



XVIII ENANPUR
NATAL2019
27 a 31 maio

Regeneração Urbana e espaços públicos locais: a Praça Roosevelt em São Paulo

Autores:

Marlon Paiva - POSURB PUC-Campinas - niemarlon@hotmail.com

Maria Cristina da Silva Schicchi - POSURB PUC-Campinas - crisschicchi@gmail.com

Resumo:

Este artigo apresenta considerações sobre a definição do conceito de regeneração urbana. Inicia com uma revisão da literatura sobre a origem do conceito, situando-o diante dos restantes fenômenos e processos decorrentes no espaço urbano, como a renovação, reabilitação, requalificação. Num segundo ponto, serão discutidos alguns pressupostos e características do processo da regeneração urbana e que são simultaneamente princípios que orientam a teoria e a prática do planejamento urbano. Busca-se organizar as principais características e princípios do processo da regeneração urbana, tais como abrangência, interação, estratégia, flexibilidade, apoio em parcerias e relação aos requisitos de sustentabilidade e resiliência como pontos que norteiam a teoria e a prática deste processo no planejamento urbano. Por fim, o trabalho busca ilustrar tais conceitos a partir da análise de um caso exemplar específico - as intervenções recentes na Praça Roosevelt (2000-2012) - de modo a verificar os desdobramentos de tais processos na lógica de produção de espaços públicos locais.

REGENERAÇÃO URBANA E ESPAÇOS PÚBLICOS LOCAIS:

a Praça Roosevelt em São Paulo

RESUMO

Este artigo apresenta considerações sobre a definição do conceito de regeneração urbana. Inicia com uma revisão da literatura sobre a origem do conceito, situando-o diante dos restantes fenômenos e processos decorrentes no espaço urbano, como a renovação, reabilitação, requalificação. Num segundo ponto, serão discutidos alguns pressupostos e características do processo da regeneração urbana e que são simultaneamente princípios que orientam a teoria e a prática do planejamento urbano. Busca-se organizar as principais características e princípios do processo da regeneração urbana, tais como abrangência, interação, estratégia, flexibilidade, apoio em parcerias e relação aos requisitos de sustentabilidade e resiliência como pontos que norteiam a teoria e a prática deste processo no planejamento urbano. Por fim, o trabalho busca ilustrar tais conceitos a partir da análise de um caso exemplar específico - as intervenções recentes na Praça Roosevelt (2000-2012) – de modo a verificar os desdobramentos de tais processos na lógica de produção de espaços públicos locais.

Palavras Chave: regeneração urbana, gentrificação, política urbana, Praça Roosevelt.

ABSTRACT

This article presents considerations on the definition of the concept of urban regeneration. It begins with a review of the literature on the origin of the concept, situating it in the face of the remaining phenomena and processes arising in urban space, such as renovation, rehabilitation, requalification. In a second point, some assumptions and characteristics of the process of urban regeneration will be discussed, which are simultaneously principles that guide the theory and practice of urban planning. It seeks to organize the main characteristics and principles of the process of urban regeneration, such as comprehensiveness, interaction, strategy, flexibility, support in partnerships and relation to the requirements of sustainability and resilience as points that guide the theory and practice of this process in urban planning. Finally, the paper seeks to illustrate these

concepts from the analysis of a specific exemplary case - recent interventions in Roosevelt Square (2000-2012) - in order to verify the unfolding of such processes in the logic of production of local public spaces.

Keywords: urban regeneration, gentrification, urban politics, Roosevelt Square.

INTRODUÇÃO

Este artigo trata da definição conceitual da regeneração urbana e da evolução deste processo ao longo dos últimos anos, frente à necessidade de se ampliar a discussão sobre os impactos das intervenções urbanas em grandes cidades, em especial, em seus centros históricos. Diante da perspectiva de uma constante crise urbana, fruto de um modelo artificial de ocupação do território, a busca por fomentar o desenvolvimento econômico sob o prisma de políticas de regeneração urbana, tornou-se um capítulo a mais nos processos de geração de desigualdades e tensões sociais nestes novos cenários.

Assim, esta reflexão se organizará a partir de três abordagens. Primeiramente, serão apresentadas breves considerações a respeito da definição conceitual da regeneração urbana, sistematizadas a partir de uma revisão bibliográfica da literatura sobre a origem do conceito e sua posição frente aos restantes fenômenos e processos que decorrem no espaço urbano, tais como os conceitos de renovação, reabilitação, requalificação etc. (ROBERTS; SYKES, 2000; BARATA SALGUEIRO, 2005; TALLON, 2010; MENDES, 2013; FERNANDES DA CRUZ, 2015).

Todos estes conceitos manifestam a ideia de transformação do espaço e da vida urbana ainda que, no caso da regeneração urbana, a ideia de melhoramento surge associada à de desenvolvimento funcional, no plano da visibilidade que se pretende promover em dado território como resposta a um período de declínio, degradação e obsolescência. Dessa forma, a regeneração surge essencialmente como tentativa de contrariar as forças e os fatores que numa determinada conjuntura são a causa da degeneração urbana.

Em um segundo momento, busca-se organizar as principais características e princípios do processo da regeneração urbana, apoiando-se principalmente em Mendes (2013) e Roberts & Sykes (2000), tais como abrangência, interação, estratégia, flexibilidade, apoio em parcerias e relação aos requisitos de sustentabilidade e resiliência como pontos que norteiam a teoria e a prática deste processo no planejamento urbano. Através desta linha de problematização, pretende-se descortinar as formas como os processos de regeneração urbana se desenvolvem.

Por fim, busca-se ilustrar os conceitos apresentados através da sua aplicação em um território específico, concentrando-se na leitura de um caso: as intervenções urbanas recentes na Praça Roosevelt (2000-2012), no centro histórico da cidade de São Paulo. Este local tem recebido, nas últimas décadas, várias intervenções com o intuito de melhorar as suas condições físicas, econômicas e sociais. Assim, por meio da análise deste caso,

investiga-se a seguinte questão: qual o impacto físico e social destas intervenções no âmbito local? Assim, torna-se pertinente avaliar os seus impactos e a sua importância não somente no meio físico, como também para a qualidade de vida, para a competitividade e para a sustentabilidade da cidade e de sua população, em resposta à aposta do poder público pela implantação de setores inovadores e dinâmicos - elemento central das políticas urbanas públicas das cidades, que priorizam comércios e serviços de alta qualidade. Em paralelo, o estudo busca descortinar as tendências adaptativas e de recomposição da dinâmica cotidiana neste território após a implementação das intervenções.

SOBRE O CONCEITO DE REGENERAÇÃO URBANA

Antes de iniciarmos esta leitura, convém reforçar a ideia de que a Regeneração Urbana (RU) não é um fenômeno novo. De acordo com Mendes (2013), sobretudo nos países mais desenvolvidos, os processos que se vinculam a RU constituem, desde as últimas décadas do século XX à atualidade, numa maneira de pensar e produzir o espaço urbano.

“De facto, novas cidades e espaços no lugar de velhos parecem ser, à primeira vista, a imagem prevalecte quando se examina a marcha imparável da regeneração urbana que experimentam as cidades dos países desenvolvidos e de capitalismo maduro e tardio. (...) Nas cidades da América do Norte e da Europa Ocidental, nos 20 anos decorridos entre meados da década de 50 e a metade da década de 70, mais de $\frac{1}{4}$ da área construída foi afetada por demolições e reestruturações dentro deste contexto.” (MENDES, 2013, p. 34)

Do ponto de vista histórico, o próprio desenrolar dos conflitos gerados pela Segunda Guerra Mundial, a exemplo do ocorrido em países como Inglaterra e Alemanha, revelaram a necessidade de reconstruir vários espaços urbanos após sua finalização. Esta possibilidade abriu caminho a profundas modificações na política urbana europeia, promovendo uma maior sensibilização para a melhoria dos espaços urbanos e a multiplicação de operações de renovação urbana.

“Defendia-se o arrasamento dos bairros antigos de malha apertada, de grande densidade de ocupação e más condições sanitárias, e sua substituição por bairros regulares e arejados, ou então o seu esventramento por vias e praças que permitissem a penetração do ar, a iluminação das casas e a fluidez do tráfego.” (BARATA SALGUEIRO, 2005, p. 142)

Segundo Barata Salgueiro (2005), a transformação urbana do século XX é marcada pela importância da renovação urbana até aos anos 60, momento em que começa a ser contestada, cedendo progressivamente lugar à reabilitação - dado o forte crescimento da expansão urbana- e pelo próprio paradigma da patrimonialização da cidade.

Além disso, apesar da expressão já ter sido empregada antes, em paralelo aos conceitos de renovação e reabilitação (BARATA SALGUEIRO, 2005; MENDES, 2013), é a partir

do final da década de 70 que o conceito de regeneração urbana começa a se difundir em países como o Reino Unido, França, Espanha e Holanda, surgindo como uma evolução e alternativa à renovação urbana, cuja matriz se apresentara de maneira mais física e muito ligada a nova construção a exemplo das experiências norte americanas¹.

Vale reforçar, portanto, que os processos de RU começam a ser idealizados como uma série de estratégias pensadas para gerar benefícios econômicos e sociais. No Reino Unido, por exemplo, há uma mudança substancial nas políticas públicas, fruto do novo governo de Margaret Thatcher (1979-90). Naquele cenário, a ação de regeneração urbana tendia a ser mais direcionada para os lucros com as propriedades, fortemente orientada pelas forças de mercado, ou seja, se apresentando através de um forte lobby comercial. (TALLON, 2010)

Por outro lado, no final da década de 80, em território Espanhol, a partir da preparação dos Jogos Olímpicos de Barcelona de 1992 e do seguimento de um conjunto de intervenções que vinham sendo feitas na cidade, se realiza um processo que, provavelmente, pode ser considerado como uma das mais famosas operações de regeneração urbana europeias. Sendo uma cidade com um sector industrial bastante relevante, Barcelona decidiu reconverter todo o espaço industrial que se localizava ao longo da costa e abrindo a cidade novamente para o mar. Com a realização dos Jogos Olímpicos a cidade conheceu outro fulgor que a catapultou para uma das cidades mais visitadas no continente europeu. Este seria também um dos primeiros casos em que a regeneração urbana se relacionaria com grandes eventos, que conseguem capitalizar a sociedade civil para novos desafios e uma nova imagem urbana. (TALLON, 2010).

Não obstante, no sentido de esclarecer possíveis erros de interpretação sobre o verdadeiro cerne conceitual que envolve os processos de regeneração urbana, cabe aqui pontuar antecipadamente, ainda que de modo breve, a distinção deste de outros conceitos com os quais geralmente é ou pode ser confundido: os de renovação, reabilitação e requalificação.

A renovação urbana tem como objetivo a alteração global da edificado existente e posterior construção de novo edificado para o mesmo ou diferente uso.

“Por renovação urbana entende-se uma forma de intervenção no tecido urbano existente em que o património urbanístico ou imobiliário é substituído, no seu todo ou em parte muito substancial”. (FERNANDES DA CRUZ, 2015, p. 79)

¹ Refere-se aqui às experiências com novas perspectivas vindas dos Estados Unidos da América a partir do final da década de 40. Como exemplo, temos o movimento de reabilitação de uma área degradada na cidade de Baltimore, promovida em grande parte por um empresário do setor imobiliário, James Rouse. O sucesso da intervenção na cidade levou Rouse a colaborar com o Comité Consultivo de Políticas de Habitação e Programas do então Presidente Americano na elaboração de Políticas que transformaram o conceito de *Urban Renewal* (Renovação Urbana). Dentre os princípios de Rouse estavam a reabilitação de edifícios e a criação de espaços públicos sem destruir a pré-existência. Em paralelo, a ideia era organizar vários eventos para dinamizar as áreas intervencionadas criando, assim, a primeira versão dos *malls* (centros comerciais). (FERNANDES DA CRUZ, 2015)

Já a reabilitação urbana é uma das várias formas de intervenção urbana, considerada como o processo de voltar a habilitar. A grande diferença para a regeneração é que aqui se pretende uma intervenção mais física no edificado e no espaço público existente que se pretende manter.

“Por reabilitação urbana entende-se uma forma de intervenção integrada sobre o tecido urbano existente, em que o património urbanístico e imobiliário é mantido, no todo ou em parte substancial, e modernizado através da realização de obras de remodelação ou beneficiação dos sistemas de infraestruturas urbanas, dos equipamentos e dos espaços urbanos ou verdes de utilização coletiva e de obras de construção, reconstrução, ampliação, alteração, conservação ou demolição dos edifícios”. (FERNANDES DA CRUZ, 2015, p. 79)

Na sequência, entende-se por requalificação urbana processos que tem como principal objetivo voltar a qualificar sendo, neste caso, o espaço público o principal objetivo da intervenção:

“Requalificação urbana pode integrar operações de renovação, reestruturação ou reabilitação urbana, em que a valorização ambiental e a melhoria do desempenho funcional do tecido urbano constituem objetivos primordiais deste tipo de intervenção.” (FERNANDES DA CRUZ, 2015, p. 79)

Dentre os conceitos apresentados acima, Mendes (2013) afirma que os processos de renovação, reabilitação e requalificação não se confundem. São conceitos diferentes e que se distinguem, sobretudo, pelo tipo de obras inerentes às respectivas operações.

“Na reabilitação urbana, por exemplo, alega-se o respeito pelo carácter arquitetónico dos edifícios, ao passo que na renovação urbana é permitido o processo mais ou menos pontual de demolição e reconstrução. (...) O processo de reabilitação urbana abrange um vasto leque de intervenções que pode ir desde a simples recuperação do edificado e dos espaços públicos ou uma estratégia de carácter social e assistencial dirigida a problemas específicos de grupos que são socio espacialmente marginalizados e segregados, até a ações mais abrangentes de revitalização social e económica”. (MENDES, 2013, p. 35)

Associado ao conceito de reabilitação surge o conceito de requalificação que visa restituir a qualidade a um determinado espaço a partir da melhoria das condições físicas dos edifícios e/ou dos espaços urbanos, podendo ser alterada a função original de modo a dar resposta às exigências da época. (MENDES, 2013).

Diante destes pressupostos, e ainda que não haja um consenso estabelecido em torno de sua definição conceitual (MENDES, 2013), concebe-se uma possível definição de regeneração urbana como sendo uma visão abrangente e integrada, que visa à resolução de problemas urbanos, e que procura gerar mudanças duradouras ao nível da condição

económica, física, social e ambiental de áreas que tenham sido sujeitas a transformações. (ROBERTS; SYKES, 2000, p. 03).

A regeneração urbana é resultado da relação entre forças internas e externas ao processo que ditam a necessidade de constante adaptação, e uma resposta aos desafios e oportunidades que num determinado contexto temporal e espacial podem resultar da degradação urbana (MENDES, 2013). Seja ela lenta e pontual ou rápida e global, se apresenta como uma política pública capaz de introduzir intervenções positivas e/ou negativas visando a solução de problemas particulares em áreas urbanas já consolidadas ou de outras que decorriam após ou durante o desenvolvimento da expansão urbana. (SHURMERSMITH; BURTENSHAW, 1994 *apud* MENDES, 2013, p. 35)

Como resposta proativa a problemas urbanos específicos, e em função dos diferentes contextos urbanos em que surge, a regeneração urbana possui uma especificidade enquanto forma de planeamento urbano que a distingue das demais intervenções e que ditará o seu modo de implementação no território. Ela possui um carácter fortemente estratégico, formalizado de um modo geral em intervenções de fundo, numa série de dimensões que não apenas o do mero renovar do espaço edificado, e do qual decorrem profundas alterações, quer no âmbito do ordenamento do território, quer no âmbito da geografia urbana. (TALLON, 2010)

Neste sentido, trata-se de uma nova política urbana que procura a requalificação da cidade existente, desenvolvendo múltiplas estratégias de intervenções e abarcando um conjunto de ações concertadas e determinadas a potencializar os valores socioeconômicos, ambientais e funcionais de determinados territórios com a finalidade da melhoria de vida das suas populações residentes.

CARACTERÍSTICAS E PRINCÍPIOS DA REGENERAÇÃO URBANA

Passa-se agora aos tópicos que norteiam a teoria e a prática destes processos no planeamento urbano. Por uma questão de espaço, apresentam-se apenas os argumentos de dois dos autores estudados. Os conceitos descritos a seguir estão de acordo com Mendes (2013), para quem as principais características da regeneração urbana, que são simultaneamente teóricas e metodológicas, podem definir-se através de seu próprio arcabouço que se apresenta de maneira abrangente, integrador, estratégico, flexível, apoiado em parcerias e promotor de sustentabilidade/resiliência. (MENDES, 2013, p. 37)

A característica da abrangência reforça o que foi dito na seção anterior onde fica claro que este tipo de processo procura resolver, na mesma intervenção, não apenas problemas morfológicos, econômicos, de carácter social e ambiental, mas, sobretudo, definir de maneira sistêmica os procedimentos e medidas de intervenção que afetem de forma positiva todos os setores da área urbana considerada.

Em decorrência desta primeira, surge a noção de integração de modo que a área urbana alvo de intervenção é sempre considerada de forma integrada: seja pela integração

dos seus vários espaços e áreas de intervenção direta e/ou indireta no território que a envolve, seja pela necessidade de se estabelecer uma gestão integrada capaz de gerir financiamentos e conciliar políticas de diferentes esferas pública. Não obstante, integrada é também a elaboração e implementação do processo de regeneração urbana, que envolve diferentes tipos de atores e agentes sociais num mesmo propósito (CARDOSO, 2005 *apud* MENDES, 2013).

Já a estratégia, segundo Mendes, consiste numa das mais importantes características presentes na metodologia da regeneração urbana. Os processos que envolvem regeneração urbana resultam da necessidade de alteração ou reestruturação funcional de uma determinada área de intervenção e, portanto, se torna crucial o estabelecimento de estratégias que programem ações a médio “e feita em função de resultados desejados e objetivos claros previamente traçados que podem ser alvo de alteração, considerados numa escala de prioridade flexível em função do contexto”. (MENDES, 2013, p. 37)

A flexibilidade da regeneração urbana decorre do carácter estratégico do processo e da própria necessidade de conferir sustentabilidade ao mesmo (MENDES, 2013). As regras definidas para o alcance dos objetivos estratégicos deste processo devem prever de mecanismos de readaptação que se apresentarão durante o processo de implementação visando corrigir possíveis mudanças ocorridas no cenário previsto em função do diagnóstico inicial. Por outro lado, a característica da flexibilidade muito se vincula a ideia de resiliência pela sua capacidade de resistir positivamente às possíveis mudanças do cenário previamente estabelecido.

O apoio em parcerias também constitui numa característica fundamental da regeneração urbana. Ao estarem preocupados com as dinâmicas organizacionais e institucionais de gestão da mudança urbana, a mobilização dos esforços coletivos se apresentam como uma das metodologias centrais, quer seja pela organização de uma base coletiva para a tomada de decisões estratégicas, seja pela crescente exigência da participação popular na definição de soluções a nível local, seja pelo apoio dado pelas parcerias no sentido de permitirem uma maior coordenação e complementaridade entre diferentes competências de diferentes agentes ultrapassando possíveis barreiras institucionais, ou mesmo pela compreensão de que os processos de regeneração urbana quase sempre envolvem grandes investimentos que dificilmente poderiam ser suportados por uma só entidade. (MENDES, 2013)

A última característica é a da sustentabilidade. A regeneração urbana deve procurar responder a critérios de sustentabilidade ambiental, económica, financeira e social, quer nas várias intervenções levadas a cabo no espaço urbano, quer na capacidade do próprio processo de se sustentar. Afirmar que o processo é sustentável e resiliente implica admitir que este deve manter-se viável sem compromisso futuro da sua eficácia. (BARATA SALGUEIRO, 2011 *apud* MENDES, 2013)

Já a partir da leitura de Roberts (2000), identificamos alguns princípios estratégicos da regeneração urbana que traduzem os desafios urbanos e a forma como esta abordagem deve se posicionar para responder, de uma maneira eficiente, às múltiplas exigências

decorrentes da evolução das cidades. Segundo o autor, a regeneração urbana possui como princípios:

- basear-se numa análise detalhada das condições da área de intervenção (tecido urbano, estruturas sociais, base econômica, características ambientais);
- procurar adaptar-se e responder às diferentes condições através da criação e desenvolvimento de uma estratégia integrada que enfrenta a resolução dos problemas de uma forma equilibrada, ordenada e positiva;
- assegurar que a estratégia e os programas de ação são desenvolvidos de acordo os objetivos do desenvolvimento sustentável²;
- estabelecer objetivos operacionais que devem ser, sempre que possíveis, quantificáveis;
- fazer uma utilização eficiente dos recursos naturais, econômicos e humanos, incluindo o território e estruturas edificadas;
- procurar o consenso através de uma melhor participação e coordenação possível entre a maioria dos *stakeholders*³ com interesse legítimo na regeneração da área de intervenção (através de parcerias ou outros modelos de trabalho);
- reconhecer a importância da monitoração do processo e da evolução das forças internas e externas que atuam na área de intervenção;
- aceitar que os programas de ação iniciais poderão vir a sofrer alterações e revisões a medida que a envolvente evolui;
- reconhecer que cada interveniente e cada ação apresentam ritmos diferentes sendo necessário uma boa gestão de forma a reencaminhar recursos para manter o equilíbrio e possibilitar a conclusão de todos os objetivos do processo.

Tanto Roberts (2000) quanto Mendes (2013) convergem para o fato de que se apresenta como princípio fundamental a necessidade de se garantir a eficiência do processo de regeneração urbana através de uma estrutura metodológica simples, objetiva e de fácil aplicabilidade e adaptabilidade. A metodologia deve assegurar, portanto, que os diferentes princípios e fatores serão tratados diante da especificidade de cada intervenção, garantindo uma maior flexibilidade ao seu uso.

O CASO DA PRAÇA ROOSEVELT EM SÃO PAULO

² O conceito de desenvolvimento sustentável aqui apresentado está associado, por um lado, à noção de sustentabilidade frente à preservação do patrimônio, se referindo não somente à materialidade das cidades, mas a seu caráter e suas identidades, a valores e heranças construídos ao longo do tempo. Por outro, a noção de sustentabilidade urbana é concebida de forma articulada às estratégias e argumentos da eficiência eco energética e da qualidade de vida na consideração da forma urbana como fator determinante da sustentabilidade. (ACSELRAD, 2009)

³*Stakeholder* é uma pessoa ou grupo que possui participação, investimento ou ações e que possui interesse em uma determinada empresa ou negócio. No contexto das intervenções que envolvem regeneração urbana constitui num dos principais atores-chaves que irão viabilizar e impulsionar este processo. (MENDES, 2013)

Ainda que seja possível indicar diversos exemplos de intervenções urbanas que se relacionam diretamente com os processos de regeneração urbana, optou-se por uma análise do caso da Praça Franklin Delano Roosevelt, em São Paulo, por considerá-lo emblemático dos processos recentes de intervenção, considerando algumas das variáveis discutidas nas duas sessões anteriores.

A exemplo dos fenômenos apontados, as intervenções urbanas recentes na Praça Roosevelt (2000-2012), no coração da cidade paulistana, reverberam claramente tais dinâmicas e reforçam o entendimento dos conceitos indicados pelos diferentes autores citados (ROBERTS, 2000; TALLON, 2010; MENDES, 2013; FERNANDES DA CRUZ, 2015).

De acordo com Bidou-Zachariansen (2006),

“as cidades são hoje objeto de dinâmicas múltiplas e de reinvestimentos importantes, tanto de parte dos atores políticos e econômicos, como dos atores sociais”. (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p. 21)

Diante desta afirmativa, a escolha da cidade de São Paulo como campo de estudo é estratégica, pois, para além de apresentar o que sucede nas grandes metrópoles latino-americanas, constitui palco de diferentes propostas de requalificação urbana e ações de intervenção no seu território, que foram se sobrepondo ao longo dos anos em função da apresentação de demandas e de soluções conduzidas por diferentes atores sociais e econômicos. Além disso, apresenta situações de mudanças de uso, processos de gentrificação⁴, placemaking⁵, resistências e adaptabilidades tanto de usos quanto de populações decorrentes destas e de outras intervenções locais no centro histórico do município.

Resultado da demolição do Seminário das Educandas em 1950 (antiga casa de Dona Veridiana Prado) e da doação de parte da extensa propriedade da família Prado para a municipalidade, a Praça Roosevelt como é atualmente conhecida, abrigou por mais de uma década um estacionamento para automóveis atrás da Igreja Nossa Senhora da Consolação. Com a abertura das vias expressas que ligariam as regiões leste e oeste da cidade, a Praça Roosevelt foi proposta como ocupação da área remanescente deste sistema viário em construção. Em 1967, durante a administração Faria Lima (1965-69), o projeto para sua construção foi encomendado ao escritório J.C. de Figueiredo Ferraz e elaborado em conjunto com os arquitetos Roberto Coelho Cardozo, Antônio Augusto Antunes Netto, Marcos de Souza Dias e Luciano Fiaschi. O programa, inicialmente estabelecido pela administração, foi

⁴ Ao termo gentrificação, inicialmente discutido por Ruth Glass em 1964, entende-se “(...) fundamentalmente en los cambios en el mercado laboral y la estructura social vinculados a la emergencia de una economía pos industrial. La aparición de una clase vinculada a los servicios de esta nova economía es la base material que da sustento a nuevos estilos de vida, patrones culturales y de consumo que tienen en la gentrificación una de sus principales expresiones urbanas” (GUEVARA, 2015).

⁵ Segundo o Portal da Comunidade Brasileira de *placemakings*, este termo traduz-se num processo de planejamento, criação e gestão de espaços públicos totalmente voltado para as pessoas, visando transformar espaços e pontos de encontro em uma comunidade – ruas, calçadas, parques, edifícios e outros espaços públicos – em lugares que eles estimulem maiores interações entre as pessoas e promovam comunidades mais saudáveis e felizes. Disponível em: <http://www.placemaking.org.br/home/o-que-e-placemaking/>. Acesso em: 16 dez. 2018.

debatido inclusive com o Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB) até meados de 1968, quando foi aprovado também seu plano de construção. Para a praça estavam previstas as instalações de um auditório para duas mil pessoas, um conjunto educacional completo, um Centro Cultural para abrigar uma escola de música, uma escola de dança e uma discoteca Municipal, além da destinação de áreas para manutenção de atividades existentes como um amplo estacionamento, entre outros serviços. (YAMASHITA, 2013)

Logo após sua inauguração em 25 de janeiro de 1970, pela administração de Paulo Salim Maluf (1969-71) e ao longo das décadas seguintes, à Praça Roosevelt foram sendo adicionadas constantes alterações de programa através da implantação dos mais variados equipamentos⁶ no desejo de reverter o que foi entendido pela administração pública como rejeição à praça por parte da população.

Para analisarmos sua configuração morfológica atual e as dinâmicas territoriais com as quais compartilha, faz-se necessário contextualizar seus projetos de intervenção urbana contemporâneos na lógica de produção da cidade global, os quais estão relacionados à regeneração urbana. Cabe identificar, portanto, alguns processos e projetos que teriam orientado o desenvolvimento da requalificação da Praça Roosevelt nos últimos anos. Destes, de acordo com Yamashita (2013) temos seguinte cronologia retrospectiva dos principais eventos:

- 1995, gestão Paulo Maluf: lançamento das primeiras diretrizes para um projeto de requalificação e lançamento de bases para o atual projeto;
- 1997-99, gestão Celso Pitta: aprovação da primeira proposta ao antigo Procentro e elaboração da proposta, desenvolvida por Aflalo e Gasperini para o Grupo Pão de Açúcar;
- 2001-2004, gestão Marta Suplicy: a Empresa Municipal de Urbanismo (EMURB) apresenta um novo estudo para a Praça, inclusão da Praça Roosevelt no programa Procentro, e assinatura do contrato com a entre PMSP/BID-Procentro;
- 2005-2008, gestão José Serra: inicia-se a adoção da proposta elaborada pela EMURB.
- 2009, gestão Gilberto Kassab: o CONDEPHAAT (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico) aprovou o Projeto de Requalificação da Praça Roosevelt.

Após um período de levantamentos e análises do cenário existente como visto acima, será na gestão de Marta Suplicy (2001-2004) que a Praça Roosevelt passará a integrar o pacote de intervenções em praças (como a Praça da República e da Sé) do programa Procentro⁷. O programa previa a recuperação da área central de São Paulo através de

⁶Muitas destas alterações estavam relacionadas às reivindicações da população pela instalação de equipamentos como biblioteca, agência de correios, restaurante, supermercado, entre outras formas de dinamização de usos. (YAMASHITA, 2013)

⁷ O *Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo* (Procentro), criado em junho de 1993, visava a valorização da área central através de ações a serem realizadas em conjunto com empresas privadas, apoiadas por órgãos da Prefeitura. Com a mudança de gestão, o programa, apesar de manter a mesma sigla, passa a ser nomeado de *Programa de Reabilitação da Área Central de São Paulo* (Procentro), visando promover a reabilitação da área central da cidade. Portanto, a partir dos anos 2000 passa a ter como objetivo promover o desenvolvimento social e econômico com diversidade da área

investimentos em habitação, inclusão social, mobilidade e intervenções em áreas públicas com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID). Entretanto, a continuidade do projeto ficou comprometida com a troca da gestão. Se por um lado, durante a gestão Marta Suplicy houve um aumento do debate acerca das questões sociais da área central, nas gestões posteriores o enfoque mudou drasticamente. O exemplo mais representativo do que seriam os novos objetivos para o centro de São Paulo seria o projeto de Concessão Nova Luz sancionado em abril de 2009 pelo então prefeito Gilberto Kassab. Assim, em 2005, a proposta elaborada pela EMURB foi adotada pela administração no lugar de um concurso público. (YAMASHITA, 2013, p. 141)

Este modelo de intervenções de requalificação urbana está articulado a um novo protagonismo dos governos locais que buscam políticas comuns, difundidas globalmente, para lidar com os problemas que se manifestam em seus territórios. A exemplo de cidades americanas e europeias, nos últimos anos vem aumentando o número de cidades brasileiras que propõem intervir nos seus centros antigos para recuperar qualidades ou funções que estariam sendo perdidas. Por outro lado, a disputa e as tensões sociais existentes entre os diferentes atores que atuam sob o território criam um ambiente propício ao estabelecimento de outros processos, como o da gentrificação. Tem-se aqui, portanto, dois cenários que merecem um aprofundamento: o das tendências globais que se apresentam nos espaços locais e o impacto deste modelo de intervenção.

No primeiro cenário, Guevara (2015), ao discutir acerca da reformulação da estrutura territorial, defende a noção de “*ciudades duales*”⁸ para clarificar o modo como estes modelos de intervenção local se inserem diretamente numa lógica global. O autor afirma que:

“(...) a inserção na globalização gera uma tendência a polarização social promovendo marginalidade e exclusões nos territórios e, em contrapartida, um dos corolários da perspectiva da globalização é a importância crescente da escala local nas análises urbanas, em contrapartida às tendências globalizadoras”. (GUEVARA, 2015)

A Praça Roosevelt se expressa, portanto, como uma das diversas apostas de requalificação urbana para o centro histórico da cidade de São Paulo visando a melhoria dos seus aspectos físico, econômico e social, se relacionando diretamente a esta tendência apontada por Guevara (2015).

Do ponto de vista político, visava atrair camadas médias e superiores, mediante a necessidade de concentrar em seus territórios um novo consumidor, num mercado repleto

central de São Paulo, dinamizando e criando condições de atração e suporte de atividades compatíveis com o centro metropolitano e promovendo a reabilitação urbanística e ambiental da área, com inclusão social. Nesta segunda fase, o programa estava estruturado entre cinco componentes: reversão da desvalorização imobiliária, transformação do perfil econômico e social, recuperação do ambiente urbano, transporte e circulação e, por fim, o fortalecimento institucional do município. (PMSP-SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, 2012; FRÚGOLI JR, 2000, p. 79)

⁸A noção de *ciudades duais* apontaria para a inserção parcial dos territórios na dinâmica econômica global, onde seus efeitos na estrutura social e econômica se dariam fundamentalmente através da segmentação dos mercados de trabalho. (GUEVARA, 2015)

de setores inovadores e dinâmicos, passando a ser o elemento central das políticas urbanas, que priorizam comércios e serviços de alta qualidade como ocorre na capital Paulista. Para tanto são feitos investimentos em equipamentos educativos, de lazer e cultura e inicia-se um processo de venda da imagem da cidade, na tentativa de agregar vantagens competitivas e de se sobressair no novo paradigma de produção industrial⁹, conectado às transformações sociais e econômicas de nível global que repercutem nas mudanças dos espaços urbanos locais: como o caso da Praça Roosevelt.

Tanto o reconhecimento da dinâmica econômica global e seus efeitos na estrutura social quanto as contradições sociais que se descortinam diante desta tendência – local versus global e vice-versa - tornaram-se elemento chave para a leitura das cidades. A própria gestão urbana – fruto do período fordista, onde foi possível definir parâmetros e atores sociais - e a promoção de políticas públicas voltadas a regeneração urbana, apresentaram, portanto, modificações no contexto de decadência das noções keynesianas¹⁰ no auge das políticas de livre mercado.

Segundo Guevara (2015), as lógicas globais e locais se estabelecem de forma dialética, onde

“(...) o reforço das tendências globalizadoras impõem uma reconfiguração da escala local. Diante disso, se multiplicam os estudos de caso orientados a traduzir numa escala local os processos globais”. (GUEVARA, 2015)

Em paralelo, Bidou-Zachariassen (2006) aponta que a cidade está agora no coração da economia mundial. Longe de ter feito desaparecer os efeitos da localização, o desenvolvimento das redes de comunicação multiplicou os espaços onde circulam os bens, pessoas, serviços e capitais. (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p. 21)

A experiência internacional em projetos urbanos, como as empreendidas nas cidades de Bilbao, Buenos Aires, Londres, Milão, Paris e Washington nos últimos anos, apontam para as possíveis transformações na forma de realizá-los, sobretudo ao tratar-se dos processos que envolvem regeneração urbana. Tais projetos urbanos estão diretamente ligados à reestruturação produtiva e as novas formulações estratégicas de gestão, bem como a crescente competição por investimentos internacionais. (CALDANA; CAMPAGNER, 2011, p. 164)

⁹Refere-se ao novo paradigma industrial a partir da existência de novos meios para acumulação do capital, onde “(...) la globalización económica que se inicia en la década de 1970, liderada por el capital financiero, tiene como una de sus principales consecuencias la reformulación de la división internacional del trabajo, que implica la reestructuración territorial de la producción industrial”. (GUEVARA, 2015)

¹⁰ Referem-se ao período sinalizado “(...) durante os 20 anos compreendidos entre 1950 e 1970, em que a América do Norte e a Europa Ocidental viveram um contexto de forte expansão econômica associada a uma melhoria da qualidade de vida (...). Esse período fica marcado por um conjunto de elementos que permitiram o funcionamento do regime de acumulação fordista no quadro de um modo de regulação específico, associado à emergência do denominado Estado-Providência, incorporando os princípios preconizados por Keynes” (MENDES: 2013, p. 38).

No segundo cenário, há que refletir-se sobre o impacto deste modelo de intervenção nos territórios locais em decorrência das disputas e conflitos sociais que acabam por promover, gerando fenômenos como o da gentrificação.

O centro histórico de São Paulo constitui-se historicamente num território de disputas, consubstanciadas, em grande parte, pelas próprias práticas de requalificação urbana que ciclicamente se apresentam de modo variado a cada diferente gestão municipal. Além disso, as inúmeras forças que atuam sob o território, como o caso daquelas que se expressam através dos interesses de grupos econômicos específicos como o do próprio mercado imobiliário acabam por reforçar tais disputas. (MARICATO, 1996)

Neste contexto estão, de um lado, os habitantes, especialmente os de baixa renda, que querem fixar residência na área central porque lá encontram as principais virtudes de toda cidade – tais como comércios, serviços, lazer, custo reduzido de moradia, diminuição do tempo de deslocamento casa-trabalho, etc. E de outro estão o poder público, com seus planos e projetos urbanos de intervenção – associados, em muitos casos, aos processos de regeneração urbana – e o setor privado que se apresenta, sobretudo, pelos interesses do mercado imobiliário, interagindo direta ou indiretamente na orientação das propostas do primeiro segundo os seus próprios interesses (HARVEY, 1992; MARICATO, 1996; VILLAÇA, 2012; WHITAKER, 2015).

No presente caso, através da experiência da Praça Roosevelt, em sua dimensão urbana, cultural e social, sob a perspectiva das práticas e das relações referentes às intervenções urbanas por ela atravessadas, entretecidas com suas construções e reconstruções de espaços edificados e de sentidos, revelam-se os processos e formas de atuação e conflitos intrínsecos à produção do espaço urbano na cidade de São Paulo.

De modo a exemplificar o exposto nos tópicos anteriores, recolocam-se os termos da discussão analisando a problemática urbana inscrita na Praça Roosevelt, apontando-se as particularidades que ela guarda na relação que ela estabelece com a realidade local e global.

O projeto apresentado inicialmente pela EMURB em setembro de 2009 estava estruturado em duas etapas. A primeira consistiu-se em ações de renovação da praça, através de: demolições de acessos, mureta e lajes de cobertura, recuperação do estacionamento existente (organizando um total de 640 vagas), implantação de novas edificações (como o caso da implantação de um posto policial e um edifício da guarda civil metropolitana, implantação de sanitários públicos, de quiosques para venda de flores, bancas de jornais e novos comércios) e de um novo projeto paisagístico, com o plantio de 216 novas árvores de espécies nativas variadas. Na segunda etapa, o projeto priorizou o entorno da praça, vinculando sua requalificação às demais ações em desenvolvimento na área central¹¹.

¹¹ Paralelamente às ações na Praça Roosevelt, a EMURB orquestrou requalificações em torno do Perímetro de Irradiação do centro. Tais como: no Largo do Arouche, na Praça da República, no entorno da Estação da Luz através da Concessão Nova Luz, Praça das Artes, Viaduto do Chá e Portal da Galeria Prestes Maia, Mercado Municipal, Parque D. Pedro II e Rua do Gasômetro. (PMSP-EMURB, 2009)




Mapa do centro de São Paulo: intervenções de requalificação Urbana. Fonte: Disponível em <https://ja.map-of-sao-paulo.com>. Acessado em 21/11/2018.

Esta etapa consistia do restauro de edifícios (como o da Escola Municipal de Educação Infantil Patrícia Galvão), o alargamento de passeios públicos (junto as Ruas Martins Fontes, Nestor Pestana, Martinho Prado, Gravataí e João Guimarães Rosa), abertura de visuais junto ao acesso do estacionamento (em direção a Rua Rego Freitas) e do Instituto Clemente Ferreira (em direção ao Elevado Costa e Silva), requalificação das calçadas da envolvente através de nova iluminação, paisagismo e pavimentação, recuperação de edifícios e criação de novas circulações (como o caso da Escola de Artes Teatrais e da Rua Nestor Pestana), integração do Instituto Clemente Ferreira. Por fim, a esta segunda etapa somou-se um estudo sobre a situação existente dos cortiços, onde foram lançadas propostas que tinham como objetivo a criação de novas moradias multifamiliares com condições adequadas de habitabilidade, conversão dos cômodos existentes para unidades autônomas quando possível, promovendo, através de uma abordagem em larga escala. (PMSP-EMURB, 2009)



Legenda: Referências urbanas

1. Igreja da Consolação
2. Praça da República
3. Praça Dom José Gaspar
4. Edifício Itália
5. Edifício Copan
6. Futuro Parque e Edifício Augusta

 Faixa da via pedestrializada

Mapa de localização da Praça Roosevelt e seu entorno imediato. Fonte: Disponível em <https://www.borellimerigo.com.br/urbanismo/praca-roosevelt>. Acessado em 21/11/2018.



Imagem aérea da Praça Roosevelt após a realização das intervenções. Fonte: Disponível em <https://www.borellimerigo.com.br/urbanismo/praca-roosevelt>. Acessado em 21/11/2018.

O espaço público é aqui concebido para ser visto, não para ser apropriado. O campo visual é privilegiado na época do urbanismo que promove a cidade para o consumo cultural através de políticas de *image-making* (uma espécie de âncora identitária da nova urbanística). A convergência entre os governantes, burocratas, e urbanistas promovem planejamentos estratégicos com uma publicidade para vender a cidade ancorada nessas políticas que tornam a cidade um grande empreendimento empresarial.

O projeto de intervenção urbana da área central, assim como o ocorrido no caso da Praça Roosevelt visava, portanto, atender não somente às exigências dos moradores locais - consultados durante o processo através da Associação Viva o Centro¹², como também os interesses econômicos promovidos pelo processo de requalificação urbana. Neste sentido há que se lembrar o debate entre os diferentes agentes atuantes no projeto e a investida dos interesses do setor econômico local, culminando no que atualmente se apresenta neste espaço público. Em março de 2009 a EMURB apresenta um documento¹³ que repercute as demandas deste último no projeto de intervenção, em resposta ao plano inicial proposto pela Prefeitura.

A apresentação da Emurb organiza neste documento um diagnóstico a partir da leitura das demandas dos moradores locais, apresentados pela Associação Viva o Centro, indicando pontos favoráveis e contrários ao projeto, informações sobre o andamento das obras, orçamentos e ações para o entorno.

Ao elencar os motivos para a Praça Roosevelt ter chegado ao atual estágio de degradação, com base na consulta feita junto aos moradores do entorno e usuários da praça, A Associação Viva o Centro (2009) indicou:

1. A rejeição à praça, informando que a população rejeita o espaço inaugurado em 1970, por ele fugir ao conceito tradicional de praças públicas;
2. O não entendimento do espaço público construído, pois as formas e diversos planos da praça dificultam o acesso físico e a visibilidade do espaço por seus usuários;
3. A falta de verde e grande densidade de área construída: indicou-se que a praça não contempla grandes áreas verdes, apenas alguns canteiros sobre as lajes construídas e arborização somente no entorno da Igreja da Consolação.;
4. O sentimento de indefinição e irresponsabilidade para com o espaço público: desde a inauguração da Praça Roosevelt, em 1970, a Emurb tem se colocado ora como gestora/administradora do espaço, ora como proponente de ações e intervenções, conforme decisão superior da municipalidade. A praça chegou à gestão do prefeito Mário Covas (maio de 1983-dezembro de 1985) já bastante deteriorada, sendo nessa época objeto de uma primeira grande

¹² Criada em 1991, a Associação objetiva o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, buscando contribuir para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, para o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar por toda a população. Na prática, a Associação representa muito mais os agentes econômicos estabelecidos na área central.

¹³ Nomeadamente, “Análises e Propostas da Associação Viva o Centro ao Projeto Apresentado pela EMURB para a reforma da Praça Roosevelt”. Disponível em: http://www.vivaocentro.org.br/media/9536/proposta_reforma_roosevelt.pdf. Acesso em 20/11/2018.

intervenção que lhe proporcionou sobrevivência, no máximo, dois anos. Com o tempo, as melhorias se perderam. O supermercado instalado no pentágono, o estacionamento, as floriculturas e a agência do Correio não foram suficientes para evitar a degradação do espaço;

5. A dificuldade de gestão, administração e controle: ao longo do tempo, o espaço foi sendo loteado por diversos órgãos, entre eles EMEI, Centro de Informação da Mulher e PM, nos anos 1990, quando ocorreu o auge da decadência da praça, e CET e Guarda Civil Metropolitana a partir do ano 2000, o que acarretou problemas de gestão e conservação cada vez mais difíceis de administrar. À exceção dos raros momentos em que os problemas foram amenizados por intervenções paliativas, a Roosevelt foi se tornando propícia ao tráfico de drogas, assaltos, mendicância e deposição de lixo;
6. O sentimento de “terra de ninguém”: considerando que a Roosevelt não sobrevive por conta própria, tendo sempre precisado de alguma coisa a mais para atrair público e estimular sua conservação por parte do poder público. Quando isso não acontecia, ficava abandonada e, nesse estado, vulnerável.

Para fazer frente aos problemas apontados no diagnóstico feito pela Associação, a Emurb decidiu adotar os seguintes partidos arquitetônicos na elaboração do projeto apresentado:

1. Demolição de todo o conjunto construído acima do nível do estacionamento;
2. Dar prioridade ao ajardinamento do espaço;
3. Desenvolver o entendimento da praça através da criação de eixos visuais e/ acessibilidade;
4. Fechamento da abertura de ventilação ao túnel da Ligação Leste-Oeste e ao estacionamento, na face da praça voltada para a Rua Augusta;
5. Reforma do Estacionamento;
6. Devolução ao uso público e de livre circulação do espaço;
7. Construção de um novo edifício no nível principal da praça para abrigar um telecentro ou uma praça digital;
8. Manutenção das bases da GCM e da PM existentes na praça.

Ainda que a resposta da EMURB aos problemas apresentados pela Associação Viva o Centro representasse o esforço desta para encaminhar a tarefa da requalificação da Roosevelt visando atender às forças econômicas locais – que por sua vez pleiteavam como plano de fundo a possibilidade de limpeza social sendo o estado de degradação constituinte, para estes, a presença de informalidade, mendicância e moradores sem teto - a Associação replicou à nova proposta algumas considerações como contribuição ao projeto. Dentre elas, informou que

“(…) o problema da Roosevelt vai além do desenho, é de gestão. Nenhuma praça central se mantém sem isso. As praças da Sé e República foram reformadas recentemente, gastou-se muito para reabilitá-las, no entanto, como não se elaborou um projeto de gestão para elas, sinais de degradação já são visíveis nas duas. O momento da decisão do programa que irá orientar o projeto é também o momento em que se deveriam

contemplar as questões de uso do espaço e, a partir daí as relativas à gestão da praça com seus reflexos no projeto físico final”. (ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO, 2009)

No entanto, paralelamente às ações de intervenção direta na estrutura morfológica, econômica e social da Praça Roosevelt e seu entorno, visando a valorização da área central, também foi desenvolvido uma nova proposta de gestão que possibilitaria a participação do setor privado. Portanto, em razão dos novos usos previstos para a Praça, a EMURB desenvolve uma proposta de gestão do espaço, para ser analisada pela Sub-prefeitura da Sé, responsável pela zeladoria da área, no qual visava a valorização da área central através de ações a serem realizadas em conjunto com empresas privadas, apoiadas por órgãos da Prefeitura (PMSP-EMURB, 2009), e excluía a população local, que em sua maioria era constituída por sem teto e ambulantes.

A esta lógica de intervenção local traduzem-se modelos globais de intervenção urbana, visando a valorização e embelezamento das áreas urbanas centrais, quer seja pela busca de atrativos e investimentos, para além das próprias dinâmicas novas de controle e gestão urbana, seja pela formalização de novas dinâmicas de uso e ocupação do solo e revalorização do território a partir da mudança de seus aspectos socio-morfológicos.

A partir da exemplificação destes fenômenos, percebe-se que as intervenções urbanas recentes na Praça Roosevelt (2000-2012), no coração da cidade de São Paulo, reverberam tais dinâmicas e não correspondem exatamente ao entendimento dos conceitos que se vinculam à lógica dos processos de regeneração urbana apontados por diferentes autores (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006; MENDES, 2013; GUEVARA, 2015), sobretudo no que se refere ao conceito de requalificação urbana associado às políticas de regeneração urbana, que aqui se expressa como

“(…)um instrumento para a melhoria da qualidade de vida da população, promovendo a construção e recuperação de equipamentos e infraestruturas e a valorização do espaço público com medidas de dinamização social e econômica, através de melhorias urbanas, de acessibilidade ou centralidade, englobando processos de alteração em uma determinada área com a ideia de lhe dar nova função, diferente daquela pré-existente”. (MENDES: 2013, p. 35)

Ainda que o conceito apresentado acima aponte para um cenário de oportunidades e para a criação de um futuro promissor ao território em que se aplicam tais políticas, tem-se a outra face que inevitavelmente se apresentará e que deve ser estudada e analisada com cautela no âmbito do desenvolvimento das estratégias relativas à requalificação urbana: que é a própria questão da gentrificação. Os desafios que se processam no diálogo entre os diferentes atores sociais que atuam sobre o território superpõem-se às tensões sociais geradas, sobretudo, por estes processos.

Entre o início do século XX até os primeiros anos do século XXI, emergiu um novo urbanismo (ou forma urbana) no qual a gentrificação representa uma dimensão central. (BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p. 59)

Em seu texto, nomeadamente “A gentrificação generalizada: de uma anomalia local à regeneração urbana como estratégia urbana local”, o autor Neil Smith (in BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006) reforça a ideia de que

“(…) essas novas experiências de gentrificação são bastantes diferentes e desiguais, e muito mais diversificadas que nos primeiros casos europeus ou norte-americanos. Elas fazem parte de contextos culturais e econômicos de nível muito local e se conectam de maneira muito complexa com as economias nacionais e globais”. (SMITH in BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p. 62)

Seja na forma como o conceito de gentrificação fora primeiramente apresentado por Ruth Glass em 1964, quando tratava quase que de forma poética a existência na nova *gentry* urbana associada aos processos de reabilitação na cidade de Londres, ou mesmo pela maneira socialmente organizada como se apresenta na contemporaneidade, este fenômeno implica no deslocamento dos moradores das classes populares dos centros. Além disso, é patente o fato de que os processos de gentrificação envolvem não apenas uma mudança social, mas uma mudança física da estrutura urbana, combinando a higienização social com a reabilitação das áreas para que as classes de maior renda possam habitá-las. (SMITH in BIDOU-ZACHARIANSEN, 2006, p. 63)

Ao percorrer-se as áreas envoltórias da praça é possível perceber que os novos empreendimentos próximos à Roosevelt se localizam na Rua Augusta, na região da Baixo Augusta, como é mais conhecida. Em paralelo, a concentração de uma grande quantidade de casas noturnas colaborou também para uma mudança de público atraído pela possibilidade boêmia da região somando-se às atividades culturais dos grupos de teatros ali instalados. De acordo com a Ação Local Roosevelt, que constitui um braço da Associação Viva o Centro,

(…) desde o início se conhecia esta questão de que os aluguéis iriam subir em valores. Tem subido muito. Os valores dos apartamentos subiram muito. Hoje, vende-se, por metro quadrado... Quitinetes por oito mil por metro quadrado. Nosso apartamento é grande. O maior do bairro aqui. Tem 185 metros quadrados e vende por cinco mil o metro quadrado. E quando eu comprei aqui, em 2004, era setecentos por metro quadrado”. (AÇÃO LOCAL ROOSEVELT *apud* YAMASHITA, 2013, p. 178)

Segundo Yamashita (2013), ocorreu uma valorização dos imóveis do entorno em mais de 600% em oito anos. Segundo a autora, que teve contato direto com os moradores após o término das intervenções, há outros relatos sobre a valorização.

“André Mendes (morador há mais de dez anos) informou que adquiriu o seu imóvel (de aproximadamente 55m²) por quarenta e cinco mil reais e hoje é possível vendê-lo por mais de duzentos mil (350%). O próprio diretor do grupo teatral Satyros, Ivam Cabral, disse que havia adquirido um imóvel em 2000 por vinte e quatro mil reais e que seria possível revende-lo (em 2011) por duzentos mil (730%). (YAMASHITA, 2013, p. 179)

A partir desta leitura, fica claro que os processos de gentrificação estiveram e continuam presentes tanto na praça quanto em seu entorno. Além disso, constituem uma especificidade do fenômeno quando analisado neste local e dentro do âmbito deste processo de requalificação. Tal fenômeno acarreta, portanto no aumento do custo de vida e na especulação imobiliária, tendo também um sentido global, onde o desenvolvimento imobiliário urbano – a gentrificação em sentido amplo – tornou-se agora um motor central da expansão econômica da cidade, sendo um setor central da economia dentro desta nova lógica urbana (HARVEY, 1992, 2012).

Por outro lado, de acordo com Bidou Zachariassen (apud MENDES, 2013), os termos “renovação” e “revitalização” servem para neutralizar as críticas aos fenômenos de gentrificação e tentar torná-los mais aceitáveis num sentido de que essa mudança urbana, a requalificação do espaço, seria democrática, ou seja, para todos.

Ao retomar-se a leitura de tais fenômenos, quando aplicados ao exemplo em questão, constata-se, a partir da análise da ocupação da Praça Roosevelt pós intervenção que, embora o seu processo de requalificação urbana tenha implicado na valorização imobiliária, já em curso na região nos últimos anos, como um fenômeno intrínseco e não restrito apenas à sua localidade, o ambiente urbano proporcionado pela vida cultural – que no caso da Roosevelt se expressa pela presença de diversos teatros e grupos artísticos, desenvolvimento de arte de rua e apropriação coletiva dos espaços livres – as intervenções recentes também contribuíram para o desenvolvimento de um perfil de novos imóveis no entorno que visam atrair novos perfis de renda, sobretudo composto por jovens e casais sem filhos, não necessariamente voltado ao perfil do público existente.

“Trata-se de imóveis distintos daqueles disponibilizados para outras regiões da cidade, com grandes unidades dotadas de inúmeras suítes e diversas vagas na garagem. Os novos apartamentos são studios, cujas plantas praticamente não apresentam divisões entre os ambientes, e não ultrapassam os 80 m², embora o valor por metro quadrado (aproximadamente R\$ 9.000,00) seja equivalente aos grandes empreendimentos em outras regiões”. (YAMASHITA, 2013, p. 172).

De maneira complementar à valorização dos imóveis, através da requalificação urbana empreendida, pode-se verificar que houveram forças populares a favor e contra o projeto atual. Tais esforços podem ser verificados através das propostas para a modificação do atual projeto pleiteado pela associação “Ação Local Roosevelt” que, dentre eles, propunham o fechamento com grades no perímetro da praça (muito em função da enorme presença de skatistas que se apropriam constantemente do espaço), a mudança da proposta para se instalar um teatro de arena em função da falta de acessibilidade universal e a troca do cachorródromo por um playground para crianças. (YAMASHITA, 2013, p. 177)

Por outro lado, há também algumas alterações com relação aos estabelecimentos comerciais que ocupam os térreos dos edifícios na Roosevelt, onde alguns estabelecimentos foram fechados – em muitos casos por não acompanharem a valorização do uso do solo e a mudança de perfil de usuários e moradores – dando lugar a outras atividades comerciais. (YAMASHITA, 2013, p. 181)

“Por exemplo, uma das mudanças mais significativas foi o fechamento da livraria HQMix do Sr. Gualberto (que se instalou em Higienópolis) para dar lugar a um novo bar, o Lekitsch. Também encerrou suas atividades uma papelaria e alguns outros comerciantes temem a alta dos aluguéis, como o Sr. Renato que mantém uma barbearia ali há 43 anos”. (YAMASHITA, 2013, p. 179)

Tais movimentações e deslocamentos, tanto de habitantes quanto de empresários, repercutem os rebatimentos do setor imobiliário sobre a região. Este reconhecimento da Roosevelt enquanto cenário que mobiliza novas e velhas contradições permite, portanto, a formação de um quadro de questões sobre os fenômenos urbanos e possíveis deslizamentos nos modos de construção e significados da cidade, no sentido do reconhecimento de que na medida em que a leitura da Praça Roosevelt se vai apresentando, também se clarificam os impactos dos fenômenos em torno dos processos de requalificação urbana na área central da própria cidade de São Paulo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este artigo buscou se aproximar da problemática da definição conceitual da regeneração urbana e da evolução deste processo ao longo dos últimos anos. Ainda que não objetivasse como premissa esgotar da temática, tentou-se aproximar desta na busca por compreender os efeitos das intervenções no espaço urbano contemporâneo e suas implicações que se revelam a partir da geração de desigualdades e tensões sociais dentro de áreas centrais de grandes aglomerações urbanas.

A revisão da bibliografia possibilitou a compreensão da origem do conceito de requalificação urbana e sua posição frente aos restantes fenômenos e processos decorrentes no espaço urbano, como os conceitos de renovação, reabilitação, requalificação etc. Constatou-se a ideia de transformação do espaço e da vida, presentes no conceito de regeneração, surge essencialmente como tentativa de contrariar as forças e os fatores que numa determinada conjuntura são a causa da degeneração urbana, os conceitos apresentados através da sua aplicação diante das intervenções urbanas recentes na Praça Roosevelt (2000-2012), no centro histórico da cidade de São Paulo, revelou muito mais tendências adaptativas e de recomposição da dinâmica cotidiana após a implementação das intervenções.

A problemática urbana inscrita na Praça Roosevelt diz respeito, portanto, ao processo mais amplo que envolve a requalificação urbana de toda a área central da cidade de São Paulo. O poder público municipal em parceria com o mercado promove a urbanização da cidade voltada para a revalorização, sendo que a orientação da urbanização voltada para promover a revalorização da área central atravessa diversas e diferentes gestões políticas. Verifica-se ainda que o capital financeiro internacional, representado aqui pelo próprio interesse do mercado, juntamente ao poder público local são os agentes principais desse processo no que tange à tentativa de se promover a requalificação urbana.

Por fim, percebe-se que as estratégias voltadas à regeneração urbana, por diversas vezes, podem se apresentar através de políticas de exceção e, quase sempre, por enormes

esforços financeiros, que levantam uma série de questões, quer de justiça social e espacial, quer de legitimidade de atuação ou de equidade económica, que vão ter diferentes respostas consoante a ideologia política que as suporta.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRAFICA

ACSELRAD, Henri (org.). *A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas*. Rio de Janeiro: Lamparina, 2009.

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO. *Análise e propostas da Associação Viva o Centro ao Projeto apresentado pela EMURB para a reforma da Praça Roosevelt*. Março de 2009. Disponível em http://www.vivaocentro.org.br/media/9536/proposta_reforma_roosevelt.pdf. Acessado em 20/11/2018.

BARATA SALGUEIRO, T. *Paisagens Urbanas*. in MEDEIROS, C. A. – Geografia de Portugal, vol. 2 Sociedades, Paisagens e Cidades. Lisboa Círculo de Leitores, 2005.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Org.). *De Volta à Cidade. Dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo, Annablume, 2006.

CALDANA, Valter; CAMPAGNER, Larissa. *Projetos Urbanos em São Paulo: oportunidades, experiências e instrumentos*. São Paulo, Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2011.

FERNANDES DA CRUZ, Felipe P. *Regeneração Urbana de Centros Históricos: o Caso do Alentejo Litoral*. Dissertação de Mestrado. Lisboa: Universidade Nova de Lisboa, 2015.

FRUGÓLI JR., Heitor. *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez, Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

GLASS, R. *Introduction: aspects of change*. London: MacKibbon and Kee, 1964.

GUEVARA, Tomás. *Abordajes teóricos sobre las transformaciones sociales, económicas y territoriales en las ciudades latinoamericanas contemporáneas*. ©EURE | vol 41 | no 124 | septiembre 2015

HARVEY, D. *A condição pós moderna*. São Paulo, Loyola, 1992.

MARICATO, E. *Metrópole na periferia do capitalismo*. São Paulo, Hucitec, 1996

MENDES, Luís. *A regeneração urbana na política de cidades: inflexão entre o fordismo e o pós fordismo*. ©URBE | vol 5 | no 01 | jan./jun. 2013.

PMSP-EMURB (Empresa Municipal de Urbanismo). *Praça Franklin Roosevelt e entorno*. Setembro de 2009. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/ouc_apresentacao_78_roceouc.pdf. Acessado em 20/11/2018.

PMSP-SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO. *Apresentação do Programa Procentro*. Agosto de 2009. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/arquivos/ouc/apresentacao_76_ouc_roce.pdf. Acessado em 20/11/2018.

ROBERTS, Peter; SYKES, Hugh. *Urban Regeneration A Handbook*. Londres: Sage Publications, 2000.

TALLON, Andrew. *Urban Regeneration in the UK*. Routledge: Abingdon, 2010.

VILLAÇA, Flávio. *Reflexões sobre as cidades brasileiras*. São Paulo: Studio Nobel, 2012

WHITAKER, João S. *Projetos de intervenção urbana (piu): São Paulo inovando na intervenção pública sobre o espaço urbano*. 2015. Disponível em: <http://cidadesparaquem.org/blog/2015/12/25/projetos-de-interveno-urbana-piu-so-paulo-inovando-na-interveno-pblica-sobre-o-espao-urbano>. Acessado em 25/10/2017.

YAMASHITA, Kelly Y. *Praça Roosevelt, centro de São Paulo: intervenções urbanas e práticas culturais contemporâneas*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2013.