



# REVITALIZAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO: UMA CONTRIBUIÇÃO A PARTIR DO PLANO DE REURBANIZAÇÃO DO CENTRO DA CIDADE DO PORTO

**LEANDRO RAYES FORTE**

novembro de 2016

**REVITALIZAÇÃO URBANA DO CENTRO DA CIDADE DE SÃO PAULO: UMA  
CONTRIBUIÇÃO A PARTIR DO PLANO DE REURBANIZAÇÃO DO CENTRO DA  
CIDADE DO PORTO**

LEANDRO RAYES FORTE

Dissertação

**MESTRE EM ENGENHARIA CIVIL – RAMO DE INFRAESTRUTURAS**

Orientador: Prof. José Manuel Martins Soares de Sousa

Co-Orientador: Prof<sup>a</sup> Ana Lucia da F. Bragança Pinheiro (Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo Brasil).

**OUTUBRO DE 2016**



# ÍNDICE GERAL

Índice Geral .....	iii
Resumo.....	v
Abstract .....	vii
Agradecimentos .....	ix
Índice de Texto .....	xi
Índice de Ilustrações.....	xiii
Índice de Fotografias .....	xv
Abreviaturas e Siglas .....	xvii
1 Introdução.....	1
2 Revisão da Literatura .....	7
3 Cidade do Porto .....	17
4 Cidade de São Paulo.....	33
5 Resultados e Discussão .....	51
6 Conclusão .....	57
Referências Bibliográficas .....	59



## RESUMO

Os centros antigos das cidades sofrem com a deterioração e degradação devido ao processo migratório da elite para áreas periféricas em busca de imóveis mais tecnológicos e modernos movidos pela revolução industrial. Porém os centros das cidades não foram deixados totalmente de lado pelos governos. Com isso, muitas cidades vêm criando programas de incentivo para que se atraia investimento. Na cidade portuguesa do Porto, o plano de revitalização do centro, inclusive do centro histórico que é patrimônio mundial, está em andamento com resultados satisfatórios quando analisados os investimentos realizados e as novas oportunidades criadas, além do centro estar menos degradado. Neste trabalho foram analisadas as metas, estratégias, incentivos e os resultados dessa intervenção, fazendo um estudo de caso paralelo com as intervenções realizadas no centro da cidade de São Paulo. Foi realizado ainda um paralelo com outra cidade europeia que utilizou a mesma abordagem de Porto, a cidade de Barcelona, além de abordagens norte-americanas. Além de mostrando que um projeto inter relacionando projetos de reabilitações com estratégias voltadas para o espaço público.

Palavras-chave: Porto. São Paulo. Centro urbano. Revitalização urbana.



## **ABSTRACT**

The old city centers suffers with deterioration and degradation thanks to a migration process of the elite to suburban areas in search of more technological and modern buildings motivated by the industrial revolution. However, the city centers wasn't totally abandoned by the governments. Therefore, some cities created some incentive programs to attract investments. In Porto, a Portuguese city, the revitalization plan of the center, including the historical center, which is a world heritage, is in progress, with satisfactory results when analyzed the investments that were used and the new opportunities that were created, and the center is less depredated. Thus, the goals, strategies, incentives and results of this intervention were analyzed, in this essay, in parallel with the interventions that occurred in São Paulo, with suggestions of possible changes in the Sao Paulo's approach, with some examples that were used in Porto. By making a historical parallel of São Paulo with another European city that used the same approach as Porto, the city of Barcelona. Along with the North American incentives. Showing a project relating inter rehabilitations with strategies facing the public space.

Keywords: Porto. São Paulo. Center. Revitalization. Intervention.



## **AGRADECIMENTOS**

Aos meus orientadores e parceiros de trabalho, professora Ana Lucia Bragança Pinheiro e professor Jose Sousa, que me ajudaram e me incentivaram nesta pesquisa de término de curso.

À minha mãe Sandra, que me ajudou e incentivou nas minhas realizações, à minha irmã Alessandra e avó Graciette, que estiveram sempre comigo, em todos os momentos.

Aos meus amigos e amigas, que sempre estiveram presentes, com conselhos e apoio nos momentos difíceis, e muitas risadas e diversão nos momentos alegres.



# ÍNDICE DE TEXTO

1	Introdução.....	1
1.1	Objetivos.....	2
1.1.1	Objetivo Geral.....	2
1.1.2	Objetivos Especificos.....	2
1.2	Justificaiva.....	3
1.3	Metodologia.....	4
1.4	Estrutura do Trabalho.....	5
2	Revisão da Literatura.....	7
2.1	Modelos Urbanos.....	7
2.1.1	Desenvolvimento de uma Cidade.....	7
2.1.2	Causas e Consequências de Degradação no Centro.....	9
2.1.3	Intervenções nos Centros.....	10
3	Cidade do Porto.....	17
3.1	Zona de Interveção.....	17
3.2	Metas e Monitoramento.....	18
3.3	Estratégia de Intervenção.....	19
3.3.1	Reabilitações e Negócios.....	19
3.3.2	Turismo e Espaço Público.....	21
3.3.3	Modelo de Operação.....	22
3.4	Incentivos.....	22
3.4.1	Incentivos e Reabilitação Urbana.....	22

## ÍNDICE DE TEXTO

3.4.2	Benefícios fiscais .....	24
3.4.3	Incentivos Municipais .....	24
3.5	Resultados.....	25
3.5.1	Estado de Conservação.....	26
3.5.2	Turismo .....	29
4	Cidade de São Paulo .....	33
4.1	Histórico de Modelos Urbanos .....	33
4.2	Modelos Urbanos Atuentes .....	36
4.2.1	Renova Centro .....	37
4.2.2	SP Urbanismo.....	42
4.2.3	Nova Luz.....	46
5	Resultados e Discussão .....	51
5.1	Reabilitações de Edifícios.....	52
5.2	Turismo e Uso Cultural como Forma de Incentivo .....	54
5.3	Considerações .....	55
6	Conclusão .....	57
	Referências Bibliográficas.....	59

## ÍNDICE DE QUADROS

Quadro 2.1 – Motivações que conduzem as intervenções em centros urbanos .....	11
Quadro 2.2 – Antes e depois de uma área central na cidade de Boston .....	14
Quadro 3.1 - Área de intervenção do Porto Vivo, SRU .....	18
Quadro 3.2 – Evolução do Estado de Conservação 2008 – 2012 (%).....	26
Quadro 3.3 – Estado de conservação dos imóveis.....	27
Quadro 3.4 – Obras licenciadas – Dinâmica de reabilitação.....	27
Quadro 4.1 - Zoneamento dos planos de intervenção do Centro de São Paulo .....	38
Quadro 4.2 – Edifícios do programa Renova Centro .....	40
Quadro 4.3 – Medias de pessoas que permanecem nas áreas públicas nos dias uteis – Centro Aberto ..	46
Quadro 4.4 – Medias de pessoas que permanecem nas áreas públicas nos finais de semana – Centro Aberto .....	46
Quadro 4.5 – Planta da Intervenção do programa Nova Luz .....	47



## ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

Fotografia 3.1 - Antes e depois da revitalização .....	28
Fotografia 3.2 - Antes e depois da revitalização .....	29
Fotografia 3.3 - Hotel Carris Porto Ribeira .....	30
Fotografia 3.4 - Hotel das Cardosas .....	30
Fotografia 4.1 – Edifício Martinelli 1920, período de sua construção .....	33
Fotografia 4.2 - Edifício Martinelli nos dias atuais e seu entorno modificado .....	34
Fotografia 4.3 - Hall de exposições, entrada posterior a reforma e parte do Jardim da Luz, na Pinacoteca .....	36
Fotografia 4.4 – Antes e depois da renovação do edifício Riachuelo .....	39
Fotografia 4.5 – Edifício Asdrúbal .....	41
Fotografia 4.6 – Edifício Cineasta no período posterior a renovação .....	42
Fotografia 4.7 - Praça Paissandu – Programa Centro Aberto .....	45



## **ABREVIATURAS E SIGLAS**

ACRRUV	Área Crítica de Recuperação e Reconstrução Urbanística
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
CHPPM	Centro Histórico do Porto Patrimônio Mundial
CI	Conservação Integrada urbana
CID	Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento
CMP	Câmara Municipal de Porto
COHAB/SP	Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo
DIS	Decretos de Interesse Social
Emurb	Empresa Municipal de Urbanismo
EC	Estatuto da Cidade
EUA	Estados Unidos da América
FMH	Fundo Municipal de Habitação
FOCIVESA	Foment de Ciutat Vella SA
FUPAM	Fundação de Pesquisa em Arquitetura e Ambiente
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IHRU	Instituto da Habitação e da Reabilitação
IMI	Imposto Municipal sobre Imóveis
IMT	Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis
INE	Instituto Nacional de Estatística
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IRS	Imposto sobre Rendimento de Pessoa Singulares

## GLOSSÁRIO

ISS	Imposto Sobre Serviço
ITBI	Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens de Imóveis
IVA	Imposto sobre Valor Acrescentado
PMSP	Prefeitura Municipal de São Paulo
PNOPT	Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território
PROCIVESA	Promoció Ciutat Vella SA
RGEU	Regulamento Geral de Edificações Urbanas
SAAL	Serviço de Apoio Ambulatório Local
SP	São Paulo
SRU	Sociedade de Reabilitação Urbana
UH	Unidade Habitacional
UNESCO	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura
USP	Universidade de São Paulo
ZIP	Zona de Intervenção Prioritária

# 1 INTRODUÇÃO

Cidades com muitos anos de existência, e em contínuo desenvolvimento tecnológico e urbano, acabam deixando seu centro histórico com edifícios antigos de lado para aumentar a cidade nas periferias, com edifícios mais tecnológicos e com vias de circulação maiores.

Porém, muitas cidades, a maioria na Europa, vêm adotando medidas e planos para revitalizar o centro, como Barcelona e o Porto. Esses planos vêm se mostrando muito interessantes para cidades como São Paulo, que tem o centro muito utilizado nos horários comerciais. De acordo com Silva (2001 *apud* Renova Centro, 2010) a diferença é de 400% entre dia e noite na utilização dos recursos no centro velho.

Na cidade do Porto, é possível perceber como os planos de revitalização do centro histórico e da baixa estão evoluindo e melhorando a cidade. Essa região apresenta muitos prédios em reforma e um aumento no número de turistas, diferentemente da cidade de São Paulo, que ainda luta para trazer investimentos e moradores para sua região central.

Essas duas cidades são extremamente diferentes. São Paulo tem 1.521 km<sup>2</sup> de área, 11,253 milhões de habitantes (INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA, 2011), e foi fundada em 1554, fazendo nesse ano de 2016, 462 anos de idade. Já a cidade do Porto tem 41,42 km<sup>2</sup> de área e 230,298 habitantes (ORGANIZAÇÕES DAS NAÇÕES UNIDAS, 2012), tendo se originado de um povoado pré-romano, sendo que a civilização atual tem em torno de 1.305 anos.

De acordo com Fernandes (2005), o centro histórico do Porto sofreu um despovoamento, perdendo quase 2/3 da sua população entre os anos de 1960 até 2001, na sua maioria de jovens, fazendo com que a população sofresse um envelhecimento. Porém, essa migração ajudou na revitalização, pois os investidores tiveram espaço e tempo para organizar e revitalizar o centro.

O centro de São Paulo está sofrendo esse mesmo tipo de migração. Zachariasen (2006, p.269) afirma que “Os centros, do residencial ao de negócios, já se descolaram três vezes em direção ao oeste: Centro – Paulista – Faria Lima – Berrini.”. Isso mostra que o crescimento da cidade de São Paulo está muito acelerado e sem planejamento, já que as mudanças constantes do centro deixam a cidade cada vez maior. De acordo com Zachariasen (2006), São Paulo aumentou sua área em 10 vezes nos últimos 40 anos. De acordo com Campos (2003), os loteamentos a oeste e sudoeste foram designados para construções de

elite ou de padrão médio, devido à topografia da região, enquanto os loteamentos do lado leste e norte foram designados a bairros industriais e populares, devido a suas várzeas inundáveis.

Um plano de reabilitação urbana é um processo de recuperação e adaptação de áreas urbanas consolidadas e em processo de degradação com o intuito de incorporá-las novamente à dinâmica da cidade (BRASIL, 2015). Em ambas as cidades o centro está saturado, ou seja, a densidade construtiva desses locais está muito elevada, não tendo mais muito espaço para construção de novos edifícios. Assim, há o incentivo, por parte de seus governos, da implementação de processos de revitalização dos edifícios já construídos, para que possam exercer uma nova atividade, mantendo a fachada e a estrutura originais.

Existem benefícios culturais e econômicos que um plano de revitalização bem-sucedido pode agregar a uma cidade. A Porto Vivo Sociedade de Reabilitação Urbana (SRU) (2005) cita a sustentabilidade como sendo um dos principais objetivos dos programas de revitalização, além da manutenção da identidade da cidade ao manter seu centro histórico e a lógica de crescimento da cidade intactas.

No caso do Brasil, os principais objetivos são de caráter social e econômico (BRASIL, 2005), onde o estoque imobiliário subutilizado é usado para suprir o déficit habitacional das cidades. Nesse caso, há um aproveitamento da infraestrutura ociosa do centro das cidades. Esse aproveitamento é muito mais vantajoso economicamente, do que a construção de novos sistemas nas periferias, para suprir as necessidades das cidades.

Este trabalho apresenta um estudo sobre os programas de revitalização adotados nas regiões centrais da cidade do Porto, em Portugal, e da cidade de São Paulo, no Brasil, de maneira a contribuir com conhecimentos que possam colaborar para a revitalização urbana de São Paulo.

## **1.1 OBJETIVOS**

### **1.1.1 Objetivo Geral**

Analisar estratégias que possam ser incorporadas em planos de revitalização do centro da cidade de São Paulo, a partir do plano de reurbanização da cidade do Porto.

### **1.1.2 Objetivos Especificos**

Analisar os planos de reurbanização e revitalização de centros de cidades adotados em cidades europeias e norte-americanas, com ênfase para a cidade do Porto, em Portugal.

Analisar os resultados dos principais incentivos financeiros que os Governos de São Paulo e do Porto adotaram em seus programas de revitalização.

Analisar as estratégias de incentivo para adesão da população e investidores aos planos de revitalização.

Analisar os planos de revitalização desenvolvidos na cidade de São Paulo, estratégias de implementação, limitações e resultados obtidos.

## 1.2 JUSTIFICAIVA

Muitos centros urbanos sofrem com a deterioração e com a degradação. Vargas e Castilho (2009) descrevem deterioração como uma situação relacionada à perda das funções principais do centro, além da decadência dos edifícios e construções, podendo ser relacionada também à diminuição do volume de negócios e conseqüentemente da economia local.

O conceito de degradação, segundo Vargas e Castilho (2009), abrange, além da decadência nos edifícios físicos, os grupos sociais. Nesse processo podem ser observados, principalmente nos centros das cidades, o empobrecimento e marginalização da população, com comprometimentos da base da solidariedade entre os cidadãos, além de falta de preocupação pelo bem comum.

É possível notar essas características na região central da cidade de São Paulo. Essas deteriorações e degradações já vêm acontecendo desde a primeira mudança de centro vivida por São Paulo. Além disso, a migração das atividades mais rentáveis foi substituída por atividades de baixa renda, como camelôs, além de se notar no centro um alto índice de moradores de rua.

Em meados de 1930, segundo José (2007), a construção do Viaduto do Chá, foi motivada pela mudança de várias funções urbanas para o outro lado do vale do Anhangabaú, na direção Oeste, mais próxima da elite. Assim, a região da Praça da Sé passou a ser denominada Centro Velho, enquanto a região próxima à Praça da República passou a ser chamada de Centro Novo.

No entanto, a República se manteve essa condição de Centro Novo por pouco tempo. Como afirma José (2007), “A partir da década de 60, o centro de negócios localizado no Centro Novo sofre nova transferência rumo ao espigão da Avenida Paulista, que passou a ser tratada como Novo Polo, unindo assim a região da Praça da Sé e a região da República como um único Centro Velho.” Porém, existem muitos outros locais com arquitetura e monumentos antigos, como a região da Luz, que sofrem do mesmo tipo de degradação.

De acordo com José (2007), a deterioração se Centro Velho de São Paulo se deve à falta de manutenção impulsionada pela falta de investimento da elite e pela falta de recursos enviados pelas estatais. Isso fez com que houvesse a desvalorização cada vez maior dos imóveis do centro, possibilitando o acesso das camadas populares às residências e aos comércios.

A deterioração do centro, como afirma Cotelo (2008), está relacionada à falta de uso no período noturno, sugerindo a necessidade de incentivar pessoas a morarem na região. Cotelo continua relacionando a grande quantidade de imóveis desocupados com problemas de depreciação e problemas tributários, com muitos terrenos utilizados como estacionamento, ao invés de usar o potencial construtivo, revelando uma possível falta de mercado na região.

De acordo com Bonfim (2004), a região do centro histórico tinha 18% de áreas construídas vazias no ano de 2003, com a maioria sendo de edifícios verticalizados, com um único proprietário para cada imóvel, sem desmembramento. Bonfim ainda afirma que a vacância dos edifícios na área central se deve aos proprietários que esperam uma política positiva de recuperação na área central. Segundo ele, uma política de requalificação pode reduzir a vacância da região.

Bonfim (2004) destaca que a região central é beneficiária de uma das mais bem servidas infraestruturas, transporte público e equipamento urbano. Porém, como Cotelo (2008) destaca, parte desse produto está ocioso, principalmente em períodos noturnos.

A cidade e seus edifícios não podem ser tratados como produtos descartáveis, Bonfim (2004) relata que os ciclos dos produtos tendem a valorizar no lançamento e desvalorizar com o tempo. Para ele, os edifícios podem ser destruídos, entretanto com um alto custo para a sociedade, por isso a cidade deve atuar visando a sustentabilidade urbana.

Além disso, os benefícios que a restauração do centro da cidade de São Paulo poderiam trazer para a sociedade, ajudando com moradias para muitas pessoas que hoje estão morando em situações fora do adequado, com novas oportunidades para que elas vivam no centro. Podendo ser utilizada também como clínicas de reabilitação de indivíduos viciados.

É possível que o centro, ao restaurar seus edifícios abandonados, possam trazer benefícios tanto econômicos quanto sociais, por isso é indispensável que seja criado programas que funcionem para trazer de volta a dinamização do centro, e com ela benefícios para a sociedade de modo geral.

### **1.3 METODOLOGIA**

Esse trabalho foi desenvolvido por meio de pesquisas bibliográficas principalmente da parte histórica, de estudos de casos da cidade de Porto e São Paulo, fazendo uma análise em paralelo e análises comparativas.

A pesquisa bibliográfica aborda o histórico de revitalização, além de pesquisas realizadas nos centros do Porto e de São Paulo, estratégias bem-sucedidas e como está sendo a evolução dessas revitalizações com o passar do tempo, mostrando dados econômicos e sociais dos centros históricos de ambas as cidades.

#### **1.4 ESTRUTURA DO TRABALHO**

Este trabalho está estruturado em cinco capítulos.

A Seção 1 apresenta a Introdução, que é composta pelos seguintes itens: texto de conceituação e caracterização do tema; Objetivos; Justificativa; e Metodologia.

A Seção 2 contempla uma revisão da literatura sobre reformas e planos de revitalização em cidades distintas, num contexto histórico, mostrando algumas características que foram implantadas e alguns fatores que não vêm sendo bem aproveitados, ou que estejam intervindo com o desenvolvimento desses planos.

A Seção 3 apresenta um estudo de caso dos planos da cidade do Porto, em Portugal, mostrando a sua forma de revitalizar o centro histórico da cidade, mostrando estatísticas, estratégias, metas e resultados, analisando a visando de vários autores sobre a evolução do processo.

A Seção 4 apresenta o estudo de caso dos programas e incentivos realizados no Centro de São Paulo e nas áreas de reabilitações, mostrando os resultados e deficiências que esses programas possuem, além do histórico de intervenções já realizadas.

A Seção 5 contempla uma análise paralela de ambos os planos atuais, mostrando características que o plano do Porto que poderiam ser implantadas no plano de São Paulo, mostrando como a cidade do Porto ganha com a revitalização buscando melhor qualidade de vida no centro da cidade

A Seção 6 apresenta as conclusões do trabalho e aponta recomendações para pesquisas futuras.



## **2 REVISÃO DA LITERATURA**

A cidade de São Paulo, sendo uma das maiores em área e densidade populacional, apresenta um problema de ociosidade no centro, devido ao processo de desenvolvimento da cidade. A cidade de Porto, mesmo sendo uma cidade menor que a de São Paulo, apresenta o mesmo problema.

Esse problema é característico de muitas cidades, devido a oportunidades na periferia e migrações populacionais. A seguir são apresentadas análises sobre degradações de centros urbanos e suas causas, além de intervenções de revitalização.

### **2.1 MODELOS URBANOS**

As primeiras cidades que surgiram, principalmente na Europa, se desenvolveram com algumas características semelhantes, como a construção de muralhas nos entornos. De acordo com Cruz e Pinto (2008), as muralhas não eram construídas somente para defesa militar das fronteiras, também eram responsáveis para distinguir o urbano do rural.

Hoje, grande parte da população mundial vive nas cidades urbanas. De acordo com Cruz e Pinto (2008), essa população representa 46% da população mundial. Observa-se que para ser considerada uma cidade, o espaço urbano tem que ter um número mínimo de habitantes, variando segundo a legislação de cada país. Portugal e Espanha consideram uma cidade a partir de 10 mil habitantes, enquanto na Dinamarca, bastam 250.

As cidades têm diferentes características, fortemente dependentes de sua dinâmica econômica, social e política. De acordo com Cruz e Pinto (2008), esses fatores refletem nas características físicas da cidade, como densidade, dimensão, e em suas características funcionais. Assim, as cidades devem ser entendidas não somente por suas semelhanças, mas por suas particularidades.

#### **2.1.1 Desenvolvimento de uma Cidade**

As cidades começaram a se desenvolver em volta de motores principais que ao longo do tempo foram e vem sendo alterados. Segundo Henriques (2003 apud CRUZ; PINTO, 2008, p. 4), esses motores são o comércio e a industrial, e mais recentemente, o turismo.

## CAPÍTULO 2

As cidades que evoluíram em torno do comércio apresentaram características semelhantes em sua região central. De acordo com Cruz e Pinto (2008), nos centros dessas cidades, os edifícios eram em sua maioria políticos ou de caráter religioso, ou seja templos, tribunais ou palácios. Os edifícios residenciais eram destinados à elite.

O centro também continha um grande espaço público, com mercados, destinado ao comércio. Esse, trazia grande movimentação e dinamismo para a região central. De acordo com Vargas e Castilho (2009), os centros eram considerados o lugar mais dinâmico da vida urbana, sendo uma centralidade, fortalecida também pelos edifícios públicos e religiosos. Além disso, atividades voltadas para o lazer e cultura movimentavam o centro em períodos não comerciais.

As periferias eram ocupadas por classes de renda menores, onde frequentemente os bairros eram separados por grupos religiosos ou étnicos, que lá moravam e trabalhavam. Além disso, a mobilidade era muito limitada, com sistemas rodoviários somente para fins militares, que prejudicava muito a comunicação.

O modelo de desenvolvimento voltado exclusivamente para o comércio se desenvolveu até meados do século XVIII. Segundo Cruz e Pinto (2008), a revolução industrial foi um fator marcante para o desenvolvimento das cidades, onde a fábrica toma importância relevante, e a migração para a cidade dispara, sustentada pela indústria.

Entretanto, essas novas fábricas geralmente não se encontravam no centro. Vargas e Castilho (2009) destacam que esses processos de construção, que podiam ser planejados ou não, levou à diluição do centro, surgindo assim, nas periferias, os chamados sub centros. Esses, passaram a concorrer com o centro original, sendo grandes responsáveis pela sua degradação.

De acordo com Fortuna (1995), o crescimento das cidades na época da industrialização, causou uma enorme perda em seu dinamismo. Isso devido à separação espacial de funções, que causou um crescimento para fora do centro, em todas as direções. Assim, ocorreu a migração da elite e das indústrias para as periferias das cidades, fazendo com que os centros perdessem a sua plurifuncionalidade. Fortuna (1995) destaca que essa perda de dinamismo no centro das cidades deixou essas regiões com aspecto de abandono, sendo a área mais decadente do conjunto urbano. Com isso, boa parte da Europa veio a propor ideologias de preservação e conservação urbanas, que rapidamente passaram a ser adotadas em países da América do Norte e da América Latina.

A diminuição de dinamismo criado no centro devido à industrialização, como destacam Vargas e Continho (2009), não é influenciado pelo planejamento ou não de ações que controlem o crescimento da cidade. Porém, segundo os autores, o planejamento influenciou muito no andamento da cidade em outros aspectos.

Para Clementino (2008), é fundamental que o planejamento vise o futuro e o longo prazo, e não seja fruto de ações compensatórias e imediatas. Visto que em cidades sem planejamento a longo prazo, os centros tendem a se deteriorar com maior facilidade, onde o desenvolvimento é impulsionado pela economia local e por empresas que formam as centralidades fora do centro, e não pelo planejamento adequado, pensando na cidade como um todo.

Segundo Cruz e Pinto (2008), a partir anos de 1970, com a crise petrolífera, o ritmo do crescimento das cidades diminuiu. Com isso, na década de 1980, o conceito de reestruturação foi desenvolvido em muitas cidades, o que fortaleceu a identidade nas cidades. Com isso o turismo pode entrar como motor no desenvolvimento.

O turismo em cidades urbanas é um conceito novo. Cruz e Pinto (2008) destacam que no passado os viajantes e turistas, para escapar das cidades, optavam por locais como praias, serras ou campos. Já nos dias atuais, segundo eles, o turismo urbano vem aumentado muito, principalmente em centros históricos.

Assim, o motor mais recente no desenvolvimento urbano é vinculado ao turismo, que além de novas construções, também foca na revitalização do centro, principalmente nos centros históricos, que são mais procurados pelos turistas.

### **2.1.2 Causas e Consequências de Degradação no Centro**

Como já foi dito, o centro não foi completamente abandonado, mas sim, no decorrer da industrialização das cidades, teve suas centralidades diluídas e fragmentadas pela periferia, aumentando a área da cidade.

Os processos de deterioração e degradação nos centros das cidades se acentuaram no período pós Guerra Mundial, em meados de 1950. Como apontado por Reis (2007), a destruição da guerra, principalmente nos países europeus, levou à necessidade da intervenção para a restauração de edifícios históricos danificados.

Além disso, nesse mesmo período, de acordo com Calderari (2006), ocorre a expansão da malha urbana. Com isso, acontece a saturação das atividades exercidas no centro das cidades, e ao mesmo tempo a concorrência de lugares melhores para morar e viver. Ainda assim, a melhora da mobilidade urbana, com o advento do automóvel e dos transportes de massa, possibilitou essa expansão.

Como consequência, as atividades mais rentáveis e as que geravam grande fluxo, como as que ocorriam nos edifícios públicos, migraram para novas centralidades, com ou sem planejamento. Com isso, Vergas e Castilho (2009) apontam a substituição dessas atividades nobres, por atividades menos rentáveis, usualmente informais ou ilícitas, realizadas por moradores de baixo poder aquisitivo. Essa dinâmica levou à redução da arrecadação de impostos, diminuindo paralelamente a atenção e atuação pública com serviços de limpeza e segurança.

Vargas e Castilho (2009) relatam que nos Estados Unidos da América (EUA), diferentemente da Europa, a deterioração acelerada dos centros ocorreu devido à migração dos habitantes para os subúrbios, além da construção de grandes shoppings nas periferias, que moveram ainda mais as centralidades comerciais.

Porém, como ressalta Calderari (2006), os resultados foram os mesmos. Os edifícios abandonados foram ocupados por serviços de renda inferior, como bares populares, casas de prostituição e pensões de baixa categoria. O autor também aponta que em ambos os locais, principalmente em grandes cidades, houve um desinteresse imobiliário, fazendo com que as mansões sofressem divisões, transformando-se em cortiços, reforçando a ideia de serviços inferiores no centro.

Isso fez com que os países intensificassem seus programas de intervenção nos centros urbanos. De acordo com Vergas e Castilho (2009), algumas cidades americanas foram induzidas aos programas de renovação urbana bem intensificados.

### **2.1.3 Intervenções nos Centros**

A ideia de Conservação Integrada Urbana (CI) se originou em cidades italianas, mais precisamente na reabilitação do centro histórico de Bolonha, entre 1970 e 1980. Segundo Reis (2007), muitas cidades italianas e espanholas foram influenciadas pelos princípios desenvolvidos, sendo adotada principalmente em administrações municipais de esquerda.

A ideia de intervenção urbana, de acordo com Portas (1986 apud CALDERARI, 2006, p. 09) pode ser conceituada como uma intervenção em malha urbana, antiga ou atual, para reestruturar o dinamismo, com reabilitação dos edifícios e apropriação social dos habitantes do local, atuando também na segurança, entretenimento e educação. Essa intervenção pode vir tanto do poder público como do setor privado.

As primeiras intervenções realizadas foram em periferias de centros históricos, onde se concentravam pessoas de baixa renda. Com tendências sociais, segundo Reis (2007), essas intervenções buscavam recuperar áreas nas estruturas físicas, econômicas e sociais, além de manter os habitantes locais nos imóveis recuperados. Havia também a tentativa de relacionar os interesses da população já residente aos processos decisórios da cidade.

Na década seguinte das primeiras intervenções CI, elas foram incorporadas a políticas que não tinham mais tanto caráter social. Seus objetivos se voltaram à conservação de zonas históricas, de acordo com Reis (2007), por meio de processos de reabilitação visando a recuperação econômica da região e o valor econômico do imobiliário urbano, movido principalmente pelo tombamento de vários edifícios da região, conseguindo atrair investimento privado, devido a estratégia de agregação de valor econômico nas regiões.

Essa mudança nas políticas de recuperação das áreas centrais deve-se, de acordo com Reis (2007), ao sucesso das intervenções norte-americanas, com os movimentos de recuperação baseados em shoppings e recreação nas áreas interiores das cidades.

Porém, as intervenções na Europa não estavam vinculadas somente à restituição do comércio central. De acordo com Vargas e Castilho (2009), essas intervenções visavam também as habitações de baixa renda, a mobilidade, e os espaços e ambientes públicos. Algumas iniciativas públicas foram copiadas em outros continentes, como exemplo, a liberação da rua para pedestres no centro.

A variância das intervenções urbanas propostas de cidade para cidade acontece principalmente nas estratégias abordadas. No Quadro 2.1 são apresentadas as principais motivações para a sua realização. Mostrando os principais objetivos de cada uma delas.

Quadro 2.1 – Motivações que conduzem as intervenções em centros urbanos.

Razão	Objetivo
Referência e identidade	Os centros têm o papel essencial quanto à identidade e à referência de suas cidadãos e visitantes.
História urbana	O centro é o lugar onde se encontram as sedimentações e as estratificações da história de uma cidade.
Sociabilidade e diversidade	A variedade de atividades e a tolerância às diversidades reforçam o caráter singular dos centros urbanos em relação aos sub centros mais recentes.
Infraestrutura existente	Nos centros das cidades, geralmente, há um sistema viário consolidado, saneamento básico, energia e serviços de telefonia, transporte coletivo, equipamentos sociais e culturais de diversas naturezas. O descarte dessa infraestrutura, tanto do ponto de vista econômico quanto ambiental, é injustificável.
Mudanças nos padrões sócio demográficos	Alterações como maior expectativa de vida e conseqüente envelhecimento da população; redução do número de componentes da família; ampliação do trabalho feminino, entre outros aspectos, facilitam e reconduzem ao retorno de habitações nas áreas centrais.

Razão	Objetivo
Descolamentos pendulares	Estatisticamente, o centro de muitas cidades ainda concentra um maior número de postos de emprego. O retorno do uso residencial para o centro diminui sensivelmente a necessidade de movimento pendular diário moradia-trabalho.
Distribuição e abastecimento	Durante muitas décadas, vem ocorrendo a dispersão locacional dos negócios. Em diversas escalas, entretanto, os centros ainda retêm uma parcela da distribuição de bens e serviços.

Fonte: Vargas e Castilho (2009, p. 25)

A Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO) começou a influenciar essas intervenções a partir do ano de 1970, ampliando as preocupações referentes à preservação, em caráter mundial. Nesse sentido, de acordo com Vargas e Castilho (2009), houve um interesse em reconhecer todas as áreas consideradas históricas. Porém, o resultado dessa iniciativa foi a preocupação em recuperar edifícios históricos, sem se preocupar devidamente com o seu entorno.

Também com relação aos incentivos privados, Vargas e Castilho (2009) destacam o conceito de venda da cidade para empresas privadas, baseado na privatização de espaços públicos. Nesse sentido, esses autores fazem uma crítica negativa em razão da transferência da administração do setor público para o privado.

Mais recentemente, o objetivo primordial dessas intervenções é recuperar a base econômica das cidades, gerando empregos. Vargas e Castilho (2009) mostram que foi nesse período, a partir de 1970, que foram unificados os setores público e privado, para reinventar o ambiente construído.

Vargas e Castilho (2009) concluem que as intervenções em boa parte das cidades não suprem as necessidades locais. Para eles, deveria ser criado um banco de dados maior sobre as necessidades das cidades e dos centros, que fomenta uma maior discussão para debater os programas, destacando a ausência de capacitados tecnicamente para dirigir os programas, além do desinteresse público.

Cidades americanas e europeias operaram diferentemente ao longo da história, assim será destacado os acontecimentos em algumas cidades americanas, que ao invés de restaurar propunham demolir e reconstruir, visando principalmente a economia do local. Enquanto algumas cidades europeias, como é o caso de Barcelona, preferiram restaurar além do centro, pontos turísticos e seus arredores, para que assim atraíssem investimentos e preservar a história e a identidade da cidade.

### 2.1.3.1 Estados Unidos da América

As estratégias adotadas pelos governos norte-americanos não podem ser associadas com a CI. De acordo com Reis (2007), as estratégias adotadas focam em processos de revitalização ou renovação urbana, ou seja, são mais econômicas, e não sociais e com propósitos distributivos, somente com políticas compensatórias regulamentadas pelo município. O autor aponta como consequência do sucesso desse tipo de programa, o espírito empreendedor e o sentimento de associação comunitária.

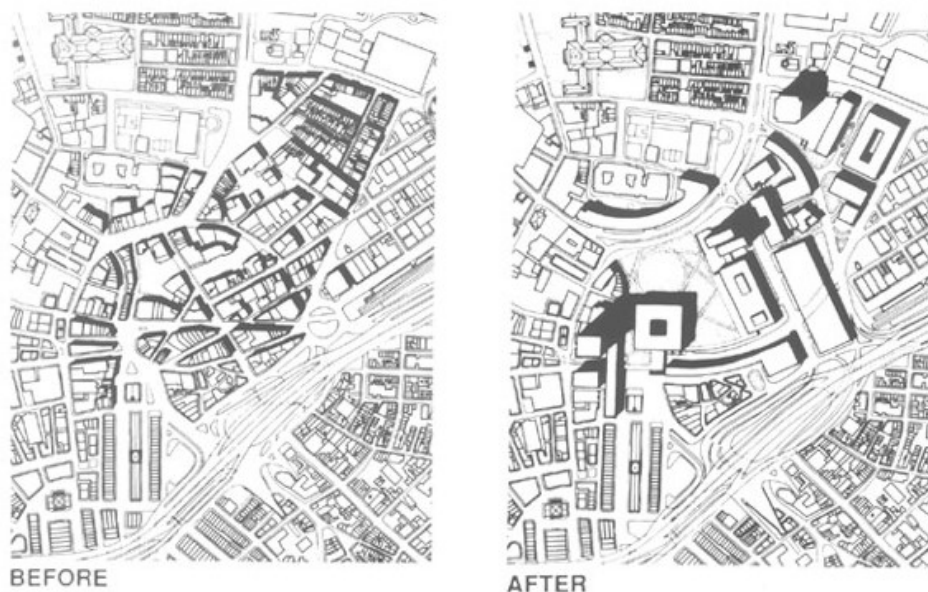
Além disso, os objetivos e estratégias dos americanos foram diferente dos europeus, como Vargas e Castilho (2009) destacam. Como exemplo, esses autores citam as cidades de Nova York e Filadélfia, onde a estratégia empregada foi visando o aumento da arrecadação de impostos nas regiões. Com isso, foram criados programas de recuperação do centro. A estratégia foi voltada à demolição dos edifícios e construção de novos empreendimentos, chegando inclusive a demolir um quarteirão inteiro para a construção de vias e edifícios.

O congresso norte-americano exigia que a área que iria ser desapropriada e demolida seguisse certos critérios. Segundo Vargas e Castilho (2009), essas áreas deveriam ser de uso predominantemente residencial, e com sinais claros de decadência física. Além disso, somente as áreas que tinham interesse imobiliário recebiam a intervenção, caracterizando o processo de gentrificação, ou seja, da expulsão dos moradores de baixa renda do local, para trazer habitantes de classes mais elevadas.

Calderari (2006) destaca que as intervenções realizadas nas cidades norte-americanas podem ser divididas em quatro áreas principais:

- criação de áreas para uso exclusivo de pedestres nas ruas de comércio;
- reconversão de edifícios históricos em usos comerciais, como restaurantes e locais de lazer;
- construção de centros comerciais no centro da cidade;
- construção de empreendimentos de uso misto, como hotéis com terminais de transportes e palácios de congresso.

O planejamento dessa estratégia se baseia em uma gestão comercial centralizada, onde, de acordo com Calderari (2006), o centro da cidade é transformado em um grande centro corporativo, tendo como base unidades de serviço e escritórios. O Quadro 2.2 mostra como ocorreu na cidade de Boston, com alguns locais sendo demolidos, dando lugar a grandes empreendimentos.



Quadro 2.2 – Antes e depois de uma área central na cidade de Boston.

Fonte: Calderari (2006)

O plano estratégico, além da construção desses centros comerciais, também se preocupou, como Vargas e Castilho (2009) destacam, com o isolamento térmico dos edifícios, com a implantação de jardins em suas coberturas, e o isolamento dos entornos, além da construção de hospitais, museus, escolas e centros cívicos na região central.

As cidades dos EUA iniciaram, de acordo com Vargas e Castilho (2009) nos anos de 1970 a 1990 a ideia de preservação patrimonial. Com isso, foram restaurados edifícios considerados históricos e significativos, aproximando-se mais da visão Europeia de intervenção, utilizando locais de antigas indústrias, estações de trem e mercado como centros comerciais. Com isso, estava terminada a era das demolições nos centros norte-americanos.

Para atrair investimento, os governos locais norte-americanos aumentaram, como descreve Calderari (2006), os incentivos fiscais no setor imobiliário, oferecendo regras mais flexíveis para os empreendimentos, além de união com empresas privadas. Portanto, nesse momento, os projetos se intensificaram em áreas específicas, que possam atrair rentabilidade para o investimento privado.

### 2.1.3.2 Barcelona

Nos centros Europeus, as intervenções foram voltadas para os valores emocionais que o centro impacta na cidade e nos habitantes. Além disso, Vargas e Castilho (2009) destacam que as intervenções não tiveram somente o foco comercial, e sim o objetivo de intervir buscando criar habitações de baixa renda e melhorar o transporte e os espaços públicos. Isso se deu a partir do maior controle do governo na criação das estratégias, e incentivos para pequenos comerciantes independentes.

De acordo com Claver (2006), o centro de Barcelona nunca foi completamente abandonado pela classe média, além de constituir uma ótima área comercial e um dos mais importantes centros culturais de lazer. Conhecido como Ciutat Vella, a zona central da cidade recebeu grande parte do incentivo destinado à reforma urbana (REIS, 2007), mas outros locais também foram contemplados.

A cidade de Barcelona se difere de todas as outras cidades anglo-saxônicas, de acordo com Claver (2006), pelo motivo de se observar o processo de *gentrificação* em vários outros lugares da cidade e não somente concentrado no Centro da cidade. Segundo o autor, esse processo ocorreu em decorrência dos Jogos Olímpicos, sediados em Barcelona no ano de 1992. A cidade de Barcelona, de acordo com Solá-Morales (1990, apud OLIVEIRA 2013, p.15), defende o ato de monumentalizar a periferia, tentando criar uma identidade histórica a partir de projetos urbanos em áreas periféricas.

O primeiro plano de reforma urbana que foi implantado na cidade do Barcelona chama-se Promoció Ciutat Vella SA (PROCIVESA), convertido atualmente para Foment de Ciutat Vella SA (FOCIVESA). De acordo com Robira (2011), esse plano é uma empresa semipública desde 1985, que tem trabalhado para conduzir as ações de transformações.

Claver (2006) afirma que a política adotada era para reverter a situação de degradação do bairro, apoiado, no caso de Barcelona, em três pilares:

- declarar o distrito como um Área de Reforma Integral;
- promover um plano de zoneamento territorial e um plano de uso dos estabelecimentos públicos, que dava controle para prefeitura de restringir certas atividades do centro;
- criação da Promoção da Ciutat Velle S.A. (PROCIVESA), uma empresa de capital misto, majoritariamente pública, para gerenciar a renovação do distrito.

O Procivesa é uma empresa com 60 % de capital público, para assim facilitar a aplicação de renovações, sendo que uma parte desse capital vem da administração local e nos últimos anos, recebeu apoio da União Europeia (REIS, 2007). Outra característica, de acordo do Reis (2007), é o fato do investimento privado se concentrar em empresas de capitais mistos.

## *CAPÍTULO 2*

Esse modelo misto de renovação urbana aumentou os investimentos no centro. Reis (2007) relata que esse aumento causou aquecimento imobiliário e atividade comercial, além de criar novos centros culturais. Segundo Claver (2006), o preço do metro quadrado da área do centro, antes de valor abaixo da média urbana, tornou-se o quarto mais caro da cidade de Barcelona.

Claver (2006) destaca também o aumento do turismo na cidade, especialmente depois dos Jogos Olímpicos, fato que contribuiu muito para a revalorização econômica da região. Segundo ele, praticamente 60% dos turistas passam pelo centro de Barcelona, trazendo dinamismo ao centro da cidade, com novos hotéis, e eventos.

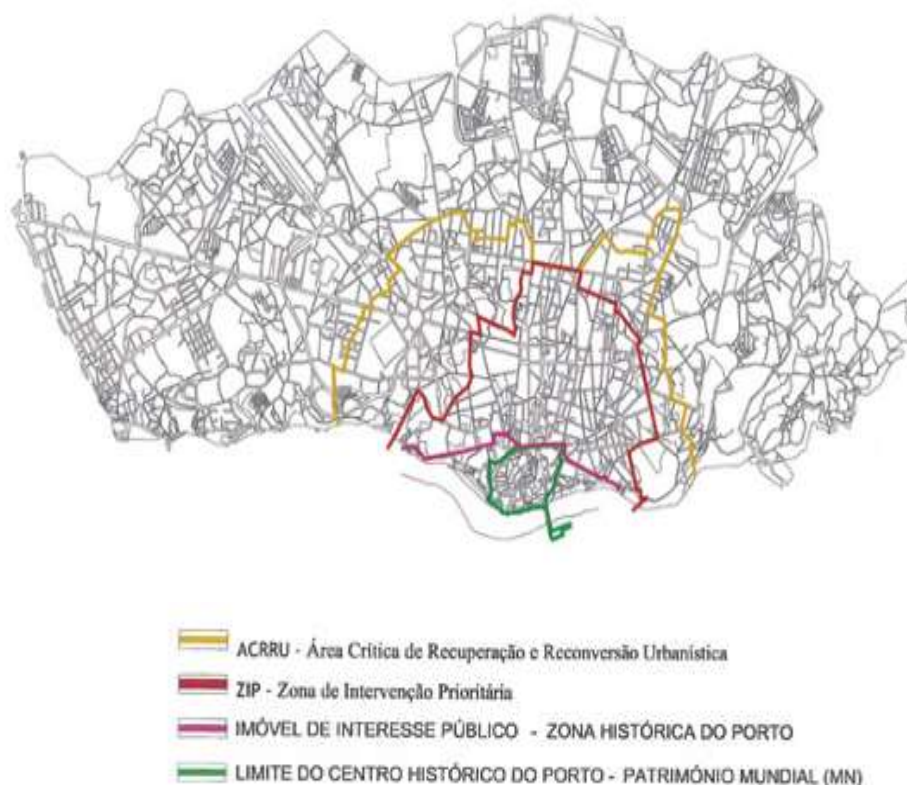
### **3 CIDADE DO PORTO**

De acordo com Queirós (2007), o centro da cidade do Porto já vivenciou três gerações de estratégias em torno da reabilitação. Essas estratégias vêm desde 1974, com as intervenções do Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL). A segunda geração teve início na década de 1990, com o patrimônio mundial e o Plano Porto 2001, que visava a reconfiguração da imagem da cidade e o turismo. Em 2002 teve início o plano atual, chamado Porto Vivo SRU.

A Porto Vivo SRU, de acordo com Ferreira (2013), é uma empresa de capitais públicos, do Estado, pela Instituição da Habitação e da Reabilitação (IHRU), e da Câmara Municipal de Porto, que tem como objetivo conduzir os processos de Reabilitação Urbana na Baixa Portuguesa. A Porto Vivo SRU atua, como explica Ferreira, elaborando estratégias de intervenção e mediando a relação entre proprietários e investidores ou arrendatários, na zona de intervenção estabelecida.

#### **3.1 ZONA DE INTERVEÇÃO**

O Programa que o Porto Vivo SRU desenvolveu chama-se máster plan Porto Vivo, que delimita-se em uma Zona de Intervenção Prioritária (ZIP), como afirma Ferreira (2013), identificada no Quadro 3.1 O ZIP integra o Centro Histórico (Patrimônio da Humanidade), a Baixa tradicional e áreas correspondentes ao desenvolvimento dos séculos XVIII e XIX. O Programa cria estratégias e alternativas específicas, porém conjuntas, para cada uma dessas diferentes áreas. Sendo que, o capital para desenvolver as estratégias é governamental, enquanto o dinheiro destinado para as obras e aplicação das estratégias vem de incentivos e investidores privados.



Quadro 3.1 - Área de intervenção do Porto Vivo, SRU.

Fonte: Porto Vivo SRU (2005).

### 3.2 METAS E MONITORAMENTO

As metas a serem alcançadas requalificam as funções urbanas da Baixa do Porto. De acordo com o Programa Porto Vivo SRU (2005), as principais metas estipuladas são:

- reabilitação, desenvolvimento e promoção de negócios na região;
- revitalização do comércio, dinamização do turismo, cultura e lazer;
- qualificação do domínio público.

Para isso, deverão ser criadas estratégias que permitam o alcance dessas metas. De acordo com Fernandes (2010), essas metas devem ser alcançadas com uma nova abordagem política, instruída na colaboração entre os setores público e privado.

Para monitorar todos os avanços que o Programa realiza, foi criado pela Câmara Municipal do Porto, de acordo com Ferreira (2013), um Gabinete de Monitorização, tendo sido estabelecido um Plano de Gestão

e na sequência um manual de monitoramento, em 2010, cuja última atualização foi realizada no ano de 2012. Esse monitoramento é dividido por eixos de supervisão para analisar separadamente os objetivos de cada eixo estratégico. Esses eixos são (PORTO, 2013):

- Eixo I – Proteção, Preservação, Restauro e valorização;
- Eixo II – Envolvimento da População.
- Eixo III – Turismo;
- Eixo IV – Indústrias Criativas;
- Eixo V – Rio Douro.

Os eixos temáticos, polos dinamizadores do todo o processo de regeneração no Centro Histórico do Porto, são os Eixos III, IV e V|.

O monitoramento tem como objetivo monitorar o Plano de Gestão do centro histórico do Porto (Patrimônio Mundial), implementando uma metodologia de informações periódica, sistemática e comparativa, além de garantir o cumprimento da legislação. Alguns objetivos específicos devem ser considerados, de maneira a assegurar a eficiência do Plano de Gestão do Centro Histórico do Porto (PORTO, 2013):

- identificar, registrar e relatar mudanças e tendências do Centro Histórico;
- avaliar e prever os impactos das medidas;
- orientar os responsáveis para uma gestão a longo prazo;
- assegurar uma atualização periódica e sistemática da documentação.

### **3.3 ESTRATÉGIA DE INTERVENÇÃO**

Para alcançar os objetivos, a Porto Vivo SRU (2005) prioriza, em seu Programa, o comércio e negócios, a habitação, fixando a população que já é residente e buscando novos habitantes, além do turismo, lazer e dos espaços públicos, criando ações específicas para cada região da ZIP.

#### **3.3.1 Reabilitações e Negócios**

O máster plan, apresentado pela Porto Vivo SRU (2005) mostra a necessidade de reabitar como umas das prioridades, pois como mostrou o Instituto Nacional de Estatística (INE) (2005) cerca de 23% dos alojamentos estavam desocupados na época da implementação do Programa, e aproximadamente 14% dos edifícios estavam parcialmente ou totalmente vagos.

### CAPÍTULO 3

Para trazer investimentos, o Programa sugere que os edifícios sejam divididos em apartamentos de menores áreas:

- Tipologias T0 e T1, para o público de estudantes;
- Tipologias T2 e T3, para os casais com até um filho vivendo na mesma moradia;
- Tipologia T4 e superior, para casais com mais de um filho morando na mesma residência.

Além de desses perfis de usuários, o Programa tem por objetivo atender outros tipos de classes, como aposentados, estrangeiros e a população de instalação sazonal. O programa instiga também uma estratégia voltada para a sustentabilidade, com políticas e práticas para habitações sustentáveis.

Para atrair investimentos e novos habitantes, o Programa elaborou uma lista de equipamentos e serviços, tanto públicos como privados, que irão ajudar a Região a ter resposta para diversas situações distintas, e para a diversificação da oferta:

- escolas, desde a infância até os dois primeiros ciclos;
- espaços públicos de qualidade, como estruturas verdes, de lazer e equipamentos para atividades culturais;
- comércio nas proximidades;
- patrimônio bem cuidado;
- locais para manutenção dos equipamentos;
- sistema de mobilidade.

A revitalização do comércio também é um dos principais vetores a seguir para recuperação da cidade. Como o Programa ressalta, para o sucesso do comércio deve-se atender aspectos de sustentabilidade e fidelização com o cliente e ser alicerçado à identidade da cidade, na sua história e no patrimônio, como o Vinho do Porto e produtos regionais de excelência. Além disso, deve-se focar em comércios que induzam a inclusão social dos estrangeiros instalados na cidade.

Outro fator é o desenvolvimento e promoção de negócios na zona delimitada, de maneira a potencializar a já forte tradição empresarial da região. A princípio deve-se incentivar novas indústrias de conhecimento, a partir de empresas inovadoras, relacionadas, por exemplo, à nanotecnologia, energia e saúde. Outro incentivo é unir essas empresas a universidades.

Há um grande incentivo à criação de um conjunto de atividades econômicas de apoio aos habitantes.

### 3.3.2 Turismo e Espaço Público

O turismo é uma aposta clara do projeto de reabilitação social e econômica do Porto. Para isso, o Programa visa potencializar a dinamização da atividade econômica local e cultural, revitalização e recuperação dos edifícios históricos e com valor patrimonial, além da projeção da imagem da cidade, nacional e internacionalmente. Seu objetivo é o turismo cultural, de conhecimento e profissional, de maneira a desenvolver negócios e atividades econômicas ligadas a ele.

O Programa também descreve como fundamental o desenvolvimento de oferta cultural multifacetada, com a capacidade de efetuar espetáculos e eventos, destacando a arte das ruas, baseada nas tradições locais. Paralelamente, deve-se melhorar o marketing dessas atividades culturais, de maneira a fomentar a atratividade de visitantes.

A intervenção apresentada pelo Programa destaca algumas melhorias para apoiar os visitantes, como a disponibilidade de informações atualizadas e completas nos locais de apoio aos visitantes e turistas com disponibilidade na internet para orientação.

O domínio público deve também receber intervenção, principalmente nas áreas de infraestrutura, mobilidade e os espaços de convívio. O conjunto de habitação e infraestruturas é essencial para suporte dos processos da intervenção, contudo a infraestrutura não se limita somente s habitações. É preciso analisar se a intervenção nas redes será renovada ou reforçada, com a criação de novas construções.

De acordo com o estabelecido no Programa, as infraestruturas que devem ter a qualidade melhorada são as de energia elétrica, ambientais com arborização, de segurança e de comunicações e dados de internet. Em nível habitacional, serão analisadas a infraestrutura elétricas, de água, esgoto e de telecomunicações, na perspectiva de médio prazo, ou seja, para atender os novos habitantes. Porém a grande preocupação é com o abastecimento de gás natural, tendo a necessidade de uma intervenção em larga escala.

O Programa descreve como uma deficiência da ZIP os espaços destinados à recreação, devendo ser inseridos espaços destinados a crianças e adolescentes. Observa-se que é fundamental que o espaço público atenda a altura os incentivos voltados para o comércio e para o turismo, com áreas voltadas para mercados e feiras temáticas, para assim estimular a nova indústria presente no local. Além disso, deve-se contemplar a arborização.

A mobilidade também será alterada, com incentivos ao funcionamento das linhas elétricas, retirada de estacionamentos a céu aberto, definição de áreas de estacionamentos, principalmente para residentes, melhorias dos movimentos dos pedestres e meios alternativos, como a bicicleta, com a implantação de ciclovias.

### **3.3.3 Modelo de Operação**

Será necessário, como o Programa descreve, a integração dos aspectos comerciais, de serviços, turismo, negócios e habitação na região. A sua estratégia principal é a criação de parcerias público privadas. Essas parcerias irão auxiliar nas áreas de tecnologia, na energética, ambiental, social e econômica, na mobilidade e na reabilitação física, contando com o empreendedorismo da comunidade privada.

Um Conselho de Opinião também será criado, para ajudar nas decisões do Programa, contando assim com a colaboração dos habitantes, para que as estratégias sejam implementadas.

## **3.4 INCENTIVOS**

O primeiro grande desafio vivido pelo Programa foi trazer investimento interno. Como Queirós (2007) analisou, os portugueses estavam mais entusiasmados com as terras livres na periferia do que com a reabilitação do centro, não enxergando a oportunidade de investimento. Essa falta de investimento, de acordo com Ferreira (2013), levou à falta de manutenção dos edifícios, alguns em um estado muito elevado de degradação, não tendo possibilidade de recuperação. Para isso foram criados Programas de incentivos para atrair investimentos.

### **3.4.1 Incentivos e Reabilitação Urbana**

Com o objetivo de apoiar financeiramente as operações de reabilitação urbana, foi criado, de acordo com Ferreira (2013), incentivos à reabilitação urbana para atrair ao máximo os investidores. Esses programas são destacados, como avalia Madeira (2009), como programas que se destacam pela diferente forma de intervenção e por serem programas que abrangem todo o território português. De acordo com Oliveira (2009), os candidatos para tais programas devem se apresentar na Loja de Reabilitação Urbana da Porto Vivo SRU.

#### **3.4.1.1 RECRIA – Regime Especial de Participação na Recuperação de Imóveis**

##### **Arrendados**

O objetivo fundamental do RECRIA, de acordo com Madeira (2009), é combater o efeito do congelamento de renda destinado a recuperar imóveis para aluguéis. De acordo com Ferreira (2013), os financiamentos na execução das obras de manutenção são fornecidos pelo Estado e pelos Municípios, para impulsionar o processo de reabilitação urbana, melhorando o estado de vida nos centros urbanos, conservando os edifícios.

Segundo Ferreira (2013), esse Programa se compõe em uma participação do fundo perdido, partilhado em 60% pela administração central, Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU),

40% pela administração municipal local, sendo que se pode aumentar em 10% para segurança contra risco de incêndio. Para salvaguardar o proprietário, segundo Madeira (2009), quando o Município os substitui na realização das obras, pode-se recorrer a empréstimos bonificados, para subsidiar o valor das obras não participadas. Outro benefício é, de acordo com Oliveira (2009), o alojamento assegurado pela Câmara, assegurando também o retorno do investimento em um prazo máximo de oito anos.

Apesar desse incentivo público, Madeira (2009) analisa que o programa não atende todas as expectativas sozinho, principalmente na cidade do Porto, onde, de acordo com o IHRU, até maio de 2003 só atendeu 1,42% dos edifícios considerados com necessidade de reabilitação. Para Madeira, um fator que pode ter contribuído com a fraca adesão ao Programa é o fato de a maioria da população afetada ser idosa, pensionistas ou aposentados.

#### **3.4.1.2 REHABITA - Regime de Apoio à Recuperação Habitacional em Áreas Urbanas Antigas**

De acordo com Ferreira (2013), o Programa REHABITA é uma extensão do programa RECRIA, e tem como objetivo apoiar financeiramente entidades municipais que gerem a reabilitação urbana. Segundo Madeira (2009), esse Programa se difere dos outros por não se focar somente em um edifício e sim em uma escala urbanística, que age na execução dessas obras de conservação, beneficiação ou reconstrução de edifícios, que tem como objetivo realocação provisórios ou definitivos.

O apoio oferecido pelo REHABITA é o mesmo que o RECRIA, tendo, de acordo com Ferreira (2013), o acréscimo de 10% a fundo perdido financiado pelo município e pelo IHRU, em obra com o mesmo modelo do RECRIA.

Esse Programa foi considerado por Madeira (2009) como um Programa que não deu certo devido à sua burocracia. A baixa adesão ao Programa deve-se à obrigação do Município de declarar a área onde se localiza o imóvel como ACRRU.

#### **3.4.1.3 RECRIPH - Regime Especial de Participação e Financiamento na Recuperação de Prédios Urbanos em Regime de Propriedade Horizontal**

Esse Programa trata o edifício como uma propriedade horizontal, dando, de acordo com Madeira (2009), um apoio financeiro às obras de espaços comuns, na forma de empréstimo bonificado. Somente são beneficiados edifícios que foram construídos até a data estipulada pelo Regulamento Geral de Edificações Urbanas (RGEU), e que tenham pelo menos quatro frações autônomas. Além disso, devem ser categorizados como obras de conservação urgente.

O valor máximo a ser destinado é de 20% da quantia total da obra, sendo que é possível fazer um empréstimo de 10 anos para o restante da obra (FERREIRA, 2013). De acordo com Madeira (2009), 60% desse valor é financiado pelo IHRU e os outros 40% pelo Município.

#### **3.4.1.4 SOLARH - Programa de Apoio Financeiro Especial Para a Reabilitação de Habitações**

Esse incentivo se destaca, segundo Ferreira (2013), como sendo o único apoio que não tem juros de empréstimo. Ele se destina a proprietários com menos capital que se encontravam dentro de um rendimento anual bruto, principalmente idosos com a aposentadoria, para realização de pequenas obras de conservação nos imóveis, devendo provar com a quanta de ganhos máxima estabelecidas.

Os empréstimos sem juros eram realizados, de acordo com Madeira (2009), seguindo várias medidas previamente estabelecidas, e o custo máximo da obra não podia ultrapassar os 11.971,15 € (euros), concedidos pelo IHRU. Segundo Ferreira (2013), pode ser concedido 30% do custo adiantado.

#### **3.4.2 Benefícios fiscais**

No intuito de dinamizar as operações urbanísticas, Ferreira (2013) aponta os impostos que foram alterados por Portugal como beneficiação fiscal:

- Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA) – reduzido em 6%, aplicado em empreitadas de reabilitação urbana ou outros imóveis, seguindo algumas condições pré-estabelecidas;
- Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) – foram isentos desse imposto os imóveis como monumentos nacionais, de interesse público e os de edifícios de reabilitação durante 2 anos, caso se encontre na ACRRU durante 5 anos;
- Imposto Municipal sobre Transações Onerosas de Imóveis (IMT) – são isentos desse imposto no ato da compra, prédios de interesse nacional, públicos ou municipais, quando as obras começarem em um prazo de 2 anos;
- Imposto sobre o Rendimento de Pessoas Singulares (IRS) – é deduzido 30% dos encargos para os serviços de reabilitação, com um limite de 500 € (euros) na coleta desse imposto.

#### **3.4.3 Incentivos Municipais**

Diversos benefícios foram estabelecidos pela Porto Vivo SRU, para incentivar os investidores e proprietários.

Um dos benefícios, o Programa VIV'A BAIXA, foi criado pela própria empresa, que vem gerindo suas atividades desde então (PORTO VIVO SRU, 2014). Esse Programa tem o intuito de beneficiar os

proprietários de obras de Reabilitação Urbana na Zona de Intervenção Prioritária. Seu objetivo é a redução de custos dos serviços, equipamentos, componentes e materiais de construção que serão utilizados em reformas de reabilitação, por meio de uma parceria com empreiteiras que se encontram em uma lista oficial.

Atualmente, de acordo com a Porto Vivo SRU (2014), existem os seguintes serviços a serem prestados: cerâmica e artigos sanitários, tintas e vernizes, elevadores e similares, estruturas de madeira, isolamento, impermeabilização, pavimentos de madeira, instalação elétrica, redes de distribuição, revestimento cerâmico, ferragens, fechaduras, telhas e plataformas elevatórias. Esse programa é subdividido em nove empreiteiras designadas na lista oficial.

Foram reduzidas também diversas taxas. Segundo Ferreira (2013), houve a redução de 80% na Taxa de Ocupação de Domínio Público, de 80% na Taxa de Licenciamento de Publicidade e de 50% na Taxa de Licenciamento / Autorização da Comunicação Prévia de Operações Urbanísticas. Os principais beneficiários dessas reduções são os imóveis localizados na Zona de Intervenção prioritária e situados na ACRRU, atuando também em parceria com o Programa VIV'A BAIXA.

Outro importante benefício citado por Ferreira (2013), é o SIM-PORTO, destinada a proprietários de edificações na ACRRU, que realizarem obras que entrem no critério do Programa, recebendo crédito em forma de outorga onerosa para construir novas construções em outras áreas da cidade do Porto, além dos limites estabelecidos pelos planos diretores municipais.

A Porto Vivo SRU e a Caixa Geral de Depósitos, criaram um Protocolo de cooperação bancário, beneficiando empresas e pessoas credenciadas no Programa Porto Vivo, com condições especiais de financiamento, de maneira a apoiar o empreendedorismo. Essas empresas devem adquirir ou fazer obras dentro da Zona de Intervenção Prioritária (FERREIRA, 2013).

Oliveira (2009) destaca o Programa Bolsa de Imóveis, que permite anunciar e pesquisar imóveis anunciados no site SRU, para assim dinamizar o mercado imobiliário no Centro de Porto. Para ter acesso a esse Programa, basta entrar no site e preencher um formulário de procura ou de oferta.

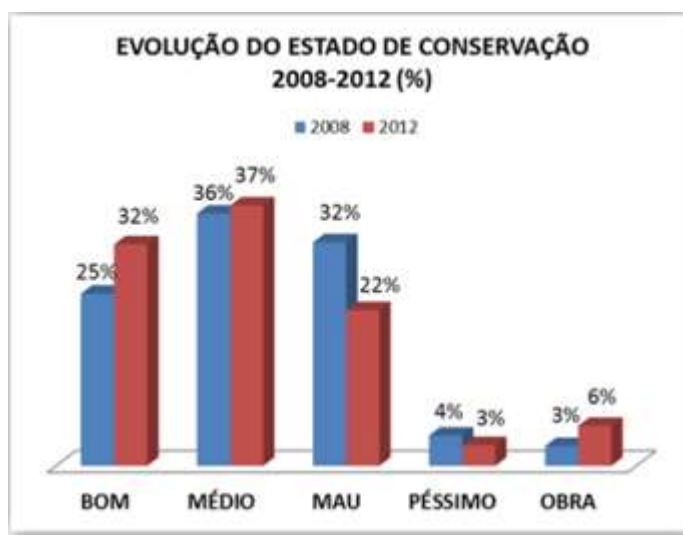
### **3.5 RESULTADOS**

A seguir são apresentados os resultados do Programa Porto Vivo SRU para a reabilitação da Baixa do Porto, relacionadas às estratégias que vem sendo implementadas desde 2002.

### 3.5.1 Estado de Conservação

De acordo com a Porto Vivo SRU (2013), no ano de 2012 o total de metragem reabilitada, somente na área de gestão do Programa, foi de 57.791,45 m<sup>2</sup>, sendo que 43.092,45 m<sup>2</sup> foram realizados pelo poder privado. Segundo Siqueira e Delgado (2012) os investimentos privados, apesar de Portugal ter adversidades na economia com restrições de acesso a créditos bancários, se mostram positivos, comprovando assim a existência de uma dinâmica imobiliária no setor e atração de investimentos privados.

Esses investimentos vêm melhorado bastante o estado de conservação dos edifícios como mostra o Quadro 3.2. Os números apontam a influência favorável que esses processos de reabilitação urbana têm exercido devido aos investimentos realizados pelo Programa, mostrando principalmente a diminuição dos edifícios classificados em pior estado de conservação, de acordo com o Quadro 3.3.



Quadro 3.2 – Evolução do Estado de Conservação 2008 – 2012 (%)

Fonte: Porto Vivo, SRU (2013)

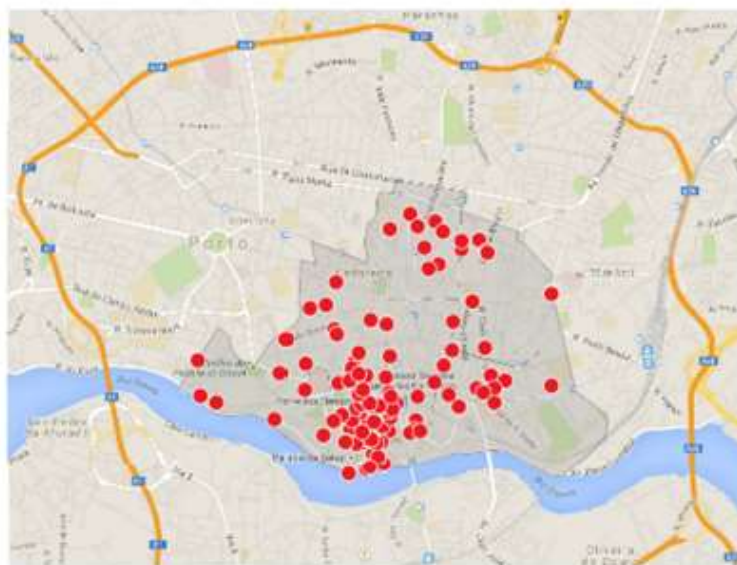
Quadro 3.3 – Estado de conservação dos imóveis

Níveis
BOM - Uma parcela em bom estado de conservação é uma parcela que: "apresenta poucos ou nenhum sinal de degradação; não necessita de qualquer intervenção de recuperação ou manutenção efetiva, requerendo apenas manutenção periódica ou preventiva".
MÉDIO - Considera-se que uma parcela está em médio estado de conservação quando: "apresenta sinais de desgaste ou deterioração, com danos reversíveis que não afetam seriamente o desempenho da função, requerendo intervenções pontuais de consolidação ou reparação".

Níveis
MAU - É considerado como encontrando-se em mau estado de conservação a parcela que: "evidencia sinais de degradação acentuada, com danos graves que afetam seriamente o desempenho da função, requerendo restauro extensivo. "
PÉSSIMO/RUINA - Considera-se em péssimo estado de conservação a parcela que: "perdeu a capacidade de desempenho da função por colapso total ou parcial."

Fonte: Porto Vivo, SRU (2010)

Pode-se observar também um aumento do número de obras de reabilitação, como ilustrado no Quadro 3.4. De acordo com Santos e Guimarães (2014), foram 115 obras lançadas no Centro do Porto, um aumento de 59 % em relação ao ano anterior, atingindo 194 obras de obras concluídas no ano.



Quadro 3.4 – Obras licenciadas – Dinâmica de reabilitação.

Fonte: Santos e Guimarães (2014)

Segundo Oliveira (2009), os principais imóveis que sofreram os processos de reabilitação foram essencialmente os vagos, destacando o fato dos imóveis alugados muitas vezes limitarem a reabilitação. Considerando-se que o principal motivo desse processo é a melhoria do valor do imóvel, isso resultará em aumentos em seu valor de locação, o que podem indispor a colaboração de seus locatários.

Porém, diferentemente do previsto, o número de habitantes tem diminuído. Como mostra a Porto Vivo SRU (2013), nas áreas do Núcleo Histórico, entre os anos de 1991 e 2011, todas as faixas etárias de

### CAPÍTULO 3

habitantes diminuíram, predominando os da faixa etária entre 25 e 64 anos. Assim, apesar dos imóveis estarem sendo revitalizados, não há a procura, por parte da população, por esses edifícios.

Oliveira (2009) analisou que o impacto do RECREIA não está sendo muito significativo sozinho. Porém, quando trabalhando junto com o Porto Vivo SRU tende a aumentar de produtividade, dizendo que para ter sucesso, é preciso ter simples compreensão e fácil acesso, melhorando quando todos os benefícios se encontram no mesmo lugar.

As Fotografias 3.1 e 3.2 ilustram as revitalizações realizadas pelo Programa Porto Vivo SRU.



Fotografia 3.1– Antes e depois da revitalização

Fonte: Porto Vivo, SRU (2010)



Fotografia 3.2– Antes e depois da revitalização

Fonte: Porto Vivo, SRU (2010)

### 3.5.2 Turismo

De acordo com Fernandes (2005), o resultado esperado da revitalização, em uma primeira etapa, estava relacionado ao aumento do fluxo de visitantes esporádicos, a partir da conservação da Zona Histórica do Porto considerada patrimônio histórico da UNESCO.

De acordo com a Porto Vivo SRU (2005), o turismo seria uma forma de dinamizar o centro histórico da cidade, que de acordo com Dias (2010), é formado predominantemente por pessoas que têm interesse em conhecer os Monumentos e os Sítios Históricos da cidade que estão nas áreas do ZIP. Nesse sentido, de acordo com o Jornal de Notícias (2015), o turismo na cidade do Porto e ao Norte aumentou nos últimos anos, mostrando o interesse pela cidade.

De acordo com a Porto Vivo SRU (2013), o turismo no Porto aumento significativamente. Uma prova disso foi o aumento considerável nos serviços e produtos turísticos disponibilizados pela Câmara Municipal do Turismo (CMP) para o Centro Histórico do Porto Patrimônio Mundial (CHPPM). Esses, passaram de nove, no ano de 2010, para 25, em 2012, segundo o Departamento Municipal do Turismo (2013). Nesse período duplicou o número de visitantes em postos de turismo na área, sendo que essas mudanças foram incentivadas pelo programa que auxilia a melhora da promoção e do acolhimento, sendo que o que mais se mostrou eficiente foi o de qualificação dos circuitos turísticos.

De acordo com a Porto Vivo SRU (2013), os incentivos trazidos pelo Programa também vêm melhorado bastante, mostrando que existiam quatro Hotéis e dois Hostels no ano de 2009, passando a oito Hotéis e dezenove Hostels, em 2012. Tal fato vem ajudando bastante na dinamização de outros estabelecimentos comerciais de apoio aos visitantes, assim como acontece com a reabilitação de edifícios. A Fotografia 3.3 ilustra o Hotel Carris Porto Ribeira, que passou pela revitalização promovida pelo Programa.



Fotografia 3.3 – Hotel Carris Porto Ribeira.

Fonte: Porto Vivo SRU (2013)

A Fotografia 3.4 mostra a fachada do principal hotel da região, de acordo com Ferreira (2013), o Hotel das Cardosas, cuja imóvel foi adaptado para funcionar como hotel, em decorrência do Programa de intervenção realizado.



Fotografia 3.4 – Hotel das Cardosas.

Fonte: Porto Vivo, SRU

Outro objetivo estratégico do programa Porto Vivo é a criação de uma indústria criativa que se inspire na excelência do Patrimônio Cultural, de acordo com a Porto Vivo SRU (2013), por meio de um *cluster* criativo. Esse, é um conjunto de empresas interligadas, que unem as suas informações em uma única plataforma de informações, contribuindo com o empreendedorismo e com a economia criativa.

De acordo com o Programa Porto Vivo (2012), a gestão do programa tem como objetivo utilizar da criatividade como fonte geradora de inovações e de empreendedorismo, para assim crescer a área urbana. Uma pesquisa desenvolvida por Barbosa (2014) revelou que 50,1% dos entrevistados por ele têm como preferência o turismo criativo, e 73,2% o turismo cultural. Os resultados revelam que o turismo ainda se mantém no centro patrimonial da cidade. Barbosa (2014) destaca que o turismo criativo gera empreendedorismo pela criação de novas empresas e postos de trabalho.

De acordo com a monitoração do programa Porto Vivo (2012), as instalações criativas realizadas no centro histórico aumentaram significativamente. Entre os anos de 2008 e 2010 eram 15, passando no ano de 2012 para 472 eventos culturais e artísticos ocorridos no espaço público. Os principais programas que incentivaram esse aumento de eventos foram o **Manobras no Porto**, que teve um grande impacto comunicativo, e o Hard Club, que proporcionou a realização de 429 eventos, na sua maioria concertos.

Nota-se que o objetivo estratégico que melhor está evoluindo é o destinado ao turismo, principalmente no centro. Porém, o objetivo de reabilitar a cidade não está evoluindo muito, com poucas pessoas se

mudando para o centro. Os dados da monitorização também revelam o aumento do comércio e serviços, principalmente destinados ao turismo.



## 4 CIDADE DE SÃO PAULO

A cidade de São Paulo pode ser considerada como uma cidade que cresceu desenfreadamente, sem planejamento a longo prazo, notando-se nos dias de hoje as consequências, como exemplo o trânsito e os transportes públicos, muito lotados. Esse crescimento desenfreado causou, como em várias outras cidades do mundo, a degradação e abandono de seu centro.

Com isso o Governo de São Paulo, com auxílio do Ministério das Cidades, vem tentando desenvolver modelos urbanos compatíveis com a cidade, para otimizar a utilização de sua região central.

### 4.1 HISTÓRICO DE MODELOS URBANOS

O governo da cidade de São Paulo começou a se preocupar com a revitalização do patrimônio histórico entre os anos de 1975 e 1979. De acordo com Nobre (2009), o primeiro edifício que o governo do município decidiu restaurar foi o Edifício Martinelli (Fotografia 4.1 e Fotografia 4.2), um dos mais importantes da época, sendo que era o mais alto da cidade e da América latina nesse período.



Fotografia 4.1 – Edifício Martinelli 1920, período de sua construção.

Fonte: Saconi (2013)



Fotografia 4.2 – Edifício Martinelli nos dias atuais e seu entorno modificado.

Fonte: Roncato (2016)

Porém, a cidade ficou alguns anos sem se preocupar diretamente com programas de incentivo à reabilitação. Nobre (2009) ressalta que até o ano de 1988, o único edifício que sofreu revitalização na cidade foi o teatro municipal. Como o Martinelli, o teatro foi renovado com dinheiro público e não tinha nenhum interesse em trazer as pessoas de volta para o centro, e sim renovar um patrimônio histórico.

O governo de Luiza Erundina (1989-1992), foi um marco para a restauração na área central de São Paulo. De acordo com Diogo (2004), isso se deveu ao aumento dos cortiços e ao crescimento desenfreado da cidade para as periferias. Para reverter essa situação, houve uma busca, por parte do governo municipal, de uma nova forma de moradia nas áreas centrais.

Além de finalizar obras de revitalização do vale do Anhangabaú, esse governo criou a primeira Operação Urbana destinada à reurbanização do centro, a Operação Urbana Vale do Anhangabaú. Nobre (2009) destaca também que essa Operação tinha como objetivos o melhor aproveitamento de edifícios vagos, uso residencial na área e preservação do espaço público.

Inicialmente essas obras no Vale eram para ser realizadas a partir de verba privada, mas não foi o que aconteceu. De acordo com José (2007), as obras foram realizadas a partir de verbas públicas, tanto pela falta de interesse dos investidores na época, quanto pela demora de aprovação dos projetos na Câmara. Nobre (2009) destaca que somente 13% das áreas construtivas adicionais previstas nas outorgas onerosas foram utilizadas, mostrando o fracasso da Operação Urbana.

No governo seguinte, gerido por Paulo Maluf, foi criado o Procentro, com os objetivos descritos por Diogo (2004, p.65):

O Procentro foi concebido para ter atuação direcionada à solução de problemas de deterioração ambiental e paisagística; de acesso, circulação e falta de estacionamentos; de obsolescência, subutilização e falta de investimentos no estoque imobiliário e de deficiência na segurança pessoal e patrimonial. Dentre as ações originalmente definidas, constavam a recuperação de fachadas, empenas cegas e imóveis pela iniciativa privada, neste último caso contando com incentivos fiscais, a regulamentação para anúncios, a implantação de equipamentos e mobiliário urbano, a elaboração de projetos de arborização e iluminação, a recuperação das calçadas, a ampliação da limpeza pública e o desenvolvimento de um plano de incentivo à cultura, lazer e turismo na Área Central.

Os dois principais feitos desse programa foram a Lei das Fachadas e a Operação Urbana Centro. De acordo com Nobre (2009), a Lei das Fachadas dava como incentivo a isenção de 10 anos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), para imóveis tombados que renovem suas fachadas. Foram apresentadas 56 propostas e apenas 9 delas foram aprovadas, até o ano de 2003.

Já na Operação Urbana Centro, segundo Nobre (2009), o incentivo era por meio de outorga onerosa, aumentando o coeficiente de aproveitamento para construções residenciais, hotéis, de uso misto e garagens. Porém, apenas 33 propostas foram feitas com base nesses incentivos, dessas 18 foram aprovadas, até o ano de 2003.

Os dados revelam que ambos os programas não tiveram grande sucesso.

No governo seguinte, o programa Procentro teve sua abordagem modificada. Assim, às operações urbanas se somaram planos de gestão do espaço público. Foi então criado o plano Reconstruir o Centro, coordenado pela Empresa Municipal de Urbanismo (Emurb) (NOBRE, 2009).

A Emurb criou, então, o Programa de Reabilitação da Área Central. Seu objetivo, segundo Nobre (2009), era reverter a desvalorização imobiliária e recuperar a função residencial desses imóveis, além da transformação sócio econômica, recuperação do ambiente urbano e melhoria do transporte e circulação. Para isso, foram realizados uma Operação Urbana e o Programa Morar no Centro.

A gestão seguinte acabou modificando consideravelmente o Programa, concentrando sua atuação de renovação na região da Luz. Entretanto, o programa foi cancelado pouco tempo depois (NOBRE 2009).

Para Nobre (2009), esses planos e projetos estabelecidos para renovar a área central foram insuficientes, pois ainda existem muitas áreas deterioradas, muitos edifícios ociosos.

Todos os projetos citados tinham estratégias muito parecidas, buscando investidores com incentivos financeiros. O baixo resultado levou o Governo de São Paulo a adotar uma nova estratégia para requalificar o centro, com base em incentivos culturais para atrair turistas e, assim, investidores.

Apesar dessa estratégia ser voltada para todo o centro, segundo José (2007), a região da Luz e Campos Elíseos na região do Bom Retiro é o principal alvo, por concentrarem monumentos de interesse patrimonial e propriedades do governo do estado. Assim, foram realizadas muitas reformas de renovação nesses distritos, a partir da década de 1990.

As reformas nos edifícios, de acordo com José (2007), iniciaram pelo Theatro São Pedro, seguido da Pinacoteca do Estado (Fotografia 4.3), instalação do Complexo Cultural Júlio Prestes e Sala São Paulo, reforma do Mosteiro da Luz e ampliação do Museu de Arte Sacra, revitalização do Jardim da Luz, da Igreja São Cristóvão, reforma do Hotel Florida e do edifício DOPS. Além dessas reformas, foram instalados os Museus da Língua Portuguesa e o Museu de Energia/Núcleo de São Paulo.



Fotografia 4.3 - Hall de exposições, entrada posterior à reforma e parte do Jardim da Luz, na Pinacoteca.

Fonte: Mosqueira (2007)

Nessa região, em 2001, além dessas intervenções, foi implantado o Projeto Monumenta-Luz, um programa do Governo Federal em conjunto com o Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), que visa, como aponta Diogo (2009), dinamizar os processos de preservação, gerando condições de desenvolvimento local, além de garantir a conservação e a continuidade pelos municípios. Esse Projeto prevê investir na cidade de São Paulo R\$ 9,7 milhões.

O Projeto Monumenta tem certas restrições. Como destaca José (2007), o financiamento só pode ser usado em edifícios de patrimônio histórico que estejam tombados. Essa condição, somada aos modelos burocráticos e administrativos, foi determinante para a baixa adesão.

Até o ano de 2006 não foram feitas quaisquer obras de recuperação em São Paulo. Segundo Diogo (2009), foram lançadas apenas quatro propostas e nenhuma delas foi aceita. Diogo ainda diz que a cidade de São Paulo pode lançar novos editoriais, se observar condições que favoreçam um resultado positivo.

## 4.2 MODELOS URBANOS ATUANTES

Apesar de falta de sucesso em trazer investimentos aos programas descritos anteriormente, o Governo de São Paulo ainda investe em programas para trazer mudanças no centro de São Paulo. Seu principal objetivo é tirar a ociosidade do local e fazer com que novamente seja uma área bem aproveitada.

Assim, pode-se notar vários programas em vários lugares diferentes do centro, inclusive com responsáveis diferentes.

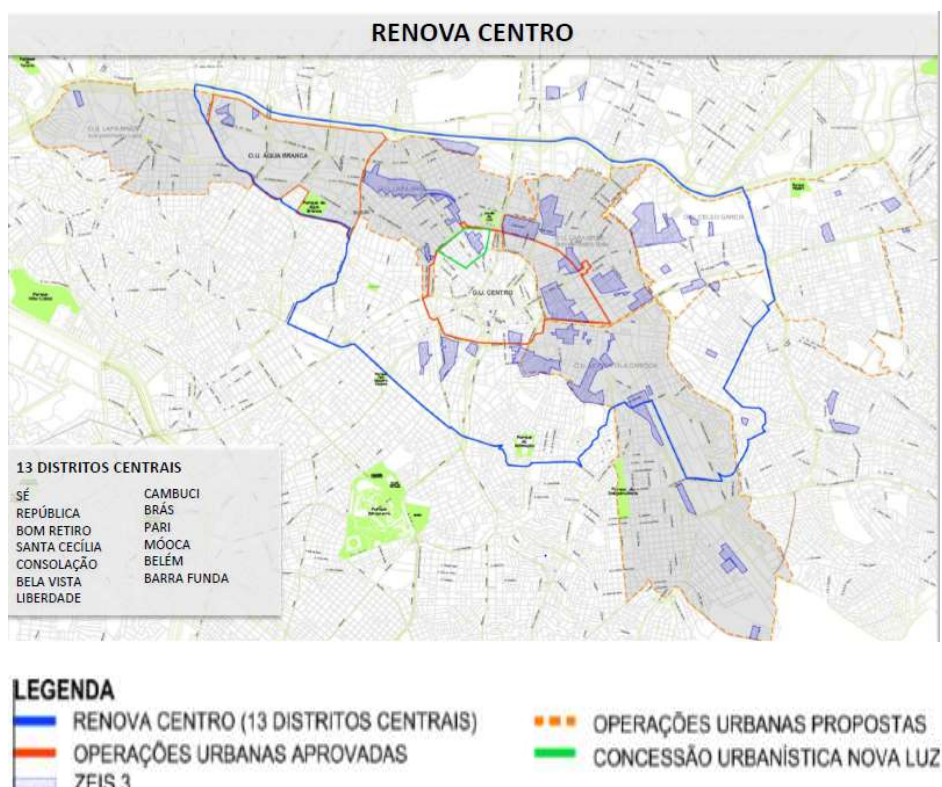
## 4.2.1 Renova Centro

Apesar das tentativas pouco sucedidas de trazer investimento para o centro da cidade de São Paulo, o Governo municipal de São Paulo lançou em 2010 o programa Renova Centro, considerado o maior programa de reforma de edifícios para fins habitacionais do país.

### 4.2.1.1 Metas

A ociosidade do Centro da cidade é um problema que atinge muitas cidades, e a cidade de São Paulo não foge desse problema. Em São Paulo, essa ociosidade não se deve à falta de atividades diárias, e sim à falta de habitantes, pois as ofertas de emprego nos distritos centrais ainda são bem elevadas. Com isso, a principal meta é trazer moradores para a área, especialmente de famílias de baixa renda, que trabalhem no centro.

O programa Renova Centro tem como principal objetivo trazer investimentos para o centro a partir da renovação de edifícios considerados abandonados e ociosos no centro da cidade de São Paulo. Os distritos contemplados são: Bom Retiro, Pari, Cambuci, Mooca, Liberdade, Bela Vista, Sé, República, Belém, Brás, Consolação, Santa Cecília (Quadro 4.1).



Quadro 4.1 – Zoneamento dos planos de intervenção do Centro de São Paulo – Programa Renova Centro.

Fonte: São Paulo, SP (2005)

Assim o governo vai arcar com a renovação dos edifícios, atendendo famílias de baixa renda (renda mensal de até 10 salários mínimos), trazendo essas famílias para viverem no centro, mais precisamente nos edifícios renovados. O Programa tem uma meta inicial de atender três mil famílias, sendo que 25% dessas unidades habitacionais deverão ser postas em alugues sociais (4 a 6 salários mínimos).

#### 4.2.1.2 Estratégias

O Programa Renova Centro é monitorado e administrado pela Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo (COHAB-SP), responsável tanto pelo planejamento da intervenção, quanto pela venda e gestão das unidades habitacionais. Essa Companhia é a principal responsável em favorecer o acesso às habitações para famílias de baixa renda na região metropolitana de São Paulo.

A COHAB-SP já tem experiências passadas em reabilitação de edifícios, Entre eles destacam-se o edifício Asdrúbal, localizado na Rua Asdrúbal do Nascimento, 274, concluído em 2009, com quarenta unidades habitacionais; o edifício da Riachuelo, localizado na Rua Riachuelo, 275, concluído em 2008, com 120 unidades habitacionais (Fotografia 4.4); e o edifício Senador Feijó, localizado na Rua Senador Feijó, 126, concluído em 2009, com 45 unidades habitacionais (SÃO PAULO, SP, 2012).



Fotografia 4.4 – Antes e depois da renovação do edifício Riachuelo.

Fonte: São Paulo, SP (2012)

O planejamento realizado para essas intervenções, foi dividido de forma cronológica, iniciando os programas em 2009, com a identificação dos edifícios vazios e ociosos, segundo alguns aspectos, como uma área construída mínima de 1000 m<sup>2</sup>, ter potencial de transformação de uso, e que o tombamento de preservação se refira somente à fachada.

Para o ano seguinte, deveria ter sido feita uma análise técnica, analisando a viabilidade inicial dos empreendimentos, se esses estão dentro dos Decretos de Interesse Social (DIS). Na sequência, nos anos de 2011 e 2012, deveriam ter sido analisadas as viabilidades financeiras e desenvolvidos os anteprojetos, além de busca de recursos e providências relacionadas às desapropriações.

Nesse mesmo intervalo de tempo deveriam ser elaborados os projetos de execução e os editais de concorrência, para que nos anos de 2012 até 2014 as obras pudessem ser entregues e vendidas pela gestão das Unidades Habitacionais (UHs), pela COHAB-SP. Entretanto, o objetivo inicial não foi alcançado, estando muito atrasado em relação a ele.

As Unidades Habitacionais serão, na sua maioria, de um dormitório, ou apartamentos conjugados, para melhor proveito da área. Seus principais alvos são pessoas que trabalham ou estudam no centro, e de baixa renda, de maneira a ajudar a reverter outros problemas como o déficit habitacional e o trânsito nos horários de pico, além dos objetivos de requalificação e dinamização do centro.

#### **4.2.1.3 Incentivos**

O Programa Renova Centro não tem incentivo fiscais ou benefícios para grandes investidores. O Programa em si é feito para induzir pessoas e famílias que trabalham no centro a morar no centro, a partir das novas unidades habitacionais que são adaptadas nesses edifícios que foram revitalizados e renovados.

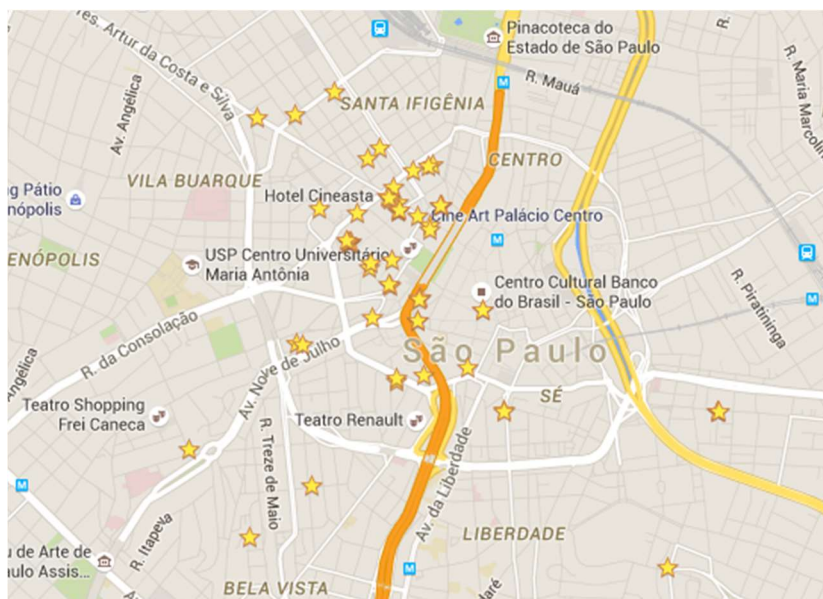
Os recursos financeiros, já que o Programa não busca nenhum tipo de investimento externo para executar as reabilitações dos edifícios, ficam a encargo da própria COHAB-SP, sendo retirados a princípio do Fundo Municipal de Habitação (FMH), ou de outros fundos que possam vir a ser criados, ou a partir de parcerias com outros órgãos públicos ou privados.

O incentivo para o investidor é a possível volta da dinamização do centro, principalmente em horários não comerciais, que é a principal deficiência do centro nos dias de hoje.

#### **4.2.1.4 Andamento do Programa**

O Programa tem, como já foi ilustrado no Quadro 4.1, uma zona de atuação específica já pré-determinada, onde a COHAB-SP tem a função de analisar e viabilizar os edifícios, seguindo características estabelecidas previamente, já descritas neste texto.

Foram viabilizados pela Fundação de Pesquisa em Arquitetura e Ambiente (FUPAM), da Universidade de São Paulo (USP), 58 edifícios para entrarem no Programa. Esses edifícios somam, ao todo, 1.722 Unidades Habitacionais (SÃO PAULO, SP, 2016). O Quadro 4.2 apresenta a localização dos edifícios que fazem parte desse Programa.



Quadro 4.2 – Edifícios do programa Renova Centro

Fonte: o Autor, a partir da ferramenta Google Maps (2016)

Apesar do número grande de edifícios integrados ao Programa, a maioria deles ainda se encontra em fases preliminares de projeto. Foram entregues apenas dois edifícios na Avenida São João números 605 e 613, subprefeitura da Sé, totalizando 50 Unidades Habitacionais (SÃO PAULO, SP, 2016).

O programa Renova Centro ainda conta com três edifícios em obras, localizados na Rua Avanhandava, números 63 e 65, e Rua Asdrúbal do Nascimento, número 268 (Fotografia 4.5), totalizando 59 Unidades Habitacionais. Os outros 53 edifícios ainda se encontram em fase de projeto, com 1.613 Unidades Habitacionais.



Fotografia 4.5 – Edifício Asdrúbal

Fonte: Programa Renova Centro (2010)

O principal desafio encontrado na gestão e realização do programa Renova Centro pela COHAB-SE, é na fase de desapropriação e realização dos projetos, como fica claro em São Paulo, SP (2012), onde é descrita a dificuldade em encontrar o proprietário para que seja feita a vistoria, que acaba evitando as vistorias, dificultando a avaliação estrutural do edifício. Assim, alguns edifícios foram desapropriados pelo Programa sem vistoria, sendo concebidos em estado de conservação precário.

Outra dificuldade encontrada pelo Programa é na realização dos projetos. Além da parte estrutural, é preciso contemplar a legislação e normas vigentes, principalmente em relação à segurança contra incêndios e a acessibilidade dos proprietários, principalmente com deficiências.

#### **4.2.1.5 Resultados**

Esse Programa apresenta um resultado incipiente, considerando-se o baixo alcance das metas estabelecidas. O planejamento feito em 2010 previa a venda, entre os anos de 2012 e 2014, de 1.722 unidades habitacionais, distribuídas em 58 edifícios. Até o momento foram entregues dois edifícios, totalizando 50 unidades habitacionais.

O edifício Cineasta (Fotografia 4.6) localizado na avenida São João, que antes era um hotel, foi o primeiro edifício concluído. Segundo Carli (2013), no interior do edifício foram construídos 50 apartamentos, sendo 35 com um dormitório e 24 unidades conjugadas. No térreo, foram mantidas as suas características

originais. Essas unidades habitacionais serão destinadas a artistas aposentados. O edifício, tombado pelo Patrimônio Histórico, teve a sua fachada restaurada.



Fotografia 4.6 – Edifício Cineasta no período posterior a renovação.

Fonte: Arantes (2014).

#### 4.2.2 SP Urbanismo

Em 2009, a Emurb foi dividida em duas outras empresas com diferentes focos, para otimizar e deixar o trabalho mais eficiente: a SP Obras e a SP Urbanismo. A primeira, vinculada à Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, e a segunda, à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A SP Obras tem como objetivo a execução dos projetos e obras, já a SP Urbanismo, a elaboração de projetos urbanos. A SP Urbanismo é uma empresa pública dividida em três diretoras, desenvolvimento e gestão, paisagem urbana, participação e representação dos empregados. A primeira inclui as Gerências de Intervenções Urbanas, de Operações Urbanas e a de Desenvolvimento, que cuida de todo o planejamento das intervenções. A diretoria de Paisagem Urbana cuida da análise, pesquisa, planejamento e desenho da paisagem da cidade. Já a última é a conexão entre ambas.

Assim o SP Urbanismo criou programas para revitalizar o centro da cidade, criando propostas de lazer e cultura em áreas centrais, atraindo visitantes rotineiros e embelezando essas áreas que antes estavam deterioradas e abandonadas. Os principais programas estão descritos a seguir.

#### 4.2.2.1 Vale do Anhangabaú

O Vale do Anhangabaú já sofreu intervenção com a Operação Urbana Vale do Anhangabaú, porém como já foi dito, os resultados não foram satisfatórios, deixando essa área central ainda com aspecto de abandono, além da falta de dinamismo nos horários não comerciais.

Com isso, foi apresentado em junho de 2015 um programa para requalificar e reurbanizar o Vale do Anhangabaú, resgatando suas características históricas e fazendo mudanças para melhorar a qualidade dos acessos e dos equipamentos que auxiliam no lazer e com informações, além de deixar a área mais iluminada.

O Projeto de acordo com São Paulo (2016), visa plantar um total de 480 árvores no Vale, com copas altas, para não obstruir o espaço e melhorar o microclima local. Serão instalados também jatos de água reciclada da chuva, para umedecer o ambiente, que irá contribuir também para a melhoria do microclima local.

A qualidade da iluminação também será melhorada. Isso será feito a partir de novos pontos de iluminação de altura variada, dependendo de sua proximidade com as árvores, em áreas bem abertas, ou próximas aos pedestres. Todos esses pontos serão automatizados, organizados por uma infraestrutura de telecomunicação no subsolo, que além de economizar energia, barateia a manutenção.

As estruturas de apoio, terão sanitários, posto de informações, ludoteca, cafés e lanchonetes, banca de jornal, bilheteria para o terminal de ônibus Pedro Lessa, além de um ponto de referência da Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social (SMADS). Essa infraestrutura tem como função melhorar o conforto, e oferecer novas possibilidades para o local. Além desses módulos de apoio, o projeto propõe a construção de uma nova arquibancada mirante e locais para sentar, atendendo 2.670 pessoas, em 800 m<sup>2</sup> de áreas de esportes e skate, e mais 800 m<sup>2</sup> de área infantil, de maneira a incentivar novos visitantes no Vale em finais de semana e horários não comerciais.

Para que todas essas propostas possam ser postas em prática, a mobilidade do local deverá ser modificada e facilitada, com melhorias do acesso de pedestres no Vale, e controle do acesso de veículos, com balizadores retráteis.

O Projeto vai estimular a ida de visitantes e turistas para o Vale, o que conseqüentemente irá melhorar a valorização do local, combatendo a deterioração do Centro. Outro benefício é o fato das atividades do Projeto serem de caráter social e cultural, o que incentiva ainda mais o turismo e o consumo.

Como São Paulo (2016) mostra, a SP Urbanismo estima aplicar R\$100 milhões com o desenvolvimento do Programa e com o projeto básico. Porém, desde a apresentação, em 2015, o Programa ainda não foi posto execução, devido à discussão para definir as estratégias da transformação.

A primeira opção é tratar o Vale como um espaço cultural, sendo gerido por uma organização sem fins lucrativos, podendo se incorporar em algum equipamento cultural, de educação ou tecnologia já existente. Na segunda opção, o Vale é orientado como um parque municipal, gerido por um conselho com representantes da sociedade civil. Nessa opção a participação da sociedade é bem mais evidente.

#### 4.2.2.2 Centro Aberto

Outra iniciativa que a SP Urbanismo realiza para atrair visitantes é a Centro Aberto. Diferentemente do projeto de requalificação do Anhangabaú esse projeto já está sendo executado na área central de São Paulo, mais precisamente no Largo Paissandu, Av. São João, Largo São Francisco e Praça Ouvidor Pacheco e Silva. Seus resultados já podem ser observados.

O projeto se baseia em induzir os visitantes do centro a permanecerem mais tempo no local, usufruindo dos espaços públicos. Para isso, além de melhorar o conforto dos usuários, ele também aumenta a percepção de segurança tanto dos pedestres como a dos ciclistas.

O projeto dispõe de equipamentos para uso, ou como chamam, caixa de ferramentas, dividida em seis setores.

O primeiro é o dos Bancos, Vasos e Balizadores. Essas instalações têm uso duplo, servindo de bancos para os usuários e também de vasos de plantas, ou de balizadores. Além disso, há o serviço de cadeiras portáteis, que o Programa disponibiliza.

O segundo grupo é o de Sinalização, Iluminação e Arte Pública. Seu principal objetivo é cuidar da sinalização para os usuários, com informações importantes, além de cuidar do visual da paisagem, com iluminação, tratamento do piso, painéis e jardins verticais.

O terceiro e o quarto focalizam a Infraestrutura do local. O terceiro prioriza as Atividades Cotidianas, desenvolvendo *parklets* nos lugares de vagas de carros, centros de informações e apoio e comida de rua. O quarto prioriza as Instalações de Serviços Públicos, como o de bicicletas compartilhadas e os locais apropriados para parar essas bicicletas, lixeiras para materiais recicláveis e banheiros públicos.

O quinto setor são as Atividades para os Usuários. Entre essas destacam-se os equipamentos de atividade física, atividades lúdicas, playground e tênis de mesa, além do serviço de *internet* móvel disponível no local.

O sexto e último setor é o de Sinalização Horizontal. Seu foco é a melhoria para os pedestres, por meio de travessias em diagonal, alargamento da zona de espera para a travessia, além de novas faixas e zonas de priorização de pedestres.

Para oferecer suporte ao Programa, é fundamental que tenham funcionários fixos, como zelador, monitoria, operação da mobilidade portátil e apoio para as equipes de campo.

É possível notar na Praça Paissandu (Fotografia 4.7) como foi bem-sucedida essa intervenção, aprovada por 94% da população (SÃO PAULO, SP, 2015).



Fotografia 4.7 – Praça Paissandu – Programa Centro Aberto.

Fonte: São Paulo, SP (2016).

Nos três locais onde o Programa foi implementado, os resultados foram satisfatórios. O Largo Paissandu e a Avenida São João registraram um aumento de 35,6% da permanência de visitantes em relação ao ano de 2013, enquanto na zona do Largo São Francisco o aumento foi de 122% (SÃO PAULO, SP, 2015).

O Quadro 4.3 mostra como foi o aumento de permanência nos dias úteis, mostrando o aumento mais significativo nos horários de almoço e final de expediente, demonstrando como a zona ainda é muito comercial.

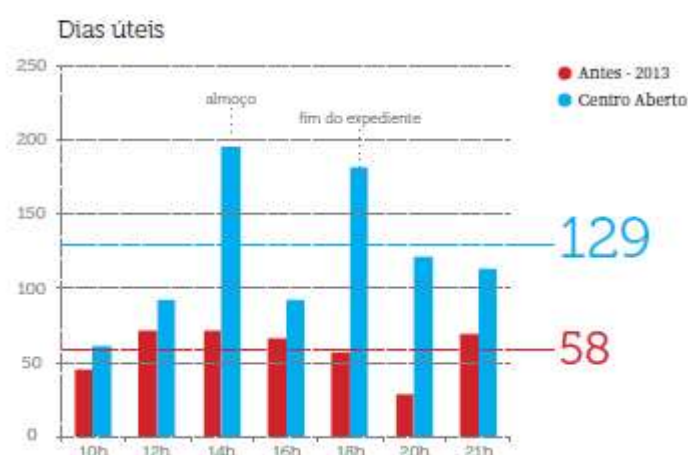
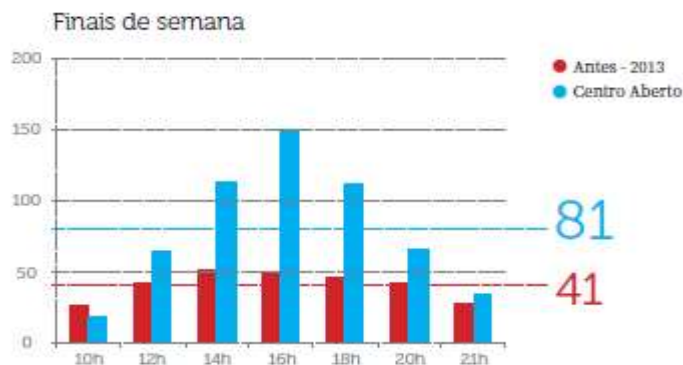


Gráfico 4.3 – Médias de pessoas que permanecem nas áreas públicas nos dias úteis – Centro Aberto

Fonte: São Paulo, SP (2015).

O aumento da movimentação de pessoas não se evidenciou somente nos dias úteis. Nos finais de semana o aumento também foi muito satisfatório, como mostrado no Quadro 4.4, embora ainda abaixo dos dias úteis.



Quadro 4.4 – Médias de pessoas nas áreas públicas nos finais de semana – Centro Aberto.

Fonte: São Paulo (2015).

Em decorrência do resultado positivo de ambos os Projetos, o Centro Aberto planeja implantar o Programa em outras áreas centrais, a partir da metodologia já testada e aprovada pela população.

### 4.2.3 Nova Luz

O Programa Nova Luz foi lançado no ano de 2005, na gestão do ex-prefeito José Serra, porém foi em 2011 que o projeto consolidado foi lançado. Nesse meio tempo não houve avanços significativos.

O Projeto consolidado tem a área delimitada pelas avenidas Cásper Libero, Ipiranga, São João, Duque de Caxias e rua Mauá (Quadro 4.5). Contemplando o bairro da Santa Efigênia, região central de São Paulo, tem em sua zona de atuação a *Cracolândia*, denominação popular para uma região central da cidade, onde existe historicamente um intenso tráfego e consumo de drogas, e os entornos da Estação Ferroviária da Luz. Sua área de intervenção tem 50 hectares totalmente edificadas.



Quadro 4.5 – Planta da Intervenção do Programa Nova Luz.

Fonte: São Paulo, SP (2011).

Essa intervenção, de acordo com Mazarini (2015) são ações do poder público em parceria com o setor privado, incentivando o uso residencial e comercial, esses nos térreos dos edifícios. O Programa possui três diretrizes principais: viabilizar os espaços públicos, incentivar novos residentes e empregos nessa área e novos programas para o perímetro.

Esse Projeto, de porte europeu e norte-americano, devido ao seu planejamento estratégico (BRASIL, 2009), utiliza o método cultural para atrair pessoas de maior renda a frequentarem o local, a partir de novas instalações de comércio e lazer. Um exemplo desse processo é o próprio Porto Vivo.

#### 4.2.3.1 Metas

O programa Nova Luz tem como principal objetivo resgatar a área como zona residencial, incorporações de novos usos e aumentar e dinamizar as já existentes na região, além de usar conceitos de sustentabilidade para projetar a localidade. Como Genghini (2013) ressalta, o Programa não deve utilizar verba pública, a Prefeitura adota um modelo de concessão urbana.

Em 2011 foi desenvolvido um Projeto, que tinha o objetivo de mostrar o planejamento e ações necessárias para requalificar a área zoneada. Os objetivos em que o projeto consolidado se baseou foi pela integração dos setores socioeconômicos, e o desenvolvimento sustentável para a promoção dos padrões, aumentando as áreas verdes e o uso eficiente do solo. Outro conceito sustentável utilizado no programa foi a tentativa de facilitar as viagens a pé ou de bicicletas (SÃO PAULO, SP, 2011).

Para as edificações, o objetivo do programa é desenvolver o uso misto, misturado o uso residencial, comercial, cívicos, educacionais e culturas, além de resgatar os patrimônios histórico presentes na região. Para funcionar esses setores mistos, foram previstas ligações adjacentes com outros bairros.

Para o espaço público, o Programa tem quatro objetivos principais que consistem em habitabilidade, que visa atender às necessidades dos residentes por meio da criação de amenidades, a conectividade, que visa facilitar os deslocamentos a pé e de bicicleta, o senso de lugar, que é a união das novas edificações com o espaço já construído, e a promoção da sensação de segurança no local.

#### **4.2.3.2 Estratégia**

O Projeto apresentado por São Paulo (2011), têm estratégias de sustentabilidade nos setores de transporte, água, saúde social e ambiental, e nos resíduos sólidos. Suas metas e estratégias são bem parecidas com os programas do Centro Aberto, como por exemplo a reutilização da água e incentivo do uso de bicicletas, deslocamentos a pé ou de transporte coletivo, restringindo os espaços para carros, além da promoção da reciclagem.

Para edifícios, as estratégias voltadas para a sustentabilidade, visam melhorar a eficiência energética dos edifícios, utilizar materiais de baixo impacto e baixa manutenção, além de minimizar o impacto das demolições.

As estratégias de desenvolvimento do Projeto consistem em demolições, renovações e construções. Dos 1.216.056 m<sup>2</sup> de área construída existentes, o programa prevê demolir 284.096 m<sup>2</sup>, que disponibilizará 191.508 m<sup>2</sup> de terreno que darão lugar para 1.079.062 m<sup>2</sup> de área construída de novas edificações.

Para os edifícios que serão renovados, a estratégia é dividi-los seguindo critérios, como se o imóvel fosse protegido, ou como patrimônio histórico ou como arquitetura singular, além de diferenciar qual o coeficiente de aproveitamento do imóvel, e qual imóveis com grande número de Unidades Habitacionais. O Projeto visa renovar 553 dos 942 imóveis da zona de intervenção.

A região, como mostra o projeto, vem perdendo muitos residentes, por isso é proposto o uso misto, visando manter os térreos como comércio e os edifícios para residências. A região será dividida em polos comerciais, de serviços, lazer e cultura e residenciais, para centralizar cada espaço para uma atividade distinta.

As estratégias criadas para alcançar os objetivos para o espaço público, como registra o Projeto, dividem-se em quatro princípios fundamentais para melhor qualificar as áreas públicas, seguindo como um princípio as estratégias de sustentabilidade para gerenciar e construir esses espaços, sendo ele dois de setores somente residenciais, um de cultura e entretenimento e o outro por polos de comercio e serviços.

Esses espaços públicos devem ser projetados respeitando a escala humana, ou seja, ter várias escalas de uso diferentes, podendo realizar grandes eventos, ou proporcionar certa privacidade para os visitantes, além de responder para com as questões climáticas do local, com locais com sombras e boa drenagem nos dias de chuva.

As atividades devem assegurar diversidade, e o espaço público deve ser projetado para atender qualquer tipo de evento, devendo realizar atividades para diferentes setores sociais e culturais.

#### **4.2.3.3 Incentivos**

Os governos de José Serra e Gilberto Kassab foram os grandes responsáveis pela criação dos incentivos fiscais, a partir de leis de incentivo, além de marketing para garantir que os investidores tivessem acesso a todas as informações

Logo após o início do programa Nova Luz, em 2005 foi aprovado também o programa de incentivo coletivo, com duração de 10 anos (BRASIL, 2009). Esse Programa de incentivo visa a redução de impostos como a redução de 50% no Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), redução de 60% do Imposto Sobre Serviços (ISS), caso os serviços sejam de construção ou pré-determinados pela lei, além da redução do Imposto sobre Transmissão Inter Vivos de Bens de Imóveis (ITBI), em 50%.

Além desses incentivos fiscais, o Programa também garante que depois de concluídos os investimentos, será garantido para as empresas, como aponta Mosqueira (2007), o Certificado de Incentivo ao Desenvolvimento (CID), que corresponde a 50% do investimento, no caso desse investimento ser residencial ou comercial. Caso o investimento seja para negócios no setor de serviço, o valor corresponde a 80%.

Em 2009 foi aprovada a Lei da Concessão Urbanística, uma Lei que dá poder de desapropriar qualquer região, desde que com interesse de renová-la ao poder privado em parceria com o poder público, ou seja, dá poder ao privado de negociar diretamente com os proprietários. Esta Lei causou muita discórdia com os moradores da zona de intervenção (MAZARINI, 2015).

#### **4.2.3.4 Andamento e Planejamento**

Como já foi dito anteriormente, o Projeto foi lançado em 2005, tendo sido lançado o projeto urbanístico preliminar somente em 2010.

Durante o período de lançamento do Programa até a apresentação do projeto preliminar foram criados incentivos e leis para apoiar o andamento do projeto. Contudo, o Projeto foi muito criticado pelos moradores que já residiam na zona de intervenção. De acordo com Mazarini (2015) houve uma preocupação por parte dos moradores e comerciantes que já estavam no local em relação a uma possível

#### *CAPÍTULO 4*

desapropriação. Isso levou a questionamentos, na tentativa de serem incluídos no processo de planejamento do Projeto.

Em 2011, o projeto preliminar foi alterado, de acordo com Mazarini (2013), sendo modificado por um projeto mais consolidado e detalhado, realizado por uma empresa privada. Baseado em modelos europeus, contemplou 55% da área térrea renovada, tornando os edifícios de uso misto.

Também no ano de 2011 foi fundado, segundo Mazarani (2015), um conselho para debater as moradias já urbanizadas, fazendo com que a continuidade do Projeto fosse interrompida em várias oportunidades, a partir de ferramentas políticas ou jurídicas.

No ano de 2013 o Projeto foi suspenso, como relata Genghini (2013), pelo motivo de não formar conselhos regionais populares. Pouco depois o prefeito Fernando Haddad abandonou o Projeto, demonstrando a inviabilidade e o desacordo para com o fato de empresas privadas tomarem as decisões a respeito das desapropriações. Porém, não foi descartada a possibilidade da colaboração do poder privado em projetos de requalificação.

## 5 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Como apresentado, a cidade de São Paulo e a do Porto são muito diferentes, por isso seria difícil fazer uma comparação entre elas, principalmente considerando-se seus quantitativos. Porém, segundo Dainezi (2014), os dois países, Portugal e Brasil, têm em comum o passado, pois o Brasil foi colônia de Portugal. Além disso, ambas as federações mudaram a legislação de ordenamento territorial, possibilitando o controle e ordenação no fragmentado crescimento da malha urbana. No Brasil, em 2001, com a validação do Estatuto da Cidade (EC) e em Portugal, em 2007, com a validação do Programa Nacional da Política de Ordenamento do Território (PNOPT).

Dainezi (2014) destaca também que em ambos os países existe formação de malha urbana em áreas separadas, e por vezes fragmentadas. Porém, o autor destaca que as causas disso não são as mesmas. No caso brasileiro existem ocupações relacionadas à fuga e estratégia da população de baixa renda e especulação imobiliária. No caso Português, é motivada pela herança cultural, formada por estratégias de localização e especulação imobiliária.

As cidades de grande e médio porte, em ambos os países, se desenvolveram de maneira fragmentada, ou seja, foram surgindo pontos nos entornos do centro, movidas principalmente pelo desenvolvimento industrial da cidade, de forma planejada ou não planejada. Isso, de acordo com Dainezi (2014), prejudicou a malha urbana, ou seja, priorizou lugares para investir com infraestrutura e equipamentos.

Com isso, o centro de algumas cidades acabou se deteriorando e degradando, pois com a saturação do centro, e com a expansão da malha urbana e a facilitação locomotiva surgindo nas cidades, houve essa fragmentação da cidade, principalmente da elite, que acabou degradando boa parte dos centros das grandes cidades.

Assim, muitas cidades de ambos os países estão elaborando estratégias com o objetivo de renovar e redinamizar o centro, trazendo investimentos, baseados em políticas de incentivo fiscal e benefícios tributários. No caso do Porto, houve somente três gerações marcantes das políticas, enquanto no caso de São Paulo, foram várias tentativas. É possível afirmar que, historicamente falando, a organização portuguesa é melhor do que a paulistana, pois nos últimos anos foram diversas tentativas falhas em trazer investimentos para o centro de São Paulo, com poucos resultados realmente satisfatórios.

As estratégias aprovadas em Portugal buscam a compactação das cidades e diminuição dos vazios na malha urbana, enquanto, como Dainezi (2014) aponta, no Brasil o plano de compactação não acontece, ressaltando ainda que o controle do crescimento fragmentado das cidades médias brasileiras não serve para aplicação direta.

É possível notar que em ambas as cidades ocorre a degradação e deterioração do centro urbano, graças à expansão da malha urbana. Segundo Dainezi (2014), em ambos os países ocorreram esses fenômenos, destacando que no caso de São Paulo foi devido à industrialização acelerada da cidade, ocorrendo fragmentação. No caso do Porto, houve uma primeira expansão em decorrência de Portugal receber muitas pessoas das ex-colônias, que foram para Porto e Lisboa, principalmente, buscando cidades mais industrializadas. Porém os centros estão perdendo população para as periferias desde o século XX.

Por isso são analisadas de forma paralela as políticas de reurbanização, focando nas reabilitações para uso residencial, mostrando os planos e incentivos que deram certo, ou não, quais foram as principais estratégias usadas para esse sucesso.

Além de analisar as reabilitações, são analisados os incentivos para dinamizar o centro, principalmente na área do turismo, cultura e lazer. São apresentadas as principais estratégias e intervenções que ocorreram em ambas as cidades.

## **5.1 REABILITAÇÕES DE EDIFÍCIOS**

Nessa seção é feita uma análise dos resultados obtidos, além das estratégias empregadas para a reabilitação dos edifícios, em ambas as cidades, sendo possível verificar quais situações podem ser positivas se incorporadas nos outros programas, e quais as principais falhas e problemas encontrados em cada um dos casos.

De início, é possível analisar o programa Nova Luz como sendo o mais parecido com o projeto Porto Vivo, e como Brasil (2009) destaca especialmente pela sua abordagem ampla, e planejamento estratégico integrado, levando em consideração todos os aspectos da região de intervenção em uma única grande estratégia regional, tanto a reabilitação de edifícios, quanto a maneira de dinamizar o espaço público e a região de modo geral.

Outro programa que o Centro da cidade de São Paulo dispõe hoje para reabilitar edifícios é o Renova Centro, que visa somente a reabilitação de edifícios para melhorar o dinamismo do centro, sem se preocupar em auxiliar os espaços ou equipamentos públicos.

Ambos os programas em São Paulo definem como público alvo famílias de baixa renda. Seus objetivos priorizam pessoas que já trabalham no centro, tentando solucionar o problema de falta de moradias, com

as unidades habitacionais destinadas a programas sociais, conciliando com o problema de dinamismo no centro.

O programa Porto Vivo SRU define como público alvo para as reabilitações, os jovens e novas famílias, além de estrangeiros. De acordo com Fernandes (2010), a intervenção vai causar um hibridismo social, fazendo misturas de diferentes tipos de pessoas no mesmo lugar, como ricos e pobres, migrantes e imigrantes na mesma área, e ainda julga como um triunfo do hibridismo na cidade, como sendo aquele que além de morarem no mesmo ambiente, ainda fazem eventos sociais mistos, desde que esse hibridismo não prejudique a gentrificação do centro. O Programa prevê a mistura de classes, como uma consequência positiva ao processo.

Já que com o investimento privado, o custo do imóvel iria aumentar, ocorrendo uma mudança do público alvo, o principal público que o plano de reabilitação quer trazer para o centro é o público jovem, como estudantes, novos casais e população de meia idade, que são incompatíveis com os preços (QUEIRÓS, 2007). Assim, a Porto Vivo SRU se responsabiliza em fazer planos e incentivos para trazer esse público ativo.

Os incentivos foram vários, e se destacam por não serem somente benefícios fiscais, ou seja, existem incentivos para empréstimos, destacando o SOLARH destinado a pessoas com menor poder aquisitivo, com empréstimos sem juros, além de incentivos que visam diminuir o valor da renovação, por meio de parcerias com empresas privadas.

Os incentivos do programa Porto Vivo são mais elaborados e amplos em relação aos incentivos sugeridos em quaisquer dos programas de São Paulo. No caso de São Paulo os incentivos se limitam à redução de impostos, porém o Programa do Porto auxilia com empréstimos bancários aos proprietários, além de programas, junto com o setor privado, para reduzir o custo da obra e dos materiais utilizados.

O número de imóveis que sofrem a revitalização no Porto aumentou consideravelmente com os incentivos, porém o número de habitantes não aumentou, como já descrito. Porém Santos e Guimarães (2014) destacam um aumento nas aquisições de imóveis, passando de 10 vendas por mês, em 2012, para 20 em 2014, com um valor acumulado de 150 milhões de euros nessas transações, em 2014.

Além do aumento das vendas, o valor imobiliário também aumentou, como afirma Ramos (2016) em 17,1% em 2015, tendo um valor acumulado de 43 % desde 2009. Para Ramos essa valorização é reflexo da dinamização da compra e vendas de imóveis, que também melhorou o ritmo da reabilitação urbana, havendo um crescimento no dinamismo de investimentos e a procura de edifícios para a reabilitação.

Segundo Carli (2013), os projetos do Programa Renova Centro podem ser alterados para se tornarem mais versáteis, porém destaca que programas como esse são importantes para a comunidade e ambiente

urbano. Além disso, a distribuição de Unidades Habitacionais vem sendo incorporada para o público alvo destinado, embora não na quantidade esperada.

O plano estratégico que mais se equivale ao plano elaborado pelo Porto Vivo é o Nova Luz, que apesar de não ter saído do papel, as estratégias de intervenção se assemelham muito às descritas pelo programa Porto Vivo.

Contudo, o Programa do Porto teve apoio e participação da população residente, que criou conselhos de jovens para auxiliar na abordagem do Programa. Outro aspecto é o fato do Programa do Porto criar incentivos para os proprietários de baixa renda, para que eles possam participar dos projetos, e não simplesmente vender o imóvel.

## **5.2 TURISMO E USO CULTURAL COMO FORMA DE INCENTIVO**

O dinamismo no centro da cidade também faz parte dos programas e projetos elaborados nas cidades. No caso da cidade do Porto, o grande foco do Programa é trazer os turistas, tanto os locais como os internacionais, a visitarem a cidade. Já no caso de São Paulo, o intuito dos programas é simplesmente trazer os habitantes da própria cidade a utilizarem o centro.

A estratégia que influenciou muito para que o Programa desse certo foi voltá-lo para o turismo e cultura da região do Porto. Nesse sentido, a cidade do Porto em 2014, segundo a European Consumers Choice (2014), foi eleita o melhor destino da Europa, o que ajudou a trazer turistas para a cidade, ajudado a aumentar a produtividade dos programas de reabilitação voltados para o turismo.

A vinda de turistas ajudou nessa reabilitação, de acordo com Ribeiro (2014), com base nas informações da Confidencial Imobiliário. O primeiro trimestre de 2014 caracterizou-se pela destinação da metade dos apartamentos licenciados para a reabilitação a projetos de alojamentos coletivos, ou seja, destinados ao turismo, estando localizados na zona histórica da cidade.

Para que o setor hoteleiro pudesse incorporar a estratégia de novas sedes no centro, foi necessário o incentivo a partir dos benefícios fiscais e parcerias com o setor privado, além do melhoramento dos espaços públicos para incentivar turistas e visitantes na cidade.

O Programa conseguiu atrair esse público. Assim, mais hotéis foram instalados no centro da cidade, ajudando na dinamização da região, além de trazer recursos econômicos para o comércio, dinamizando a sua economia.

A cidade de São Paulo já é um dos principais destinos brasileiros de estrangeiros, porém não se deve ao centro histórico e sim ao tamanho da cidade e à capacidade de atrair grandes eventos, que ocorrem em toda a cidade.

A tentativa dos planos de reabilitação do centro, descritos principalmente no Centro Aberto e no Vale do Anhangabaú, não tem como finalidade central incentivar turistas a ocuparem o centro, e sim visitantes da própria cidade a utilizarem o centro nas horas vagas. Isso pode ser concluído pela falta de incentivo de novos hotéis, focando nas estratégias de melhorar a qualidade do centro.

O programa Centro Aberto caracteriza-se muito pelo objetivo de dinamizar o centro nas horas não comerciais, criando eventos de rotina, que não incentivam a cultura e a história da cidade, e sim apenas a utilização do espaço público. Nesse sentido, pode-se notar que o maior aumento de visitantes foi nos horários de mudança de turno ou almoço, ou seja, o Programa está sendo utilizado principalmente pelos trabalhadores da região.

Outro exemplo da falta de vínculo com o turismo e a revitalização da cidade de São Paulo, é o fato do primeiro projeto de reabilitação já finalizado do Programa Renova Centro diz respeito a um antigo hotel, transformado em habitações, não sendo revitalizado com o intuito de hotel.

Porém o programa Nova Luz tem uma abordagem semelhante ao programa Porto Vivo quanto à preservação do patrimônio histórico, sendo essa uma das prioridades do Porto. As reabilitações desses edifícios, por seus diferenciais históricos e construtivos, em ambos os Programas, são tratadas de modo prioritário.

No caso da Luz, os edifícios de patrimônio histórico já têm o programa federal Monumenta, que mesmo estando em vigor, não tem tido muito sucesso. Foram poucos os edifícios renovados. Esses, foram renovados em governos anteriores, sem estratégia, somente para preservá-los.

### **5.3 CONSIDERAÇÕES**

A cidade do Porto, como já apontado, é consideravelmente menor que a de São Paulo, por isso que a comparação entre elas é uma tarefa difícil e um tanto injusta, tanto no quesito tamanho, quanto no critério idade da cidade.

No entanto, há uma semelhança inicial entre as políticas exercidas pelas duas cidades é nítida, considerando-se suas divisões territoriais e a criação de uma área de intervenção, além do fato de ambas criarem empresas de capital misto ou terem várias parcerias com o setor privado.

Os programas de reabilitação do centro são instrumentos utilizados por ambas as cidades, com diferentes objetivos. A cidade do Porto busca rejuvenescer a cidade, trazendo jovens e estrangeiros a morarem na cidade diferente da cidade de São Paulo, que tem como principal objetivo resolver o problema de moradia da população mais carente.

O fato dos programas de São Paulo não serem integrados e contínuos pode ser descrito como um dos principais problemas, o histórico dos programas mostra isso. A cada mudança de mandato são criados novos programas, ao invés de complementarem o anterior, na maioria dos casos. Além disso, destinam a órgãos diferentes a coordenação dos processos, que deveriam ser tratados como um problema com soluções integradas.

O programa Porto Vivo unifica todas as estratégias de revitalização do centro. Apesar de ser coordenado por uma empresa pública, tem muitas parcerias com o setor privado, que ajuda na vinda de investidores, além de trazer facilidades para os proprietários que querem aderir ao Programa. Isso reflete nos resultados obtidos por ela, muito expressivos quando são analisados os edifícios reabilitados. Porém é importante ressaltar que boa parte dos edifícios que foram reabilitados mudaram de função, alguns foram destinados ao aluguel, outras para o setor hoteleiro, ainda ocorrendo o problema de poucos habitantes na região.

Quando são analisados os progressos no centro do Porto, é possível identificar que os investimentos estão voltados principalmente para o turismo, e não exclusivamente à necessidade de levar moradores para a região. Assim, o Programa, se implementado em São Paulo, iria fugir da necessidade central de utilizar a reabilitações como ferramenta de combate à falta de moradia na cidade.

Ambas as cidades conseguiram dinamizar o centro por intermédio de atividades e eventos, porém, no caso de São Paulo, essas atividades se caracterizam por serem rotineiras, ou seja, são atividades para os habitantes do local, ou para visitas rápidas, diferentemente do Porto, que apesar de incentivar esse tipo de atividade, também elabora estratégias para auxiliarem turistas. Como exemplo, incentiva que o comércio seja voltado para cultura.

É válido ressaltar que os programas criados para dinamizar o centro de São Paulo estão sendo muito proveitosos, quando analisado os resultados, pois a dinamização em horários não comerciais está aumentando. Porém, esses programas não tem a reabilitação de edifícios como foco, como é possível observar nas estratégias do Porto Vivo e do Nova Luz. Os programas criados especialmente pelo SP Urbanismo são limitados, considerando-se a revitalização e reabilitação de edifícios.

## 6 CONCLUSÃO

Ao analisar todos os programas de revitalização do centro de ambas as cidades é possível notar a falta de continuidade dos programas de São Paulo, além da falta de um responsável pela elaboração de estratégias e planejamento, existindo diversas organizações responsáveis por diferentes planos. Diferente de Porto e Barcelona, que têm uma empresa responsável pela elaboração das estratégias.

É nítida a importância da revitalização do centro para o funcionamento da cidade. Porém, esses processos demonstram melhores resultados quando incorporados, a reabilitação de edifícios com a capacidade de recriar o espaço público, lideradas por parcerias públicas e privado.

Foi possível concluir a cidade do Porto e de Barcelona tiveram sucesso principalmente por possuírem estratégias conjuntas com o setor privado, além a unificação dos programas, que seria muito bem proveitosos para a cidade de São Paulo, a partir do momento que as estratégias tomadas fossem para todos os setores, e não para setores separados. O programa Nova Luz tem essas características, porém falhou na elaboração dessas estratégias, deixando o povo residente fora do processo, travando o programa diversas vezes no judiciário.

As estratégias tomadas no programa Porto Vivo, por serem unificadas, se mostraram mais decisivas. A partir do momento que separa as áreas de atuação, para diferentes setores de empresas que cuidaram de diferentes tipos de meios, como comércio e turismo, que desenvolve estratégias diferentes para cada localidade, focando no setor que mais precisa de auxílio no local, sendo possível identificar problemas em diversos setores da revitalização do Centro, aplicando as estratégias distintas nas diversas regiões, porém integradas com a zona de intervenção geral.

O que não é possível verificar nos programas em execução de São Paulo, onde cada um deles é destinado a funções específicas. Ou a reabilitação de edifícios ou a promover o dinamismo no centro, como exemplo. O programa Renova Centro só revitaliza edifícios, sendo de responsabilidade pelo setor de habitações da cidade, a COHAB-SP, enquanto os programas de interesse urbano são de responsabilidade do SP Urbanismo, que assim como a COHAB-SP trabalha para a cidade inteira e não somente para o centro.

Focar as estratégias de revitalização do centro em uma única empresa ou órgão responsável, afunilando todos os incentivos em um único órgão responsável, desburocratizando os processos, uma única empresa

## REFERÊNCIAS

responsável também facilita a comunicação entre os proprietários e investidores, criando um órgão intermediador dos processos.

Outro aspecto que é muito mais elaborado no caso de Porto do que em São Paulo, são os incentivos, mais uma vez mostrando a importância da união com o setor privado, onde os incentivos não se baseiam somente com benefícios e reduções fiscais, por intermédio de reduções tributárias. Mas sim por meio de reduções de preços de serviços e materiais para os investidores, com parcerias com empreiteiras e fornecedores, como exemplo o programa VIV'A BAIXA.

Outro tipo de incentivo que valeria ser utilizado pelos programas de São Paulo são os empréstimos bancários, que assim como os incentivos de Porto, dividem os empréstimos por intermédio de motivação, ou seja, proprietários podem fazer empréstimos quando quiserem alugar os apartamentos do próprio edifício, ou no caso de serem proprietários residentes. Porém se tendo melhores taxas de juros quando se enquadrarem em famílias de baixa renda.

O fato dos programas de dinamização do centro de São Paulo estarem sendo um sucesso, não muda o fato de que esses programas estariam melhores integrados com a reabilitação de edifícios se houvesse uma estratégia que utilizasse esse dinamismo como ferramenta para atrair investidores, assim como o Porto Vivo faz. Que poderia ser resolvido com a unificação do problema da deterioração do centro em um único órgão público. Inter-relacionando as estratégias de reabilitações e de dinâmica do centro.

Assim, fico como sugestão de pesquisa os valores que seriam economizados ou não nesses processos de reurbanização, ou seja, se ficaria mais barato, viabilizar os projetos de reurbanização, ou construir novos sistemas de infraestrutura em outras regiões, verificando a diferença entre os valores.

Outra sugestão de pesquisa futura é encontrar como que o turismo influencia diretamente com os processos de revitalização do centro, demonstrando efetivamente se é com o turismo o melhor jeito de atrair investimentos no centro. Com estudo de caso de diversas cidades que usaram o turismo como foco da renovação, e cidades que não usaram, comparando assim as diferenças de valores que entraram.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**ARANTES, Fabio.** Prédio na região central é revitalizado e transformado em moradia para artistas. **2014.** Disponível em: <<http://www.capital.sp.gov.br/portal/noticia/5137#ad-image-0>>. Acesso em: 19 jun. 2016.

BARBOSA, Ricardo Jorge Soares. **A INFLUÊNCIA DAS INDÚSTRIAS CRIATIVAS SOBRE O TURISMO NA CIDADE DO PORTO.** 2014. 92 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Gestão em Marketing, Escola Superior do Porto, Porto, 2014.

BOMFIM, Valéria Cusinato. **BOMFIM, V. C. (2004). Os espaços edificados vazios na área central de São Paulo e a dinâmica urbana. Dissertação de mestrado. São Paulo, Epusp.** 2004. 132 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BRASIL. Brasil. Ministério das Cidades. Ministério das Cidades. **Reabilitação de Centros Urbanos.** Brasília: Nda, 2005. 84 p.

BRASIL, Maria Aparecida. **PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO EM SÃO PAULO: PROJETO DE REVITALIZAÇÃO CENTRAL "NOVA LUZ".** 2009. 72 f. TCC (Graduação) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo - DAUP, Universidade Estadual Paulista - Unesp, Bauru, 2009

CAMPOS, Candido Malta. **CONSTRUÇÃO E DECONSTRUÇÃO DO CENTRO PAULISTANO.** In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, X., 2003, Belo Horizonte. Anais do X ENA. São Paulo: Nda, 2004. p. 1 – 1

CALDERARI, Elaine Saraiva. **Revitalização urbana de Ribeirão Preto - SP.** 2006. 215 f. Monografia (Especialização) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2006.

CARLI, Sandra Maria Marcondes Perito. **PROPOSTA DE PROJETO INCLUSIVO PARA O PROGRAMA RENOVA CENTRO – COHAB SP.** In: LARES, 13., 2013, São Paulo. Nda. São Paulo: Nda, 2013. p. 1 - 16.

CLAVER, Nuria. A Ciutat Vella de Barcelona: Renovação ou gentrificação. In: ZACHARIASEN, Catherine Bidou. **De Volta à Cidade: Dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos.** São Paulo: Annablume, 2006. p. 145-166.

## REFERÊNCIAS

CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda. Ordenamento e Planeamento Territorial: A Falta que faz o Plano Metropolitano. **Scripta Nova**, Barcelona, v. 12, n. , p.1-2, 1 ago. 2008.

COTELO, Fernando Cardoso. **Revitalização do centro histórico de São Paulo e habitação popular: microeconomia e microgeografia**. 2008. 128 f. Tese (Doutorado) - Curso de Economia, Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2008.

CRUZ, Ana Rita; PINTO, Hugo. A Cidade e o Turismo: O Urbano como Produto Turístico. In: SEMINÁRIO HISPANO-LUSO DE ECONOMÍA EMPRESARIAL, 10, 2008, Huelva. **Nda**. Huelva: Nda, 2008. p. 1 - 14.

DAINEZI, Plínio Marcos. **Análise dos processos e Instrumentos de ordenação do Território: Comparação entre Brasil e Portugal..** 2014. 170 f. Tese (Doutorado) - Curso de Geografia, Instituto de Geociências e Ciências Exatas do Campus de Rio Claro, Rio Claro, 2014.

DIAS, Francisco. Estatísticas de Turismo Urbano. O Centro Histórico do Porto e o Turismo. In: ACTAS, ., 2010, Porto. **Centros Históricos: Passado e Presente**. Porto: Nda, 2010. p. 165 – 197

DIOGO, E. **Habitação Social no contexto da reabilitação urbana da área Central de São Paulo**. 2004. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

DIOGO, Érica (Org.). **Recuperação de Imóveis Privados em Centros Históricos**. Brasília: Sylvia Braga, 2009. 304 p.

FERREIRA, Sara Cristina Alves Pereira. **Relatório de Estágio Realizado na Porto Vivo, SRU**. 2013. 128 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Reabilitação Urbana, Instituto Politécnico de Tomar, Tomar, 2013.

Fernandes, J. (2005). **Reabilitação de centros históricos e reutilização da cidade: o caso de Porto-Gaia**. In Conservar para quê: 8ª Mesa- redonda de Primavera, Porto 213-230. Março 2004.

FERNANDES, José A. Rio. Centros históricos e urbanismo: questões, reflexões e inquietações, a propósito do Porto. In: ACTAS, ., 2010, Porto. **Centros Históricos: Passado e Presente**. Porto: Nda, 2010. p. 12 - 26.

FORTUNA, Carlos. **Os Centros das Nossas Cidades**. In: OFICINA DO CES, 62., 1995, Coimbra. O Planeamento Estratégico das Cidades. Porto: Nda, 1995. p. 1 - 13.

GENGHINI, Marco Aurélio Barberato. PROJETO “NOVA LUZ” (2005-2013):: INTERVENÇÃO NA PROPRIEDADE PRIVADA E PARTICIPAÇÃO DO PODER ECONÔMICO NAREQUALIFICAÇÃO URBANA POR MEIO DA CONCESSÃO URBANÍSTICA. **Ciências Sociais Aplicadas: em revista**, Paraná, v. 13, p.37-51, jun. 2013.

**JORNAL DE NOTÍCIAS.** Porto, 1 set. 2015. Disponível em: <[http://www.jn.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Porto&Concelho=Porto&Option=Interior&content\\_id=4756823](http://www.jn.pt/paginainicial/pais/concelho.aspx?Distrito=Porto&Concelho=Porto&Option=Interior&content_id=4756823)>. Acesso em: 1 set. 2015.

JOSÉ, Beatriz Kara. **Políticas Culturais e Negócios Urbanos: A Instrumentação da Cultura na Revitalização do centro de São Paulo.** São Paulo: Annablume, 2007. 278 p.

KEHDI, Paulo. **Com Cisão da Emurb, surge a SP Urbanismo.** 2010. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento\\_urbano/noticias/?p=18711](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/desenvolvimento_urbano/noticias/?p=18711)>. Acesso em: 26 abr. 2016.

MADEIRA, Cátia Alexandra Costa Luís - **A reabilitação habitacional em Portugal.** Avaliação dos programas RECRIA, REHABITA, RECRIPH e SOLARH. Lisboa : FA, 2009. Tese de Mestrado

MAZARINI, Ana Carolina Lirani. **AMOALUZ, A ASSOCIAÇÃO E OS SEUS ATORES SOCIAIS CONTRA UMA INTERVENÇÃO INDIFERENTE.** 2015. 14 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Nda, Unesp- Marília, Marília, 2015.

MOSQUEIRA, Tatiana Meza. **Reabilitação da região da Luz - Centro Histórico de São Paulo:** Projetos urbanos e estratégias de intervenção. 2007. 192 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.

NOBRE, Eduardo Alberto Curse. **Políticas Urbanas para o centro de São Paulo:** Renovação ou Reabilitação? Avaliação das propostas da prefeitura do município de São Paulo de 1970 a 2004. 2009. 18 f. Monografia (Especialização) - Curso de Nda, Nda, São Paulo, 2009.

OLIVEIRA, Marlene da Luz Moreira de. **Intervir no Centro Histórico do Porto.** 2013. 100 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Arquitetura, Universidade Lusófona de Porto, Porto, 2013.

OLIVEIRA, Rafael Marques de. **Reabilitação Habitacional e Arrendamento:** Estratégias de investimento. 2009. 104 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Planejamento, Universidade do Porto, Porto, 2009.

## REFERÊNCIAS

- PORTO VIVO SRU. (Org.). **Ampliação da Residência 3ª Idade**. Disponível em: <[http://www.portovivosru.pt/morro\\_se/index.php?m=14](http://www.portovivosru.pt/morro_se/index.php?m=14)>. Acesso em: 27 mar. 2016.
- PORTO VIVO SRU. (Org.). **Relatório de Monitorização**, 2012. Porto: Porto Vivo, Sru, 2013.
- PORTO VIVO SRU. **Revitalização Urbana e Social da Baixa do Porto**. Porto, 2005
- PORTO VIVO SRU (Porto). Programa VIV'A BAIXA. 2014. Disponível em: <<http://www.portovivosru.pt/pt/incentivos/programa-viva-baixa>>. Acesso em: 23 mar. 2016.
- QUEIRÓS, João. ESTRATÉGIAS E DISCURSOS POLÍTICOS EM TORNO DA REABILITAÇÃO DE CENTROS URBANOS: Considerações exploratórias a partir do caso do Porto. *Sociologia: Problemas e Práticas*, Porto, v. 55, n. , p.91-116, jan. 2007
- SEQUEIRA, José; DELGADO, Ana. UMA ABORDAGEM INTEGRADA DA REABILITAÇÃO URBANA NA BAIXA DO PORTO: A AVALIAÇÃO DO IMPACTE DO PROJETO DE REABILITAÇÃO DO QUARTEIRÃO DE CARLOS ALBERTO. In: WORKSHOP APDR, 15., 2012, Évora. **Políticas Públicas**. Évora: Nda, 2012. p. 304 – 322
- RAMOS, Ana Regina. Imobiliário no Centro Histórico do Porto valorizou quase 20% no ano passado. **Jornalismo Porto Net**. Porto, p. 1-1. 30 mar. 2016. Disponível em: <<https://jpn.up.pt/2016/03/30/imobiliario-no-centro-historico-do-porto-valorizou-quase-20-no-ano-passado/>>. Acesso em: 10 maio 2016
- REIS, Márcio Vinicius. **Princípios da Conservação Urbana Integrada e o Programa Monumenta - Luz**. 2007. 136 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Habitação: Planejamento, Gestão e Tecnologia, Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, São Paulo, 2007.
- RIBEIRO, Rita (Org.). **Turismo impulsiona reabilitação no centro histórico do Porto**. Lisboa: Nda, 2014
- ROBIRA, Rosa Tello. **POLÍTICAS PÚBLICAS URBANÍSTICAS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN BARCELONA**. 2011. 27 f. Tese (Doutorado) - Curso de Nda, Universitat de Barcelona, Barcelona, 2011.
- RONCATO, Rafael. **Passeio a pé revela as belezas escondidas do centro de São Paulo**. Disponível em: <<http://guia.uol.com.br/album/2015/07/29/as-belezas-escondidas-do-centro-de-sao-paulo.htm?abrefoto=8>>. Acesso em: 19 jun. 2016.

SACONI, Rose (São Paulo). **Como era São Paulo sem o edifício Martinelli**. 2013. Disponível em: <<http://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo,como-era-sao-paulo-sem-o-edificio-martinelli,9083,0.htm>>. Acesso em: 07 jun. 2013.

SANTOS, Álvaro; GUIMARÃES, Ricardo. **Observatório da Reabilitação da Baixa do Porto**. Porto: Confidencial Imobiliário, 2014. 13 slides, color.

SÃO PAULO. Daniela Zilio. Cohab-sp (Org.). Programa Renova Centro. São Paulo: Nda, 2012. 20 slides, color.

SÃO PAULO. HABISP. (Org.). **Produção de Unidades Habitacionais**. 2016. Atualização diária. Disponível em: <[http://www.habisp.inf.br/obras2/35?spre\\_slug=se](http://www.habisp.inf.br/obras2/35?spre_slug=se)>. Acesso em: 28 abr. 2016.

SÃO PAULO (Município). Decreto nº 52.942, de 24 de janeiro de 2012. **Institui O Programa Habitacional Renova Centro e Os Procedimentos Para A Sua Implantação**. São Paulo, 8 fev. 2012. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/decreto/2012/5295/52942/decreto-n-52942-2012-institui-o-programa-habitacional-renova-centro-e-os-procedimentos-para-a-sua-implantacao>>. Acesso em: 28 abr. 2016.

SÃO PAULO (Município). **Programa de Incentivos Seletivo**. São Paulo, Disponível em: <[http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios\\_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=08122005L140960000](http://www3.prefeitura.sp.gov.br/cadlem/secretarias/negocios_juridicos/cadlem/integra.asp?alt=08122005L140960000)>. Acesso em: 06 maio 2016.

SÃO PAULO. Prefeitura de São Paulo. Sp Urbanismo (Org.). **Projeto Nova Luz**. São Paulo: Nda, 2011.

SÃO PAULO. Sp Urbanismo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Org.). **Requalificação do Anhangabaú**. 2015. Informações complementares nos links da Homepage. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/requalificacao-do-anhangabau/>>. Acesso em: 29 abr. 2016.

SÃO PAULO. Sp Urbanismo. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (Org.). **Centro Aberto: Experiência na escala humana**. São Paulo: Nda, 2015. 39 p.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Intervenções em centros urbanos: Objetivos, estratégias e resultados**. 2. ed. São Paulo: Manole, 2009. 299 p.

ZACHARIASEN, Catherine Bidou. **De Volta à Cidade: Dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006. 294 p.

## REFERÊNCIAS

ZANCHETTA, Diego; BURGARELLI, Rodrigo. Após 3 anos, só 7 prédios foram reformados no centro de SP. **O Estadão**. São Paulo, p. 1-1. 12 nov. 2012. Disponível em: <<http://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,apos-3-anos-so-7-predios-foram-reformados-no-centro-de-sp,959438>>. Acesso em: 28 abr. 2016.