



A DINÂMICA IMOBILIÁRIA DA CIDADE DE SÃO PAULO:
ESVAZIAMENTO, DESVALORIZAÇÃO
E RECUPERAÇÃO DA REGIÃO CENTRAL

Paulo Sandroni

**A DINÂMICA IMOBILIÁRIA DA CIDADE DE SÃO PAULO:
ESVAZIAMENTO, DESVALORIZAÇÃO E RECUPERAÇÃO DA REGIÃO CENTRAL**

Paulo Sandroni*

O SURGIMENTO DE NOVAS CENTRALIDADES NA CIDADE DE SÃO PAULO A PARTIR DOS ANOS 60/70: PAULISTA, FARIA LIMA E MARGINAL-BERRINI

A partir do final dos anos 60 e durante os anos 70, coincidindo com uma época de intenso crescimento econômico e fortes investimentos públicos em infra-estrutura (metrô, marginais, viadutos e pontes), a cidade de São Paulo começou a ganhar novas centralidades que passaram a disputar com a região central¹ os investimentos imobiliários de edifícios de alto padrão destinados a escritórios e sedes de grandes empresas nacionais e estrangeiras.

Corresponde também a estas décadas uma mudança na constituição do produto interno bruto (PIB) do Estado e da capital, com o crescimento da participação dos chamados serviços (comércio, telecomunicações, serviços financeiros, seguros, turismo de negócios etc.) em detrimento da indústria e da agricultura. No caso da capital, a disputa se concentrou entre a indústria e os serviços, uma vez que a agricultura tem um papel pouco relevante na formação da renda interna.

1. Neste texto, a região central é constituída pelos distritos Sé e República, embora os distritos Bela Vista, Liberdade, Consolação, Bom Retiro, Santa Cecília, Pari e Brás também façam parte do que é denominado região central em outros textos deste livro.

* Professor da Faculdade de Economia e Administração da PUC-SP e da EAESP e EESP da Fundação Getúlio Vargas de São Paulo.

Além da dinâmica geral entre indústria e serviços, dentro das próprias empresas industriais ocorreu o que poderíamos chamar de especialização espacial, sendo as plantas deslocadas para o interior e as atividades administrativas e de representação permanecendo na capital. Vários fatores contribuíram para esta especialização espacial. Uma das mais relevantes foi o aumento do preço dos terrenos onde antigas plantas industriais estavam localizadas, agora cercadas por áreas residenciais valorizadas. Este fenômeno se combinou com o crescimento das exigências ambientais, que dificultaram por um lado e encareceram por outro as possibilidades de funcionamento de grandes plantas industriais no entorno de regiões residenciais. Uma terceira razão consistiu na superação tecnológica das próprias plantas. Empresas que possuíam instalações muito antigas e já superadas tecnologicamente, diante da alternativa de ampliá-las ou reformá-las, resolveram desativá-las ou mantê-las à meia força, reconstruindo-as em outras regiões².

Estas causas articuladas criaram a necessidade de novas áreas na cidade ou fora dela, onde os centros administrativos e unidades de produção de serviços pudessem ser construídos para corresponder a uma demanda crescente.

Uma nova centralidade surgiu na av. Paulista, remodelada e alargada no final dos anos 60 e início dos 70, onde edifícios modernos conviviam com casarões do começo do século. Surgia uma alternativa para a região central, quase totalmente ocupada por prédios antigos e que não ofereciam as condições exigidas pelas novas características empresariais. No entanto, a partir dos anos 90, a própria av. Paulista como centro empresarial começou a “envelhecer”. Tendo sido quase totalmente ocupada até os anos 80, restaram poucas áreas para a construção de espaços modernos de acordo com as exigências tecnológicas do final do século XX. Mas as construções mais antigas não puderam evitar uma certa desvalorização, ocasionada não apenas pela forma dos edifícios (lajes relativamente pequenas³, elevadores lentos e insuficientes, ausência de terminais para novas tecnologias de

2. O caso da Ford, com uma planta antiga no bairro do Ipiranga e outra moderna em Camaçari (BA), é um exemplo.

3. Um dos casos mais interessantes é o do edifício situado ao lado da Fiesp, hoje ocupado pelo Unibanco. A intenção de torná-lo o mais alto da av. Paulista fez com que sua taxa de ocupação fosse bastante reduzida, desvalorizando o imóvel consideravelmente.

comunicação e informação etc.), como também por deseconomias externas (por exemplo, o problema das telecomunicações em função da saturação de ondas de rádio na região).

Atualmente, outras centralidades estão surgindo, como a av. Faria Lima e a região formada nas imediações da Marginal Pinheiros e da av. Luis Carlos Berrini, embora tais áreas, ao contrário da av. Paulista e da região central, tenham grandes carências, especialmente no que se refere à acessibilidade e aos transportes públicos. Em 1999 a situação era a seguinte:

TABELA 1

Estoque e taxa de vacância de edifícios comerciais na cidade de São Paulo (1º semestre/99)

Regiões	Estoque total		Taxa de vacância
	M ² útil x (1000)	Edifícios	
Centro (*)	2.650	580	19
Paulista	1.250	180	13
Jardins	380	105	14
Faria Lima	350	60	19
Itaim	420	100	16
Vila Olímpia	250	50	29
Berrini	450	75	8
Verbo Divino	300	50	12
Marginal	450	50	7

Fonte: Jones Lang LaSalle/Bolsa de Imóveis do Estado de SP

(*) Além de Sé e República, neste caso o centro engloba Consolação, Bela Vista, Santa Cecília, Bom Retiro e Liberdade.

Observa-se que o centro possuía a maior área de edifícios comerciais e que mantinha a segunda maior taxa de vacância, sendo superada apenas pela Vila Olímpia, a qual ofertava apenas 10% da

área proporcionada pelo centro (neste caso, Sé, República, Consolação, Bela Vista, Santa Cecília, Bom Retiro e Liberdade). É provável que, considerando apenas Sé e República, este coeficiente de vacância fosse bem maior, já que vem ocorrendo um deslocamento de endereços empresariais destes dois distritos para Liberdade, Bela Vista e especialmente Consolação⁴.

Em relação aos preços de venda e de locação, em 1999, a av. Faria Lima se mostrava como o lugar mais caro da cidade, com um mínimo de R\$ 800 e um máximo de R\$ 7.000 o m² para venda e um mínimo de R\$ 7 e um máximo de R\$ 70 o m² para locação.

TABELA 2
Preços pedidos para venda e locação de edifícios comerciais na cidade de São Paulo (R\$/m² útil)
(1º semestre/99)

Regiões	Venda		Locação	
	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)	Mínimo (R\$)	Máximo (R\$)
Centro	300	2.700	3	29
Paulista	800	5.200	7	60
Jardins	700	3.700	6	36
Faria Lima	800	7.000	7	70
Itaim	850	5.000	7	48
Vila Olímpia	900	3.100	8	38
Berrini	1.100	4.300	13	49
Verbo Divino	700	3.000	9	32
Marginal	1.000	3.900	9	32

Fonte: Jones Lang LaSalle/Bolsa de Imóveis do Estado de SP

4. Sabemos da existência destes deslocamentos, mas não temos dados mais detalhados sobre a questão. A avaliação da magnitude deste fenômeno dependeria de uma pesquisa específica.

O centro, ao contrário, era o lugar mais barato, ao apresentar ofertas de um mínimo de R\$ 300 e um máximo de R\$ 2.700 o m² para venda e um mínimo de R\$ 3 e um máximo de R\$ 29 para locação. É interessante assinalar que nas regiões novas, caracterizadas por edifícios modernos, como a Berrini ou a Marginal Pinheiros, as diferenças entre preços máximos e mínimos são as menores. Os dados apresentados mostram que 1999 foi o último ano do ciclo expansivo das atividades imobiliárias comerciais iniciado entre 1995/96. Em termos relativos, os preços mencionados sofreram considerável queda.

De acordo com reportagem publicada pelo jornal “O Estado de São Paulo” em 10/05/2003, uma consultora imobiliária internacional, a Cushman & Wakefield, constatou que São Paulo perdeu 13 posições no que se refere a valorização de espaços comerciais, passando para a 38^a posição entre os espaços comerciais mais valorizados do mundo. Mantendo 17% de vacância em seus melhores edifícios comerciais (classe A), o m² mais valorizado situava-se em torno de R\$ 63, inferior portanto, mesmo em termos nominais, aos observados durante o segundo semestre de 1999.

A acentuada queda de preços do m² comercial observada na cidade entre 1999 e 2003 contribuiu para o esvaziamento da região central. As empresas que pretendiam se transferir para regiões de melhor *griffe*, mas não o faziam em função dos preços elevados, tiveram nesta conjuntura de baixa o momento oportuno para efetuar o deslocamento. Em outras palavras, a única vantagem competitiva que a região central apresenta são os preços mais baixos. Se os preços baixam nas regiões mais caras, o movimento migratório se torna inevitável. Da mesma forma, se os preços aumentarem muito nas regiões novas (Berrini, Marginal, Faria Lima etc.), é natural que haja um movimento contrário, isto é, empresas buscando outra vez a região central como uma alternativa de preços mais convidativos.

O ESVAZIAMENTO DA REGIÃO CENTRAL

Em conseqüência destes movimentos combinados, a região central sofreu um considerável esvaziamento. De acordo com dados da Sempla (Secretaria Municipal de Planejamento), entre 1990 e 2001, os distritos República e Sé perderam cerca de 20 mil habitantes, passando de 82 mil para cerca de 62 mil habitantes.

Na realidade, houve um duplo movimento: durante os anos 60 e 70, e antes que as novas centralidades surgissem plenamente, a demanda por novos espaços para a instalação de empresas que se ampliavam superava a oferta; duas décadas depois, sobravam espaços devido ao esvaziamento provocado pelo novo tipo de demanda que a região central não podia satisfazer, até mesmo para aqueles que lá permaneciam, mas necessitavam adotar as novas tecnologias empresariais e administrativas.

Embora acessível por meios de transporte público, como ônibus e metrô, a região central foi se tornando cada vez mais “distante” dos meios de transporte individuais, como o automóvel. Além disso, os calçadões e a falta de garagens e de áreas de estacionamento tornavam a acessibilidade difícil para proprietários, donos e/ou administradores das empresas, a quem cabia a decisão de permanecer ou se transferir da região central para as novas centralidades. Em síntese, os quadros de gerência e de alta administração das empresas encontravam no centro crescentes desvantagens para a realização de suas atividades.

Outra razão que também reforçou o esvaziamento da região central foi o fato de que muitas empresas que deslocaram suas plantas para o interior do Estado, mas mantiveram seus centros administrativos na capital, transferiram estes comandos para locais próximos às marginais (Pinheiros e Tietê), de onde poderiam ter acesso rodoviário ou aéreo mais fácil a outras regiões do Estado e mesmo a outros Estados (via Regis Bittencourt, Raposo Tavares, Anhangüera, Bandeirantes etc. ou via Guarulhos e Congonhas). Ou seja, os vínculos entre a sede administrativa e as plantas industriais seriam mais fáceis em virtude da melhor acessibilidade, e a região central não contribuía para este tipo de racionalidade espacial.

O ENVELHECIMENTO URBANO E TECNOLÓGICO DA REGIÃO CENTRAL

A região central sofreu um processo combinado de envelhecimento arquitetônico e tecnológico. As exigências espaciais e ambientais dos anos 90 não poderiam ser satisfeitas por equipamentos construídos durante os anos 40 e 50. Salvo raras exceções, de dois ou três edifícios construídos durante

os anos 70 e 80, poucos imóveis da região central possuíam lajes superiores a 600 m², sistema de refrigeração central, sistema de ascensores eficiente, assim como terminais eletro-eletrônicos para a manutenção de novas tecnologias de informação e para o suporte de um considerável aumento do consumo de energia elétrica.

A ausência de terrenos vazios para a construção de edifícios compatíveis com as novas exigências empresariais resultou, em primeiro lugar, na instalação das novas unidades empresariais (ou das antigas que se expandiam) fora do perímetro central, o que representou uma retração da pressão da demanda pelos espaços já existentes. Os preços relativos de venda e de locação no centro começaram, então, a cair, como já foi assinalado anteriormente.

Em seguida, empresas que antes se localizavam no centro começaram a se transferir para as novas centralidades, o que representou uma segunda onda de desvalorização relativa de preços de venda e de locação. Num autêntico processo de sinergia negativa ou de círculo vicioso, a desvalorização da área central, agravada pela forte presença do comércio ambulante e da crescente insegurança, provocou também uma desvalorização dos intangíveis de uma empresa. Ou melhor, as empresas cujas marcas tinham maior visibilidade e dependiam de caras campanhas de publicidade começaram a evitar a identificação de seus nomes e grifes com endereços na área central. Os novos endereços passaram a ser av. Paulista, av. Faria Lima, Centro Empresarial, Marginal Pinheiros-Berrini etc.

A DESVALORIZAÇÃO ECONÔMICA E SOCIAL DA REGIÃO CENTRAL

O esvaziamento econômico da região central tornou pouco atrativas também as possibilidades de reformas, cujos custos apenas seriam compensados se houvesse uma recuperação dos preços de venda/revenda ou de revisão dos contratos de locação. A crise econômica iniciada em 1998/1999 agravou ainda mais a situação, não apenas em função deste processo de esvaziamento, mas também em razão da superoferta de lançamentos imobiliários empresariais em outras regiões, o que provocou uma queda absoluta nos preços e deprimiu ainda mais a região central. Esta queda só não foi maior

porque o processo de privatização dos setores energético, de telecomunicações e financeiro, registrado especialmente em São Paulo, suscitou a vinda de muitas empresas multinacionais para a cidade, dando um fôlego aos negócios imobiliários empresariais no exato momento em que a oferta crescia e superava a demanda “local”. Mas, como estes investidores “globalizados” não se dirigiam à região central para instalar as sedes administrativas de suas empresas, esta demanda suplementar não contribuiu para estancar e muito menos para recuperar a tendência de depreciação que se observava tanto nos preços de venda como nos de locação.

Os reduzidos preços relativos de venda e de locação que passaram a vigorar na região central não constituíram, no entanto, um atrativo tão abrangente para empresas de menor porte e que não tinham ativos intangíveis a serem preservados. Isto porque tal desvalorização econômica foi seguida de uma desvalorização social. A delinqüência crescente no centro passou a ser cada vez mais associada a camelôs, sujeira e tráfico de drogas. A acessibilidade não era apenas mais difícil (e arriscada) para quem tinha automóveis. Também para quem andava a pé, especialmente ao cair da tarde e durante o período noturno, a insegurança aumentava. Os transeuntes sentiam-se constrangidos em sua movimentação pela presença de vendedores ambulantes e inseguros pela proliferação de trombadinhas⁵.

A imagem do centro como o lugar mais importante e, conseqüentemente, mais valioso da cidade sofreu um processo de deterioração muito rápido e intenso. A região central tornou-se hoje um referencial negativo do ponto de vista empresarial e também no imaginário da maioria dos habitantes da capital, que passaram a se acostumar com a beleza, a riqueza, a segurança e a limpeza dos shoppings centers localizados nas novas centralidades.

5. Nos últimos anos, a presença ostensiva da PM, especialmente na Praça da Sé, depois que os camelôs foram de lá retirados, reduziu consideravelmente a ação dos trombadinhas.

AS NOVAS EXIGÊNCIAS URBANÍSTICAS, ARQUITETÔNICAS, TECNOLÓGICAS E SOCIAIS DOS GRANDES EMPREENDIMENTOS EMPRESARIAIS

As empresas modernas, submetidas aos novos métodos e estilos de gestão, desde os horários flexíveis, passando pelo *just in time* (especialmente nas unidades industriais, mas também nas empresas comerciais e produtoras de serviços) e pelas técnicas modernas de administração, exigem de seus funcionários novas habilidades e posturas e também novas formas físicas de instalação de suas unidades produtivas e administrativas.

A necessidade de reduzir os tempos “mortos” (durante os quais não se cria valor), como os deslocamentos dos funcionários dentro da empresa, requer que todo um departamento de preferência se localize num único andar. Isto, por sua vez, determina uma metragem mínima de cada andar para a instalação das empresas de maior porte. Procura-se evitar, por exemplo, que haja tempo de espera de um elevador ou o seu congestionamento. Sendo o uso de elevadores indispensável, é necessário que eles sejam rápidos, abundantes e dotados de sistemas “inteligentes” para que, quando um esteja subindo, um outro esteja descendo etc. Grande parte dos edifícios localizados na região central não dispõe destas características e mesmo aqueles que sofreram adaptações de custo elevado deixam a desejar.

Muitos dos edifícios da região central foram construídos durante uma época na qual o uso do automóvel não estava disseminado como meio de transporte individual. Na região central, o número de garagens e estacionamentos é insuficiente e mal distribuído. A maioria localiza-se fora dos próprios edifícios, isto é, não existem muitas garagens subterrâneas onde o morador/trabalhador possa deixar seu carro e se dirigir imediatamente para sua residência (subindo alguns andares) ou dirigindo-se para seu escritório. Embora o centro seja bem dotado de transportes públicos (metrô e ônibus) isto atende apenas parte do binômio morador/trabalhador da área central. Neste sentido, a constituição arquitetônica e urbanística da região, em vez de atrair, repele novos empresários, moradores e/ou proprietários.

A DINÂMICA DOS INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS RESIDENCIAIS NA CIDADE E NA REGIÃO CENTRAL

Entre 1985 e 2002, a cidade de São Paulo observou dois movimentos cíclicos bem pronunciados no que se refere aos investimentos imobiliários residenciais. Seus momentos de auge podem ser identificados entre 1988/89 e entre 1996/98, como o mostra a tabela 3.

TABELA 3
Entrega de edifícios residenciais no município de São Paulo

Ano	Quantidade	Porcentagem
1985	78	1,28
1986	93	1,52
1987	316	5,18
1988	640	10,48
1989	446	7,31
1990	323	5,29
1991	331	5,42
1992	234	3,83
1993	258	4,23
1994	284	4,65
1995	347	5,68
1996	518	8,84
1997	528	8,65
1998	551	9,03
1999	610	10
2000	349	5,72
2001	164	2,69
2002	35	0,57

Fonte: Embraesp 2003

As razões destes dois movimentos ascendentes estão relacionadas aos planos econômicos Cruzado e Real, lançados respectivamente em 1986 e 1994. A queda da inflação, a relativa baixa nas taxas de juros reais (especialmente durante o Plano Cruzado), a retomada da confiança dos investidores, a expansão econômica e a falta de moradias provocou um crescimento acentuado das entregas de edifícios residenciais aproximadamente dois ou três anos após o lançamento daqueles planos. No caso do Plano Real, além dos fatores já elencados, houve também a influência de uma nova lei do inquilinato restaurando a denúncia vazia, o que estimulou o investimento em edifícios residenciais para aluguel, uma vez que estes se encontravam em patamares muito elevados em decorrência da escassez da oferta existente até então. Com esta nova expansão da oferta e com a desova de muitas unidades cujos proprietários preferiam manter vazias a alugá-las de acordo com as condições anteriores (sem a denúncia vazia), os preços médios dos aluguéis caíram mais de 40%. A contração da atividade econômica resultante da desvalorização cambial de 1999 contribuiu para que os investimentos imobiliários residenciais se reduzissem bastante, alcançando um patamar mínimo em 2002.

Na região central, como mostram as tabelas 4 e 5, observou-se também um movimento cíclico semelhante ao registrado na cidade.

Podemos observar a partir da tabela 4 que as maiores frequências de entregas ocorrem entre 1988 e 1989 e em 1997. Refletindo também a crise que se abateu sobre os investimentos imobiliários comerciais entre 2000 e 2002, apenas um edifício residencial é entregue (em 2000) num raio de 1,5 km da Praça da Sé. Se considerarmos uma região de 1,5 km de raio da Praça da Sé, o que significa ir além dos limites dos distritos Sé e República, abrangendo Consolação, Brás, Bom Retiro, Liberdade, Santa Cecília e Cambuci, entre 1985 e 2002, tivemos 65 entregas, de um total de mais de 6 mil na cidade de São Paulo, isto é, cerca de 1,1% do total apenas.

TABELA 4
Entrega de edifícios residenciais
a menos de 1,5km da Sé

Ano	Quantidade	Porcentagem
1985	2	3,10
1986	0	0,00
1987	4	6,20
1988	18	27,70
1989	9	13,80
1990	3	4,60
1991	2	3,10
1992	3	4,60
1993	0	0,00
1994	1	1,50
1995	2	3,10
1996	4	6,20
1997	10	15,40
1998	2	3,10
1999	4	6,20
2000	1	1,50
2001	0	0,00
2002	0	0,00
Total	65	100

Fonte: Embraesp 2003

TABELA 5
Entrega de edifícios residenciais
a menos de 1 km da Sé

Ano	Quantidade
1985	0
1986	0
1987	1
1988	7
1989	3
1990	1
1991	1
1992	2
1993	0
1994	0
1995	0
1996	0
1997	0
1998	0
1999	1
2000	0
2001	0
2002	0
Total	16

Fonte: Embraesp 2003

Quando consideramos um raio de até 1 km da Praça da Sé (distritos Sé e República e parte dos distritos Santa Cecília, Brás e Bela Vista), ocorreram apenas 16 casos e uma única fase expansiva (1988/89), como mostra a tabela 5. As entregas de edifícios residenciais praticamente cessaram a partir de 1992, uma vez que houve apenas uma entrega (na Bela Vista, em 1999, um edifício de 14 andares, com 108 apartamentos de um dormitório).

As entregas na região central, nestas duas faixas (1 km e 1,5 km), foram em sua grande maioria de apartamentos de 1 dormitório, como mostra a tabela 6.

TABELA 6

Localização das entregas de edifícios residenciais a menos de 1,5 km e a menos de 1 km da Praça da Sé

Bairros	Até 1 km	Até 1,5 km
Aclimação	0	13
Bela Vista	10	30
Centro	1	2
Consolação	0	6
Brás	0	5
Higienópolis	0	1
Liberdade	5	5
Santa Cecília	0	1
Cambuci	0	2
Total	16	65

Fonte: Embraesp 2003

Pela distribuição entre os bairros mencionados na tabela 6, é possível verificar que as entregas se concentraram na Bela Vista, na Aclimação e na Consolação. Em outras palavras, durante o período considerado, ocorreu apenas uma entrega no que chamamos de centro neste texto (os distritos Sé e República). Isto representa bem a pouca atratividade da região para investimentos imobiliários residenciais.

A REGIÃO CENTRAL: UMA NOVA VOCAÇÃO?

A região central da cidade, como vimos nos tópicos anteriores, sofreu um processo de intensa mudança nas últimas décadas. O surgimento de novas centralidades (Paulista, Faria Lima, Marginal/Berrini) provocou um deslocamento de empresas antes sediadas no centro para aquelas regiões. Ao mesmo tempo, a população residente também diminuiu, desestimulando novos investimentos imobiliários residenciais. Ocorreu um verdadeiro esvaziamento empresarial e de moradores, seguido de deterioração e de desvalorização dos espaços construídos. Estas edificações (muitas com mais de 50 anos) ficaram obsoletas e não respondem a novas exigências, como infra-estrutura de comunicações, acesso a deficientes, lajes em tamanho suficiente, refrigeração/aquecimento etc. A ausência de terrenos vazios de grande porte para a construção de edifícios em condições compatíveis com os novos padrões de exigências dos negócios em uma cidade de empresas globalizadas selou a sorte da região central.

Recuperar a condição de principal centralidade de São Paulo para esta região é obviamente uma tarefa inviável. Isto não significa que o centro não possa recuperar empresas e moradores numa nova forma de ocupação, transformando-se numa centralidade de novo tipo e com outras vocações. Descobrir novas vocações e novos atores é a tarefa que se impõe à atual administração, cuja vontade política de recuperar aquela região da cidade já se manifestou em diversas oportunidades.

A idéia de retomar a região central como centro histórico aparece em algumas discussões, mas precisa ser repensada. Embora se denomine também centro histórico, a região compreendida entre os distritos Sé e República não oferece muitos atrativos históricos que possam transformá-la num dos pontos a ser visitados por turistas, mesmo que sejam turistas “por tabela”, isto é, empresários que vêm a São Paulo a negócios e possam se interessar por alguma visita a um sítio de interesse histórico ou cultural. Apesar de a cidade ter sido fundada no século XVI, os edifícios de interesse histórico (com a exceção do Pátio do Colégio) datam do final do século XIX e início do século XX. Estes edifícios estão longe de transformar o centro num ponto de interesse especial, como ocorre em outras grandes cidades latino-americanas, como a Cidade do México, Havana, Quito e Bogotá.

Além disso, não existem, salvo raras exceções, edificações históricas que pudessem se transformar em hotéis de bom nível, cumprindo o duplo papel de constituir uma forma de ocupação do centro e, ao mesmo tempo, de preservação histórica. Como o turismo na cidade é mais voltado para os negócios, será difícil competir com hotéis localizados nas cercanias das novas centralidades ou na proximidade dos aeroportos.

Já um processo de revalorização dos terrenos e de edificações do centro histórico pode ser interessante. Na medida em que a região central for sendo reocupada, especialmente pela iniciativa do setor público (estadual, municipal e mesmo federal), que novos investimentos públicos forem sendo realizados e que o anúncio de uma massa considerável de recursos financeiros dedicados exclusivamente ao centro começar a ser concretizada, podem ocorrer duas tendências no mercado imobiliário.

Em primeiro lugar, o esvaziamento deverá cessar ou terá seu ritmo reduzido, e os proprietários deverão adotar uma atitude de expectativa de valorização. Isso poderá contribuir inicialmente para que os preços se mantenham estáveis ou que até apresentem uma ligeira melhora.

No entanto, se os proprietários e/ou investidores se convencerem de que o processo de recuperação será irreversível e rápido, os preços se elevarão, o que, por sua vez, provocará dois efeitos colaterais de sinal contrário.

Um deles favorável a acelerar ainda mais a recuperação, pois a elevação de preços dos imóveis justificará reformas que torne estes edifícios compatíveis com os padrões modernos de funcionamento de empresas (tanto grandes, como pequenas e médias), uma vez que existem poucos terrenos livres na região e muitos deles ocupados por estacionamentos. A elevação dos preços poderá justificar até mesmo a demolição de edifícios velhos não tombados, o remembramento de terrenos e a construção de edificações novas.

O outro efeito colateral pode ser um processo especulativo que faça com que os preços dos terrenos se tornem proibitivos para as camadas da população de menor renda. Deste modo, seria importante determinar previamente áreas onde seriam realizados investimentos em habitações de interesse social de forma que tais espaços fossem reservados com tal finalidade e seus preços não ultrapassassem determinados níveis.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A recuperação da região central está estreitamente vinculada às atividades que ali se desenvolvem. Na medida em que são atividades fundamentalmente econômicas e financeiras, nota-se durante o dia um intenso movimento e durante a noite uma região quase desértica. É necessário, portanto, atrair atividades que assegurem a presença de pessoas durante as 24 horas do dia. Para que isto seja possível, é fundamental atrair moradores para a região. Os estímulos para uma ocupação permanente devem abranger não apenas questões tributárias, envolvendo o IPTU, por exemplo, mas também facilidades de crédito para aquisição e construção de imóveis dentro do perímetro estipulado.

Atividades comerciais e de serviços 24 horas devem também ser estimuladas. Além das facilidades tributárias e de crédito, tais atividades requerem um apoio na área de segurança, sem a qual a iniciativa estará fadada ao fracasso. Mais segurança do que aquela de outras áreas da cidade poderá constituir um diferencial que atraia moradores e empresários, cuja presença permanente também ajudará a brindar segurança adicional à região.

É necessário também disciplinar as atividades de vendedores ambulantes na região de forma a manter um serviço de comércio de pequena escala em andamento (garantindo emprego), mas evitando dois processos: a) que estas atividades sirvam de base para a contravenção e a delinquência e, b) que impeçam o livre trânsito de pessoas nas ruas.

A acessibilidade por meio de automóveis também deverá ser estimulada mediante a construção de garagens. No entanto, é necessária a realização de estudos prévios que indiquem as melhores condições para tal empreendimento. Isto poderia evitar a construção de garagens verticais com altos custos de manutenção e mal localizadas, que em pouco tempo perderiam a competitividade e se desvalorizariam, transformando-se em edifícios desocupados (fantasmas) e contribuindo para retardar o processo de recuperação da região central.

Para que novos investimentos imobiliários, tanto comerciais como residenciais, sejam atraídos para a região central, seria importante estimular economicamente a demolição de construções antigas

não tombadas, o remembramento dos respectivos terrenos e a construção de novas unidades de acordo com as exigências tecnológicas, arquitetônicas e urbanísticas modernas.

Embora a transferência de atividades da administração pública (especialmente do governo estadual e do municipal) para a região central já venha se consumando, é necessário acelerar a marcha e mostrar aos distintos agentes que o processo é irreversível. Ou melhor, seria importante passar uma mensagem como “quem ficar será beneficiado”, para que o processo de esvaziamento, que ainda se verifica, seja revertido.

Seria importante também que fossem criados alguns elementos de valorização de intangíveis ou pelo menos de neutralização do processo de desvalorização que se observa atualmente. Se, como já foi constatado, existem várias empresas de confecções relacionadas com o sofisticado mundo da moda instaladas na região, por que não atrair um grande estilista para que inaugure ali um de seus ateliês? Ou mesmo relacionar a região central com atividades esportivas e com os grandes nomes do nosso esporte, que poderiam contribuir com influência publicitária patrocinando atividades educacionais, culturais, esportivas etc.

Um cuidado especial deve estar relacionado com a limpeza. A região central deve contar com um serviço de limpeza exemplar que, por um lado, anime a volta de moradores permanentes (estimulando investimentos imobiliários residenciais) e empresários, e, por outro, ajude a compensar toda a negatividade acumulada durante os últimos anos. A limpeza e a segurança (ao lado de preços baixos) constituem os principais atrativos para a volta de moradores e empresários à região central.