



## Projetos e planos em áreas centrais: cultura, moradia e os desafios da arquitetura e do urbanismo para uma cidade justa e sustentável

### DESCRIÇÃO DO EVENTO

O Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo - CAU/SP realizou, em colaboração com o Instituto de Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo (IAB SP), o ciclo de debates “Projetos e planos em áreas centrais: cultura, moradia e os desafios da arquitetura e do urbanismo para uma cidade justa e sustentável” entre os dias 30/04/2024 e 09/05/2024. Foram 03 mesas de debate que estão registradas neste relato. Estão contidas as informações do evento, link da transmissão completa e resumo do conteúdo das falas que embasaram o posicionamento tomado em plenária pelo CAU/SP.

### MESA 1: GRANDES PROJETOS E O DEBATE PÚBLICO

Local: IABsp – Rua Bento Freitas, 306 – 1º andar

Data/hora: 30.04.2024 (terça-feira) às 18:30

Participantes:

Guilherme Petrella (UNIFESP)

Pedro Martin Fernandes (SP Urbanismo)

Neti Araújo (Coordenadora do MMLJ filiada à CMP e Assessora da Dep. Estadual Thainara Faria)

Danielle Santana (IAB RJ/ PROURB/UFRJ)

Mediação: Kazuo Nakano (Instituto das Cidades da Unifesp e representante no CMPU/IABsp)

Relatoria: Paula Andrade, com a colaboração de Antônio Biondi (CAU/SP)

[Acesse a relatoria na íntegra - ANEXO1]

Registro Fotográfico:



Gravação Vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=5YZUXGEfcVg>



## RESUMO DOS CONTEÚDOS

### Abertura:

#### Camila Moreno (CAU/SP)

A presidente do CAU/SP Camila Moreno destacou a parceria entre o IAB/SP e o CAU/SP para a realização do evento e frisou o **papel das instituições** na criação de espaços necessários para o debate de temas emergentes da sociedade, assim como das intenções da nova gestão do CAU/SP em promover uma **maior participação** dos profissionais através do subsídio dessas discussões.

#### Nabil Bonduki (FAU/USP)

O arquiteto e urbanista apresentou uma leitura do quadro de ocupação do centro de São Paulo nas últimas décadas, dando destaque ao “processo de repovoamento” dos últimos 12 anos. Apresentou diagnóstico em que os investimentos do mercado imobiliário na construção de centenas de novos edifícios na região que não atendem a faixa da população mais pobre geram supervalorização desses imóveis e conseqüentemente de seu entorno. Sugere que uma **nova ocupação da região central pelo poder público deve se dar por via da ocupação dos prédios vazios já existentes** e não da implantação de novos grandes empreendimentos em áreas já ocupadas pela população mais pobre, como o que está sendo proposto no bairro do Campos Elíseos.

### Participantes da Mesa:

#### Guilherme Petrella (UNIFESP)

O tema central apresentado foi o panorama histórico dos projetos urbanos desenvolvidos para a região central desde a década de 1940. Segundo o palestrante, esses projetos não culminaram em melhorias na infraestrutura urbana, no espaço público e levaram a uma maior **estigmatização da população pobre** ali instalada, gerando processos de violência por parte do Estado no que ele chamou de “urbanismo militarizado”.

#### Pedro Fernandes (SP Urbanismo)



O arquiteto e urbanista apresentou fala otimista em relação ao investimento público no setor da habitação social, ressaltando o papel dos Planos de Intervenção Urbana recentes nessa investida. Defendeu o projeto do Centro Administrativo proposto pelo Governo do Estado que prevê a vinda de mais de 20 mil pessoas para a região, que devem ser compostas por diferentes públicos, com rendas variadas. Pedro Fernandes ainda ressaltou o empenho do setor pela **pactuação de planos e instrumentos** neste projeto e no investimento em habitação social no entorno em cerca de 40% do orçamento.

### **Neti Araújo (MMLJ)**

Neti Araújo, representante dos movimentos sociais de moradia da região, destacou o histórico do movimento e de algumas conquistas e desmontes desde os anos 2000. Denunciou que ao longo dos anos diversos projetos da região não entregaram o que foi prometido e não contemplam os anseios da comunidade. Sua principal reivindicação trazida para o debate é a necessidade de **escuta e participação social**, principalmente de quem mora no centro, para o desenvolvimento de qualquer projeto na região.

Cobrou que no atual projeto proposto pelo Governo do Estado é necessário saber o **destino das famílias** e valorizar o papel dos Conselhos da ZEIS para escuta da população. Enfatizou que há uma estratégia de estigmatização da área central, caracterizando-a como Cracolândia, que desvalorizou os imóveis. Afirmou que projetos como da PPP vão promover a valorização destes imóveis e a **expulsão da população residente** hoje. Dessa forma, os empreendimentos não irão beneficiar as famílias de baixa renda.

### **Danielle Santana (IAB/BR)**

O tema central da fala da arquiteta e urbanista Danielle Santana foi sobre as possibilidades dos concursos públicos de projetos de arquitetura deixarem legados mais efetivos para a sociedade. Um dos aspectos centrais para isso é a **execução total dos projetos vencedores**. Também citou a falta de pensamento global nesses projetos, sugerindo interação com outros setores para sua viabilização. Segundo a palestrante: “Os concursos dão resposta a um problema específico, mas sem consulta pública e integração dentro de um planejamento”.

Danielle Santana levantou ainda que de há um descompasso entre planos e políticas, além da falta de **escuta da população**. Sugere **debate público** desses projetos com as pessoas afetadas pelo concurso e citou o exemplo considerado bem-sucedido da “Orla dos Charitas”, onde se realizou um projeto multidisciplinar conectado com as questões sociais. Para concluir, Danielle constatou a falta de planejamento no “momento zero”, sugerindo que a **participação da população**, deveria estar contemplada já na construção do edital, no momento do diagnóstico do território e do desenho das diretrizes do projeto.

### **Kazuo Nakano (UNIFESP)**

O arquiteto e urbanista Kazuo Nakano, mediador da mesa, destacou que, como demonstrado, os concursos podem significar um **desperdício de recursos públicos** se não forem bem planejados e executados posteriormente. Apresenta ideia de que o projeto não pode ser visto como produto, mas como processo.

**Resumo das intervenções feitas pelo público:** Aconteceram intervenções de representantes da comunidade, moradores da região central, acadêmicos e arquitetos. Os temas abordados trataram principalmente da questão da **participação popular** e de permanência dos atuais residentes da região central na região. A participação da comunidade foi considerada inexistente no plano proposto da PPP Campos Elíseos, assim como diagnosticado o processo de **expulsão da população** residente há décadas nos bairros que sofrerão com a interferência do projeto. A supervalorização dos imóveis, e o conseqüente processo de gentrificação na região, também foi levantado por alguns participantes, assim



como, questionamentos sobre soluções de moradia para essa comunidade e a necessidade de um **plano de habitação para o centro, voltado à população de baixa renda (faixa1)**. Outro ponto levantado foi a questão da multidisciplinaridade inerente a estes projetos, da necessidade do envolvimento de profissionais de outras áreas.



## MESA 2: INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS EM CONFLUÊNCIA NA GESTÃO DO TERRITÓRIO

Local: CAU/SP – Rua XV de novembro, 194

Data/hora: 04.05.2024 (sábado) às 9h

Participantes:

Carmem Silva (MSTC/Insper)

Paula Santoro (FAUUSP/LabCidade)

Benedito Barbosa, Dito (UMM/Centro Gaspar Garcia)

Mariana Chiesa (Advogada, Professora na Graduação em Direito do Insper e professora na Pós-Graduação da FGV-SP)

Mediação: Samira Rodrigues (CATHIS/CAU/SP e CMH/IABsp)

Relatoria: Conselheira Amanda Rosin de Oliveira

[Acesse a relatoria na íntegra - ANEXO2]

Registro Fotográfico:



Gravação Vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=KM-dtNTO3Uc>



MESA 2:

## INSTRUMENTOS JURÍDICOS E URBANÍSTICOS EM CONFLUÊNCIA NA GESTÃO DO TERRITÓRIO

**Abertura:**

**Camila Moreno (CAU/SP)**



Resgate da agenda de debates montada pelo CAU/SP e IAB/sp, convidando para participação no próximo debate. Agradece a presença de todos, em especial da ex-presidente Catherine Otondo e da presidente do IAB/sp, Raquel Schenkman. Em seguida, apresenta o tema do dia e chama os convidados para comporem a mesa, reforçando a importância da sede do CAU/SP, localizada no centro histórico e arquitetura do prédio, onde o térreo que se estende até a rua e a rua é incorporada ao prédio.

#### **Samira Rodrigues de Araújo Batista (CATHIS/CAU/SP)**

Fala de abertura agradecendo aos membros da mesa com grande contribuição para o debate e indica o tempo de falas de até 15 minutos para expor as ideias e depois abrir para perguntas e rodadas de debate.

#### **Mariana Chiesa (Advogada, Professora na Graduação em Direito do Insper e professora na Pós-Graduação da FGV-SP)**

Apresenta reflexões sobre as Parcerias Público Privada (PPP) e outros instrumentos de contratualizações a longo prazo. Destaca as vantagens na utilização do instrumento das PPP (i) viabilização de projetos de longo prazo; (ii) permite agrupar vários objetos dentro de um mesmo guarda-chuva jurídico; (iii) permite outras formas de pagamento que não só por medição (como na Lei 8.666).

Destaca desafios aos projetos de PPP: (i) Ampliar a **escuta no desenho e no desenvolvimento de uma PPP** (ii) Lidar com **impacto relevante no território** (iii) a **dificuldade de atendimento da base das faixas de renda**.

As experiências do PMCMV levaram às propostas de locação social, como forma de garantir o perfil de ocupação previsto, já que o bem segue sendo público, a partir de um aluguel subsidiado pelo Estado. Recife está desenvolvendo um projeto pioneiro do Governo Federal, junto com a Caixa Econômica Federal e a PPI, da Casa Civil, com fundo de estruturação (para desenho da modelagem). São 600 unidades para aluguel, de 300 a 1.000 reais de aluguel para famílias de até 3 salários mínimos. O projeto envolve aluguel, com doação de terrenos da União (reforça a necessidade de articulação interfederativa, no qual 70% das unidades estão sendo construídas em imóveis da União).

Dois avanços importantes no caso de Recife são a **alienação** e a **locação**. No primeiro, o bem não retorna ao proprietário, porque ele foi vendido para uma finalidade pública de interesse social, e o valor do imóvel alienado subsidia o projeto, de modo que diminui o subsídio estatal. O segundo (locação social) aborda a dimensão temporal, pois quando o contrato finalizar, os bens voltam ao poder público ficando a ele a decisão de venda de um novo contrato de locação ou ainda de ser transformado em outra estratégia dentro dos usos municipais.

Outra contribuição das PPPs refere-se à **antecipação de cronograma de obra** e melhor qualidade do que estava sendo entregue (haja vista contraprestação de serviço pós-obra, tais como manutenção das edificações, serviços internos de gestão condominial).

Enfatiza que há outros **instrumentais** que estão previstos desde 2001, no Estatuto da Cidade, ou que estão desde 2002 no Código Civil, que não saem do papel e que poderiam ajudar numa estratégia mais ampla no território: (i) **PEUC (Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsória)**: São Paulo regulamentou em 2014, já há um contingente de imóveis que poderíamos desapropriar (ii) **Desapropriação-sanção**: Não foi regulamentado, foi incluída na revisão do Plano Diretor possibilidade de desapropriação por Hasta Pública, mas que precisa saber como atrelar à estratégia de Política Pública. Um dos aprendizados com as outras PPPs, é que somente desapropriar não resolve. Em síntese **a desapropriação resolve o problema do proprietário**, mas não resolve os imóveis ocupados com um emaranhado de outras relações jurídicas que o direito também preserva, tais como a posse, por exemplo. Esses projetos não tratam da dimensão da posse. Nesse momento se evidencia um terceiro gargalo, ou desafio no qual há instrumental, mas é preciso olhar com mais cuidado para que não



beneficie apenas o proprietário (iii) **Presunção de Abandono:** Não há avanço sobre o tema da arrecadação de imóveis vagos e abandonados, sendo que estão disponibilizadas desde 2002 e reafirmadas com a legislação de REURB. A Presunção de Abandono envolve a capacidade da prefeitura elencar os seguintes fatores: a) O imóvel está devendo IPTU; b) está devendo outros tributos; c) está abandonado pelo proprietário. Logo, notifica-se o proprietário alegando o abandono. Se este não se defender depois de 3 anos, o imóvel passa a ser patrimônio público sem pagar indenização. Mariana expõe como gargalo da desapropriação o pagamento previamente à indenização e em dinheiro. Com a **arrecadação**, o Estado tem outras possibilidades de obter o imóvel. Com a posse do terreno estabelecida, depois de 30 dias, já é possível o ente público fazer obras. Se estas forem iniciadas e o proprietário finalmente aparecer reivindicando a posse, ela pode ser reestabelecida, desde que se guarde concluir a obra e pague todas as despesas até então investidas e todos os tributos atrasados.

Enfim, reitera haver outros instrumentos que contribuem muito com soluções tão necessárias, mas que não estão sendo desenhadas ou implementadas. Outras cidades como São Bernardo que já aplica a Presunção de Abandono há tempos. No caso de Salvador, há uma regulamentação em andamento que insere mais outras três características de Presunção de Abandono: o patrimônio histórico que está literalmente desabando, a partir de notificação da Defesa Civil dizendo que o imóvel apresenta risco de desabar; a própria ocupação, visto que já foi abandonado; e o valor do patrimônio em risco, a partir da declaração do IPHAN.

### **Carmem Silva (Urbanista, professora, Líder do MSTC – Movimento Sem-Teto do Centro)**

Atualmente o MSTC lidera seis ocupações aqui na região central, com um histórico de dar moradia digna dentro da proporção dos programas habitacionais que foram propostos, junto ao BID, governo do Estado, programa PAC-BID, com a COHAB e o CDHU. Isso possibilitou, desde o ano de 1998, assentar 3.128 famílias. Assim o movimento parte da intenção de morar próximo ao trabalho, de morar próximo da creche, de morar próximo a UBS – Unidade Básica de Saúde – e de equipamentos públicos, que são tão necessários à dignidade humana.

Nós fazemos a lei, o que está proposto no plano diretor, que está proposto na Constituição brasileira, no artigo 5º e 6º, no inciso 5, que nenhuma família pode viver sem moradia. [...] É muito dolorido a família passar 10 ou 15 anos dentro do movimento, em reuniões, com a esperança de conseguir uma moradia, de ir para sua moradia digna, através de todos os instrumentos jurídicos propostos pela legislação, e nós, quanto movimento, temos que seguir essa legislação.

A palestrante destaca que os instrumentos jurídicos não podem afastar a população que ocupa, não pode ser elitista. Os **instrumentos jurídicos têm que permitir que todos convivam compactamente numa cidade justa**, mas estamos fazendo uma cidade justa para quem? Somente para a classe média alta? Somente para o comerciante? Temos que deixar a cidade justa para quem? A cidade só será justa quando houver a inclusão de todos, independente de classe social, onde o **trabalhador possa conviver próximo do seu trabalho**, ter lazer. E essa pessoa não vive só de trabalho, ela precisa ter cultura, lazer e todos os outros serviços.

Quando falamos das operações urbanas, elas que primeiramente retiram as famílias e as colocam para morar no aluguel, que muitas vezes não consegue ser sustentado. Assim, fazem com que voltem novamente para uma comunidade ou para várias áreas de risco que a cidade tem. As operações urbanas deveriam ser ‘de casa, para casa’, ou seja, por mais que a pessoa vive em um canto, numa casa, num barraco de madeira, mas que ela esteja vivendo numa propriedade garantida pelo governo, sem a necessidade de aluguel.

A liderança também faz uma crítica aos programas de **aluguel social** que não consideram o valor real dos aluguéis no centro. Segundo ela, as famílias não podem ser tiradas de um local que residam para



um aluguel social de R\$ 400,00 (abaixo do valor de mercado). Então, as famílias voltam a morar em coabitações com três, quatro, cinco pessoas ou até duas ou três famílias juntas. É isso que temos aqui nos inúmeros cortiços do centro.

Devemos nos atentar à **Outorga Onerosa**, que se realmente fossem efetivadas, conforme o Plano Diretor, esse dinheiro retorna ao FUNDURB. Porém o FUNDURB não presta conta. E mesmo que o maior percentual devesse ser destinado a HIS, ele está sendo redirecionado ao recapeamento, sendo que é um imenso equívoco não vir dos quase 600 milhões em multas aplicadas.

Para Carmem, assim que ocupam um prédio ocioso devedor de **IPTU e com dívidas altíssimas**, ao invés do proprietário ser taxado “quem é criminalizado somos nós, os movimentos”. Os prédios estão abandonados, acumulando lixo, proliferam várias doenças, visto que são foco de infestação de ratos e outras pragas, mas são as famílias que ocupam que são criminalizadas. E destaca que “sem haver a **participação social**, a transversalidade entre o poder público, o setor privado e os movimentos sociais e a sociedade civil num campo geral, não vai haver esse equilíbrio, gente”

### **Paula Santoro (Arquiteta Urbanista, profa. de Planejamento Urbano e Regional do Depto. de Projeto da FAUUSP / LabCidade FAUUSP)**

A pesquisadora inicia com perguntas norteadoras: O que a gente quer para o centro? Como é que têm sido as políticas para o centro? O que vemos não é uma coisa nova, não é apenas um projeto, mas uma série de tentativas, de vários projetos, que hoje têm combinado estratégias, que sobretudo envolvem a fragmentação em vários projetos urbanos.

Nas últimas duas décadas, o Governo do Estado e Prefeitura têm promovido esse processo de reestruturação aos pedaços, com um objetivo central que é trazer classe média para o centro, através de operações truculentas que antecedem o anúncio dos projetos. Lembra desde 2005 com operações truculentas, com projetos demandam demolições que acontecem com pessoas dentro. E isso continua a acontecer. Não podemos normalizar essa violência, e que às vezes extrajudiciais.

As **desapropriações antecedem projetos anunciados, de modo autoritário, nada transparente**, sem diálogo, repetidas e repetidas vezes. O autoritarismo somado a estratégia fragmentária, fragmenta a democratização do próprio debate, porque muitos desses projetos foram evitados com os **conselhos das ZEIS**. Se privou a discussão com os comerciantes das zonas muito desenvolvidas e que são fortes economicamente nesse centro.

Esse modo autoritário também apaga e destrói um território que é ocupado, que é vivido, que é popular. Por mais que possam vir a receber um auxílio-aluguel elas não voltam mais para essa região, isso amplia o problema social da habitação. A pesquisadora expõe haver experiência e **outros modelos** que vão olhar para esses interstícios, **que não precisa de uma terra arrasada** para ser arquiteto, para desenvolver projeto. Há um centro negro, um centro imigrante, e esses projetos não dialogam com essa população.

Isso faz com que ocorra uma série de **processos de judicialização, desde operações policiais – até para garantir a posse** de quem estava aqui. A presença da Cracolândia é usada como cortina de fumaça que permite essas operações violentas, fazendo uma série de ilegalidades promovidas pelo Estado. O projeto que **defendemos para Centro prevê ações de cuidado, de zeladoria**, todos os dias. Que não seja de apagamento total.

O instrumento das PPPs já existe no centro pelo menos desde 2014, são processos que **estão removendo sem atender as famílias**. Os removidos não se enquadraram nas habitações para os quais eles têm que adquirir uma dívida. Há continuidade no modelo de PPP habitacional, tanto a estadual



como a municipal, em um processo de privatização de terras públicas. E esse é o principal ponto de insensatez: o poder público desapropria para colocar na PPP e em seguida se vende a unidade.

Revestido pelo mix de usos, com a justificativa de fazer habitação no centro, mas quando finalmente se vê os parâmetros o que vai para classe média é residual, é baixa a quantidade de moradias para as faixas de renda do déficit habitacional, que é prioritariamente nas faixas de 0 a 1 salário-mínimo. **Não há PPP para 0 a 1 salário-mínimo.**

Outro fator delicado é a modelagem da PPP, pois é o poder público que se endivida para pagar as habitações, frente a inúmeros juros, falamos de habitações caras, um produto caro, que rouba recurso das políticas públicas. Toda agenda pública hoje é movida por PPP. E para ser viável, precisa ser rentável para atrair privado. Esse não pode ser o modelo único para São Paulo. Tem que ter **outros modelos geridos pelo poder público.**

Um segundo enfrentamento, é o objetivo de atrair o mercado imobiliário. Já há uma quantidade de produção imobiliária muito grande está acontecendo no centro. Desde 2001 o centro mudou. E temos então quais políticas? Os atuais projetos urbanos estão estruturados para quem? Exemplos: (i) PIU Setor Central, com descontos graduais para diminuir o quanto se pode construir, que mesmo assim significa ainda construir muito. (ii) ar bônus do direito de construir, pois se você construir num edifício *retrofitado*, você ganha o equivalente em direitos de construir. (iii) Requalifica Centro visa perdoar dívida de crédito de IPTU. São absurdo. **Ao invés de se classificar o abandono e alienar o imóvel, é uma estratégia que perdoa dívida de IPTU.** Ou seja, estão dando incentivo para proprietário de terra e para construtora.

Os instrumentos hoje operam a moeda que é o direito de construir. Quem opera essa moeda é o mercado e proprietário, não quem ocupa e que está lutando por uma casa para morar. Agora, temos a nova PPP em consulta pública, mas **onde estão os documentos para a gente ler, entender o que é isso?**

No meio dessas políticas de atração para o mercado imobiliário, foi anunciado em abril o projeto da PPP Campos Elíseos Polo Administrativo. É interessante ter um polo administrativo no centro, mesmo não é uma estratégia nova, pois temos já foi feito pela prefeitura (SEHAB, SP Urbanismo, etc). **A questão é como: demolir, retirar, remover, desapropriar para mercado aproveitar?** Temos vários imóveis públicos no centro, dentro desses nenhum que caiba no programa?

O projeto não foi discutido, não há divulgação dos estudos que definem o projeto, pois até citam os **estudos elaborados pela Fipe, mas não estão públicos.** Mais uma vez a proposta é PPP, sem discussão nenhuma, mesmo depois de tanto tempo que a universidade está mostrando problemas, sendo alguns deles:

1. Definição do modelo: **concurso implementado por uma parceria público-privada;**
2. Ter um concurso para a escolha de um estudo preliminar de arquitetura do centro administrativo, promovido pela CPP – Companhia Paulista de Parcerias – e pelo Instituto de Arquitetos do Brasil, IAB.
3. Publicação de um **Decreto de utilidade pública** para várias quadras como base para um concurso que envolve arquitetos e urbanistas. Mesmo sendo um desenho melhor, **a base é terra arrasada que ignora quem mora nesses lugares.**
4. O memorial não demonstra claramente que **envolve remoções de 800 pessoas** (Censo de 2022). Há **imprecisão dos dados de concentração de cortiços** que serão desapropriados nas cinco quadras que serão demolidas para esse projeto acontecer.
5. Essas áreas são ZEIS pelo Plano Diretor de 2014. Para arquitetos e urbanistas, ZEIS significa a gente destinar prioritariamente para a permanência das famílias de baixa renda morarem



nesse lugar, com conselho gestor. A questão de fazer **uso institucional em ZEIS é uma deturpação**, é imoral. Não é possível falar agora que ZEIS é outra coisa.

6. Os perímetros abrangem também o Conjunto Carlos Marighella, que está no Programa Pode Entrar, ou seja, também tem obras públicas que não sabemos muito bem como vão se articular.
7. No projeto mais amplo o projeto indica que o **Terminal Municipal de Ônibus Princesa Isabel** será '**desativado para atender uma finalidade paisagística**'. Atualmente 18 linhas passam pelo Terminal. Qual impacto na ligação com várias regiões da periferia, e inclusive com usuários do hospital ao lado do terminal.

LabCidade expediu numa nota técnica com seguintes pontos:

- **Revogação imediata do Decreto de utilidade pública** e a abstenção do governo do Estado em iniciar as ações de desapropriação do projeto do centro administrativo que incide sobre quadras inteiras e não respeita os parâmetros dos ZEIS 3. Nem tão pouco os imóveis tombados, sendo que não conseguimos chegar devidamente nessa parte de tombamento.
- **Suspensão do governo do Estado da PPP Campos Elíseos**, em especial que se abstenha de dar andamento ao chamamento público para recebimento de estudos interessados da iniciativa privada, a consulta pública dos editais de licitação e a própria licitação da PPP.
- **Divulgação dos estudos de formulação da PPP**, Campos Elíseos Polos Administrativos, contratados pelo governo, **elaborados pela Fipe**. Queremos discutir o futuro do centro.
- Publicização de **estudos que mostrem os impactos habitacionais e de mobilidade** do projeto, a viabilidade. Entendemos que não seja viável, questionamos tecnicamente a proposta.
- **Instituição do conselho gestor da ZEIS 3**. Por que não já instituir? O conselho gestor deve anteceder a elaboração do projeto e incluir moradores e trabalhadores.
- **Instituição de um processo participativo para a formulação de projetos urbanos** para o centro, previsto pelo Plano Diretor.
- **Suspensão do concurso do IAB**, cujo edital tem como base um projeto que, como apontado na nota técnica, incorre em várias ilegalidades.

Além de pedir cancelamentos, a palestrante sugere a construção de **uma agenda para o centro**. Os planos devem ser integrados, sem surpresas. Sugere um conselho, um Concentro como um Conselho do Centro, que não discuta somente essa PPP, mas os desafios econômicos em escala metropolitana. A agenda **deve incluir** (i) **retrofit com assessoria** técnica, que vá para as ocupações, que reconheça os modos de morar. Não um retrofit com aluguel de 4 mil reais; (ii) **Ações de zeladoria** (ruas limpas, espaços cuidados para famílias, crianças e tudo mais; (iii) **segurança pública**; (iv) Não privatização das terras públicas, a partir de um plano para as terras públicas; (v) **Aluguel social**, a partir de um parque público de moradia para a gente garantir que as pessoas sigam morando no centro e não tenha a venda.

#### **Benedito Barbosa, Dito (UMM/Centro Gaspar Garcia)**

Dito agradece o convite e enaltece o papel das instituições organizadoras do debate como parceiros históricos do movimento popular de moradia. O palestrante reforça as falas das colegas da mesa, que essa luta não é de hoje, mas todos estão há muito tempo se propondo ao enfrentamento, ao processo de resistência na cidade. E luta pela **cidade inclusiva**, não só pelo trabalhador, mas que acolha as pessoas idosas, a população LGBTQIA+, as pessoas com deficiência. Enfim, um projeto de **cidade solidária**, na qual se possa viver com tranquilidade.

É possível construir essa cidade? É possível construir, mas, para isso, a gente vai ter que enfrentar uma agenda da morte, uma agenda da ganância, da especulação imobiliária. E a gente vem fazendo esse enfrentamento na cidade inteira.



Resgatando sua vinda, de São Joaquim da Barra, na região de Ribeirão Preto, para São Paulo, em 1981, conta que não houve um dia sem luta para construir essa cidade sonhada. Os enfrentamentos se deram nos mais diversos territórios. Um deles, é o do território da Nova Luz, que pega toda extensão da Luz, Campos Elíseos, Bom Retiro, Santa Cecília que desde 2007 estampa um cenário de guerra e de luta.

Primeiro veio a Nova Luz, com muito enfrentamento de permanecer ali, seja através das diversas ocupações, Ocupação Mauá, a Ocupação Prestes Maia, a favela do Moinho, que esteve sempre sob risco e sob ameaça de todos serem removidos, como está acontecendo novamente. À época, o projeto de remoção foi derrotado com muita luta, com muita organização e com muita articulação.

Considerando este cenário, Dito faz um convite à luta, um convite à resistência, um convite à unidade nesse momento para fazer esse enfrentamento. Porque esse processo quer impor para aquele território e, de certa forma, para todo o conjunto da cidade de São Paulo, uma agenda que não é nossa. É uma agenda da especulação imobiliária, da exclusão, da expulsão do povo mais pobre.

Sendo uma agenda que não acolhe as ocupações, nós estamos desde 2000 e, principalmente, em 2021 com os ataques à Silmara e Sukita da ocupação Mauá, que foram presos (VIDE <https://almapreta.com.br/sessao/cotidiano/movimentos-por-moradia-alertam-sobre-novos-ataques-a-ocupacoes-em-sao-paulo/>). Mantemos a luta para que se consiga ter água e luz devidamente regularizados nas ocupações aqui no centro de São Paulo.

E, de repente, o governador Tarcísio lança uma parceria público-privada de quase 5 bilhões de reais para demolir dezenas de quadras no centro da cidade de São Paulo, ali na região de Campos Elíseos, e expulsar, mais uma vez, pessoas que já foram despejadas. Então, esse é o despejo dos despejados.

Em 2011 e 2012, a gente assistiu o incêndio da favela do Moinho. Quem se lembra? As mortes, a violência ali na favela do Moinho. E teve, inclusive, um grupo de cinegrafistas, que fez um filme chamado *Limpam com Fogo*, mostrando como naquele período, na gestão do governo Kassab, dezenas e dezenas de favelas na cidade de São Paulo “de repente” pegavam fogo. Vocês lembram disso? Certamente, pessoas aqui mais jovens talvez não se lembrem, mas muitos de nós aqui podemos nos lembrar.

Houve também outro incêndio em 2015, que são seguidos na favela dos Moinho, para tentar fazer varrer todas as pessoas que estão ali. Houve um certo respiro em 2013/2014 na gestão Haddad, com o Projeto Braços Abertos, que era uma proposta de acolhimento, de construção de políticas alternativas, de construção de moradia e geração de renda naquela região.

Em seguida veio o projeto Redenção, as PPPs do Dória, o anúncio novamente do fim da Cracolândia, com a violência policial. O Dória falou que ia acabar com a Cracolândia. O termo Cracolândia, não sei se vocês lembram, veio de Andrea Matarazzo, secretário de subprefeitura no governo Serra, que eles criaram para estigmatizar todo aquele território do Campos Elíseos, do Bom Retiro, da parte daqui da Luz, rotulando todos que vivem ali como criminosos.

Essa ideia da criminalização, da estigmatização do território, do estado de sítio e da violência policial, os ataques a bomba naquela região, por exemplo, são práticas de morte. “A fumaça toma conta dos apartamentos, as nossas crianças não conseguem respirar, entra na escola aqui do lado, é um caos essa situação.” Dito é enfático:

Nós, então, tomamos uma decisão, nós precisamos ficar do lado desse povo, do lado do pessoal que defende a cultura, do lado das ocupações, acompanhar as pessoas que são usuárias e que são terrivelmente violentadas por essas ações políticas, pela tentativa de internação compulsória.



Foi criado um Fórum para aquela região, que mantém por perto um conjunto de organizações, de entidades, de grupos culturais, de pessoas que trabalham e acompanham as ocupações, as pessoas dependentes, e toda aquela situação também de violência no território, pois é permanente e visa um único objetivo, expulsar os pobres daquela região e avançar com essa agenda, então, da especulação imobiliária.

A resistência nessa região de ZEIS requer um processo de mobilização que tem que vir junto com as PPPs que não acolheram os moradores. Quem mora naquelas PPPs? Vários daqueles conjuntos estão vazios, as pessoas não conseguem morar, não conseguem pagar.

E esse projeto nefasto do governador Tarcísio, que quer deixar algum tipo de legado, tem um projeto de ser presidente da República, sabe lá o quê, se alia ao grande setor imobiliário para expulsar os mais pobres dali. Então, eu queria fazer essa convocação à mobilização. No dia 9, faremos uma reunião na Ocupação Mauá, para continuar na organização dos atingidos, das atingidas nesse processo.

O Prefeito foi lá dizer que não vai desapropriar, mas até agora não retificaram aí do Decreto de desapropriação. E Programa Pode Entrar está no projeto de desapropriação. Tem ZEIS que precisam ter seus conselhos gestores instituídos.

Então a gente quer fazer um apelo aqui ao IAB [...] pessoalmente, porque sempre fomos parceiros históricos. E eu não poderia estar aqui e deixar de dizer o que eu gostaria de dizer aos meus amigos, meus companheiros de tantas lutas, para que desistam deste concurso! Porque esse concurso, ele é uma tragédia para as famílias que moram ali naquela região.

Após visita, constatou-se que são muitas pensões, são muitas pequenas oficinas, pequenos comércios, as ocupações. A ocupação da Janaína está no centro ali da Duque de Caxias e será despejada: “Então a gente não pode concordar”.

O IAB, que é tão parceiro nosso, sempre foi parceiro nessas lutas. Foi parceiro recentemente num enfrentamento numa ação judicial, que fizemos e foi capitaneado pela Mariana, com o apoio do Fernando Tulio, presidente do IAB a época, para tentar impedir o avanço da Lei de Zoneamento.

Então, é fundamental que o IAB desista do concurso e se junte a todos nós nessa luta e nesse processo de resistência para dizer não ao projeto nefasto e o projeto da morte do governador Tarcísio. Viva a luta popular! Viva a nossa resistência e viva o povo que mora na região da luz e na região do Campos Elíseos!

**Resumo das intervenções feitas pelo público:** Foram feitas duas rodadas de intervenção com diversas falas, a maioria delas de conselheiros e conselheiras do CAU/SP. O grande tema dos debates foi a questão da **habitação** das pessoas que hoje residem na região e que correm risco de remoção a partir do projeto. Neste sentido, a maioria das falas criticou este tipo de ação que amplia o déficit habitacional e diminui a qualidade de vida, já que estas pessoas precisam procurar habitação em regiões muito distantes. Há uma contradição entre remover os atuais moradores ao mesmo tempo defender a ocupação do centro. Os movimentos sociais questionam: se queremos promover habitação e ocupação do centro com moradia, por que desalojar famílias? Não seria mais interessante pensar um projeto sem retirá-las de lá? Há uma crítica de que os projetos desenvolvidos nas últimas décadas mais tiraram pessoas do que colocaram no centro, não seria hora de mudar o rumo?

Outro grande tema foi o instrumento dos **concursos públicos de projetos**. Muitas falas enaltecem a escolha por este modelo, ressaltando ser uma bandeira histórica dos profissionais de arquitetura e urbanismo. Também foi questionado o papel do IAB/sp neste processo. Algumas falas pediram que o IAB renunciasse à realização do concurso. Estas posições entendem que o concurso contradiz o papel



histórico do IAB de construção de soluções urbanísticas inclusivas. Muitas falas ressaltam que o debate público só está acontecendo porque o IAB está conduzindo o concurso, já que o Governo do Estado não abriu debates públicos sobre o tema. Os movimentos alertam para o risco de o concurso estar sendo usado como desculpa para legitimar a remoção de pessoas que vivem hoje no centro.

Também foi destaque durante o debate algumas falas sobre soluções urbanísticas que podem servir de **exemplos** para o centro de São Paulo, como: Ocupação Nove de Julho, Quilombo na Zona Norte, Usina da Paz (Pará), Recife. As ações urbanísticas mais promissoras são as que superam a fragmentação e pensam os instrumentos de forma **integrada**, nenhum recorte vai dar conta das questões complexas que envolvem territórios de centros urbanos. A PPP, para funcionar, precisa estar integrada com outros instrumentos urbanísticos.

Muitas falas questionaram o que se chamou de visão de “terra arrasada” do Centro de São Paulo e o uso do termo Cracolândia, como forma de diminuir as formas de ocupação atual da região. Estas visões legitimam processos de **expulsão violenta da população**. Os movimentos sociais denunciam que esta violência já está acontecendo, tanto na repressão por parte de forças de segurança, quanto com intimidações por parte do Estado.

Por fim, há um consenso de que qualquer instrumento urbanístico precisa ser aplicado com diálogo com a sociedade e, principalmente, com a população impactada diretamente. Todas as falas ressaltam a escuta como preceito fundamental e sugerem fortalecer os espaços e canais para que este diálogo aconteça.

## **ENCERRAMENTO**

### **Camila Camargo (CAU/SP)**

A unidade reivindicada pelos movimentos sociais passa pela compreensão do papel de cada um de nós, das entidades presentes, da universidade, e assim por diante, e como podemos somar um conjunto de ações múltiplas que sejam eficazes. Portanto, essa relatoria aqui dentro do conselho deve impulsionar o trabalho das nossas comissões, o nosso trabalho de debate em plenário, para tirar ações que sejam múltiplas e efetivas.



### MESA 3: TERRITÓRIOS CENTRAIS EM DISPUTA

Local: IABsp – Rua Bento Freitas, 306 – 1º andar

Data/hora: 09.05.2024 (quinta-feira) às 18:30

Participantes:

Lucas Bêda (Teatro de Contêiner Cia. Mungunzá)

Sidnei Pita (UMM)

Simone Gatti (Presidente do Fundo Fica e professora de urbanismo da Escola da Cidade)

Mediação: Guido Otero (Representante na AIU Setor Central)

Relatoria: Transcrição automática, com edição da Conselheira Amanda Rosin de Oliveira

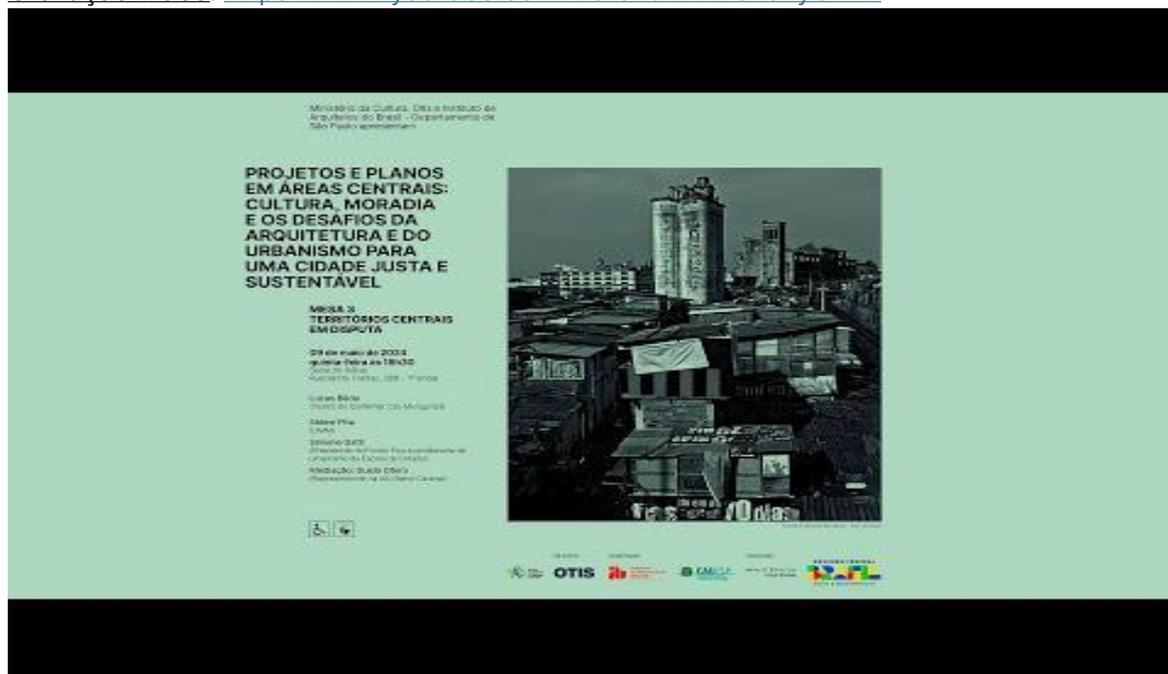
[Acesse a relatoria na íntegra - ANEXO3]

Registro Fotográfico:



Gravação Vídeo: <https://www.youtube.com/watch?v=Nwc1o4yCRkE>

MESA 3



### TERRITÓRIOS CENTRAIS EM DISPUTA

#### Abertura

#### Raquel Schenkman (IAB/sp)

A presidente do IABsp informa que ocorreu evento simultâneo com movimentos sociais, por isso a ausência deste segmento neste dia de debate. Reforça a importância de eventos e debate sobre projetos urbanos, em especial sobre a área central.

#### Participantes da Mesa



### **Simone Gatti (Fundo FICA / Escola da Cidade)**

A arquiteta e urbanista enfatiza a necessidade de definir prioridade de investimentos públicos. A questão social da população em situação de rua deveria ser a prioridade. Argumenta que o novo CENSO mostra quantidade de imóveis vazios no centro e que isso deveria ser o mote do projeto. Princípios de **sustentabilidade** e aproveitamento das pré-existências deveriam nortear o projeto (modelo arrasa quarteirão já é ultrapassado, gasta energia e insumos).

Projetos similares já tiveram **esforços públicos de gestões anteriores** (Nova Luz, PPP Habitação, Quadras 36, 37 e 38) **e não tiveram êxito**, inclusive famílias foram removidas e não tiveram nenhuma solução habitacional digna.

Fundamenta a constituição do Conselho Gestor da ZEIS para construir junto o projeto. As experiências antecedentes mostram diversos grupos sociais presentes no território. Tais como Mundaréu da Luz que mostrou ser possível identificar especificidades das necessidades habitacionais que não são atendidas pela PPP. Finaliza dizendo que o mote de qualquer projeto para área deve ser **garantir condições de vida digna para a população vulnerável** do centro (não somente do perímetro do concurso).

### **Sidney Pita (FLM)**

A questão da moradia na área central é historicamente conhecida. O último CENSO mostra crescimento populacional na área central, isso mostra suas potencialidades. Porém a **população mais vulnerável não pode ser expulsa**, apagada como querem os projetos para a região. A questão das **drogas precisa ser tratada como questão de saúde pública**. O militante traz dados sobre a incapacidade de pagamento das famílias nas unidades já construídas da atual PPP Habitacional. Enfatiza que muitas pessoas não sabem do que se trata do projeto, mesmo já havendo o Decreto de Utilidade Pública (DUP). Solicita ao final, que sejam promovidas aulas públicas abertas para orientação da população diretamente afetada.

### **Lucas Bêda (Teatro de Containers)**

Participante de coletivo que propôs ocupação cultural em terreno abandonado após desapropriação de projeto anterior similar e que não teve êxito.

Resgata que o termo “Cracolândia” foi impregnado no imaginário social como sinônimo da criminalização. Lucas ressalta que não é só o crack, mas há muito álcool e cocaína e nada disso é posto como **questão de saúde pública**.

Traz um panorama de diversas ações públicas desde 2017 que visam o **apagamento e estrangulamento da população vulnerável**. Relata que ações de dispersão dos usuários têm gerado medo nos comerciantes, mesmo diante da presença de viaturas da GCM; têm afastado consumidores daqueles pontos comerciais. Conta que prisões em massa que vêm acontecendo pelos mais singelos motivos, promovendo enclausuramento de pessoas em cortiços e abrigos. Enfatiza que o acirramento entre usuários e comerciantes, cria uma nova fase midiática da situação.

Relembra que programas anteriores (De Braços Abertos, Redenção) tentaram promover iniciativas de cuidado/saúde pública, mas agora foram substituídos por **operações de segurança pública** (Operação Caronte) **violentas e repressivas**, e que acirram a convivência entre os diversos segmentos sociais presentes no território.

Finaliza dizendo ser um momento de sufocamento/apagamento da população local e o projeto da nova sede se coloca como uma esterilização de corpos para destinação a um novo público, que irá alterar a capacidade de consumo de bens, de cultura, de outros equipamentos da região. Trata-se de uma **gourmetização** das relações neste espaço (cita como exemplo a área gramada cercada próximo à Praça



Princesa Isabel). Termina dizendo que infelizmente o projeto não debate a solução para as pessoas (usuários, comerciantes, moradores).

### **Guido Otero**

Finaliza recuperando o fato histórico do movimento de moradia e a população mais pobre ter ocupado o território a partir da migração da população de classe média há 70 anos atrás, e o qual deveria ser a motivação de um projeto. Finaliza lendo a carta com pedido de impugnação do Concurso apresentada por mais de 40 entidades.

### **Síntese das falas e comentários**

Foram abordados aspectos ligados à **gentrificação na região a partir do projeto**, além da separação social já existente nos poucos projetos implantados na região para outro público, e que a tendência são os preços aumentarem, tornando-se inviáveis para moradores. O **gasto de energia e investimentos públicos há anos sem resultados** efetivos também foram aspectos abordados no debate. Ressalta-se que as **necessidades habitacionais locais** deveriam estar mais bem fornecidas nas bases do concurso e que já há **estudos sobre os resultados de implementação de PPP anteriores** (cara, onerosa e com poucos resultados para quem mais precisa).