



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP)
II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)
ISSN:2317-8302

Requisitos e critérios necessários para atrair as classes A/B para a região central de São Paulo

GISELLY BARROS RODRIGUES
UNINOVE – Universidade Nove de Julho
giselly@gbarq.com.br



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

REQUISITOS E CRITÉRIOS NECESSÁRIOS PARA ATRAIR AS CLASSES A/B PARA A REGIÃO CENTRAL DE SÃO PAULO

Resumo

Nos últimos anos a população residente tem crescido no centro de São Paulo, hoje existem diversos programas dos órgãos públicos para acréscimo de moradias na região, estas ações estão voltadas para famílias com renda de até 10 salários mínimos. Este artigo descreve o perfil histórico do centro por meio de revisão bibliográfica e de posse deste material aplica um *brainstorming* com objetivo de capturar quais os anseios das classes A/B com relação à moradia no centro. Uma das medidas para que o crescimento da população no centro seja ordenado e sem segregação é a mescla de renda. O objetivo deste estudo foi relatar os diferentes fatores que impulsionaram a degradação da região central de São Paulo e identificar os requisitos e critérios necessários para atender os anseios da população pertencente ao topo da “pirâmide social”. Ambos podem ser responsáveis pelo desencadeamento da migração das classes A/B para o centro, contribuindo assim, para a renovação da região central de São Paulo. Esta migração ajudará na promoção de cidades sustentáveis, ocupando imóveis obsoletos e vagos. Este trabalho busca propostas para obter-se um equilíbrio, entre classes sociais, na ocupação do ambiente, sem criação de guetos ou ilhas de riqueza, mas ambientes igualitários.

Palavras-chave: centro de São Paulo; classes A/B; habitação no centro de São Paulo.

Abstract

In recent years the resident population has grown in downtown São Paulo, today there are many programs of public bodies that increase the number of housing in the region, all these actions are focused for families with incomes of up to 10 minimum wages. This article describes the historical profile downtown Sao Paulo through literature review and in possession of this material applies a brainstorming, in order to capture the anxieties of the Class A/B with respect to housing downtown. One of the measures for population growth in downtown is orderly and without segregation is the mixture of income. The objective of this study was to report the different factors that boosted the degradation of the central region of São Paulo, and identify the requirements and necessary criteria have been identified to meet the aspirations of the population belonging to the top of the "social pyramid". Both may be responsible for triggering of migration of Class A/B to downtown. This migration will help in the promotion of sustainable cities, occupying obsolete and vacant properties. This paper seeks proposals for a balance between social classes, the occupation of the environment without creating ghettos or islands of wealth, but egalitarian environments.

Keywords: downtown São Paulo; class A/B; housing in the downtown São Paulo.



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

1.0 Introdução

Há algumas décadas a degradação do centro de São Paulo e as medidas para renovação da região vêm sendo exaustivamente discutidas em diversos setores. Existem muitas medidas que podem ser tomadas para dar início a esta restauração urbana, e uma delas é sempre abordada nos estudos pesquisados, que é trazer a população de volta ao centro da cidade, para residir e trabalhar na região.

O tema deste artigo - Requisitos e critérios necessários para atrair as Classes A/B, para residir na região central de São Paulo – está relacionado com a busca de mais um atributo para contribuição da migração da população para a região central de São Paulo, incentivando as ações de requalificação e recuperação da área. Contribuindo também no aspecto ambiental e sustentável, já que o centro já está edificado e tem ampla infraestrutura disponível para a população.

As classes A/B estão definidas como as que possuem remuneração superior a 10 salários mínimos, ou seja, 1,9% da população do Brasil, conforme indicado na Figura 1.

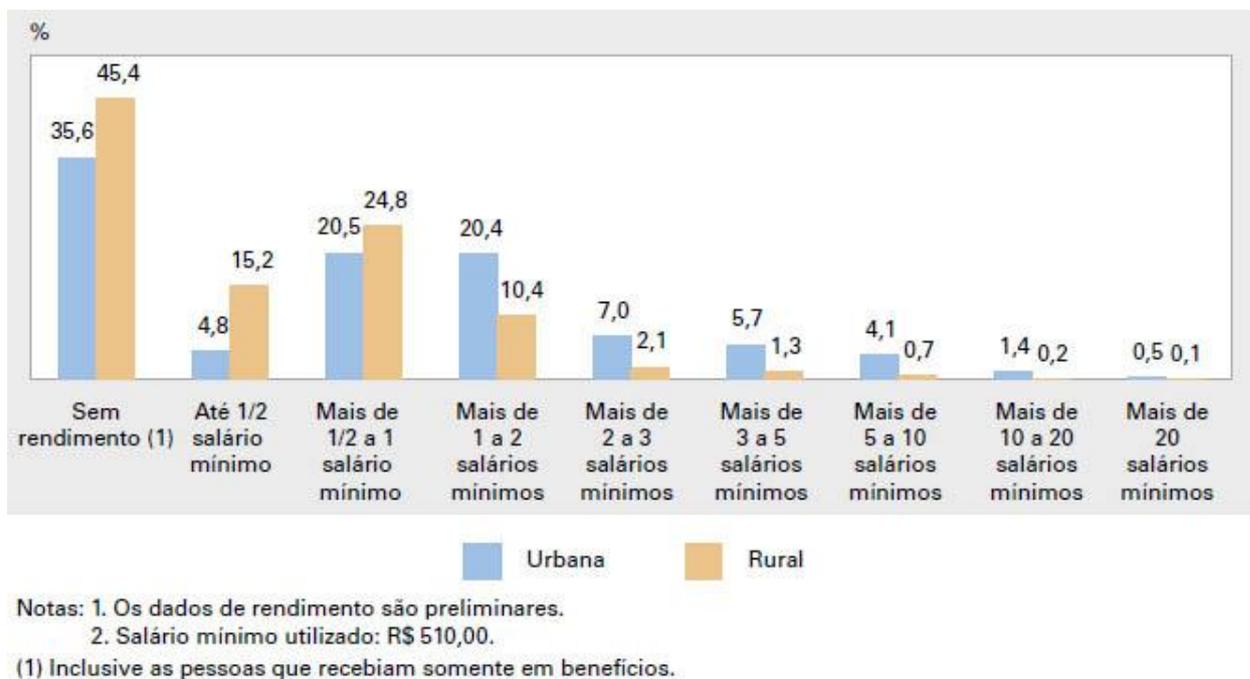


Figura 1: Gráfico de distribuição das pessoas de 10 anos ou mais de idade, por situação do domicílio, segundo as classes de rendimento nominal mensal - Brasil – 2010

Fonte: IBGE, Censo Demográfico 2010

O objeto de estudo deste artigo científico é a região central de São Paulo e a relação com o público das classes A/B. Este artigo unifica e relata os indicadores positivos e negativos relacionados às condições atuais do centro de São Paulo através de pesquisa bibliográfica. De posse destas informações foi realizado o *brainstorming* com grupo de dezessete pessoas pertencentes às classes A/B, abordando os itens coletados na revisão bibliográfica e a identificação, observações e solicitações deste público para migrar para a região. Tendo como base a identificação dos fatores que podem ampliar a atratividade da região central visando à mescla das diversas classes sociais – seja morando, trabalhando ou usufruindo por meio do turismo - portanto, foram adotados requisitos e critérios necessários para a região, de forma que atendam os anseios das classes sociais que estão no “topo da pirâmide” social.



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

2.0 Centro de São Paulo: Relatos históricos e características da região

Para se traçar um plano de recuperação da região central da cidade de São Paulo deve-se conhecer: (i) Histórico da ocupação do centro de São Paulo e as características da região; (ii) Compilação das informações coletadas, para tanto, buscou-se na literatura, trabalhos que relacionavam a região central de São Paulo e suas principais características, que serão apresentadas a seguir.

2.1 Histórico da ocupação do centro de São Paulo

Geograficamente, a área central da cidade de São Paulo é definida pela circunscrição da subprefeitura da Sé, compreendendo os distritos da Sé, República, Liberdade, Bela Vista, Consolação, Santa Cecília, Cambuci e Bom Retiro. Destes distritos, os da Sé e República são identificados como centro histórico de São Paulo (COMIN, 2004).

Em meados de 1890 o crescimento da população alavancou a melhoria de sistemas que contribuíam para o comércio crescente do café e a população começou a migrar do campo para a cidade. As terras rurais foram se desvalorizando e conseqüentemente o seu abandono favoreceu as transações imobiliárias na cidade. Nesta época surgem os loteamentos residenciais para as classes A/B e os loteamentos populares (BUILDINGS, 2012).

De acordo com Kliass (1993), neste período o centro da cidade, determinado pelo “triângulo” - que compunha as ruas XV de Novembro, São Bento e Direita – configura-se como setor de comércio e serviços, os sobrados, passam a abrigar as lojas nos andares inferiores e serviços na parte superior, já as classes A/B paulistana ocupam o bairro de Campos Elíseos.

Buildings (2012) diz que a partir de 1900 a produção econômica da capital começa a mudar, aos poucos, da cafeicultura para a indústria. Através do enriquecimento da indústria em São Paulo abrem-se portas para um nível mais sofisticado e glamoroso na arquitetura.

De acordo com Rolnik (1997), a cidade se expandia densamente e a partir de 1920 o número de bondes foi reduzindo em função do desenvolvimento industrial que consumia quase toda energia elétrica, a indústria automobilística se expandiu e em 1924 os primeiros ônibus começavam a circular em São Paulo. O padrão urbanístico que dominava a metrópole neste período era baseado na expansão horizontal, no ônibus e no automóvel como meios de transporte e na autoconstrução dos assentamentos populares.

Nobre (2000) ainda relata que São Paulo se consolida como cidade industrial na década de 1920, neste período o centro começou a verticalizar-se e a especializar-se no uso comercial, conseqüentemente perdendo a função residencial. Iniciam-se então as construções de arranha-céus, refletindo imagens norte-americanas, que estavam disponíveis nas telas dos cinemas espalhadas por São Paulo. Desde então, a verticalização vem sendo uma medida para atualizar áreas altamente valorizadas da cidade (ROLNIK, 1997).

São Paulo já dava sinais de que seria uma grande metrópole no início do século XX (anos 20 e 30). Neste período o centro era repleto de lojas e escritórios comerciais. A tendência da cidade era ser verticalizada e a legislação municipal passou a dar obrigatoriedade para que as construções de algumas ruas, como Xavier de Toledo, Sete de Abril, Conselheiro Crispiniano e Vinte e Quatro de Maio, tivessem no mínimo dez andares (BUILDINGS, 2012).

Entre os anos de 1929 a 1950 o centro da cidade é verticalizado, reflexo de uma identidade urbana moderna. Com o rápido desenvolvimento da cidade, na década de 50, inicia-se o processo acelerado de metropolização. A capital passa a exercer a função de centro financeiro e administrativo, não só na região metropolitana, mas também das cidades vizinhas, expandindo suas atividades terciárias, de comércio e de serviços (FREITAS JUNIOR, 2008).



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

De acordo com Villaça (1998) no final dos anos 50, o centro de São Paulo estava dividido – pelo Vale do Anhangabaú – em duas partes. Na parte voltada para sudoeste, considerando a Barão de Itapetininga como eixo, formou-se o centro das classes A/B. Esse passou a ser o “Centro novo”. Já o antigo centro, para o outro lado do Anhangabaú, tornou-se o “Centro velho”, voltado para as classes sociais mais baixas, populares (Classes C/D).

Segundo Buildings (2012), nos anos 1950, o centro era o espaço cultural e intelectual mais importante da cidade até a década de 60, porém o grande adensamento e movimento de pessoas na região central acabou incentivando a saída de muitos comerciantes mais sofisticados para regiões onde estavam seus consumidores. O centro foi perdendo população, tanto de residentes quanto do centro de negócios, o que gerou um grande número de vazios construídos na região, ou seja, imóveis vagos ou fechados, desde as últimas décadas do século XX. O resultado deste processo de esvaziamento foi à degradação, desvalorização e morte do centro de São Paulo (BARBOSA, 2001).

Para Antonucci (2007), a partir da década de 50 inicia-se a segregação centro-periferia, onde grandes distâncias separam as classes sociais. A ocupação da periferia caracteriza-se pela ausência de infraestrutura e equipamentos públicos e habitações precárias, desta forma, o crescimento econômico é privilegiado em detrimento dos problemas sociais.

O período econômico chamado “milagre brasileiro” ocorreu no final da década de 60 e com ele o declínio do valor imobiliário da região central. Com a migração das grandes empresas, o centro ficou disponível para pequenos comerciantes e o comércio popular ocupou a maioria da região (CUSHMAN & WAKEFIELD SEMCO, 2004).

Até a década de 1960 o centro pertencia às classes sociais de mais alta renda (A/B) e a maioria desta população (50%) trabalhava na região. Porém, a partir deste período o centro novo também foi abandonado pela alta sociedade, passando a servir as camadas populares. Com o deslocamento das classes A/B e empresas deste padrão, a “nova centralidade” de São Paulo passa a se concentrar na região da Avenida Paulista e Rua Augusta (VILLAÇA, 1998).

Na década de 70, os escritórios começaram a migrar para Avenida Paulista. No final desta década, as residências de alto padrão ganharam a Zona Sul e Oeste e os escritórios seguiram o mesmo percurso. As regiões da Faria Lima e o entorno da Marginal Pinheiros – Itaim, Vila Olímpia, Berrini e Chácara Santo Antonio – recebem os escritórios comerciais e são verticalizadas (CUSHMAN & WAKEFIELD SEMCO, 2004).

Comin (2004), afirma que à fuga das empresas da região central está fortemente vinculada aos edifícios obsoletos, o trânsito caótico, a violência e a degradação urbana, porém, a existência das “novas centralidades” foi patrocinada pelo próprio poder público. O mesmo investiu em infraestrutura urbana e estrutura viária, ou seja, o poder público incentivou a migração das empresas e dos moradores de alta renda, contribuindo para o empobrecimento da região central.

Villaça (1998) relata que o centro se desloca em direção às classes A/B - o centro segue o caminho dos bairros residenciais de alto padrão. Pavlick (2010) ainda relata que as classes A/B levaram o “seu centro” por um eixo sudoeste.

Nobre (2000) relata que entre as décadas de 1980 e 2000, houveram grandes investimentos públicos e privados no desenvolvimento de um “novo centro” na zona sudoeste da cidade, este fator intensificou o esvaziamento da área central. Para Pavlick (2010), os deslocamentos sucessivos enfraqueceram economicamente o centro da cidade, reduzindo seu prestígio e valor quanto principal centralidade, conseqüentemente com o passar dos anos a região entrou em processo de degradação e obsolescência urbanas.

Atualmente a população na região central está em crescimento. Segundo IBGE (2010), a população central cresceu mais que a média de toda cidade de São Paulo entre os anos 2000 e 2010. A população paulistana cresceu 7,9% na última década e a do centro 15,4%. O que



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

atraiu a população certamente foi o redescobrimto da boa infraestrutura, facilidade nos deslocamentos e a rede de serviços que a região oferece, mas o crescimento ainda é lento e a região não se valorizou.

2.2 Compilação das informações coletadas – Centro de São Paulo

A seguir buscaram-se na literatura as características atuais da região central de São Paulo e a contextualização dos fatores que envolveram o seu “esvaziamento”. Foi realizada a revisão bibliográfica referente o tema e, de posse das informações coletadas, segregaram-se os motivos que levaram a população das classes A/B a migrarem do centro da cidade, os motivos que levariam a voltar a morar no centro e os motivos que não estimulam o seu retorno (Tabela 1).

Tabela 1 – Sumula da revisão bibliográfica

Por que as pessoas saíram do centro	Por que as pessoas não voltariam ao centro	Por que as pessoas voltariam ao centro	Autores
Investimento público em outras regiões - Infraestrutura	*****	*****	CASTILHO (2008); ROLNIK e BALBIM (2005); BARBOSA (2001)
As classes A/B definem o novo centro da cidade	*****	*****	VILLAÇA (2003); VILLAÇA (1998); PAVLICK (2010)
Obras viárias no centro	*****	*****	JOSÉ (2010); PAVLICK (2010)
Implantação de shoppings centers em outras regiões	*****	*****	BUILDINGSS (2012); CASTILHO (2008); BARBOSA (2001); BOMFIM (2004)
As classes A/B definem o novo centro da cidade	*****	*****	VILLAÇA (2003); VILLAÇA (1998); PAVLICK (2010)
Nova centralidade – Eixo Sudoeste (Legislação favorável à verticalização e infraestrutura financiada pelo governo)	*****	*****	ROLNIK (1997); JOSÉ (2010); PAVLICK (2010); VILLAÇA (1998); BARBOSA (2001); RAMOS (2009); VILLAÇA (2003); FERREIRA (2003); NOBRE (2000); MARICATO (2002); BOMFIM (2004);
Falta de vagas de garagem (Utilização frequente do automóvel)	Falta de vagas de garagem	*****	SILVA (2007); PAVLICK (2010); CASTILHO (2008); NOBRE (2000)

Continua



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

Tabela 1 – Sumula da revisão bibliográfica (continuação)

Por que as pessoas saíram do centro	Por que as pessoas não voltariam ao centro	Por que as pessoas voltariam ao centro	Autores
Trânsito intenso (Utilização frequente do automóvel)	Trânsito intenso	****	VILLAÇA (1998); RAMOS (2009); CASTILHO (2008); BOMFIM (2004); ROLNIK e BALBIM (2005)
As empresas de alto padrão seguem o caminho das classes A/B para outras regiões	Falta de empresas padrão A	****	SILVA (2009) e (2001); ROLNIK e BALBIM (2005); WIAZOWSKI (2007); CUSHMAN & WAKEFIELD SEMCO (2004); COMIM (2004); NOBRE (2000); PAVLICK (2010); VILLAÇA (1998); VILLAÇA (2003)
****	Falta de interesse dos investidores	****	SILVA (2009); SILVA (2001); CASTILHO (2008)
****	Fuga da classe média e alta	****	VILLAÇA (1998); SILVA (2001); JOSÉ (2010); COMIM (2004); ROLNIK (1997)
****	Escassez de lançamentos imobiliários	****	SILVA (2001); CASTILHO (2008)
****	Falta de interesse dos investidores	****	SILVA (2009); SILVA (2001); CASTILHO (2008)
****	Segregação das classes sociais / Zoneamento	****	ROLNIK (1997); DEVECCHI (2010)
****	Falta de segurança (violência, drogas e prostituição)	****	PAVLICK (2010); NOBRE (2000); RAMOS (2009); BARBOSA (2001); MARICATO (2002); ROLNIK e BALBIM (2005) FERREIRA (2003)

Continua



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

Tabela 1 – Sumula da revisão bibliográfica (continuação)

Por que as pessoas saíram do centro	Por que as pessoas não voltariam ao centro	Por que as pessoas voltariam ao centro	Autores
****	Presença de moradores de rua e comércio informal (ambulantes)	****	SILVA (2001); JOSÉ (2010); COMIM (2004); BARBOSA (2001); FERREIRA (2003); RAMOS (2009); ROLNIK e BALBIM (2005);
****	Popularização do centro (segregação social) – Predomínio da baixa renda	****	ROLNIK e BALBIM (2005); ROLNIK (1990); BOMFIM (2004); JOSÉ (2010); MARICATO (2002); VILLAÇA (1998); RAMOS (2009);
****	Poluição sonora e visual	****	CASTILHO (2008); VILLAÇA (1998); ROLNIK e BALBIM (2005)
****	Busca de imóveis com maior número de banheiros e áreas de lazer	****	PAVLICK (2010); CASTILHO (2008)
****	Abandono da região no período noturno	****	MARICATO (2002)
****	Edifícios obsoletos versus edifícios modernos em outras regiões	****	RAMOS (2009); NOBRE (2000); BOMFIM (2004); MARICATO (2002)
****	Documentação irregular dos imóveis	****	MARICATO (2002)
****	****	Interesse da classe média	SILVA (2009)
****	****	Menor preço dos imóveis	COMIM (2004); FERREIRA (2003); WIAZOWSKI (2007); MARICATO (2002)
****	****	Centro está preparado para habitação	SILVA (2009); SILVA (2001); ROLNIK e BALBIM (2005)

Continua



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP)
II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

Tabela 1 – Sumula da revisão bibliográfica (continuação)

Por que as pessoas saíram do centro	Por que as pessoas não voltariam ao centro	Por que as pessoas voltariam ao centro	Autores
****	****	Completa infraestrutura	SILVA (2001); COMIM (2004); RAMOS (2009); WIAZOWSKI (2007); ROLNIK e BALBIM (2005); MARICATO (2002); CASTILHO (2008)
****	****	Acesso às atividades culturais	COMIM (2004); RAMOS (2009); SILVA (2001)
****	****	Demanda alta por aluguel	SILVA (2009); JOSÉ (2010)
****	****	Acesso ao comércio e serviços	COMIM (2004); PAVLICK (2010); WIAZOWSKI (2007)
****	****	Maior concentração de empregos na região	JOSÉ (2010); SILVA (2001); VILLAÇA (2003); RAMOS (2009); NOBRE (2000); ROLNIK e BALBIM (2005); DEVECCHI (2010)
****	****	Patrimônio Histórico	SILVA (2001); WIAZOWSKI (2007); ROLNIK e BALBIM (2005); COMIN, 2004;
****	****	Legislação favorável à reabilitação do centro	WIAZOWSKI (2007)
****	****	Grande concentração de pessoas	DEVECCHI (2010); RAMOS (2009); ROLNIK e BALBIM 92005)
****	****	Crescimento da população no centro	IBGE (2010); JOSÉ (2010)
****	****	Legislação favorável à reabilitação do centro	WIAZOWSKI (2007)



3.0 Critérios e requisitos que devem influenciar positivamente na decisão das classes A/B migrarem para o centro de São Paulo

Segundo Bernstein (1997), os fatores essenciais para a tomada de decisão sobre incerteza são a racionalidade e a medição. YU (2011) diz que decidir é um dos atos humanos que são realizados diversas vezes ao dia, desde decisões simples, até decisões complexas e de grande responsabilidade, que traduzem momentos marcantes na vida e podem interferir no sono e na qualidade de vida das pessoas.

Rodrigues (2012) coletou informações de um grupo, composto por dezessete pessoas, homens e mulheres, pertencentes às classes A/B, mestrandos e profissionais das áreas de engenharia e arquitetura, através de brainstorming (tempestade cerebral) - técnica utilizada no auxílio à equipe para gerar ou criar ideias no menor espaço de tempo possível. De acordo com Rodrigues (2009) o brainstorming é utilizado em organizações e empresas como uma técnica motivacional com o objetivo de estimular a criatividade dos seus colaboradores, esta, pode ser aplicada em qualquer etapa de um projeto.

Para execução da coleta de informações o grupo reuniu-se num mesmo local, durante oito dias (uma vez por semana), de modo que o grupo conhecesse os indicadores e subindicadores – baseados na coleta de dados da tabela 1 - responsáveis pela renovação ou degradação do centro. Com isso, pode-se estabelecer o efeito relativo de cada subindicador na avaliação final (RODRIGUES, 2012).

Indicadores são os quesitos que foram aplicados na coleta de dados provenientes dos fatores relatados na literatura. Os fatores - para atração ou falta de atratividade das classes A/B em residir no centro de São Paulo - foram divididos em seis indicadores distintos, obtidos durante a análise:

- I. **Infraestrutura:** Refere-se às questões urbanas – Condições ambientais, patrimônio histórico e vias de acesso – que envolvem: trânsito; espaço urbano; vendedores ambulantes; poluição (sonora visual e ambiental); (falta de) garagens e estacionamentos; edifícios obsoletos; patrimônio histórico; serviços públicos; transporte público disponível e localização – equidistância para inúmeras regiões de São Paulo.
- II. **Lazer:** Refere-se aos equipamentos culturais – Teatros, museus, cinemas, assim como, casas noturnas, bares e restaurantes, além de áreas verdes, parques e praças na região.
- III. **Trabalho:** Caracteriza-se pela alteração do centro econômico das empresas padrão A/B e o número de vagas de emprego disponíveis na região central para atender o público das classes A/B.
- IV. **Consciência:** É relacionado com a exclusão social, segregação e conceitos das classes A/B com relação à área central, onde, grande parte dos residentes, pertence as classes de menor renda.
- V. **Segurança:** Caracterizado pelas questões que envolvem: (Falta de) iluminação noturna; (Falta de) movimentação de pessoas no período noturno; violência (assaltos, roubos e furtos); consumo e comércio de drogas; presença de prostitutas e moradores de rua.
- VI. **Econômico:** Refere-se à relação custo-benefício das edificações ou unidades vendidas na região, assim como, o custo necessário para reformar as edificações ou unidades.

Os subindicadores são os quesitos que foram originados a partir dos indicadores, determinados pelo grupo pesquisado e considerados relevantes para a análise, estes, quantificam os itens que foram identificados pelo grupo que participou da coleta de dados.

Foram definidos seis indicadores e trinta e oito subindicadores, representantes dos perigos para o retorno ou não da população das classes A/B ao centro de São Paulo.



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

As incertezas com relação às condições do centro de São Paulo afetam a decisão das classes A/B com relação a morar ou não no centro de São Paulo já que, esta decisão, pode interferir na qualidade de vida das pessoas.

O ato de tomar decisões é um dos momentos mais críticos na administração de qualquer empreendimento humano e está envolta das limitações humanas com seus aspectos de afetividade, relacionamentos, interesses e de toda complexidade organizacional (YU, 2011).

Após a segregação e consolidação das informações obtidas através desta coleta de dados, verifica-se que a decisão de morar no centro, ou não, depende de algumas condicionantes, conforme demonstrado no diagrama - Figura 02 - a seguir.

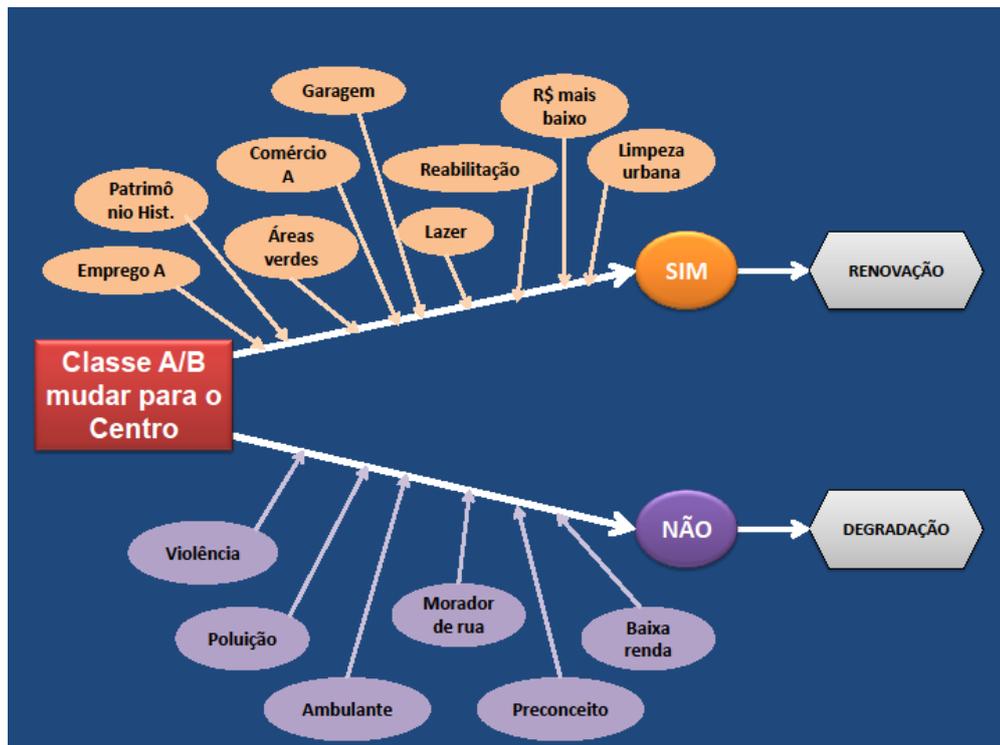


Figura 02: Diagrama de interferência dos subindicadores que podem influenciar na decisão das classes A/B em migrar para o centro de São Paulo

Conforme descreve Rodrigues (2012) se o centro possuir: (i) Empregos para as classes A/B; (ii) Preservação do patrimônio histórico; (iii) Comércio voltado para o público A/B; (iv) Áreas verdes; (v) Garagens nas edificações; (vi) Áreas de Lazer na região; (vii) Requalificação e Renovação das edificações; (viii) Limpeza urbana e (ix) Valor do imóvel mais baixo que nas outras regiões, as classes A/B mudam para o centro, ou seja, a decisão é sim, e acredita-se que esta ação seja mais um estímulo para a renovação da região.

Caso o centro continue com o quadro de (i) Violência; (ii) Poluição sonora, visual e ambiental; (iii) Repleto de ambulantes; (iv) Presença de moradores de rua; (v) Houver preconceito da sociedade e (vi) ocupado pelas classes de baixa renda, as classes A/B não mudam para o centro, ou seja, a decisão é não, desta forma o centro permaneceria sem a mescla de renda.

Após coleta de dados e análise realizados por Rodrigues (2012), têm-se os seguintes requisitos apresentados pelo grupo pesquisado:



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

1. Implantação de segurança intensiva na região, 24 horas por dia, inibindo as ações dos criminosos, tráfico e usuários de drogas e a violência em geral.
2. Medidas para redução e contenção da poluição (sonora, visual e ambiental)
3. Limpeza periódica e modernização das vias
4. Renovação, requalificação e construção de edificações
5. Ausência de ambulantes na região
6. Vagas de garagens
7. Elevar o nível social dos moradores da região, iniciando pela retirada dos moradores de rua
8. Implantação de parques e praças e aumento de áreas verdes
9. Aumento dos estabelecimentos de lazer como restaurantes, bares e casas noturnas para o público A/B
10. Preservação do Patrimônio Histórico
11. Presença de empresas de alto padrão na região, disponibilizando empregos
12. Instalação de comércio específico para o público A/B
13. Custos reduzidos nos imóveis, se o cenário do centro ainda estiver degradado e desvalorizado, caso contrário, o valor do imóvel não será a condição principal para a decisão da compra.

É importante salientar que sem a implantação dos critérios - citados a seguir - os requisitos – citados anteriormente - não serão funcionais. Portanto, os critérios sugeridos pelo grupo pesquisado e analisados por Rodrigues (2012) são:

- i. Transporte público**
 - Um ponto de acesso ao nodal de transporte a cada 100 metros
 - Intervalo entre os ônibus/trem de 1,5 minutos (90 segundos)
- ii. Estacionamento / Garagens**
 - Duas vagas por domicílio
 - Quatro vagas por conjunto comercial
 - Cinquenta vagas por quadra
- iii. Requalificação / Renovação**
 - Vizinhança com 80% das edificações requalificadas ou renovadas
- iv. Localização / Proximidade aos estabelecimentos**
 - 200 metros de distância dos estabelecimentos corriqueiros
- v. Limpeza**
 - Coleta de lixo diária
- vi. Comércio**
 - Excluir os vendedores ambulantes da região
 - Instalar comércio de alto padrão a 400 metros das edificações
- vii. Nível social**
 - Elevar o nível social da população residente e dos usuários da região
- viii. Relação custo benefício dos imóveis**
 - Imóveis 30% mais baratos que outras regiões, se o centro continuar degradado, caso contrário, não será necessário à adoção deste critério.



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

4.0 Conclusão

Com o lento retorno da população à região central de São Paulo e o apoio dos órgãos públicos, a tendência é o crescimento do centro e conseqüentemente a valorização do metro quadrado. O estudo realizado propõe critérios e requisitos para atrair a população do “topo da pirâmide” social, para migrar para a região, acelerando assim o processo de renovação na região.

Este crescimento será direcionado, além das ações de renovação e requalificação na região, haverá também a mescla das classes sociais que irão migrar, mas para isso, deve existir uma ação conjunta. Esta refere-se as três esferas – público, privado e população - com apoio dos órgãos públicos com relação à viabilidade dos projetos no que se refere ao zoneamento e áreas tombadas, a participação da população interagindo com este processo de renovação, além da participação dos investidores, empresários locais e das grandes empresas.

Além de todos os problemas do centro, listados anteriormente, a região está tão popular, com predomínio das classes mais baixas, que é um grande desafio alcançar a mescla de renda, ou seja, atrair as classes A/B de volta à área central. Como sabe-se, o centro é repleto de infraestrutura, equipamentos culturais e serviços, e ainda é muito frequentado e utilizado pela população de diversas classes sociais. Ao aumentar o número de residentes, e pessoas na rua 24 horas por dia, a sensação de segurança seria ampliada – um dos maiores problemas apontados pela pesquisa – já que as áreas (hoje apenas comerciais) começariam a ter vida noturna e aos fins de semana, pela população residente.

Como sabe-se é possível tornar locais degradados em regiões habitáveis, existem diversos exemplos em outros países, e através deste estudo entende-se que uma das formas de estancar a degradação é realizando a integração dos habitantes das classes A/B com os residentes atuais na região, ambos usufruindo da enorme infraestrutura subutilizada, especialmente no período noturno. A migração desta população ajudará na promoção de cidades sustentáveis, ocupando imóveis obsoletos e vagos. A proposta deste trabalho é promover um equilíbrio, entre classes sociais, na ocupação do ambiente, sem criação de guetos ou ilhas de riqueza, mas ambientes igualitários.

Por meio da implantação de empreendimentos voltados para o público A/B o perfil do centro será modificado e o espaço, que é farto em equipamentos culturais e infraestrutura, será retomado como no auge dos anos 40 e 50. Além de trazer movimentação 24 horas por dia, todos os dias da semana na região. Com novos usuários o mercado conseqüentemente irá se adequar e os investimentos serão acelerados com relação aos equipamentos urbanos, comércio, serviços, lazer, implantação de novas áreas de entretenimento, feiras, praças, áreas verdes e modernização de diversos equipamentos, da mesma forma que ocorreram em diversos centros urbanos pelo mundo.

Referências Bibliográficas

- ANTONUCCI, Denise *et al.* **Verticalização, habitação social e multifuncionalidade.** Edifícios dos IAPS em São Paulo. II Fórum de pesquisa FAU Mackenzie I, São Paulo, 2007.
- BARBOSA, Eunice. **Evolução do uso do solo residencial na área central do município de São Paulo.** 2001. 230f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.
- BERNSTEIN, Peter Lewyn. **Desafio aos deuses:** a fascinante história do risco. Rio de Janeiro. Campus, 1997.
- BOMFIM, Valéria Cusinato. **Os espaços edificados vazios na área central da cidade de São Paulo e a dinâmica urbana.** 2004. 132f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

- BUILDINGS. **Consulta geral a homepage oficial.** Disponível em <<http://www.buildings.com.br>>. Acesso em 10 fev. 2012.
- CASTILHO, Ana Luisa Howard de. **Consensos e dissensos no Centro de São Paulo: significado, delimitação, apropriação e intervenção.** 2008. 244f. Tese (Doutorado – Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- COMIN, Álvaro. **Caminhos para o Centro: Estratégias de Desenvolvimento para a Região Central de São Paulo.** IV relatório – texto síntese. São Paulo: PMSP / EMURB / CEBRAP / CEM, 2004. Disponível em <http://www.centrodametropole.org.br/static/uploads/doisprefaciaiscompletas.pdf>. Acesso em 14 fev. 2012.
- CUSHMAN & WAKEFIELD SEMCO. **São Paulo vertical.** 2004.
- FERREIRA, João Sette Whitaker. **São Paulo: O mito da cidade-global.** 2003. 336f. Tese (Doutorado – Área de Concentração: Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.
- FREITAS JÚNIOR, Roberto de Gouveia e. **Legislação e ocupação urbana em lotes privados do centro de São Paulo no século XX.** 2008. 227f Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- IBGE - INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010.** Características da população e dos domicílios, 2010.
- JOSÉ, Beatriz Kara. **A popularização do centro de São Paulo: um estudo de transformações ocorridas nos últimos 20 anos.** 2010. 264f. Tese (Doutorado – Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- KLIASS, Rosa Grena. **Parques urbanos de São Paulo e sua evolução na cidade.** São Paulo. Editora Pini, 1993.
- MARICATO, Ermínia, **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana,** Petrópolis, Vozes, 2002, 2 ed.
- NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. **Reestruturação econômica e território: Expansão recente do terciário na marginal do rio Pinheiros.** Volume I. 2000. 313f. Tese (Doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.
- PAVLICK, Mariana. **Políticas para a recuperação de áreas em cidades latino-americanas.** Estudo de caso: São Paulo, Santiago do Chile e Buenos Aires. 2010. 225f. Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Planejamento Urbano e Regional) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- RODRIGUES, Giselly Barros. **Retorno das classes A/B à região central de São Paulo por meio da implantação de quadras multifuncionais.** 2012. 142f. Dissertação (Mestrado em Habitação: Planejamento e Tecnologia) - Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo. Área de concentração: Planejamento, Gestão e Projeto, São Paulo, 2012.
- RODRIGUES, Jaqueline Fonseca. **Influência das técnicas de criatividade nos resultados de inovação em uma empresa do ramo metalúrgico em Ponta Grossa – PR.** 2009. 219f. Dissertação (Mestrado – Área de Concentração: Gestão industrial da gerência de pesquisa e pós-graduação) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Ponta Grossa, 2009.
- ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei: Legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo,** São Paulo, Studio Nobel: Fapesp, 1997, 3 ed.
- ROLNIK, Raquel. **São Paulo: Crise e mudança.** São Paulo, Brasiliense, 1990.
- ROLNIK, Raquel; BALBIM, Renato. **Reabilitação de centros urbanos.** Brasília: Ministério das Cidades, 2005.



III Simpósio Internacional de Gestão de Projetos (III SINGEP) II Simpósio Internacional de Inovação e Sustentabilidade (II S2IS)

- SILVA, Helena Menna Barreto. **O centro de São Paulo: que futuro para habitação?** Paper. 2001.
- SILVA, Helena Menna Barreto. **Oportunidades e limites para a produção de habitação social no centro de São Paulo.** Lincoln Institute of Land Policy. 2007.
- SILVA, Helena Menna Barreto. **Tributos imobiliários e imóveis vazios no centro de São Paulo.** Relatório final. Lincoln Institute of Land Policy. 2009.
- VILLAÇA, Flavio. **A segregação urbana e a justiça** (ou A Justiça no Injusto Espaço Urbano). 2003. Texto publicado na revista brasileira de ciências criminais, ano 11, n 44, julho/setembro 2003, pgs 341-346.
- VILLAÇA, Flávio, **Espaço intra-urbano no Brasil**, São Paulo, Studio Nobel, Fapesp, Lincoln Institute, 1998.
- WIAZOWSKI, Igor. **Renovação e requalificação de edifícios de escritórios na região central da cidade de São Paulo: O caso do edifício São Bartholomeu.** 2007. 121f. Monografia (Especialização em Gerenciamento de Empresas e Empreendimentos na Construção Civil, com ênfase em *Real Estate* - MBA) – Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007.
- YU, Abrahan Sin Oih (Coord) **Tomada de decisão nas organizações – uma visão multidisciplinar.** Editora Saraiva. 2011. 322 f.