

# Philip Yang

17.11.2013

São Paulo

**Philip Yang** - Em primeiro lugar obrigado a todos pelo convite. Antes de mais nada eu queria deixar muito claro que eu não sou nem arquiteto nem urbanista. Um incidente que aconteceu, na verdade minha formação é completamente diferente. Sou músico de formação, e estudei um pouco de engenharia mas não terminei. E o URBEM nasce justamente de um interesse por cidades, mas de antemão, com a consciência prévia de que a arquitetura e urbanismo, ou seja, o pensamento sobre cidades por si só é uma ferramenta limitada de atuação sobre as cidades. O URBEM nasce de uma admiração pela arquitetura, mas também da consciência de que não é a arquitetura em si que gera uma boa cidade.

Dando um passo para trás, a admiração pela arquitetura passa pela minha formação como músico. Comecei a estudar história da arte e nesse percurso conheci a arte abstrata, e da arte abstrata veio meu interesse pela arquitetura. Conheci Mondrian, os suprematistas russos e assim por diante. Acho que meu percurso tem a ver com a chance de ter sido sensibilizado à estética de uma forma geral. E aí uma grande fonte de sensibilização, na verdade, é o horror de São Paulo. Você gosta tanto de São Paulo, mas por que é tão feio?

Na época que eu era estudante, fiquei imaginando que se um dia eu viesse a ganhar um certo dinheiro eu criaria um *think tank*, um centro de estudos sobre cidades. Com o passar dos anos, fiz coisas na vida que geraram um valor maior que eu imaginava, então comecei a pensar que ao invés de fazer um centro de reflexão eu poderia fazer um centro de ação.

Vemos o URBEM mais como um *do tank* mais do que um *think tank*. É um centro de ação sobre a cidade, um esforço coletivo de grande convergência entre forças políticas, econômicas e sociais. Não dá pra fazer nada na cidade se você não conseguir essa grande convergência. O URBEM quer se ver como um movimento de ação e a arquitetura é uma das ferramentas.

Respondendo aquela pergunta que li no seu cartão “Arquitetura como luta política ainda funciona?” ou “Até que ponto a arquitetura transforma a cidade?”, e achei interessante: Acho que a arquitetura

como ferramenta exclusiva de ação sobre o meio morreu. Ela persiste como ferramenta de reflexão e de ação, mas se ela não se abrir para outros campos de conhecimento será um esforço nulo.

**É como se a gestão dos projetos fosse mais importante que a arquitetura em si.**

**Philip Yang** - Não acho que seja a gestão, mas a mobilização de vontades e de conflitos. No fundo, as grandes forças que movem o fazer das cidades são necessariamente conflitantes, então como fazer com que essas forças conflitantes combinem em direção ao fazer? É muito fácil reclamar, enquanto o fazer envolve, além da crítica, a convergência. Esse é o grande desafio que a gente tem como sociedade, como coletividade. No fundo, o território como organização espacial expressa o que queremos ser como coletividade. Se o território é um caos, é porque somos um caos como sociedade. Aparentemente São Paulo está na direção do caos. O URBEM se esforça para conseguir organizar a sociedade e acredita nessa possibilidade.

**Como é o método de trabalho dentro do URBEM? Como funciona o diálogo com outras forças da cidade, e quais são essas forças?**

**Philip Yang** - O método começa com o caos, com muita gente, muita desordem muita entropia, vemos muito sentido nessa troca de ideias. Institucionalmente estamos organizados, de forma simplista, em três braços: o braço de planejamento de urbano, o braço de estruturação jurídica e o braço urbano que é hoje coordenado pelo Milton Braga. Antes era o Fernando de Mello Franco, mas tivemos que abrir mão dele para a Prefeitura. O braço de modelagem econômica é formado por profissionais do mercado de investimento, e o braço de negócios é chefiado hoje pelo Breno Figueiredo, que tem larga experiência no setor de infraestrutura. O setor jurídico é coordenado por um grupo de advogados dentro da própria *holding*, mas a gente tem uma parceria com um escritório grande de advocacia. E quando temos grandes projetos, chamamos mais pessoas para trabalhar.

O projeto que nos trouxe a fama é o projeto Casa Paulista, do Governo do Estado, que reuniu em torno de 33 profissionais. No caso do Arco Tietê, projeto da Prefeitura, reunimos uma palheta enorme de 110 profissionais. Tem especialistas em macro metrópole, economia criativa, mobilidade, transportes, sociólogos, habitação social, e lógico, engenheiros, economistas. Começa sempre com um diálogo

caótico porque todo mundo quer falar, a partir de diretrizes que estabelecemos. Normalmente nossos projetos envolvem uma diretriz que temos dentro do URBEM, mas também uma pesquisa muito intensa em fontes primárias. Tentamos fazer o *top down* mas também o *bottom up*.

No Brasil, o marco regulatório para grandes projetos urbanos tem um espaço temporal de proposição muito curto. Até porque você tem que pensar sempre nos ciclos eleitorais. A administração pública, com a qual lidamos permanentemente, quer saber o que traremos do ponto de vista do resultado, então tudo é sempre muito corrido e vindo de cima para baixo.

O processo sempre começa de forma muito multidisciplinar e depois afunila. Temos uma necessária redução de variáveis que culmina com a entrega de um produto que é uma compilação de tudo. É interessante que no URBEM esses processos são quase que catárticos. As pessoas se envolvem de tal forma que acabam sempre vislumbrando coisas que seriam impossíveis se estivessem circunscritas ao meio de onde elas vem. Os economistas aprendem muito com os arquitetos, os urbanistas muito com os sociólogos, e assim por diante. É um processo do qual todo mundo sai muito gratificado. É o "Nunca tinha pensado nisso antes!".

**Qual é a crise que você acredita que as cidades vivem hoje? Em que medida você acha que o URBEM pode intervir especificamente em São Paulo?**

**Philip Yang** - A crise é essa vivemos todo dia, e que pipocou de forma muito clara nessas manifestações de rua [de 2013]. No fundo, é uma crise de bem estar. Se você pegar estatísticas, verá que o Brasil é um dos países mais urbanizados do mundo, 75% do Brasil já vive em cidades. Aqui no sudeste são 92%. A menos urbanizada é a região Norte, 35%. Então acho que a grande crise é que não nos preparamos para a urbanização. Não é um fenômeno apenas brasileiro, mas outras sociedades se anteciparam e se organizaram melhor.

O bem-estar é um bem escasso na cidade. Acho que há dois grandes temas predominantes nessa discussão: primeiro a crise da mobilidade, e segundo a crise dasseguranças. Mas acho que esses dois termos estão na superfície de uma discussão mais ampla e profunda do que seria a crise nas cidades.

A crise da mobilidade tem muito a ver com uma assimetria enorme entre a oferta de habitação e oferta de emprego. Há uma grande oferta de emprego em locais sem oferta de habitação. Esse binômio casa-

trabalho que determina a dificuldade em mobilidade. A mobilidade urbana é definida por esse balanço.

A segurança deriva sobretudo de grandes espaços vazios, espaços ermos na cidade, e formação de grandes guetos. Há muita pobreza e uma violência associada à luta pela sobrevivência. Mas do ponto de vista espacial, existe um programa de segurança em função de um modelo de urbanização que privilegia a formação de guetos. Um *apartheid* social, os surgimentos de comunidades fortificadas, que leva a ruas mortas, e a violência está muito associada a ruas mortas.

Com mais gente na rua, consegue-se mudar o modelo de urbanização em prol da ocupação das ruas em diferentes horas do dia. Pluralizando os usos e fazendo um *mix* de renda, você vai ter uma cidade mais segura. Essas duas grandes crises de segurança e mobilidade estão fincadas num problema de organização espacial.

**Como você definiria espaço público, e o que você vê como valor público?**

**Philip Yang** - Espaço público é um espaço amplo onde você favorece o convívio. Fico pensando na Praia de Copacabana, no Parque Ibirapuera ou no Central Park. Quando há algo muito bom para partilhar, o convívio se torna pacífico, promove essa convivência. Há uma enorme escassez de espaços de convivência aqui em São Paulo.

**Nas suas viagens como diplomata, você identificou alguma cidade modelos alternativos para crises das quais falamos? E alternativas para a forte especulação imobiliária e segregação social existentes nas grandes metrópoles?**

**Philip Yang** - As fórmulas são sempre muito específicas de local pra local. Inclusive porque os marcos regulatórios são muito distintos em cada um dos países. É muito difícil comparar São Paulo com outras cidades. Naturalmente se pensa em Nova Iorque, mas Estados Unidos é um país muito mais maduro do ponto de vista urbano. A Cidade do México tem uma escala e um nível de desenvolvimento econômico parecidos, mas as instituições são muito diferentes. Há exemplos latinoamericanos extraordinários como Bogotá, Medellín, Santiago, mas numa escala um pouco menor. Em termos de escala, há muita semelhança com as cidades asiáticas, mas a centralização política não é parecida com a nossa.

É difícil comparar e tomar lições, mas acho que Nova Iorque, Barcelona e Copenhague são grandes exemplos. Acho que temos que olhar para um modelo assim, que misture renda e uso, duas grandes componentes que farão as cidades melhores. E claro, convívio com a natureza. Você vai pro Chile por exemplo, vc vai ver com que os chilenos convivem com o Rio Mapocho com uma proximidade extraordinária. Os equipamentos que eles tem ao longo do rio me fazem pensar no Tietê que é uma tristeza. Se a gente pudesse resgatar esse vínculo com as águas. Temos uma reserva florestal no entorno tão rica, mas estamos imobilizados, não chegamos lá. Acho que esses são três grandes valores.

**Lendo o que o URBEM tem falado de São Paulo, parece que a cidade parou no tempo, que houve uma desconexão entre desenvolvimento urbano e desenvolvimento econômico, e especificamente no Centro Expandido, como se São Paulo fosse uma espécie de museu da indústria com vários espaços abandonados. O que seria a São Paulo pós-industrial?**

**Philip Yang** - São Paulo é a metrópole do mundo globalizado com o maior estoque de terrenos ociosos em zonas centrais. Institucionalmente, enxergamos nisso uma enorme motivação. É uma grande oportunidade para São Paulo se reinventar como cidade e de se preparar para essa economia pós-industrial, mas é também um grande risco. Se não nos preparamos certamente entraremos num caminho de agravamento do caos urbano.

Mas o que é essa sociedade pós-industrial? O fim do industrial é marcado pela evasão da atividade industrial dos núcleos mais centrais. Há um crescimento enorme da atividade terciária de serviços. Hoje São Paulo tem um PIB de apenas 15% gerado pela indústria, enquanto que 85% é gerado pela economia de serviço. O pós-industrial é a radicalização desse processo.

Alguns teóricos vem cunhando um novo termo que é quarteirização, que nada mais é que o aprofundamento do terciário. Um terciário intensivo em conhecimentos, que tem a ver com a pesquisa de neurociência, design, novos materiais, micro eletrônica. Acho que essa é uma tendência das grandes cidades, e São Paulo tem tudo pra se inserir nesse momento.

Uma chave para a ordenação do pós-industrial é o futuro do trabalho. As novas tecnologias de integração, uma indústria e serviços intensivos em conhecimento podem prescindir da especificidade local de trabalho. Pode-se trabalhar de qualquer

lugar, tudo que você precisa para interagir e ser muito produtivo é uma conexão com a internet, não precisa ir para o escritório. Eliminar esse pêndulo casa-trabalho pode ser uma grande revolução na mobilidade e na espacialidade urbana. Mobilidade é apenas uma ponta do *iceberg*, embaixo você tem relações de infraestrutura e métodos de produção.

**Vendo que o URBEM tenta entrar no mercado imobiliário, como repensar a cidade, atraindo o interesse dos grandes investidores sem invadir de uma forma agressiva esses terrenos subutilizados?**

**Philip Yang** - Isso é uma boa pergunta, pois é uma coisa muito importante que eu queria deixar claro publicamente: O mercado imobiliário não é predador por si mesmo, nem o capitalismo maldoso por natureza, mas porque existe um marco regulatório frágil. Se não obrigam a fazer uma calçada larga, vão fazer uma calçada pequena porque economiza-se mais. A grande questão do mercado imobiliário é conseguir promover uma grande regulação.

Volto naquela velha fórmula: o poder público tem que interagir com o poder econômico, e ambos tem que ouvir o poder social. Sem esse grande diálogo, não tem como construir uma grande cidade.

O URBEM pretende ser um *player* no mercado imobiliário? Ainda não sei responder. Viramos um *player* no mundo das ideias e da ação, temos feito grandes proposições que tem recebido uma grande aderência. E na hora de fazer acontecer, temos dois tipos de pressão: de um lado a esquerda que lembra que o URBEM é uma organização sem fins lucrativos, e nos pressiona a não torná-la lucrativa. Por outro lado, as grande construtoras cobram que eu invista nos empreendimentos com o meu dinheiro, para demonstrar que assumo o risco e gerar credibilidade. Afinal, risco é o que mais importa do ponto de vista do investimento no mundo empresarial do qual também faço parte. Então tenho que achar uma fórmula.

Acho que minha participação nos empreendimentos é valida porque posso ajudar no ponto de vista da reflexão, da ação, da supervisão. Assumir uma posição dominante num empreendimento privado seria excessivamente conflitante. Mas ter veículos privados, participando de forma muito diluída e minoritária, pode ser uma maneira equilibrada de estar presente em prol dessa grande convergência. Assim, o URBEM pretende promover e equilibrar esse grande diálogo.

**O URBEM se autofinancia ou vocês captam recursos também?**

**Philip Yang** - Por enquanto ele vive só de doação minha, da nossa família. Eu tenho uma participação societária em uma *holding* que tem dois sócios relevantes: eu e o Roberto Viana. Ele tem uma fundação de assuntos ambientais, e eu doei uma parte da minha participação para o URBEM.

**Voltando à questão das cidades estrangeiras, você vê muitas semelhanças entre o desenvolvimento urbano chinês e o brasileiro? Porque são dois países com urbanizações muito aceleradas.**

**Philip Yang** - O que nos aproxima dos asiáticos é justamente a escala. Se pensar em Xangai, Pequim, ou mesmo Seul, a escala nos aproxima, mas a diferença de valores e instituições nos apartam. Vamos pensar em uma cidade e um tema. Você pensa em Mumbai, e pensa o tema da segurança. Mumbai tem uma das faixas mais baixas de homicídios por 100 mil habitantes. O que é incrível, tem muito a ver com valores ser seguro. E é uma das cidades mais desiguais, do ponto de vista sócioeconômico, às vezes você associa pobreza à violência e Mumbai é um exemplo muito paradoxal em relação a isso. E você pensa em uma outra cidade, com relação à mobilidade. Você pensa em Xangai que, entre as cidades globais, é a que tem a maior taxa de pessoas por veículo. Ou seja, tem pouquíssimos veículos na cidade. Isso é em função de uma medida que eles tomaram nos anos 90 pra restringir o emplacamento dos veículos. Se você conseguir uma autorização para circular, você paga mais que o próprio preço do carro para ter o licenciamento. Foi uma medida extraordinária, se você compara Xangai com Pequim, por exemplo. Ahn, Xangai tem 1 milhão e pouco de carros, para 20 milhões de habitantes. Pequim que não fez nada a respeito de restrição, tem 5,5 milhões de carros pra 11 milhões de habitantes. Ou seja, cada cidade tem uma lição muito específica. A gente tem essa lição, um grande exemplo de emplacamento de rodízio. Da noite para o dia, reduziu-se 20% dos carros. Mas hoje a propriedade de veículo de São Paulo é uma das mais altas do mundo, então quer dizer que no fundo é um negócio que foi se diluindo ao longo do tempo. Então, muitas lições de diversos lugares.

**Acho que o arquiteto está acostumado a planejar impondo certos valores ao lugar, um urbanismo historicamente autoritário. Como o URBEM atua de maneira contrária, *bottom up*, ou *top down* de acordo com cada situação?**

**Philip Yang** - A gente não tem uma fórmula. Se você pega o exemplo da Casa Paulista, dentro da moldura temporal que nos foi oferecida, a gente tentou tanto quanto possível coletar dados com pesquisadores do que seria o imaginário dos futuros beneficiários do programa. Qual seria a visão deles da moradia ideal. A gente entrevistou mais de 80 famílias, conversamos com 4 lideranças de movimentos sociais da época e fizemos, a partir dessa coleta de dados primária, o desenho do que a gente imagina que poderia ser interessante. Agora isso é muito limitado.

Você tem uma grande crise hoje, que é muito mais ampla do que a questão arquitetônica, é a crise do modelo participativo. No fundo, as pessoas estão nas ruas se manifestar porque elas não estão se sentindo representadas pelas pessoas em quem elas votaram. Existe um hiato enorme representacional. Como resolver isso é uma fórmula muito intrincada e delicada, que eu acho que é um tema para nós para o futuro. Acho que seria inconcebível você convocar um plebiscito para julgar a validade, o modelo da Casa Paulista. A começar pelo custo, e pelo tempo.

Há um grande debate, que vocês devem estar acompanhando, que é sobre a validade do modelo de parcerias público-privadas [PPPs], para realização de grande empreendimentos. A Raquel Rolnik promoveu um painel de discussão na FAU, sobre a PPP como ferramenta de intervenção urbana e eu fui um dos palestrantes. A Mariana Fix foi outra palestrante e a grande discussão que existe em relação às PPPs é que elas tendem a ser, de um lado, demonizadas pela esquerda, porque segundo o olhar da esquerda, as PPPs são facilmente capturadas pelos mercados, e vira um grande conluio entre o poder público e o mercado contra o poder social, que é mais frágil nessa equação.

Por outro lado, se você olhar para os grandes ciclos da história você vê onde tem mais intervencionista e onde tem mais liberal que depois prevalece nos anos 80 com o Regan, com Margareth Thatcher e tudo mais. Você tem um grande pêndulo, e eu tendo a crer que a PPP é uma ferramenta de equilíbrio entre modalidades mais liberais de atuação da sociedade nos territórios, e maneiras mais intervencionistas. Lógico acho que o mundo está cheio de exemplos de boas PPPs e más PPPs. Acho que como ferramenta e como grande moldura, a PPP deveria ser uma moldura que nós devêssemos pensar em aprimorá-la, eventualmente até agregando um quarto P, o P de participação popular.

Se isso for possível, plausível, de um regime de aprofundamento da democracia, eu acho que isso seria extraordinário. E os movimentos de rua estão aí. Na medida que esses grandes movimentos consigam estruturar agendas mais bem delineadas e forem encaminhadas de forma mais construtiva, seu resultados serão extraordinários.

Todo mundo no mundo no universo político, no universo do grande capital, está preocupado e com boa razão de se preocupar. Se esses movimentos tiverem condição de catalisar grandes agendas em prol de uma grande convergência vai ser extraordinário, a gente vai estar melhorando. Melhorando os mecanismos de participação e de democracia e de fazer com que o *bottom up* tenha efetivamente uma voz de construção, porque normalmente parece que é só de destruição, o que é péssimo. A gente não pode perder mais tempo.

**Uma das crises da cidade é a segurança. Você acredita que as invasões [ocupações ilegais] dos edifícios vazios evitariam o déficit de segurança do Centro, em áreas onde não há uso residencial?**

**Philip Yang** - Olha, esses movimentos estão resolvendo à força o que o governo e o mercado não consegue resolver, que é esse grande déficit de habitação. Eu acho que à força nunca é a melhor maneira, embora reconheça legitimidade no que eles fazem, mas acho que tudo do que é feito à margem da norma deve ser punido. Então, eu privilegiaria outros métodos. Enfim é fácil falar quando você tem um teto pra dormir, claro. A gente tem que caminhar em prol de um sistema de institucionalização que todo mundo tente fazer o bem de forma legal. Se a gente não for fazer assim, vai ter alguma coisa de errado.

**Mas a questão da participação popular também bate na trave do ciclo eleitoral. Esse processo participativo leva muito tempo, tem inputs de todos os lados, é complicado, do ponto de vista prático. Então essa dificuldade também impede essa mudança mais radicais da cidade.**

**Philip Yang** - A resposta que eu encontrei para isso foi uma resposta institucional lateral. O URBEM hoje se instituiu como uma entidade que quer pensar projetos de grandes escalas. Grande escala porque a gente tem tempo para recuperar esse grande atraso histórico da organização espacial em São Paulo. Não sei se é a melhor forma, mas é a única coisa que eu consegui imaginar para fazer.

Então o URBEM se instituiu para pensar projetos de grande escala e tentar recuperar esse tempo perdido, e como uma maneira de tentar catalisar esses processos dentro de discípulos que estão prédefinidos. São dados, quatro anos agravados pelo fato de que o Governo Estadual e Municipal estão interpolados, de dois em dois, então são discípulos mais fragmentados ainda. Eu não tenho uma resposta para você, a resposta que eu tenho para mim, que imagino que talvez possa ser válida, é existir uma organização que atue em prol da cidade pensando a grande escala. Não é a resposta que a gente pudesse pensar de uma forma mais estrutural, mas enfim, a vida é curta e a gente tem que pensar, inclusive, nos próprios ciclos em que a gente está vivo.

Dentro dos recursos de capacidade de mobilização que tenho hoje, eu falei "Ninguém tem muito tempo. Tem que fazer acontecer." Os grandes espaços ociosos como Brás, Pari e Mooca, se ninguém fizer nada em cinco anos, teremos perdido a grande oportunidade de intervenção de uma cidade para sociedade pós-industrial moderna.

**No Rio de Janeiro, essa noção de oportunidade - muito aplicada às Olimpíadas e à Copa do Mundo -, tem aberto precedentes para intervenções mediocres, com a ideia de que é melhor fazer alguma coisa do que não fazer nada. Não há tempo para reflexão. Então, é muito interessante que no exista essa convergência para o pensamento urbano em São Paulo.**

**Philip Yang** - Eu acho que a experiência do URBEM pode eventualmente ser replicada, mas depende de alguns fatores, que não sempre estão presentes. No fundo, depende de uma vontade de assunção de riscos que o mercado normalmente não tem. Você pegar, por exemplo, a nossa proposta do Casa Paulista. Provavelmente o URBEM gastou mais dinheiro do que todos os outros concorrentes que apresentaram modelos em outros formatos. Há risco porque no limite a gente não se importaria em perder esse tanto que foi investido. O mercado não pode agir assim, o mercado tem que pensar em retorno, tem que calibrar o risco.

Então a condição para se replicar o URBEM, em outras situações, é haver alguém que esteja disposto a fazer uma coisa eventualmente irrecuperável. Eu não sei dos outros proponentes, mas no Arco do Tietê a gente constituiu uma equipe de 110 profissionais, com uma pluralidade e especialidades que é difícil imaginar que outros proponentes tenham reunido. De novo, a gente fica pensando na pior

das hipóteses, que vai ficar na biblioteca das grandes universidades pra todo mundo estudar e vai ser bom. A mesma coisa com a Casa Paulista. Talvez seja isso, ter a disposição, ter pessoas disponíveis.

Eu acho que no Rio tem muita gente que está disposta e que pode fazer coisas parecidas, se valer da nossa experiência. Algumas pessoas do Rio vieram conversar com a gente e ficamos felizes em contribuir. Eu só não acho que a gente tem que ir para o Rio porque no fundo, esse esforço institucional absorve 300% do meu tempo. Então precisa ter alguém no Rio que queira fazer a mesma coisa, falar com todo mundo.

**A Casa Paulista, no caso, foi um concurso ou uma licitação?**

**Philip Yang** - Foi um chamamento público e essa é a beleza do processo. Foi um chamamento público em que normalmente o mercado das construtoras, das incorporadoras que participaria. E que teve como grande novidade o fato de que a gente participou. Nós somos uma ONG. Uma outra novidade foi que no chamamento público, o Centro Expandido de São Paulo foi dividido em seis grandes setores. E os *players* do mercado apresentaram propostas fragmentárias, um pra cada setor de forma difusa. E o URBEM foi a única entidade que apresentou uma proposta para todos os setores.

**A diferença é que numa parceria público-privada, a parte privada tem fins lucrativos, então é muito difícil achar um modelo público-privado que pense a cidade como vocês estão pensando agora.**

**Philip Yang** - Exatamente. E no fundo, qual é o outro grande desafio? Se você pega o conjunto de políticas habitacionais que estão em curso no Brasil. Em âmbito federal, estadual, municipal, todas elas evidentemente são bem intencionadas. Todo mundo quer resolver o problema do déficit habitacional. Agora vejam só como é um modelo bem intencionado e perverso ao mesmo tempo. Se você empilha os subsídios à moradia social, a todos os níveis, você tem um dinheiro que é suficiente só para construir uma casa mas ele não é suficiente para comprar o terreno. Isso explica o fato de que a grande parte das iniciativas de habitação social geram habitações que são situadas na periferia porque o terreno é barato. Ou é marginal em relação ao preço da construção, ou é doado, porque é tão insignificante do ponto de vista do valor que, enfim, o governo ou mesmo alguma entidade doa

essa área. E ao inflar as cidades nas periferias, você cria grandes monstros. Um grande monstro urbano, porque no fundo você está criando um bolsão de isolamento, de ressentimento e ódio social, você está agravando a crise da mobilidade.

Então a PPP, voltando para à pergunta, tem como fato extraordinário, o Estado convidar o setor privado para pensar como a gente poderia reintroduzir moradias sociais no centro da cidade. Isso é um grande progresso. E aí todo mundo começou a pensar e quebrar a cabeça no nosso grupo. Como a gente vai fazer? O Estado sozinho não faz. O mercado sem incentivo não vai fazer isso nunca, então o grande exercício que a gente fez dentro do Casa Paulista é pensar em como criar uma coisa em que você utiliza os subsídios governamentais, o apoio governamental, e ao mesmo tempo mobiliza o setor privado para querer entrar num jogo que normalmente é desinteressante pra ele.

Então essa foi a grande equação que de alguma forma a gente conseguiu equacionar que é a modelagem que a gente ofereceu para o governo e que provavelmente eles vão licitar agora nos próximos dias. O privado fala "Olha, isso aqui eu tenho que construir 20.000 casas, unidades de habitação social. Eu em vez de botar esse dinheiro aqui, investir aqui e ajudar nesse esforço construtivo, eu tenho outras alternativas na cidade: eu posso construir um hotel aqui, criar um shopping center ali".

E aí a grande medida de comparação do mercado privado é: Qual é a parte de retorno que cada um desses empreendimentos me oferece? O cara que é dono do capital vai oferecer o dinheiro dele para os empreendimentos que remuneram melhor o seu capital, então a nossa equação, se você acredita que não é possível fazer uma revolução socialista, é você oferecer ao capital oportunidades semelhantes para esse projeto que você acha que seja bom pra cidade. E foi basicamente isso que a gente modelou. Tentamos equilibrar esse grande projeto que prevê calçadas mais amplas, prevê a construção de bulevares e habitações dignas dentro do Centro Expandido de São Paulo, fazer com que esse projeto seja equiparável do ponto de vista de retorno sobre o investimento à construção de um shopping, de um condomínio, etc. Alguma coisa que seja mais ou menos equivalente do ponto de vista do risco e retorno.

**Uma questão que surge bastante nesses grandes investimentos é o problema da gentrificação. Como o URBEM prevê esse processo depois da implementação do Casa Paulista? Há cota para habitação social?**

**Philip Yang** - Na verdade a gentrificação tem dois grandes significados: um que é muito pejorativo que acho que prevaleceu tem a ver com o fato de determinadas regiões da cidade melhorarem muito, gerando uma expulsão de classes menos favorecidas. Então nesse sentido a gentrificação é uma coisa muito ruim porque gera um processo de exclusão. E o que a gente está pensando no caso da casa Paulista é fazer com que essas áreas que vão ser remodeladas e redesenvolvidas promovam um convívio entre diversas faixas de renda.

Então eles nascem já com habitações sociais e habitações de mercado. E são duas características muito importantes com relação a essa mistura de renda: de um lado, que ao promover essa convivência entre diversas faixas de renda, você evita uma condenação à imobilidade social. Quando você cria esses bolsões de pobreza em setores isolados da cidade, você basicamente condena essas populações a uma imobilidade social. Elas nascem nesses lugares, ficam lá, os filhos dessas pessoas nascem e ficam lá, por uma questão até geográfica e de isolamento e de convívio, são condenadas à morrerem pobres. Quando você cria um ambiente mais misto e mais plural, você tende a favorecer a mobilidade social. Isso é uma característica do projeto que a gente desenhou, e da cidade que a gente imaginou.

O outro mecanismo que a gente imagina dentro desse marco é que ao promover esse mecanismo de empreendimento que você combina habitações de mercado com habitação social, você consegue fazer com que as habitações de mercado de alguma forma ofereçam um subsídio cruzado porque ela tem um valor muito elevado, e com isso você ajuda a pagar essa grande conta que eu estava me referindo.

E o lado bom da gentrificação está associado a uma melhora do tecido urbano, o significado de um certo esmero na constituição dos pequenos detalhes de uma determinada região da cidade. Então a gentrificação está associada a calçadas mais bem cuidadas, a um padrão de limpeza mais elevado. Se isso é gentrificação, eu sou muito a favor dessa dimensão específica da gentrificação. A gente precisa de áreas que sejam mais bem cuidadas em São Paulo. Está faltando gente com amor pelo detalhe. A gentrificação é isso, no fundo. Você ter um grupo de pessoas que vive no lugar e tem um sentimento de pertencimento com aquele lugar, e que vão melhorar aquele lugar, vão cuidar dos canteiros de flores, vão aplumar a grelha das áreas permeáveis das árvores porque elas vão saber que alguém pode tropeçar ou elas mesmas vão poder tropeçar. Tudo isso é, no fundo, um processo de gentrificação no sentido bom, e a gente precisa disso também. Isso incorpora qualquer lugar da cidade e acho que nas periferias não tem

isso também porque, no fundo, não tem o sentimento de pertencimento. Algumas até tem, você tem lugares de periferia que tem uma elevada urbanidade sem ter urbanização. Como você combina urbanização com urbanidade? Isso acho que seria o ideal da gentrificação.

**Isso é uma coisa que a gente vê muito em favela no Rio de Janeiro, essa sensação de comunidade.**

**Philip Yang** - Pois é, exatamente. O sentimento é isso que ele dizia, o sentimento de comunidade, de solidariedade é muito maior nas favelas do que nos Jardins, na Zona Sul de São Paulo.

**E ainda é necessário construir, haja a vista que tem tanto imóvel vazio em São Paulo?**

**Philip Yang** - O déficit habitacional de São Paulo é algo entorno de 1 milhão de unidades até 2025. Só agravou desde que o estudo foi feito em 2009, então é da ordem de 1 milhão de imóveis e acho que não tem 1 milhão de imóveis ociosos no Centro de São Paulo.

Outro dia, conversando com o José Armênio, presidente do IAB, ele dizia que nesse processo de esvaziamento do Centro que ocorreu até a década de 2000, entre 1990 até 2000 terá havido uma evasão do Centro da ordem de 300 mil pessoas. Acho que há 20 anos. E que dessas 300 mil, 30 mil teriam voltado, de 2000 a 2010. Então tem muito imóvel ocioso. Isso é uma discussão muito interessante, porque no fundo, outro dia numa discussão na Câmara, vereadores se perguntavam o seguinte: que medida a promoção de uma cidade mais densa no entorno dos eixos estruturais de São Paulo, ela de alguma forma não concorre com uma coisa que é muito mais fácil, que é a reestruturação dessas unidades vazias que já estão prontas.

Acho que elas tem que correr em paralelo, não existe uma solução que você resolva todos os problemas da cidade. Acho que a densificação dos eixos é uma coisa que é útil, a reocupação desses imóveis é muito importante também. Até porque o Centro está num estado de muito abandono.

Acho que deveria haver iniciativas além de promover a habitação em si. Tem medidas que promovessem, por exemplo, locação social desses imóveis, isso era uma coisa interessante. Você deveria ter um marco regulatório que permitisse atividade comercial de noite. Toda feira de gastronomia que você faz em São Paulo bomba, então por que você não faz uma feira gastronômica permanente lá? Por que você não

promove feiras de arte, academias ao ar livre que nem vocês tem no Rio.

Na década de 70, o Centro foi radicalmente pedestrializado. Eu sou contra a hegemonia do carro, mas acho que um pouco de micro acessibilidade no Centro, ainda que fosse só para os moradores, ia favorecer a reocupação desses imóveis que estão sendo subutilizados. Muita gente não quer morar no Centro porque não tem como sair de lá de táxi. O cara faz compras todo dia e não tem como levar compras pra dentro. Isso são coisas que as famílias pensam, né. É um conjunto de coisas.

Ocupar esses imóveis é um imperativo moral. Mas se todos tomados por movimentos sociais, também não sei se é melhor. De repente uma iniciativa que combina os proprietários com medidas de locação social que sejam impulsionadas pelo governo.

**E é interessante que isso coloca também a gestão como uma possível solução também, não só o projeto. A gestão também precisa ter um fator criativo.**

**Philip Yang** - Sem dúvida. Não só o hardware, é software também. Essa questão é fundamental.

**O URBEM tem diálogo com universidades também?**

**Philip Yang** - Temos, a gente tem um diálogo, não muito estruturado mas a gente tem um diálogo com a USP de forma um pouco indireta com universidades de fora, a universidade de Toronto, Harvard, tem uns comitês lá e a gente tem um programa de trazer jovens, integrar essas diferentes universidades para dentro do URBEM, do Brasil e de fora.

**Você já teve notícia de iniciativas parecidas em outros lugares?**

**Philip Yang** - Que nem o URBEM? Não. Você tem muitos *think tanks*. Agora eu nunca vi um *do tank* assim, pra fazer coisas, que estrutura coisas e que põe no mercado para a coisa acontecer. Nunca vi.

**Voltando à Casa Paulista, foi um chamamento de projeto e agora vai ter uma licitação para obra?**

**Philip Yang** - Era um chamamento público cujo objeto era a modelagem urbana, econômica e jurídica para a inserção de 10 mil unidades de habitação sobretudo social - 9 mil social e mil de mercado -, no Centro Expandido de São Paulo, esse era o objeto.

São duas fases, a primeira era pra modelagem. O URBEM teve uma boa parte da modelagem absorvida, foi o modelo urbano e econômico preponderante entre outros componentes. Agora o Governo do Estado vai reajustar de acordo com o que eles acham que seja bom e vão lançar o edital pra concessão - a concessão que vai envolver a construção e a gestão ao longo de 20 anos. Isso é uma outra grande inovação, normalmente isso é uma coisa muito interessante porque o cara que constrói não vai só pensar em construir e se livrar como se fosse um abacaxi. Ele vai ter que cuidar porque na verdade vai ser uma concessão sobre a qual será detentor. Então ele tem que construir uma coisa que seja viável pra própria manutenção.

E aumentou, na verdade, quando veio o chamamento era pra 10 mil unidade, 9 mil social e mil, a gente achou que era muito desbalanceado do ponto de vista do mix de renda, então quando a gente modelou a gente falou que identificou tantas oportunidades que a gente modelou pra 16 mil, sendo que 9 mil seriam sociais e 7 mil de mercado, pra melhorar o mix. E o Governo decidiu aumentar pra 20 mil.

**E quais são os autores que te motivaram, que você tem como referência para pensar a cidade? Naquele seu texto de São Paulo, *Metrópole na encruzilhada*, você cita Jane Jacobs, Saskia Sassen, David Harvey, enfim, tem alguns autores.**

**Philip Yang** - Acho que tem que ler todo mundo num aspecto amplo. Você já falou as únicas coisas que eu já li [risos], num minuto. Acho que o contraponto da Jane Jacobs é o Robert Moses, acho que tem que ler o que que ele fez, saber da importância dele para Nova Iorque. Acho que Jane Jacobs aponta muito para a qualidade do tecido urbano e Robert Moses aponta muito para quantidade, e pra nós, escala é uma coisa fundamental. David Harvey certamente. Acho que entre os mais recentes eu pego muito as dicas que os meus filhos estão lendo que tem o Jeff Speck que em um livro chamado *Walkable City* muito interessante. Tem Richard Florida, Jan Gehl eu acho que hoje é um clássico sobre tecidos urbanos, com cidades pras pessoas.

Minha sugestão é essa, que se percorra o aspecto mais amplo possível do ponto de vista, entre aspas, ideológico ou de otimismo e ceticismo, não só idealismo. Então a gente tem que partir para a

leitura desde David Harvey falando sobre o direito à cidade até pessoas com uma sensibilidade de mercado como é o caso do Edward Glaeser, *O triunfo da cidade*. James Houston é um cara muito interessante de ler.

Aqui no Brasil a gente tem que ler Regina Meyer, Martha Grostein, Raquel Rolnik, Cândido Malta, o Jorge Wilheim, tanta gente, eu vou certamente esquecer de alguém.

Acho que aprendi mais conversando do que lendo, mais olhando para as cidades do que a partir dos livros. Meu grande professor foi o Fernando de Mello Franco, essa minha discussão sobre cidades começa com ele.

**Para finalizar, uma pergunta que a gente estava falando a relação entre a música e o sua atual posição. Você se consideraria uma espécie de maestro da cidade de São Paulo?**

**Philip Yang** - Não, pelo amor de Deus. [risos] Pretencioso, aí amanhã eu já teria sido soterrado.

Isso é um depoimento intimista, na verdade a música é um ligapontos, uma maneira de fazer sentido entre passado e futuro. De alguma forma a minha leitura do mundo é uma leitura musical. E na verdade é a maneira que eu me ligo ao presente, é a maneira que eu me ligo à minha mulher. Ela está muito envolvida em pesquisa em cognição musical e eu acho que ela me abriu a perspectiva de sentir como que hoje uma das grandes fronteiras do conhecimento está associada ao estudo do cérebro. Você teve essa grande conquista que foi a decifração do código genético e uma das grandes fronteiras do conhecimento hoje tem a ver com a decifração dos códigos orais no entendimento do cérebro. E tem um grande capítulo no entendimento do cérebro que é como o cérebro processa as linguagens. Nesse capítulo acho extremamente fascinante como o cérebro processa a linguagem musical. E é essa a maneira que eu conecto o passado musical com o futuro. E o futuro da ciência, eu imagino ter em comum com a minha mulher, a gente pensar de que forma a gente pode ajudar a intensificar essa pesquisa. Acho isso uma coisa super fascinante, mas eu não sou maestro da cidade, não. [risos]

**Então a gente queria agradecer pela presença de todos vocês. Estamos finalizando a nossa maratona Bienal hoje com o Philip Yang.**

**Philip Yang** - Eu quero registrar o meu agradecimento a vocês, é muito simpática essa iniciativa. Parabéns pelo que vocês já conseguiram fazer, é muito relevante e importante que vocês continuem e que ganhe intensificação. Há uma grande lacuna nessa discussão mais ampliada. E no fundo, essa falta do poder econômico no saber arquitetônico e no pensar as cidades tem a ver com uma coisa que vocês estão ajudando a superar. Quanto mais vocês fizerem, melhor a gente vai se preparar, é bem legal. Parabéns mesmo, de verdade. Obrigado.

Entrevista realizada por:

Ana Altberg  
Bruno Siniscalchi  
Carlos Saul Zebulun  
Mariana Meneguetti  
Miguel Darcy  
Rodrigo Messina