requalificar o uso residencial e acrescentar novos espaços e equipamentos públicos de qualidade. Os investimentos previstos pelo Projetos de Intervenção Urbana (PIU) para a requalificação do perímetro de abrangência do Terminal Princesa Isabel são estimados em 75 milhões de reais (aproximadamente 13,6 milhões de euros) (Prefeitura de São Paulo, 2022).

Quando concluído a elaboração de cada Projeto de Intervenção Urbana (PIU), poderá ser originado um Decreto ou uma Lei, transformando em Decreto quando os parâmetros urbanísticos descritos no Plano Diretor ou na Lei de Zoneamento não forem alterados. Contudo, caso seja necessário alteração no projeto, como o quanto pode ser construído ou valor de obra de financiamento por parte do município, deverá haver um encaminhamento das alterações para a Câmara Municipal com a necessária aprovação da Casa e do Prefeito. De acordo com a Prefeitura de São Paulo, esse programa tem a maior taxa de

aceitação da população após implementação, deixando uma abertura para a Prefeitura em criar novos projetos dentro do Programa. Raquel Rolnik (2020) comenta sobre este ser um programa com boa gestão para o centro e para as outras áreas de São Paulo, como sobre a aprovação positiva dos projetos implementados, entretanto, alguns projetos estão com demora em seu desenvolvimento e sem muitas informações divulgadas pelos gestores (Prefeitura de São Paulo, 2022).

3.2.7. SÍNTESE

É importante considerar primeiramente que os programas apresentados, referem-se a projetos que estão atualmente em execução na área central da cidade, onde esses projetos encontram-se em diferentes fases, como na fase de desenvolvimento de projeto, início de implementação, fases finais de conclusão e alguns já concluídos. Assim, tendo em conta que os programas são de grande escala, e abrange muitos pontos de melhoria, entende-se que eles necessitam de um tempo determinado para tal execução. Desse forma, foram escolhidos para análise cinco Programas intitulados de, Programa de Requalificação Centro, A Operação Urbana Centro, O Programa Renova Centro, A Requalificação de Espaços Públicos e o Projeto de Intervenção Urbana, sendo que dentre esses programas analisados, identificou-se sua gestão, os objetivos, planos financeiro, planos de execução e por fim, uma coleta de informações sobre a execução, e se o projeto ficou de acordo com os objetivos iniciais. Além disso, com a análise dos programas, foi possível verificar os principais problemas que existem no centro atualmente e como as políticas e programas urbanos pretendem resolver.

O programa destinado a requalificar centros, busca estabelecer incentivos fiscais para estimular a requalificação de edifícios antigos e de valor histórico, onde os projetos também contam com propostas de reforma dos calçadões, criação de um polo cultural no triângulo histórico, e desenvolver pequenas intervenções em linhas de transporte público, gestão da manutenção e conservação dos edifícios históricos já revitalizados e uma melhoria nos mobiliários urbanos. A ideia principal é estimular o uso misto desses edificados, sendo comercio no térreo e habitação nos demais pavimentos, auxiliando ainda no combate com a economia ociosa causada com a pandemia do (COVID-19). Dessa forma, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SPUrbanismo), afirma que cerca de 3 mil imóveis estão elegíveis para o projeto, estando esse Programa em fase de análises fiscais, onde ainda estão a discutir os inícios de obras e projetos, nos quais pretendem começar as obras dos primeiros edifícios ainda neste ano (2022) a partir do segundo semestre.

Por outro lado, o programa Operação Urbana Centro, foi desenvolvido com o objetivo de promover a melhoria e a revalorização desta área central da cidade, para ter investimentos imobiliários, turísticos e culturais, revertendo o processo de deterioração do centro. Desse modo, o projeto buscou estabelecer incentivos financeiros para potencializar as intervenções, onde atualmente em 2022, o Programa tem sete projetos de intervenção concluídos, sendo um parcialmente concluído, um em andamento, um em estudo e um sendo previstos para iniciar, somando 11 projetos de intervenção da área central. Nesse sentido, dois projetos estão finalizados, tornando-se referência da paisagem e ponto de alto fluxo de turismo na região central foram, A Praça do Patriarca e o Corredor Cultural Xavier de Toledo - Praça Dom José Gaspar. Assim, o grande foco em ter os edifícios revitalizados para inserir residentes com condições de baixa renda salarial, não estão prontos, porém, a relevância interessante deste caso, se mostra na Legislação Municipal desenvolvida para o Programa que atualmente auxilia para quando for necessário requalificar uma área da cidade, não apenas projeto na área central.

Já o Programa Renova Centro, foi desenvolvido com o intuito de resgatar e fortalecer a função residencial do centro antigo, onde esse projeto foi idealizado para suprir as necessidades de falta de

habitação para pessoas de baixa renda e com isso a ocupação dos edifícios em péssimos estados que passaram por reformas adequadas, deixando de ser vazios urbanos em meio a um centro urbano consolidado. Assim, o programa é considerado pelo governo até 2020, como o maior programa de reforma de prédios para fins habitacionais lançado no país, definindo regiões de prioridade para determinar a escolha dos edifícios a serem revitalizados. Assim, de início para o desenvolver do projeto, foram desapropriando 58 imóveis para revitalização, sendo edifícios comerciais, residenciais e antigos hotéis, onde esses imóveis desapropriados tinham uma dívida fiscal no valor de aproximadamente 8 milhões de reais (1,4 milhões de euros). É importante considerar que esses edifícios selecionados não atenderam a meta inicial do projeto que era abrigar mais de 3 mil famílias, por isso foi decidido avaliar mais edifícios para entrar no programa, porém, até o presente momento não foram liberados os dados sobre essas análises. Apesar do número grande de edifícios integrados ao programa, e sua grande análise inicial, o mesmo não obteve um grande desenvolvimento, já que mais de 90% dos edifícios ainda se encontram em fases preliminares, sendo entregues apenas 7 edifícios revitalizados. A Prefeitura responsável pela gestão, era Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo, anunciaram em janeiro de 2018 que pretendiam reiniciar o programa para abrigar moradores de rua, porém, até o momento o Programa se encontra em fases iniciais, não sendo publicado mais informações sobre os novos andamentos.

Outro programa com projetos desenvolvidos foi o Programa SP Urbanismo, no qual teve sete projetos intitulados de: A Reforma da Esquina Histórica, As Ruas SP, A Requalificação dos Calçadões, A Requalificação do Vale do Anhangabaú e o Centro Aberto, os quais previam a reforma das calçadas, alargamento das vias e renovação dos pisos com acessibilidade e cores diferenciadas, com novo desenho urbano que também prevê regras para os prédios da região, mantendo suas fachadas com as cores originais. Além de permitir que os bares e restaurantes ocupassem com mesas e cadeiras para atendimento aos clientes na faixa destinada a vagas de estacionamento, apoiando o comércio local principalmente durante a pandemia do (Covid-19), os projetos desse programa que se destacam pelo seu maior impacto e relevância, são A Requalificação do Vale do Anhangabaú e o Centro Aberto, onde o projeto de Requalificação do Vale do Anhangabaú, foi desenvolvido para um resgate das características históricas, com o objetivo de melhorias de acesso, ativação das fachadas e instalação de equipamentos de lazer e de apoio, porém, é importante pontuar que esse projeto vem sofrendo muitas críticas negativas principalmente no valor investido e no tempo de entrega da obra, que levou mais de dez anos para ser entregue à população.

Desta forma, Rolnik (2020), faz uma crítica a obras desse porte, considerando não serem necessárias, principalmente no momento atual de crises econômicas do país. Já no Projeto Centro Aberto, desenvolvido para transformar as estruturas existentes com a renovação de suas formas em diferentes usos, que teve início em 2013, com três locais para teste de eficiência, foi notável um alto índice de críticas positivas, que se deram pela quantidade de atividades em um espaço de qualidade maior, sendo que antes da incorporação do programa o espaço estava como uma simples passagem, sem atividades de permanência, e após a incorporação do programa, o espaço desenvolveu uma grande oferta de atividades, com permanência e qualidade no espaço, sendo esse projeto, um dos maiores em índice de retorno positivo dos utentes, valorizando a proposta de implementar o programa em mais pontos do centro.

Desta maneira, o último programa apresentado foi o programa Projetos de Intervenção Urbana (PIU), com um principal objetivo de reorganizar a longo prazo o desenvolvimento de áreas subutilizadas e com potencial de transformação por toda a cidade de São Paulo, onde esses projetos preveem uma série de incentivos para o empreendedorismo e construtivo, desenvolvendo novas atividades econômicas,

geração de novos empregos, produção de habitação para pessoas de baixa renda e melhorias nos equipamentos públicos. O programa conta com três etapas de execução, e com 15 projetos divididos entre essas etapas, que se dividem em diferentes fases, sendo a primeira etapa nominada como proposição, que é a fase de análise, avaliação SMUL e consulta pública inicial para verificar se o projeto está nos termos do programa, a segunda etapa, classificada como em andamento, onde atualmente existem nove projetos nessa etapa, os quais passam pela fase de elaboração, discussão pública, consolidação do projeto, para que por fim, aconteça um encaminhamento jurídico, e a terceira, e última etapa, chamada de implantação, onde ficam os projetos que estão sendo implementados a preservação e o restauro dos edifícios tombados, promovendo a valorização e o destaque dos elementos arquitetônicos da região. Vale ressaltar que esse programa é o de maior escala sendo executado em São Paulo, com projetos já entregues, e muitos em fase de execução final, carrega críticas positivas e negativas, onde se destacam, a qualificação dos passeios, arborização das ruas interligando com áreas verdes, equipamentos públicos e os sistemas de transporte, recuperação de praças, intervenção para realização de eventos e novas atividades de cunho cultural, esportivo e de lazer, além da transformação e qualificação do tecido urbano, que tem como premissa a qualificação urbana e ambiental, articulando o ordenamento e a reestruturação urbana em áreas subutilizadas e com potencial de transformação do território, na criação de novos parques e resgate do patrimônio histórico, estratégias essas de financiamento da transformação e incentivos aos espaços produtivos da indústria, da logística, da economia criativa e do comércio e serviços, que busca construir uma nova frente fluvial articulada aos demais territórios de seu perímetro. Os projetos desse segmento que se destacam são os do Setor Central, Os Bairros Tamanduateí e o Arco do Tietê, que por serem um programa de grande escala, presente em várias partes da cidade, a população tem contato com as mudanças de forma perceptível diariamente, gerando críticas positivas, mesmo com projetos em atraso e com orçamentos extremamente altos, tendo a população, o apoio a esses projetos, que possuem uma das taxas mais altas de aceitação após execução na cidade.

Por fim, após analisar os cinco programas e seus respectivos projetos, o programa que mais apresenta críticas negativas é o Programa Renova Centro e o projeto de Requalificação do Vale do Anhangabaú, devido seus problemas de atrasos, orçamentos altos, e no caso do primeiro, não cumprimento do objetivo, cumprimento apenas 20% do planejado. O centro de São Paulo e seu triângulo histórico, sofrem a muitos anos com o abandono, altas taxas de criminalidade, edifícios históricos sem manutenção, e principalmente a falta de moradia digna para os cidadãos.

Nesse sentido, é notável que o foco principal dos programas apresentados, estão ligados a necessidade de criar novas habitações e requalificações das paisagens no centro, já que alguns programas estão sendo executados com esse propósito, porém, devido ao seu mau gerenciamento, acabam que por não conseguirem suprir suas demandas altas, acabando por serem desvalorizados pela população.

Portanto, considerando todos esses projetos apresentados, seria razoável presumir que o centro se encontra em melhores condições, porém, não está acontecendo isso, já que atualmente pouco são os projetos que estão de fato em execução, já que sua maioria está em fase pausada por diversos motivos, como a pandemia do (COVID-19), por exemplo, e pela falta de investimento, sendo esgotados em muitos dos casos, além de outros motivos como os de moradores desabrigados que invadiram edifícios nas fases finais das obras e transformaram em moradias irregulares. Nesse sentido, com essa análise, é válido compreender a necessidade de uma gestão e políticas de qualidade para essa área central da cidade de São Paulo, por ser considerada uma zona de risco problemática, que possui equipamentos e um grande potencial para ser de alta qualidade.

3.3. A REVITALIZAÇÃO DO CENTRO HISTÓRICO E O EFEITO DO TURISMO: A PERCEPÇÃO DO UTENTE

Para entender e analisar a opinião dos moradores e da população que frequenta o bairro central, principalmente a área histórica, foi desenvolvido uma entrevista (anexo 1) com 13 perguntas, onde 5 delas foram de questões demográficas e 8 foram sobre a opinião em relação ao ambiente histórico e sua gestão. Perguntas às quais o foco principal foi entender a opinião das pessoas que ali passam, pessoas que geralmente não são ouvidas, e são elas os clientes de um projeto de gestão de áreas centrais. Com isso, foram elaboradas questões de opinião aplicadas durante 6 dias em horários e locais diferentes, focando em coletar informações de pessoas distintas. A figura 48, representa um dos locais onde foram realizadas as entrevistas. Com base nas questões levantadas aos entrevistados, foi possível colher informações distintas sobre a opinião dessas pessoas que utilizam da área, algo que é de relevância para uma participação pública da população com os projetos futuros. Já foi referido que em alguns estudos de casos isso está começando a ocorrer e gerando resultados positivos, principalmente quando falado na manutenção dos locais, pois uma população que trabalha junto para uma melhoria, ela valoriza mais este local, como aponta a as pesquisas em desenvolvimento da Prefeitura de São Paulo, na qual ainda não disponibilizada para a população, mas que foi de incentivo e ideia para o desenvolvimento desta.



Fig. 48 - Foto do calçadão no centro de São Paulo. Fonte: Autor desconhecido (2021)

3.3.1. CARACTERIZAÇÃO DAS ENTREVISTAS E DOS RESULTADOS

A entrevista elaborada pelo autor, foi desenvolvida em duas etapas, primeiro a coleta dos dados de questões demográficas e em segundo questões de opinião sobre o local e sua gestão. Foram coletados dados de 196 pessoas, durante dos 6 dias no local, uma amostra escolhida aleatoriamente, pessoas

passando na calçada, sendas em praças, saindo de comércios ou esperando o transporte público. Essa amostra produziu informações importantes como, qual o grupo de cidades que mais estão presentes na zona, as profissões mais comuns, qual a relevância do turismo e se os edifícios históricos têm importância para a população. As Mulheres foram 56,1% dos entrevistados, sendo a maioria, entre um grupo de diferentes idades, com um entrevistado de 16 anos a um de 82 anos, o que resultou em uma amostra rica e variada de informações. Na figura 49, é possível analisar a porcentagem da idade de todos os participantes da entrevista e de fácil percepção que as pessoas entre 31 a 35 anos, são as que tem a maior porcentagem de frequência do local com base nos dados coletados, deixando uma faixa de idade dos 21 aos 40 anos como os mais ativos nessa zona.

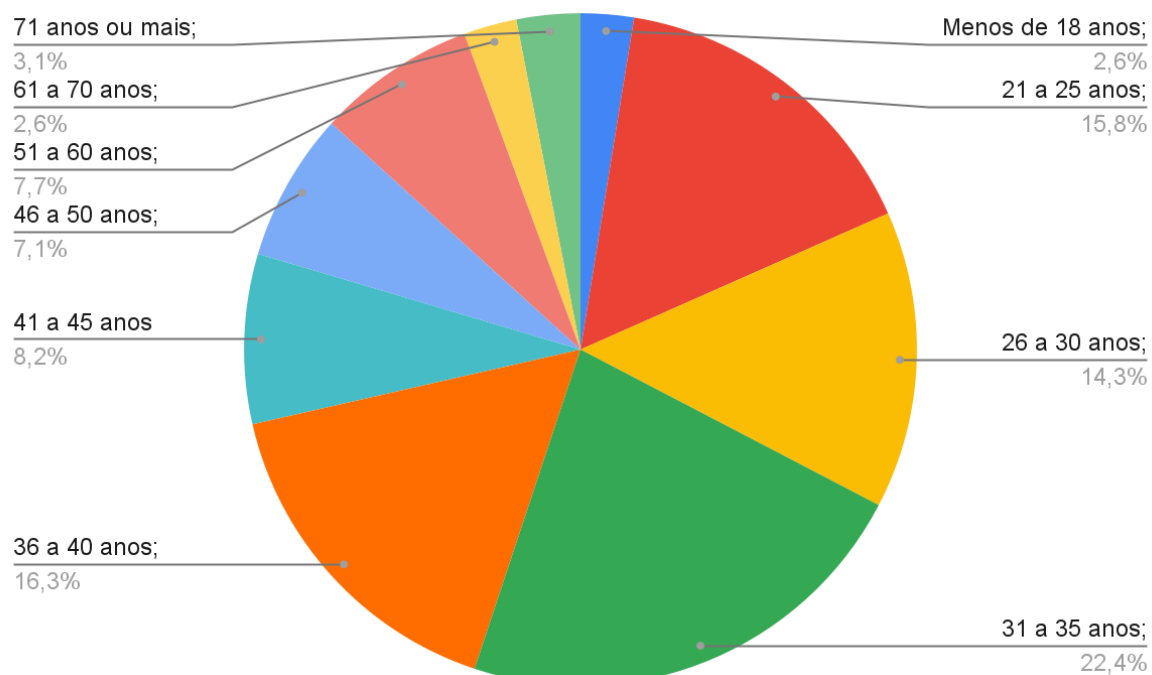


Fig. 49- Gráfico idade. Elaborado pelo autor, (2022).

Através de uma questão sobre o grau de escolaridade, é identificável que 30,6% das pessoas entrevistadas possuem o ensino superior completo, deixando apenas 12,8% das pessoas com o ensino fundamental completo, na figura 50, é possível analisar as porcentagens de cada categoria que puderam escolher, além de apresentar uma maioria em estado de relacionamento como casado com 63,8%, os solteiros são 20,4%, deixando 15,8% para os que se classificaram como divorciados e viúvos.

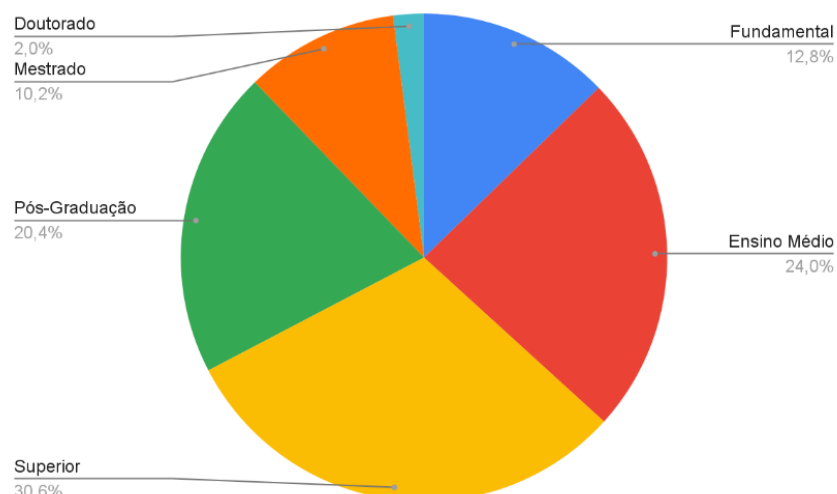


Fig. 50- Gráfico de escolaridade. Elaborado pelo autor, (2022).

Quando perguntado sobre profissão, fechando essa primeira etapa da entrevista que foi de inteiro interesse sobre os dados demográficos, surgiu uma ampla quantidade de profissões totalizando em 30 tipos. A categoria de comércio foi a com maior porcentagem, considerando que o centro é uma das principais áreas de comércio da cidade de São Paulo, além de ter uma grande porcentagem em Funcionários Públicos, Estudantes que declararam não ter profissão no momento sendo 7,1% e Cozinheiros e Funcionários de Supermercado estão entre as maiores porcentagens, respectivamente com 6,1% e 5,6%. Apenas 1,5% destes se classificaram como desempregados sem profissão. Na figura 51, a seguir está organizado em um gráfico todas as profissões fornecidas pelos entrevistados.

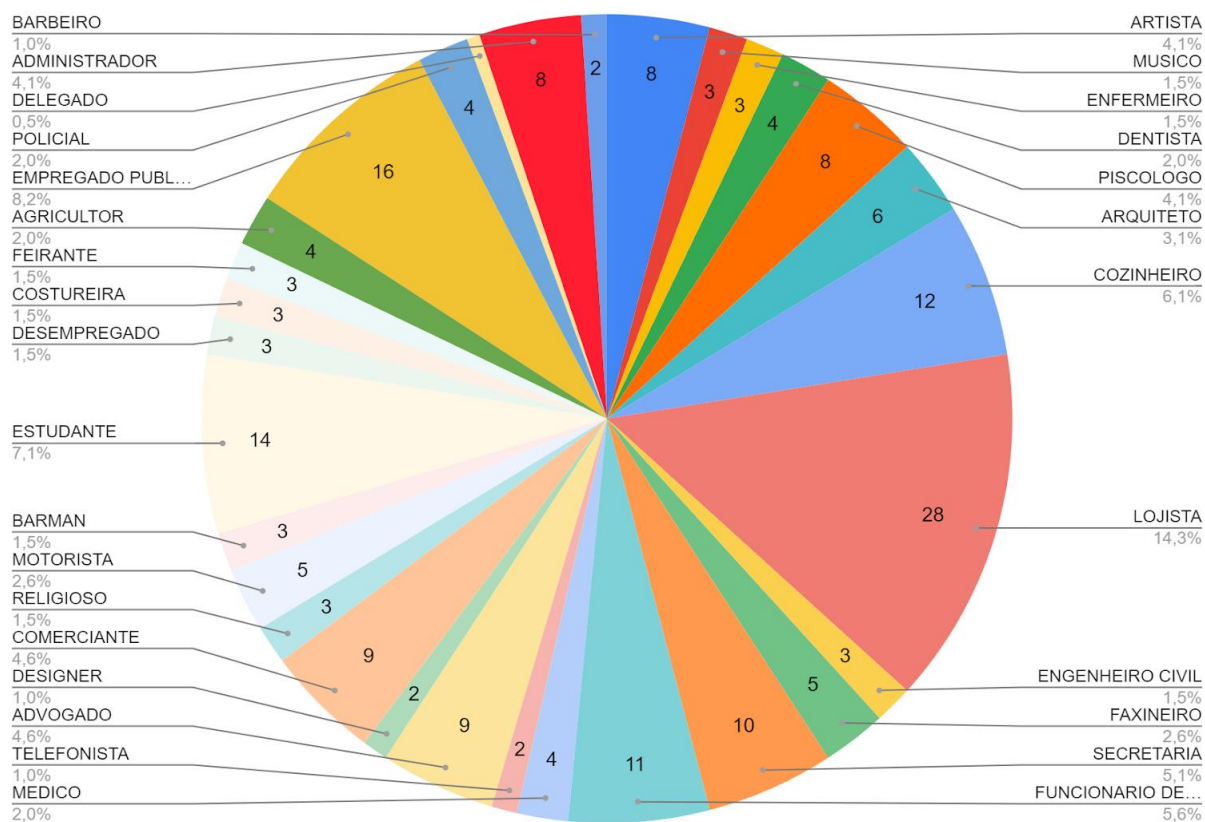


Fig. 51- Gráfico de profissões. Elaborado pelo autor, (2022).

A segunda etapa da entrevista, teve seu objetivo em descobrir a opinião dos entrevistados sobre os edifícios históricos, a gestão urbana, a relevância do turismo, além de qual seria a principal utilidade do centro para eles, como a questão número um desta etapa, referente à razão de uso deste local e já citado anteriormente, esta área representa uma grande importância no setor do comércio para a cidade de São Paulo, sendo assim não seria surpresa a maioria da população utilizar a área para essa função, entretanto essa porcentagem surpreendeu, pois ela só representa 15,8% dos entrevistados, a maioria classificou o Turismo como principal motivos de estarem no local, com 20,3%, seguido pela opção dos Transportes que ficou com 17,6%, o que também já era esperado ter uma das porcentagens mais altas, pois esta área como foi apresentado nos estudos de caso, possui conexão para todos os bairros da cidade, além de ligar com a região metropolitana, o interior do estado e outros estados do Brasil.

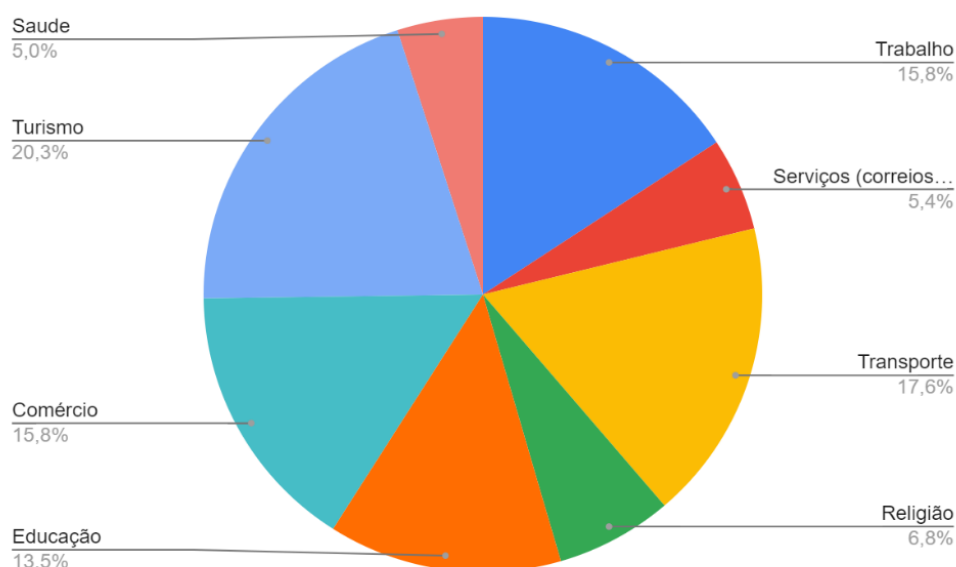


Fig. 52- Gráfico de razão por estar no local. Elaborado pelo autor, (2022).

A questão número dois, foi saber a opinião deles sobre a área central histórica de São Paulo, sobre sua manutenção, limpeza e conservação, a grande maioria respondeu que o local precisa ser limpo e organizado, tem muitos edifícios abandonados, precisa de mais espaços abertos, um entrevistado estudante de Administração da Universidade de São Paulo, relatou: “Esse o centro, é o coração da cidade, e esse coração hoje está sujo, caótico, danificado, quebrado e com falta de manutenção. Nós precisamos valorizar mais nossa própria cultura, para saber cuidar e preservar ela” (Entrevistado, 2022). Muitos apontaram a falta de manutenção, um dos principais motivos do centro está abandonado, levando em conta que outras áreas da cidade tem uma alta concentração de manutenção, limpeza e segurança. Como este relato:

“O centro foi esquecido e deixado para os pobres e moradores de rua, de dia ele atrai turistas com uma falsa impressão de estar tudo bem, com fluxo de transporte, e alguns pontos seguros, porém quando fica noite, isso aqui fica vazio, sem pessoas, apenas traficantes de drogas, e profissionais irregulares, isso apenas dificulta o incentivo das pessoas para alugar um apartamento aqui, criar uma família aqui não tem como” (Entrevistado, 2022).

O centro é um grande meio de acesso para infraestrutura da cidade, porém hoje ele está em estado de abandono, apesar dos programas que estão sendo aplicados e projetados para diversos pontos, ainda em

um ritmo lento. Analisando as palavras mais utilizadas pelos entrevistados quando perguntado sobre a impressão que o centro lhe passa em primeiro momento, foram: Caótico como uma das mais utilizadas, seguida por Abandonado, Velho, Confuso, Grande, entre outras palavras que as pessoas utilizaram, demonstrado nesta figura 53, que se refere a uma nuvem de palavras escalando a mais utilizada em tamanho maior, e a menos utilizada em tamanho menor.



Fig. 53- Nuvem de palavras. Elaborado pelo autor, (2022).

Questão número 3, refletiu na importância da preservação dos edifícios históricos, se eles acham necessário, e quais pontos positivos e negativos podemos ter atrás de um restauro ou revitalização desses locais e edifícios. A grande maioria, opinou que a preservação através de um restauro para esses edificadados é de extrema importância, são prédios que já se encontram na área, além de serem de importância cultural, eles estão localizados na zona com maior oferta de infraestrutura e conexão da cidade. São Paulo é uma das cidades no mundo conhecidas como “a cidade que não dorme”, sempre tem algo acontecendo, é uma cidade feita de fluxos 24 horas.

“São Paulo é a minha cidade do coração, ela é uma potência mundial, com cerca de 20 milhões de habitantes em sua região metropolitana, e este centro histórico é o local onde tudo começou, temos que cuidar da nossa história, da nossa cultura, somos um país novo, que precisa ter suas culturas preservadas para nossos filhos, netos, saibam o quão especial essa cidade é, como é viver na selva de pedra e amar estar aqui, passar pelos edifícios antigos, praças com uma vegetação especial, temos que cuidar da nossa cidade” (Entrevistado, 2022).

Um ponto levantado por muitos entrevistados como sendo negativo na revitalização e restauro desses edifícios, foi sobre o investimento necessário, e as obras que podem gerar no local, interditando o fluxo de pedestres até de veículos. “Eu acho desnecessário um investimento de alto valor, em edifícios velhos, abandonados, sem falar na obra que isso vai gerar, aumentando o caos do centro e dificultando o fluxo para as pessoas nas ruas” (Entrevistado, 2022). Alguns entrevistados analisam o local como uma zona onde só existem problemas e não tem rendimento econômico viável para tanto investimento, como para

o restauro de edifícios antigos que estão abandonados, pois acreditam que isso só seria um investimento inviável.

“O centro não precisa de um investimento em prédios velhos, precisa de construções novas, que atraia investidores, novos moradores e tenha vantagens para quem quer morar ou investir aqui. Restaurar um edifício para transformar ele em um museu, que fica aberto de dia e fechado a noite, só continuaria a ter os mesmos problemas, acho que a prefeitura deveria deixar esses edifícios para as construtoras fazerem prédios residenciais e comerciais, que assim vai garantir o fluxo de pessoas durante o dia e durante a noite” (Entrevistado, 2022).

Alguns autores como Jane Jacobs (2000) salientam que uma lógica simples de segurança são as pessoas nas ruas, a vigilância informal, voluntária ou involuntariamente quando estão no ambiente urbano cria uma segurança para os que estão a frequentar. “Olhos da rua” como Jacobs se referia, isso cria uma escala urbana e faz com que as pessoas tenham prazer em transitar e ocupar os espaços públicos, mas a cidade precisa oferecer esses espaços. São Paulo tem grandes ofertas de espaços, e a área central não fica atrás nessa porcentagem, porém se analisado pelas respostas dos entrevistados, a área central precisa melhorar muitos seus espaços, deixar mais adequados e principalmente seus edificadados que estão degradados e precisam de uma solução.

“São Paulo é e sempre vai ser uma grande cidade cinza, preenchida por edifícios e grandes eventos. Nós precisamos aprender a conservar história e ao mesmo tempo conciliar com desenvolvimento, creio que quando se mora no centro você tem outra percepção do que se passa aqui, eu e minha família estamos morando aqui a mais de 20 anos, e adoramos isso. Claro que tem muitos problemas, mas aqui é o Brasil, e nosso país ainda precisa melhorar em muitas coisas. O importante é saber cuidar e manter nossa cidade organizada, então se para isso seja necessário demolir uns prédios e restaurar outros, devemos fazer, e não ficar apenas na teoria do que deve ser feito, isso só gera tempo perdido e caos urbano. Infelizmente é necessário entender que não temos financiamento para restaurar todos os edifícios, mas podemos vender os terrenos, demolir alguns, investir e assim restaurar outros.” (Entrevistado, 2022).

A opinião dos entrevistados sobre a importância da preservação, foi de grande porcentagem favorecida pela preservação como algo positivo para o local e gerações futuras, revelando uma preocupação com o bem estar e qualidade de vida. Algo que alguns classificam como uma manutenção básica da cidade.

Após refletir sobre a importância da preservação desses edificadados históricos, e os em desusos, a questão número quatro buscou compreender de forma simples a opinião dos entrevistados sobre o que deveria ser feito com esses imóveis de valor histórico. Foi apresentado seis opções restritas para solucionar a questão, sendo elas: Demolir os edifícios e criar praças no local; Demolir os edifícios e criar um edifício novo; Restaurar e transformar em lojas comerciais; Restaurar e transformar em escolas e centros de ensino; Restaurar e valorizar a cultura, criando museus e centros culturais; Não fazer nada. Dos 196 entrevistados, 59 pessoas escolheram demolir os edifícios e fazer algo novo no lugar e 98 pessoas escolheram que os edifícios devem ser restaurados e criado um novo uso, como escolas, centros culturais e comércio.

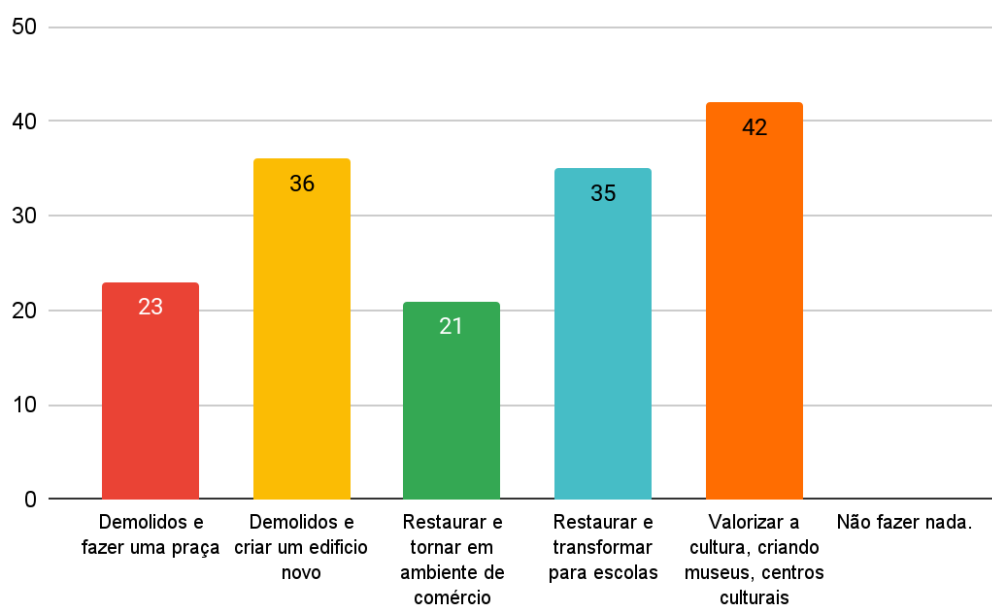


Fig. 54- Gráfico demolir ou restaurar. Elaborado pelo autor, (2022).

Como foi posicionado e refletido sobre o que pode ser inserido nos edifícios revitalizados, ou quando escolhido demolidos, os entrevistados foram questionados na questão número cinco, sobre de quem eles pensam ser a responsabilidade dessas funções de manutenção, limpeza e preservação. Com 76,5% das escolhas a Prefeitura da cidade é a responsável por essas funções, deixando apenas 16,3% para os proprietários privados.

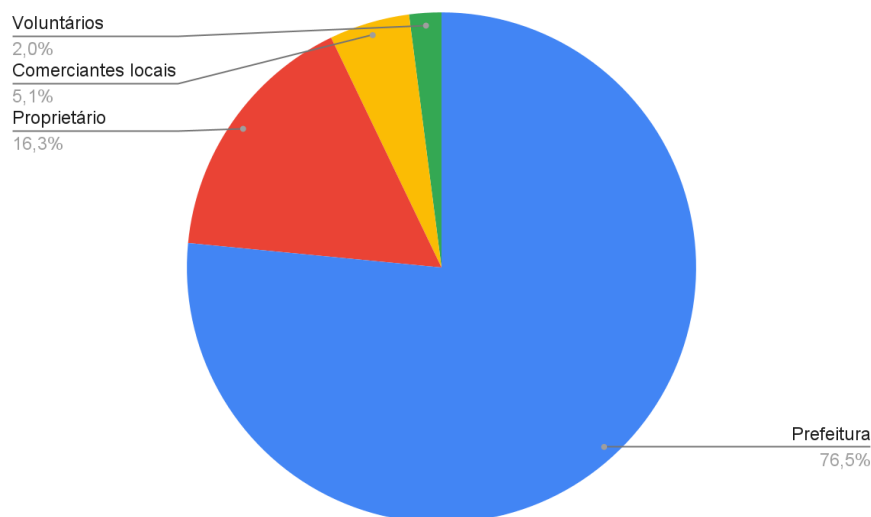


Fig. 55- Gráfico de responsabilidade. Elaborado pelo autor, (2022).

A questão número seis, foi elaborada para saber se o entrevistado já havia participado ou se sabia algum Programa de gestão que ocorreu ou está a ser executado nesta área central. Mais de 70% dos entrevistados nunca participaram ou também não sabiam de projetos de restauro e revitalização para os locais do centro. “Essa informação é geralmente pouco divulgada, principalmente deve ser por causa do

dinheiro que eles falam que vão usar para fazer e nunca fazem nada, e o dinheiro some. Por isso eles nem divulgam muitas dessas coisas” (Entrevistado, 2022). A falta de informação, compartilhamento dos Programas e não terem acesso às ideias a serem desenvolvidas, foram os principais pontos que os entrevistados justificaram por não saberem sobre essas ações para o Centro. Alguns apontaram alguns projetos, como: A revitalização do Vale do Anhangabaú, o Programa Renova Centro, o projeto de paisagismo para as praças, e os projetos de habitação social.

“É difícil falar de um projeto em si que tenha sido bom por inteiro, não há, todos que conheço e fico sabendo, sempre teve algum problema, algum dinheiro que sumiu ou algo que parou o andamento. Claro que tivemos aqui uns bons projetos, tivemos edifícios inteiros renovados e colado gente pobre que não tinha casa para morar, isso mostra que o governo sabe resolver. Como as Praça que estão todas sendo reformadas, com novas plantas e novos bancos, isso valoriza nosso bairro, e cria ótimos espaços para crianças brincar” (Entrevistado, 2022).

A questão número sete, buscou levantar a opinião dos utentes sobre o turismo, quais as vantagens e desvantagens para a preservação do Centro Histórico e saber se o fluxo dos turistas afeta a cultura local. O turismo é uma fração importante para muitas cidades, e São Paulo não é diferente, atrai turistas com suas propostas de grandes eventos, exposições culturais, parques urbanos, ruas de comércio, restaurantes, entre outros. “Sou comerciante, e sei muito bem o valor do turismo neste local, sofremos com a pandemia (COVID-19) principalmente nos os comércios pequenos, e o turismo mesmo que aos poucos foi fazendo a estabilidade voltar, tenho colegas que fecharam as portas” (Entrevistado, 2022). O turismo sustenta muitos setores da cidade, principalmente quando analisado os comércios e exposições culturais, que segundo a Prefeitura de São Paulo (2020), o maior público alvo são turistas regionais, estaduais e internacionais.

“Eu penso que para a gente pode preservar esses prédios todos velhos e abandonados, sim precisa do turismo, porque ele vai impulsionar para que essa área ganhe visibilidade e o município passe a dar mais valor para o local, mas para ter esse início, precisa ser feito um investimento” (Entrevistado, 2022).

O turismo e o dia a dia dos residentes destas áreas centrais, são pontos que precisam conviver. A região histórica de São Paulo possui as principais conexões, tornando isso um pouco mais complicado, como muitos entrevistados relataram. O fato de terem que “brigar” por espaço no metrô ou no ônibus com turistas deixa tudo mais caótico do que já está, mesmo que quase 90% dos entrevistados apoiam o turismo e sabem de sua importância tanto para economia quanto para a valorização do centro histórico, alguns pontos ainda precisam ser melhorados para acontecer um convívio entre esses dois tipos de ocupantes da cidade estarem harmonia.

“Eu entendo que os turistas trazem dinheiro e ajudam os comerciantes, mas é complicado para quem vive aqui, coisas básicas como ir na padaria ou comer em um restaurante da rua do meu apartamento é difícil, eu perco horas na fila da padaria para comprar um pão de manhã, porque sempre está cheio de turistas. Isso deixa um pouco complicado, e faz com que eu queira sair desse bairro” (Entrevistado, 2022).

Para a finalização da entrevista, a questão número oito, refletiu sobre a possibilidade de residir nesta zona central da cidade. Em quase 90% do casos, os entrevistados não residem nesta área, e não tem

pretensão de se mudar para ela, porém quase 100% das pessoas que são moradores de São Paulo e não apenas turistas, disseram que se o centro passasse por um processo de revitalização, com implantação de bons equipamentos, melhoria de segurança e habitação de qualidade, eles poderiam sim cogitar a possibilidade de mudar para a área, ainda mais quando considerado que os serviços de transporte, escolas, saúde, trabalhos estão presentes no Centro. Em contrapartida apenas pessoas com idade acima dos 50 anos, e com famílias grandes, não teriam interesse em residir nesta área, por conta de haver muito barulho, e mesmo com uma revitalização, a segurança ainda seria um problema que pode ser bem complexo de resolver, mas não deixariam de frequentar os espaços e as áreas revitalizadas.

3.3.2. SÍNTESE

Nessa etapa, as entrevistas foram elaboradas em duas partes, sendo a primeira uma coleta de dados demográficos, e a segunda, uma apresentação aos utentes das questões de opinião dedicado em suas percepções perante a revitalização do centro histórico e o efeito do turismo nesta área em São Paulo. Assim, a entrevista aplicou-se a 196 pessoas, que passavam pelas ruas do centro, em seis dias diferentes, sendo possível ressaltar alguns pontos relevantes para o entendimento da gestão e das políticas aplicadas neste local.

Desse jeito, na análise dos dados demográficos, obteve-se uma porcentagem maior de mulheres interessadas a debater sobre o assunto, sendo a maioria dos entrevistados pertencentes a faixa etária de idade variada de 31 a 35 anos, com uma alta taxa de pessoas com grau de escolaridade superior, apresentando uma diversificação de mais de trinta profissões distintas, referido a atividade profissional.

Desse modo, na segunda etapa da entrevista, seu objetivo foi descobrir a opinião dos utentes em relação à revitalização dos edifícios históricos, a gestão urbana e o efeito do turismo, onde, acordo com os entrevistados, os principais motivos de estarem no centro naquele momento eram de turismo, utilização de transporte público e comércio, já que de fato, o local se trata de uma das principais áreas de comércio da região, compactuando com as informações coletadas na entrevista.

Logo, quando os entrevistados foram questionados sobre a manutenção, limpeza e conservação do ambiente em questão, obteve-se uma certa unanimidade, onde foram levantadas questões sobre a situação de abandono que o centro está passando, sendo mencionadas palavras negativas para descrever a situação, como Caótico, Abandonado, Sujo, Velho, entre outras que se classificam de maioria negativas e relacionadas a falta de gestão do centro atualmente.

Desse modo, a grande parte dos entrevistados optaram pela preservação através de um restauro para esses edificadoss históricos, comentando a necessidade de incorporar comércios, escolas e espaços culturais. Além disso, outro ponto levantado por muitos entrevistados, como sendo negativo na revitalização e restauro desses edifícios, foi sobre o investimento necessário, e as obras que podem gerar no local, interditando o fluxo de pedestres até de veículos, entretanto, a opinião dos entrevistados sobre a importância da preservação do ambiente em questão, foi de grande porcentagem favorecida pela preservação como algo positivo para o local e gerações futuras, revelando uma preocupação com o bem estar e qualidade de vida, sendo algo que alguns classificam como uma manutenção básica da cidade.

Isto posto, dos 196 entrevistados, 59 pessoas escolheram demolir os edifícios e fazer algo novo no lugar, enquanto 98 pessoas escolheram que os edifícios devem ser restaurados e ressignificados, podendo, serem utilizados como escolas, centros culturais e comércios. Além disso, outro ponto a se considerar é sobre a falta de informação que os entrevistados têm perante os programas destinados a essa conservação, no qual foram os principais argumentos utilizados por eles como justificativa por não saberem sobre essas ações para o Centro.

Nesse sentido, compreende-se que o turismo é uma fração importante para muitas cidades, sendo São Paulo um exemplo deste feito, já que a capital é capaz de atrair turistas com suas propostas de grandes eventos, exposições culturais, parques urbanos, ruas de comércio, restaurantes, entre outros, sendo que quase 90% dos entrevistados apoiam o turismo e sabem de sua importância, tanto para economia quanto para a valorização do centro histórico, onde alguns pontos ainda precisam ser melhorados para acontecer um convívio, para que esses dois tipos de utentes da cidade estejam em harmonia.

Portanto, de acordo com as informações coletadas pelos entrevistados que não residem nessa área e não tem pretensão de se mudarem para ela, pode-se concluir que se o centro passasse por um processo de revitalização com implantação de bons equipamentos, melhoria de segurança e habitação de qualidade, eles poderiam cogitar na possibilidade de mudança para o local, sendo notável a necessidade de gestão e políticas de qualidade para o melhoramento e valorização do centro histórico, principalmente quando levado em conta a opinião das pessoas que utilizam o local.

4 CONCLUSÕES

A gestão de Centros Históricos e suas políticas urbanas, são hoje temas que geram muitas discussões e uma enriquecedora literatura. Com o passar dos anos as cidades sofreram constantes processos de modificações na malha urbana que ocasionaram a descentralização dos serviços, que até então, estavam concentrados nos locais que deram origem às cidades. O processo de descentralização acabou por transformar os centros em zonas degradadas com edifícios abandonados que por sua vez, resultou na alta da criminalidade local e fez dos centros apenas locais de passagem para outros bairros da cidade. Com a crescente expansão urbana, e demasiados problemas que essa também causa, viu-se a necessidade de reintegrar os centros históricos na dinâmica urbana e social das cidades. Diversos pesquisadores defendem a importância de devolver a funcionalidade e vitalidade dos espaços abandonados, para assim, conectá-los novamente à cidade, incentivando a retomada de seu uso para aspectos que auxiliam nas demandas de moradia, turismo, comércio e serviços que necessitam as grandes cidades atualmente. Além de ter potencial edificado em pontos estratégicos de conexão viária da cidade, os centros históricos ainda têm, geralmente, vasta importância por abrigar patrimônios e o início da história de uma cidade, fatos que se preservados contribuem para a valorização da cultura e identidade local.

A necessidade de preservação dos centros históricos já é um assunto que vem sendo discutido ao longo de muitos anos e foi razão da elaboração de diversos tratados, manifestos e ações políticas em diversos países do mundo. Compreendendo o potencial inutilizado que os centros históricos abandonados podem ter para a dinâmica das cidades, ficou clara a necessidade de políticas que auxiliem no processo de reurbanização, como na gestão desses locais. Tanto para compreender as particularidades de cada centro, quanto os perfis dos cidadãos e os potenciais que o local possui, é preciso diversos processos que, no geral, são de responsabilidade das competências públicas de uma cidade ou país. Cada qual, possui suas leis e normas que vão buscar garantir a reinserção urbana do centro, assim como a preservação de seus elementos de importância histórico-cultural.

Como objeto de estudo de caso, para essa dissertação, foi elaborada uma investigação acerca da gestão do centro histórico da Cidade de São Paulo, Brasil. São Paulo é a 4ª metrópole mais populosa do mundo, tendo passado por um processo acelerado de crescimento e diversas modificações urbanas ao longo de seu surgimento. A cidade tem diversos problemas derivados da rápida urbanização sem planejamento e ordenamento, inclusive resultando no abandono e degradação de seu centro histórico. Atualmente diversos programas que buscam devolver a conexão desse centro para o restante da cidade, se encontram em execução e foram detalhadamente descritos ao longo deste trabalho. O fato é que, ambos programas estudados se concentram em proporcionar maior segurança para a área, revitalização dos espaços públicos, ofertar mais moradias através da reutilização de edifícios abandonados e valorizar o patrimônio histórico-cultural da zona que deu origem à cidade. A maioria dos programas se encontram ou em desenvolvimento ou pausados devido à alguns fatores que envolvem: má gestão dos recursos públicos; agravamento da pandemia COVID-19; ocupação ilegal por meio de moradores de rua em edifícios que estavam sendo remodelados. Mas de um modo geral, dados da prefeitura começam a relatar que, onde os projetos já foram concluídos, notou-se aceitação por parte da população acerca da reutilização do

espaço público. Porém, muito ainda é preciso para a total reintegração desse espaço na esfera urbana da cidade.

Com base na contextualização desenvolvida nesta dissertação foi utilizada uma metodologia de investigação exploratória de caráter quantitativa e qualitativa, para a realização de entrevistas, com o intuito de compreender a percepção dos utentes em relação à importância da gestão e preservação do centro histórico de São Paulo. Nesta etapa foram entrevistados cento e noventa e seis pessoas que estavam utilizando ou transitando pelo centro, ao longo de seis dias de investigação em campo. Os cidadãos foram questionados primeiramente acerca de dados de caráter demográficos e posteriormente foram realizadas questões de opinião sobre o local e sua gestão. A intenção desta investigação era justamente traçar um perfil aos usuários atuais e ativos do local, além de compreender sua percepção atual do espaço, o conhecimento dos programas que estão em desenvolvimento e ainda suas necessidades ou sugestões caso pudessem ser ouvidos sobre as intervenções desejadas.

A partir dos questionários aplicados, pode-se compreender algumas preocupações dos utentes em assuntos relacionados à revitalização dos edifícios históricos, a gestão urbana e o efeito do turismo. De um modo geral, o perfil dos entrevistados foi entre 21 e 35 anos, com formação superior e que estavam em sua maioria utilizando o local para turismo, utilização de transporte público e comércio. O centro foi descrito por eles resumidamente como: Caótico, Abandonado, Sujo, Velho, sendo a maior percepção que eles tinham do local como degradado e mal administrado. Outro fator que chamou a atenção foi que os utentes demonstraram preocupação pela preservação e o restauro dos edifícios históricos abandonados e a necessidade de oportunidades de uso diversos como comércios, restaurantes, lojas e serviços. A grande maioria dos entrevistados disse apoiar o turismo no local, entendendo que a atividade pode trazer benefícios econômicos e sociais para a cidade e os moradores locais, mas ressaltando a importância de garantir segurança e tranquilidade para estes. Alguns entrevistados demonstraram a possibilidade de residir no local, caso essas edificações estivessem passando por uma reestruturação e oferecessem melhores condições de vida, segurança e serviços. Mas um dos fatores que mais chamou a atenção durante a entrevista, foi a falta de informação dos cidadãos em relação aos programas que estão em andamento para a requalificação do centro histórico, a grande maioria, desconhecia qualquer projeto e não tinha conhecimento de nenhum processo para participação popular.

Dessa maneira, fica compreendida não só a importância de uma gestão eficiente para os centros históricos, mas também as ações informativas e participativas para com a população. De uma maneira geral, a partir da análise dos programas desenvolvidos para São Paulo, vê-se diversos projetos com objetivos que vão de encontro às necessidades discutidas pelos entrevistados na pesquisa de campo. Mas devido a diversos problemas e a má administração dos recursos, que impossibilita ou prolonga os prazos para atingir os objetivos finais, as ideias não são completamente concretizadas. Quando essas são, ou estão, em andamento, há uma falha grande no processo de comunicação com o utente, que impede ainda mais que os programas atinjam seus objetivos. A desinformação além de inviabilizar o processo de atrair novos utentes, impede que os atuais utentes compreendam os programas e participem deles opinando sobre situações reais e de necessária compreensão para que o espaço seja moldado para o cidadão. Portanto, conclui-se que o processo de gestão de centros históricos, além de essenciais para auxiliar suprir problemáticas urbanas atuais, precisam sofrer melhorias que promovam maior informação e discussão para com a comunidade.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Avrami, E. (2016). *Making Historic Preservation Sustainable*. Journal of the American Planning Association, 82:2, 104-112, DOI: [10.1080/01944363.2015.1126196](https://doi.org/10.1080/01944363.2015.1126196).
- Baratta, T. (2005). *Paisagens Urbanas in Medeiros*. Carlos Alberto (coord./vol.2), Geografia de Portugal - Sociedade, Paisagens e Cidades, Lisboa, Círculo de Leitores <https://ler.letras.up.pt/uploads/ficheiros/10548.pdf>.
- Bernal, M. C. (2005). *Centro de Fortaleza: reabilitação urbana para quem?*. Revista de Geografia da UFC, ano 04, número 07, 2005 Disponível em: <https://repositorio.ufc.br/bitstream/riufc/1189/1/CENTRODEFORTALEZA20-202005.pdf>.
- Breda-Vázquez, I., Conceição, P., Brandão Alves, F., Rocha, C., Coimbra, I., Silva, D., Sousa, A. R., & Tavares, D. (2020). Atlas.WH report - *Methodology for the elaboration of Management Plans for Urban World Heritage Sites*. Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, CITTA Research Centre for Territory, Transports and Environment, Municipality of Porto. http://www.atlaswh.eu/files/publications/20_1.pdf.
- Calle, M. de la. (2019). *Turistificación de centros urbanos: clarificando el debate*. Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, 83, 2829, 1–40. <http://dx.doi.org/10.21138/bage.2829>.
- Carta de Veneza, (1964). *A Carta de Veneza*. Disponível em: <http://www.patrimoniocultural.gov.pt/media/uploads/cc/CartadeVeneza.pdf>.
- Carli, S. (2015) *Proposta de projeto inclusivo para o programa Renova Centro*. Prefeitura de São Paulo.
- Cerqueira, A. (2018). *Reabilitação de Edifícios Históricos*. Instituto de Engenharia do Porto. Disponível em: <https://recipp.ipp.pt/handle/10400.22/11900>.
- Choay, F. (2004). *El Reino de lo Urbano y la Muerte de Ciudad*. Andaimé, Cidade do México, v. 6, n. 12, pág. 157-187, dez. 2009. Disponível em http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1870-00632009000300008&lng=es&nrm=iso.
- Colvero, A. (2014). *A importância da política de descentralização estatal: Políticas públicas urbanas e planeamento do território*. In: I Congresso Brasileiro de geografia política, geopolítica e gestão do território, Rio de Janeiro. I CONGEO, 2014.
- Colvero, A. (2012). *A requalificação do centro antigo de São Paulo: Políticas urbanas, planeamento e qualidade de vida*. In: XVII Encontro nacional de geógrafos, Belo Horizonte. Entre escalas, poderes, ações, geografias.
- Colvero, A. (2010). *Geografia e valorização do espaço: Perspectivas da gestão estatal democrática para o planeamento territorial e urbano*. In: XVI Encontro nacional de geógrafos, 2010, Porto Alegre. Crise, práxis e autonomia: Espaços de resistência e de esperanças. São Paulo/Porto Alegre: agb e ufrgs.
- Cruz, F. M. R. (2013). *Bairro gótico: estudo de caso de renovação urbana e regularidades sociais no centro histórico de Barcelona (Espanha)*. AGIR - Revista Interdisciplinar de Ciências Sociais e Humanas. Ano 1, Vol. 1, n.º 6, dez 2013. Disponível em:

https://www.academia.edu/10194287/Bairro_estudo_de_caso_de_renovao_urbana_e_regularidades_sociais_no_centro_de_Barcelona_Espanha.

Gohn, M. G. (2006). *Conselhos gestores e gestão pública*. Ciências Sociais Unisinos, 42(1), pp. 5-11.

Graham, J., Amos, B., & Plumptre, T. W. (2003). *Governance principles for protected areas in the 21st century*. Ottawa: Institute on Governance.

Häußermann, H. & Siebel, W. (1986). *Neue Urbanität. Frankfurt, 1986*. Disponível em: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/studien/pdf/b006463.pdf>.

Icomos. (1980). *Carta Burra*. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Burra%201980.pdf>.

Kuhn, J. C. S. (2016). *Resistências sagradas: Pátio do Colégio, secularização e reconstrução*. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo. doi:10.11606/D.16.2017.tde-20122016-160918.

Lacerda, N., & Zancheti, M. S. (2012). *Gestão da conservação urbana: conceito e métodos*. Centro de Estudos Avançados da Conservação Integrada - CECI. https://us.gemfi.com.br/wp-content/uploads/plano_de_gestao_da_conservacao_urbana.pdf.

Lefebvre, H. (2001). *O direito à cidade*. Centauro, São Paulo.

Lima, W. C. S., y Hardt, L. P. A. (2019). *Painéis teórico-conceituais de relações entre vitalidade da paisagem urbana e criminalidade em cidades: variáveis para análise do caso brasileiro*. Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales, (agosto 2019). En línea: <https://www.eumed.net/rev/cccss/2019/08/paisagem-urbana-criminalidade.html>.

Miranda, N. (1979). *O dilema da Amazônia*. Vozes, Petrópolis (RJ).

Menezes, M., & Veiga, M. R. (2021). *Conservação e Reabilitação Urbana*. Cidades, 42 | 2021, posto online no dia 23 junho 2021, consultado em 11 de maio de 2022. Disponível em: <http://journals.openedition.org/cidades/3755>.

Moreira, M. G. S. A. (2007). *Requalificação Urbana – Alguns conceitos básicos*. CEFA (Centro Editorial da Faculdade de Arquitectura) + CIAUD pp. 117- 118; 124. Consultado em 21 de março de 2018. Disponível em: <http://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1802>.

Moreno, C. (2021). *Introducing the “15-Minute City”: Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities*. Smart Cities, Paris, v. 4, n. 1, p. 93-111, jan./2021. Disponível em: <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>. Acesso em: 29 nov. 2021.

Moreno, C. (2019). *La ville du ¼ d’heure : pour un nouveau chrono urbanisme!*. Disponível em: <http://www.moreno-web.net/la-ville-du-%C2%BC-dheure-pour-un-nouveau-chrono-urbanisme%E2%80%AF-pr-carlos-moreno/>. Acesso em: 30 nov. 2021.

Muller, N. L. (1958). *A área central da cidade*. In: Azevedo, A. *A cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana*, v. III. Companhia Editora Nacional, São Paulo, p.121-182.

Petric, L., Hell, M., & Van der Borg, J. (2020). *Process orientation of the world heritage city management system*. Journal of Cultural Heritage, 259-267.

Pires, D. (2011). *Sustentabilidade na reabilitação de centros históricos - Caso prático da cidade de Viseu*. Universidade da Beira Interior, Departamento de Engenharia Civil e Arquitetura. Disponível em: <https://ubibliorum.ubi.pt/bitstream/10400.6/2332/1/disserta%C3%A7%C3%A3o%20final.pdf>.

Phibel, E. B. (2016). *Intervention in historic Cities*. Ponteditora, Herança - Revista de História, Património e Cultura. Volume I Número 1. Disponível em: <https://www.revistas.ponteditora.org>.

Phibel, E. B. (2018). *História, Património e Cultura*. Herança, volume 1, Número 1.

Pouzoukidou, G., & Chatziyiannaki, Z. (2021). *15-Minute City: Decomposing the New Urban Planning Eutopia*. Sustainability, 2021, vol. 13, issue 2, 1-25. Disponível em: https://econpapers.repec.org/article/gamjsusta/v_3a13_3ay_3a2021_3ai_3a2_3ap_3a928_3ad_3a482327.htm

Prefeitura Municipal De São Paulo. (2002). *Plano Diretor Municipal Estratégico de São Paulo (Lei n. 13.430)*. PMSP, 13 set. 2002, São Paulo.

Queiros, F. (2007). *Reabilitação de Centros Históricos*. Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra. Disponível em: <http://docplayer.com.br/19990485-Faculdade-de-economia-da-universidade-de-coimbra-reabilitacao-de-centros-historicos.html>.

Ribeiro, S. (2016). *Regeneração Urbana e Dinamização Local de áreas centrais*. Dissertação de Mestrado FEUP, Porto. Disponível em: <https://core.ac.uk/download/pdf/302958766.pdf>.

Ripp, M., & Rodwell, D. (2018). *Governance in UNESCO World Heritage sites: Reframing the role of management plans as a tool to improve community engagement*. In S. Makuvaza (ed.), *Aspects of Management Planning for Cultural World Heritage Sites* (pp. 241-253). Chama: Springer.

Roders, A., & Oers, R. (2011). *Gestão de cidades Património Mundial*. Facilities, Vol. 29 No. 7/8, pp. 276-285. <https://doi.org/10.1108/02632771111130898>.

Rolnik, R., Kowarick, L., Somekh, N. (1992). *São Paulo: crise e mudança*. Brasiliense/PMSP, São Paulo, 1992.

Rolnik, R. (1999). *Regulação urbanística e exclusão territorial*. Revista Pólis, São Paulo, n. 32, 1999. 101 p.

Rolnik, R. (2015). *A guerra dos Lugares*. Boitempo, São Paulo.

Russo, F. et al. (2016). *Planos europeus para a cidade inteligente: das teorias e regras ao caso de teste de logística*. Estudos de Planeamento Europeu. 24:9, 1709-1726, DOI: [10.1080/09654313.2016.1182120](https://doi.org/10.1080/09654313.2016.1182120).

Sampaio, M. L. (2017). *Da Fábrica ao Museu: Identificação, Patrimonialização e Difusão da Cultura Técnico-industrial*. Vol. 9. Coleção Estudos de Museus. Casal de Cambra: Caleidoscópio e Direção-Geral do Património Cultural. 373 páginas, ISBN: 978-989-658-490-0.

Santos, Á., & Branco-Teixeira, M. (2021). *The contribution of tourism to the regeneration of cities: a route for change*. Worldwide Hospitality and Tourism Themes, 761-766. Disponível em: <https://en.x-mol.com/paper/article/1386571048523161600>.

Santos, M. (2019). *Revitalizar em cenários de abandono: o viveiro botânico da Samaritana como proposta de um uso temporário no contexto de Xabregas*. Dissertação de Mestrado, Lisboa: FA, 2019. Disponível em: <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/18289>.

Santos, M. (2007). *Economia espacial*. EDUSP, 2007, São Paulo.

Schwarz, R. (1972). *As Idéias fora do lugar*. Estudos CEBRAP 3, 1972.

Sebastião, F. (2010). *Centros históricos: evolução de paradigmas e desafios futuros*. Disponível em: <https://docplayer.com.br/12848106-1-centros-historicos-evolucao-de-paradigmas-e-desafios-futuros.html>

Silva, P. (2005). *A Proteção do Patrimônio Cultural Tangível: Considerações sobre o valor, seus Institutos e Regimes Jurídicos*. Universidade Federal Da Bahia, Faculdade De Arquitetura, Programa De Pós-Graduação Em Arquitetura E Urbanismo. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/bitstream/ri/11991/1/protepatrimnioculturatangvel.pdf>.

Soojung, K., Michelle, W., & Charles, A. (2019). *Desenvolvimento do patrimônio cultural intangível como recurso de turismo sustentável: as perspectivas dos profissionais do patrimônio cultural intangível*. Journal of Heritage Tourism, 14:5-6, 422-435, DOI: [10.1080/1743873X.2018.1561703](https://doi.org/10.1080/1743873X.2018.1561703).

Vicente, R. et al. (2015). *Supporting urban regeneration and building refurbishment. Strategies for building appraisal and inspection of old building stock*. Journal of Cultural Heritage, Volume 16, Issue 1, 2015, Pages 1-14, ISSN 1296-2074. Disponível em: <https://doi.org/10.1016/j.culher.2014.03.004>.

Villaça, F. (2012). *Reflexões sobre as cidades Brasileiras*. Nobel. 2012, São Paulo.

Villaça, F. (2005). *As Ilusões do plano diretor*. USP, São Paulo, 2005. Disponível em: http://www.usp.br/fau/fau/galeria/paginas/0508_a_ilusao_do_pd_villaca.pdf. Acesso em: 10 fev. 2007.

Wachsmuth, D., & Weisler, A. (2018). *Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy*. Journals sagepub, Volume: 50, issue: 6, page(s): 1147-1170. Disponível em: <https://doi.org/10.1177/0308518X18778038>.

Wisnik, G. (2020). *A cidade e a fala diária das pessoas: um museu na Estação da Luz*. In Luz da língua. BEI Editora; Fundação Roberto Marinho, São Paulo.

Yázigi, E. (2005). *Funções culturais da metrópole: metodologia sobre a requalificação urbana do centro de São Paulo*. In: Carlos, Ana F. e Carreras, Carles (Org.). Urbanização e mundialização: estudos sobre a metrópole. Contexto, 2005, p.81-97, São Paulo.

Yázigi, E. (2003). *Civilização urbana: planejamento e turismo*. 1. ed. Contexto, 2003. v. um. pág. 359, São Paulo.

ANEXOS

ANEXO 1: FOLHA DA ENTREVISTA REALIZADA COM OS UTENTES EM SÃO PAULO.

Entrevista no centro de São Paulo durante os dias: 24 a 28 de maio de 2022.

1. Qual gênero você se classifica?
 - Feminino;
 - Masculino;
 - _____
2. Qual a sua faixa etária?
 - Menos de 18 anos;
 - 21 a 25 anos;
 - 26 a 30 anos;
 - 31 a 35 anos;
 - 36 a 40 anos;
 - 41 a 45 anos;
 - 46 a 50 anos;
 - 51 a 60 anos;
 - 61 a 70 anos;
 - 71 anos ou mais;
3. Grau de escolaridade completo?
 - Fundamental
 - Ensino Médio
 - Superior
 - Pós-Graduação
 - Mestrado
 - Doutorado
4. Profissão:

5. Estado civil:
 - Solteiro(a)
 - Casado(a)
 - Divorciado(a)
 - Viúvo(a)
6. Utiliza a infraestrutura do local? Qual o motivo da sua vinda ao centro da cidade?

7. Qual a sua impressão sobre essa área da cidade? Sobre a manutenção, limpeza e conservação desta área central, qual sua opinião?

8. Acha importante e necessário a preservação dos edifícios históricos? Quais pontos positivos e negativos você vê na restauração de edifícios históricos?

9. Você acha que os edifícios em estado degradado de valor histórico devem ser:

- Demolidos e fazer uma praça
- Demolidos e criar um edifício novo
- Restaurados e torná-los em ambiente de comércio
- Valorizar a cultura, criando museus, centros culturais
- Restaurar e transformar para escolas
- Não fazer nada.

10. De quem você acha que é a responsabilidade de fazer a manutenção desses edifícios?

- Prefeitura
- Proprietário particular
- Comerciantes locais
- Voluntários

11. Conhece ou já participou de algum projeto de melhorias para a área central de São Paulo?

12. Sobre o fluxo do Turismo neste local, acha que valoriza a preservação dos edifícios, ou prejudica? Pode afetar a cultura local, ou auxiliar na preservação da mesma?

13. É residente local, centro? Se não qual o seu bairro? Moraria nesta área, se não, porquê? Caso tivesse uma grande revitalização desta área, teria interesse em morar aqui, se não, porquê?
