

FEBASP-CENTRO UNIVERSITÁRIO BELAS ARTES DE SÃO PAULO

PAULA ANARUMA BUENO

**PROJETOS PARA A ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO,: três gestões
municipais diferentes.**

São Paulo, setembro 2012

PAULA ANARUMA BUENO

**PROJETOS PARA A ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO,: três gestões
municipais diferentes.**

Trabalho de Iniciação Científica

Apresentado à FEBASP- Centro Universitário

Belas Artes de São Paulo

Orientador (a): Prof.^a Débora Sanches

Coorientador (a): Prof.^a Luíza Naomi Iwakami

São Paulo, setembro 2012

Ficha Catalográfica

Bueno, Paula Anaruma

Projetos para a área central de São Paulo,: três gestões municipais diferentes. / Paula Anaruma Bueno. -- São Paulo: s.n.: 2012

1. Projetos São Paulo – 2. Área central – São Paulo – 3. Gestões municipais – São Paulo.

Iniciação Científica – FEBASP

Orientador(a): Prof^a Débora Sanches

Coorientador(a): Prof^a Luiza Naomi Iwakami

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO,
POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO,
PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

Agradecimentos

Agradeço a orientadora Débora Sanches pela grande ajuda ao longo da pesquisa e por não medir esforços para transmitir seus conhecimentos.

Agradeço a coorientadora Luiza Naomi pela oportunidade, pela paciência e por enriquecer meus conhecimentos acadêmicos.

Agradeço a FEBASP- Centro Universitário Belas Artes de São Paulo pelo apoio dado à pesquisa.

Agradeço as amigas Taís Ossani pelo companheirismo e principalmente a Tâmara Borges por me ajudar em momentos difíceis e pelas sugestões valiosas ao longo do trabalho.

Agradeço também aos meus pais, avós e a minha irmã, por todo apoio e ajuda recebida durante todo o período. E agradeço ao Flávio Luis pela compreensão e companheirismo neste período.

Sumário

Introdução	7
Justificativa	7
Objetivo	7
Metodologia	7
Capítulo 1	
A degradação do centro de São Paulo e os projetos de revitalização	8
1.1 A evolução da problemática do centro de São Paulo	8
1.2 Projetos de revitalização e propostas para a área central.	10
Capítulo 2	
Projetos para área central de São Paulo	11
2.1 Operação Urbana Centro	11
2.2 Programa Morar no Centro	13
2.3 Projeto Nova Luz	14
Capítulo 3.	
Análise dos projetos de revitalização estudados.	15
3.1. Tabela de objetivo e diretrizes.	15
Capítulo 4.	
Considerações Finais.	18
Referências Bibliográficas	19

PROJETOS PARA A ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO, três gestões municipais diferentes.

Paula Anaruma Bueno

Estudante do curso de Bacharelado em
Arquitetura e Urbanismo pelo Centro
Universitário Belas Artes de São Paulo

Resumo: A problemática da degradação e do abandono do centro de São Paulo existe desde o início da década 60. Tendo a finalidade de contornar esta realidade que persiste até hoje, os governos criaram diferentes projetos de revitalização para a área central, os quais buscavam alternativas que visassem trazer novos incentivos para reverter esse quadro. A pesquisa voltou-se para uma análise crítica destes projetos a partir de artigos, publicações e leis específicas - procurou entender seus objetivos, diretrizes e abrangências. A partir desta análise é possível entender por que uma área tão delicada e tão rica de história não consegue reverter esta problemática de degradação e abandono.

Abstract: The issue of degradation and depredation of downtown Sao Paulo there since the beginning of the decade 60, in order to circumvent this reality that persists today governments have established various urban operations, which sought solutions to circumvent this situation. With that research makes a critical analysis of these urban operations - using articles, publications and specific laws - in order to understand their goals, guidelines and ranges. From this analysis it is possible to understand why an area so delicate and so rich in history can not reverse this degradation and abandonment issues.

Palavras-chave: Operações Urbanas, Centro de São Paulo, Operação Urbana Centro, Programa Morar no Centro, Projeto Nova Luz.

Keywords: Urban Operations, Downtown São Paulo, Urban Operation Center Living in downtown Program, Design new light.

INTRODUÇÃO

O centro de São Paulo sempre foi uma área complexa da cidade, por conta do descuido das prefeituras ao longo dos anos e também pelo desenvolvimento de outras áreas da cidade, ele se encontra numa situação de intensa degradação e abandono. Na década de 90, o poder público começou a desenvolver projetos que recuperassem essa região tão movimentada e tão especial.

Este trabalho discorre sobre essas propostas realizadas para a revitalização do centro de São Paulo. Os principais projetos estudados foram: Operação Urbana Centro-97, que abrange as áreas chamadas de Centro Velho e Centro Novo, e parte de bairros históricos; Programa Morar no Centro-2001, que abrange os distritos da Sé e da República e mais onze distritos que os circundam; e o Projeto Nova Luz-2005, que abrange um quadrilátero formado pelas avenidas Ipiranga, São João, Duque de Caxias, rua Mauá e avenida Casper Líbero. Foram analisados o programa e as diretrizes propostas para cada projeto, assim como as medidas em relação aos usos existentes na área. Foi possível perceber que, os projetos mais antigos, além de englobarem uma área maior do centro, tinham diretrizes focadas na configuração existente, além de protegerem os edifícios históricos e trabalharem juntos com a sociedade civil. Já o Projeto Nova Luz traz uma proposta diferente, onde partindo da “evolução” de um quadrilátero com novos edifícios e áreas pré-estabelecidas de comércio/serviço e moradia, pretende-se (re)valorizar esta área.

JUSTIFICATIVA

O centro de São Paulo é cenário de grandes projetos de revitalização que pretendem reverter o quadro de degradação e abandono existente hoje na região. A finalidade da pesquisa é, através das referências bibliográficas, analisar e entender como se elaborou esses projetos e como foram pensados as problemáticas existente na região central. Esta pesquisa é referência de estudo para a elaboração de projetos tão delicados como a região central da cidade.

OBJETIVO

O objetivo desta pesquisa é estudar e avaliar os diferentes projetos desenvolvidos e projetos atuais para a área central de São Paulo. Analisar como se articulou a elaboração destes projetos perante as problemáticas que englobam a

região a partir de seus objetivos, diretrizes e área de abrangência. Além de reconhecer como se realiza a participação da sociedade civil perante os projetos propostos, com a finalidade de entender quais grupos de objetivos e diretrizes são eficazes para a revitalização da área central da cidade.

METODOLOGIA

O trabalho apresentado teve como metodologia inicial pesquisas bibliográficas a partir de publicações e websites que abordam as questões sobre a área central da cidade com o intuito de conhecer melhor a região estudada.

Na segunda fase realizaram-se pesquisas bibliográficas referente aos diferentes projetos, definindo os principais objetos de estudo: Operação Urbana Centro, Programa Morar no Centro e Projeto Nova Luz. Para tal definição foram feitas pesquisas em livros, websites, monografias e documentários.

Com os objetos definidos avançou-se para análise de mapas com o intuito de entender a abrangência destes projetos.

Como principal referência, o trabalho pretende avançar nas análises das propostas existentes para a região.

CAPÍTULO 1. A DEGRADAÇÃO DO CENTRO E OS PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO

Este capítulo trata do processo de degradação do centro e de como isto afetou os moradores e os edifícios da área. Discorre sobre as iniciativas de reverter o quadro atual do centro utilizando de parcerias público - privado, e apresenta os três projetos de revitalização escolhidos para serem estudados. Posteriormente apresenta uma análise crítica da aplicação desta parceria.

1.1. A evolução da problemática do centro de São Paulo

O Centro de São Paulo era uma região de referência socioeconômica até a década de 1960, por localizar os grandes centros financeiros da cidade locados em edifícios de marcante arquitetura. Apresentando forte caráter cultural e histórico da formação da cidade, trazia grandes oportunidades de emprego e moradia. Contudo este cenário começa a se transformar no início da década de 1970 em processo de

deterioração e abandono de vários edifícios, a partir de então, ficou cada vez mais difícil desfazer esta situação.

A “evolução urbana” da região passou a sofrer constantes intervenções; estas transformações ocasionaram principalmente a desvalorização dos imóveis da região central, afastando as classes média e alta, que passaram a investir em áreas mais afastadas do centro – como a Av. Paulista e Av. Faria Lima e mais tarde a Av. Engenheiro Luiz Carlos Berrini- que se tornam grandes centros financeiros.

Exemplo de um trecho da área central que marca uma transformação negativa para o centro é o Elevado Costa e Silva – Minhocão- construída na década de 70 pelo governo de Paulo Maluf, que contrariou o interesse da população que residia no bairro. Com extensão de 3,4 quilômetros sobre a Av. São João, degradou seu entorno. Além de trazer poluição, barulho e mais congestionamento, o Minhocão desvalorizou imóveis, conturbou os moradores da região - que apesar de terem a visão de carros passando pelas suas janelas não usam a via elevada, pois são poucos o acesso a elas – passou a abrigar pessoas que “residem” sob os viadutos. Logo as edificações mais afetadas foram as de comércio e as de baixa pavimentação, que sofreram uma descaracterização e uma maior degradação, além de os edifícios de valor histórico e arquitetônico ficaram abandonados em meio a este esquecimento lamentável.

Contudo, esta desvalorização não afetou somente os edifícios: praças com grande potencial verde estão sujas, mal-cuidadas além de trazerem medo ao transeunte com o aglomerado de usuários de crack, as estações ferroviárias estão atuando de forma precária apesar de serem utilizadas diariamente por milhares de pessoas e as calçadas estão deterioradas. Para completar o quadro de degradação e abandono, a região ainda carece de coleta de lixo, onde os sacos ficam espalhados pelas ruas e muitas vezes são revirados por catadores, usuários de drogas e animais.

Este quadro de degradação e de esvaziamento trouxe conseqüências visíveis diariamente no centro, com o aumento da taxa de delinquência, comércio informal, vandalismo, depredação de patrimônio histórico, prostituição, presença de moradores de rua e o aumento do número de dependentes químicos - da crackolândia – aumentando cada vez mais o problema da saúde pública.

Porém, em meados da década de 80, começam a surgir as primeiras intenções para recuperar o centro. Com apoio da sociedade e do governo, os movimentos englobavam questões sociais, econômica, turística e cultural.

1.2. Projetos de revitalização e propostas para a área central.

As Operações Urbanas e os Projetos de Revitalização surgem no contexto do Plano Diretor de São Paulo de 1985, porém estas são elaboradas somente na década de 1990. Esses projetos unem o poder público e privado com o intuito de revitalizar uma área definida pelo poder público com o investimento da iniciativa privada, que em troca recebe benefícios de Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Os objetivos dos projetos de revitalização e as operações urbanas são: viabilizar a produção de habitação popular, infra-estrutura, equipamentos coletivos e acelerar transformações urbanísticas.

Na região central, já foram elaboradas ao todo 6(seis) planos resultando na formação do PROCENTRO – Programa de Requalificação Urbana e Funcional da Área Central. Ao longo dos anos, dividido principalmente por “eras” governamentais, temos 4(quatro) projetos de revitalização em destaque para a região: Operação Urbana Centro, Programa Morar no Centro, Programa Reconstruir o Centro e o Projeto Nova Luz.

A Operação urbana centro promulgada em 1997, realizada durante o governo do prefeito Celso Roberto Pitta Nascimento, exibia como proposta a recuperação de bens tombados e o estímulo a diversidade ao uso e ocupação do solo da região. Criando incentivos para chamar a atenção do público alvo - comerciantes e moradores- a operação urbana disponibilizou coeficientes de aproveitamento variado de 6 a 12(o máximo na cidade é 4) com o intuito de promover o aproveitamento adequado dos imóveis, considerando a infra-estrutura instalada.

O Programa Morar no Centro ocorreu em 2001, durante o governo da prefeita Marta Suplicy, partindo da idéia de viabilizar moradia adequada para pessoas que moravam ou trabalhavam na região. Ao mesmo tempo também se criava a operação Reconstruir o Centro, baseada na diversidade funcional e social da área procurava enfatizar as atividades de moradia, emprego, cultura e lazer.

Já o Projeto Nova Luz realizou-se em 2005 no atual governo de Serra-Kassab e transcorre até hoje. Com o intuito de melhorar e revitalizar de forma gradativa, a área central, o programa buscou o recurso da concessão privada para realização do projeto.

A falta de continuidade administrativa da gestão pública pode atrapalhar no desenvolvimento dos projetos de revitalização, como exemplo, se pode citar o Programa Morar no Centro que, apesar da sua evolução, foi interrompido e esquecido com a entrada do governo Serra/Kassab que, como solução para a área central criou o Projeto Nova Luz.

Outro fator relutante de aprovação dos projetos de revitalização é o incentivo e o poder que o setor privado exerce sobre o projeto. Existem evidências de que de fato as operações urbanas só funcionam onde já existe interesse de mercado imobiliário, gerando exclusão e segregação sócio-espacial no processo final.

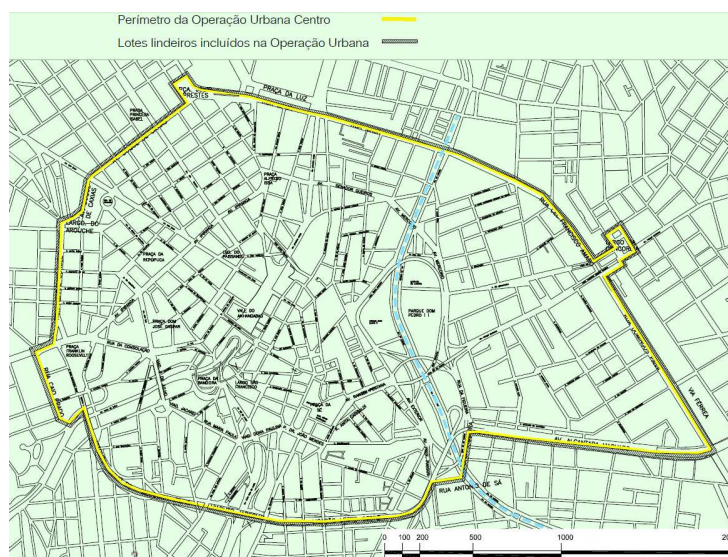
CAPÍTULO 2. PROJETOS PARA A ÁREA CENTRAL DE SÃO PAULO

Este capítulo apresenta os projetos de revitalização para a área central escolhidos para estudo.

2.1. Operação Urbana Centro.

A Operação Urbana Centro é uma iniciativa de recuperação da área central criada através do governo do prefeito Celso Pitta (1997-2000), regida por lei municipal. O projeto previa (re)viver a importância da área central para a cidade, com o intuito de atrair investimentos imobiliários, comerciais, turísticos e culturais. Através de diversos tipos de incentivos como: aumento do potencial de construção, a regularização de edificações, a cessão de espaço público aéreo ou subterrâneo; e em troca favorecer a restauração de patrimônio tombado, histórico e cultural existente na área. Para a elaboração da Lei da Operação Urbana Centro – desde seu conceito até suas diretrizes - buscou-se integrar um conjunto de interesses da Prefeitura (através da EMURB) em conjunto com proprietários, moradores, investidores privados e usuários permanentes, a fim de chegar a um projeto que atende a todos os envolvidos com o centro.

Área de Abrangência da Operação: áreas do Centro Velho e do Centro Novo assim como parte de bairros do Glicério, Brás, Bexiga, Vila Buarque e Santa Ifigênia.



Mapa Localizando a área abrangente da Operação Urbana Centro

Fonte: Cartilha da Área Central, revisada 2010 – Operação Urbana Centro

Para dar ênfase e eficácia ao projeto proposto, foram elaborados políticas de incentivos adicionais ao uso e ocupação do solo, com o objetivo de remembrar lotes e conservar patrimônios históricos e bens tombados. A Operação Urbana Centro passou a oferecer Coeficiente de Aproveitamento que variam de 6-12, lembrando que o limite da área na época era de 4,0. Esses incentivos variavam de acordo com o tipo de uso e ocupação do solo.

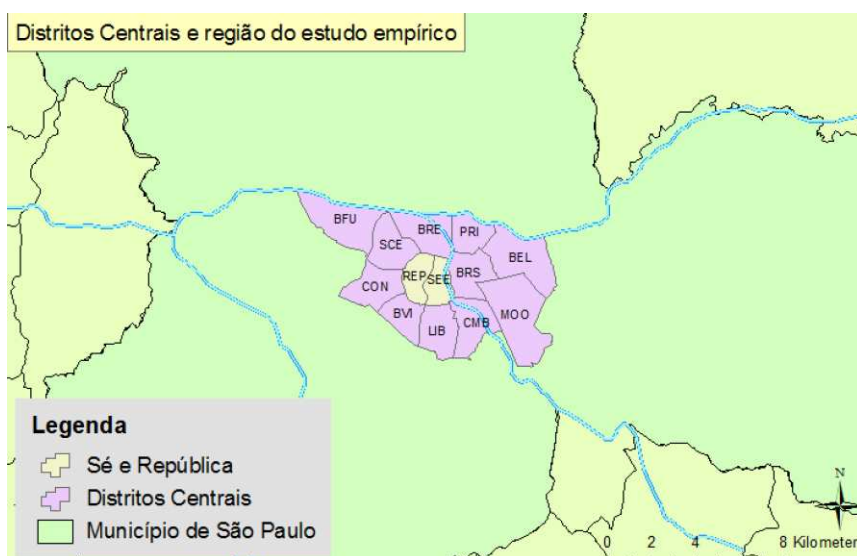
Como exemplo de uma das políticas de incentivos propostos pela lei municipal, podemos citar a proposta para incentivar a restauração dos imóveis tombados e que viessem a ser tombados, denominados Z8-200, onde a Operação Urbana Centro propôs a transferência de seu potencial construtivo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana. Assim, um imóvel preservado de CA=7,5 poderá adotar um CA=12. (LEI 12.349, de 06 de junho de 1997)

De forma geral, estes incentivos “cuidavam” da história e dos bens da região central ao mesmo tempo em que proporcionava uma valorização do comércio e residência atraindo maiores investidores.

2.2. Programa Morar no Centro.

O Programa Morar no Centro foi realizado na gestão de governo Marta Suplicy (2000-2004) em parceria com a SEHAB (Secretária de Habitação). Este programa foi pensado através das diretrizes elaboradas junto ao programa Reconstruir o Centro, realizado pelo Procentro, cuja principal característica era definir as diretrizes da área central; incentivar o repovoamento da área central, transmitir infra-estrutura habitacional para população de baixa renda, reabilitar edifícios desocupados para uso habitacional e proporcionar melhorias na qualidade de vida dos moradores da Área Central.

Área de abrangência do programa: atendia 13 distritos da área central de São Paulo, eram eles: Sé, República, Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Cambuci, Liberdade, Pari, Brás, Belém, Moóca e Barra Funda.



Mapa da área de abrangência do Programa Morar no Centro

Fonte: Fernando Cardoso Cotelo - UFRJ

Para atender de forma adequada o programa proposto, foram realizadas ações em parcerias com diferentes instituições, elaborados para conseguir legitimar as habitações através de reformas de edifícios vazios, assim como realizar novas habitações sociais. Essas ações eram:

Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal. Realizado através de um convênio entre a PMSP (Prefeitura do Município de São Paulo) e a CEF (Caixa Econômica Federal) para implementação do PAR. A PMSP

ficou responsável por facilitar a aquisição dos imóveis e indicar a demanda a ser atendida pela CEF;

Programa de Locação Social, proposto com a pretensão de atender famílias com renda mais baixa. Sua implantação começou pelo Centro devido à pressão exercida pelos movimentos sociais. A gestão dos condomínios é considerada o ponto frágil do programa;

Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), com intervenções em conjuntos de quadras com concentração de moradias precárias, prevê a combinação de ações de produção de unidades habitacionais (PAR, Programa de Locação Social, Cartas de Crédito individuais e associativas), melhorias em cortiços, reabilitação do patrimônio, produção e melhoria de equipamentos públicos e de áreas verdes, ações culturais, de saúde, de educação, de capacitação profissional, de geração de emprego e renda e criação de espaços destinados a atividades econômicas. A indicação dos perímetros foi realizada com base em estudos desenvolvidos por assessorias técnicas com o apoio dos movimentos de moradia. (DIOGO,2004)

2.3. Projeto Nova Luz

O Projeto Nova Luz realizado na gestão Serra/Kassab (2005-2012) acontece através de uma parceria entre a Prefeitura de São Paulo e concessões privadas estabelecidas por meio de concurso. As empresas consorciadas são: Concremat Engenharia, Cia. City, AECOM Technology Corporation e Fundação Getúlio Vargas (FGV). O projeto, proposto pela concessão privada com base nos objetivos e diretrizes estipulados pela prefeitura, pretende requalificar a área central, melhorar a mobilidade e dar maior ênfase ao comércio e serviço da região.

Área de abrangência: formada por um polígono circunscrito pelas avenidas Ipiranga, São João, Duque de Caxias, rua Mauá e avenida Casper Líbero.



Mapa destacando a área de abrangência do Projeto Nova Luz

Fonte: PUE: Nova Luz (arquivo online)

CAPÍTULO 3. ANÁLISE DOS PROJETOS DE REVITALIZAÇÃO ESTUDADOS.

Este capítulo exhibe os objetivos e diretrizes dos 3(três) projetos de revitalização estudados, e a análise crítica dos mesmos.

3.1. Tabela de objetivo e diretrizes.

PROJETO	OBJETIVOS	DIRETRIZES
Operação Urbana Centro	<ul style="list-style-type: none"> -promover a valorização da paisagem urbana. -Incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada; -Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano; -Reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer; 	<ul style="list-style-type: none"> -O estímulo ao remembramento de lotes e à interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos; -A conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental. -O incentivo à construção de habitações; -O incentivo à construção de garagens; -O incentivo à recuperação e reciclagem de bens públicos.

Programa Morar no Centro	<ul style="list-style-type: none"> -Contribuir para o repovoamento da área central; -Viabilizar moradia para a população de baixa renda da área central; -Reabilitar edifícios desocupados para uso habitacional; -Melhorar a qualidade de vida dos habitantes da área central. 	<ul style="list-style-type: none"> -Após estipulados os objetivos, foram elaboradas as diretrizes para atender a proposta do programa, são elas: -Priorizar a reforma de prédios vazios; -Combinar soluções habitacionais com iniciativas de geração de renda; -Buscar a diversidade social nos bairros centrais.
Projeto Nova Luz	<ul style="list-style-type: none"> -Preservação e recuperação do patrimônio histórico; -Incremento da área destinada para o uso residencial, propiciando o aumento da densidade demográfica; -Consolidação da área destinada a habitação de interesse social, indicada como ZEIS 3 no Plano Diretor Estratégico, com a produção de mais de 1.500 unidades habitacionais. -Criação de uma rede de espaços públicos capazes de receptionar melhor os usuários da região assim como moradores e trabalhadores. 	<ul style="list-style-type: none"> -Potencialização do comércio existente na região, com especial atenção ao setor de tecnologia. -Diversificação dos perfis habitacionais, de forma a constituir um ambiente heterogêneo; -Recuperação de áreas degradadas ou deterioradas visando à melhoria do meio ambiente; -Melhoria das condições gerais de mobilidade e da infraestrutura da região; -Recuperação do patrimônio histórico, cultural e artístico existente no local.

Fonte: Paula Anaruma Bueno, 2012.

A Operação Urbana Centro apresentava uma eficaz política de incentivo e proteção ao patrimônio arquitetônica, realizando o restauro de diversos edifícios

tombados, assim como incentivava a diversificação da área central, proporcionando um efetivo desenvolvimento da região central como um todo. Porém o desenvolvimento do programa foi interrompido através de uma alegação de inconstitucionalidade de lei (apesar de ter sido aprovado pela Câmara Municipal) pelo Ministério Público. *“O Tribunal de Justiça (TJ) de São Paulo julgou procedente uma ação do Ministério Público Estadual (MPE) que mostra que parte da Operação Urbana Centro é inconstitucional. A ação refere-se, especificamente, à permissão para que o potencial construtivo de um imóvel tombado seja vendido e usado num outro ponto da cidade, que não esteja na área da operação. O dinheiro tem de ser revertido para a conservação do imóvel que permitiu o mecanismo.”* (Jornal ESTADÃO, 10 de abril de 2002).

O Programa Morar no Centro apresentava diretrizes eficazes para a habitação, revalorização urbana e ocupação dos edifícios vazios da área central, através de importantes parcerias – Caixa Econômica Federal, Fundo Municipal de Habitação e o BID- era evidente a força e importância deste programa. O Programa Morar no Centro executou a reabilitação de alguns edifícios como: o Edifício Maria Paula, Edifício Hotel São Paulo e o Edifício Labor; porém a dificuldade em obter imóveis vazios habitáveis e a adequação da legislação dificultavam a viabilização do projeto.

O Projeto Nova Luz pretende (re)formular todo o quadrilátero estabelecido criando núcleos específicos de uso e ocupação, como por exemplo o corredor da Av. Rio Branco se tornaria um grande centro comercial, já o centro do setor Nébias faria frentes ao uso residencial. Porém este Projeto deixa de ser abrangente, (re)valorizando somente a área próxima a Estação da Luz, onde coincidentemente é a região onde houve muitos investimentos, estimulando ainda mais a especulação imobiliária da região. Outro problema do Projeto Nova Luz foi a dificuldade em estabelecer uma relação com os interesses da Sociedade Civil, que por muitas vezes sentiu-se ameaçada pelas diretrizes estabelecidas em projeto. Atualmente o Projeto Nova Luz encontra-se suspenso devido a liminar do Conselho Gestor das ZEIS 3: *“Trata-se da ação civil pública, ajuizada pela Defensoria Pública, visando a suspensão liminar de deliberação tomada pelo Conselho Gestor das ZEIS 3COJ6(nova Luz), reclamar o desentendimento ao principio da gestão democrática da cidade pelos seguintes motivos: 1) não participação de fato ao longo do processo*

de discussão do Conselho Gestor...” (Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, Processo nº 0019326-64.2012.8.26.0053, Junho de 2012).

CAPÍTULO 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sabe-se que o centro é a área da cidade mais delicada, por isso as operações urbanas tornam-se tão frágeis e intensas. Para realizar um projeto específico com o intuito de revalorizar a região central é preciso criar objetivos e diretrizes consolidados que integrem interesses urbanos como: degradação, uso e ocupação, moradores de rua entre, etc. e sociedade civil. A partir da pesquisa foi possível perceber que cada projeto tem objetivos, diretrizes e perímetros de atuação diferentes.

Ao longo da pesquisa é possível observar que ambas as operações urbanas focam em três principais problemas: comércio, moradia e patrimônio tombado; Para tal, podemos destacar que a Operação Urbana Centro conseguiu consolidar melhor o problema do patrimônio tombado dando incentivos que ajudavam a conservar o edifício, já o Programa Morar no Centro conseguiu incorporar o problema dos edifícios vazios com a habitação social, enquanto o Projeto Nova Luz proporcionava um grande crescimento sócio/econômico da região criando um grande núcleo comercial, mas expulsando a população mais pobre criando o processo de gentrificação.

Analisando a atuação da sociedade civil nas operações urbanas é notável destacar que esta atuação se faz essencial para a elaboração do programa, pois esta parcela, formada principalmente por moradores e comerciantes, vive o centro enfrentando seus conflitos e seus problemas diariamente. A participação da população na criação de diretrizes enriquece a operação urbana e favorece o apoio e execução do projeto. Como exemplo desta força, podemos citar a suspensão do Projeto Nova Luz por parte da Sociedade Civil, pois desde o seu início esta parcela da população paulistana vem solicitando mudanças e intervenções, que quando não atendida geram protestos e paralisações.

Contudo a principal observação é referente a existência de excelentes programas por parte das operações urbanas, porém poucas foram as ações concretas das

mesmas, em partes por conta de licitações que bloqueavam o desenvolvimento das mesmas ou por mudanças de governo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

SOUZA, FELIPE FRANCISCO. **A Batalha pelo Centro de São Paulo: Santa Ifigênia, concessão urbanista e Projeto Nova Luz**. São Paulo, SP: Editora Paulo's, 2011.

DIOGO, ÉRICA CRISTINA CASTILHO. **Habitação social no contexto da reabilitação urbana da Área Central de São Paulo**. Tese de mestrado. São Paulo, SP: FAUUSP, 2004.

ANGELI, PAULA ABRANCHES LOPES. **As operações urbanas consorciadas como instrumento de planejamento urbano, estudos de caso da cidade de São Paulo**. Tese de mestrado. Campinas: PUCCAMP, 2011.

NOBRE, EDUARDO A.C.. **Grandes Projetos Urbanos em São Paulo**. Texto Complementar. São Paulo, SP: FAUUSP.

COTELO, FERNANDO CARDOSO. **Análise crítica do “Programa Morar no Centro” da Prefeitura de São Paulo**. Texto Complementar. Rio de Janeiro, RJ: IPPUR-UFRJ.

Nobre, Eduardo A.C.. **Revitalização de áreas degradadas: experiências nacionais e internacionais**. Texto Complementar. São Paulo: FAUUSP

SANCHES, DÉBORA. **Habitação de Interesse Social e Projetos Urbanos Áreas Centrais: uma contribuição ao desenvolvimento local**. PowerPoint-desenvolvimento de doutorado. São Paulo, SP: FAU-Mackenzie.

Sites

ESTADÃO:<http://www.estadao.com.br/arquivo/cidades/2002/not20020410p16619.htm>. Acesso em: 30 jul. 2012

APROPRIAÇÃO NOVA LUZ:<http://apropriacaodaluz.blogspot.com.br>. Acessado em 25 ago. 2012

PREFEITURA da cidade de São Paulo: www.prefeitura.sp.gov.br. Acessado em 12 jan. 2012.

CÂMARA Municipal de São Paulo: www.camara.sp.gov.br. Acessado em 10 fev. 2012.

FACULDADE de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo (FAU-USP): www.usp.br/fau. Acessado em 27 jun. 2012.

FÓRUM Patrimônio: <http://www.forumpatrimonio.com.br/>. Acessado em 25 mar. 2012.