

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

- PROJETOS URBANOS E NOVOS MODELOS DE GESTÃO: O CASO DO CENTRO DE SÃO PAULO

Nadia Somekh (UPM)

Sessão Temática 1

Gestão Urbana e Regional: modelos, práticas e implicações.

- **Projetos Urbanos e Novos Modelos de Gestão: O Caso do Centro de São Paulo.**

As grandes metrópoles apresentam transformações comuns advindas da superação do modo de produção fordista, das transformações tecnológicas e da unificação dos investidores globais. A disputa por esses investimentos e a reorganização das elites produz, nas cidades intervenções urbanas redutoras ou não das grandes desigualdades sociais que se reproduzem no espaço urbano. Davis (2006) nos fala da favelização total do planeta, Smith (2005) de uma estratégia global de gentrificação e Harvey (2005) aponta a configuração de um “Novo Imperialismo”. Isto se traduz territorialmente nos Projetos Urbanos, que podem ser através da regulação estatal, voltados para a redução dessas desigualdades.

O Estado Capitalista comprometido com a reprodução do Capital, pode também atender a maioria da população. Essa perspectiva de Inclusão Social pode ser construída através de novas formas de gestão urbana, que articulem os agentes produtores do espaço urbano, estabelecendo um espaço que explicita conflitos, mas que busque soluções compartilhadas garantindo a implementação de Projetos Urbanos.

- **Introdução**

O presente texto analisa o programa de reabilitação da área central de São Paulo realizado entre 2002 - 2004 objetivando sua comparação com a experiência internacional de projetos urbanos. Quais as características das formas de gestão contemporânea dos projetos urbanos? Quais os principais fatores de sucesso? Nas transformações de áreas obsoletas, como atrair novas atividades? Estas são as principais perguntas a que procuraremos responder através do balanço daquilo que foi realizado na área central de São Paulo e o que ainda falta construir.

Apontamos para o fato de que, apesar de demandarem grandes esforços, projetos urbanos podem ser implementados com relativa facilidade, melhorando a vida da população como um todo, principalmente se o modelo de gestão contemplar a articulação dos agentes produtores e da sociedade civil.

Definimos projetos urbanos, adotando a posição de Lungo (2004), como obras emblemáticas, operações urbanas que assumem a forma de programas de intervenção concretizados em um conjunto de ações que, por sua integração, têm um impacto profundo no desenvolvimento da cidade.

Entendemos, como medida de sucesso, impactos urbanos que tenham como resultado a melhoria da vida da população como um todo, que não recorram a práticas voluntárias de derrubada de quadras inteiras de Patrimônio Histórico, substituindo-as por projetos âncoras e acarretando expulsão de pobres e de moradores de rua. Defendemos ainda, a preocupação com o desenvolvimento local e geração de renda, para a população de baixa renda, em processo de gestão compartilhada com agentes públicos e privados, bem como elementos efetivos de inclusão social, tendo a moradia subsidiada como foco necessário, uma vez que no mundo todo cidade contemporânea abriga a generalização das favelas (Davis, 2006).

- **O que mostra a experiência internacional de Projetos Urbanos**

Para Nuno Portas (1998), a chave das transformações urbanas bem-sucedidas é o programa de intervenções que se constitui no processo de ideação e viabilização, e portanto sua forma de gestão, não necessariamente o desenho urbano/arquitetônico e muito menos o quadro das políticas urbanas expressas nos Planos Gerais e Estratégicos. Além disso, o autor considera que projetos de intervenção “imateriais” complementam de forma considerável o possível sucesso das transformações.

A perda de espaço dos instrumentos tradicionais de regulação de uso do solo, a sua limitação na capacidade de previsão e integração com a dinâmica urbana real em face das intervenções de mercado levaram à valorização extremada dessas últimas. Efetivamente as intervenções fragmentadas apresentam, na experiência internacional, capacidade de modificação mais controlada das variáveis de transformação.

A conclusão equivocada é a defesa dos projetos urbanos pontuais em detrimento dos planos e da regulação global da cidade. Um tipo de ação não exclui o outro. E ainda, em realidades de extrema pobreza e desigualdades sociais, os planos globais servem para definir prioridades, além de estabelecer uma ordem de intervenção relacionando os projetos de recuperação mais necessários e estratégicos para a cidade como um todo. O livro de Morandi e Pucci (1998), que tem a apresentação de Nuno Portas, realiza uma pesquisa comparativa em diversas cidades européias, verificando fatores e características de sucesso na implantação desses projetos. O referido texto introduz a expressão “produtos notáveis” para projetos urbanos já realizados, referindo-se a intervenções urbanas já implementadas, tratando das modificações da organização urbana, do ponto de vista funcional, morfológico, bem como da criação de novas centralidades.

A pesquisa aponta para fatores de sucesso que podem ser elencados. Em primeiro lugar a eficácia operativa e econômica, que não se limita aos resultados econômico-financeiros, mas comporta a valorização das especificidades locais, buscando congruência entre desenvolvimento, transformação, renovação e adequação do já existente. Em segundo lugar, clareza das regras morfológicas e de suas gestão, finalmente, a valorização do espaço público como tradução de uma demanda social (Morandi & Pucci, 1998).

Uma nova metodologia de planejamento surge composta de três momentos que interagem de forma que se complementem plano, projeto e estratégia, tornando possível a articulação de diferentes escalas de intervenção. Esta nova metodologia resulta da inadequação dos planos urbanísticos tradicionais como instrumento de regulação (*id.*).

A pesquisa apontou duas famílias de projetos urbanos. Uma primeira, voltada para partes da cidade com funções obsoletas; outra, composta de intervenções em áreas novas que respondem a uma demanda de funções especializadas, as quais atendem as necessidades do mercado voltado para inovações produtivas, e do processo de globalização, tais como plataformas multimodais e parques tecnológicos (*ibid.*).

O novo papel dos programas de intervenção, abordado pela pesquisa, compõe-se não só da tradução operativa e projetual das estratégias urbanas, como também avalia as operações de montagem institucional e financeira das intervenções. Nessa pesquisa o novo papel dos

programas de intervenção torna-se particularmente importante no processo de decisão das transformações do território, porque houve uma perda de espaço dos instrumentos tradicionais de regulação do uso do solo em face dos produtos edilícios colocados no mercado e a limitação desses instrumentos na capacidade de previsão e efetiva regulação. Por outro lado, as intervenções fragmentadas apresentam capacidade de modificação mais controlada das variáveis de transformação.

Para Portas, “o programa do projeto urbano torna-se o lugar e o momento em que a estratégia e a oportunidade se encontram e tornam praticáveis e visíveis um conjunto de ações”. Além disso, é claro que a maioria das transformações urbanas não deriva das disposições dos planos vigentes. Ainda para o autor, a questão mais importante levantada pelo livro é a da complexidade da avaliação das intervenções que não se exaurem nos limites dos canteiros, mas que agregam um valor cultural e até midiático, necessários ao sucesso do projeto.

Nos projetos urbanos analisados, aponta-se ainda a característica de que as intervenções tendem a destacar-se da trama urbana tradicional, seja pelas misturas de usos propostas, seja pelo “frequente exibicionismo das arquiteturas de autor”, que retomam, de certa forma, a lógica modernista do “destaque do novo”, introduzindo elementos de arbitrariedade formal.

O autor aponta também um antídoto a esta tendência emergente dos grandes projetos que se fecham sobre si mesmo: é a retomada da hegemonia do traçado do espaço público. A pesquisa permitiu constatar que a maioria dos projetos analisados se revelam mais vulneráveis a alterações do mercado do que se poderia esperar, eliminando a ilusão da implementação do produto arquitetônico projetado.

Alguns elementos recorrentes podem ser ressaltados na experiência internacional de projetos urbanos. No caso de Puerto Madero, em Buenos Aires, assinalamos a importância da criação de uma entidade de gestão público-privada, para a implementação do projeto. Além disso, destaca-se a recuperação do patrimônio histórico constituído pelos antigos armazéns, a preocupação com a questão ambiental concretizada na implementação de parques, com jardins e espaços públicos generosos. A busca de um programa com a definição de atividades, bem como do uso residencial, também tem seu exemplo na operação do Parc Citroën, que, além da implementação de um parque na área deixada pela indústria automobilística, define atividades do terciário avançado e a mistura de classes sociais na definição do uso residencial. Essa característica, bem como a definição de uma entidade de gestão administrativa central, está presente em todas as operações francesas, que têm no poder público o grande coordenador e impulsionador por intermédio de pesados investimentos para alavancar os bons resultados dos projetos propostos.

Nas experiências de Bilbao e na Região de Milão, a questão econômica regional é encarada de forma diferenciada. Na primeira, a reconversão industrial exigiu do poder público um esforço de criação de inúmeras entidades de planejamento voltadas para a atração de investimentos (Abascal, 2004). Na segunda, a Agência de Desenvolvimento Milão-Norte, sem a entidade metropolitana, desenvolveu projetos urbanos de resultados.

Em Bilbao, é emblemática a implantação do Museu Guggenheim como “âncora cultural”¹, assim como no projeto Pirelli da Bicocca do Teatro Scalla 2, em Milão. Neste caso, a fábrica Pirelli ainda mantém 10% de sua produção na área, as residências dos trabalhadores foram preservadas, por se constituírem patrimônio histórico recente, e a implantação de uma unidade universitária com foco em inovação tecnológica, completam a produção de empreendimentos residenciais para estudantes e a população de diversas faixas de renda.

É interessante destacar a atuação da prefeitura de Sesto San Giovanni, na Região do Norte de Milão, que tem 70% de sua área esvaziada de produção industrial (incluindo parte dos domínios da Pirelli). O esforço dos quadros do município, apoiados pela Agência Nord de Milão, obteve êxito na reconversão de grandes plantas de Siderurgia com a Falck e a Breda, em pequenas e médias unidades produtivas devido a um esforço de negociação com os sindicatos capacitação para o empreendedorismo dos trabalhadores desempregados das grandes unidades metalúrgicas.

Não só em Milão, como também em Londres, na experiência de Docklands, a participação da iniciativa privada, em larga escala, nos empreendimentos imobiliários, só se realiza na medida da implantação de linhas de transporte que criaram uma centralidade, ampliando a acessibilidade com o Centro. No caso de Milão, uma linha com apenas duas paradas une a nova centralidade ao norte com o Centro da cidade. Em Docklands, a linha Jubilee, implantada em 2000, reafirma o sucesso imobiliário de um projeto anteriormente considerado fracassado de sua posterior expansão.

Em síntese, os elementos recorrentes apontados pela experiência internacional incluem uma unidade de gestão centralizada, a importância nuclear da questão dos transportes gerando as chamadas novas centralidades, a existência de âncoras culturais, de ambientes ou setores voltados para a inovação tecnológica, além do investimento na ampliação da qualidade dos espaços públicos oferecidos à população. Acrescente-se a essa “receita” a frequência com que projetos arquitetônicos de grife são encontrados no espaço dessas experiências, com alguns nomes recorrentes, como Cesar Pelli, Norman Foster, Jean Nouvel, dentre os mais procurados.

No caso da área central de São Paulo, agregamos à requalificação de espaços públicos, a reorganização da gestão, a melhoria do ambiente, a definição da estratégia econômica voltada para o desenvolvimento local e a inclusão social, a preocupação com a redução das desigualdades e a busca de uma construção coletiva do espaço urbano.

- **O Programa de Reabilitação do Centro de São Paulo**

O Programa Ação Centro reorganiza o anterior Procentro, reformulado em 2001, que previa definir diretrizes gerais para a área central e que vinha obtendo resultados limitados de intervenção. O Ação Centro, estimulado como marca da administração da prefeita Marta Suplicy, objetivava a coordenação geral das ações de todos os setores do governo, bem como a abertura para uma gestão compartilhada com a sociedade civil de maneira mais ampla.

O programa de Reabilitação da Área Central de São Paulo definiu como área de abrangência os distritos censitários da Sé e da República, após a realização de pesquisa quantitativa com setores sociais referentes a faixas de renda mais altas, médias e baixas. Para esses segmentos, o Centro é representado por ícones como a Praça da Sé, o Viaduto do Chá, o Teatro Municipal e a Praça da República, englobados pelos distritos eleitos para foco da intervenção.

Esses dois distritos têm uma área de 4,4 km², com 69 mil habitantes, e 8% dos empregos formais do município, sendo destino de 29% do transporte coletivo, tendo uma circulação flutuante de 2 milhões de pessoas por dia, vários edifícios públicos, 763 edifícios tombados e 147 até então em processo de tombamento.

A estrutura radiocêntrica da cidade fez com que historicamente fosse reforçada a passagem pelo Centro. A linha ferroviária noroeste–sudeste isolou a área central dos bairros das zonas Leste e Norte. E a predominância de bairros do setor sudoeste na localização das classes de mais alta renda isolou o Centro das novas centralidades produzidas pelo capital imobiliário.

A estruturação do Programa de Reabilitação² Ação Centro partiu da leitura dos principais problemas a serem enfrentados. O primeiro é a desvalorização imobiliária e afetiva da área central. A criação de novas centralidades, como lógica do setor imobiliário na criação de novos produtos, teve como resultado o deslocamento das elites e a popularização do Centro, processos concomitantes à degradação do quadro construído e à perda da identidade afetiva da memória e da história paulistana ali consubstanciadas.

A incapacidade do Centro de oferecer espaços terciários da qualidade exigida pelo mercado, a desqualificação do espaço público, a deterioração dos edifícios históricos reforçaram a

existência de edifícios vazios nos andares superiores e ocupados apenas no térreo. O Censo IBGE 2000 indicou a existência de 25.000 unidades vazias na área central.

Para esse problema detectado foram definidas ações articulando várias secretarias da PMSP e a Subprefeitura da Sé, criada em 2002. Uma zeladoria especial do subprefeito previa não só a varrição dez vezes ao dia e a lavagem das ruas quatro vezes ao dia, mas também uma equipe de manutenção volante para pequenas obras de reparo, principalmente dos calçadões.

A Secretaria do Trabalho, Desenvolvimento e Solidariedade previu um projeto para o comércio ambulante, com o cadastro dos 6.000 vendedores existentes, em relação aos 1.248 regulares, que possuíam o Termo de Permissão de Uso (TPU), prepondo sua capacitação para outras atividades, como o Projeto Tá Limpo, em parceria com a Bovespa.

A Secretaria de Segurança Urbana, por meio da proposta de gestão comunitária, previu a existência de 200 guardas ciclistas, bem como a implantação de oito bases de segurança. As estatísticas criminais apontam muito mais a sensação de um Centro sem segurança do que uma insegurança efetiva; portanto, priorizou-se a construção de um sistema coletivo, ancorado nos guardas volantes (de bicicleta) e na distribuição das bases.

A população sem teto teve no Projeto Boracéia a possibilidade de aceitar o abrigo negado nos albergues tradicionais, que impedem a entrada de animais de estimação e dos carrinhos dos catadores de papel. O Boracéia, além de dispor de alojamento, era gerido por entidades que forneciam apoio médico, psicológico e de capacitação para microempreendedorismo.

A recuperação do Patrimônio Histórico estava prevista em ações do governo municipal, com destaque para a renovação da Biblioteca Municipal Mário de Andrade e do Edifício Martinelli, ambos com recursos a serem financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID).

Aliás, uma das vitórias conseguidas pela administração da prefeita Marta Suplicy foi negociar a aprovação do contrato de empréstimo do BID em apenas dois anos, considerando que, num balanço das experiências de recuperação de áreas históricas, realizado pelo Banco em Montevideu em 2002, verificou-se que as cidades levam de seis a dez anos para realizar contratos com a complexidade desse programa.

É de especial destaque o convênio assinado pelo Ministério das Cidades, a Caixa Econômica Federal, o Sinduscon, o Secovi, a Asbea, o IAB, para produzir habitação para as classes médias. Recursos do FGTS foram destinados ao financiamento de reformas de edifícios no Centro para produção de apartamentos, constatada uma demanda, pelo Secovi, situada entre os parâmetros de 50 a 150 mil reais. Além disso, as regras de aprovação do financiamento e

da licença de construir foram objeto de estudo para flexibilização e agilização, visando a redução dos tempos necessários.

Entendemos que o mercado deve incumbir-se de atender a demanda solvável, assim como a população de baixa renda deve ser atendida pelo poder público. O programa Morar no Centro e os Perímetros de Recuperação Integrada do Habitat (PRIH), desenvolvidos pela Secretaria Municipal de Habitação, promoveram a recuperação de edifícios e áreas históricas.

Um segundo problema constatado, a ser revertido, foi a forma com que se deu a transformação do perfil econômico. Constatou-se a permanência de uma dinâmica econômica real considerável (8% dos empregos formais), a queda de algumas atividades econômicas (saída de alguns bancos), aumento do trabalho informal (6.000 vendedores do comércio de rua) e a popularização do comércio.

A fim de obter a reversão desse problema, foram estabelecidas diretrizes para uma estratégia econômica do Centro, discutidas com setores empresariais, movimentos sociais e com os próprios técnicos do BID. Além disso, foi elaborada uma pesquisa com o Centro de Estudos da Metrópole (CEM) e o Cebrap, que resultou no livro sobre desenvolvimento local chamado *Caminhos para o Centro* (São Paulo, Emurb/CEM, dezembro de 2004).

Constatou-se que corporações de prestígio, como é o caso dos advogados, do comércio popular, das Bolsas de Valores (BMF e Bovespa) e das ruas especializadas (Santa Ifigênia, Florêncio de Abreu, 25 de Março). Como atividades potenciais, buscou-se em primeiro lugar constituir o Centro como sede do Poder Municipal, abrangendo quase todas as secretarias municipais e o Gabinete da Prefeita, o qual deslocou-se da periferia do Centro (do Palácio das Indústrias, no Parque Dom Pedro II) para o coração do Anhangabaú, ao lado do Viaduto do Chá, em 25 de janeiro de 2004, no aniversário dos 450 anos de São Paulo. Isto trouxe 11 mil novos funcionários para o Centro (se somarmos a transferência também de organismos estaduais), o que alavancou a proliferação de novos restaurantes e serviços.

O resgate do Centro como pólo de lazer, entretenimento e turismo também fez parte dessa estratégia, com a implantação da Galeria Olido como importante centro cultural interessante do Teatro Municipal, que se somou à existência do Centro Cultural Banco do Brasil e do Masp-Galeria Prestes Maia, aos quais deverão se agregar os projetos do Sesc 24 de Maio (antigo prédio da Mesbla) e do Centro Cultural dos Correios. Para este último, buscamos o apoio do Banco do Brasil, cujo Centro Cultural revela-se pequeno para a importância que veio conquistando nos últimos anos, devido à qualidade de sua programação. Além disso, várias empresas de turismo desenvolveram pacotes para visitas guiadas ao Centro.

Entendemos que o uso residencial e atividades como as desenvolvidas por instituições universitárias e ONGs garantem a animação do Centro fora do horário comercial. Além disso, um novo tecido produtivo - formado por pequenas e microempresas e agências culturais - pode ser estimulado por uma agência de desenvolvimento criada dentro da Emurb e por um sistema de informações empresariais para facilitar a vinda de novas atividades. Uma Lei de Incentivos Seletivos foi aprovada visando atrair investimentos, devolvendo tributos e sem renúncia fiscal, pois condicionado ao aumento geral da arrecadação, geração de empregos e recuperação do patrimônio histórico.

O terciário avançado pode ser conquistado no Centro, uma vez que esta é a área com a maior densidade de fibra ótica da cidade. Uma limitação ao terciário avançado é a existência de um quadro construído antigo, de pequenas unidades e tombado, portanto, impossibilitando a realização de grandes plantas necessárias a essa atividade.

Como parte da estratégia econômica pode-se ressaltar a valorização do tecido produtivo comercial clássico, como antigas mercearias (por exemplo, a Godinho, na Rua Líbero Badaró) e a recuperação do Mercado Municipal, que reforçou seu caráter de ponto turístico-gastronômico, com a criação do mezanino e de novos restaurantes. Para a atração de novas atividades, foi importante a implantação de projetos estratégicos como a Praça do Patriarca e o corredor cultural até a Biblioteca Mário de Andrade.

Um terceiro problema a ser resolvido é o referente à circulação. Além da reformulação do sistema geral da cidade que reduziu a necessidade de passagem das linhas de ônibus pelo Centro, aumentando a interligação entre bairros e reorganizando a implantação de terminais de ônibus. Esta última ação reduziu o tráfego de passagem, entre terminais, que constitui estímulo para a existência dos vendedores do comércio de rua. Além disso, uma reconceituação dos calçadões estava prevista, um projeto de circulação especial incluindo acessibilidade e adequação das condições de tráfego da rótula e da contra-rótula.

Os problemas referentes à degradação do ambiente urbano constituíram o quarto eixo de problemas a enfrentar. As ações propostas abrangeram a recuperação dos sistemas de macrodrenagem, para evitar as frequentes inundações em certas épocas do ano, a recuperação da infra-estrutura urbana, a revegetação de praças e canteiros e a implantação da recuperação do Parque Dom Pedro II.

Somou-se a isso tudo a modernização da gestão de zeladoria, bem como uma proposta de educação ambiental desenvolvida pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, visando a diminuição do lixo coletado que exigiam 10 varrições e quatro lavagens por dia.

Um quinto eixo de trabalho foi construído com base na compreensão de que a legislação urbanística é desarticulada, tornando-se um instrumento não efetivo de regulação. Essa construção foi desenvolvida a partir da revisão da Lei de Fachadas, da própria operação urbana, da Lei de Zoneamento e da elaboração do Plano Diretor Regional e do Plano Diretor Estratégico (2002). Além disso e da aprovação da Lei de Incentivos Seletivos, o fortalecimento e a qualificação da mão-de-obra participante de todo esse processo foram previstos, com programas de capacitação dos funcionários públicos e da criação do Fórum Ação Centro (112 entidades) e da coordenação executiva composta por seis membros da sociedade civil e seis do governo municipal.

- **Um novo modelo de Gestão?**

O programa de reabilitação do Centro de São Paulo constituiu-se não só de um esforço coletivo de várias secretarias da administração municipal que o priorizaram, como também teve o apoio do tecido social preexistente, advindo de várias iniciativas combinadas.

O Fórum Ação Centro congregou todas as entidades voltadas para a valorização da Área Central de São Paulo. É de se destacar, a organização Viva o Centro, composta de 49 ações locais, atuante há 15 anos com um perfil empresarial. A organização da entidade Centro Vivo também constituiu um espaço de discussão dos movimentos populares, tais como: Movimentos de Moradia, de Direitos Humanos, Mulheres, Ambulantes, etc... Esse esforço de articulação focalizado teve um reforço da mídia, que publicou um sem-número de reportagens, criando um ambiente de confiança em relação ao Programa.

Esse conjunto de ações, que difere totalmente das criticadas ações de *marketing* urbano, foi decisivo na multiplicação de adeptos da recuperação do Centro. O orgulho de ter um Centro revigorado passou a ser sentido pelo alto número de professores de escolas públicas e particulares que passaram a visitar a região com curiosidade e respeito, aliado aos grupos de turismo que incluíram a areal central em seus roteiros.

Além disso, quem passar pelo Centro também verificou, na época, um aumento do número de edifícios em reforma ou mesmo em processo de restauração. Entendemos que, o que Nuno Portas aponta como intervenções “imateriais”, desembocou nos resultados acima expostos. Ainda, entendemos que hoje os projetos de arquitetura e urbanismo devem resultar de um esforço coletivo e de uma participação ampla, devendo pautar-se pela preocupação com o desenvolvimento local e a inclusão social.

Fica uma preocupação final que defende a construção social dos Projetos Urbanos como medida de efetividade e sucesso em contraposição a posturas autoritárias, fragmentárias, com visão unicamente empresarial, que excluem os cidadãos mais pobres do direito à vida e à cidade.

¹ Criticadas por Arantes (2000) as intervenções de caráter cultural podem agregar valor à cidade contemporânea, quando entendidas como valorização do espaço público.

² Não se trata de revitalização, pois o Centro, com 2 milhões de pessoas/dia de população flutuante, é, portanto, extremamente vital. O conceito de reabilitação prevê a recuperação do quadro construído, a preocupação com a população e a gestão da área.

- **Referências bibliográficas**

ABASCAL, Eunice Helena Sguizzardi. *A recuperação urbana de Bilbao como processo dinâmico e polifônico*. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.

EMURB. *Caminhos para o Centro*. São Paulo, Prefeitura de São Paulo/Emurb/CEM/Cebrap, dezembro de 2004.

LUNGO, Mario. *Grandes projectos urbanos*. San Salvador, UCA Editores, 2004.

MORANDI, Corinna & PUCCI, Paola. *Prodotti notevoli*. Milão, Francoangeli, 1998.

PORTAS, Nuno. *L'Emergenza del Progetto Urbano*, Revista Urbanística 110, 51-67, Roma, 1998.

SOMEKH, Nadia; SILVA, Luís Octávio. *O centro de São Paulo: Reconstrução coletiva e gestão compartilhada*. Documento. São Paulo, s/d.

ARANTES, Otília: “Uma Estratégia Fatal” in *Cidade do Pensamento Único*. Editora Vozes, São Paulo, 2000.

DAVIS, Mike: *Planeta Favela*. Boitempo Editorial, São Paulo, 2006.

HARVEY, David: *O Novo Imperialismo*. Edições Loyola, São Paulo, 2005.

SMITH, Neil: “New Globalism, New Urbanism: Gentrification as Global Urban Strategy” in *Space of Neoliberalismo*, Blackwell, Oxford, 2005.