

# Relevância Imobiliária Ambiental na Implantação de Parques Tecnológicos

Vanderlei S. Bagnato  
Wilma R. Barrionuevo  
Sergio Perussi Filho



Série

 **CEPOF**

EMPREENDEDORISMO  
E INOVAÇÃO

# Legislação Urbanística e seus Impactos no Parque Tecnológico do Estado de São Paulo

Marcos Cintra

Subsecretário de Ciência Tecnologia e Inovação do Estado de SP

O conceito comumente aceito de um “parque tecnológico” está longe de possuir a concretude e a nitidez que muitos lhe atribuem. Não se trata de algo substantivamente definido, com características objetivas que lhe garantam imediato reconhecimento material e funcional. Por exemplo, não são fatos como limites geográficos, características edilícias, proximidade geográfica, área de especialização, disponibilidade de infraestrutura física, institucional e de recursos humanos que isoladamente, ou em conjuntos predefinidos determinam sua existência e eficácia. Pelo contrário, o que justifica e caracteriza um parque tecnológico são aspectos intangíveis e externalidades econômicas que podem ser gerados pelos elementos acima descritos e também por muitos outros não elencados, que se combinam de forma variável e em combinações distintas, que sejam capazes de gerar os efeitos sócio-econômico-tecnológicos que caracterizam a geração de estímulos dos processos de inovação. Assim, por exemplo, existem parques tecnológicos de sucesso em áreas geograficamente limitadas, ou em *clusters* de composição difusa no espaço; com especializações ou com multiplicidades temáticas; com governanças e objetivos públicos, privados ou mistos; em *clusters* fechados ou enraizados no tecido urbano; com especialização ou com diversidade setorial e funcional. Assim, por essa diversidade, variabilidade e mutabilidade de situações, cabe apontar a enorme dificuldade de se definir políticas públicas orientadas para a implantação e o desenvolvimento da cultura da inovação nesses ambientes.

Em muitos casos, toma-se como modelo a ser replicado, ambientes de inovação que resultaram de longos processos evolutivos e que produziram casos de sucesso. Tome-se o Vale do Silício como exemplo. Seu sucesso tecnológico e empresarial não foi produto da ação planejada e coordenada do poder público, ainda que suas ações possam ter sido determinantes no êxito alcançado. Foram décadas de desenvolvimento, de erros e acertos-e de esforços difusos de toda uma sociedade que resultaram em uma conjugação de fatores favoráveis ao surgimento da cultura da inovação. Já nas sociedades com menos ou nenhuma cultura de inovação tecnológica cabe ao poder público a tarefa de suprir lacunas e queimar etapas, mimetizando artificialmente as condições de sucesso observadas em outros casos reais. Tenta-se reproduzir uma série de circunstâncias ambientais, institucionais, tecnológicas, sociais e econômicas capazes de emular o ocorrido nos casos paradigmáticos. Trata-se de processo planejado, laboratorial, *in vitro*, orientado para inocular a cultura da inovação em uma sociedade até então relativamente estranha a ela. Nesse sentido, governos avançam celeremente na formulação de políticas públicas para as áreas de ciência, tecnologia e inovação, na tentativa de queimar etapas e acelerar o processo de desenvolvimento da cultura do conhecimento e da inovação.

### **O Parque tecnológico do Estado de São Paulo (Jaguapé)**

A criação do Parque Tecnológico do Estado de São Paulo, na região do Jaguapé na cidade de São Paulo, assim como outras dezenove iniciativas em funcionamento ou em implantação e em negociação no Estado, enfrenta esse desafio. O Parque Tecnológico do Estado de São Paulo surge de uma parceria de três instituições: o Governo do Estado de São Paulo, atuando segundo as diretrizes do Sistema Paulista de Ambientes de Inovação (Decreto n.º 60.286 de

25 de março de 2014), a Universidade de São Paulo (USP) e o Instituto de Pesquisas Tecnológicas (IPT).

Não se trata de projeto de curto prazo, mas sim de dez, vinte, cinquenta anos de prazo de maturação, e envolve com grande intensidade as instituições participantes: Governo do Estado, que dá incentivos, subsídios e ofereceu uma área de cerca de quarenta mil metros quadrados para compor seu território geográfico; a USP, detentora de outros quarenta mil metros quadrados, aproximadamente, contribui primordialmente com sua base tecnológica e seus pesquisadores, professores e alunos; e o IPT, com aproximadamente outros duzentos mil metros de área e com todo seu histórico de pesquisa tecnológica e profundo relacionamento com o setor industrial paulista.

Para estimular sua implementação, o governo do Estado oferece incentivos fiscais para financiamento dos investimentos iniciais na instalação de laboratórios e centros de pesquisa. Há um programa, o **Pró Parque** (Decreto n.º 53.826 de 16 de dezembro de 2008), que libera crédito acumulado de ICMS para que as empresas façam tais investimentos dentro dos parques tecnológicos, desde que credenciados pelo Sistema Paulista de Parques Tecnológicos (SPTec).

Excepcionalmente, a gestão interina deste Parque ficará sob a responsabilidade da Subsecretaria de Ciência, Tecnologia e Inovação, que contará com um Conselho Estratégico, que definirá critérios para a seleção e aprovação de projetos, entre outros atos de gestão. Mas, é importante ressaltar que não é desejo e nem vocação do Governo do Estado ser o gestor do parque. O setor público se vê única e exclusivamente como fomentador desta iniciativa, tendo como meta a criação de parque tecnológico sustentável, como os muitos que existem ao redor do mundo e no Brasil.

## **Aspectos relevantes na implantação do Parque**

Tais iniciativas públicas, ao terem de assumir responsabilidades de gestão e de financiamento inicial desses projetos, enfrentam uma primeira dificuldade ao terem que criar condições para a gradativa auto sustentação financeira dos mesmos. Criados com importantes aportes de recursos públicos, os parques acham-se atados a marcos regulatórios e institucionais que limitam e até mesmo discriminam a legítima e necessária busca de retorno financeiro, característica intrínseca da iniciativa privada.

Superar este anacronismo que chega a revelar em alguns casos o fortalecimento de um falso antagonismo de interesses entre as atividades pública e privada é passo fundamental para a modernização institucional dos setores intensivos em ciência e tecnologia, onde as externalidades e falhas de mercado e de governo exigem sintonia de ações e aportes de recursos governamentais para a diluição do risco que, não raro, torna a atividade pouco atrativa para os investimentos privados.

Voltemos ao exemplo do Vale do Silício, que como vimos antes resultou de uma conspiração de fatores que levou a um ambiente propício ao convívio entre as comunidades universitário-científica, empresariais e governamentais, gerando uma sinergia altamente positiva entre elas. Tais forças concorreram de forma espontânea, evolutiva, para que aquele ambiente fosse gerado. Não é o caso de cidades de grande porte como São Paulo onde a questão fundiária é sempre angustiante. A disponibilidade de áreas nas regiões centrais é escassa, onde se concentram as atividades universitárias geradoras de conhecimento e é fortemente disputada com a indústria da construção civil, gerando assim outros obstáculos a serem superados.

## **Relevância Urbanística**

Parques tecnológicos urbanos, como o de São Paulo, não podem deixar de interagir fortemente com questões da legislação de uso e ocupação do solo. Em geral, são intervenções urbanas de grande porte, gerando impactos urbanísticos e ambientais significativos. E aqui surgem questões bastante conflituosas.

A presença de um parque tecnológico inserido em uma região urbana pode alterar significativamente seu contorno operacional gerando impactos como adensamento populacional, necessidade de infraestrutura adequada, adaptação do sistema viário, demanda adicional de energia elétrica, água e saneamento. Em muitos casos a presença de parques tecnológicos tem sido fator propositivo de recuperação de áreas degradadas.

Surge ainda a questão dos usos alternativos para as regiões selecionadas para a implantação de parques tecnológicos. A Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo recentemente aprovado (Lei n.º 16.050 de 31 de julho de 2014) reconheceu a importância dos parques tecnológicos, ainda que bastante tardiamente. O tema tem sido objeto de intensa discussão e mútua colaboração entre a Prefeitura do Município de São Paulo e o governo estadual. Fruto dessa interação, resultou a delimitação de uma área geográfica destinada a ser objeto de uma política urbanística capaz de estimular a criação de um ambiente de inovação e de um Parque Tecnológico de sucesso. O Plano Diretor Estratégico em vigor é bastante econômico em relação aos Parques Tecnológicos. Vejamos.

*Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (Lei n.º 16.050/2014)*

**Artigo 186.** *Parques Tecnológicos são oportunidades para o desenvolvimento urbano baseado em usos voltados para a produção de conhecimento e de complexos de desenvolvimento econômico e tecnológico que visam fomentar economias baseadas no conhecimento por meio da integração da pesquisa científica e tecnológica, negócios/empresas e organizações governamentais em um determinado território, e do suporte às inter-relações entre esses grupos.*

*§1º Os parques tecnológicos podem abrigar centros para pesquisa científica, desenvolvimento tecnológico, inovação e incubação, treinamento, prospecção, como também infraestrutura para feiras, exposições e desenvolvimento mercadológico.*

*§2º Ficam estabelecidos os seguintes parques tecnológicos:*

*I – Parque Tecnológico Jaguaré;*

*II - Parque Tecnológico Leste.*

*§3º O Município poderá criar outros parques tecnológicos.*

**Artigo 187.** *A implantação de Parques Tecnológicos tem por objetivos:*

*I – organizar um ambiente corporativo aberto à cooperação internacional e propícia para a promoção de Pesquisa, Desenvolvimento e Inovação realizada por meio de empresas de alta tecnologia;*

*II – concentrar em áreas estratégicas empresas e instituições nacionais e internacionais voltadas às atividades de pesquisa, desenvolvimento e inovação;*

*III - Criar novas oportunidades de negócios, agregando valor às empresas maduras;*

*IV - gerar empregos baseados no conhecimento;*

*V - fomentar o empreendedorismo e incubar novas empresas inovadoras;*

*VI - aumentar a sinergia entre instituições de ciência e tecnologia e empresas;*

*VII - construir espaços atraentes para profissionais do conhecimento emergente;*

*VIII – incentivar a implantação de empresas que promovam o uso de fontes energéticas alternativas e outras práticas ambientalmente sustentáveis.*

**Artigo 188** - *Fica criada a Área de Intervenção Urbana (AIU) Parque Tecnológico de Jaguaré, a ser regulamentada por lei específica, delimitada de acordo com o perímetro descrito no artigo, com o objetivo de criar as condições urbanísticas e de infraestrutura necessárias à implantação integral.*

**Parágrafo único.** *A AIU Parque Tecnológico Jaguaré deverá ser integrada ao plano urbanístico do subsetor Arco Pinheiros da Macroárea de Estruturação Metropolitana quando este vier a ser elaborado.*

Como pode ser verificado, trata-se de plano com diretrizes bastante lacônicas. Apenas define conceitos. Não contém dispositivos capazes de proteger as áreas geográficas alocadas aos parques contra usos não conformes. E nem indica dispositivos construtivos ou de uso do solo urbano capazes de estimular as atividades relacionadas aos mesmos. Deixa tudo para as leis de uso do solo a serem aprovadas no futuro, inclusive um elemento fundamental para projetos especiais como os parques tecnológicos, qual seja, a criação de uma Área de Intervenção Urbana (AIU) capaz de definir regras urbanísticas especiais para a finalidade a que se propõe.

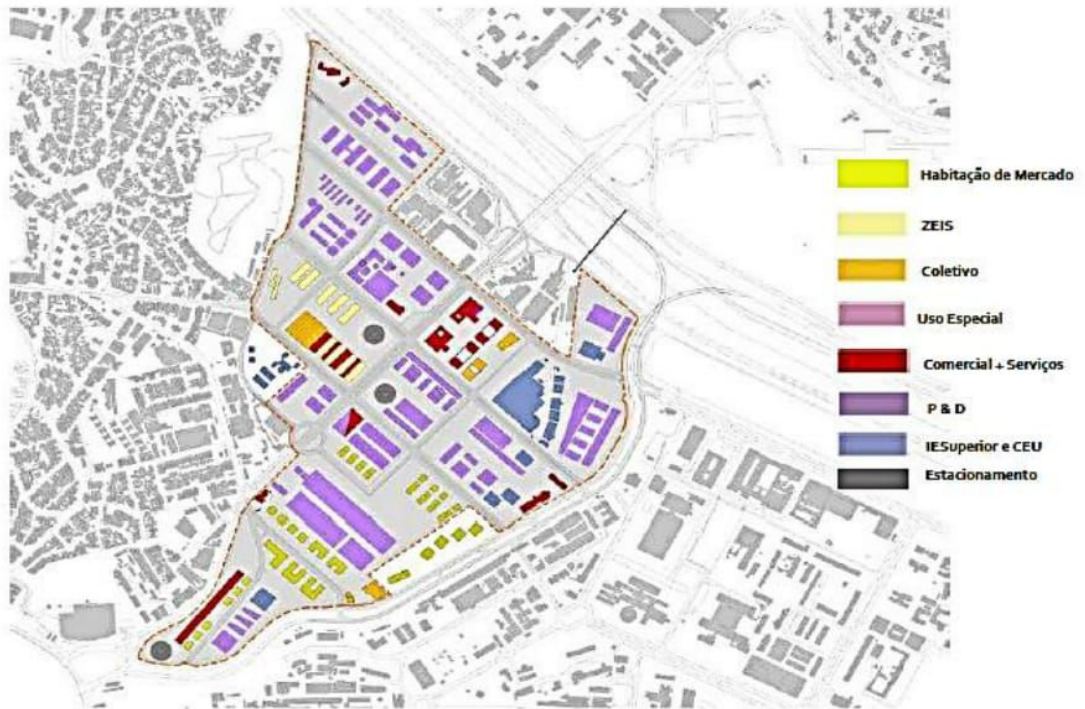
Os três artigos da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor Estratégico, que tratam dos parques tecnológicos, em realidade apenas definem o seu conceito, delimitam áreas potencialmente disponíveis para sua implantação, na maior parte áreas privadas, e indicam alguns dispositivos legais que deveriam estar presentes para que ele possa se desenvolver. Mas nada

define, do ponto de vista normativo, o tipo de postura urbanística que a Prefeitura deverá utilizar para implantá-los de forma exitosa.

Vale ressaltar que, em seu artigo 75, a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo determinam que a região Arco de Pinheiros, na qual se acha inserido o Parque Tecnológico do Estado de São Paulo, será objeto de projetos de lei do Executivo para a propositura de suas efetivas implementações, inclusive a AIU, que deverão ser encaminhadas à Câmara Municipal no prazo máximo até 2018. Trata-se de prazo longo, o que se transforma em foco de preocupações, como será explicitado adiante.

Igualmente decepcionante é o fato de que o Plano Diretor não incorporou a região da Vila Leopoldina em seus dispositivos contidos nos artigos 182 a 186, que tratam de Polos de Economia Criativa. Trata-se de região lindeira ao Parque, e que foi anteriormente objeto de vários estudos e discussões para abrigar um núcleo de atividades criativas. Se criada, a vocação para a inovação na região teria sido fortalecida pela sinergia positiva resultante da proximidade entre o Parque e o polo de economias criativas, o que infelizmente não ocorreu.

Cabe apontar que a Prefeitura da cidade de São Paulo, em um esforço conjunto com o governo estadual, definiu projetos urbanísticos bastante detalhados para a implantação do parque tecnológico do Jaguaré. De acordo com os estudos realizados anteriormente a figura abaixo mostra a área destinada ao Parque do Jaguaré. A região de influência do Parque seria composta por áreas, seguindo perspectiva e estudos realizados em 2012.



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Figura aérea da área destinada a intervenção Urbana Jaguaré, de acordo com o Plano Diretor Estratégico (Lei n.º 16.050)



No Anexo, ao final deste capítulo, encontram-se outros estudos, realizados em 2012, para a área destinada à Intervenção Urbana Vila Leopoldina, que mostram a enorme complexidade da infraestrutura urbana e de serviços necessários para a implantação do parque. O que se depreende destes estudos é a enorme complexidade da infraestrutura urbana e de serviços necessários para a implantação do parque. Por outro lado, por se tratar de um parque tecnológico urbano, as áreas disponíveis e reservadas para tal finalidade são bastante escassas.

### **As sinergias locais e de proximidade**

Os três instituidores do parque - governo do Estado, Universidade de São Paulo e Instituto de Pesquisas Tecnológicas-, detém o comando direto único e exclusivo de uma pequena área relativamente à mancha urbana necessária à instalação do parque, como definido no Plano Diretor Estratégico. Todo o restante da região é uma região privada, que passa hoje por um profundo

processo de desenvolvimento imobiliário, recebendo projetos que, se nada for feito, certamente irão transformar esta região muito rapidamente, numa região residencial de alto poder aquisitivo, dada sua localização privilegiada.

Tanto no caso do Jaguaré quanto no caso do segundo parque credenciado na cidade de São Paulo, o Parque Tecnológico da Zona Leste, apenas áreas públicas acham-se disponíveis para a implantação dos núcleos desses parques. Nesses núcleos serão instalados os setores administrativos e os equipamentos de uso comum, tais como áreas de convivência, auditórios, salas de estudos, bibliotecas e laboratórios de uso compartilhado. Todas as demais instalações deverão se estabelecer em lotes privados que se incluam na classificação de áreas geográficas de influência do parque tecnológico e sobre os quais a administração do Parque não possui qualquer controle ou capacidade decisória. Caberá, portanto, à legislação urbanística de uso e ocupação do solo a definição de regras de utilização dessas áreas que sejam compatíveis com as diretrizes emanadas do Plano Diretor Estratégico da cidade, este sim, definidor das intenções do poder público, representando a vontade popular. E aí reside o grande desafio de muitos parques tecnológicos urbanos, que por estarem inseridos dentro da malha urbana de uma cidade, fogem do controle dos administradores dos parques e enfrentam limitações no planejamento de suas ações por serem forçados a interagir com a lógica e os interesses dos proprietários imobiliários da região, e que pode ser, e geralmente é, incompatível com os objetivos do poder público.

Uma das principais externalidades positivas observadas em parques tecnológicos é o efeito sinérgico gerado pela proximidade física, já amplamente apontado na literatura especializada. Contudo, em casos de parques urbanos, tal possibilidade não existe com a mesma intensidade com que ocorrem em parques com espaços geográficos delimitados e sob seu controle de gestão ou

de propriedade. Contudo, não se perde, nesses casos, a proximidade relacional ou funcional possível entre os vários setores e atividades instalados em regiões sob influência desses parques. Não se trata de uma questão de distância geográfica, mas sim de proximidade operacional, que podem resultar em efeitos positivos para o funcionamento das atividades do parque. Mas para tanto, cabe à legislação urbanística de uso e ocupação do solo a tarefa de induzir usos conforme os objetivos do parque tecnológico, garantindo assim o maior relacionamento organizacional, social, institucional e tecnológico entre os vários partícipes do parque, estejam eles instalados dentro de sua área própria ou no tecido urbano próximo, porém externo a ele. Se não houver parâmetros claros, de legislação urbanística que estimule o surgimento de atividades compatíveis com a existência do parque, a lógica econômica do mercado poderá dar destinação econômica diversa da planejada.

Estudos elaborados para o planejamento do Parque Tecnológico de São Paulo mostram que os parâmetros urbanísticos de coeficiente de aproveitamento das áreas incluídas na região de influência do parque são decisivos na determinação de sua viabilidade operacional. Tendo-se como objetivo a sustentabilidade do parque e tomando-se como parâmetro de análise as condições de exploração do mesmo, mediante regime de concessão onerosa pela iniciativa privada, os estudos demonstram resultados fortemente influenciados pela legislação pertinente. A sensibilidade da taxa interna de retorno (TIR) na exploração econômica do parque varia de uma TIR global de 10,43% ao ano no caso de aproveitamento máximo dos terrenos até a taxa de -0,63% no caso de aproveitamento mínimo do mesmo coeficiente. Neste intervalo situa-se, portanto, o espaço para a outorga onerosa da exploração do parque, justificando assim os investimentos públicos feitos no empreendimento.

Como pode ser observado, estas circunstâncias acham-se presentes em vários projetos de parques tecnológicos urbanos. Trata-se de uma corrida contra o tempo, visto que a agilidade e dinamismo do mercado imobiliário não raramente são bastante superiores ao tempo próprio das ações do poder público, principalmente quando se trata de definições legislativas a exigirem ritos processuais complexos, como é o caso das leis de zoneamento e de uso e ocupação do solo. E nesses casos, o grande desafio do poder público é duplo: em primeiro lugar, instituir de forma tempestiva e eficiente as regras urbanísticas compatíveis com os objetivos da criação de parques tecnológicos e, em segundo lugar, alterar a matriz de preços relativos e de custos e benefícios das alternativas de uso do solo, do ponto de vista do setor privado, de forma a oferecer estímulos e incentivos para que o setor privado altere seu perfil de escolha econômica a favor de usos que sejam compatíveis com o desejo expresso na Política de Desenvolvimento Urbano e Plano Diretor.

### **Algumas conclusões**

Não existem receitas prontas para criar parques tecnológicos e fomentar a cultura da inovação. Mas dois fatores fundamentais nesse processo acham-se sempre presentes: o urbanístico e o cultural.

A questão urbanística pode ser extremamente importante em algumas situações, em outras, nem tanto. O Parque Tecnológico de São José dos Campos que hoje já tem um nível de funcionamento bastante elevado, com empresas importantes já instaladas, laboratórios, centros de pesquisa avançados e uma considerável folha de serviços prestados, foi inicialmente instalado em uma região não ocupada, grande e delimitada especificamente para isso. Mesmo assim há projetos de expansão que incluem outros 30 milhões de metros quadrados nas regiões circunvizinhas, para desenvolver projeto urbanístico capaz de garantir a expansão futura nas décadas seguintes.

Política semelhante é praticamente impossível em parques inseridos na malha urbana preexistente, como em São Paulo. Como buscar 15 milhões de metros quadrados disponíveis para a instalação presente e futura do parque? Nesse sentido, há que trabalhar com outro conceito. É o conceito do parque tecnológico urbano que não necessariamente delimita fronteiras geográficas, mas que tenha pontos de conexão e convergência entre o núcleo do parque e as regiões circunvizinhas sob sua influência. O desafio é criar um ambiente integrado, ainda que não unificado ou delimitado geograficamente, mas que tenha toda a condição de sinergia e interatividade recíprocas com os vários atores envolvidos no projeto. Mas aí surgirão outros problemas. Por exemplo, o Pró-Parque, que é um incentivo fiscal extremamente importante para os parques tecnológicos paulistas e pode ser um elemento diferencial para permitir que São Paulo atraia centros de pesquisa das grandes empresas internacionais, só pode ser concedido, de acordo com a legislação atual, dentro de um perímetro legal definido como integrantes do parque. Questões institucionais como essa surgem com frequência e precisam ser enfrentadas de forma criativa e pouco dogmática, o que é um problema concreto considerando as formas de funcionamento do aparato público atual no Brasil.

A questão institucional é extremamente importante, e necessita de urgente modernização. Pensando, por exemplo, em Israel. Inovar significa gerar valor. Significa gerar excedentes capazes de serem investidos para gerar empregos, renda e novas rodadas de ampliações de atividades produtivas. Há que se gerar lucros para ser sustentável, o que significa interação íntima com o setor empresarial, com o mercado e com as instituições econômicas, financeiras, bancárias. Há que se pensar em negócios que busquem lucros. No entanto, a tradição legislativa brasileira no tocante a incubadoras, centros de inovação, parques tecnológicos, financiamentos, subsídios, compartilhamento de riscos e parcerias público privadas exigem quase sempre que a contraparte do setor

público seja composta por entidades sem fins lucrativos. Demoniza-se o lucro, criam-se falsos antagonismos, do ponto de vista da análise social da relação custo/benefício, entre os setores públicos e privados, acredita-se ingenuamente que a mera denominação de entidade sem fins lucrativos automaticamente transforme a organização em entidade destituída de interesse econômico.

Há que se atualizar, fugir do maniqueísmo, e modernizar as instituições envolvidas no setor de ciência, tecnologia e inovação. A burocracia hoje existente emperra, quando não inviabiliza processos virtuosos. A liberdade é força motriz fundamental ao sucesso no mundo da inovação; mas a burocracia pública é sua inimiga mortal. O poder público tem tido uma postura pouco amigável com a iniciativa privada, e ao invés de criar ambientes convidativos e seguros para a formação de parcerias, tem agido no sentido de substituir a agilidade dos mecanismos financeiros de mercado por pesadas estruturas de financiamento público. O que empreendedores e investidores esperam, segundo os recentes dados do Barômetro de Inovação Global da GE de junho/2014 é que os legisladores apoiem iniciativas para manter a dianteira na corrida global pela inovação, e são quase unânimes na expectativa de um arcabouço legal mais estável e colaborativo para a inovação com proteção à propriedade intelectual, burocracia mínima, incentivos a empresas inovadoras e acesso facilitado a novos talentos, formados pelas estruturas públicas de educação e capacitação tecnológica.

Tomemos a Lei do Bem com o exemplo. Trata-se de poderoso arcabouço de incentivos fiscais necessários para o compartilhamento de riscos entre o público e o privado, visto que os benefícios privados a serem gerados extravasam abundantemente ao conjunto da sociedade, mas que se aplica apenas a empresas tributadas pelo regime do lucro real. E sabemos que o processo de inovação em grande parte surge em pequenas empresas, optantes

pelo regime do lucro presumido ou pelo Simples. Empresários participantes da pesquisa Barômetro da Inovação Global 2014 ao serem perguntados sobre de onde surgem os inovadores modernos, 41% responderam que de pequenas e médias empresas e start-ups individuais. Para esses, a Lei do Bem não existe. Das multinacionais e das grandes empresas, as respostas foram 19% e 13%, respectivamente.

## Anexos

### PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

#### Perímetro do Parque Tecnológico Jaguaré



Anexo à Lei nº 16.050/2014

Descrição do perímetro: Começa na confluência da Avenida José Maria da Silva com a Avenida Engenheiro Billings, segue pela Avenida Engenheiro Billings até a Avenida General Vidal, segue pela Avenida General Vidal até a Avenida Marechal Mário Guedes, segue pela Avenida Marechal Mário Guedes até Antigo Leito Ferroviário, seguindo Antigo Leito Ferroviário até a Avenida Engenheiro Billings, segue pela Avenida Engenheiro Billings até Avenida Escola Politécnica, segue pela Avenida Escola Politécnica até a Avenida Kenkiti Simomoto, segue pela avenida Kenkiti Simomoto até Antigo Leito Ferroviário, segue pelo Antigo Leito Ferroviário até a Rua Santo Eurilo, segue pela Rua Santo Eurilo até a Avenida Escola Politécnica, segue pela Avenida Escola Politécnica até a Avenida Jaguaré, segue pela Avenida Jaguaré até a Praça Francisco Luiz Gonzaga, segue pela Praça Francisco Luiz Gonzaga até Antigo Leito Ferroviário segue pelo Antigo Leito Ferroviário até a Avenida Kenkiti Simomoto, segue pela Avenida Kenkiti Simomoto até a Rua Três Arapongas, segue pela Rua Três Arapongas até a Projeção da extensão da Avenida Torres de Oliveira, segue pela a Projeção da extensão da Avenida Torres de Oliveira até a Avenida José Maria da Silva, segue pela Avenida José Maria da Silva até o ponto inicial.

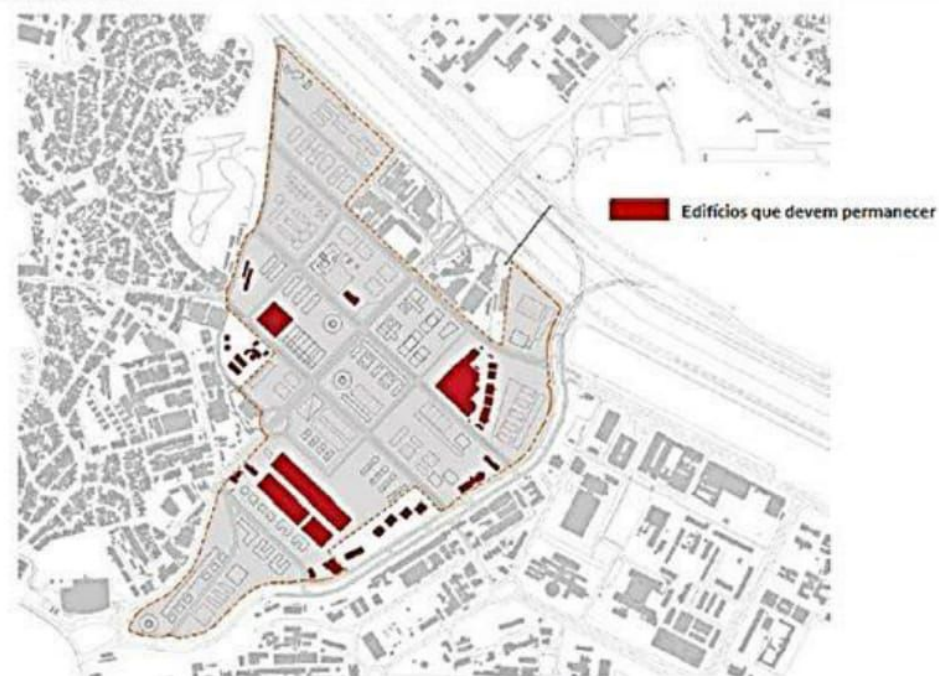
Esses estudos, realizados em 2012, para a área destinada à Intervenção Urbana Vila Leopoldina, mostram a enorme complexidade da infraestrutura urbana e de serviços necessários para a implantação do parque, tais como: edifícios existentes; edifícios que devem permanecer; área verde; habitação de mercado; ZEIS; coletivo; uso especial; comercial e serviços; pesquisa e desenvolvimento; instituições de ensino superior; centro educacional unificado (CEU); e estacionamento.

## Edifícios existentes



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

## Edifícios que devem permanecer



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

## Área verde



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

## Habitação de Mercado



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



### Coletivo

A questão institucional é extremamente importante, e necessita de urgente modernização. Pensando, por exemplo, em Israel. Inovar significa gerar valor. Significa gerar excedentes capazes de serem investidos para gerar empregos, renda e novas rodadas de ampliações de atividades produtivas. Há que se gerar lucros para ser sustentável, o que significa interação íntima com o setor empresarial, com o mercado e com as instituições econômicas, financeiras, bancárias. Há que se pensar em negócios que busquem lucros. No entanto, a tradição legislativa brasileira no tocante a incubadoras, centros de inovação, parques tecnológicos, financiamentos, subsídios, compartilhamento de riscos e

parcerias público privadas exigem quase sempre que a contraparte do setor público seja composta por entidades sem fins lucrativos. Demoniza-se o lucro, criam-se falsos antagonismos, do ponto de vista da análise social da relação custo/benefício, entre os setores públicos e privados, acredita-se ingenuamente que a mera denominação de entidade sem fins lucrativos automaticamente transforme a organização em entidade destituída de interesse econômico.

Há que se atualizar, fugir do maniqueísmo, e modernizar as instituições envolvidas no setor de ciência, tecnologia e inovação. A burocracia hoje existente emperra, quando não inviabiliza processos virtuosos. A liberdade é força motriz fundamental ao sucesso no mundo da inovação; mas a burocracia pública é sua inimiga mortal. O poder público tem tido uma postura pouco amigável com a iniciativa privada, e ao invés de criar ambientes convidativos e seguros para a formação de parcerias, tem agido no sentido de substituir a agilidade dos mecanismos financeiros de mercado por pesadas estruturas de financiamento público. O que empreendedores e investidores esperam, segundo os recentes dados do Barômetro de Inovação Global da GE de junho/2014 é que os legisladores apoiem iniciativas para manter a dianteira na corrida global pela inovação, e são quase unânimes na expectativa de um arcabouço legal mais estável e colaborativo para a inovação com proteção à propriedade intelectual, burocracia mínima, incentivos a empresas inovadoras e acesso facilitado a novos talentos, formados pelas estruturas públicas de educação e capacitação tecnológica.

Tomemos a Lei do Bem com o exemplo. Trata-se de poderoso arcabouço de incentivos fiscais necessários para o compartilhamento de riscos entre o público e o privado, visto que os benefícios privados a serem gerados extravasam abundantemente ao conjunto da sociedade, mas que se aplica apenas a empresas tributadas pelo regime do lucro real. E sabemos que o

processo de inovação em grande parte surge em pequenas empresas, optantes pelo regime do lucro presumido ou pelo Simples. Empresários participantes da pesquisa Barômetro da Inovação Global 2014 ao serem perguntados sobre de onde surgem os inovadores modernos, 41% responderam que de pequenas e médias empresas e start-ups individuais. Para esses, a Lei do Bem não existe. Das multinacionais e das grandes empresas, as respostas foram 19% e 13%, respectivamente.

## **Anexos**

### **PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

#### **Perímetro do Parque Tecnológico Jaguaré**

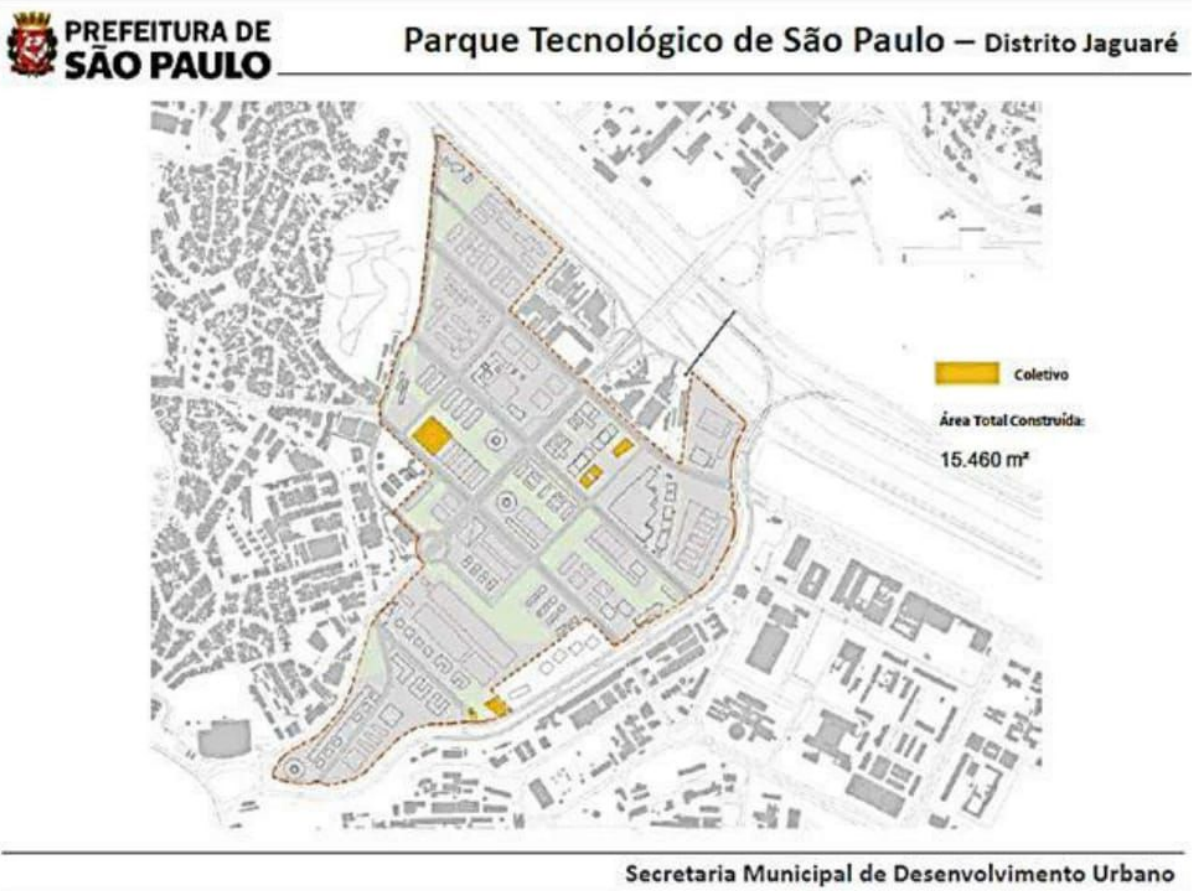
Anexo à Lei nº 16.050/2014

Descrição do perímetro: Começa na confluência da Avenida José Maria da Silva com a Avenida Engenheiro Bilings, segue pela Avenida Engenheiro Bilings até a Avenida General Vidal, segue pela Avenida General Vidal até a Avenida Marechal Mário Guedes, segue pela Avenida Marechal Mário Guedes até Antigo Leito Ferroviário, seguindo Antigo Leito Ferroviário até a Avenida Engenheiro Bilings, segue pela Avenida Engenheiro Bilings até Avenida Escola Politécnica, segue pela Avenida Escola Politécnica até a Avenida Kenkiti Simomoto, segue pela avenida Kenkiti Simomoto até Antigo Leito Ferroviário, segue pelo Antigo Leito Ferroviário até a Rua Santo Eurilo, segue pela Rua Santo Eurilo até a Avenida Escola Politécnica, segue pela Avenida Escola Politécnica até a Avenida Jaguaré, segue pela Avenida Jaguaré até a Praça Francisco Luiz Gonzaga, segue pela Praça Francisco Luiz Gonzaga até Antigo Leito Ferroviário segue pelo Antigo Leito Ferroviário até a Avenida Kenkiti Simomoto, segue pela Avenida Kenkiti Simomoto até a Rua Três Arapongas, segue pela Rua Três Arapongas até a Projeção da extensão da Avenida Torres de Oliveira, segue pela

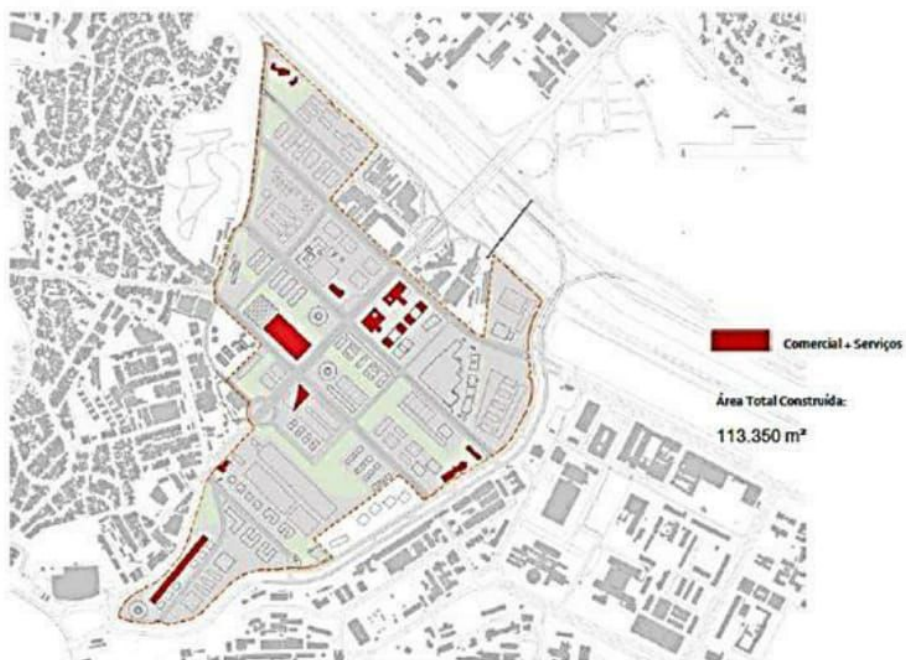
a Projeção da extensão da Avenida Torres de Oliveira até a Avenida José Maria da Silva, segue pela Avenida José Maria da Silva até o ponto inicial.

Esses estudos, realizados em 2012, para a área destinada à Intervenção Urbana Vila Leopoldina, mostram a enorme complexidade da infraestrutura urbana e de serviços necessários para a implantação do parque, tais como: edifícios existentes; edifícios que devem permanecer; área verde; habitação de mercado; ZEIS; coletivo; uso especial; comercial e serviços; pesquisa e desenvolvimento; instituições de ensino superior; centro educacional unificado (CEU); e estacionamento.

### Área total construída



## Área comercial e serviços



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

## Pesquisa e Desenvolvimento – P&D

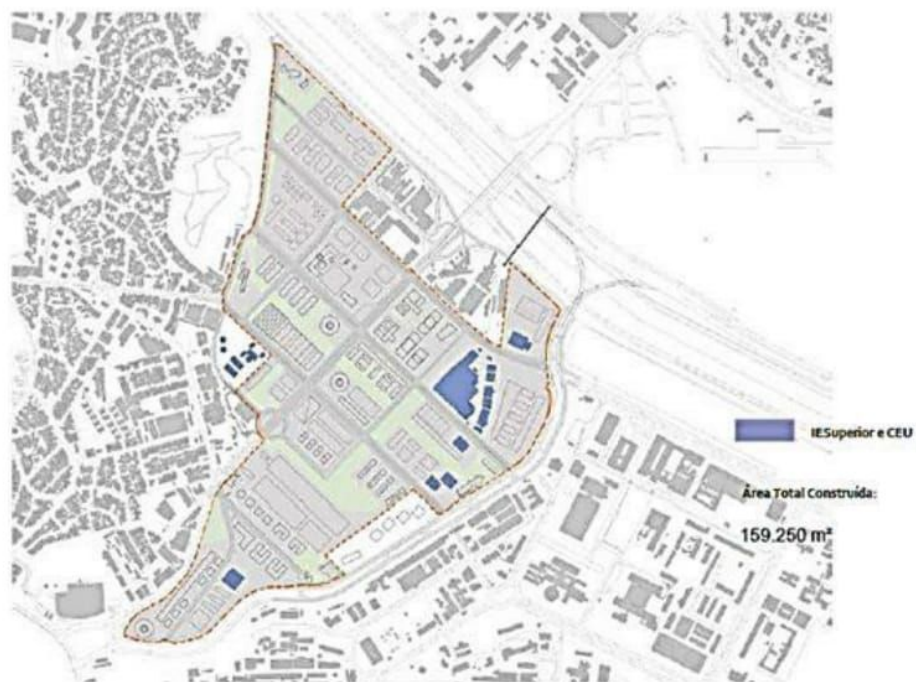


Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

# Instituição de Ensino Superior- IES e Centros Educacionais Unificados- CEU



## Parque Tecnológico de São Paulo – Distrito Jaguaré



Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

## **SOBRE O AUTOR:**



**Prof. Dr. MARCOS CINTRA:** obteve quatro títulos superiores pela Universidade de Harvard (EUA): » Bacharel em Economia, » Mestre em Planejamento Regional, » Mestre em Economia e » Doutor em Economia (Ph.D.,1985). É professor-titular da Escola de Administração de Empresas de São Paulo - EAESP/FGV, onde ingressou mediante concurso público em 1969. É professor de microeconomia, macroeconomia, finanças públicas,

economia agrícola e desenvolvimento econômico nos cursos de Administração de Empresas e de Administração Pública da FGV. Foi chefe do Departamento de Economia da EAESP/FGV entre 1985 e 1987, e diretor da instituição de 1987 a 1991, quando introduziu os cursos de mestrado e doutorado em Economia de Empresas. É autor de diversos livros sobre finanças públicas, teoria econômica e economia agrícola, no Brasil e no exterior. Em 1997 foi eleito vice-presidente da Fundação Getúlio Vargas (FGV), cargo que ocupa até o momento. É o idealizador da proposta do Imposto Único sobre transações bancárias. É colunista do caderno Dinheiro da Folha de São Paulo. É colaborador regular do jornal Correio Braziliense e de centenas de outros veículos em todo o país. Foi secretário do Planejamento, Privatização e Parceria do Município de São Paulo em 1993, e vereador em São Paulo entre 1993 e 1996. Foi eleito deputado federal em 1998 com 132.266 votos, cargo que ocupou até 2003. Na Câmara dos Deputados foi membro das Comissões de Finanças e Tributação e de Reforma Tributária e presidente da Comissão de Economia, Indústria e Comércio. Foi secretário municipal das Finanças de São Bernardo do Campo/SP de 2003 a 2006. Foi eleito vereador em São Paulo em 2008. Foi secretário municipal do Desenvolvimento Econômico e Trabalho da cidade de São Paulo de 2009 a 2012. Atualmente é subsecretário de Ciência, Tecnologia e Inovação do Estado de São Paulo.