

**UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO**

Preservação patrimonial e planejamento urbano: elos e dissensos na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

Thais Almeida Marcussi

São Paulo
2023



Thais Almeida Marcussi

Preservação patrimonial e planejamento urbano: elos e dissensos na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

Versão corrigida

Exemplar revisado e alterado em relação à versão original, sob responsabilidade da autora e anuência da orientadora.

A versão original, em formato digital, ficará arquivada na biblioteca da faculdade.
São Paulo, 13 de fevereiro de 2023.

Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura.
Área de Concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo
Orientadora: Profa. Dra. Flávia Brito do Nascimento

São Paulo
2023

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

Catálogo na Publicação
Serviço Técnico de Biblioteca
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Marcussi, Thais Almeida

Preservação patrimonial e planejamento urbano: elos e dissensos na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí / Thais Almeida Marcussi; orientadora Flávia Brito do Nascimento. - São Paulo, 2023.

380p.

Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo.

1. Patrimônio Cultural. 2. Planejamento Regional. 3. Operações Urbanas. 4. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. I. Nascimento, Flávia Brito do, orient. II. Título.

Elaborada eletronicamente através do formulário disponível em: <<http://www.fau.usp.br/fichacatalogfica/>>

Revisão de texto: Carolina Pedro Soares

Diagramação: Maíra Martines

Nome: MARCUSSI, Thais Almeida

Título: Preservação patrimonial e planejamento urbano: elos e dissensos na Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandauí

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de Mestre em Arquitetura.

Aprovado em: 16 de dezembro de 2022

Banca Examinadora

Prof. Dra. Flávia Brito do Nascimento

Instituição: FAU-USP

Julgamento: aprovada

Prof. Dra. Andrea de Oliveira Tourinho

Instituição: USJT

Julgamento: aprovada

Prof. Dra. Sarah Feldman

Instituição: IAU-USP

Julgamento: aprovada

16 de dezembro de 2022

Agradecimentos

Agradeço à professora Flavia Brito do Nascimento, orientadora dessa pesquisa. Pela paciência, compreensão e generosidade ao longo de todo o caminho. Por ter me acolhido sob sua orientação e em seu grupo de pesquisa antes mesmo de me conhecer. Por ampliar meus horizontes e ter me ajudado a construir uma pesquisa que, sem a sua orientação, não seria nem uma fração do que se apresenta nessa dissertação. Por me apoiar ao longo de todo o processo, mesmo durante tempos difíceis, de isolamento, incertezas e inseguranças.

Às professoras Andrea Tourinho e Sarah Feldman. Pela participação na banca de qualificação e pelas incríveis e essenciais contribuições, que tanto somaram à pesquisa.

Aos colegas do grupo de pesquisa Patrimônio Cultural: História Crítica. Pelas trocas, companheirismo e aprendizados. Pela disponibilidade para debater e questionar os cânones do patrimônio cultural, e construir coletivamente conhecimento. Em especial à Yasmin Darviche, Cláudia Muniz, Mariana Tonasso, Luca Fuser, Mariana Nito e Rafaela Simonato, parceiros nas angústias e alegrias nessa caminhada.

À Carol e Maíra, pela amizade, carinho e suporte na finalização desta dissertação.

Aos funcionários da Secretaria de Pós-Graduação da FAU-USP, em especial à Cilda e à Diná, pela constante ajuda com as burocracias da pós-graduação.

Aos funcionários do DPH, em especial à Raquel Schenkman, pela ajuda com a documentação consultada no órgão, sem a qual essa pesquisa não seria possível.

À Kristine Stiphany, que me proporcionou trocas e experiências essenciais para que eu pudesse encontrar o tema e objeto desta pesquisa.

Aos meus pais, Beth e Marcos, pelo amor e carinho incondicionais. Pela doação, pela confiança, pelo incentivo e pelo suporte para que eu pudesse trilhar o caminho que escolhesse. Ao meu irmão, Alexandre Marcussi, pelo exemplo.

Aos meus amigos, sem os quais a vida não teria cor. Pelo amor, carinho, trocas e risadas. À Janaína e Renato, parceiros de toda uma vida. À Giovanna e João Miguel, pelo afeto e acolhimento. Ao Pord e Clara, pelas trocas sobre a caminhada acadêmica. Aos tantos outros amigos, não menos importantes, que se mostraram presentes e me alegraram nos momentos de incertezas e nas pausas ao longo deste trabalho.

Ao Bruno. Pelo companheirismo, pelas risadas, pelo acolhimento, pelo suporte emocional e por me apoiar e incentivar em todas as minhas escolhas de vida. Por se alegrar com a minha alegria e pela sua doação, para que juntos possamos buscar a felicidade na vida a dois.

Essa pesquisa foi desenvolvida ao longo do período da pandemia de Covid-19, sendo transpassada pelas inseguranças sociais, de saúde, econômicas, políticas e psicológicas deste período. Sua realização só foi possível graças ao apoio de todos os aqui citados.

Resumo

Desde 2002, a região sudeste da cidade de São Paulo tem sido apontada pelos planos diretores estratégicos municipais como uma área para a qual se pretende promover larga transformação urbana, através da implementação de uma operação urbana consorciada. Ao longo dos anos, o perímetro apontado para intervenção se transformou, assim como a nomenclatura do projeto. Em 2015, um plano urbano se consolidou pela primeira vez, o projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (Projeto de Lei nº 723/2015). Estão inseridos no perímetro deste projeto trechos dos bairros da Mooca, Cambuci, Ipiranga e Vila Prudente, localizados ao longo da várzea do Rio Tamanduateí.

Considerando os propósitos transformadores do instrumento das operações urbanas em geral, e o apontamento da preservação do patrimônio cultural entre as principais diretrizes do projeto apresentado, a presente pesquisa busca compreender se a OUC Bairros do Tamanduateí, um dos planos urbanos mais recentemente desenvolvidos pela municipalidade, representa alguma atualização na forma como a preservação e a valorização do patrimônio cultural tem sido tratada na política de planejamento urbano e territorial na cidade de São Paulo. Também busca-se compreender se o fato de a região ter sido apontada como alvo de um plano urbano que visa a transformação do território influenciou na atenção despendida à preservação cultural na região.

Para alcançar tais objetivos a pesquisa se estrutura em três capítulos. No primeiro, procura-se entender como se deu o reconhecimento do patrimônio inserido na área estudada, desde os inventários já realizados, até os bens de fato tombados. No segundo busca-se compreender como o planejamento urbano da cidade de São Paulo tratou da questão da preservação do patrimônio cultural ao longo dos anos, com especial atenção às operações urbanas já desenvolvidas pela municipalidade. Por fim, o último capítulo se debruça sobre o projeto urbano desenvolvido para a Operação Urbana e analisa como este aborda a preservação do patrimônio inserido no seu perímetro, se há efetivo diálogo entre planejamento urbano e a preservação patrimonial e se houve interesse na ampliação dessa preservação cultural.

Palavras-chave: Patrimônio Cultural, Planejamento Urbano, Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Abstract

Since 2002, the southeastern region of the city of São Paulo has been identified by the municipal strategic master plans as an area for which a large urban transformation is intended to be promoted, through the implementation of an urban operation consortium. Over the years, the perimeter targeted for intervention has changed, as has the nomenclature of the project. In 2015, an urban plan was consolidated for the first time, the bill for the Urban Operation Consortium Bairros do Tamanduateí (Bill No. 723/2015). Parts of the districts of Mooca, Cambuci, Ipiranga and Vila Prudente, located along the floodplain of the Tamanduateí River, are included in the perimeter of this project.

Considering the transforming purposes of the instrument of urban operations in general, and the appointment of the preservation of cultural heritage among the main guidelines of the presented project, the present research seeks to understand if the OUC Bairros do Tamanduateí, one of the most recently developed urban plans by the municipality, represents some update on the way in which the preservation and valorization of cultural heritage has been treated in the urban and territorial planning policy of the city of São Paulo. It also seeks to understand whether the fact that the region has been identified as the target of an urban plan that aims to transform the territory has influenced the attention given to cultural preservation in the region.

To achieve these objectives, the research is structured in three chapters. The first one discusses how the recognition of the patrimony inserted in the studied area took place, from the inventories already carried out, to the goods actually listed. The second one seeks to understand how the urban planning of the city of São Paulo dealt with the issue of preserving cultural heritage over the years, with special attention to urban operations already developed by the municipality. Finally, the last chapter focuses on the urban project developed for the Urban Operation and analyzes how it approaches the preservation of the heritage inserted in its perimeter, if there is an effective dialogue between urban planning and heritage preservation and if there was interest in expanding this preservation.

Keywords: Cultural Heritage, Urban Planning, Urban Operation Consortium Bairros do Tamanduateí.

Lista de Mapas

Mapas 01 e 02: Mapas do município com indicação da OUC Bairros do Tamanduateí.

Mapa 03: Detalhe do Mapa Gomes Cardim, de 1897, indicando traçado do Cambuci.

Mapas 04,05,06: Evolução do núcleo urbano de São Paulo entre 1881, 1890 e 1897, respectivamente (de cima para baixo).

Mapas 07 e 08: Mapa indicando a cronologia da ocupação e montagem com base na planta da cidade de 1930 (SARA Brasil)

Mapa 09: Mapa Gomes Cardim, de 1897, no qual é possível observar o arruamento regular do bairro do Ipiranga entre o Rio Tamanduateí e o Parque da Independência

Mapa 10: Mapa da disposição dos bens, manchas e áreas identificados pelo território da zona leste.

Mapa 11: Mapa de bens identificados pelo inventário Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste localizados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí

Mapa 12: Bens identificados pelo inventário Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste localizados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí

Mapa 13: Caminho histórico Glória-Lavapés

Mapa 14: Bens indicados para tombamento pelo estudo Casarões da família Jafet

Mapa 15: Bens indicados para tombamento pelo estudo Institutos Assistenciais do Ipiranga

Mapa 16: Bens indicados para tombamento pelo IGEPAC-complementar Ipiranga

Mapa 17: Bens indicados para tombamento pelo IGEPAC-Cambuci

Mapa 18: Mapa desenvolvido pelo estudo, indicando bens a tomar, área de entorno com restrição de gabarito de 12m de altura (quadras lindeiras a ferrovia) e quadras cujos lotes não devem ser lembrados.

Mapa 19: Bens indicados para tombamento pelo Estudo para tombamento do patrimônio industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca.

Mapa 20: Indicação de bens tombados, área de entorno com restrição de gabarito em 25m de altura (quadras lindeiras a ferrovia) e quadras cujos lotes não devem ser lembrados e possuem restrição de gabarito em 30m.

Mapa 21: Bens indicados para preservação pelo estudo.

Mapa 22: Bens tombados até 2022.

Mapa 23: Operações Urbanas do Plano Diretor 1985-2000.

Mapa 24: Operação Urbana Anhangabaú 1991.

Mapa 25: Perímetro da Operação Urbana Diagonal Sul

Mapa 26: Operações urbanas do Plano Diretor Estratégico 2002.

Mapa 27: Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana do Diretor Estratégico 2014.

Mapa 28: Macroáreas do Plano Diretor Estratégico 2014.

Mapa 29: Bens tombados na cidade de São Paulo.

Mapa 30: Plano de Ação 390 – Mooca baixa.

Mapa 31: Plano de Ação 78 – Centralidade Mooca.

Mapa 32: Plano de Ação 33 – Pq. Independência e Museu Zoologia.

Mapa 33: Mapa dos perímetros da Operação Urbana Diagonal Sul e OUC Bairros do Tamanduateí sobrepostos.

Mapa 34: Mapa com identificação dos galpões selecionados pelo estudo

Mapas 35, 36, 37 e 38: Mapas indicando, respectivamente da esquerda para a direita, transporte sobre trilhos (vermelho), principais vias (branco e amarelo), principais rios e córregos (azul) e caminhos históricos (magenta).

Mapa 39: Setores de subdivisão da área, conforme apontado no documento.

Mapa 40: Mapa do setor Mooca Histórica com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Mapa 41: Mapa do setor Cambuci com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Mapa 42: Mapa do setor Parque da Mooca com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Mapa 43: Mapa do setor Ipiranga com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Mapa 44: Mapa do setor Vila Carioca/Vila Prudente com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Mapa 45: Mapa de todo o perímetro da operação urbana com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Mapa 46: Setores de subdivisão da área, conforme apontado no documento.

Mapa 47: Mapa de uso e ocupação do solo

Mapa 48: Mapa de altura das edificações

Mapa 49: Indicação dos perímetros dos Projetos Estratégicos

Mapa 50: Proposta de novo arruamento para o perímetro Tamanduateí I (destacado em amarelo pela autora)

Mapa 51: Proposta de polo cultural no perímetro Tamanduateí I

Mapa 52: Proposta de controle de gabarito e novo arruamento no perímetro Tamanduateí II (destacado em amarelo pela autora)

Mapa 53: Perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí subdividido em setores

Mapa 54: Mapa com ilustração das propostas do Plano Urbanístico da OUC Bairros do Tamanduateí

Mapa 55: Mapa com indicação das intervenções propostas para o Setor Mooca

Mapa 56: Mapa com indicação das intervenções propostas para o Setor Ipiranga

Lista de Imagens

Imagem 01: Antigas oficinas da Casa Vanordem em foto de 1922. Exemplo da ocupação típica dos edifícios e galpões industriais nos lotes.

Imagem 02: Conjunto industrial do Cotonifício Crespi, localizado no bairro da Mooca, e ocupação residencial/comercial no seu entorno. c 1930/1940

Imagem 03: Creche Marina Crespi, um dos bens selecionados pelo inventário, no ano de sua construção.

Imagem 04: Exemplo de ficha de identificação de bens

Imagem 05: Cine Teatro Oberdan, 1940. Autor desconhecido.

Imagem 06: Casas populares de Gregori Warchavchik

Imagem 07: Exemplo de ficha de identificação de bens

Imagem 08: Vila Hippiá, 1978.

Imagem 09: Vila dos Bancários, 1978.

Imagem 10: Imóvel industrial na Rua da Mooca, 1978.

Imagem 11: Imóvel residencial na Rua da Mooca, 1978.

Imagem 12: Conjunto de imóveis residenciais na Rua San Genaro, 1978.

Imagens 13, 14 e 15: Casarões da família Jafet no Ipiranga. Localizados, em sentido horário, na Rua Bom Pastor 730, 798 e 801.

Imagens 16, 17 e 18: Casarões da família Jafet no Ipiranga. Localizados, em sentido horário, na Rua Bom Pastor 825, Rua Costa Aguiar 1013 e 1055.

Imagem 19: Educandário Sagrada Família.

Imagem 20: Instituto Maria Imaculada.

Imagem 21: Juvenato Santíssimo Sacramento.

Imagem 22: Clínica Infantil do Ipiranga.

Imagem 23: Grupo Escolar São José.

Imagem 24: Conjunto de casas geminadas na Rua Jorge Moreira.

Imagem 25: Subestação de distribuição de energia.

Imagens 26 e 27: Fichas de identificação do IGEPAC-complementar Ipiranga

Imagem 28: Casario remanescente na Rua do Lavapés

Imagem 29: Conjunto Residencial da Várzea do Carmo.

Imagem 30: Localização do conjunto de galpões no mapa Sara Brasil, de 1930.

Imagem 31: Foto do bairro do Cambuci, com o conjunto de galpões ao fundo.

Imagem 32: Oficinas do Cambuci, 2014.

Imagem 33: Situação atual do terreno das Oficinas da Cambuci.

Imagem 34: Galpões do conjunto da Casa Vanordem. s/d. (sup. esquerdo).

Imagem 35: Galpões da Artec na Rua Borges de Figueiredo. s/d. (sup. direito).

Imagem 36: Conjunto da Cia Antártica. s/d. (inferior).

Imagem 37: Conjunto industrial Cia Antártica e ocupação residencial/comercial no seu entorno. s/d.

Imagens 38 e 39: Fichas de identificação dos bens.

Imagem 40: Panorama geral do conjunto tombado e da região em primeiro plano e processo de verticalização do bairro da Mooca ao fundo.

Imagens 41, 42 e 43: Exemplo da metodologia utilizada para identificação dos bens selecionados.

Imagem 44: Modelo tridimensional de edifício comercial localizado no entorno da Casa Sede do antigo Sítio Itaim.

Imagem 45: Casa Sede do antigo Sítio Itaim “emoldurada” por edifício comercial.

Imagem 46: Edificações pertencentes ao conjunto das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo.

Imagem 47: Macrozonas e Macroáreas do Plano Diretor Estratégico 2014.

Imagem 48: Foto histórica do porto de HafenCity. Autor não identificado.

Imagem 49: Foto aérea atual de HafenCity.

Imagem 50: Imagem aérea que demonstra a diferença no parcelamento

do solo citada no texto, com grandes glebas localizadas próximas a linha férrea e intenso parcelamento de solo ao se afastar desta.

Imagem 51: Galpões localizados na Av Henry Ford

Imagem 52: Casas localizadas na Rua dos Bancários

Imagem 53: Imagem aérea que demonstra o arruamento regular no bairro do Ipiranga

Imagens 54: Edifício 17, para o qual foi indicada sua manutenção

Imagem 55: Conjunto 14, para o qual foi indicada sua manutenção parcial

Imagem 56: Conjunto 26, identificados como muito descaracterizados

Imagens 57 e 58: Fotografias utilizadas para justificar a descaracterização dos galpões indicados pelo ofício DDE-GIU-004/2013

Imagem 59: Foto aérea da região inserida no Setor Henry Ford e Setor Mooca

Imagem 60 | Quadro 2: Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental da OUC Bairros do Tamanduateí

Imagens 61 e 62: Ilustrações das ocupações pretendidas para os setores Cambuci (esquerda) e Ipiranga (direita)

Lista de Tabelas

Tabela 01: Lista de bens identificados pelo inventário
Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste

Tabela 02: Bens identificados dentro do perímetro
da OUC Bairros do Tamanduateí

Tabela 03: Relação de institutos assistenciais tombados no Ipiranga

Tabela 04: Relação de bens inventariados no
IGEPAC – complementar do Ipiranga

Tabela 05: Relação de bens inventariados no IGEPAC – Cambuci

Tabela 06: Relação de bens inventariados no IGEPAC – Cambuci

Sumário

- 17** **Introdução**

- 30** **01. Identificando o território: os inventários da Zona Leste e o patrimônio cultural**

- 40** **1.1 A ampliação do patrimônio: o patrimônio ambiental urbano, os inventários e o patrimônio industrial**
- 48** **1.2 Os inventários da COGEP**
- 51 1.2.1 Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste
- 58 1.2.2 Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste
- 67** **1.3 Os IGEPACs**
- 68 1.3.1 O IGEPAC-Liberdade
- 71 1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga
- 86 1.3.3 O IGEPAC-Cambuci
- 90** **1.4 Estudos para tombamento do patrimônio industrial na Mooca**
- 101** **1.5 Inventário do Brás e Mooca – cooperação DPH, EFLCH-UNIFESP e FAU-USP**
- 106** **1.6 O patrimônio reconhecido**

- 113** **02. Relações com o planejamento urbano - o patrimônio cultural diante das operações urbanas e instrumentos urbanísticos**

- 115** **2.1 O contexto das operações urbanas: relação com o ideário neoliberal e o planejamento urbano estratégico**
- 118** **2.2 Breve histórico das operações urbanas em São Paulo: estabelecendo relações com a preservação do patrimônio**
- 136** **2.3 Estatuto da Cidade: a regulamentação das operações urbanas consorciadas e a preservação do patrimônio**
- 139** **2.4 Os Planos Diretores de São Paulo pós Estatuto da Cidade**
- 140 2.4.1 As operações urbanas e a preservação do patrimônio cultural
- 146 2.4.2 Os instrumentos de preservação do patrimônio cultural e a criação das Zonas de Preservação Cultural (ZEPECs)

158	2.5 Os Planos Regionais: o patrimônio cultural na escala das subprefeituras
159	2.5.1 Os Planos Regionais de 2004
163	2.5.2 Os Planos Regionais de 2016
175	03. A operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí: seu desenvolvimento e as relações com a preservação do patrimônio cultural
179	3.1 O Termo de Referência: o patrimônio e a paisagem urbana
189	3.2 As consultorias a respeito do patrimônio cultural: diferentes aproximações para o mesmo tema
189	3.2.1 O primeiro relatório: ênfase na paisagem cultural
201	3.2.2 O segundo relatório: ênfase no patrimônio industrial
207	3.3 A contribuição do DPH para análise do patrimônio cultural
224	3.4 O EIA-RIMA: o ambiente urbano e o patrimônio cultural identificados
225	3.4.1 O ambiente urbano: identificando a cidade existente
236	3.4.2 O patrimônio cultural: os bens tombados e o patrimônio ferroviário
243	3.5 O Plano Urbanístico Específico: primeiras aproximações entre projeto urbano e preservação do patrimônio
256	3.6 O Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí
273	Considerações finais
282	Referências Bibliográficas
298	Anexos

Introdução

A presente pesquisa de mestrado tem como objetivo estudar como o patrimônio cultural foi considerado ao longo do processo de elaboração do projeto da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí¹ (OUC Bairros do Tamanduateí), desenvolvida entre os anos de 2002 e 2015. O recorte de pesquisa nasceu a partir do interesse em investigar as possíveis relações entre os campos do planejamento urbano e da preservação do patrimônio, tendo como objeto de estudo um dos instrumentos urbanísticos mais recorrentes nas últimas décadas no planejamento urbano paulistano – as operações urbanas consorciadas – aplicado a um território de particular relevância na história da formação da cidade de São Paulo, a Várzea do Tamanduateí. A Operação Urbana em questão corresponde a um dos planos urbanos mais recentemente desenvolvidos pela municipalidade. Considerando que o instrumento das operações urbanas tem como objetivo grandes transformações urbanas, principalmente através do adensamento possibilitado através da flexibilização de padrões urbanísticos, entender a relação entre esse instrumento e a preservação do patrimônio, ou ainda, a ausência dessa relação, se coloca pertinente para a atualização do debate sobre a intersecção entre os campos do planejamento urbano e do patrimônio.

Os caminhos trilhados pelas disciplinas do urbanismo e da preservação, tradicionalmente mais antagônicos do que solidários, dificilmente convergem para a mesma direção. Segundo Françoise Choay:

Contrapor as cidades do passado à cidade do presente não significa, no entanto, querer conservar as primeiras. A história das doutrinas do urbanismo e de suas aplicações concretas não se confunde, de modo algum, com a invenção do patrimônio urbano histórico e de sua proteção. As duas aventuras são, todavia, solidárias. Quer o urbanismo se empenhasse em destruir os conjuntos urbanos antigos, quer procurasse preservá-los, foi justamente

1. SÃO PAULO (cidade). *Projeto de Lei n° 723/2015*. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do projeto de lei ilustrado, 2015a.

tornando-se um obstáculo ao livre desdobramento de novas modalidades de organização do espaço urbano que as formações antigas adquiriram sua identidade conceitual. A noção de patrimônio urbano histórico constituiu-se na contramão do processo de urbanização dominante.²

Considerando que o olhar do planejamento urbano recorrentemente desconsidera a pré-existência para além dos bens já tombados, apenas um olhar sensível à preservação do patrimônio cultural seria capaz de impedir uma grave descaracterização desse importante testemunho da história da cidade de São Paulo. O patrimônio cultural, quando considerado pelos planos urbanos paulistanos, tende a ser abordado de forma individualizada, fragmentada e superficial, mesmo em projetos de ampla abrangência, o que pode se mostrar insuficiente para a salvaguarda em todas as suas dimensões, inclusive a urbana. A postura adotada pelo planejamento urbano dificilmente avança na questão da ampliação da preservação do patrimônio, agindo na maioria dos casos apenas como uma afirmação das políticas e instrumentos já adotados pelos órgãos de proteção ao patrimônio.

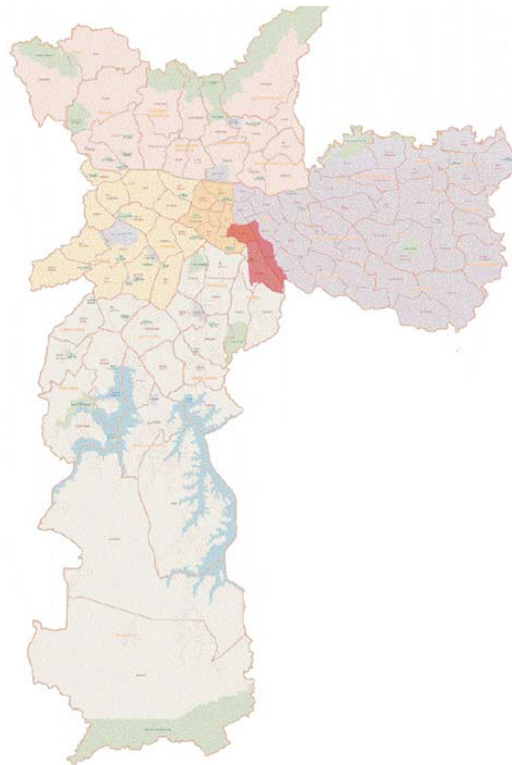
Dessa forma, esta pesquisa busca compreender como o plano desenvolvido para a OUC Bairros do Tamanduateí aborda e discute a preservação e valorização do patrimônio cultural, e assim compreender se houve alguma atualização na forma como a salvaguarda do patrimônio cultural tem sido tratada nos planos urbanos e pelas políticas de planejamento urbano e territorial da cidade de São Paulo. Também busca-se compreender se o fato de a região ter sido apontada como alvo de um plano urbano influenciou na ampliação dos bens tombados na região.

A escolha pela OUC Bairros do Tamanduateí se deu também por tratar de um amplo território que conserva características urbanas e morfológicas da sua primeira urbanização, diferentemente das Operações Urbanas Anhangabaú e Centro, por exemplo, que apesar de serem importantes referências para a questão de como a preservação do patrimônio foi considerada no instrumento das operações urbanas, apresentam recortes territoriais que já passaram por diversos ciclos de transformação urbana.

O território abrangido pelo perímetro da operação urbana é amplo, incluindo em sua extensão bairros localizados na zona sul e na zona leste da cidade. Uma pequena parcela do bairro do Cambuci, e grandes porções dos bairros da Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente, compõem o terri-

2. CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*, 2017. p.179

tório abarcado pela operação urbana, totalizando 1.659 hectares de área.³ O Rio Tamanduateí, como o próprio nome da operação urbana indica, tem importante papel na estruturação e na paisagem desse território, cortando o perímetro de norte a sul, assim como a linha férrea que o acompanha. Foi nessa região, principalmente ao longo da ferrovia, que se deu a ocupação decorrente do primeiro ciclo industrial da cidade de São Paulo, ocasionando uma ocupação urbana particular, cenário de importantes transformações econômicas e das relações sociais na capital paulista, resultando na sua relevância cultural e histórica.



Mapas 01 e 02: Mapas do município com indicação da OUC Bairros do Tamanduateí.
Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 2013.

3. SÃO PAULO (cidade). *Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca: Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada*, 2010.

Ainda que com parte de seu cenário amplamente transformado pelo surgimento dos altos edifícios residenciais, principalmente no bairro do Ipiranga e em trechos do bairro da Mooca, boa parte do tecido urbano inscrito nos limites da OUC Bairros do Tamanduateí ainda preserva características da sua ocupação industrial original do fim do século XIX e início do XX. Essas características vão desde o traçado urbano, as dimensões e relação dos lotes com as ruas e a ferrovia (quando lindeiras a esta), e a morfologia das edificações, até edificações remanescentes da ocupação inicial dos bairros. Devido ao seu histórico de formação, a região conta com importantes exemplares do patrimônio industrial tombado da cidade de São Paulo, além de testemunhos não tombados que resistem ao constante processo de transformações urbanas. No bairro do Ipiranga, especificamente, além do patrimônio industrial, destaca-se o patrimônio relacionados a outros usos, como aqueles relacionados à assistência social, aos usos religioso e o conjunto formado pelo Parque da Independência.

Este vasto território urbano e histórico vem gradativamente sendo alterado. Por sua proximidade com o centro da cidade e a vasta infraestrutura já implantada no bairro (a retificação do Rio Tamanduateí, o aterramento de suas várzeas, a ferrovia inaugurada em 1876 para conectar o porto de Santos ao interior do Estado e atualmente utilizada para o transporte de passageiros, a construção de grandes avenidas conectando São Paulo às cidade do ABC, além da mais recentemente inaugurada estação de metrô), somado à um processo de transformação da ocupação de grandes terrenos originalmente ocupados por plantas industriais, a região tem despertado o interesse de setores responsáveis pela produção e transformação da cidade. Conforme apontado por Manoela Rufinoni, “ao lado do mercado imobiliário privado, também o poder público tem demonstrado interesse nessas áreas e em seu evidente potencial fundiário e econômico para o desenvolvimento de grandes projetos urbanos”.⁴

Foi neste cenário que em 2002,⁵ a municipalidade propôs que este território fosse alvo de uma operação urbana consorciada. As operações urbanas são instrumentos de intervenção espacial que estabelecem regras urbanísticas específicas com o objetivo de promover transformações do

4. RUFINONI, Manoela Rossinetti. *Preservação e restauro urbano: intervenções em sítios históricos industriais*, 2013, p. 15.

5. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Plano Diretor Estratégico, 2002.

meio urbano para determinada área da cidade. A região alvo de uma operação urbana é favorecida pela possibilidade de flexibilização de limites estabelecidos pela lei de zoneamento vigente,⁶ buscando com isso atrair o interesse e investimentos do mercado imobiliário. O usufruto dessa flexibilização da legislação de uso e ocupação do solo é cobrado dos agentes imobiliários pela municipalidade, e os recursos obtido através dessa venda são reinvestidos na área, viabilizando a execução das obras previstas pelo plano de intervenções da operação urbana.

Sendo um instrumento capaz de produzir transformações drásticas no ambiente urbano – não só através das intervenções urbanas previstas pelo plano urbanístico, mas também através da construção de grandes edifícios cujos coeficientes de aproveitamento só são possíveis através da flexibilização das leis de uso e ocupação do solo – a manutenção do ainda preservados tecido e ocupação urbanos da região estudada estaria em risco, considerando que boa parte desses remanescentes não é tombado. É diante desse possível cenário de apagamento de um importante testemunho da formação histórica da cidade de São Paulo que surgiu o interesse em analisar como a preservação do patrimônio cultural é abordada pelo plano urbanístico da OUC Bairros do Tamanduateí, principalmente ao se considerar que a preservação é apresentada pelo plano urbano como uma de suas principais diretrizes.

Para compreender o impacto da Operação Urbana na preservação do patrimônio cultural, se fez necessário antes assimilar o que compõe o patrimônio dessa região. Assim, no primeiro capítulo desta dissertação, buscou-se compreender o território objeto deste estudo, principalmente a partir do patrimônio cultural identificado e reconhecido inserido neste. Inicialmente é feita breve análise sobre o histórico de ocupação da região, identificando os principais elementos estruturadores dessa paisagem, e como o processo de urbanização e ocupação transformou a região com o passar dos anos. São mobilizados autores que tratam dessa ocupação a partir das primeiras intervenções na paisagem natural, como Benedito Lima de Toledo, Aziz Ab'Saber e Rodolfo Carlos Martino; além de autores que analisam o processo de industrialização desse território, como Anita Rodrigues Freire, Isabel Cristina Moroz Cacia Gouveia, Manoela Rufinoni e Margarida Maria Andrade; até autores que analisam o processo mais recente de “desindustrialização”

6. Conforme indicado no site da prefeitura: SÃO PAULO (cidade). *O que são Operações Urbanas?*, set. 2017. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/noticias/?p=240825>. Acesso em: 16 out. 2022.

da região, como Raquel Rolink e Heitor Frúgoli Jr.

A fim de conhecer o patrimônio cultural identificado nesse contexto, foi feita extensa pesquisa dos inventários e estudos de tombamento realizados pelo DPH para a região no acervo do órgão. Esse foi um aspecto especialmente desafiador desta pesquisa. Tendo sido desenvolvida ao longo da pandemia de Covid-19, o acesso ao acervo do DPH foi interrompido entre o começo de 2020 e o fim de 2021, só sendo possível retomar parte desta pesquisa após esse período. Foram então consultados os inventários realizados nos anos 1970 em parceria com a COGEP na zona leste da cidade, em função da implantação da linha leste de metrô;⁷ os IGEPACs Ipiranga, Liberdade e Cambuci; o estudo realizado pelo DPH para o tombamento de um conjunto de galpões da Mooca;⁸ e o inventário do bairro da Mooca realizado por pesquisadoras da UNIFESP⁹ em função da cooperação técnica firmada entre a universidade e o DPH. Todos esses estudos e inventários abordam pelo menos uma parcela do território que compõe o perímetro da operação urbana objeto de estudo desta pesquisa. Ainda que esses inventários já tenham sido estudados e analisados por outros pesquisadores,¹⁰ essa pesquisa representa uma das, se não a primeira,¹¹ a reunir todos a fim de analisar o patrimônio inserido no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.

Os inventários representam rico material para essa pesquisa, pois expressam uma visão mais ampla e generosa de identificação do patrimônio cultural, considerando em sua inventariação não apenas os bens excepcionais e isolados, mas também aqueles que representam a complexidade e diversidade de um espaço urbano específico. A fim de contextualizar a prática dos inventários no campo da preservação do patrimônio, também é discutido no primeiro capítulo a ampliação do conceito de patrimônio a partir da década de 1960, dando enfoque para a compreensão de sítios como bens a serem protegidos e o desdobramento dessa ampliação na prática em São Paulo, através do conceito do “patrimônio ambiental ur-

7. SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste*, 1978a.; SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste*, 1978b.

8. SÃO PAULO (cidade). *Estudo para tombamento do patrimônio industrial na orla ferroviária em torno da Estação da Mooca*, 2007a.

9. RUFINONI, Manoela Rossinetti et al. *Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação*. Acordo de Cooperação Técnica com o DPH-PMSP para a elaboração de inventários de bens culturais em São Paulo, 2013.

10. Especialmente as pesquisadoras Mirthes Baffi, Marly Rodrigues, Nadia Somekh, Paula Rodrigues de Andrade, Raquel Schenkman, Rosemeire Nicácio Miranda e Lara Melo Souza.

11. Além dos documentos elaborados pelas equipes envolvidas no desenvolvimento do plano urbano da OUC Bairros do Tamanduateí.

bano” e a utilização de inventariação para a identificação e preservação do patrimônio cultural municipal. São mobilizadas cartas patrimoniais que apontam para essa ampliação e salvaguarda do patrimônio urbano, como a Carta de Veneza,¹² Declaração de Amsterdã¹³ e a Carta de Washington,¹⁴ além de autores essenciais para a compreensão do conceito de patrimônio ambiental urbano e sua relação com os inventários, como Eduardo Yázigí, Ulpiano Bezerra de Menezes, Marly Rodrigues, Andrea Tourinho, Lia Motta e Maria Beatriz Rezende.

O reconhecimento dos bens industriais como patrimônio a ser preservado também faz parte do processo de ampliação do conceito de patrimônio nas décadas de 1960 e 1970, e é essencial para essa pesquisa, uma vez que o território analisado é caracterizado pela ocupação do primeiro ciclo industrial da cidade de São Paulo e o patrimônio industrial tem presença constante nos inventários analisados e entre os bens tombados na região. As autoras Beatriz Kühn e Manoela Rufinoni foram essenciais para a compreensão do processo de reconhecimento de valor dos bens e paisagens industriais e elucidação de como o patrimônio industrial deve ser abordado para a sua salvaguarda. O patrimônio industrial ganha especial importância no estudo de tombamento de galpões da Mooca e do inventário do bairro da Mooca realizado pelas pesquisadoras da UNIFESP.

A análise dos inventários e dos estudos realizados para a região, e, conseqüentemente, dos bens identificados por eles, dá suporte para compreender como se deu o processo de patrimonialização do território abarcado pela OUC Bairros do Tamanduateí, e qual a representatividade desses bens inventariados dentre o total de bens tombados dentro do perímetro. Como será observado, os tombamentos não correspondem à diversidade de bens indicados nos inventários, apontando para um empobrecimento da leitura do patrimônio cultural da região. Os inventários, apesar de constituírem importante material de identificação dos bens culturais, também não foram mobilizados pela equipe responsável pelo desenvolvimento do plano urbano da OUC Bairros do Tamanduateí, desperdiçando a possibilidade de ampliação da preservação do patrimônio na região.

Outro aspecto importante de se destacar sobre a análise dos inventários foi a busca pela identificação das relações entre estes com os planos urbanos

12. ICOMOS. *Carta de Veneza*, 1964.

13. ICOMOS. *Declaração de Amsterdã*, 1975.

14. ICOMOS. *Carta de Washington*, 1986.

desenvolvidos ao longo dos anos para a área e a perspectiva de transformações urbanas advindas destes. Dessa forma, buscou-se sempre identificar as intersecções entre o planejamento urbano e a preservação do patrimônio, neste momento, a partir da ótica da preservação do patrimônio cultural.

No segundo capítulo, mantêm-se a investigação da relação entre o planejamento urbano e a preservação do patrimônio cultural, porém a partir do viés da prática do planejamento urbano. São investigadas legislações urbanas e instrumentos urbanísticos do município de São Paulo considerados relevantes para essa pesquisa, e como essas legislações e instrumentos consideram e impactam a preservação do patrimônio cultural. Busca-se compreender os avanços sobre a temática da preservação do patrimônio cultural na legislação urbana analisada. Essa análise tem como objetivo compreender se, e o quanto, o campo do planejamento urbano pode contribuir para a proteção do patrimônio cultural.

Nesse sentido, primeiramente se debruçou sobre o instrumento das operações urbanas, de essencial compreensão para essa pesquisa. Buscou-se estabelecer um panorama geral do conceito do instrumento e sua relação com o conceito do planejamento urbano estratégico, a partir de autores como Ermínia Maricato, Nuno Portas, Pedro Sales, Mariana Fix, David Harvey, Eduardo Nobre e Camila Maleronka. Também buscou-se destacar como comumente as intervenções urbanas desenvolvidas pela prática do planejamento estratégico tinham como objetivo a transformação de áreas industriais esvaziadas em grandes cidades. Essa característica é relevante para essa pesquisa, uma vez que esse discurso por vezes também é mobilizado pela Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

Foi feito um esforço para compreender o histórico das operações urbanas já desenvolvidas para o município de São Paulo, focando em identificar como a preservação do patrimônio foi abordada por cada uma delas. Autores que fizeram análises individuais das operações urbanas auxiliaram na compreensão do impacto delas em relação ao patrimônio cultural, ou seu sucesso econômico. Foram mobilizados estudos elaborados por Flávia Peretto, Luís Gustavo Ferreira, Daniel Montandon e Ana Lara Barbosa Lessa. Essa investigação permite identificar como essa relação entre operações urbanas e patrimônio se transformou ao longo dos anos, e dar subsídio para a análise das propostas presentes na OUC Bairros do Tamanduateí.

Em busca de compreender melhor essa relação, foi dado destaque para

o Estatuto da Cidade,¹⁵ legislação federal que versa sobre a questão urbanística responsável pela regulamentação das operações urbanas consorciadas e pela indicação da preservação do patrimônio como uma das diretrizes do planejamento urbano, se estabelecendo, portanto, como um importante documento para essa pesquisa. Os juristas Edésio Fernandes, Betânia Alfonsin e Sonia Rabello de Castro foram essenciais para a compreensão do alcance do Estatuto no que tange a preservação do patrimônio cultural no contexto do planejamento urbano.

Considerando que um dos principais objetivos desta pesquisa é identificar relações entre o planejamento urbano e a preservação do patrimônio em São Paulo, foram analisadas legislações urbanísticas que compõem o Marco Regulatório¹⁶ municipal desenvolvidas após a promulgação do Estatuto da Cidade, buscando destacar os dois principais tópicos dessa pesquisa – as operações urbanas e a preservação do patrimônio cultural. Além dos Planos Diretores Estratégicos de 2002 e 2014, foram analisadas as Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de 2004 e 2016, destacando especial atenção para a Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC) e os Planos Regionais das subprefeituras inseridas no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí. As autoras Flávia Peretto, Mariana Cavalcanti Tonasso Pessoa e Paula Freire Santoro foram essenciais para elucidar os conceitos e uso desses instrumentos.

Tendo em vista que tanto o Estatuto da Cidade, quanto os últimos planos diretores desenvolvidos pelo município de São Paulo frisam a responsabilidade do planejamento urbano em relação à preservação do patrimônio, essa pesquisa parte do pressuposto que os planos urbanos municipais podem, e idealmente devem avançar no tema da ampliação da salvaguarda do patrimônio. Esse objetivo poderia ser alcançado através não só dos instrumentos do planejamento urbano já comumente utilizados para esses fins – como a transferência do potencial construtivo e o zoneamento cultura (atualmente apoiados nos bens já tombados pelos órgãos de proteção do patrimônio cultural) – mas também se debruçando sobre estudos e propostas de normas urbanísticas e edilícias específicas de preservação para as áreas que os próprios planos urbanos destacam como de relevância para a memória

15. BRASIL. Lei Federal nº 10.257/2001 [Estatuto da Cidade], 2001.

16. O Marco Regulatório do município de São Paulo é composto por instrumentos de planejamento urbano que visam organizar os espaços da cidade. As legislações que o compõem são o Plano Diretor Estratégico (PDE), a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), os Planos Regionais e o Código de obras e edificações (COE).

da cidade (como é o caso do território inscrito no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí). Dessa forma o planejamento urbano poderia contribuir para a conservação do patrimônio urbano e de conjuntos a partir da ótica urbana, própria da disciplina. É justamente essa relação que se busca identificar no desenvolvimento do projeto da OUC Bairros do Tamanduateí, e a forma como a preservação do patrimônio foi abordada pelo plano, como é analisado no capítulo final desta dissertação.

O terceiro e último capítulo se debruça sobre os principais documentos que resultaram do processo de desenvolvimento do projeto da OUC Bairros do Tamanduateí. A análise desses documentos é feita tendo sempre como enfoque o patrimônio cultural, buscando identificar quais conceitos de patrimônio foram destacados e abordados pelos documentos e como essas indicações refletem, ou não, no plano urbano final apresentado para aprovação. Essa pesquisa representa um dos primeiros trabalhos acadêmicos a analisar o desenvolvimento da Operação Urbana dando enfoque na temática da preservação do patrimônio cultural.

Neste capítulo foram analisados o Termo de Referência¹⁷ para contratação do consórcio desenvolvedor do plano urbano; os relatórios desenvolvidos pelas equipes que prestaram consultoria sobre a temática do patrimônio cultural para o consórcio;¹⁸ o documento elaborado pelo DPH para dar suporte ao consórcio sobre a preservação do patrimônio cultural;¹⁹ o Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA),²⁰ desenvolvidos pelo consórcio; o Plano Urbanístico Específico (PUE),²¹ também desenvolvido pelo consórcio; e por fim, o Projeto de Lei da OUC Bairros do Tamanduateí,²² encaminhado à Câmara Municipal para aprovação. Esses dois últimos representam documentos referente ao desenvolvimento do projeto e o projeto final, respectivamente, enquanto os anteriores se caracterizam como documentos diagnósticos.

17. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit.

18. RODRIGUES, Marly. *Identificação e preservação do patrimônio histórico-cultural da operação urbana Mooca-Vila Carioca*: relatório de pesquisa, 2012; AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. *OUMVC Patrimônio*, 2012.

19. SÃO PAULO (cidade). *Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca*, 2013.

20. SÃO PAULO (cidade). *Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA)*. São Paulo: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, SP-Urbanismo, Consórcio CMVC, 2014a.

21. SÃO PAULO (cidade). *Relatório 2.1.7: Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico*, 2014b.

22. SÃO PAULO (cidade), Projeto de Lei nº 723/2015. *Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí*. Texto do projeto de lei ilustrado, 2015a.

O trabalho de reunião dos documentos que deram suporte para a análise do desenvolvimento do plano urbano e do projeto de lei da OUC Bairros do Tamanduateí apresentou certos desafios, uma vez que muitos desses documentos não estão publicados. Os relatórios desenvolvidos pelas equipes que prestaram consultoria sobre a temática do patrimônio urbano para o consórcio desenvolvedor do plano foram gentilmente cedidos pelas equipes desenvolvedoras dos relatórios (Marly Rodrigues cedeu o relatório desenvolvido por ela, e Helena Ayoub cedeu o relatório desenvolvido por ela e pelo arquiteto Júlio Katinsky), que também cederam entrevista para esclarecimento das etapas de desenvolvimento dos relatórios. O documento elaborado pelo DPH foi cedido pelo próprio órgão, através de contato estabelecido com a arquiteta Raquel Schenkman. O PUE representou o documento de maior dificuldade de acesso, uma vez que o escritório que encabeçou o consórcio apresentou certa resistência em ceder o material. Os outros documentos analisados estão publicados no site da prefeitura e foram de fácil acesso.

Desde o primeiro documento analisado, o Termo de Referência (desenvolvido para contratação do consórcio que desenvolveria o plano urbano da Operação Urbana em parceria com a SP-Urbanismo), a preservação do patrimônio cultural é apontada como um dos objetivos da OUC Bairros do Tamanduateí. Nos trechos do documento em que se trata do patrimônio cultural, a paisagem urbana e a paisagem cultural ganham destaque como importantes conceitos a serem mobilizados para a compreensão, identificação e preservação do patrimônio cultural inserido no perímetro da operação urbana, e não a partir dos bens preservados individualmente.

Essa indicação, induz uma leitura urbana e de conjunto do patrimônio cultural, condizente com a prática do planejamento urbano. Essa percepção é primordial para esta pesquisa, uma vez que a pesquisa partiu da premissa que pensar a preservação patrimonial junto ao planejamento urbano se faz essencial, principalmente diante de um cenário em que se propõe a implementação de um instrumento urbanístico que pretende transformações estruturais do território. A compreensão do conceito de paisagem urbana e paisagem cultural se fazem com suporte de autoras como Vanessa Gayego Bello Figueiredo, Ana Fani Fani Alessandri Carlos, Flávia Brito do Nascimento e Simone Scifoni, além da Recomendação Europa.²³

23. ICOMOS. *Recomendação Europa*, 1995.

No entanto, essa indicação não foi seguida ao longo do percurso de desenvolvimento do projeto. O que será observado ao longo do terceiro capítulo é que apesar de a preservação do patrimônio ser abordado em todos os documentos elaborados, essa abordagem não se deu de forma constante, nem seguiu um percurso de evolução linear. Ao contrário, entre os documentos desenvolvidos na fase inicial do processo e os documentos da fase final, incluindo o projeto de lei, é possível observar um empobrecimento da leitura do patrimônio cultural inserido no perímetro. Ao longo do processo são abandonados importantes conceitos de embasamento da compreensão e leitura do patrimônio cultural, assim como a indicação de necessidade de ampliação de bens protegidos. O principal conceito que é abandonado ao longo do processo é a noção da compreensão do patrimônio a partir da ideia de paisagem urbana e cultural.

O único conceito do patrimônio que não foi abandonado ao longo do desenvolvimento do plano é o do patrimônio industrial, já destacado no primeiro capítulo desta dissertação. O patrimônio industrial tem essencial importância para a compreensão do patrimônio cultural da região, uma vez que se trata de um território caracterizado principalmente por seu histórico de ocupação industrial, e, portanto, é de se esperar que seja constantemente mobilizado. No entanto, o enfoque apenas nessa categoria de patrimônio, ou pior ainda, apenas nos bens atrelados às atividades fabris, indica uma visão limitada e superada das possibilidades de preservação, uma vez que descarta a necessidade de preservar bens que dão suporte às relações sociais e culturais que se desenvolveram na região a partir desta ocupação industrial, como residências, pequenos comércios, espaços sociais, entre outros. Para embasar essa análise, são mobilizadas novamente as autoras Manoela Rufinoni, Beatriz Kühl, e também Beatriz Valladão Thiessen.

Essa mudança de abordagem ao tema do patrimônio cultural é observada principalmente nos dois documentos referentes ao plano urbano, o PUE (que corresponde à uma fase de elaboração do plano urbano), e o plano urbano final apresentado no Projeto de Lei. A análise destes dois documentos buscou compreender quais foram as propostas do plano desenvolvido para a OUC Bairros do Tamanduateí para a preservação do vasto patrimônio cultural inserido em seu perímetro, em especial, se houve proposição de ampliação da salvaguarda deste patrimônio, seja através da proposição de novos instrumentos que incentivem ou auxiliem na preservação dos bens já tombados, seja através da proposição de novos bens para preservação.

Também buscou-se identificar de que forma outras proposições do plano urbano podem porventura impactar na preservação do patrimônio e da paisagem urbana identificadas na área.

Como já comentado, o que será observado no terceiro capítulo desta dissertação é que a leitura urbana e de paisagem indicadas inicialmente no processo de desenvolvimento do plano é quase que completamente abandonada no plano urbano final, em prol de uma leitura individualizada, que selecionou alguns bens atrelados ao patrimônio industrial para receberem propostas específicas, e alguns instrumentos vagos que versam sobre incentivos à preservação do patrimônio cultural. A expectativa inicial, de que um plano urbano representaria uma proposta de percepção e abordagem do patrimônio cultural a partir da paisagem urbana, portanto, se perde ao longo do percurso. Em um contexto de um território tão amplo e diverso, como o abrangido pela operação urbana, a visão individualizada do patrimônio apresentada pelo plano é insuficiente e superada, sobretudo para o tratamento equilibrado entre preservação e transformações.

Conforme já apontado, a presente pesquisa nasceu do interesse de se investigar as relações entre a preservação do patrimônio cultural e a prática do planejamento urbano, diante de planos urbanos que pretendem a transformação de áreas históricas. A OUC Bairros do Tamanduateí, portanto, se apresentou como um plano que pouco avançou nesse aspecto, conforme será demonstrado ao longo do terceiro capítulo. Apesar de já aprovada na Câmara Municipal, o plano urbano está em fase de revisão. Dessa forma, o debate se mostra atual e relevante, pois é latente a transformação dos territórios industriais históricos em outras regiões da cidade de São Paulo, como pôde ser observado na Vila Leopoldina e na Barra Funda. Ao que tudo indica, a aprovação da OUC Bairros do Tamanduateí reserva o mesmo destino aos bairros que ocupam a Várzea do Tamanduateí caso a preservação do patrimônio cultural não seja considerada de forma mais contundente pelo planejamento urbano municipal.

01

Identificando o território – os inventários da Zona Leste e o patrimônio cultural

O território que abrange o perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, e, portanto, o objeto de estudo desta pesquisa, é bastante amplo, incluindo em sua extensão pequena parcela do bairro do Cambuci, e grandes porções dos bairros da Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente, totalizando 1.659 hectares de área. O Rio Tamanduateí, como o próprio nome da Operação Urbana indica, tem importante papel na estruturação e na paisagem desse território, cortando o perímetro de norte a sul. O Tamanduateí também teve papel relevante ao longo do processo de urbanização da cidade de São Paulo, desde o momento de sua fundação.

Ao longo dos primeiros séculos de ocupação, o rio foi bastante presente no cotidiano dos habitantes de São Paulo, como apontado por Benedito Lima de Toledo,²⁴ sendo a principal rota de navegação, servindo ao transporte de pessoas, alimentos e mercadorias. Como consequência destes usos, as primeiras ocupações de suas margens foram de chácaras, inclusive produtoras de verduras e, posteriormente, construções de barracões e depósitos em seu entorno direto, que estocavam as mercadorias dos barcos que chegavam até o porto geral, localizado próximo à urbanização inicial da cidade.

No entanto, o Rio Tamanduateí e suas áreas alagáveis, passaram a ser um limitante para a circulação e a expansão da ocupação da cidade. No início do século XIX já haviam sido executadas algumas pontes sobre o rio, além de algumas obras de retificação de suas margens e de aterros em suas várzeas, ainda que estes últimos precisassem de constante manutenção em virtude das cheias. Em 1849 foi realizada uma grande intervenção de retificação do curso do rio, seguindo projeto do engenheiro Carlo Bresser, que modificou todo o trecho final deste, desde a Ladeira do Carmo, até a sua

24. TOLEDO, Benedito Lima. *São Paulo três cidades em um século*, 2007

Foz. Essa obra resultou no fim da navegabilidade do rio neste trecho, bem como na diminuição da frequência de alagamentos nas várzeas aterradas.²⁵

Seguindo o exposto por Aziz Ab’Saber em “Geomorfologia do Sítio Urbano de São Paulo”, o relevo das margens dos rios paulistanos foi fator determinante para a implementação das ferrovias na cidade. No caso do Rio Tamanduateí, soma-se à topografia das margens as obras ao longo de seu curso como fatores decisórios para a implantação da ferrovia da São Paulo *Railway*, a Santos-Jundiaí, em 1867. O solo plano das várzeas aterradas, a menor incidência de enchentes decorrente das obras de 1849 e o baixo valor das terras – decorrente dos alagamentos – possibilitaram menores custos para a construção da linha férrea.²⁶ As terras da várzea também atendiam a necessidade de extensas áreas livres para a implementação da ferrovia, que além da instalação dos trilhos, dependia da instalação de pátios de manobra e guarda, estações, armazéns, entre outros elementos que compõem os conjuntos ferroviários.²⁷

Além da implantação da ferrovia, outros fatores contribuíram para remodelação da estrutura urbana de São Paulo na segunda metade do século XIX. No ano de 1873, o então administrador da Província de São Paulo, João Teodoro, promoveu a abertura de diversas ruas, com o intuito de estabelecer comunicação entre o centro da cidade com novos bairros que estavam surgindo à leste do Tamanduateí.²⁸ Com as transformações urbanas, surgiram novos territórios. Em decorrência desse processo, na parcela do bairro do Cambuci localizada entre o “Caminho do Mar”²⁹ – hoje Rua da Glória, Rua dos Lavapés e Avenida Independência – e o Rio Tamanduateí se desenvolveu uma pequena urbanização com arruamento ortogonal, com casas simples e algumas indústrias.³⁰ Essa ocupação substituiria a ocupação original das chácaras.

Na cidade de São Paulo, a expansão urbana teve como principais eixos o traçado da ferrovia, que atraiu atividades para suas proximidades e dinamizou o processo de ocupação dessas áreas. Especificamente em relação ao perímetro de estudo desta pesquisa, o processo de implementação da

25. GOUVEIA, Isabel Cristina Moroz Caccia. *Da originalidade do sítio urbano de São Paulo às formas antrópicas: aplicação da abordagem da Geomorfologia Antropogênica na Bacia Hidrográfica do Rio Tamanduateí, na Região Metropolitana de São Paulo*, 2010. p. 164-167.

26. AB’SABER, Aziz Nacib. *Geomorfologia do Sítio Urbano de São Paulo* – Edição fac-similar, 2007, p. 103.

27. FREIRE, Anita Rodrigues. *As várzeas urbanas de São Paulo: o processo de ocupação e transformação das várzeas dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí*, 2018, p.56.

28. GOUVEIA, Isabel Cristina Moroz Caccia. op. cit., p. 168-169.

29. Caminho histórico que conectava São Paulo à cidade de Santos e São Vicente.

30. SÃO PAULO (cidade). IGEPA – Cambuci (anexado ao PA 2015-0.318.472-9), 2015b, Histórico Cambuci, p.2.



Mapa 03: Detalhe do Mapa Gomes Cardim, de 1897, indicando traçado do Cambuci.
Fonte: SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – Cambuci
(anexado ao PA 2015-0.318.472-9), 2015b.

ferrovia e abertura de vias que conectavam o núcleo urbano central ao leste do Tamanduateí foram fatores essenciais para a implantação de grandes estruturas fabris na região. A partir do último quartel do século XIX, começaram a surgir as primeiras indústrias, e, por consequência, os primeiros bairros operários. Ainda com caráter de produção local, as indústrias buscavam a proximidade com a ferrovia pela facilidade que esta oferecia no transporte de matéria prima e maquinário vindo do exterior. Muitas das fábricas se aproveitaram dessa proximidade com a ferrovia criando ramais ferroviários que adentravam em seus galpões.³¹

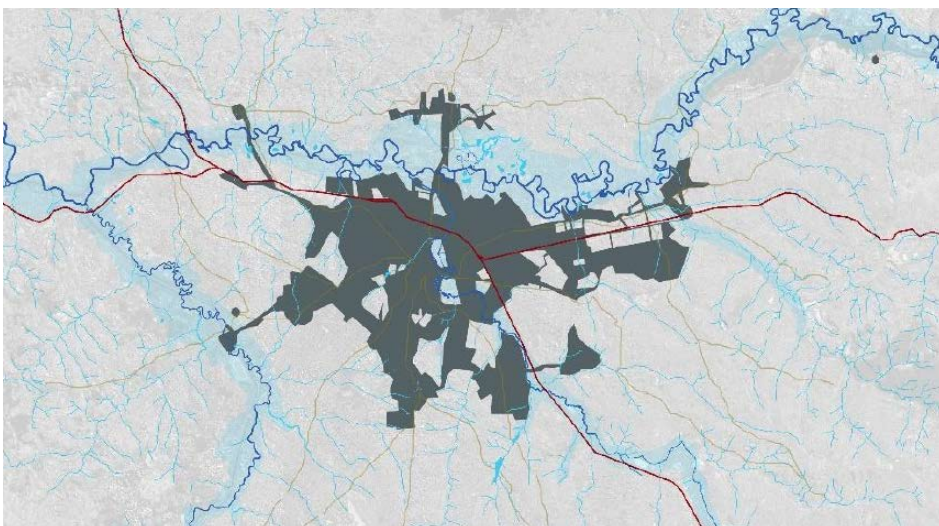
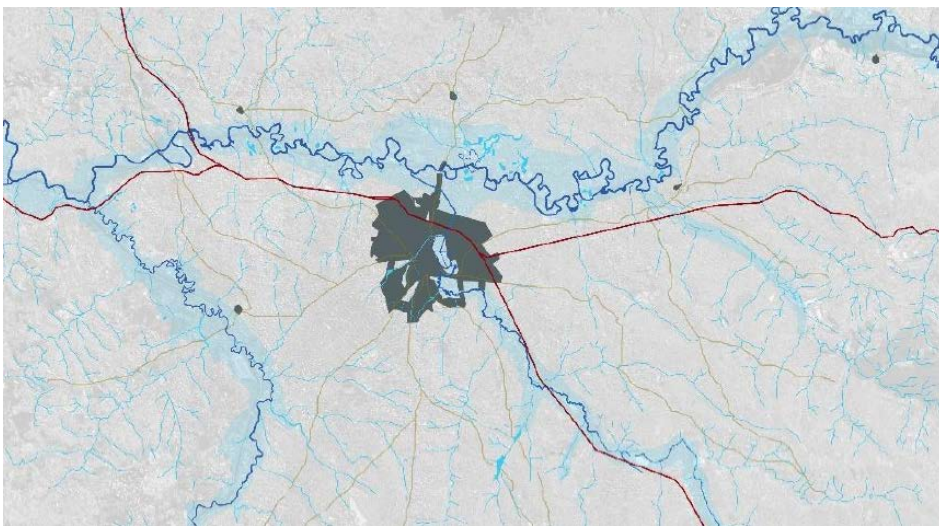
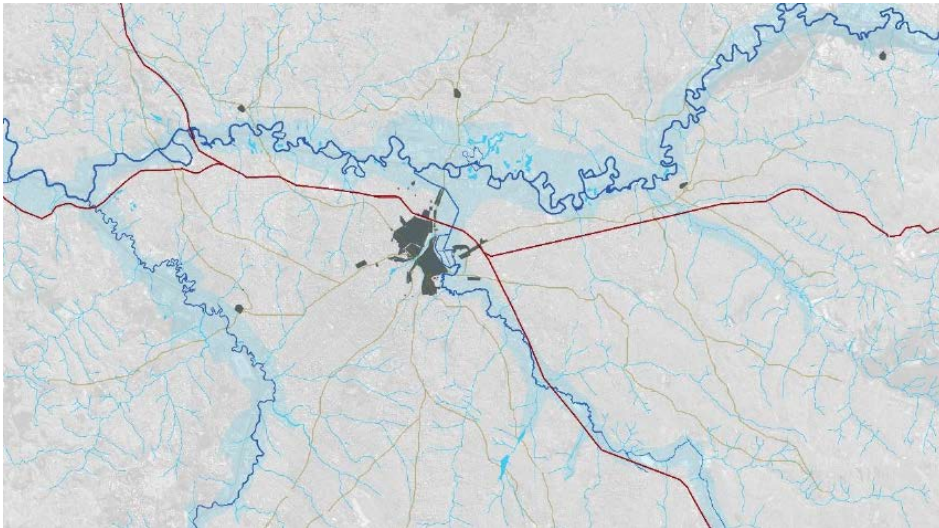
A presença de outra ferrovia na região, a então Estrada de Ferro Central do Brasil, que fazia a conexão entre a cidade do Rio de Janeiro e a cidade de São Paulo com a inauguração de uma estação no bairro do Brás, ao lado da estação da São Paulo *Railway*, no ano de 1877, também teve influência direta na ocupação das margens do rio.³² Nesse sentido, pontua Ab'Saber:

A estrutura urbana dos bairros de além-Tamanduateí reflete menos as condições gerais do relevo regional que as irregularidades do crescimento histórico-espaçial e os entraves e limitações impostas pela trama dos caminhos antigos e as ferrovias que cruzam a região.³³

31. Idem, ibidem, p.184.

32. Idem, ibidem, p.169.

33. AB'SABER, Aziz Nacib, op. cit., p. 186.



- Rios
- Núcleo urbano
- Planície Aluvial
- Caminhos
- Ferrovia

Mapas 04, 05, 06: Evolução do núcleo urbano de São Paulo entre 1881, 1890 e 1897, respectivamente (de cima para baixo).

Fonte: FREIRE, Anita Rodrigues. As várzeas urbanas de São Paulo: o processo de ocupação e transformação das várzeas dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí, 2018.

Em um primeiro momento dessa ocupação, ainda no final do século XIX, as edificações fabris desfrutavam de grandes terrenos em áreas pouco habitadas, portanto a construção desses edifícios teve papel decisivo no traçado do arrumamento inicial, conforme apontado por Manoela Rufinoni.³⁴ Ainda segundo a autora, após a construção das ferrovias, as edificações fabris se concentraram nas proximidades da via férrea ou de seus ramais, e a continuidade dessa tendência nas décadas que se seguiram ocasionou a formação de grandes aglomerados de edifícios industriais. Em algumas ruas, as fachadas das fábricas sucedem-se umas às outras, fechando grandes quarteirões sem recuos. As características particulares desse tipo de ocupação podem ser observadas ainda hoje na região, sendo um dos elementos definidores da paisagem local.



Imagem 01: Antigas oficinas da Casa Vanordem em foto de 1922. Exemplo da ocupação típica dos edifícios e galpões industriais nos lotes.

Fonte: Portal da Mooca, Autor desconhecido, out. 2021. Disponível em: <http://www.portaldamooca.com.br/casa-vanordem-um-icone-historico-da-mooca/>. Acesso em 13 out. 2022.

34. RUFINONI, Manoela Rossinetti. *Preservação do patrimônio industrial na cidade de São Paulo: o bairro da Mooca*, 2004, p.40.

Conforme pontuado por Rufinoni, o cenário político e econômico nacional teve grande impacto nessa transformação da paisagem nos bairros a leste do Tamanduateí:

Após a abolição da escravatura e a Proclamação da República, a alteração significativa do quadro político nacional e as novas medidas econômicas adotadas pelo governo, repercutiram enormemente sobre o setor industrial. O regime republicano, ao revisar a situação das tarifas alfandegárias, permitiu maior competitividade da indústria nacional com os produtos estrangeiros. Este impulso econômico, aliado ao amadurecimento dos fatores que delineavam o crescimento urbano de São Paulo, transformavam a cidade no espaço ideal para o recebimento de novos empreendimentos industriais.³⁵

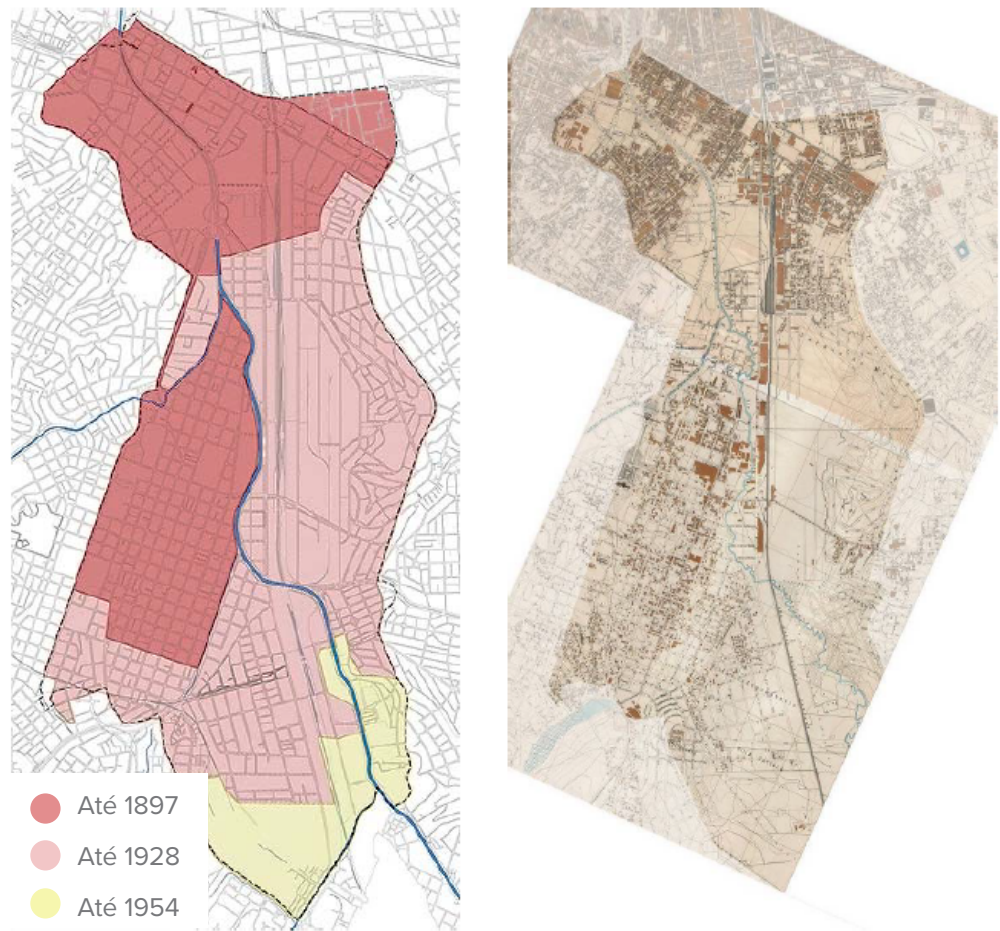
Em levantamento feito em 1900, por Bandeira Júnior, a cidade contava com cerca de 100 fábricas. Em 1920, impulsionada pelo contexto da Primeira Guerra Mundial, a produção industrial alcançou cifras que quase se equiparavam à produção agrícola, fato que resultou no aumento do interesse das autoridades governamentais. No levantamento feito em 1940, os estabelecimentos industriais no Estado de São Paulo totalizavam mais de 14 mil, e dez anos após houve um registro de aumento de mais de cem por cento desse número.³⁶ Esse número era composto tanto pelas grandes fábricas, instaladas próximas à ferrovia, quanto por pequenas oficinas e galpões que se espalharam pela região. As grandes e em menor número, tornaram-se marcos na paisagem. As pequenas, misturavam-se ao casario, vilas operárias, pequenos comércios e cortiços que se instalava em quadras mais afastadas da ferrovia.³⁷ Em 1930, pode-se dizer que a paisagem industrial se consolidou na margem esquerda do Tamanduateí.

Tão determinante para a ocupação dos bairros a leste do Tamanduateí quanto a implantação da ferrovia e a disponibilidade de grandes porções de terras à baixos custos para a construção das indústrias, foi o fluxo migratório de europeus que chegou à São Paulo no final do século XIX e início do XX. Nesse sentido, as estações ferroviárias, principalmente as localizadas no Brás e na Mooca, tiveram um papel fundamental na orientação da urbanização local. A Hospedaria dos Imigrantes, localizada no Brás, ganha destaque, uma vez que era parada obrigatória dos imigrantes recém-chegados,

35. Idem, *ibidem*, p.31.

36. Idem, *ibidem*, p. 34-39.

37. ANDRADE. Margarida Maria de. Brás, Mooca e Belenzinho: “bairros italianos” na São Paulo além Tamanduateí, 2011, p.100.



Mapas 07 e 08: Mapa indicando a cronologia da ocupação e montagem com base na planta da cidade de 1930 (SARA Brasil)

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013.

mesmo entre aqueles que seguiriam para as cidades do interior do estado. Essa obrigatoriedade de parada na Hospedaria resultou na permanência dos imigrantes que preferiram se estabelecer na cidade no seu entorno, muitos deles trabalhadores fabris e pequenos comerciantes, em condições precárias de moradias.³⁸ Para se ter uma ideia do impacto desse processo, a população do Brás quadruplicou entre 1886 e 1893, de 6 mil para 32 mil habitantes, e a população da cidade multiplicou por seis entre 1886 e 1900; sendo que no de 1990, 55% da população da cidade, cerca de 240 mil habitantes, era formada por estrangeiros.³⁹

38. RODRIGUES, Marly. *Identificação e preservação do patrimônio histórico-cultural da operação urbana Mooca-Vila Carioca: relatório de pesquisa*, 2012. p.12.

39. ANDRADE. Margarida Maria de, op. cit., p.99.

Este fator, combinado com o processo de industrialização, resultou em um tecido urbano bastante particular desses bairros industriais localizados no entorno da linha férrea, assim como uma forma cultural, socialização e organização política peculiares. Esse tecido urbano específico se caracteriza por uma faixa industrial composta por grandes glebas e instalações fabris nas imediações da ferrovia, que vai se transformando ao se distanciar da ferrovia, apresentando quadras nas quais residências, comércios e pequenas indústrias passam a se misturar.⁴⁰



Imagem 02: Conjunto industrial do Cotonifício Crespi, localizado no bairro da Mooca, e ocupação residencial/comercial no seu entorno. c 1930/1940

Fonte: RUFINONI, Manoela Rossinetti. Preservação do patrimônio industrial na cidade de São Paulo: o bairro da Mooca, 2004.

O bairro do Ipiranga passou por processo de urbanização parecido com o relatado anteriormente. Localizado à oeste do Rio Tamanduateí, foi ocupado durante décadas por chácaras e sítios, localizados principalmente ao longo do Caminho do Mar, alguns servindo de paragem para tropeiros e viajantes.⁴¹ O bairro só passou a ter uma ocupação com características urbanas em 1883, com o início do projeto e construção do Monumento do Ipiranga (hoje ocupado pelo Museu do Ipiranga) e o Parque da Independência.⁴² Segundo apontado por Rodolfo Martino, pretendia-se que a construção

40. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p.12.

41. AMBROGI, Renato. Relatos Históricos do Ipiranga apud SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – complementar do Ipiranga (anexado ao PA 2015-0.293.943-2), 2015c.

42. MARTINO, Rodolfo Carlos. Museu do Ipiranga: a nova imagem de uma instituição centenária (Administração José Sebastião Witter – 1994 a 1999), 2000, p.49.

do conjunto (parque e monumento) e a abertura da Avenida Dom Pedro I ocasionasse uma ocupação caracterizada pela classe emergente industrial,⁴³ cujas indústrias estavam localizadas na várzea do Tamanduateí.

No final do século XIX, muitos empreendedores – estimulados pelas mudanças urbanas na cidade de São Paulo, pela presença da ferrovia próxima ao Ipiranga, pela instalação das primeiras fábricas próximas à ferrovia e ao Rio Tamanduateí e pelo impacto da abertura do Museu – adquirem extensas áreas de terrenos, em ambos os lados do grande edifício e do parque da Independência. Do lado oeste, parte das terras compradas pelo Conde José Vicente de Azevedo seriam destinadas à construção de edifícios para instituições religiosas assistenciais. No lado leste, em direção à várzea do Tamanduateí, foi aberto um parcelamento regular, que posteriormente seria ocupado essencialmente por residências e comércios.⁴⁴ Já a partir da primeira década do século XX, o bairro se caracterizou por uma ocupação social diversificada. Além da presença de uma classe de proprietários industriais emergentes, e de funcionários de gerência de fábricas, registram-se vários estabelecimentos comerciais e de serviços pertencentes, em sua maioria, a imigrantes que vão construindo uma classe média que também caracterizou o bairro, além dos operários que ocupavam as áreas mais próxima da várzea do Tamanduateí.⁴⁵

Os imigrantes que se estabeleceram no bairro a partir da primeira década do século XX tinham variadas origens, entre elas italiana, portuguesa, espanhola, árabe, entre outras.⁴⁶ Assim como em outros bairros industriais da cidade, foram figuras importantes no desenvolvimento do bairro do Ipiranga, com destaque para os libaneses da família Jafet, que além da instalação da indústria familiar no bairro em 1907 – a Fiação, Tecelagem e Estamparia Ipiranga Jafet S.A. – optaram por, também, construir suntuosos palacetes na Avenida Bom Pastor, onde praticamente toda a família passou a morar.⁴⁷ A presença destas, além de outras construções de mais alto padrão, é uma característica particular do Ipiranga em relação aos outros bairros analisados por essa pesquisa, cujo casario é composto quase que completamente por residências operárias.

Ao longo da década de 1980, a cidade de São Paulo testemunha um processo de evasão de parte de suas indústrias para outras cidades do

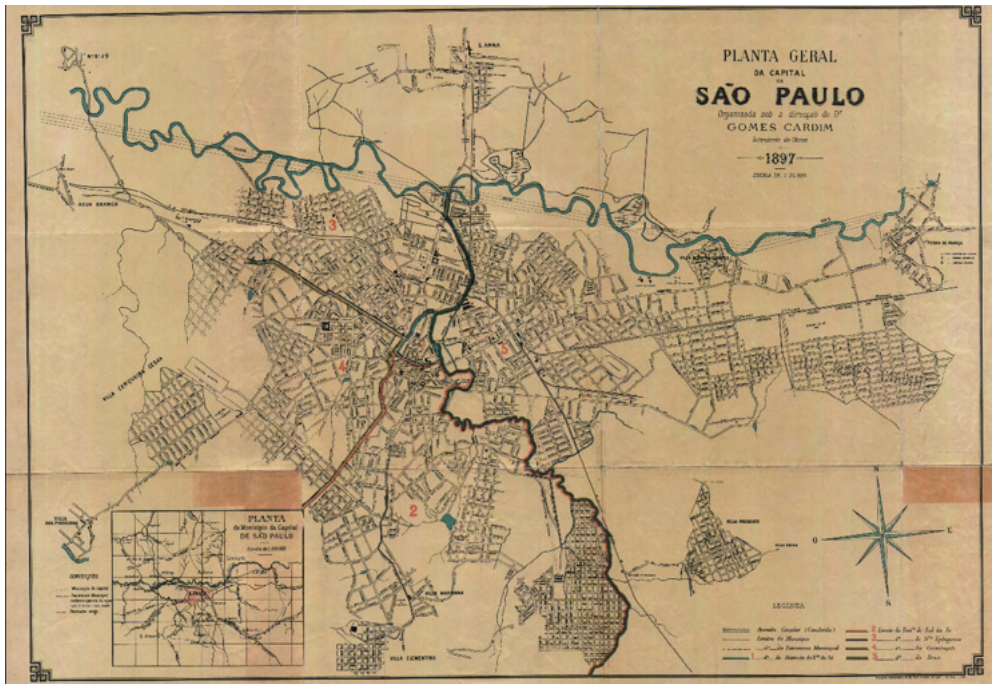
43. Idem, *ibidem*, p.49.

44. SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – *complementar do Ipiranga* (anexado ao PA 2015-0.293.943-2), 2015c, p.641.

45. Idem, *ibidem*, p. 642.

46. MARTINO, Rodolfo Carlos., *op. cit.*, p.49.

47. SÃO PAULO (cidade). *Casarões do Ipiranga: proposta de tombamento* (anexado ao PA 1991-0.005.368-6), 1991a, Sessão A Família Jafet.



Mapa 09: Mapa Gomes Cardim, de 1897, no qual é possível observar o arruamento regular do bairro do Ipiranga entre o Rio Tamanduateí e o Parque da Independência.
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana
 Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013.

estado, em especial outros municípios da Região Metropolitana e cidades no interior localizadas em um raio de 150km da capital. A participação das indústrias paulistanas na força industrial do estado passa de 36% do total, em 1980, para 22%, em 1990.⁴⁸ No entanto, esse aparente processo de “desindustrialização” precisa ser circunstanciado, conforme apontado por Raquel Rolnik e Heitor Frúgoli. Segundo os autores, é possível observar que durante esse período, as grandes e médias indústrias deixam as localizações junto aos eixos ferroviários e migram para outras cidades, no entanto as pequenas indústrias se mantêm na cidade de São Paulo.⁴⁹ O que se pode observar hoje é que, além da manutenção das pequenas indústrias na área abrangida por este estudo, a maioria das edificações localizadas ao longo do eixo ferroviário continuam ocupadas, ainda que seus usos industriais tenham, em grande parte, sido transformados em usos logísticos. De forma que os bairros inseridos no estudo mantêm as características industriais originárias.

48. FRÚGOLI JR, Heitor; ROLNIK, Raquel. Reestruturação urbana da metrópole paulistana, 2001, p.47.

49. Idem, ibidem, p.48.

Apesar das peculiaridades de cada um dos bairros que compõem o perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUC Bairros do Tamanduateí), é possível estabelecer uma unidade na formação e transformação urbana deles, sendo a ocupação industrial na Várzea do Tamanduateí, e seus desdobramentos no território ao redor desta várzea, o principal elo entre esses bairros. Essa formação urbana histórica comum aos bairros configura importante testemunho da primeira fase de industrialização paulistana, e, apesar das suas transformações ao longo do tempo, ainda hoje é possível observar remanescentes dessa configuração no tecido urbano da região. A possibilidade de preservá-lo como parte intrínseca da história da formação desses bairros, da história econômica da cidade e do estado, e dos processos de migração e relações sociais decorrentes, além de uma gama de outras possibilidades, ainda é real e, portanto, se faz latente. A preservação deste patrimônio, não só por meio da seleção de bens excepcionais, que individualmente representem marcos desse processo de industrialização, mas também de espaços urbanos, paisagens e conjuntos que representem as relações cotidianas, sociais e culturais que se estabeleceram nesse cenário particular da cidade.

1.1 A ampliação do patrimônio: o patrimônio ambiental urbano, os inventários e o patrimônio industrial

A literatura sobre patrimônio cultural identifica que o interesse pela preservação dos tecidos urbanos e conjuntos arquitetônicos, assim como a atribuição de valores aos mesmos, ganham força sobretudo ao longo do século XIX, em cidades europeias, quando uma série de transformações urbanas – comumente atreladas à modernização de antigos centros urbanos, em muitos casos impulsionadas pela industrialização – provocaram alterações profundas, causando perdas nos cenários arquitetônico e urbano.⁵⁰ A preservação dos tecidos urbanos foi abordada por importantes nomes da teoria da restauração, como John Ruskin, Camillo Boito, Alois Riegl e Max Dvořák. No entanto, foram autores como Camillo Sitte e Charles Buls, mais comumente relacionados ao campo do urbanismo, os responsáveis por iniciar uma relação mais direta entre as duas disciplinas.

No fim do século XIX, Gustavo Giovannoni surgiu nesse cenário como

⁵⁰. RUFINONI, Manoela Rossinetti. *Preservação e restauro urbano: intervenções em sítios históricos industriais*, 2013, p. 27.

o principal teórico a integrar os dois campos, aproximando a teoria do restauro e as contribuições advindas do campo do urbanismo, com enfoque na valorização dos conjuntos urbanos antigos.⁵¹ Segundo Françoise Choay, o teórico foi o responsável por cunhar o termo “patrimônio urbano”.⁵² Conforme apontado por Manoela Ruffinoni, a teoria de Giovannoni teve grande impacto já na Conferência de Atenas de 1931, apesar de ainda não alcançar amplo entendimento.⁵³ Na ocasião da *Carta de Restauro de Atenas*⁵⁴ a dimensão urbana do patrimônio foi tratada apenas como ambiência dos monumentos principais. É só a partir da década de 1960, que a relação entre a preservação do patrimônio e a cidade foi profundamente impactada pelas mudanças nas formas de pensar o patrimônio.

Após a Segunda Guerra Mundial, observou-se uma ampliação nas teorias urbanísticas e na discussão internacional sobre as questões de proteção aos bens culturais.⁵⁵ Um dos principais marcos dessa ampliação dentro do campo do patrimônio, especificamente sobre a necessidade de compreender o valor cultural além de recortes individualizados, monumentalizados e excepcionais, comuns até então, é a *Carta de Veneza*, de 1964:

A noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou de um acontecimento histórico. Estende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural.⁵⁶ (grifo próprio)

Conforme apontado por Marly Rodrigues e Andrea Tourinho,⁵⁷ na década de 1970, importantes documentos que discutiam a proteção do patrimônio cultural já defendiam a ampliação conceitual e de ações, que incluíam o ambiente urbano e a construção da memória da sociedade. Pode-se destacar a *Declaração de Amsterdã*,⁵⁸ publicada em 1975, uma notável referência na compreensão dos núcleos urbanos e as cidades de interesse histórico e cultural como bens culturais. A carta enfatiza a noção de “conservação integrada”, evi-

51. Idem, ibidem, p.28.

52. CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*, 2017, p.195.

53. RUFFINONI, Manoela Rossinetti, 2013, op. cit., p.103.

54. ICOMOS. *Carta de Restauro de Atenas*, 1931.

55. RODRIGUES, Marly; TOURINHO, Andrea de Oliveira. Patrimônio, espaço urbano e qualidade de vida: uma antiga busca, 2017, p.352.

56. ICOMOS. *Carta de Veneza*, 1964.

57. RODRIGUES, Marly; TOURINHO, Andrea de Oliveira, 2017, op. cit., p.355.

58. ICOMOS. *Declaração de Amsterdã*, 1975.

denciando a necessidade de conectar a preservação ao planejamento urbano e territorial. Outra carta que aborda a mesma temática e merece destaque é a *Carta de Washington*, de 1986, a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas.⁵⁹ O documento novamente reforça que, para a eficácia da preservação das cidades e bairros históricos, estes devem estar conectados às políticas de desenvolvimento econômico social e serem considerada nos planos urbanos e planejamento físico-territorial em todos os níveis.

No contexto nacional, e principalmente na cidade de São Paulo, foco dessa pesquisa, essa ampliação do conceito do patrimônio se refletiu nas discussões sobre o patrimônio ambiental urbano. De acordo com o geógrafo Eduardo Yázig, a ampliação do conceito de patrimônio apontado pela *Carta de Veneza* direcionou também a elaboração do conceito de patrimônio ambiental urbano,⁶⁰ que como veremos adiante, foi bastante mobilizado nos inventários paulistanos. O geógrafo define o conceito da seguinte forma:

O patrimônio ambiental urbano, sem excluir marcos excepcionais, mas transcendendo qualquer obra isolada, consiste então de espaço da cidade com destaque representativos de aspectos históricos, culturais, formais, sociais, técnicos e afetivos. Sua filosofia de salvaguarda, não reconhecendo a eficiência do tombamento para amplas superfícies em transformação, baseia-se na consecução de instrumentos de outras naturezas como a autopreservação estimulada por parte dos próprios usuários, o controle da urbanização e da renovação, o uso de leis mais amplas no planejamento urbano, a participação da sociedade civil nas decisões de projetos de desenvolvimento urbano etc.⁶¹

O conceito apresentado pode ser considerado inovador não apenas por relacionar a patrimônio aos conjuntos urbanos e a sua preservação ao planejamento urbano, mas por agregar também a dimensão social e ambiental. Ulpiano Bezerra de Menezes, referência no debate sobre o patrimônio ambiental urbano, reforça essa dimensão social ao defender que o “(...) patrimônio ambiental urbano é um sistema de objetos, socialmente apropriados, percebidos como capazes de alimentar representações de um ambiente urbano”. Menezes destaca ainda que o valor identificado não se manifesta necessariamente nos objetos, “mas pela articulação que entre si estabelecem e que lhes dá suporte.”⁶²

59. ICOMOS. Carta de Washington, 1986.

60. YÁZIGI, Eduardo. A conceituação do patrimônio ambiental urbano em países emergentes, 2006, p.69.

61. YÁZIGI, Eduardo. Patrimônio ambiental urbano – primeiras noções (manual do professor), 1977.

62. MENESES, Ulpiano Bezerra de. Patrimônio ambiental urbano: do lugar comum ao lugar

Yázigi também aponta que a dimensão urbana intrínseca ao conceito resulta geograficamente numa manifestação “sob forma de manchas urbanas ou formações lineares, sem limites perenes”,⁶³ abordagem bastante comum em alguns dos inventários paulistanos, como veremos adiante. Destaca ainda que o conceito se reporta tanto a um conjunto existente como a um processo em permanente construção.

Esse movimento de ampliação do patrimônio representa uma superação da prática tradicional de patrimonialização de monumentos e edifícios excepcionais, focada nos valores artísticos, arquitetônicos e históricos, incentivando a inclusão de bens representativos da diversidade cultural, da vivência cotidiana e da memória popular nas práticas de preservação. Esse discurso seria bastante mobilizado pelos inventários realizados a partir da década de 1970, na cidade de São Paulo.

No contexto paulista, também durante a década de 1970, o conceito de “patrimônio ambiental urbano” entrou para a pauta de discussão na política urbana estadual no âmbito da construção de um sistema integrado de planejamento com o “Programa de Preservação e Revitalização do Patrimônio Ambiental Urbano”, estruturado pela Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo (SEPLAN-SP), que tinha o geógrafo Eduardo Yázigi como um de seus gerentes.⁶⁴

Rodrigues e Tourinho ainda relatam que o conceito também foi objeto do debate “Patrimônio Ambiental Urbano”, promovido pela Empresa Metropolitana do Planejamento da Grande São Paulo S.A. (Emplasa), em 1978. Nesse debate estiveram presentes profissionais da área de preservação do patrimônio histórico,⁶⁵ bem como da área de planejamento municipal, com destaque para a presença da Coordenadoria Geral do Planejamento (COGEP), que teve papel fundamental nas primeiras ações de preservação e inventariação do patrimônio cultural municipal, como será visto adiante.

Foi nesse contexto que, a partir da década de 1970, a zona leste e sul de São Paulo (regiões que compõem o território sobre o qual se sobrepõe o perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, objeto dessa pesquisa) foram alvo de diversos inventários para identificação do patrimônio cultural pre-

de todos, 1978, p.45.

63. YÁZIGI, Eduardo. O patrimônio ambiental urbano: uma conceituação ampliada e aperfeiçoada, 2012.

64. RODRIGUES, Marly; TOURINHO, Andrea de Oliveira, 2017, op. cit. p.360.

65. Conforme apontado pelas autoras, destaque para a presença de Carlos Lemos, Murillo Marx e Ulpiano Bezerra de Menezes e Eduardo Yázigi.

sente em seus territórios. Como será visto adiante, esse processo se deu inicialmente como prática atrelada aos planos urbanos pretendidos para a região leste, especificamente, aqueles desenvolvidos em função do projeto de implementação da linha de metrô na região, e, posteriormente, como parte do processo de ampliação de identificação do patrimônio cultural por parte do órgão municipal de preservação do patrimônio cultural, o Conselho Municipal de Conservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp).⁶⁶ Parte significativa desses inventários trouxe o conceito do patrimônio ambiental urbano como uma das principais abordagens dos estudos realizados, demonstrando a intenção de uma abordagem mais ampla e urbana para a questão da preservação do patrimônio cultural na cidade de São Paulo.

Os inventários, conforme apontado pelo IPHAN, são instrumentos de preservação que buscam identificar as diversas manifestações culturais e bens de interesse de preservação, de natureza imaterial e material. O principal objetivo era compor um banco de dados que possibilitasse a valorização e salvaguarda, planejamento e pesquisa, conhecimento de potencialidades e educação patrimonial.⁶⁷ Lia Motta e Maria Beatriz Rezende⁶⁸ pontuam que inventariar os bens significa produzir um conhecimento que necessariamente parte do estabelecimento de critérios, pontos de vista e recortes sobre determinados universos sociais e territoriais. Ao produzir conhecimento sobre o universo de bens culturais, os inventários poderiam justificar a seleção de determinados bens como patrimônio cultural e sua proteção pelo poder público.

De acordo com as autoras, esse processo é permeado por juízos de valor, uma vez que se destina à construção de narrativas sobre determinados grupos sociais e/ou determinada história. O que e como documentar dependerá de qual patrimônio se pretende construir.⁶⁹ As autoras destacam

66. É possível identificar dentro do perímetro da Operação urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí alguns poucos bens tombados pelos órgãos estadual (Condephaat) e federal (IPHAN), todos também tombados pelo órgão municipal. Para a atual pesquisa, focou-se nos inventários e estudos realizados pelos órgãos municipais de planejamento urbano e preservação do patrimônio, por apresentarem conexão mais clara entre as políticas de transformação urbana e preservação do patrimônio.

67. Conforme definição de “inventários de bens culturais” apresentado pelo IPHAN. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/421>. Acesso em 12 out. 2022.

68. MOTTA, Lia; REZENDE, Maria Beatriz. Inventário. s.d. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/64/inventario>. Acesso em 12 out. 2022.

69. Idem, ibidem, p.5.

que os inventários, como instrumento de identificação, e construção de narrativas, estão atrelados às transformações e ampliações das concepções de patrimônio, ocorridas principalmente a partir da década de 1960, como já comentado neste texto, que ficaram mais complexas e plurais, dando ênfase no reconhecimento da diversidade cultural como um valor essencial à humanidade.⁷⁰ Neste sentido, como já citado, é comum observar uma maior inclusão de bens representativos da diversidade cultural, da vivência cotidiana e da memória popular nas práticas de inventariação.

A Constituição Federal de 1988 tem papel simbólico relevante na consolidação tanto dos inventários como instrumento de auxílio na promoção e proteção do patrimônio cultural, quanto do processo de ampliação das concepções de patrimônio no Brasil, ainda que diversas experiências de inventariação tenham sido realizadas antes de 1988⁷¹, inclusive algumas que serão analisadas ao longo deste capítulo, e que as discussões em torno da ampliação da concepção do patrimônio tenham origem décadas antes, conforme já visto anteriormente. Em seu artigo 216, focado no patrimônio cultural, destaca-se para esta pesquisa:

Art. 216. Constituem patrimônio cultural brasileiro os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira, nos quais se incluem:

I - as formas de expressão;

II - os modos de criar, fazer e viver;

III - as criações científicas, artísticas e tecnológicas;

IV - as obras, objetos, documentos, edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais;

V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico.

§ 1º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação. (grifo próprio)⁷²

O artigo, portanto, indica para a ampliação da concepção de patrimônio

70. MOTTA, Lia; REZENDE, Maria Beatriz. Inventário. s.d., p. 2. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/64/inventario>. Acesso em 12 out. 2022.

71. O artigo de Lia Motta e Maria Beatriz Rezende apresenta um histórico de algumas experiências de inventários realizados no país, principalmente daqueles atrelados à atuação do IPHAN.

72. BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil, art. 216.

no contexto das práticas brasileiras, incluindo a sua dimensão imaterial, a referência à identidade a partir da diversidade,⁷³ assim como consolida e reafirma o uso dos inventários como instrumento de promoção e proteção do patrimônio cultural. Conforme indicado por Lia Motta e Maria Beatriz Rezende, se faz importante destacar, no entanto, que o texto da Constituição não estabelece, necessariamente, que os inventários sejam uma forma de proteção legal do patrimônio. Desprende-se, portanto, que os inventários podem ser um modo de promover os bens culturais ou de subsidiar outras formas de acautelamento,⁷⁴ sendo a mais comum nos casos observados nesse capítulo, o tombamento.

O reconhecimento dos bens industriais como patrimônio a ser preservado também faz parte do processo de ampliação do conceito de patrimônio nas décadas de 1960 e 1970. O debate se iniciou na Inglaterra nos anos 1950, onde a história industrial é vista como parte essencial de sua herança cultural, e ganhou maior atenção pública em 1960 quando importantes testemunhos da arquitetura industrial começaram a ser demolidos. Conforme apontado por Beatriz Kühl, as demolições causaram a conscientização da população e comunidade de pesquisadores pela história industrial como parte de sua herança cultural.⁷⁵ As preocupações em âmbito internacional sobre a preservação do patrimônio industrial resultam na formação, em 1978, do *The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage* (TICCIH), organização cujo objetivo é a cooperação internacional em prol da preservação, pesquisa e reconhecimento do patrimônio industrial. O comitê passa a organizar importantes conferências e elabora, em 2003, uma carta internacional relativa ao tema, a *Carta de Nizhny Tagil*.⁷⁶

A carta define o patrimônio industrial como vestígio de uma cultura industrial, e especifica que o patrimônio industrial vai além das edificações e maquinários, passando também por todas as suas estruturas e infraestruturas, assim como os locais onde se desenvolviam atividades sociais relacionadas

73. Yussef Campos, em sua produção, analisa o processo de construção do artigo 216 da Constituição Federal de 1988, apontando como a ampliação do conceito de patrimônio será um atendimento à demanda reprimida das minorias sobre o reconhecimento de suas culturas. Ver: CAMPOS, Yussef. *Palanque e Patíbulo: o patrimônio cultural na Assembleia Nacional Constituinte (1987 – 1988)*, 2019.

74. MOTTA, Lia; REZENDE, Maria Beatriz., op. cit. p.30.

75. KÜHL, Beatriz Mugayar. *Arquitetura do ferro e arquitetura ferroviária em São Paulo: reflexões sobre a sua preservação*, 1998, p.221-230.

76. Conforme informações disponibilizadas no site: <https://ticcih.org/about/about-ticcih/>. Acesso em 12 out. 2022.

com a indústria, tais como habitações, locais de culto ou de educação.⁷⁷ Passa, portanto, pela sua inserção na cidade e no tecido urbano, e pela ligação que estabelece com os demais setores da sociedade.

Conforme apontado por Yasmin Darviche, a promoção, reconhecimento e preservação de representantes da industrialização são decorrentes de um conjunto de conceitos criados para qualificar aquele momento histórico e os artefatos a ele associados como herança cultural.⁷⁸ Beatriz Kühl defende que o patrimônio industrial e os valores atribuídos a ele não podem estar desvinculados às práticas sociais, e que o estudo do mesmo é um campo de reflexão multi e interdisciplinar, envolvendo história econômica, social, da técnica, do trabalho, da indústria, os campos das engenharias mecânica, civil, da arquitetura, do urbanismo e da geografia.⁷⁹

Para Manoela Ruffinoni, o patrimônio industrial refere-se aos testemunhos materiais, aspectos socioculturais e memoriais, presentes na dimensão urbana. Devem ser considerados “ações, fluxos e formas de uso da cidade desencadeados pela presença da atividade fabril”.⁸⁰ Devido às especificidades que as estruturas industriais demandam para sua implantação, o patrimônio industrial pode ser considerado como elemento estruturador do espaço urbano, e, portanto, a sua preservação está intrinsecamente atrelada à preservação de tecidos urbanos específicos. Segundo Beatriz Kühl, em São Paulo, a preservação do patrimônio industrial assume papel estratégico na configuração urbana e na paisagem da cidade, considerando que se trata de ambientes urbanos muitas vezes bem localizados e com dimensões generosas, despertando o interesse do mercado imobiliário.⁸¹

Essa relação entre o patrimônio industrial e a paisagem fica evidente nos bairros abrangidos por esta pesquisa. Como visto anteriormente no breve histórico de formação dos bairros apresentado, a instalação das indústrias na região da várzea do Tamanduateí foi fator determinante para o desenvolvimento urbano desses bairros e para o tecido urbano resultante deste processo. Portanto, é natural o destaque que essa categoria do patrimônio recebe nos

77. TICCIH. *Carta de Nizhny Tagil*, 2003.

78. DARVICHE, Yasmin. *O trabalho em memória: ausência e resistência nas políticas do patrimônio cultural em São Paulo*, 2022, p.149.

79. KÜHL, Beatriz Mugayar., 1998, op. cit., p.225.

80. RUFFINONI, Manoela Rossinetti. *Do edifício ao território: o patrimônio urbano industrial na trajetória do CONDEPHAAT (1968-2018)*, 2019, p.44.

81. KÜHL, Beatriz Mugayar. *Preservação do patrimônio arquitetônico da industrialização: problemas teóricos do restauro*, 2008, p.156.

inventários⁸² desenvolvidos pelo órgão municipal de preservação do patrimônio cultural, alguns deles em parceria com outras instituições, e que tinham como enfoque as áreas que coincidem com a região estudada por esta pesquisa.

Esses inventários serão analisados ao longo deste capítulo, dando enfoque nos bens identificados e que se inserem no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí. Além dos inventários, será analisado um estudo desenvolvido pelo Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) especificamente para a preservação de parte do patrimônio industrial do bairro da Mooca.⁸³ A análise desses inventários e estudo servirão de embasamento para a compreensão de qual o patrimônio identificado nos bairros abrangidos pelo perímetro da Operação Urbana e quais dos bens inventariados foram de fato reconhecidos pelo instrumento do tombamento. Dessa forma, busca-se compreender quais narrativas do patrimônio foram validadas pelo tombamento e quais foram descartadas. É importante ressaltar que muitos desses inventários possuem área de pesquisa e investigação que vão além dos limites do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí. Para essa pesquisa, será dado enfoque aos bens inventariados que se encontram dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.

1.2 Os inventários da COGEP

Conforme apontado por Marly Rodrigues “os primeiros inventários sistemáticos de bens culturais realizados na cidade de São Paulo vincularam-se ao planejamento urbano, e buscavam diversificar as formas de proteção aos bens culturais”.⁸⁴ As primeiras iniciativas de proteção ao patrimônio cultural na cidade de São Paulo tiveram origem nesse contexto.

Em 1971, foi instituído o primeiro plano diretor para a cidade de São Paulo,⁸⁵ no qual já se prenuncia a implantação de um zoneamento para a cidade e, dentre os usos de solo descritos, insere os “usos especiais”, que abrange, dentre outros aspectos:

espaços, estabelecimentos e instalações sujeitos a preservação ou a controle específico, tais como monumentos históricos, mananciais de água, áreas de

82. Serão analisados os inventários Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste, Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, IGEPAC-Liberdade, IGEPAC-Ipiranga, IGEPAC-complementar do Cambuci e o inventário Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação.

83. SÃO PAULO (cidade). *Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca*, 2007a.

84. RODRIGUES, Marly. *Inventário de bens culturais: conhecer e compreender*, 2016.

85. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971*. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo, 1971.

valor estratégico para a segurança pública e área de valor paisagístico especial (grifo próprio).⁸⁶

A lei de zoneamento resultante desse processo foi estabelecida em 1972,⁸⁷ conforme já apontado, e definiu a Z8 destinada à usos especiais. Posteriormente, em 1975, regulamentou-se, entre outras, a Z8-200, destinada à preservação de “imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico”,⁸⁸ cuja análise ficava à cargo da Coordenadoria Geral de Planejamento – COGEP, o então órgão de planejamento urbano municipal, e a aprovação final ficava a cargo da Câmara Municipal, por se tratar de alteração da legislação de zoneamento do município. A listagem de bens enquadrados na Z8-200 reproduzida no Quadro 8B da Lei 8.328 continha 93 itens, apresentados de forma bastante sumária, ainda que em alguns casos seja possível, conforme apontado por Mariana Cavalcanti Pessoa Tonasso, perceber certa intenção na preservação de ambiência de alguns bens a partir de soluções urbanísticas como a determinação de manchas e sugestão de controle de gabarito das edificações de entorno.⁸⁹

A relação da COGEP com a preservação patrimonial se desdobraria ainda na realização de inventários, a fim de identificar bens que se enquadrariam na Z8-200. Esses inventários, na maioria dos casos, focavam em áreas que estavam sendo objeto de planos de grandes intervenções urbanas. O primeiro desses inventários foi solicitado pelo órgão, ainda em 1975, ao arquiteto Benedito Lima de Toledo, que por sua vez convidou Carlos Lemos, para realizar um trabalho de identificação do patrimônio da área central da cidade, dando origem à primeira lista oficial de bens que se tornariam protegidos pelo município, sendo enquadrados como Z8-200.⁹⁰ O trabalho foi denominado *Programa Toledo/Lemos para a preservação de bens culturais arquitetônicos da área central de São Paulo*.

O inventário realizado para a área central da cidade estabeleceria ainda outro marco na atuação dos órgãos do planejamento urbano para a proteção do patrimônio cultural na cidade de São Paulo. O programa trazia uma

86. Idem. Ibidem. Artigo 20, item p.

87. SÃO PAULO (cidade). *Lei n° 7.805, de 01 de novembro de 1972*. Dispõe sobre o Parcelamento, Uso E Ocupação Do Solo Do Município, e dá outras providências, 1972.

88. SÃO PAULO (cidade). *Lei n°. 8.328, de 02 de dezembro de 1975*. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município, nas zonas de usos especiais z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes e dá outras providências, 1975.

89. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. *Zonas de Conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo*. 1975-2016, 2019, p.47.

90. ANDRADE, Paula Rodrigues de. *O patrimônio da cidade: arquitetura e ambiente urbano nos inventários de São Paulo da década de 1970*, 2012.

proposta de legislação que buscava soluções para a questão da preservação na cidade, dentre elas, a criação de incentivos aos proprietários para a conservação dos bens identificados. Segundo Mariana Tonasso,⁹¹ os incentivos previstos nesse Projeto de Lei eram basicamente divididos em duas linhas: a da isenção de impostos e taxas municipais e a da possibilidade de utilização do direito de edificar não permitido no lote preservado em outro local da cidade. Conforme indicado por Flávia Taliberti Peretto,⁹² essa foi a primeira vez que foi elaborada uma proposta para regular a utilização da Transferência do Direito de Construir, no município de São Paulo, que seria retomada futuramente em planos urbanos que previam a preservação do patrimônio cultural, como será visto no próximo capítulo.

Nos anos e décadas seguintes, uma série de inventários foram produzidos na cidade de São Paulo com o intuito de proteger os bens via Z8-200,⁹³ alguns resultando no tombamento de bens identificados pelos inventários, e outros não, como veremos a seguir nos casos da zona leste da cidade. A partir do início da atuação do Conpresp, em 1988, muitos dos bens inventariados e enquadrados na Z8-200 passaram a ser protegidos também pelo órgão por meio de tombamentos. Nesse período, a Z8-200 foi perdendo força como instrumento de preservação.⁹⁴ A Z8-200 seria extinta em 2000, quando foi substituída pela ZEPEC, que manteve a lógica de um zoneamento especial para bens de interesse cultural. No próximo capítulo, a ZEPEC será mais bem detalhada no contexto dos instrumentos do planejamento urbano desenvolvidos com a intenção de preservação do patrimônio cultural.

A mesma legislação que regulamentou a Z8-200, em 1975, também definiu a Zona Metro Leste (ZML), estabelecida pela municipalidade como eixo de desenvolvimento urbano, incluindo a previsão da implementação de uma linha de metrô em seu eixo estruturador. Tais propostas transformaram a região em

91. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. op. cit.

92. PERETTO, Flávia Taliberti. *A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*. 2020, p.40.

93. Além dos inventários realizados pela COGEP apontados no capítulo anterior (na área central e na zona leste da cidade, em decorrência da implantação de linhas de metrô – ainda que os da zona leste não tenham obtido sucesso no enquadramento de bens na Z8-200), Mirthes Baffi aponta que foram realizados inventários na Freguesia do Ó, no entorno do antigo Mercado de Santo Amaro (ambos em 1979), além dos inventários nos moldes do IGEPAC-SP realizados pelo Conpresp a partir de 1982 nos bairros da Liberdade, Bela Vista, Centro Velho, Barra Funda, Centro Novo, Campos Elísios, Consolação, Vila Buarque, Ipiranga, Santa Cecília, Higienópolis, Santa Ifigênia, Luz/Bom Retiro e Vila Mariana.

BAFFI, Mirthes. *O IGEPAC-SP e outros inventários da Divisão de Preservação do DPH: um balanço*, 2006.

94. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa, op. cit., p.114.

alvo de grandes planos de reurbanização. Inserido nesse contexto, no ano de 1977, a COGEP estabeleceu parceria com o DPH (recém-criado no ano de 1975) para a realização de um inventário de identificação do patrimônio existente dentro da ZML.⁹⁵ Em janeiro de 1978, foi consolidado o inventário Patrimônio Ambiental Zona Metrô Leste.⁹⁶

1.2.1 Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste

Como citado, o inventário, realizado em 1978, tinha como objetivo a identificação de bens culturalmente significativos existentes em uma área definida como de influência imediata da implantação da linha leste do metrô, cuja construção desencadearia grande impacto e transformação urbana. Dessa forma, buscava-se identificar bens e conjuntos merecedores de salvaguarda ao longo desse processo. O desenvolvimento dos trabalhos que resultaram no inventário apresentado, desenvolvidos em parceria entre COGEP e DPH, tiveram como coordenadoras a arquiteta Carla Milano Banclowicz, representando o DPH, e a arquiteta Liliana Guedes representando a COGEP.⁹⁷

Desde o texto de apresentação do inventário⁹⁸ é possível perceber que o conceito que embasou sua realização foi o do “patrimônio ambiental urbano”.⁹⁹ Os levantamentos e pesquisas programados pelo estudo apontam para a preocupação de uma abordagem ampla, que pudesse refletir de forma abrangente, aspectos físicos ambientais e culturais da área de estudo.¹⁰⁰ Conforme o próprio relatório aponta:

O conhecimento e a análise da trama urbana, quer no seu conjunto, quer nos seus elementos isolados, representa aspectos a serem abordados ao se estudar a história paulistana. Contudo, o conhecimento de sua população através de uma análise de suas origens, de seu crescimento, de seus aspectos contemporâneos, tais como sua distribuição espacial, suas características, suas

95. ANDRADE, Paula Rodrigues de., op. cit.

96. SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste*, 1978a.

97. Constam ainda na equipe técnica os arquitetos Helena Saia, José Guilherme Savoy de Castro e Luiz Alberto de Prado Passaglia por parte do DPH, e as arquitetas Nadia Somekh Martins Ferreira e Sarah Feldman Russo por parte da COGEP. Faziam parte das equipes ainda os estagiários Adriana R. Camargo, Maria Angela Trombini, Regina Silvia V. M. Pacheco pela COGEP e Denise Gonçalves de Freitas, Maria Luiza Dutra e Silvana Di Spagna Pitombo pelo DPH.

98. Os cadernos que reúnem os textos e mapas desenvolvidos pelo estudo, consultados no arquivo do DPH, não possuem numeração de suas páginas. Portanto, serão indicados apenas o capítulo e, quando existente, a seção nos quais foram encontradas as informações referenciadas nessa pesquisa.

99. RODRIGUES, Marly, 2016, op. cit., p.39.

100. BAFFI, Mirthes, 2006, op cit., p.170.

necessidades e aspirações suas manifestações culturais, também é fundamental na identificação e seleção dos bens culturalmente significativos – uma vez que acreditamos só ser justificável a preservação da herança ambiental e arquitetônica da cidade se esta permanecer integrada nas suas funções vitais e contemporâneas.¹⁰¹

Essa intenção se reflete no texto de apresentação do inventário, que aponta a abordagem dos seguintes aspectos durante o processo: estudo de desenvolvimento urbano; inventário sistemático de proteção do acervo cultural existente; análise do seu estado atual de conservação e uso; pesquisa e análise visual da região, focando nas relações entre a área urbana e a paisagem, e nas relações entre bens culturais e área urbana; análise de transformações socioeconômicas; levantamento e mapeamento das manifestações culturais da região; e levantamento da legislação de proteção existente.¹⁰²

Para a seleção final dos bens e das áreas foram definidos três critérios principais de seleção, conforme o próprio relatório do inventário: a representatividade; a permanência das características da herança arquitetônica e ambiental; e o estado de conservação das construções.¹⁰³ Referente ao primeiro critério, o texto aponta que a área em estudo representa uma amostra significativa do processo da primeira fase de industrialização da cidade, com particular ocupação do solo, soluções arquitetônicas e espaciais que refletem as relações socioeconômicas típicas desse contexto. Quanto ao segundo e terceiro critérios, referentes a permanência das características da herança arquitetônica e ambiental; e o estado de conservação das construções, o texto indica que esses critérios foram adotados no intuito de se efetivar a real preservação do repertório selecionado, quer nas suas funções atuais, quer em novas funções, mantendo-o inserido em seu contexto urbano. O repertório final do inventário configurou-se sobre três aspectos: edifícios isolados ou conjuntos, manchas urbanas de valor ambiental e manchas urbanas de interesse paisagístico, definidos pelo próprio estudo.¹⁰⁴

Foram identificados 27 bens, isolados ou em conjunto, pelo inventário. Conforme apontado no capítulo referente ao critério de seleção, os bens

101. SÃO PAULO (cidade), 1978a, op. cit., Capítulo Apresentação.

102. Idem, ibidem. Capítulo Apresentação.

103. Idem, ibidem. Capítulo Patrimônio Ambiental Representativo, seção Critério de seleção.

104. Idem, ibidem. Capítulo Patrimônio Ambiental Representativo, seção Critério de seleção.

identificados nessa categoria deveriam ser indicados para enquadramento na Z8-200, para viabilizar a preservação deles. Estes foram apresentados subdivididos em 4 categorias atreladas aos seus usos:¹⁰⁵

- Arquitetura religiosa e assistencial (duas igrejas e uma creche);
- Arquitetura civil de função pública (oito instituições educacionais, o Palácio das Indústrias, a estação do Brás e a Hospedaria dos Imigrantes);
- Arquitetura civil de função privada (cinco conjuntos residenciais, uma edificação residencial, uma edificação de uso misto e dois cinemas);
- Arquitetura industrial (quatro edifícios industriais).

As fichas de identificação dos bens listados apresentavam informações referentes à localização dos imóveis, dados históricos e de autoria quando disponíveis – inclusive alguns bens apresentavam junto de suas fichas um texto com o histórico da construção –, estado de conservação observado pelos pesquisadores e uma sugestão de grau de proteção dos bens, de acordo com os seguintes critérios:

1. Bens que devem ser conserados integralmente;
2. Bens que sofreram transformações, muitas vezes impróprias, e só algumas partes justificam a proteção, enquanto o restante pode ser modificado sob orientação do órgão competente pela preservação;¹⁰⁶

Conforme indicado no documento, as “manchas urbanas e de valor ambiental” foram delimitadas no intuito de identificar áreas de características ambientais significativas para a compreensão do processo histórico de desenvolvimento urbano da região,¹⁰⁷ no entanto, não fica claro no estudo quais foram os critérios utilizados para suas delimitações. Estas manchas estão localizadas ao longo das avenidas Rangel Pestana e Celso Garcia, cujos leitos correspondem ao antigo eixo de penetração em direção ao leste. Foram apontadas quatro manchas, para as quais foram estabelecidos seus limites e identificados os principais bens culturais. No entanto, é indicado que um estudo mais apurado dos elementos inseridos nessas manchas seria desenvolvido em um segundo momento.¹⁰⁸

105. Idem, ibidem. Capítulo Patrimônio ambiental representativo, seção Relação dos imóveis isolados ou em conjunto selecionados

106. Idem, ibidem. Capítulo Patrimônio Ambiental Representativo, seção Critério de seleção.

107. Idem, ibidem. Capítulo Apresentação.

108. Idem, ibidem. Capítulo Patrimônio ambiental representativo, seção Relação dos imóveis isolados ou em conjunto selecionados – Manchas urbanas de valor ambiental



Imagem 03: Creche Marina Crespi, um dos bens selecionados pelo inventário, no ano de sua construção.

Fonte: Autor desconhecido. MARTINS, Alexandre Franco. Creche Marina Crespi, Vitruvius, jun. 2010. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/10.119/3473>. Acesso em 10 out. 2022.

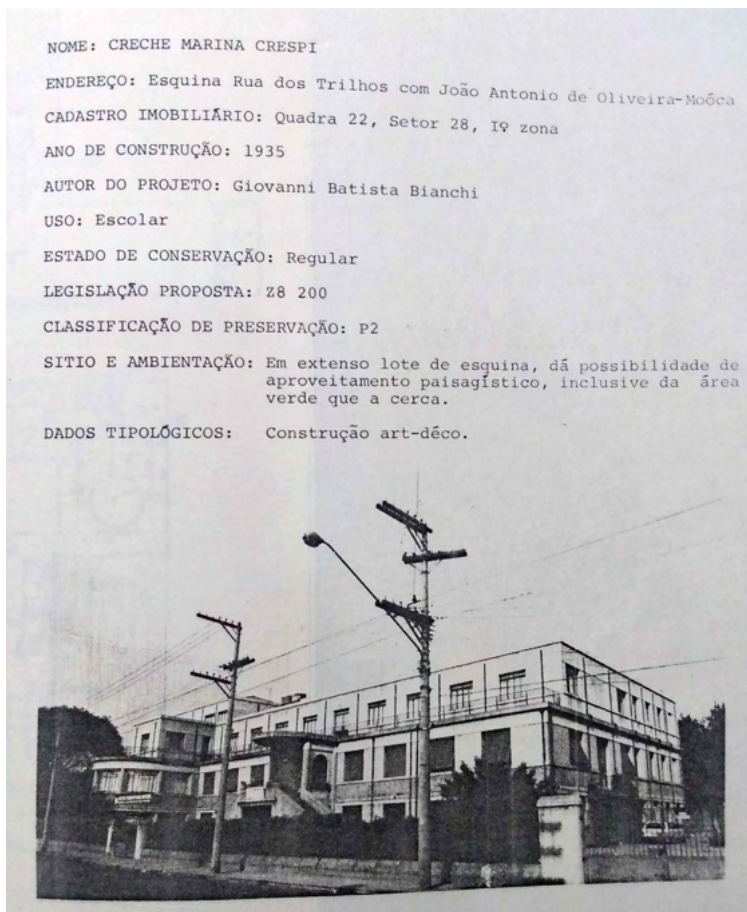


Imagem 04: Exemplo de ficha de identificação de bens

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste, 1978ª.

Além das manchas, foram identificadas três “áreas de interesse paisagístico para renovação urbana controlada”, conforme indicado no documento, por serem áreas extensas com predominância de praças e jardins, merecedores, portanto, de medidas de proteção.¹⁰⁹ As manchas (M1 – Largo da Concórdia; M2 – Brás; M3 – Indústria/Vila; e M4 – Outeiro da Penha) e áreas (A1 – Institucional, Avenida Celso Garcia; A2 – Loteamento Vila Brasil, Tatuapé; e A3 – Lar Beneficente Sírio) estão representadas no Mapa 10.

No entanto, o inventário não atingiu seu objetivo de proteger os bens selecionados, que eram passíveis de desaparecimento por influência das transformações urbanas previstas para a área, uma vez que a lista de bens indicados para enquadramento na Z8-200 foi negada pela Câmara Municipal em 1978, por pressão dos proprietários de edificações industriais incluídas na listagem, conforme relatado por Mirthes Baffi.¹¹⁰

Dos 27 bens ou conjuntos inventariados (Tabela 01), 17 foram posteriormente tombados. Se faz importante ressaltar, porém, que esses tombamentos não resultaram diretamente do inventário aqui analisado, mas sim de processos futuros. Mantendo a divisão por usos adotada pelo próprio estudo, foi analisado quais deles foram reconhecidos pelo tombamento posteriormente e quais foram “descartados”.

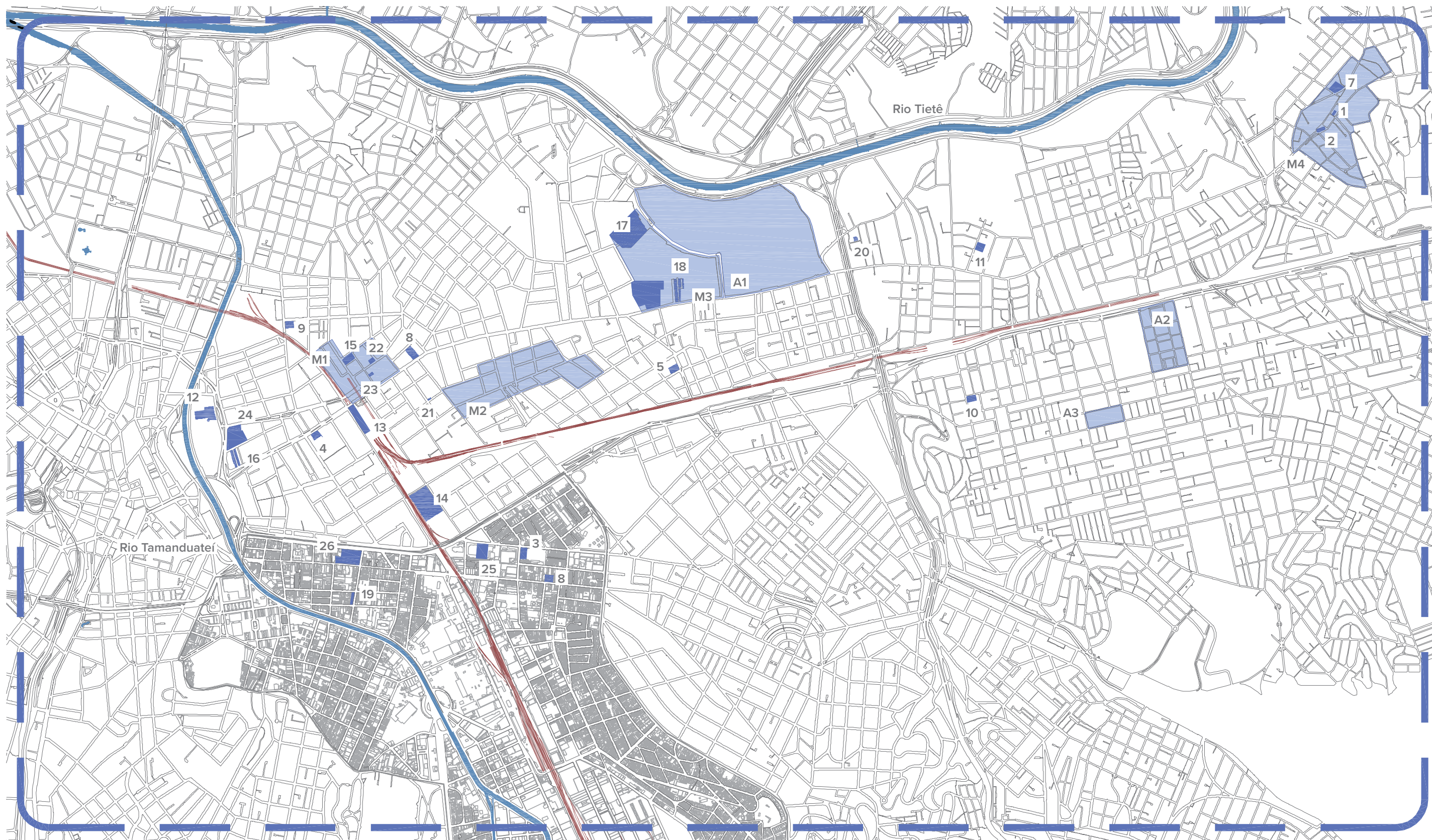
Os bens de uso religioso e assistencial foram todos tombados. Dos 8 bens educacionais identificados, 6 foram tombados, e os outros 3 bens identificados na categoria “arquitetura civil de função pública” também foram tombados posteriormente. Dos 4 bens industriais identificados, 2 foram demolidos no decorrer dos anos, e os 2 remanescentes foram tombados. A categoria que teve menor adesão aos tombamentos futuros foi a da “arquitetura civil de função privada”. Dos 5 conjuntos residenciais apontados, apenas 2 foram tombados, e o edifício de uso misto foi tombado. Dos dois cinemas indicados, nenhum recebeu a proteção via tombamento.¹¹¹

A diversidade de usos dos bens apresentada no inventário sugere uma abordagem ampla, que buscava representar diferentes aspectos do contexto social e histórico da área analisada, intenção presente no texto de

109. Idem, *ibidem*. Capítulo Patrimônio ambiental representativo, seção Relação dos imóveis isolados ou em conjunto selecionados – Área de interesse paisagístico

110. BAFFI, Mirthes, *op. cit.*, p.173.

111. A comparação entre bens inventariados e bens tombados foi feita a partir da sobreposição dos mapas desenvolvidos pela autora para a pesquisa. O mapa de bens inventariados foi feito a partir do relatório analisado em visita ao arquivo do DPH e o mapa de bens tombados foi realizado a partir das informações disponíveis na plataforma GeoSampa em março de 2022 <<http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/>>.



Mapa 10: Mapa da disposição dos bens, manchas e áreas identificados pelo território da zona leste.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste, 1978a. I desenvolvido pela autora.

A numeração dos bens coincide com a numeração apresentada na Tabela 01.

- | | | | |
|--|--------------------|--|------------------|
| | Manchas indicadas | | Hidrografia |
| | Bens identificados | | Perímetro de uso |
| | Linha férrea | | |



PATRIMÔNIO AMBIENTAL ZONA METRO-LESTE

RELAÇÃO DE BENS (ISOLADOS OU CONJUNTOS)		SITUAÇÃO
1.	Igreja do Rosário dos Homens Pretos da Penha	tombado
2.	Igreja de Nossa Senhora da Penha de França	tombado
3.	Creche Marina Crespi	tombado
4.	EEPG Romão Puiggari	tombado
5.	EE de 1º grau Amadeu Amaral	tombado
6.	CIE Padre Anchieta	tombado
7.	EEPG Santos Dumont	tombado
8.	EEPG Oswaldo Cruz	tombado
9.	CIE Carlos de Campos	tombado
10.	EEPG Visconde de Congonhas do Campo	não tombado
11.	EEPG Erasmo Braga	não tombado
12.	Palácio das Indústrias	tombado
13.	Estação do Brás	tombado
14.	Hospedaria dos Imigrantes	tombado
15.	Conjunto de residências – Largo da Concórdia	não tombado
16.	Vila Queiroga	não tombado
17.	Vila Maria Zélia	tombado
18.	Conjunto Residencial Vila Boyes	tombado
19.	Casas populares de Gregori Warchavchik	tombado
20.	Casa do Tatuapé	tombado
21.	Prédio de esquina – Rua Uruguaiana, 375	não tombado
22.	Cine Teatro Oberdan	não tombado
23.	Cine Babilônia	não tombado
24.	Gasômetro	tombado
25.	Correio	demolido
26.	Antiga Fábrica de Tecidos Labor	tombado
27.	Cotonifício Paulista	demolido

Tabela 01: Lista de bens identificados pelo inventário Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste, 1978al desenvolvido pela autora

apresentação do estudo. Já as manchas e áreas identificadas representam o intuito de inserir a trama urbana e paisagística no debate sobre o patrimônio identificado a ser preservado.

No entanto, a partir da análise dos bens que foram posteriormente tombados, pode-se perceber que uma categoria em particular teve baixa adesão ao tombamento que foi feito a posteriori – a de “arquitetura civil de função privada”. Os tombamentos posteriores, portanto, falharam no reconhecimento dos bens que representassem a dimensão cotidiana da vida dos moradores dessas áreas, ao excluir do reconhecimento do valor dos conjuntos residen-



Imagem 05: Cine Teatro Oberdan, 1940.

Fonte: Autor desconhecido. NASCIMENTO, Douglas. Cine e Teatro Oberdan, São Paulo Antiga, 10 jan. 2019. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/cine-e-teatro-oberdan/>. Acesso em: 10 out. 2022.



Imagem 06: Casas populares de Gregori Warchavchik

Fonte: Wilson Natale. Sobrados Populares de Gregori Warchavchik, São Paulo Antiga, 03 jun. 2009. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/gregori-warchavchik-na-mooca/>. Acesso em: 10 out 2022.

ciais, considerando que menos da metade dos conjuntos identificados foram tombados, e de equipamentos de lazer, como cinemas, identificados pelo inventário. A arquitetura religiosa, de função pública, com destaque para as instituições de ensino, e a industrial, incluindo os bens atrelados à ferrovia, no entanto, receberam alto índice de reconhecimento da sua relevância para a preservação da memória e história dos bairros abrangidos pelo estudo.

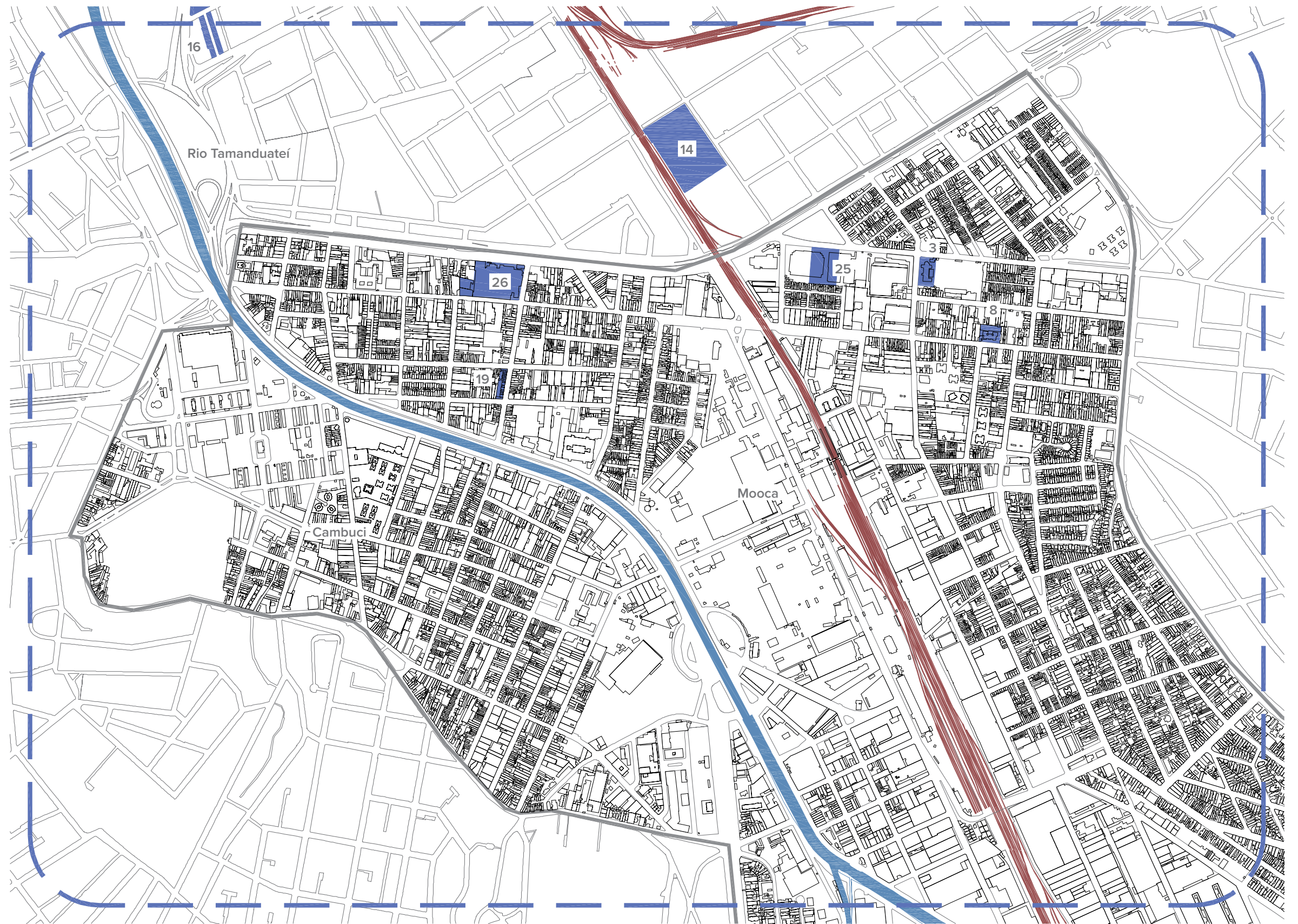
Do total de bens inventariados no estudo, cinco estão inseridos no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí (Mapa 11), objeto principal desse estudo. Desses, um foi demolido (Correios) e quatro foram posteriormente tombados, a Antiga Fábrica de Tecidos Labor, as Casas populares de Gregori Warchavchik, a Creche Marina Crespi e a EEPG Oswaldo Cruz.

1.2.2 Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste

No mesmo ano que o inventário Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste foi publicado, só que em novembro de 1978, a COGEP e o DPH¹¹² apresentaram um segundo estudo para a zona leste da cidade, o inventário Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste,¹¹³ dando continuidade ao que já havia sido

112. Assim como o inventário anterior, este também foi coordenado pelas arquitetas Carla Milano Banclowicz (DPH) e Liliana Guedes (COGEP). E equipe técnico era formada por Alexandre Luiz Rocha, Helena Saia, José Guilherme Savoy de Castro, José Horácio de A. Nascimento Costa, Luiz Alberto de Prado Passaglia, Mirthes Ivany Soares Baffi, Sarah Feldman Russo, Anita Regina Di Marco, Carmem Maria La Farina Poletto, Fernando José Martinelli, Maria Fernanda Freire Luiz, Beatriz Blay, Denise Gonçalves de Freitas, Lourdes Blanes, Maria Luiza Dutra, Silvana Di Spagna Pitombo, Walter Arruda de Menezes e Lacy M. Tsukumo Andrade.

113. SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.

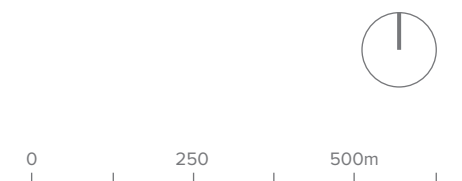


Mapa 11: Mapa de bens identificados pelo inventário Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste localizados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste, 1978a) desenvolvido pela autora.

A numeração dos bens coincide com a numeração apresentada na Tabela 01.

- Manchas indicadas
- Bens identificados
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso



apontado na apresentação do primeiro, ou seja, a necessidade de ampliar os estudos para além dos limites inicialmente propostos – a área de influência imediata da linha do Metrô Leste –, e de aprofundá-los, devido à singularidade dos bairros dentro desse perímetro ampliado. Como já mencionado, o objetivo de ambos os inventários era de identificar bens e propor medidas de preservação que antecedessem as grandes transformações urbanas decorrentes da implantação de uma nova linha de metrô.¹¹⁴

Deu-se sequência, neste segundo inventário, aos estudos dos bairros do Brás, Mooca, Belenzinho, Penha e São Miguel Paulista, acompanhando o eixo da Avenida Celso Garcia e da linha férrea paralela a ela. O texto de apresentação do inventário destaca a instalação de indústrias e respectiva população operária como características comuns aos bairros estudados, reforçando, portanto, a identidade industrial que é comumente atribuída a esses bairros.¹¹⁵

Além da análise do histórico de formação dos bairros, foram desenvolvidos mapas de análise de uso do solo, gabarito das edificações construídas e fichas de documentação para os bens identificados como de interesse de preservação. Assim, manteve-se uma abordagem de identificação do patrimônio cultural a partir de um viés urbano e paisagístico. O texto de apresentação destacou repetidamente a necessidade de vinculação entre preservação e planejamento urbano para o sucesso da preservação dos espaços urbanos:

“Além da identificação e avaliação deste patrimônio para fins de preservação, foi objetivo da equipe realizar um trabalho em que “preservação” e “planejamento” tivessem um enfoque simultâneo.”¹¹⁶

O inventário apresenta um total de 162 bens listados, incluindo os 27 apresentados anteriormente no inventário Patrimônio Ambiental Zona Metrô Leste. Desse total:

- 111 correspondem à imóveis residenciais e/ou comerciais, ou conjuntos residenciais (vilas), representando mais da metade dos bens inventariados;
- 25 correspondem ao uso industrial;
- dois estão diretamente relacionados à atividade ferroviária;
- Três a usos religiosos;
- Nove ao uso educacional;
- Três a usos voltados para o lazer (cinemas e sede de clube);

114. Idem, ibidem, p.3.

115. Idem, ibidem, p.3.

116. Idem, ibidem, p.3



Imagem 08: Vila Híppia, 1978.
Fonte: Mirthes Baffi. SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.



Imagem 09: Vila dos Bancários, 1978.
Fonte: Mirthes Baffi e J. Horácio Costa SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.

A segunda recomendação referia-se às poucas áreas verdes identificadas na região estudada, e a necessidade de sua preservação. Além de apontar três áreas verdes significativas (inseridas respectivamente nos lotes do Clube Atlético Juventus, da Cia. Antártica Paulista e do Lar Beneficente Sírio), o relatório indicava a criação de um parque junto à estação rodoviária da Penha, em um lote que seria desocupado, e sugeria que áreas não ocupadas no interior de lotes fossem identificadas e posteriormente desapropriadas para transformação em áreas verdes de uso público, principalmente nos bairros do Brás, Mooca e Belém. As recomendações referentes às áreas verdes têm um caráter bastante voltado ao exercício do planejamento urbano, uma vez que identifica áreas ociosas, no interior dos lotes, e propõem usos públicos para elas, reforçando, mais uma vez, a relação entre essa área de atuação e a preservação do patrimônio, diversas vezes defendida ao longo do inventário.

Ainda destacando a relação entre planejamento urbano e preservação do patrimônio, o inventário recomendava a realização de plano de reurbanização para o Largo da Concórdia,¹²⁰ promovendo o controle da paisagem

120. Importante espaço público localizado no bairro do Brás, o Largo da Concórdia está localizado próximo à Av. Rangel Pestana, à Estação Brás de trem, e marca o fim da Rua do Gasômetro, referências urbanas do bairro do Brás. De existência anterior à própria Estação Brás, o Largo já passou por diversas transformações ao longo dos anos, sendo reconhecido como importante centralidade de comércio (formal e informal) do bairro.

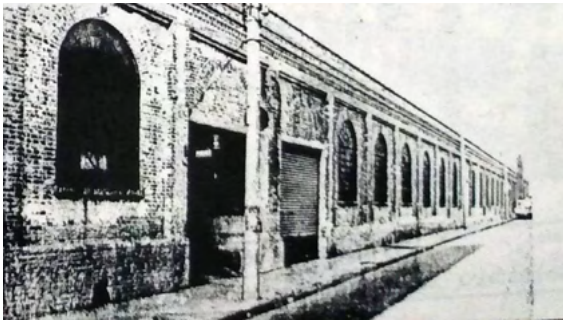


Imagem 10: Imóvel industrial na Rua da Mooca, 1978.

Fonte: Maria Luiza Dutra. SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.

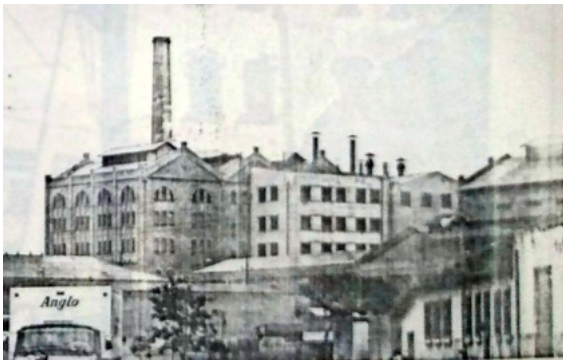


Imagem 11: Edifícios Cia. Antártica, 1978.

Fonte: Mirthes Baffi e J. Horácio Costa. SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.

circundante e a “revitalização” (termo utilizado no texto do inventário) de suas antigas funções de centro de bairro. Também indicava, ainda na escala urbana, um estudo abrangendo todas as construções industriais entre o Pari e a Mooca, para identificar seus estados de conservação e valor arquitetônico, e assim indicar quais deveriam ser preservadas e quais poderiam ser demolidas com liberação de seus lotes para uso de caráter metropolitano.¹²¹

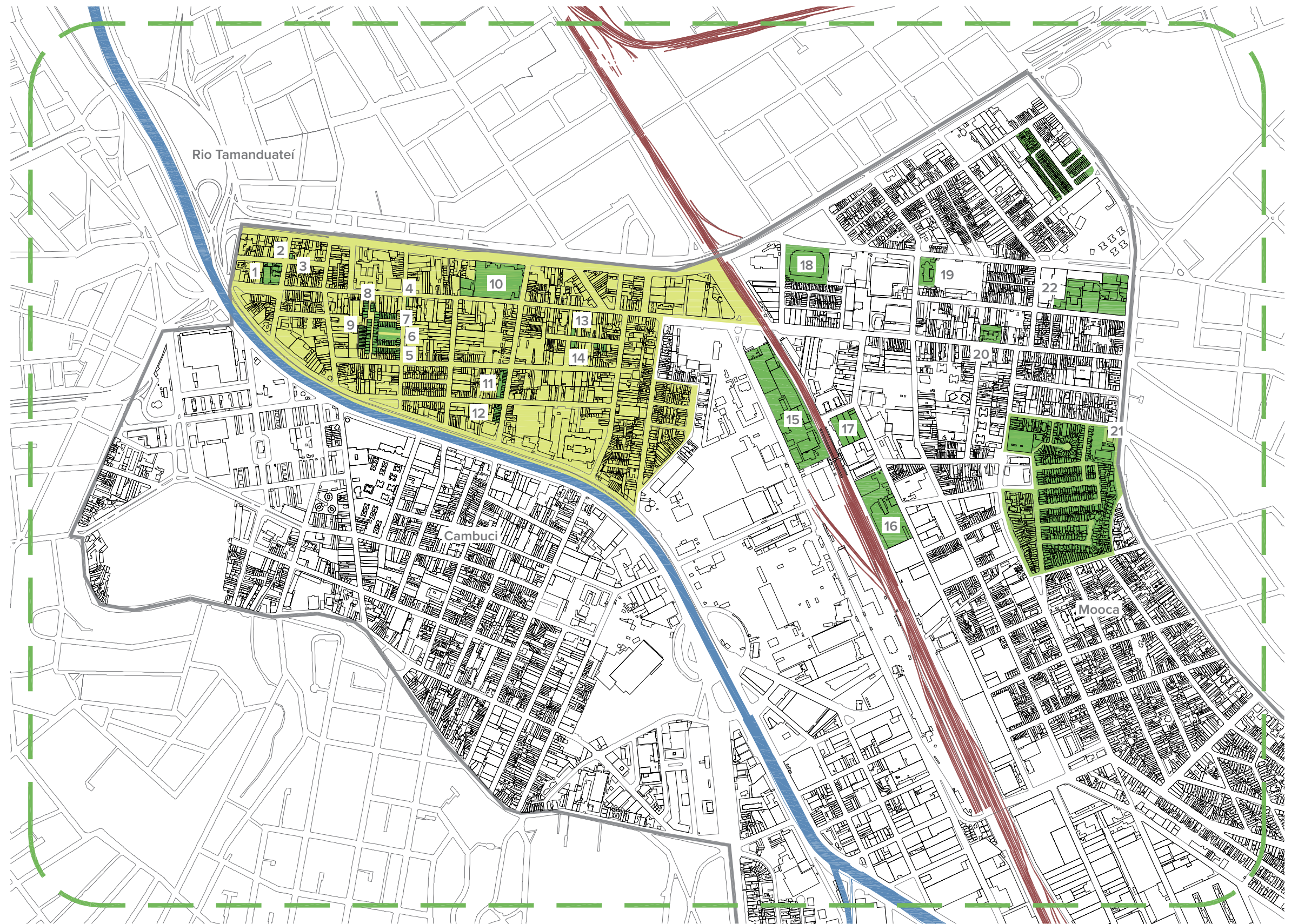
Dentre os bairros inventariados, o da Mooca é o único que se insere na área objeto desse estudo, e, portanto, ao qual se desprendeu maior aprofundamento na análise. As propostas de preservação apresentadas pelo estudo visavam preservar as características da ocupação inicial e que estavam mantidas até então: área densamente construída sem verticalização, interiorização das quadras (vilas) e alguns edifícios industriais significativos, quer pelo valor arquitetônico, quer pela importância histórica no desenvolvimento do bairro.¹²²

Para alcançar tal objetivo, além da identificação dos bens que deveriam ser preservados pelo enquadramento na Z8-200, foram indicadas duas manchas com zoneamento específico, Z9 e Z13. A primeira delas, a Z9, um uso estritamente residencial e de densidade baixa dentro de seu perímetro. Já a Z13, permitiria uma verticalização moderada, compatível com a escala dos imóveis que se pretendia preservar (Mapa 12).¹²³

121. Idem, ibidem, p.409.

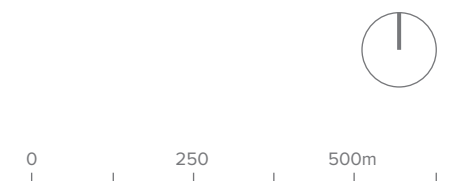
122. Idem, ibidem, p.339.

123. Idem, ibidem, p.339.



Mapa 12: Bens identificados pelo inventário Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste localizados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.l desenvolvido pela autora.
 A numeração dos bens coincide com a numeração apresentada na Tabela 02.

- Bens identificados
- Z9
- Z13
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso



PATRIMÔNIO AMBIENTAL URBANO ZONA LESTE		
RELAÇÃO DE BENS - BAIRRO DA MOOCA		SITUAÇÃO
1.	Congregação Pequenas Irmãs Divina Providencia - Casa da Roda	tombado
2.	Imóvel residencial e comercial	tombado
3.	Imóvel residencial	tombado
4.	Imóvel residencial	não tombado
5.	Vila Regina	não tombado
6.	Vilda Hilda	não tombado
7.	Vila Suzana	parcilamente dem.
8.	Vila Alvarenga	parcilamente dem.
9.	Vila Haifer Nasser	não tombado
10.	Fábrica Labor	tombado
11.	Imóveis residencias (Gregori Warchavchik)	tombado
12.	Conjunto residencial	não tombado
13.	Conjunto de imóveis residenciais	parcilamente dem.
14.	Conjunto de imóveis residenciais	parcilamente dem.
15.	Companhia Antartica Paulista / Cervejaria Bavaria	tombado
16.	Conjunto Grandes Moinhos Minetti Gamba	tombado
17.	Oficinas Da Casa Vanorden	tombado
18.	Imóvel industrial	demolido
19.	Creche Marina Crespi	tombado
20.	EE Oswaldo Cruz	tombado
21.	Vila dos Bancários	parcilamente dem.
22.	Cotonifício Crespi	tombado
23.	Vila Hippia	não tombado

Tabela 02: Bens identificados pelo inventário dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b. | desenvolvido pela autora.

Assim como o estudo anteriormente realizado pela COGEP na região leste da cidade, o inventário Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste também apresentava uma visão ampliada do patrimônio,¹²⁴ considerando não apenas os bens isoladamente, mas sim a inserção destes em seus contextos históricos, ambientais e sociais, caracterizando a sua aproximação ao tema da preservação de maneira mais ampla.

No bairro da Mooca, único bairro abrangido pelo inventário que coincide com o perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, foram identificados 23 bens para preservação (Tabela 02), sendo que nove deles foram posteriormente tombados. Desse total de 23 bens:

.....
124. Por “visão ampliada do patrimônio” entende-se a superação da prática tradicional de patrimonialização de monumentos e edifícios excepcionais, focada nos valores artísticos, arquitetônicos e históricos, portanto, uma abordagem que incentiva a inclusão de bens representativos da diversidade cultural, da vivência cotidiana e da memória popular nas práticas de preservação.



Imagem 11: Imóvel residencial na Rua da Mooca, 1978.

Fonte: J. Horácio A.N. Costa. SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.



Imagem 12: Conjunto de imóveis residenciais na Rua San Genaro, 1978.

Fonte: J. Horácio A.N. Costa. SÃO PAULO (cidade). Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste, 1978b.

- Seis são referentes ao uso industrial (apenas um não foi tombado, pois foi demolido);
- Um é referente ao uso religioso (tombado);
- Dois ao uso educacional (ambos tombados);
- 14 são referentes à uso residencial (11 conjuntos/vilas e três bens isolados).

Desses 14 de uso residencial, apenas um conjunto foi tombado – o conjunto de imóveis residenciais projetado pelo arquiteto Gregori Warchavchik. O tombamento só ocorreu décadas depois, justificado não pela sua representatividade para o bairro da Mooca, mas sim através do reconhecimento da relevância da atuação do arquiteto no contexto da arquitetura modernista paulistana ao longo do século XX.¹²⁵

Assim como no caso do inventário da Zona Metrô Leste, nenhum dos bens identificado foi enquadrado como Z8-200 pela Câmara Municipal em decorrência ao estudo elaborado. Os tombamentos ocorridos, portanto, são fruto de processos posteriores.

Ao analisar os números totais do inventário, é possível observar que essa segunda listagem apresenta, proporcionalmente, uma participação maior de

¹²⁵. Apesar de figurar em inventários desde a década de 1970, o conjunto de residências foi tombado apenas em 2018, através da Resolução 33/Conpresp/2018, junto de outra importante obra do arquiteto, o Edifício Mina Klabin, localizado nos Campos Elísios.

edifícios e conjunto de uso residencial, representando mais da metade do número total. Porém, foram justamente esses bens que não receberam a proteção do tombamento posteriormente, reforçando a ideia de uma prática de preservação voltada aos usos menos atrelados ao cotidiano, mais “excepcionais”.

Os inventários realizados na década de 1970 pela COGEP em parceria com o DPH, tornaram-se uma importante referência para as atividades posteriores da Divisão de Preservação,¹²⁶ servindo como influência para a formulação do Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo (IGEPAC-SP) em que, futuramente, pretendia caracterizar-se como um trabalho sistemático de inventários dos bairros paulistanos.¹²⁷

1.3 Os IGEPACs

A partir dos anos 1980, o DPH realizou uma série de inventários publicados através dos Cadernos do IGEPAC-SP. Sua metodologia foi estabelecida entre 1982 e 1983, e já na sequência os inventários começaram a ser realizados, tendo como unidade de inventariação os bairros. O IGEPAC-SP caracteriza-se como um trabalho sistemático, que se propõe a cobrir toda a cidade, partindo do centro e encaminhando-se para as periferias. Dessa forma, pretende-se o reconhecimento do que constitui o repertório básico do patrimônio cultural de cada bairro.¹²⁸

O IGEPAC-SP nasce com a intenção de intervir no processo de transformação inerente a qualquer cidade consolidada como São Paulo, tentando assegurar por meio da investigação e inventariação, a permanência e a manutenção do patrimônio ambiental e cultural paulistano. Entendendo que os inventários devem preceder os trabalhos tanto da área do planejamento urbano, como da atuação voltada à preservação do patrimônio cultural, como meio de reconhecimento de sua potencialidade e como ponto de partida de qualquer intervenção.¹²⁹

Conforme apontado por Nadia Somekh, os inventários do IGEPAC-SP buscam ir além da preservação pontual do bem, identificando as características urbanas que constituem o patrimônio ambiental e cultural de cada

126. RODRIGUES, Marly, 2016, op. cit.

127. BAFFI, Mirthes, op. cit. p.178.

128. Conforme informações disponibilizadas no site: www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico. Acesso em: 12 out. 2022.

129. SÃO PAULO (Cidade). Inventário geral do patrimônio ambiental e cultural: metodologia, 1985a.

bairro, registrando-as e elaborando propostas de preservação.¹³⁰

Os trabalhos são divididos em duas etapas. A primeira tem um caráter global e quantitativo, e como produto final o levantamento e identificação das manchas urbanas mais significativas do ponto de vista da proteção do patrimônio ambiental urbano. As informações coletadas nesta primeira etapa de trabalho são registradas em mapas, relatórios e fichas. A segunda etapa tem um caráter específico e qualitativo, e objetiva o aprofundamento dos estudos realizados anteriormente, chegando até o diagnóstico das necessidades e definição das propostas de proteção para manchas e bens.

Quanto ao critério de seleção de imóveis para preservação, o caderno que apresenta a metodologia do IGEPAC destaca que:

Além dos já tradicionalmente consagrados pelo seu valor histórico, artístico, arqueológico, turístico ou arquitetônico, compreende-se como patrimônio ambiental e cultural passível de preservação os elementos partícipes do processo cultural da sociedade. São considerados não só os monumentos isolados ou caso de excepcional valor, mas, principalmente, elementos representativos enquanto: pluralidade de ocorrência na paisagem, estruturação de valor ambiental, caracterização de tipos de agenciamentos urbanos, ou seja, aqueles elementos cuja valorização está na manifestação repetitiva na cidade, além daqueles de valor eminentemente afetivo para a comunidade.¹³¹

Há, porém, que se reconhecer que as experiências já realizadas apresentam algumas lacunas. Conforme apontado por Leonardo Castriota, a perspectiva urbanística adotada pelo IGEPAC-SP aproxima-se da expansão da ideia de patrimônio, mas não atinge satisfatoriamente o estudo de aspectos socioculturais:

falta ao IGEPAC-SP exatamente a abordagem daquela dimensão menos palpável da cultura, que está na base da construção social de identidades espaciais distintas, que, em última instância, permitem que cada setor da cidade seja percebido e representado de forma própria pela população.¹³²

1.3.1 O IGEPAC-Liberdade

O primeiro IGEPAC-SP realizado foi o do bairro da Liberdade,¹³³ publicado

130. SOMEKH, Nadia. Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo?, 2015.

131. SÃO PAULO (Cidade), 1985a, op. cit., p.47.

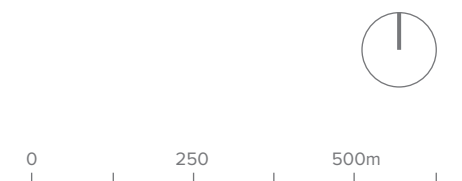
132. CASTRIOTA, Leonardo. Inventários como instrumentos de preservação, 2007.

133. SÃO PAULO (cidade). Inventário geral do patrimônio ambiental e cultural: Liberdade, 1987.



Mapa 13: Caminho histórico Glória-Lavapés
 Fonte: Resolução 25/Conpresp/2018| desenvolvido pela autora

- Caminho histórico - Glória Lavapés
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso



no ano de 1987, em um caderno síntese das pesquisas históricas, geográficas, sociológicas, da arquitetura e da urbanização do bairro. Para essa pesquisa, é importante notar que apenas uma pequena parcela do território abrangido pelos estudos do IGEPAC-Liberdade está inserida no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, tendo especial destaque o caminho histórico Glória-Lavapés e as edificações localizadas ao longo desse eixo, principalmente os antigos galpões da Light e o casario localizado no lado oposto da rua, indicados como área de possível interesse de preservação.

Esse primeiro estudo, porém, não suscitou nenhum tipo de preservação prática de imediato. Conforme apontado por Raquel Schenkman, o estudo do IGEPAC-Liberdade desencadeou, posteriormente, em 1995, um estudo desenvolvido pelo DPH para o Conpresp com uma listagem de imóveis de interesse de tombamento. No entanto, esse segundo estudo também não teve prosseguimento.¹³⁴

O IGEPAC-Liberdade foi retomado quase 30 anos depois, em 2015, quando, por ocasião do novo Plano Diretor e da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo da cidade, o DPH foi chamado a apresentar uma listagem dos bens com pedidos de tombamento que se encontravam em análise e daqueles de interesse para preservação, para enquadramento como ZEPEC¹³⁵ na Lei de Uso e Ocupação do Solo. Essa lista atualiza o documento publicado em 1987 e a listagem desenvolvida em 1995.¹³⁶

Os bens apontados foram absorvidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU), então órgão municipal atrelado ao planejamento urbano, como ZEPECs, totalizando 76 itens referentes ao IGEPAC-Liberdade (Resolução 22/Conpresp/2015). Assim, é comum às ZEPECs, apesar de denominadas “zonas”, na prática se referem à bens isolados, e, portanto, perdendo a dimensão urbana e ambiental intrínsecas ao propósito dos inventários realizados nos moldes do IGEPAC. Nenhum dos bens presente nessa listagem está inserido no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, apesar de haver significativo conjunto de edificações listadas no lado oposto

134. SCHENKMAN, Raquel. Identificação e proteção do patrimônio ambiental, cultural e urbano do bairro da Liberdade: atualização e retomada do IGEPAC-SP, 2018, p.4.

135. As Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPECs) são porções do território destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, conforme definição apresentada pela prefeitura de São Paulo em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-especial-de-preservacao-cultural-zepec/>.

A relação da ZEPEC com a preservação do patrimônio cultural será abordada no segundo capítulo desta dissertação.

136. SCHENKMAN, Raquel, op. cit., p.4.

da Rua Lavapés, já fora do perímetro.

Conforme relatado por Raquel Schenkman, muitos dos bens que foram inventariados nos anos 1980 e 1990 foram demolidos ou profundamente alterados ao longo das décadas, sendo identificados mais de 200 itens nessa situação entre a listagem de 1995 e 2015. Ainda assim, parte dos bens inventariados na década de 1980 e que ainda permaneciam íntegros foram deixados de fora das ZEPECs apontadas pela SMDU. Assim, o DPH, em 2016, solicitou abertura do processo de tombamento (Resolução 20/Conpresp/2016) incluindo os itens que haviam sido desconsiderados anteriormente.¹³⁷

O processo aberto em 2016 também buscou ampliar a patrimônio registrado para além de imóveis isolados, incluindo conjuntos urbanos, traçados viários, geomorfologia da paisagem e lugares de caráter referencial e simbólico. Dessa forma, retomou-se a intenção inicial do IGEPAC-Liberdade, e a sua preocupação com a preservação do patrimônio ambiental, cultural e urbano. Dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí se destacou a proteção do caminho histórico Glória-Lavapés, além de seus logradouros, calçadas e edificações ao longo de seu percurso, estas localizadas já fora do perímetro (Mapa 13). Em 2018, o caminho histórico foi tombado (Resolução 25/Conpresp/2018), incluindo seu logradouro e calçadas.

1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga

O bairro do Ipiranga também foi alvo de estudo do IGEPAC. Iniciado na década de 1990, o inventário teve origem a partir de estudos realizados para os tombamentos dos casarões da família Jafet,¹³⁸ localizados no entorno do Parque e Museu da Independência, e dos institutos assistenciais situados no bairro. Esses levantamentos produziram mapeamento e fichas dos bens arquitetônicos analisados para registro. As informações foram posteriormente utilizadas para instruções de tombamento do Conpresp, como será visto a seguir.

O estudo para tombamento dos casarões da família Jafet teve origem em uma solicitação feita ao DPH por membros da sociedade civil, em 1990, por meio de duas associações culturais sem fins lucrativos: a Associação

¹³⁷. Idem, *ibidem*, p.5.

¹³⁸. A família Jafet, como já mencionado no começo do capítulo, teve papel significativo no contexto do desenvolvimento do bairro do Ipiranga, através da instalação da indústria Fiação, Tecelagem e Estamparia Ipiranga Jafet S.A., no início do século XX.

Cultural Pró-Parque Modernista e a Sociedade de Preservação e Resgate de Paranapiacaba. Na ocasião, foi solicitado o tombamento de seis palacetes de estilo eclético do início do século XX,¹³⁹ localizados no bairro do Ipiranga, que serviram de residência para a Família Jafet, importante família de industriais da região do Ipiranga.¹⁴⁰ A solicitação deu origem a uma abertura de processo de tombamento em 1991 (Resolução 15/Conpresp/1991).

No entanto, apenas em 2005 foi dada continuidade à solicitação. Nesse ano, foi apresentado o estudo “Casarões do Ipiranga: proposta de tombamento”,¹⁴¹ desenvolvido pelo DPH.¹⁴² O estudo apresenta a história da família libanesa a partir da chegada de seu primeiro representante ao Brasil, em 1887, destacando o sucesso dos imigrantes árabes no setor industrial e a importância dos Jafet para o desenvolvimento do bairro do Ipiranga.

Conforme exposto no estudo através de relatos de familiares descendentes,¹⁴³ inicialmente, os quatro irmãos Jafet que imigraram para o Brasil trabalharam com comércio nas ruas 25 de março e Florência de Abreu. Após um período, os Jafet decidiram expandir os negócios. Inauguraram, em 1907, no então isolado bairro do Ipiranga, a fábrica de tecidos Fiação, Tecelagem e Estamparia Jafet S.A. Diante da dificuldade de acesso ao bairro, decidiram construir suas residências nas imediações. O Ipiranga, assim, passou a ser o berço de morada de praticamente toda a família, que construiu palacetes inspirados na arquitetura europeia e mourisca. A família Jafet ganhou ainda mais destaque durante a I Guerra Mundial, quando a importação de produtos europeus foi interrompida e a sua fortuna se multiplicou em função dos lucros que o comércio e a indústria locais obtiveram. Em 1920, a indústria Jafet chegou a empregar 4 mil operários.¹⁴⁴

A defesa do tombamento dos casarões apresentada pelo estudo recai sobre dois principais aspectos: a representatividade deles como suporte para narrar a trajetória de uma das famílias que foi uma das grandes responsáveis pelo desenvolvimento do bairro do Ipiranga; e o valor arquitetônico das

139. Os palacetes em questão estavam localizados na Rua Bom Pastor, 730, 798, 801, 825; e na Rua Costa Aguiar, 1013 e 1055.

140. Conforme expediente anexado no início do PA 1991-0.005.368-6,

141. SÃO PAULO (cidade), 1991a, op. cit.

142. O estudo foi elaborado por Helenice Diamante e Silva Haskel, com colaboração de Ana Lúcia Winther. Os trabalhos gráficos foram elaborados por Mariana Horta Rodrigues e as fotos são de Helenice Diamante.

143. Os relatos apresentados no estudo do DPH foram retirados de: GREIBER, Betty Loeb; MALUF, Lina Saigh; MATTAR, Vera Cattini. Memórias da imigração: libaneses e sírios em São Paulo. 1998.

144. SÃO PAULO (cidade), 1991a, op. cit., p. 20-22.



Imagens 13, 14 e 15: Casarões da família Jafet no Ipiranga. Localizados, em sentido horário, na Rua Bom Pastor 730, 798 e 801.

Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa. Disponível em: <https://www.descubrasampa.com.br/>. Acesso em 10 out. 20022.

construções, que revelam a herança cultural trazida pela colônia libanesa à São Paulo:

Dessa forma, dada a representatividade da Família Jafet na imigração sírio-libanesa no Brasil; a sua importância no crescimento da cidade; o seu legado cultural impresso nas obras arquitetônicas deixadas, solicitamos o tombamento definitivo dos seis imóveis, antigas residências da família.¹⁴⁵

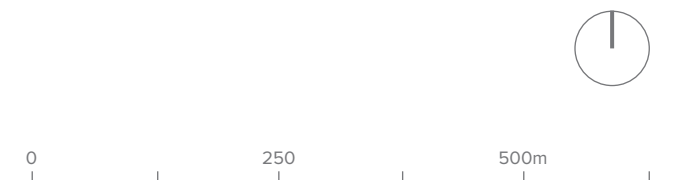
O estudo para tombamento também destacou que junto ao Parque da Independência, Museu Paulista, praças e monumentos que compõem o seu jardim e o Instituto Bom Pastor, os imóveis formam uma mancha de grande interesse histórico-arquitetônico e ambiental. Ainda realça que a preservação dos bens listados atuaria como barreira contra o processo de verticalização, pelo qual o bairro vem passando desde a década de 1970,

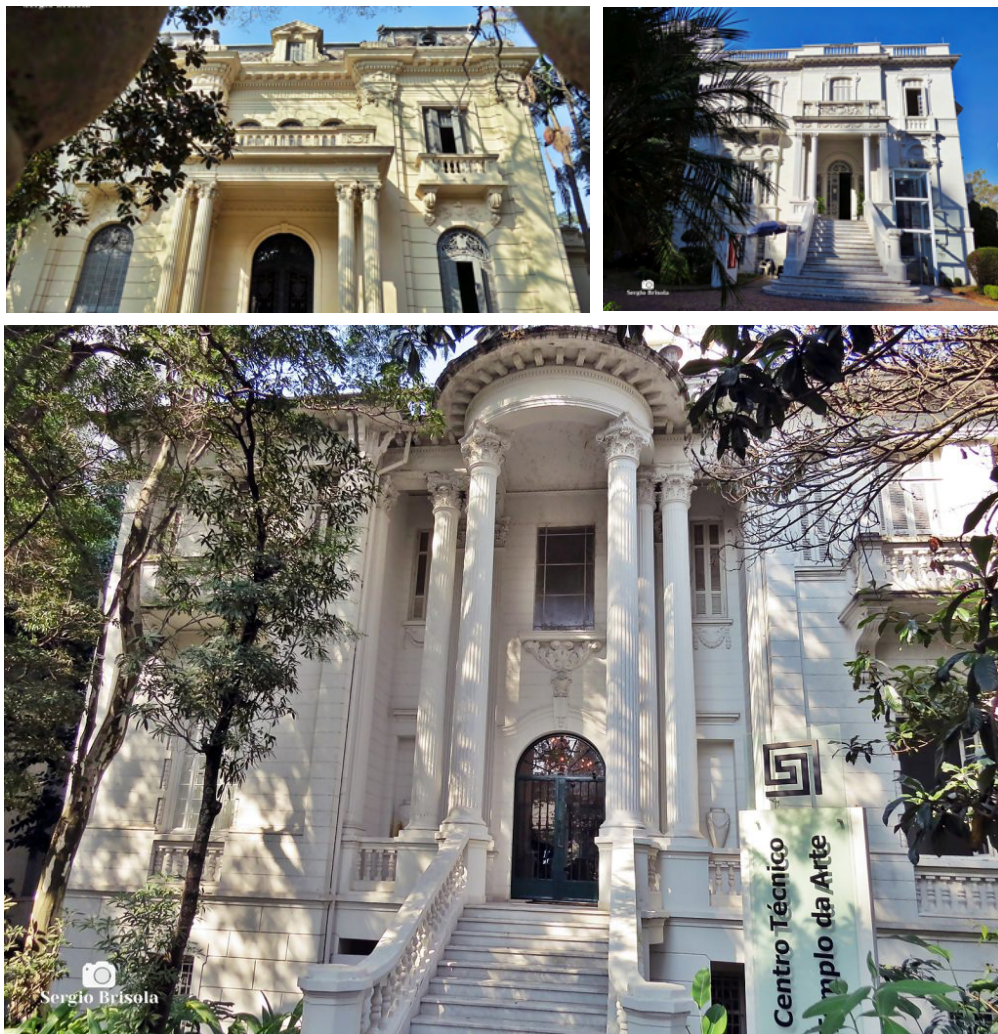
145. SÃO PAULO (cidade), 1991a, op. cit., p.24.



Mapa 14: Bens indicados para tombamento pelo estudo Casarões da família Jafet
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Casarões do Ipiranga: proposta de tombamento
 (anexado ao PA 1991-0.005.368-6), 1991al desenvolvido pela autora

- Bens identificados
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso





Imagens 16, 17 e 18 - Casarões da família Jafet no Ipiranga. Localizados, em sentido horário, na Rua Bom Pastor 825, Rua Costa Aguiar 1013 e 1055.

Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa. Disponível em: <https://www.descubrasampa.com.br/>. Acesso em 10 out. 20022.

que colocaria em risco o eixo visual criado pelo parque e a Avenida Dom Pedro I.¹⁴⁶ Nesse sentido, a proposta para tombamento apresentada pelo estudo indica a necessidade de controle de gabarito para as construções nas quadras onde estão localizados os bens indicados para preservação (Mapa 14). Os seis palacetes foram tombados em 2005, mantendo a proposta de controle de gabarito dentro das quadras onde os bens estão localizados (Resolução 05/Conpresp/2005).

Nota-se, portanto que, apesar de partir de uma leitura da excepcionalidade arquitetônica dos bens analisados e da relevância histórica de um grupo específico, o estudo também apresenta um olhar que vai além do contexto específico da família Jafet, entendendo a importância desta no histórico de

146. SÃO PAULO (cidade), 1991a, op. cit., p.23-24.

formação do bairro do Ipiranga e relevância desse conjunto de residências num cenário mais amplo, o do seu entorno e ambiência, e qual o impacto urbano que é possível decorrer da preservação ou não desses bens.

O segundo estudo que originou o IGEPAC-Ipiranga é referente aos institutos assistenciais localizados no bairro do Ipiranga. As análises sobre esse conjunto de bens assistenciais tiveram início em 1990, quando foram feitos os pedidos de tombamento do Instituto Bom Pastor e Instituto Santa Olga. Na ocasião, as técnicas Claudia Sapag Ricci e Maria Candelária Moraes deram início à pesquisa histórica sobre as instituições, e puderam constatar que em torno do Parque da Independência concentrava-se uma rede de instituições com características, origem e caráter semelhantes às dos institutos objeto inicial do estudo.¹⁴⁷

Essas instituições surgiram a partir da década de 1890, junto das primeiras ocupações registradas no bairro, na antiga Colina do Ipiranga, em áreas remanescentes das propriedades do Conde José Vicente de Azevedo e Engenheiro Luiz Pucci, doadas a congregações religiosas. As instituições eram voltadas para a formação de crianças e jovens pobres, oferecendo educação moral, religiosa e profissional, sendo que às meninas, estava reservado o aprendizado de trabalhos domésticos e manuais, e aos meninos, ofícios como carpintaria, marcenaria, tipografia, entre outros.¹⁴⁸ As instituições constituíam uma tentativa de resposta ao quadro de tensões sociais presentes na cidade de São Paulo na virada do século XIX para o XX, quando vivenciou um crescimento acelerado de sua população, que resultou no aumento de desempregados e menores abandonados.¹⁴⁹

A intenção era que o tombamento olhasse para essas instituições como um conjunto representativo da forma como instituições privadas e religiosas constituíam-se como resposta às questões sociais presentes na virada do século, como o abandono, a miséria, a falta de mão de obra qualificada, a desorganização de antigas relações sociais etc.¹⁵⁰ Assim sendo, foi criada uma nova lista¹⁵¹

147. Conforme indicado em: SÃO PAULO (cidade). Estudo de tombamento do conjunto de 12 imóveis dos antigos institutos assistenciais e de ensino no bairro do Ipiranga. PA 1991-0.007.359-0, 1991b.

148. Conforme apresentado no APT de 4 edificações dos antigos institutos assistenciais e de ensino no bairro do Ipiranga (Resolução 05/Conpresp/2001). PA 1992-0.007.359-0. p.12.

149. Idem, *Ibidem*. p.13.

150. Conforme indicado nos estudos para o tombamento de conjunto de 12 imóveis dos antigos institutos assistenciais e de ensino no bairro do Ipiranga. PA 1992-0.007.359-0

151. A lista era composta por dois edifícios do Educandário Sagrada Família, pelo Instituto Cristóvão Colombo, Instituto Maria Imaculada, Colégio São Francisco Xavier, Instituto Padre Chico, Semi-internato Nossa Senhora Auxiliadora, Seminário João XXII, Instituto Bom Pastor e Instituto Santa Olga.



Imagem 19: Educandário Sagrada Família.
Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa.
Disponível em: <https://www.descubrasampa.com.br/2018/07/educandario-sagrada-familia.html>. Acesso em 10 out. 20022.



Imagem 20: Instituto Maria Imaculada.
Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa.
Disponível em: <https://www.descubrasampa.com.br/2018/10/instituto-maria-imaculada-colegio-maria-imaculada.html>. Acesso em 10 out. 20022.

de edifícios para estudo de abertura de tombamento (PA 1992–0.007.359-0), todos sedes de instituições privadas, mantidas por congregações religiosas e com finalidade assistencialistas. Em 1991, o Conpresp indicou ser favorável à abertura do processo, destacando a necessidade de proteger o patrimônio histórico a cultural presente no bairro ameaçado pelos interesses imobiliários que levam à “degradação e perda de identidade do bairro”. Também identifica que os bens listados são relevantes para compreensão do início de ocupação do bairro por seu papel social ao longo dos anos.¹⁵²

O estudo realizado para o processo de tombamento foi apresentado mais de uma década depois (2005), incluindo no processo mais quatro institutos assistenciais indicados posteriormente pelo processo PA 2007-0.005.608-0, em solicitação feita pelo próprio DPH. Ao final, as edificações compreendidas neste pedido, que somava os dois processos citados, eram as seguintes:¹⁵³

Todos os bens indicados nos dois processos foram tombados, sem área envoltória, porém indicando que novas construções dentro dos lotes dos bens tombados deveriam respeitar o gabarito máximo de 10m de altura, com exceção da Clínica Infantil do Ipiranga, para a qual foram permitidas construções de até 16m de gabarito dentro do lote (Resolução 06/Conpresp/2007).

Além dos dois processos de tombamento aqui citados, o IGEPAC-Ipi-

¹⁵². Memorando 279/79 anexado ao SÃO PAULO (cidade). 1991b, op.cit.

¹⁵³. Os institutos Bom Pastor e Santa Olga, que originaram o estudo dos bens assistenciais no Ipiranga foram tombados anteriormente, em processos diferentes.



Imagem 21: Juvenato Santíssimo Sacramento.

Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa. Disponível em : <https://www.descubrasampa.com.br/2018/10/antigo-juvenato-santissimo-sacramento-need-unesp.html>. Acesso em 10 out. 2022.



Imagem 22: Clínica Infantil do Ipiranga.

Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa. Disponível em : <https://www.descubrasampa.com.br/2018/09/hospital-dom-antonio-alvarenga-clinica-infantil-do-ipiranga.html>. Acesso em 10 out. 2022.

INSTITUTOS ASSISTENCIAIS DO IPIRANGA		
	RELAÇÃO DE BENS	SITUAÇÃO
1.	Educandário Sagrada Família	tombado
2.	Internato Nossa Senhora Auxiliadora	tombado
3.	Noviciado Nossa Senhora das Graças	tombado
4.	Grupo Escolar São José	tombado
5.	Orfanato Cristóvão Colombo	tombado
6.	Seminário João XXIII	tombado
7.	Clínica Infantil do Ipiranga	tombado
8.	Seminário Central do Ipiranga	tombado
9.	Instituto Padre Chico	tombado
10.	Juvenato Santíssimo Sacramento	tombado
11.	Instituto Maria Imaculada	tombado
12.	Colégio São Francisco Xavier	tombado

Tabela 03: Relação de institutos assistenciais tombados no Ipiranga

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo de tombamento do conjunto de 12 imóveis dos antigos institutos assistenciais e de ensino no bairro do Ipiranga. PA 1991-0.007.359-0, 1991bl desenvolvido pela autora

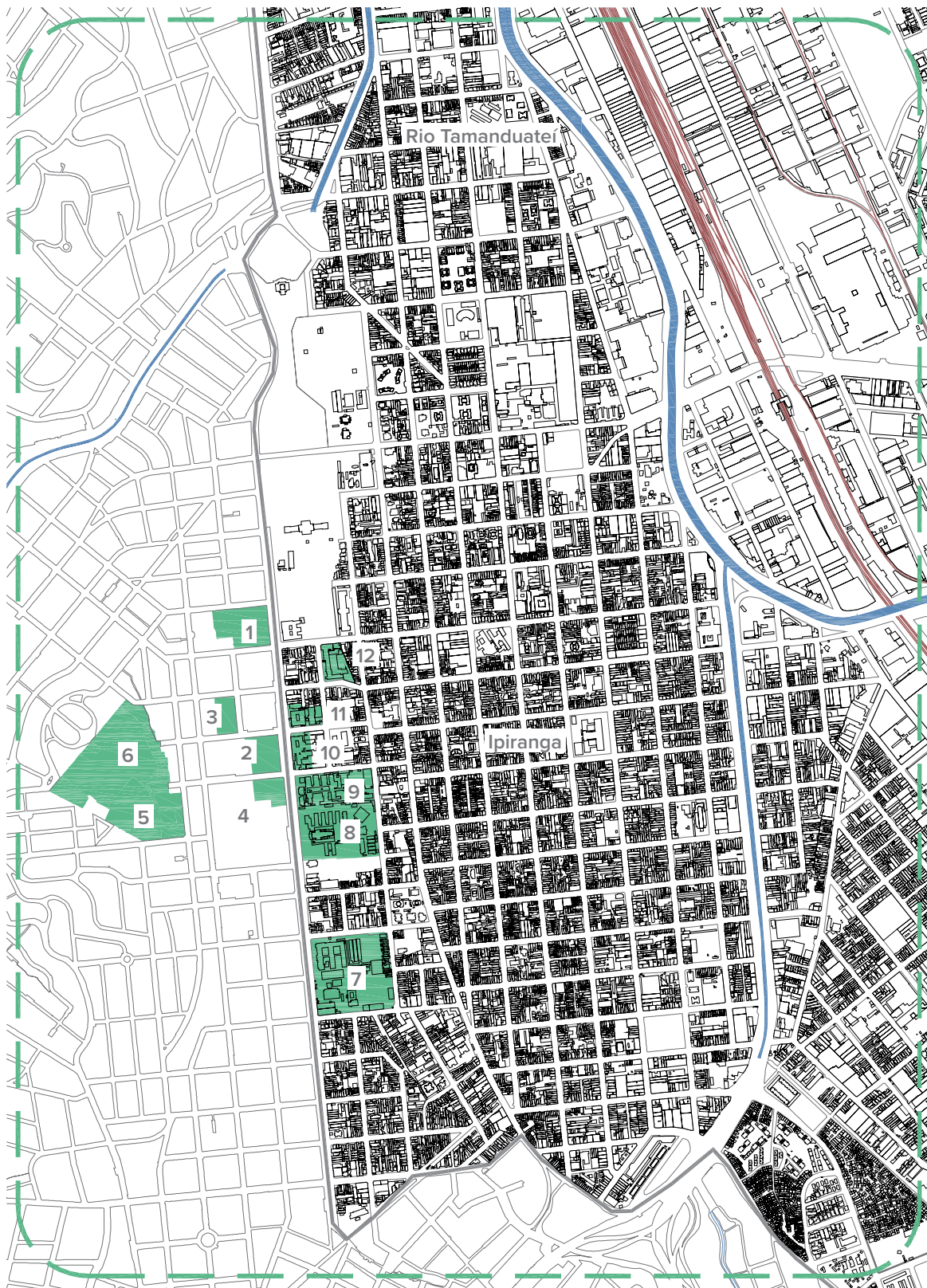


Imagem 23: Grupo Escolar São José.

Fonte: Sergio Brisola. Descubra Sampa. Disponível em: <https://www.descubrasampa.com.br/2018/09/edificio-do-grupo-escolar-sao-jose.html>. Acesso em; 10 out. 2022.

ranga também incluiu o estudo para tombamento do Riacho do Ipiranga, desde a sua nascente até a foz, identificado pelo PA 2002-0.0248.230-4. No entanto, não foi encontrado no site da prefeitura resolução de abertura de tombamento, nem resolução de tombamento para o riacho.

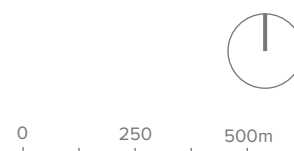
Em 2015, o DPH apresentou um estudo complementar ao IGEPAC-Ipiranga, sob coordenação das arquitetas Aline Faiwichow Estefam e Ana Lúcia F. M. S. Bragança Winther. O estudo tinha como objetivo fornecer dados sobre o patrimônio existente no bairro para a SP-Urbanismo, tendo em vista as profundas transformações que a região poderá sofrer nos próximos anos, devido a formulação dos planos urbanísticos previstos para a área, em especial a Operação Urbana objeto de estudo desta pesquisa. Além de oferecer uma lista do patrimônio cultural protegido por leis estaduais, municipais e federais, o DPH atualizou o IGEPAC-complementar bairro do Ipiranga, com uma nova proposta de proteção de bens e áreas urbanas de interesse cultural, que seriam posteriormente encaminhadas ao Conpresp para abertura de processo de tombamento. Para esse estudo, foi firmada uma parceria com a Universidade São Judas, cuja equipe era composta por alunos do curso de Arquitetura e Urbanismo da universidade, sob orientação



Mapa 15: Bens indicados para tombamento pelo estudo Institutos Assistenciais do Ipiranga

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo de tombamento do conjunto de 12 imóveis dos antigos institutos assistenciais e de ensino no bairro do Ipiranga. PA 1991-0.007.359-0, 1991b I desenvolvido pela autora. A numeração dos bens coincide com a numeração apresentada na Tabela 03.

- Bens identificados
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso



das Professoras Andrea de Oliveira Tourinho, Eneida de Almeida e Paula de Vincenzo Fidelis Matos Belfort.¹⁵⁴

Inicialmente, o estudo apresenta brevemente a evolução histórica dos planos urbanos para o bairro, a partir da proposta da Diagonal Sul apresentada no Plano Diretor Estratégico de 2004, primeira proposta de operação urbana que abrangia o bairro do Ipiranga (e que será posteriormente apresentada), até a proposta mais recente, a da OUC Bairros do Tamanduateí. Também expõe um breve histórico da formação urbana do bairro, destacando a importância histórica e cultural dos principais bens e conjuntos já reconhecidos e tombados: o conjunto formado pelo eixo da Avenida Dom Pedro I, passando pelo Parque da Independência, Museu Paulista e Praça do Monumento, e o eixo da Avenida Nazaré, que conecta estes a vários dos bens assistenciais tombados já citados nesse capítulo, e o conjunto dos casarões da família Jafet.¹⁵⁵

A partir deste histórico de formação urbana, o estudo apresenta bens identificados como patrimônio no bairro, e que, portanto, inspiram preservação diante dos planos urbanos. O estudo buscou dar continuidade ao processo de proteção dos demais bens identificados no IGEPAC-Ipiranga de 1992 e que não haviam ainda sido protegidos, além de ampliar a listagem, localizando imóveis de interesse indicados à proteção em outras solicitações protocoladas junto ao Conpresp pela Câmara dos Vereadores e a sociedade civil. Dessa forma, o novo estudo não só retoma o anterior, como também o amplia.

Os bens que já estavam tombados ou com pedido de tombamento aberto no perímetro totalizavam 24 bens, e podiam ser divididos basicamente entre quatro grupos principais. O primeiro deles é o conjunto formado pelo Parque da Independência, Museu Paulista e Praça do Monumento (tombados pelo Condephaat desde a década de 1970, e Iphan e Conpresp desde a década de 1990), acrescido do marco quilométrico do Ipiranga, que, na época do estudo, estava com processo de tombamento aberto.

O segundo grupo é composto pelos imóveis da família Jafet, tombados em 2005 como já visto anteriormente neste capítulo. O terceiro grupo é formado por institutos assistenciais religiosos, composto pelos bens presentes no estudo já analisado neste capítulo, acrescidos da Capela do bom Jesus

154. Os estudos desenvolvidos tanto pelo DPH, quanto pela Universidade São Judas Tadeu, estão reunidos no PA 2015-0.293.943-2.

155. SÃO PAULO (cidade). 2015c, op. cit, p. 640-644.



Imagem 24: Conjunto de casas geminadas na Rua Jorge Moreira.

Fonte: Google Earth. Acesso em: 23 set. 2022



Imagem 25: Subestação de distribuição de energia.

Fonte: Google Earth. Acesso em 23 set. 2022

do Horto que foi tombada pelo Conpresp em 1994.

O quarto e último grupo é formado por bens de usos diversos, mas que estabelecem uma unidade por advirem do mesmo processo de pedido de abertura de tombamento em função das ZEPECs criadas pela SMDU quando da criação da nova Lei de Uso e Ocupação do Solo de 2004. Estão nesse grupo um terreno do antigo Instituto Bom Pastor, uma antiga residência e o edifício da Biblioteca Municipal do Ipiranga.

Já os bens que foram incluídos nesse estudo complementar pertencem a tipologias arquitetônicas diversificadas e foram agrupadas pelo próprio relatório pelos seus usos, assim relacionando:

- Oito conjuntos residenciais;
- Dois bens religiosos;
- Quatro bens institucionais;
- Uma subestação de energia;
- Um edifício industrial.

Cada um dos bens inventariados pelo estudo foi apresentado por meio

IGEPAC-COMPLEMENTAR DO IPIRANGA		
RELAÇÃO DE BENS		SITUAÇÃO
1.	Casarão	tombado
2.	Conjunto de casas geminadas	tombado
3.	Antigo casarão	tombado
4.	Subestação de distribuição de energia	tombado
5.	Sobrados geminados	tombado
6.	Sobrados geminados	tombado
7.	Creche Catarina Laboure	tombado
8.	Igreja de São José	tombado
9.	Colégio São José dos Padres do Sion	tombado
10.	Prefeitura Regional do Ipiranga	tombado
11.	Igreja de N. Sra. Aparecida	tombado
12.	Escola Estadual Professor José Escobar	não tombado
13.	Conjunto de sobrados geminados	tombado
14.	Conjunto de sobrados geminados	tombado
15.	Conjunto de sobrados geminados	tombado
16.	Fábrica Linhas Corrente	não tombado

Tabela 04: Relação de bens inventariados no IGEPAC – complementar do Ipiranga





Fonte: SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – complementar do Ipiranga (anexado ao PA 2015-0.293.943-2), 2015 | desenvolvido pela autora

de fichas de identificação, que incluíam a localização do bem (endereço e mapa de localização), foto da situação atual e algumas anotações referentes às características dos edifícios:

No próprio ano de 2015 foi aprovada a abertura do processo de tombamento dos bens listados pelo estudo, porém, apenas em 2017, os trabalhos para conclusão de tombamento foram retomados. Na ocasião, a arquiteta do DPH, Ana Lúcia F. M. S. Bragança Winther, apresentou documento com justificativas que corroboraram o pedido de tombamento dos bens inventariados pelo estudo:

Em alguns casos, o conjunto de bens selecionados pode parecer, antes de qualquer consideração, composto por elementos isolados entre si, tanto fisicamente (localizados distantes uns dos outros), quanto aos tipos arquitetônicos que representam, porém entendemos que as características de referência histórica e de paisagem estão diretamente ligadas ao bairro e aos demais bens já tombados nessa área. A diversidade dos bens indicados permite depreender que as tipologias se interrelacionam, configurando-se como um conjunto de bens significativos que referenciam a história e a formação do bairro Histórico do Ipiranga.¹⁵⁶

156. SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – complementar do Ipiranga (anexado ao PA 2015-0.293.943-2), 2015, p.1073.

Identificação: IPI 16 – QUADRA COM CONJUNTO DE SOBRADOS GEMINADOS		Identificação: FÁBRICA LINHAS CORRENTE	
Pref. Regional: IPIRANGA		Pref. Regional: Ipiranga	
Setor: 050		Setor: 040	Quadra: 157
Quadra: 114		Lote: 1	
Lote: 0004-2, 0006-3, 0007-7, 0008-5, 0009-3, 0011-5, 0015-8, 0016-6		Rua	
Tipo de Logradouro:		Avenida	
<input checked="" type="checkbox"/> Rua <input type="checkbox"/> Alameda <input type="checkbox"/> Caminho <input type="checkbox"/> Fazenda <input type="checkbox"/> Rodovia <input type="checkbox"/> Viala		<input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Escadaria <input type="checkbox"/> Galeria <input type="checkbox"/> Travessa	
<input type="checkbox"/> Praça <input type="checkbox"/> Beco <input type="checkbox"/> Estação <input type="checkbox"/> Largo <input type="checkbox"/> Viaduto		<input type="checkbox"/> Aeroporto <input type="checkbox"/> Bloco <input type="checkbox"/> Estrada <input type="checkbox"/> Parque <input type="checkbox"/> Vila	
Endereço: Rua Silva Bueno, 2662 a 2576. Rua Greenfeld, 234 a 275; Rua Lino Coutinho, 2013 a 2071		Endereço: Rua do Manifesto	
Número:		Número: 705	
Complemento:		Complemento:	
 		 	
Mapa Digital, 2004		Mapa Digital, 2004	
Foto geral - Autor: Thais Nascimento Data: 16/02/2017		Foto geral - Autor: Mariana Data: 10/04/17	
Data de construção: década de 1950		Data de construção: Início em 1907	
Caracterização:		Caracterização:	
<input type="checkbox"/> Edifício Isolado <input type="checkbox"/> Conjunto de edifícios <input checked="" type="checkbox"/> Conjunto arquitetônico		<input type="checkbox"/> Edifício Isolado <input type="checkbox"/> Conjunto de edifícios <input checked="" type="checkbox"/> Conjunto arquitetônico	
Número de Pavimentos: 2 a 4		Número de Pavimentos: Térreo + 1	
Autor do Projeto: Não Identificado		Autor do Projeto: Não Identificado	
Colaboradores:		Colaboradores:	
Arquitetura: Não Identificado		Arquitetura: Não Identificado	
Estrutura: Não Identificado		Estrutura: Não Identificado	
Construção: Família Silva Bueno Samarone		Construção: Não Identificado	
Outros: Família Silva Bueno Samarone		Outros:	
Estado de Conservação:		Estado de Conservação:	
<input type="checkbox"/> Ótimo <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Péssimo		<input type="checkbox"/> Ótimo <input type="checkbox"/> Bom <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Ruim <input type="checkbox"/> Péssimo	
Uso Original: Indústria		Uso Original: Indústria	
Estado de Conservação:		Estado de Conservação:	
<input type="checkbox"/> Inalterado <input type="checkbox"/> Parcialmente alterado <input type="checkbox"/> Muito alterado		<input type="checkbox"/> Inalterado <input type="checkbox"/> Parcialmente alterado <input type="checkbox"/> Muito alterado	
Uso Atual: Indústria		Uso Atual: Indústria	
Grau de Alteração:		Grau de Alteração:	

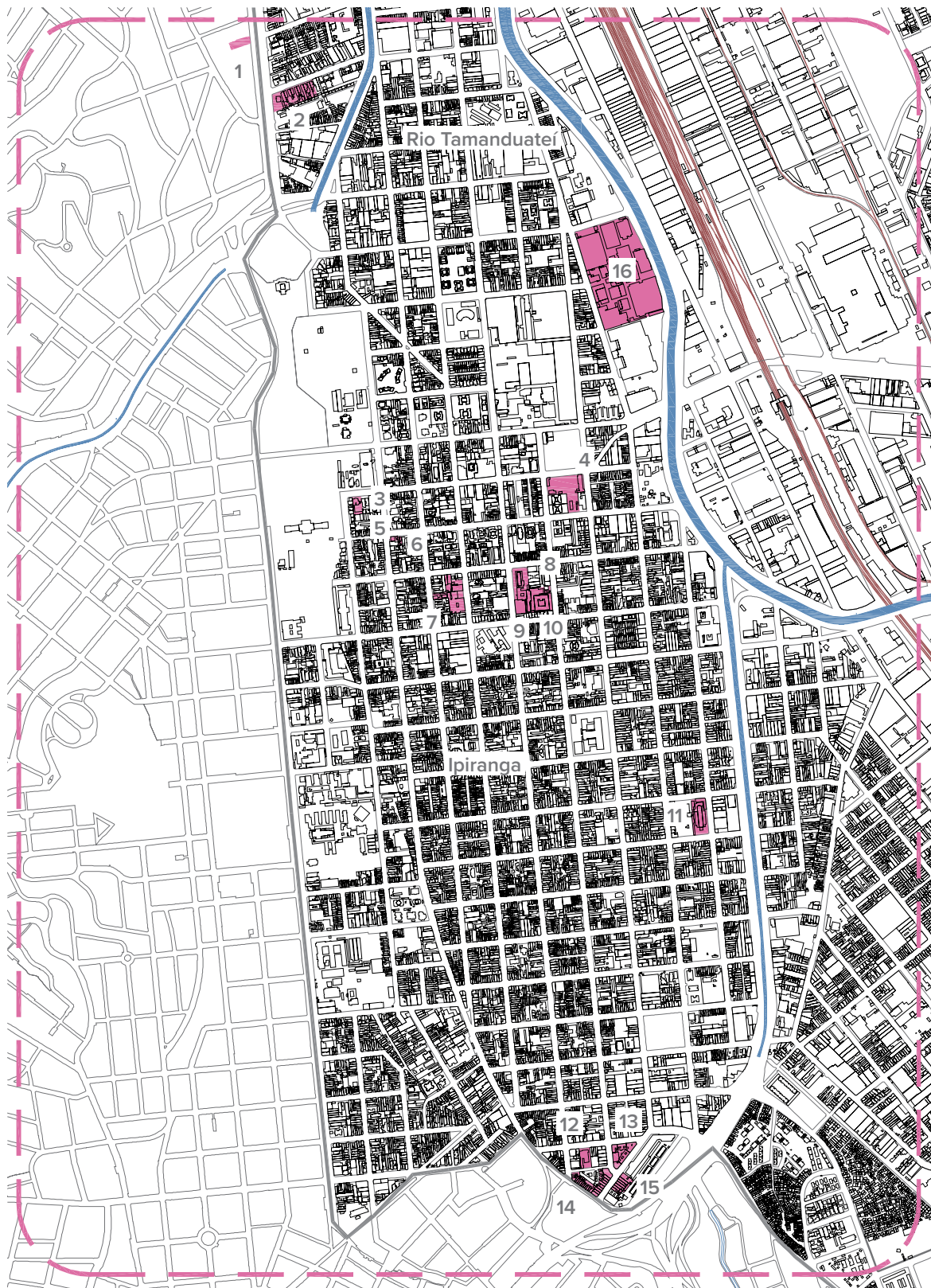
Imagens 26 e 27: Fichas de identificação do IGEPAC-complementar Ipiranga
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – complementar do Ipiranga (anexado ao PA 2015-0.293.943-2), 2015c.

Do total de 16 bens e conjuntos para os quais se pediu o tombamento, 14 foram tombados pela Resolução nº 14/Conpresp/2018. Ficaram de fora a Escola Estadual Professor José Escobar e a Fábrica Linhas Correntes.

O IGEPAC-complementar do Ipiranga se apresenta como um estudo bastante sucinto quando comparado com os inventários realizados pela COGEP na década de 1970 e ao IGEPAC-Liberdade, já analisados nesse capítulo. Dos 16 bens selecionados pelo inventário, metade corresponde a bens ou conjuntos residenciais, sem terem sido ressaltados valores excepcionais para a seleção destes. Essa abordagem reflete a metodologia indicada na década de 1980 para os inventários do IGEPAC, que reforçava que não deveriam ser identificados como patrimônio cultural apenas monumentos e casos de excepcional valor, mas, principalmente, elementos representativos da vida cotidiana dos bairros, “cuja valorização está na manifestação repetitiva na cidade”.¹⁵⁷

Diferentemente do que foi observado como desdobramento dos inventários realizados pela COGEP analisados nessa pesquisa, cujos conjuntos residenciais tiveram baixíssima aderência aos tombamentos posteriores, a adesão dos bens e conjuntos residenciais do IGEPAC-complementar do Ipiranga é total, validando a identificação de bens realizada pelo inventário.

157. SÃO PAULO (Cidade), 1985a, op. cit., p.47.



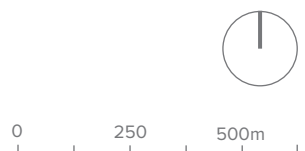
Mapa 16: Bens indicados para tombamento pelo IGEPAC-complementar Ipiranga

Fonte: SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – complementar do Ipiranga (anexado ao PA 2015-0.293.943-2), 2015c.

Desenvolvido pela autora.

Relação dos números com os da Tabela 04

- Bens identificados
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso



1.3.3 O IGEPAC-Cambuci

O IGEPAC-Cambuci, apresentado em 2015, assim como o complementar do Ipiranga, faz inicialmente uma breve apresentação das operações urbanas já propostas pela municipalidade que incidem sobre o território do bairro – da Operação Diagonal Sul até a OUC Bairros do Tamanduateí. Como é comum aos IGEPACs, o estudo expõe um histórico da ocupação do bairro, do início da ocupação de chácaras ao longo do Rio Tamanduateí, passando pelo seu processo de industrialização, com ênfase na presença de imigrantes e operários no bairro, até os dias atuais.

Da mesma maneira que o IGEPAC-complementar do Ipiranga, foi estabelecido para o desenvolvimento deste estudo uma parceria a partir de um convênio firmado entre o DPH¹⁵⁸ e a Universidade São Judas.¹⁵⁹ O estudo apresentado pela universidade trazia um histórico do bairro e das edificações apontadas como de interesse de preservação, além de estudos volumétricos dos bens e de seus entornos imediatos, demonstrando especial atenção à questão da ambiência.

Ao longo do texto sobre o histórico de ocupação do bairro, são destacados imóveis e conjuntos relevantes para a compreensão desse processo, como o casario ao longo da Rua do Lavapés e o conjunto de galpões da Light na mesma rua, o edifício que abrigou a loja da Mesbla localizado junto à Avenida do Estado, e o Conjunto Residencial da Várzea do Carmo, o primeiro conjunto do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Industriários (IAPI) construído na cidade de São Paulo. Cita também indústrias importantes na formação do bairro, como a Penteado, de tecidos, a Ramezoni, de chapéus, e a Fábrica Sudam, de cigarros. Essas edificações, no entanto, já haviam sido demolidas no início do estudo.

A demolição acabou sendo o mesmo destino de um dos conjuntos mais representativo e simbólico da região, o conjunto de galpões da Light, também conhecido como Oficinas do Cambuci. Esse conjunto simboliza tanto o processo histórico de ocupação da área, como o processo de destruição do patrimônio cultural, mesmo tendo lugar de destaque nos inventários dos

158. A equipe do DPH era composta pelas arquitetas Ana Lúcia Bragança Winther, Dalva Thomaz, Raquel Schenkman, Rita Cassia Alves e Vânia L. Katz, e os estagiários Max Heringer e Thais Barboza.

159. A equipe era composta por alunos do curso de Arquitetura e Urbanismo da universidade, sob orientação das Professoras Andrea de Oliveira Tourinho, Eneida de Almeida e Paula de Vincenzo Fidelis Matos Belfort.



Imagem 28: Casario remanescente na Rua do Lavapés.

Fonte: Google Earth. Acesso em: 23 set. 2022



Imagem 29: Conjunto Residencial da Várzea do Carmo.

Fonte: Autor desconhecido. Habitação como centralidade urbana: o Conjunto Residencial da Várzea do Carmo. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/949286/habitacao-como-centralidade-urbana-o-conjunto-residencial-da-varzea-do-carmo>. Acesso em 14 out. 2022.

IGEPACs Liberdade e Cambuci.

Os galpões estavam localizados em um terreno na várzea do Tamandateí, que deixou de fazer parte da parcela alagável a partir das obras de retificação do rio. Nessa área foram instaladas as primeiras oficinas e estúbulos de bondes à tração animal. A localização era estratégica, junto ao Caminho do Lavapés, que conectava o núcleo original da cidade à Santos. Em 1901, a Light adquiriu os primeiros terrenos dessa gleba e ampliou as instalações dos galpões existentes, além da construção de novos grandes galpões modulares, com as características típicas dos edifícios fabris dessa região da cidade, organizados ao longo de vias internas de circulação.¹⁶⁰

As oficinas que funcionavam dentro desses galpões foram progressivamente sendo desativadas e, em 2012, o terreno foi vendido para uma incorporadora imobiliária. Em 2013, foi realizada consulta junto ao Conpresp sobre a possível existência de proteção legal para o imóvel, e, constatada a inexistência, todo o conjunto foi demolido entre agosto e outubro de 2014. O imóvel foi, portanto, retirado do inventário na ocasião do pedido de abertura de processo de tombamento, uma vez que não existia mais nenhuma

¹⁶⁰. TOURINHO, Andréa de Oliveira; PIRES, Walter. Como anda a temperatura no Cambuci? Patrimônio industrial e dinâmicas urbanas na demolição das antigas oficinas da Light em São Paulo, 2016.



Imagem 30: Localização do conjunto de galpões no mapa Sara Brasil, de 1930.

Imagem 31: Foto do bairro do Cambuci, com o conjunto de galpões ao fundo.

Fonte: TOURINHO, Andréa de Oliveira; PIRES, Walter. Como anda a temperatura no Cambuci? Patrimônio industrial e dinâmicas urbanas na demolição das antigas oficinas da Light em São Paulo. Vitruvius, jun. 2016.

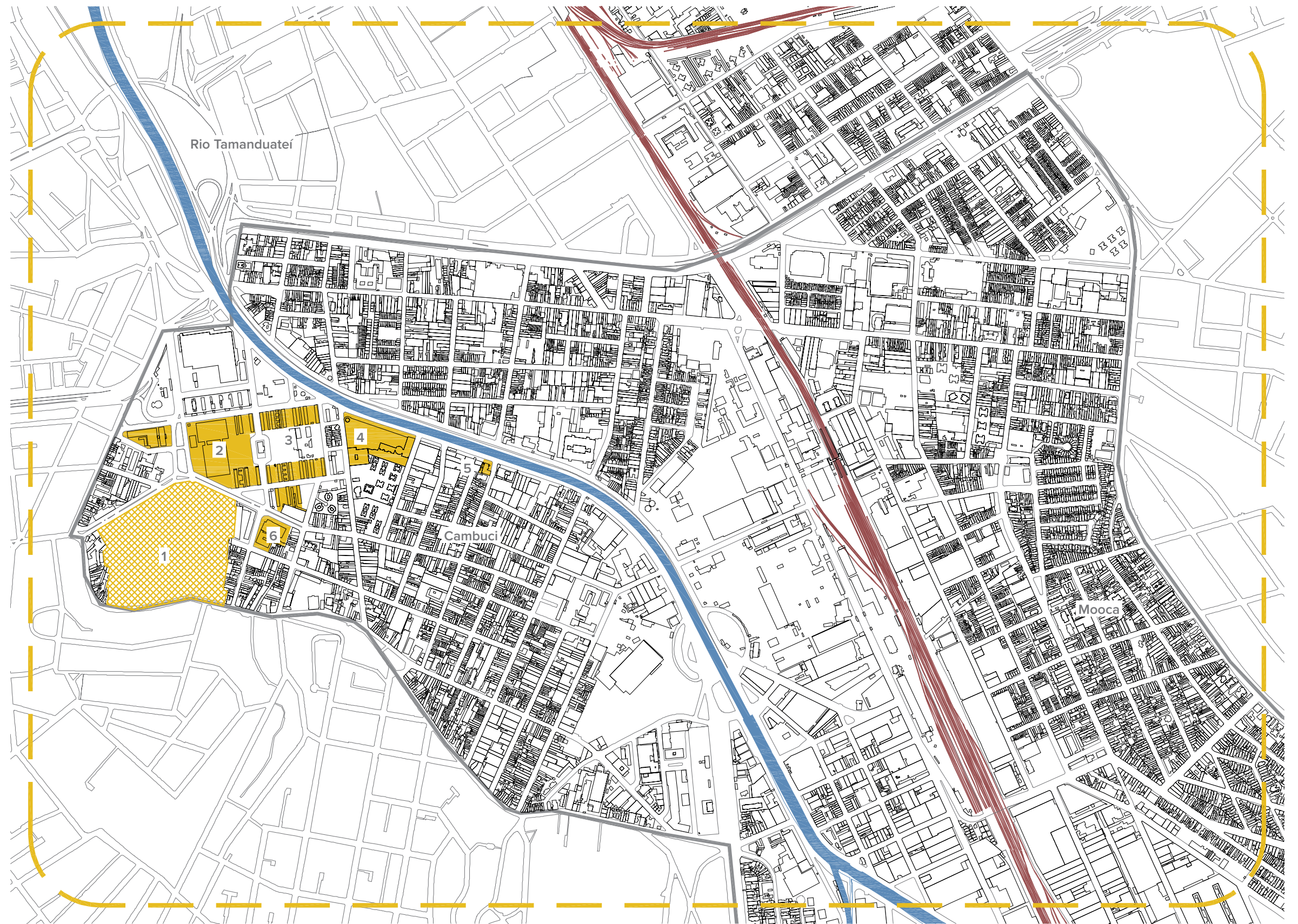


Imagem 32: Oficinas do Cambuci, 2014.

Fonte: TOURINHO, Andréa de Oliveira; PIRES, Walter. Como anda a temperatura no Cambuci? Patrimônio industrial e dinâmicas urbanas na demolição das antigas oficinas da Light em São Paulo. Vitruvius, jun. 2016.

Imagem 33: Situação atual do terreno das Oficinas da Cambuci.

Fonte: Google Earth. Acesso em: 23 set. 2022

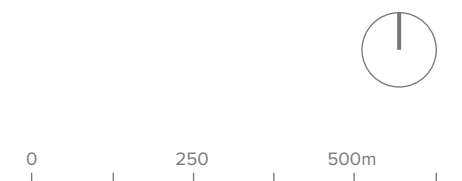


Mapa 17: Bens indicados para tombamento pelo IGEPAC-Cambuci

Fonte: SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – Cambuci (anexo ao PA 2015-0.318.472-9), 2015. Desenvolvido pela autora

Obs.: A identificação dos bens leva em consideração a numeração apresentada na Tabela 05.

- | | | | |
|---|--------------------|---|---------------------|
| ● | Bens identificados | — | Linha férrea |
| ▨ | Bem demolido | — | Hidrografia |
| | | — | Perímetro de estudo |



IGEPAC-CAMBUCI		
	RELAÇÃO DE BENS	SITUAÇÃO
1.	Antiga Oficina Light	demolido
2.	Conjunto do Posto de Atendimento da Previdência Social INSS	tombado
3.	Conjunto Habitacional INSS (antigo IAPI Várzea do Carmo)	tombado
4.	Antiga Mesbla Veículos	tombado
5.	Mesquita da Sociedade Beneficente Muculmana de São Paulo	tombado
6.	Incubadora de projeto sociais da Subprefeitura da Sé	tombado
7.	Conjuntos de sobrados da Rua do Lavapés	excluído

Tabela 05: Relação de bens inventariados no IGEPAC – Cambuci

Fonte: SÃO PAULO (cidade). IGEPAC – Cambuci (anexado ao PA 2015-0.318.472-9), 2015bl desenvolvido pela autora.

construção no terreno em 2015.¹⁶¹

A lista final de bens indicados para proteção pelo inventário contém todos os edifícios que compõem o Conjunto Residencial Várzea do Carmo (antigo IAPI) e os edifícios institucionais que fazem parte dele, o edifício da antiga loja Mesbla, uma mesquita, além de uma série de sobrados de uso misto localizados na Rua dos Lavapés. Agrupando os bens pelos seus usos, como feito para análise dos inventários anteriores, temos a seguinte distribuição:

- Um conjunto residencial;
- Um edifício comercial;
- Três edifícios institucionais;
- Um bem religioso;
- 13 bens de uso misto (todos localizados na Rua dos Lavapés).

Como os bens da Rua dos Lavapés já constavam no processo referente ao bairro da Liberdade, eles foram excluídos do pedido de tombamento referente ao IGEPAC Cambuci. Em 2017, o tombamento de todos os imóveis listados foi aprovado em 2017 (Resolução 44/Conpresp/2017), validando o inventário realizado.

1.4 Estudos para tombamento do patrimônio industrial na Mooca

No ano de 2007, mais um estudo para preservação do patrimônio foi desenvolvido para a área inserida no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.

.....
 161. Idem, ibidem.

Assim como os IGEPACs complementar do Ipiranga e Cambuci, esse estudo também foi impulsionado por ações do planejamento urbano municipal. No entanto, nesse caso, não foi apenas o desenvolvimento da Operação Urbana em questão, mas também a sugestão de bens para enquadramento no zoneamento voltado à preservação cultural, a ZEPEC. Como já mencionado, e ainda a ser aprofundado no próximo capítulo, a criação da ZEPEC a partir do Plano Diretor Estratégico de 2002 e a sugestão de bens para enquadramento na zona por parte dos Planos Regionais Estratégicos teve relevante impacto na identificação de bens para proteção na cidade de São Paulo. Como será detalhado no próximo capítulo, o Plano Regional da Mooca de 2004 indicou mais de 30 bens para enquadramento na ZEPEC. Inicialmente, todos os bens identificados nos Planos Regionais Estratégicos desenvolvidos pelas subprefeituras foram considerados nas Resolução nº 26/Conpresp/2004, que determinava a abertura de processo de tombamento dos bens listados.

Uma parcela significativa dos bens indicados no Plano Regional da Mooca estava localizada ao longo do eixo da ferrovia, nas imediações da Estação da Mooca. Com características comuns de uso e de histórico de implantação, o conjunto de edifícios fabris do primeiro ciclo de industrialização da cidade de São Paulo foi analisado em estudo particular, desenvolvido pelo DPH,¹⁶² denominado *Estudo para o tombamento do patrimônio industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca* (inserido no PA 2007-0.162.678-6). Cumpre esclarecer que mesmo antes desse processo e do Plano Regional de 2004, já existiam pedidos de abertura para edifícios industriais localizados ao longo da orla ferroviária, em sua maioria solicitado por munícipes, com exceção de um solicitado pelo próprio DPH, para tombamento do conjunto da Companhia Antártica Paulista.¹⁶³

O material inicia-se com um detalhado histórico da formação do bairro, discorrendo sobre suas origens e transformações.¹⁶⁴ Em seguida analisa a situação da área quando da realização do estudo, dando destaque para os planos urbanos municipais da época que tratavam da região (o Plano

162. A equipe de desenvolvimento do estudo era composta pelos arquitetos Ana Clara Giannecchini, Dalva Thomaz, Valdir Arruda, com colaboração dos arquitetos Andréa Tourinho, Denise Inamoto, Lilian Alba, Mirthes Baffi e Sueli de Bem; e dos estagiários Alberto Candido, Cecília Donha, Gabriela Tamari e Samira Chahin.

163. MIRANDA, Rosemeire Nicácio de. *O discurso polissêmico da proteção do patrimônio: as zonas especiais de preservação cultural na cidade de São Paulo*, 2018, p.54.

164. SÃO PAULO (cidade), 2007a, op. cit., Capítulo 1. O bairro da Mooca: origens e transformação urbanas, p.2-16.

Regional da Mooca e a Operação Urbana Diagonal Sul).¹⁶⁵ Posteriormente, tece comentários acerca do patrimônio e da arquitetura industrial.¹⁶⁶ A partir de então, concentra-se na área em torno da ferrovia e da estação,¹⁶⁷ estabelecendo essa como o perímetro do estudo, tendo como limites a Rua Borges de Figueiredo e a Avenida Presidente Wilson, paralelas à ferrovia. Conforme relatado por Lara Melo Souza, a arquiteta Dalva Thomaz, uma das coordenadoras do estudo, justificou em entrevista concedida que a definição do perímetro buscou absorver a ferrovia como figura central, se desdobrando na relação entre a ferrovia, as indústrias lindeiras e vias paralelas, estabelecendo assim uma escala urbana ao estudo.¹⁶⁸

São destacados exemplares do patrimônio industrial localizados dentro do perímetro de estudo: as antigas oficinas da Casa Vanorden, a ocupação ao longo da Rua Borges de Figueiredo e o conjunto da Cia. Antártica Paulista. Para cada um dos exemplares identificados, é dada ênfase para suas principais características arquitetônicas e histórico particular de construção e implantação das edificações. Nota-se que todos os exemplares destacados se referem à edifícios fabris ou galpões relacionados ao conjunto ferroviário, e nenhum está relacionado aos desdobramentos sociais advindos da atividade industrial no bairro. Tal fato pode ser decorrente ao recorte espacial bastante restrito estabelecido para o estudo – os quarteirões lindeiros à ferrovia.

Ao apresentar motivos que corroboram a preservação do patrimônio industrial da região,¹⁶⁹ o estudo expõe como a implantação da ferrovia e, por consequência, a ocupação industrial, em geral, resulta em ocupações urbanas muito específicas, com morfologia e estética muito particulares, que merecem ser preservadas diante do cenário de transformações urbanas:

Da análise da área em questão, ressaltam questões importantes quanto a um constante processo de fazer-se e refazer-se que pode ser observado na cidade de São Paulo.

As bases de tal processo parecem ligadas à necessidade de apagar marcas de um tempo para que este pudesse vir a ser refeito de outra forma, aproximando

165. Idem, ibidem, Capítulo 2, Situação atual e Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Mooca/PRES-MO, p.17-25.

166. Idem, ibidem, Capítulo 3, Patrimônio industrial, p.26-29 e capítulo 4, sobre a arquitetura industrial, p.30-32.

167. Idem, ibidem, Capítulo 5, Análise da área em torno da ferrovia e nas imediações da Estação Mooca, p.33-73.

168. SOUZA, Lara Melo. *Chaminés e arranha-céus: uma abordagem sobre processos e prática de preservação na metrópole paulista*, 2011, p.69.

169. Idem, ibidem, p.74-79.



Imagem 34: Galpões do conjunto da Casa Vanordem. s/d. (sup. esquerdo).

Imagem 35: Galpões da Artec na Rua Borges de Figueiredo. s/d. (sup. direito).

Imagem 36: Conjunto da Cia Antártica. s/d. (inferior).

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca, 2007a.



Imagem 37: Conjunto industrial Cia Antártica e ocupação residencial/comercial no seu entorno. s/d.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca, 2007^a.

a cidade da ideia de palimpsesto. Certas demandas renovadoras costumam ser, contudo, bem-vindas, na medida em que ampliam o horizonte das possibilidades oferecidas ao conjunto dos moradores (...). Do mesmo modo, certas permanências se fazem necessárias porquanto suscitam indagações, dizem coisas e requerem respostas, estabelecendo uma espécie de diálogo primordial com o tempo. Dos transtornos de memória creditados a um constante refazer-se parece derivar a importância de um certo reconhecimento para fixação de valores capazes de colocar a situação presente em relação com a história da cidade, da sociedade, recompondo a ideia de uma dignidade do fazer. Para além então, e de uma perspectiva social, a hipótese de não perder de vista a memória precisa do território geográfico, do sítio original sobre o qual a cidade de São Paulo está assentada.¹⁷⁰

O texto então aponta características particulares da ocupação histórica da Mooca que resultam nessa morfologia e estética que são indicadas como dignas de preservação. São destacados os amplos lotes que margeiam a ferrovia recobertos pelos telhados dos galpões, em contraposição com pequenos lotes que denotam a tentativa de otimizar espaços destinados à moradia dos funcionários dos operários nas proximidades das fábricas. Dessa forma, o estudo traz à luz elementos que vão além dos edifícios fabris anteriormente destacados, garantindo uma abordagem mais abrangente ao patrimônio industrial.¹⁷¹

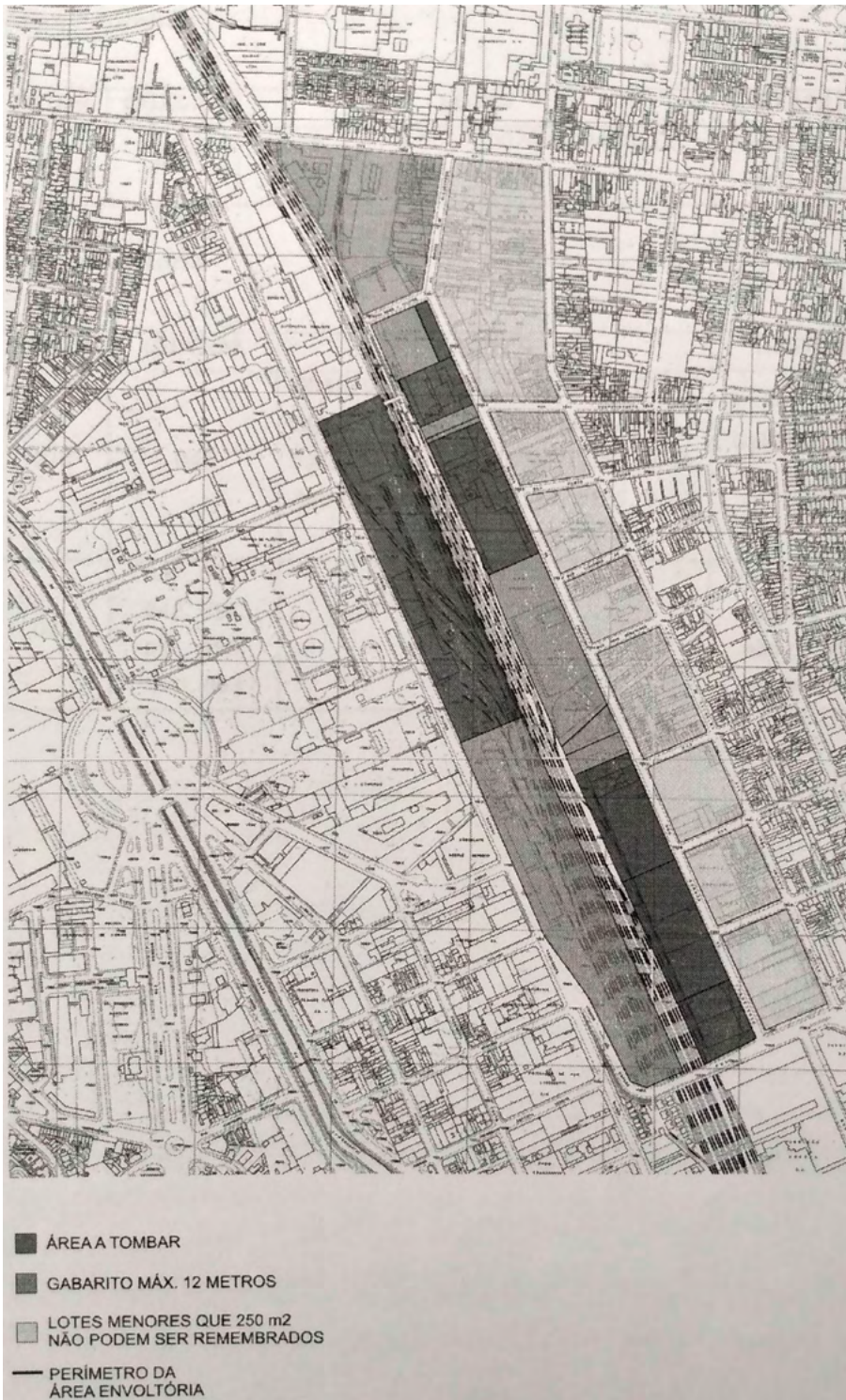
Em seguida, o estudo trata das diretrizes e propostas de preservação para a área,¹⁷² deixando explícito que estas partem de dois parâmetros de leitura intrinsecamente ligados: a cidade e a arquitetura. Faz-se especial esforço para destacar aspectos fundamentais relacionados ao ambiente urbano, ao desenho da cidade, à paisagem, e mesmo, à cidade como fato histórico. Inicialmente, destaca-se a especial importância territorial da área em torno da ferrovia, na várzea do Tamanduateí, para a compreensão da geografia original da cidade de São Paulo. A partir dessa constatação, o estudo sugere que seria desejável que toda a baixada do Tamanduateí tivesse gabarito máximo em torno de 20 metros de altura para todas as novas construções. Ciente da dificuldade da adesão a essa primeira sugestão, o estudo reforça que seria importante o controle de gabarito pelo menos nas quadras adjacentes à linha férrea, com altura máxima sugerida de 12 metros, conforme pode ser observado no Mapa 18.

São indicadas ainda mais quatro diretrizes de caráter urbano. É aponta-

170. Idem, ibidem, p.74.

171. Idem, ibidem, p.75.

172. Idem, ibidem, p.80-94.



Mapa 18: Mapa desenvolvido pelo estudo, indicando bens a tombar, área de entorno com restrição de gabarito de 12m de altura (quadras lindeiras a ferrovia) e quadras cujos lotes não devem ser lembrados.


Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca, 2007a.

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DE BENS DE INTERESSE
ESTUDO DA RUA BORGES DE FIGUEIREDO E ÁREA ENVOLVITÓRIA
SMC.DPH.DP.STCT

F4

Grandes Moinhos Minetti Gamba (Fundação Peter Muranyi/Claudia Regina Ruas/Tecnoimov)

Endereço: rua Borges de Figueiredo no. 300, 496 e 510.
Setor: 28 Quadra: 46 Lote: 134, 126, 112 No do contribuinte: 028.046.0134-1 / 028.046.0125-0 / 028.046.126-9 / 028.046.0112-9.



Proprietário atual	Fundação Peter Muranyi / Claudia Regina Ruas / Tecnoimov
Uso atual	Administração e Participação Ltda Eventos (Moinho Eventos) / Serviço da Comgás / Fábrica de produtos plásticos.
Proprietários anteriores	Grandes Moinhos Gamba (Egídio Pinotti Gamba 1918); Standard Oil; Grandes Moinhos Minetti Gamba; Grandes Indústrias Minetti Gamba; Indústria e Comércio Minetti; Tecnoplast. (este conjunto ficou conhecido como Moinho Santo Antonio)
Usos anteriores	Indústria de moagem de trigo e beneficiamento de arroz, fábrica de óleo e sabão, e armazenagem de produtos inflamáveis (Standard Oil)
Autoria do projeto original	Augusto Fried 1912; João Grass (1916); Antonio Ambrogi (1928)
Data do projeto	aprox. 1909 a 1938.
Área do terreno	27.518 m ² Frente (Borges de Figueiredo): aprox. 322 m. Frentes/Ferrovias: aprox. 322 m. Laterais: 85,45 m.
Implantação	Conforme croqui em anexo.
Gabaritos	Moinho de arroz 9 metros, moinho de trigo 21,5 metros, fábrica de óleo e glicerina 16 metros.
Características arquitetônicas	O conjunto dos antigos Grandes Moinhos Gamba chegou a englobar os terrenos que hoje são desde o atual Moinho Eventos (lote 112), passando pela área de serviço da Comgás (lote 126), pelo terreno dos proprietários Gerardo Ruas e outros (lote 128), até a atual fábrica Tecnoplast (lote 134).

FICHA DE IDENTIFICAÇÃO DE BENS DE INTERESSE
ESTUDO DA RUA BORGES DE FIGUEIREDO E ÁREA ENVOLVITÓRIA
SMC.DPH.DP.STCT

F7

Ceagesp

Endereço: R. Borges de Figueiredo, 1096 a 1250.
Setor: 028 Quadra: 046 Lote: 0057 a 0069 No do contribuinte: 028.046.0057-2 / 0058-0/0059-9 / 0060-2 / 0061-0 / 0062-9 / 0063-7 / 0064-5 / 0065-3 / 0066-1 / 0067-1 / 0068-8 / 0069-6.



Proprietário atual	Cia de Entrepósitos e Armazéns Gerais de São Paulo - Ceagesp.
Uso atual	Sem uso (em reforma para uso da empresa La Rígia)
Proprietários anteriores	José de Souza Queiroz Filho, Francisco B. de Queiroz Ferreira e Roberto de Nogueira
Usos anteriores	Armazéns para depósito de café.
Autoria do projeto original	Arg. Georg Kemnitz.
Data do projeto	1927 a 1929 (os dois galpões maiores à esquerda são posteriores a 1930)
Área do terreno	14.303 m ² Frente (BF): aprox. 190,70 m. Frente (Ferrovias): aprox. 190,70 m. Laterais: 75 m.
Implantação	Ocupando todo o terreno, conforme croqui.
Gabaritos	Galpões 8,50 m
Características arquitetônicas	Compõe-se por 12 galpões modulares de aproximadamente 11,70 metros e mais dois, dispostos à esquerda da quem-olha da Borges de Figueiredo, de 23 metros cada. A estrutura é de concreto armado, evidenciado na fachada, e a alvenaria é de tijolo aparente; cada módulo possui cobertura de duas águas com estrutura de madeira e telhas cerâmicas (recentemente trocadas por metálicas) e esquadrias de ferro na fachada. Mais ou menos no meio do conjunto, visualiza-se uma construção diferenciada na fachada, correspondente ao antigo escritório, de alvenaria aparente, dois pavimentos, cobertura de quatro águas com estrutura de madeira e telha cerâmica. A fachada de frente para a Ferrovia possui uma interessante conformação, equivalente à antiga área das docas.
Estado de conservação	Bom.

Imagens 38 e 39: Fichas de identificação dos bens.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca, 2007a.

da uma desejável permeabilidade e transposição, visual e para pedestres, nas faixas de terreno localizadas em ambos os lados da ferrovia. Também é assinalada a importância de preservação de alguns agrupamentos residenciais formados por pequenos lotes, com casas assobradadas e geminadas, localizadas entre as ruas Borges de Figueiredo e João Antônio de Oliveira. No entanto, nenhum dos imóveis é indicado para tombamento. Há também a recomendação de que lotes com menos de 250m² não possam ser remembrados, a fim de evitar a descaracterização das quadras que apresentam essa característica em particular (Mapa 18). Por fim, coloca-se o impedimento para que áreas localizadas imediatamente no entrono da ferrovia venham a ser ocupadas por habitações.

Posteriormente, são apresentadas diretrizes para a preservação arquitetônica dos galpões industriais. É sugerida a retirada dos muros opacos voltados para a ferrovia e a preservação integral dos galpões localizados no entorno desta, com suas docas de embarque e desembarque de mercadoria localizados junto aos ramais ferroviários. É sugerida a retirada de construções anexadas sem o devido cuidado a essas construções principais e históricas.

A partir de então, são indicados pontualmente edifícios e lotes para os quais são sugeridos o tombamento como instrumento de proteção. São

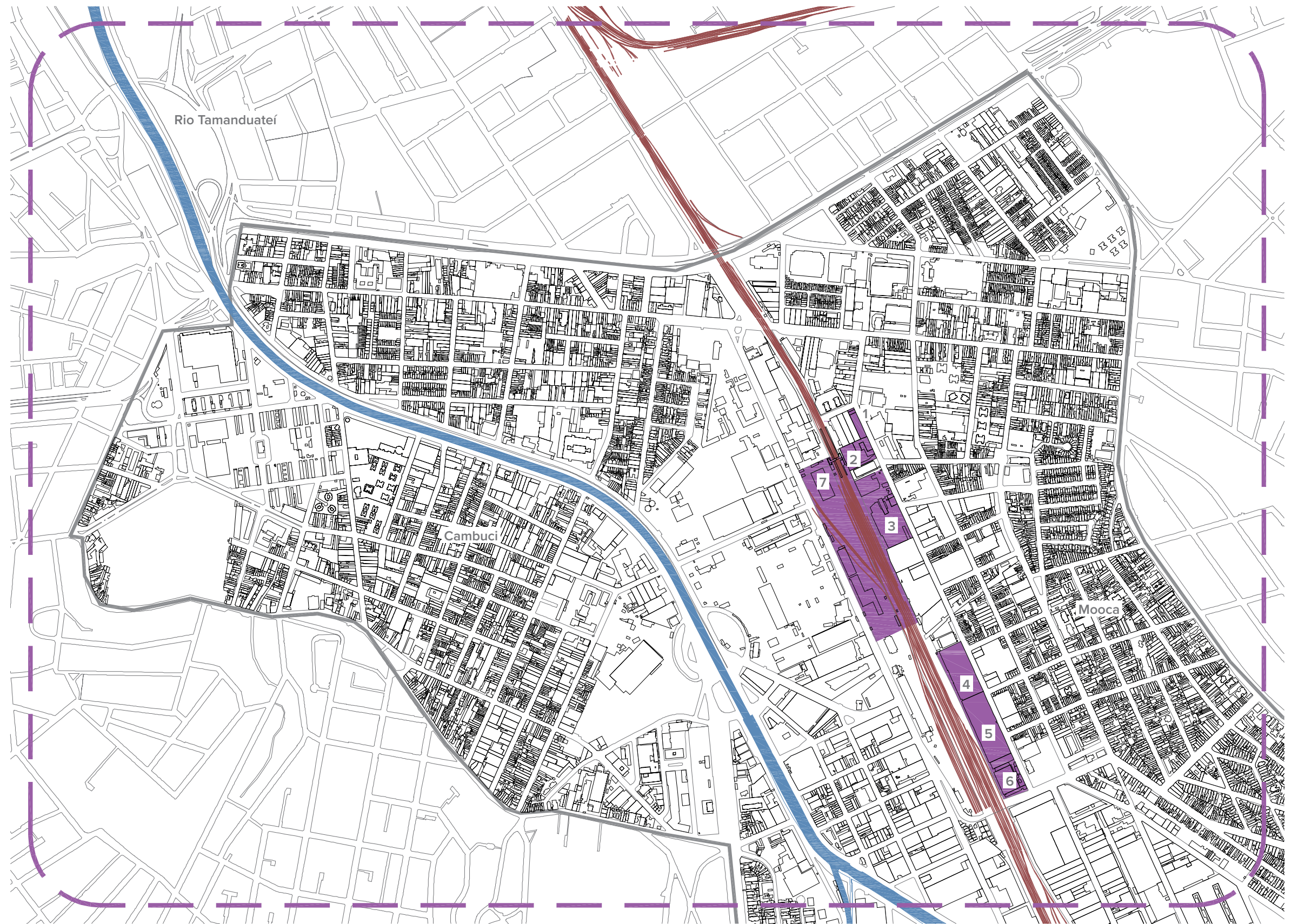
apresentadas fichas de identificação dos bens, com informações históricas e arquitetônicas dos bens. É destacado, no entanto, que se faz necessário um estudo mais aprofundado para determinar quais características devem ser preservadas e quais construções devem ser removidas, conforme sugestão já feita para os galpões localizados ao longo da ferrovia. É fundamental destacar que todos os imóveis apontados para tombamento são edifícios fabris, sejam eles espaços de produção ou armazenamento; ou edifícios relacionados à ferrovia, perdendo a oportunidade de incluir bens como residências operárias, pequenos comércios de bairro, espaços de socialização, entre outros, e de ampliar o patrimônio industrial para além dos espaços de produção.

A resolução de nº 14/Conpresp/2007 aprovou o tombamento de todos os bens indicados pelo estudo técnico, porém apresentou alteração nas definições de gabaritos máximos inseridos no perímetro do estudo. Onde o estudo indicava gabarito máximo de 12 metros de altura, a resolução de tombamento indicou 25 metros de altura, e, nas quadras localizadas entre as ruas Borges de Figueiredo e João Antonio de Oliveira, gabarito máximo de 30 metros de altura. Foi mantida a proibição de remembramento de lotes conforme sugerido pelo estudo (Mapa 20).

PATRIMÔNIO INDUSTRIAL NA ORLA FERROVIÁRIA MOOCA	
RELAÇÃO DE BENS	SITUAÇÃO
1. Oficinas Casa Vanorden	tombado
2. Conjunto Grandes Moinhos Minetti Gamba	tombado
3. Conjunto Grandes Moinhos Minetti Gamba	tombado
4. Conjunto de galpões e armazéns	tombado
5. Conjunto de depósito para café, posteriormente CEAGESP	tombado
6. Conjunto Sociedade Técnica Bremensis e Schmidt Trost	tombado
7. Conjunto de armazéns da antiga São Paulo Railway	tombado

Tabela 06: Bens indicados pelo estudo

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca, 2007a. | desenvolvido pela autora.

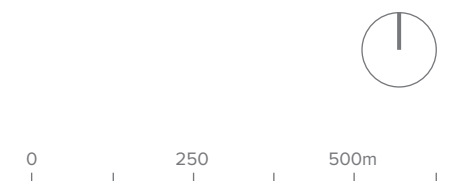


Mapa 19: Bens indicados para tombamento pelo estudo.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca, 2007a. I desenvolvido pela autora.

Obs.: A identificação dos bens leva em consideração a numeração apresentada na Tabela 06.

- Bens identificados
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de estudo



Após a resolução de tombamento, o Conpresp solicitou ao DPH estudos complementares, com o objetivo de esclarecimento das regras estabelecidas para a área envoltória dos bens tombados.¹⁷³ Foi desenvolvido, então, no ano seguinte, o documento denominado *Re-estudo da área envoltória dos galpões industriais em torno da Estação da Mooca*.¹⁷⁴ O estudo foi elaborado pelas arquitetas Ana Clara Giannecchini e Dalva Thomaz,¹⁷⁵ que haviam participado da primeira análise para o perímetro.

Inicialmente o documento defende que um bem cultural não pode prescindir de seu entorno, uma vez que seu entorno, ou área envoltória, confere ao bem a manutenção de seu caráter de integridade enquanto bem cultural de interesse coletivo.¹⁷⁶ No caso de bens inseridos no meio urbano, que é o caso dos objetos analisados pelo estudo, aponta que:

Quando os bens se encontram historicamente inseridos no meio urbano, isto é, construído, não parece inadequado considerar que já tenham estabelecido relações suficientemente profundas com seu entorno de modo a torná-los inseparáveis. Nesse caso, um bem urbano existiria em si e ao mesmo tempo em relação ao ambiente que o envolve.¹⁷⁷

O documento discute a área envoltória a partir, principalmente, do conceito de visibilidade, tendo em vista a manutenção da paisagem horizontalizada comum à região. A intenção, conforme apontado, é a de garantir o destaque dos bens tombados, em contraposição ao processo de verticalização percebido no bairro da Mooca ao longo dos anos.¹⁷⁸

Após análise quadra a quadra do perímetro, considerando ângulos visuais a partir do ponto de vista do pedestre,¹⁷⁹ o estudo conclui que a área envoltória determinada pela resolução de tombamento configura uma área minimamente suficiente para que as novas intervenções não tenham demasiado impacto na visibilidade, no destaque e na preservação de ambiência do conjunto tombado. Porém, aponta que, idealmente, essa área envoltória deveria ser ampliada.¹⁸⁰

Também conclui que as alturas de gabarito indicadas no estudo anterior

173. MIRANDA, Rosemeire Nicácio de, op.cit. p. 62.

174. SÃO PAULO (cidade). *Re-estudo da área envoltória dos galpões industriais em torno da estação da Mooca*, 2007b.

175. Com colaboração das arquitetas Andréa Tourinho, Sueli do Bem e Maria Cristina Savaia Martim, e os estagiários Roberto Pessoa e Víctor Dariano Silva.

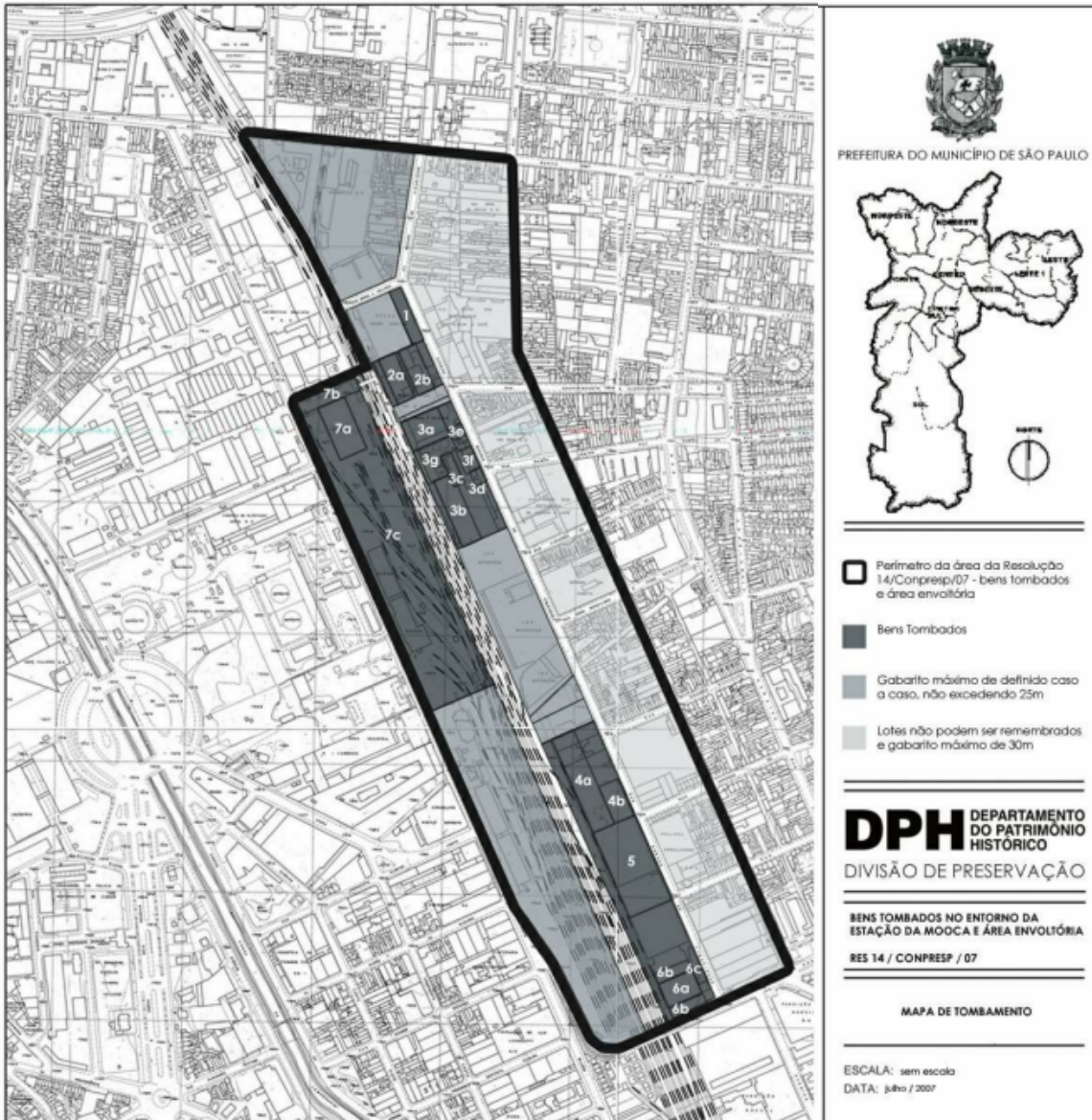
176. SÃO PAULO (cidade), 2007b, op. cit., p.4.

177. Idem, ibidem, p.4.

178. Idem, ibidem, p.6-18.

179. Idem, ibidem, pp.40-101.

180. Idem, ibidem, p.102-117.



Mapa 20: Indicação de bens tombados, área de entorno com restrição de gabarito em 25m de altura (quadras lindeiras a ferrovia) e quadras cujos lotes não devem ser lembrados e possuem restrição de gabarito em 30m. Fonte: Resolução 14/Conpresp/2007.



Imagem 40: Panorama geral do conjunto tombado e da região em primeiro plano e processo de verticalização do bairro da Mooca ao fundo.

Fonte: Dalva Thomaz. SÃO PAULO (cidade). Re-estudo da área envoltória dos galpões industriais em torno da estação da Mooca, 2007b.

à resolução de tombamento são mais adequadas, afirmando que o gabarito máximo de 30 metros aprovado se mostra inadequado para preservação da visibilidade dos bens tombados, uma vez que essa altura é maior que os pontos mais altos de tais edificações. Apesar dos apontamentos do Re-estudo, as definições para as áreas envoltórias dos bens tombados não foram alteradas.¹⁸¹

Nos anos seguintes, em 2010 e 2012, outros edifícios e galpões industriais, ramal ferroviário e resquícios de estruturas industriais foram tombados nessa mesma região da Mooca,¹⁸² concluindo, conforme apontado por Manoela Rufinoni, “um relevante episódio na história da preservação de bens industriais na cidade de São Paulo.”¹⁸³

1.5 Inventário do Brás e Mooca – cooperação DPH, EFLCH-UNIFESP e FAU-USP

Assim como foi feito para o desenvolvimento dos IGEPACs complementar

¹⁸¹. Idem, ibidem, p.102-117.

¹⁸². RODRIGUES, Angela Rosch. Patrimônio industrial e os órgãos de preservação na cidade de São Paulo, 2012, p.50.

¹⁸³. RUFINONI, Manoela. O registro e a documentação do patrimônio industrial no Brás e na Mooca, 2016, p.230.

do Ipiranga e Cambuci, no ano de 2012, foi estabelecida uma cooperação técnica entre o DPH, e as Faculdades de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP) e o Departamento de História da Arte da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo (EFLCH-UNIFESP). A cooperação teve como objetivo a realização de pesquisas conjuntas que viabilizassem estudos voltados à preservação de bens culturais nos bairros do Brás, inicialmente inserido no perímetro operação Diagonal Sul, e depois realocado para o perímetro da operação Lapa-Brás, e da Mooca. O intuito do levantamento era fornecer bases teóricas e fundamentos documentais sobre o patrimônio cultural existente na extensa área objeto dos planos de operações urbanas.¹⁸⁴

Os estudos, desenvolvidos entre os anos de 2012 e 2016, foram divididos entre as duas universidades a partir das áreas correspondentes a cada um dos bairros. Dessa forma, as pesquisadoras da UNIFESP, coordenados pela Profa. Manoela Rossinetti Rufinoni, ficaram responsáveis pelo bairro da Mooca, enquanto as pesquisadoras da USP, coordenados pelas Profa. Beatriz Mugayar Kühl, ficaram responsáveis pelo bairro do Brás.

Ambos os estudos apresentaram uma vasta pesquisa sobre a formação e histórico de ocupação dos bairros, antes de apresentar seus respectivos inventários e levantamentos de campo. Conforme apontado pelos relatórios, a investigação e compreensão da ocupação desses bairros tiveram uma base e bibliografia comuns, uma vez que a ocupação dos dois bairros se deu no mesmo momento e a partir dos mesmos fatores históricos, resultando em características semelhantes.¹⁸⁵

Em ambas as pesquisas é dada ênfase à ocupação industrial da região e ao processo de desconcentração industrial observado na capital paulista ao longo da década de 1970, resultando na desocupação e abandono de importante patrimônio industrial às margens das ferrovias paulistanas.¹⁸⁶ Foram definidas áreas representativas para pesquisa aprofundada dentro do perímetro dos bairros. Essas áreas foram definidas a partir da concentração de construções remanescentes do período de industrialização da capital.¹⁸⁷

Desse modo, as pesquisas realizadas procuraram identificar os elementos estruturadores da área de estudo, evidenciando o papel das unidades

184. RUFINONI, Manoela Rossinetti et al. *Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação*, 2013, p.3.

185. Idem, ibidem, p.8.

186. Idem, ibidem, p.10-58.

187. Idem, ibidem, p.62.

industriais e dos edifícios e equipamentos urbanos relacionados ao universo da produção, como as habitações do entorno, as estruturas de ensino, religiosas, culturais, de lazer e de comércio, bem como a estruturação do sistema viário e o papel das ferrovias.

Ambos os estudos apresentam em seus inventários os bens já tombados e aqueles que estão em processo de análise de tombamento. Para cada uma das áreas de pesquisa, são indicados também bens de interesse de preservação, considerado pelos pesquisadores como bens significativos que necessitam de análise. Apesar de cada uma das pesquisadoras (12 no total)¹⁸⁸ ter usado metodologias ligeiramente diferentes para indicar os bens identificados nos inventários, é possível encontrar algumas características comuns.

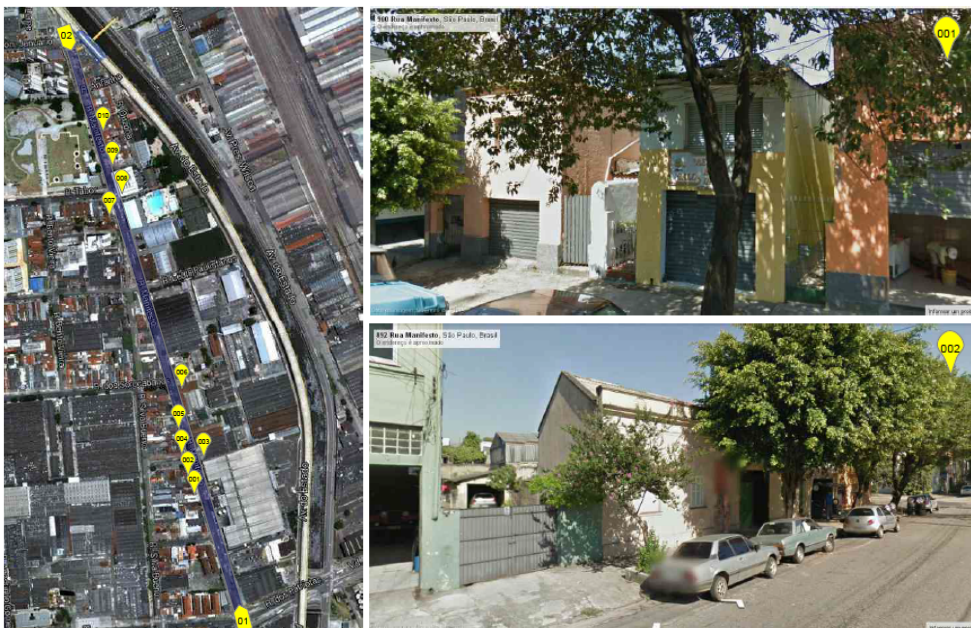
Nos inventários em geral, os edifícios industriais identificados recebem algum tipo de destaque, seja na indicação no mapa, ou no próprio texto do relatório; enquanto os outros são indicados sem um destaque específico pelos seus usos ou estilos arquitetônicos. São identificados não só bens significativos por suas características individuais, como bens importantes para a configuração da paisagem urbana e manutenção da ambiência dos bairros.

No bairro do Brás, que por conta das mudanças de perímetro ao longo dos anos do plano não está mais inserido no território alvo da Operação Urbana estudada por essa pesquisa, foram identificados mais de 100 bens de interesse para preservação entre as 4 subáreas de análise, seja pelas suas relevâncias individualmente, seja pela relevância dos mesmos no contexto urbano no qual estavam inseridos.¹⁸⁹

Diferente dos outros inventários analisados, no entanto, as pesquisas apresentadas não são documentos oficiais desenvolvidos por órgãos municipais. Não há, portanto, indicação de bens para tombamento, apenas de bens de interesse de preservação, a serem avaliados futuramente pelos órgãos responsáveis. No relatório referente ao estudo do bairro da Mooca, não são apresentadas fichas de identificação de bens nos mesmos moldes que os inventários. Ao invés disso, são apontados em mapas e fotos aéreas a localização dos bens identificados como de interesse de preservação, e em seguida, fotos das fachadas dos bens indicados.

188. Luiza do Carmo Marcos Di Girolamo Nadalutti, Yasmin Darviche, Tarsila Andriole de Sousa, Renata Cima Campioto, Bruna Dedini Silva, Gabriela Mascarenhas Plccina e Martha Dallari Bucci, pela FAU-USP; e Anne Caroline Pereira Mariano, Bruna Aparecida Silva de Assis, Elisabeth Costa Marcolino e Gabriela Rabello dos Santos, pela EFLCH-Unifesp.

189. Conforme foi possível averiguar pelos relatórios produzidos pelas pesquisadoras Bruna Dedini, Gabriela Piccinini, Renata Campioto, Martha D. Bucci, Yasmin Darviche e Tarsila Andrioli, sob orientação da Prof^a Beatriz Mugayara Kühl.



Imagens 41, 42 e 43: Exemplo da metodologia utilizada para identificação dos bens selecionados

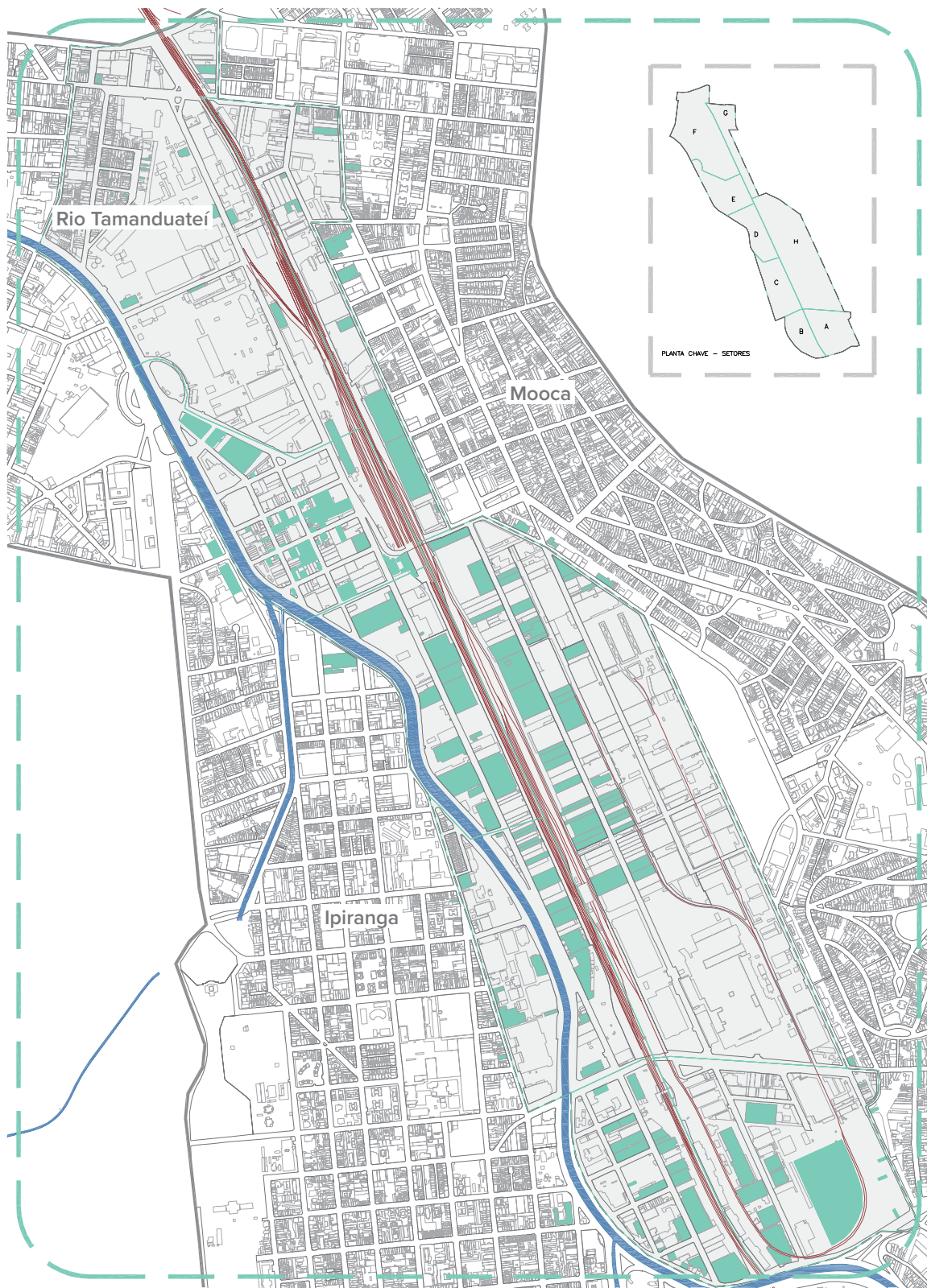
Fonte: RUFINONI, Manoela Rossinetti et. al. Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação, 2013.

No bairro da Mooca, subdividido em 8 subáreas de análise, foram identificados 254 bens de interesse de preservação (Mapa 21), sendo que desses, 178 correspondem à edifícios e galpões industriais. Se faz notável que, a partir do relatório, foi possível identificar mais de 90 bens de uso residencial ou misto (comercial e residencial), representando mais de um terço do total dos bens identificados.¹⁹⁰ Torna-se um dado interessante de se observar, uma vez que a área analisada dentro do bairro da Mooca é normalmente identificada como estritamente industrial, esquecendo-se que parte do patrimônio industrial existente nesse território é composto pelas residências, comércios, edifícios institucionais e espaços de socialização que compunham o cotidiano dos operários e familiares que ali viveram.

Conforme apontado pela própria Manoela Rufinoni, em artigo posteriormente publicado acerca da experiência desse estudo,¹⁹¹ se, por um lado, os bairros industriais mantêm certa homogeneidade na configuração da paisagem, principalmente devido às grandes extensões de território que

190. Conforme foi possível averiguar no relatório referente ao levantamento de campo desenvolvido pelas pesquisadoras, anexo ao relatório final do acordo de cooperação técnica.

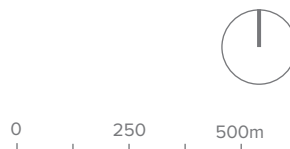
191. RUFINONI, Manoela. O registro e a documentação do patrimônio industrial no Brás e na Mooca, 2016, p.230.



Mapa 21: Bens indicados para preservação pelo estudo.

Fonte: RUFINONI, Manoela Rossinetti et al. Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação, 2013I desenvolvido pela autora.

- Bens identificados
- Linha férrea
- Hidrografia
- Perímetro de uso



normalmente são abrangidas pelas ocupações industriais, há que se considerar significativas particularidades em diferentes parcelas de cada bairro, como bem apontou o levantamento em campo feito pelos pesquisadores. Foi possível observar que em duas das subáreas, a E e a F, foram identificados mais bens de uso residencial do que industrial de interesse de preservação.

Os relatórios finais se apresentaram bastante completos, com amplo embasamento de bibliografia histórica, mapas da evolução da ocupação dos bairros, levantamento de bens tombados, em alguns casos gabaritos dos edifícios inseridos nas subáreas, vasta cobertura fotográfica das edificações levantadas e uma ampla identificação de bens de interesse de preservação. Esse esforço resulta no importante registro das edificações e paisagens urbanas características desses bairros, na esperança, conforme apontado por Manoela Rufinoni, de fornecer subsídios para futuros estudos e políticas públicas de preservação.¹⁹² No caso específico do inventário realizado no bairro da Mooca, que foi mais profundamente analisado por essa pesquisa, o estudo apresenta uma ampliação do patrimônio industrial identificado, ao incluir na identificação de bens uma expressiva quantidade de residências e pequenos comércios ainda existentes numa região compreendida essencialmente como de uso industrial.

1.6 O patrimônio reconhecido

Os inventários e estudos analisados nesse capítulo, todos abrangendo áreas inseridas (integralmente, ou em parte) no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, têm em comum o fato de partirem da leitura de conjuntos urbanos, dentro de seus respectivos recortes espaciais, para tratar da questão da salvaguarda do patrimônio cultural. Enquanto aqueles que já nasceram como inventários¹⁹³ partem da análise do território para apresentar os bens identificados como merecedores de instrumentos de preservação, os estudos de tombamento de conjuntos arquitetônicos¹⁹⁴ nascem da análise de proposição de tombamento dos bens e, devido a sua conformação de conjunto e

192. Idem, *ibidem*, p.241. .

193. Os dois inventários realizados pela parceria entre DPH e COGEP na década de 1970, os IGEPACs, e o inventário realizado através do acordo do DPH com a USP e UNIFESP.

194. Esse é o caso dos estudos desenvolvidos para o tombamento dos galpões da Mooca, dos casarões da família Jafet e dos institutos assistenciais do Ipiranga. Os dois últimos, apesar de comporem o IGEPAC Ipiranga posteriormente, tiveram origem nos pedidos de tombamento desses conjuntos individualmente, e assim foi encaminhado o tombamento dos mesmos, conforme visto ao longo deste capítulo.

distribuição no território, acabam por incorporar o ambiente urbano nas suas análises, e por esse motivo compõem os estudos analisados neste capítulo.

Os inventários desenvolvidos pela COGEP e nos moldes do IGEPAC mobilizam, como apresentado ao longo das análises feitas nesse capítulo, o conceito de patrimônio ambiental urbano. Partem de um perímetro ou eixo pré-estabelecido e analisam os bens inseridos nessas áreas. Essa análise está orientada pela relevância e significância desses bens no contexto urbano, histórico e social do território no qual estão inseridos. Não obstante, esses estudos demonstram interesse em ampliar a patrimônio selecionado para além de usos e características arquitetônicas específicas, ou da excepcionalidade dos bens identificados. Retomando a definição apresentada por Yázigi para o patrimônio ambiental urbano:

O patrimônio ambiental urbano, sem excluir marcos excepcionais, mas transcendendo qualquer obra isolada, consiste então de espaço da cidade com destaque representativos de aspectos históricos, culturais, formais, sociais, técnicos e afetivos.¹⁹⁵

Nesse sentido, pode-se considerar que os inventários analisados neste capítulo tiveram sucesso em ampliar o patrimônio identificado na área para além dos bens excepcionais, uma vez que foi possível observar nesses inventários a presença de exemplares do patrimônio habitacional, com grande presença de conjuntos e vilas populares nos inventários da década de 1970; educacional, institucional, religioso, industrial, ferroviário e edifícios de uso cultural, como os cinemas indicados pelo inventário Zona Metrô-Leste. No entanto, nem sempre a diversidade representada nos inventários obteve adesão nos tombamentos realizados posteriormente. Como destacado no caso dos inventários realizados na década de 1970, os estudos não desencadearam medidas práticas de preservação de forma direta, e os tombamentos que ocorreram posteriormente, foram realizados em outros contextos, e deixaram boa parte dos exemplares residenciais e os cinemas de fora, desfalcando a diversidade proposta nos inventários. Como foi destacado, o patrimônio industrial, religioso e escolar/institucional foram os que tiveram maior adesão aos tombamentos futuros.

Se é possível dizer que houve sucesso na diversidade do patrimônio inventariado no perímetro (porém não no tombado), não pode se dizer

195. YÁZIGI, Eduardo, 1977, op. cit.

o mesmo sobre os instrumentos de salvaguarda. Estes inventários foram realizados a partir da eminência de projetos urbanísticos que resultariam em profundas transformações urbanas nos territórios analisados, como a implantação do metrô na zona leste da cidade ou as operações urbanas propostas na região – estabelecendo relação direta entre as práticas de preservação do patrimônio e o planejamento urbano. Portanto, é comum apresentarem análises do contexto urbano, como análise de gabaritos, morfologia urbana e usos, além de pesquisas sobre o histórico de formação dos bairros estudados. A proposição de instrumentos de controle da paisagem e ambiência, portanto, seria esperada por parte dos inventários. Mais uma vez retomando a definição de Yazigi para o patrimônio ambiental urbano:

Sua filosofia de salvaguarda, não reconhecendo a eficiência do tombamento para amplas superfícies em transformação, baseia-se na consecução de instrumentos de outras naturezas como a autopreservação estimulada por parte dos próprios usuários, o controle da urbanização e da renovação, o uso de leis mais amplas no planejamento urbano, a participação da sociedade civil nas decisões de projetos de desenvolvimento urbano etc.¹⁹⁶

Alguns dos inventários chegam a apresentar propostas de manchas de preservação, extrapolando o tombamento de bens individualizados como única forma de preservação do patrimônio identificado, como é o caso dos inventários realizados na década de 1970 e o IGEPAC-Liberdade. No entanto, apenas o IGEPAC-Liberdade obteve sucesso nesse sentido, com a proposta de salvaguarda do Caminho Histórico Glória Lavapés, e seu posterior tombamento. Ao falharem na proposição de instrumentos de preservação (seja o tombamento ou outros) que possibilitem a salvaguarda da paisagem, da ambiência, do espaço urbano, parte do que compõe o conceito do patrimônio ambiental urbano apresentado é abandonado.

Nos casos dos estudos de conjuntos arquitetônicos analisados, o ambiente urbano e a paisagem são considerados apenas nas definições e regulamentações de áreas envoltórias dos bens. No entanto, conforme apontado ao longo das análises aqui apresentadas, os tombamentos desses conjuntos também são comumente justificados, em parte, em prol da manutenção da paisagem dos bairros históricos nos quais se inserem, diante do processo de verticalização recente da região:

196. Idem, ibidem.

Atualmente, a especulação imobiliária age na área e além da ameaça aos já consagrados casarões, também acabaria por atingir o raio de proteção à ambiência do Parque da Independência, que depende da manutenção dos gabaritos existentes para impedir interferências visuais em seu eixo monumental.¹⁹⁷

A relação entre a preservação do patrimônio e o planejamento urbano na região também pode ser observada no estudo realizado para tombamento do patrimônio industrial no bairro da Mooca. O estudo parte de um instrumento urbanístico, o Plano Regional Estratégico de 2004, e faz a leitura de uma grande extensão territorial, ainda que focado em um único tipo de patrimônio cultural, o patrimônio industrial. São sugeridos, além do tombamento dos conjuntos industriais apresentados, instrumentos urbanísticos para auxiliar na preservação desse patrimônio, como controle de gabarito e de rememoração de lotes, além de intervenções urbanas, como transposições ao longo da faixa ferroviária entre os lotes, principalmente para pedestres que auxiliariam na reinserção desses bens no contexto de uso cotidiano da cidade.

Se o estudo avança na preservação para além dos bens, considerando o ambiente urbano nas proposições de controle do entorno, ele não avança na ampliação da salvaguarda do patrimônio industrial, categoria de patrimônio alvo do estudo. O patrimônio industrial apresentado pelo estudo é exclusivamente o patrimônio fabril, excluindo da salvaguarda os bens que complementam o conjunto que resulta da histórica ocupação industrial em São Paulo – as residências operárias, as mercearias e vendas, os equipamentos culturais, religiosos e institucionais que davam suporte à vida cotidiana e a social da população local.

Se considerada a efetivação da preservação dos bens inventariados através do tombamento,¹⁹⁸ é possível apontar um certo sucesso dos estudos e inventários realizados para a área e analisados neste capítulo, uma vez que apenas três inventários não resultaram na abertura de processos de tombamento dos bens listados. Se encaixam nessa situação os inventários realizados pela parceria entre COGEP e DPH na década de 1970, ainda que alguns dos bens listados tenham sido tombados posteriormente através de outros processos, e o inventário realizado pelas pesquisadoras da UNIFESP no bairro da Mooca através de acordo firmado com DPH.

197. SÃO PAULO, (cidade), 1991a, op. cit. Folha de informação nº 24.

198. Assumindo que o tombamento representa o instrumento mais comumente utilizado para preservação do patrimônio cultural material, apesar das problematizações possíveis de serem feitas sobre a eficácia do instrumento.

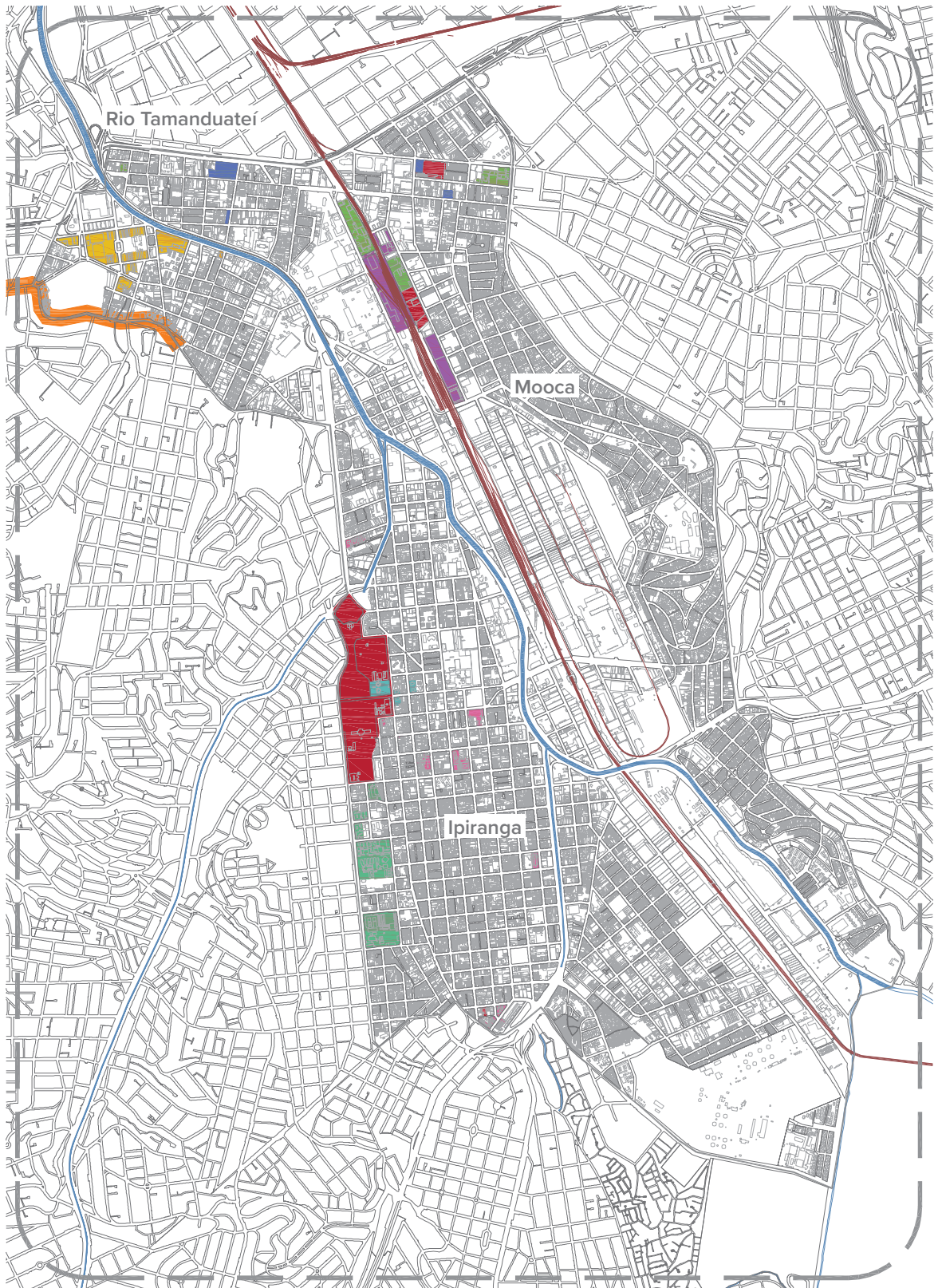
É notável também a representatividade dos bens tombados a partir dos estudos e inventários aqui analisados no contexto geral dos tombamentos dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí. Do total de 51 bens tombados identificados,¹⁹⁹ 38 são fruto de processos iniciados pelos estudos e inventários (quase 75%), e outros sete estavam indicados em inventários da COGEP e foram posteriormente tombados em outros contextos. O mapa abaixo apresenta um resumo visual desses dados. É importante ressaltar também que quatro dos bens tombados são referentes aos bens apontados para enquadramento na ZEPEC pelo Plano Regional da Mooca de 2004, e tombados pela Resolução 06/Conpresp/2016. No entanto, mesmo boa parte dos bens tombados terem origem nos inventários realizados, a esmagadora maioria desses tombamentos correspondem a edificações, ficando uma lacuna em relação à preservação do ambiente urbano, da paisagem particular dessa região.

Do total dos 51 bens identificados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, 18 foram identificados a partir de inventários analisados por essa pesquisa que foram desencadeados pela perspectiva da implementação da Operação Urbana em questão – os inventários IGEPAC-Cambuci e o complementar do Ipiranga, assim como o inventário realizado pela UNIFESP no bairro da Mooca, ainda que esse último não tenha resultado em tombamentos –, representando mais de 35% dos bens tombados dentro do perímetro. Essa relação demonstra um aumento na preservação do patrimônio cultural diante da perspectiva de profundas transformações urbanas desencadeadas pela implementação do plano urbano. Conforme apontado no texto de introdução dos IGEPACs Cambuci e complementar do Ipiranga, o desenvolvimento destes estudos buscava não só garantir a preservação dos bens diante dessa perspectiva de transformação urbana, mas também estabelecer cooperação técnica com as equipes desenvolvedoras do plano urbano:

Estes estudos realizados pelo DPH fornecem elementos de apoio aos estudos urbanísticos desenvolvidos nos bairros atingidos pela operação urbana situada na região centro-sul do Município de São Paulo. O objetivo do DPH é estabelecer cooperação técnica visando fornecer dados para a SP-Urbanismo na formulação deste plano.²⁰⁰

199. A identificação de bens tombados foi feita através da base de dados da prefeitura disponibilizada na plataforma GeoSampa e na checagem de resoluções de tombamento disponibilizadas pelo Conpresp e DPH no site da Prefeitura de São Paulo. A última checagem nas fontes foi feita em agosto de 2022.

200. Texto de introdução comum aos IGEPACs Cambuci e complementar do Ipiranga, ane-



Mapa 22: Bens tombados até 2022 indicados pelos inventários
 Fonte: GeoSampa | desenvolvido pela autora.



0 250 500m

- | | | | |
|--|--|--|---|
| ● COGEP Zona Metrô Leste | ● Casarões Família Jafet | ● Galpões da Mooca | — Linha férrea |
| ● COGEP Zona Leste | ● Bens assistenciais | ● Bens tombados através de outros processos | — Hidrografia |
| ● IGEPAC Liberdade | ● IGEPAC Comp. Ipiranga | | — Perímetro de estudo |

No entanto, como será visto ao longo dessa dissertação, em especial no terceiro capítulo, muito pouco do material apresentado nos diferentes estudos e inventários desenvolvidos pelo DPH foram considerados pelo consórcio responsável pelo desenvolvimento do plano urbano da OUC Bairros do Tamanduateí. Dessa forma, a atuação do DPH acabou por se caracterizar muito mais como uma ação de proteção diante das transformações urbanas previstas a partir da implementação da operação urbana do que uma parceria entre os órgãos de preservação e planejamento urbano. Como será observado no próximo capítulo, as contribuições dos órgãos de planejamento urbano paulistano em relação à preservação do patrimônio são bastante restritas, e essa restrição se agrava ainda mais diante da implantação de operação urbanas.

xado aos processos PA 2015-0.318.472-9 e PA 2015-0.294.943-2.

02

Relações com o planejamento urbano - o patrimônio cultural diante das operações urbanas e instrumentos urbanísticos

Ao longo do capítulo anterior, buscou-se compreender como se construiu ao longo dos anos o patrimônio reconhecido dentro do perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUC Bairros do Tamanduateí), principalmente por meio dos estudos desenvolvidos com o intuito de identificar e preservar o patrimônio diante de projetos urbanos que causariam grandes transformações no território estudado. Dessa forma, foram analisados os estudos desenvolvidos pela COGEP em parceria com o DPH na década de 1970; os IGEPACs, com destaque para o Cambuci e Ipiranga, que desenvolvidos em função da perspectiva do desenvolvimento da operação urbana objeto dessa pesquisa; e os estudos realizados pela cooperação estabelecida entre o DPH, a USP e a UNIFESP. Também foi analisado o estudo de tombamento dos bens localizados no entorno da Estação Mooca de trem, que teve sua origem na indicação de bens para enquadramento na Zona Especial de Preservação Cultural (ZEPEC), estabelecendo, mais uma vez, a relação entre a patrimonialização e o planejamento urbano.

Neste capítulo, essa relação entre o planejamento urbano e a preservação do patrimônio continuará sendo investigada a partir do viés do planejamento urbano. Serão investigados legislações urbanas e instrumentos urbanísticos do município de São Paulo considerados relevantes para essa pesquisa, e como essas legislações e instrumentos consideram e impactam a preservação do patrimônio cultural. Essa análise tem como objetivo compreender se e o quanto o campo do planejamento urbano pode contribuir para a proteção do patrimônio cultural.

As operações urbanas, apesar de nem sempre estabelecerem relação direta com a preservação do patrimônio cultural, representam instrumento de essencial compreensão para essa pesquisa, uma vez que o objeto principal

de investigação é o projeto de lei da OUC Bairros do Tamanduateí. A relação desse instrumento com o conceito do planejamento urbano estratégico, no entanto, aponta para uma prática comum, principalmente tendo em vista o objeto desta pesquisa: a transformação de áreas industriais tidas como esvaziadas ou em processo de esvaziamento em grandes cidades por meio da flexibilização de legislações urbanísticas na intenção de atrair o interesse do capital privado. Essa relação se faz relevante para essa pesquisa, uma vez que esse mesmo discurso e prática são mobilizados pela OUC Bairros do Tamanduateí, conforme será observado no próximo capítulo.

Sendo um instrumento do planejamento urbano, as operações urbanas acabam por mobilizar outros instrumentos e práticas urbanísticas, alguns deles que tratam preservação do patrimônio cultural. Dessa forma, foram analisadas também legislações urbanísticas que compõem o Marco Regulatório de São Paulo²⁰¹ desenvolvidas após a promulgação do Estatuto da Cidade,²⁰² buscando destacar instrumentos que tratam da preservação do patrimônio cultural. Além dos Planos Diretores Estratégicos²⁰³, foram analisadas, ainda, as Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo,²⁰⁴ destacando especial atenção para a ZEPEC e os Planos Regionais²⁰⁵ das subprefeituras inseridas no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí. Foi investigado também de que forma a OUC Bairros do Tamanduateí, em suas diferentes versões, aparece nestes documentos.

Dessa forma, fez-se um exercício para compreender como os dois campos de atuação – o do planejamento urbano e o da preservação do patrimônio cultural – se aproximam. Essa relação será essencial para compreender o

201. O Marco Regulatório do município de São Paulo é composto por instrumentos de planejamento urbano que visam organizar os espaços da cidade. As legislações que o compõem são o Plano Diretor Estratégico (PDE), a Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), os Planos Regionais e o Código de obras e edificações (COE). Fonte: SÃO PAULO (cidade). *Marco regulatório*, 2022.

202. Que, como será visto a seguir, é importante marco na relação entre planejamento urbano e patrimônio cultural. Ver item 2.3 Estatuto da Cidade: a regulamentação das operações urbanas consorciadas e a preservação do patrimônio, deste capítulo. Fonte: SÃO PAULO (cidade), 2022, op. cit.

203. Regulamentação responsável por orientar o crescimento e o desenvolvimento urbano de todo o município. Fonte: SÃO PAULO (cidade), 2022, op. cit.

204. Legislação que define como os terrenos de cada zona da cidade devem ser ocupados, incluindo o tamanho das construções, atividades permitidas e relação entre os imóveis e os espaços públicos. Fonte: SÃO PAULO (cidade), 2022, op. cit.

205. Responsáveis por detalhar as diretrizes do Plano Diretor Estratégico no âmbito territorial de cada Subprefeitura, articulando as políticas setoriais e complementando as questões urbanístico-ambientais em seus aspectos físicos e territoriais. Fonte: SÃO PAULO (cidade), 2022, op. cit.

processo de desenvolvimento do projeto da OUC Bairros do Tamanduateí e a forma como a preservação do patrimônio foi abordada pelo plano, como será visto no capítulo seguinte.

2.1 O contexto das operações urbanas: relação com o ideário neoliberal e o planejamento urbano estratégico

Como visto no capítulo anterior, as primeiras iniciativas de proteção ao patrimônio cultural na cidade de São Paulo tiveram origem no planejamento urbano – a atuação da COGEP em parceria com o DPH na década de 1970 e a utilização do zoneamento (especificamente a Z8-200) como instrumento de proteção. Conforme apontado por Ermínia Maricato,²⁰⁶ o zoneamento, ou regras de uso e ocupação do solo, é instrumento característico do planejamento urbano de grandes cidades, principalmente nos países da América Latina, no decorrer do século XX. Dessa forma, esse instrumento foi amplamente utilizado em São Paulo para regulamentação da ocupação urbana,²⁰⁷ inclusive nas tentativas de preservação do patrimônio cultural por parte do campo do planejamento urbano. No entanto, esse cenário começa a mudar no final deste mesmo século, com o reflexo do ideário neoliberal refletindo também no campo do planejamento urbano, como será visto a seguir.

Para essa pesquisa, o principal impacto dessa mudança está na adoção das operações urbanas nos planos urbanos para a cidade de São Paulo e a interferência dessas sobre a forma mais tradicional de regulamentação da cidade, o zoneamento. Ainda que a prática do zoneamento não tenha sido abandonada e continue sendo parte fundamental do Marco Regulatório do município de São Paulo, o instrumento das operações urbanas tem sido recorrentemente utilizado no planejamento urbano paulistano desde a década de 1990, e, conforme será detalhado adiante, o instrumento pressupõe a ruptura dos parâmetros estabelecidos regras de uso e ocupação do solo dentro de seus perímetros.

A partir da lógica das parcerias público-privadas, as operações têm como objetivo, através de um plano de intervenções (necessariamente

206. MARICATO, Ermínia. *As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil*, 2013, p.123.

207. Zoneamento é o conjunto de regras – de parcelamento, uso e ocupação do solo – que define as atividades que podem ser instaladas nos diferentes locais da cidade (por exemplo, se é permitido comércio, indústria, residências etc.) e como as edificações devem estar implantadas nos lotes de forma a proporcionar a melhor relação com a vizinhança.

previstos nas leis específicas de cada operação urbana), alcançar transformações estruturais no território. Para viabilizar as obras previstas pelo plano, a municipalidade cobra dos agentes imobiliários uma contrapartida pela possibilidade de exceção à legislação de uso e ocupação do solo. Segundo Pedro M. R. Sales, “em outras palavras: mediante a outorga onerosa de exceções à lei de uso e ocupação do solo, isto é, pela arrecadação das contrapartidas a serem pagas pelo empreendedor em troca dessas exceções, uma operação urbana deveria garantir recursos para custear intervenções de estruturação, qualificação e melhoria das áreas definidas como território de sua atuação.”²⁰⁸ Esse instrumento foi empregado e defendido por diferentes gestões – norteadas por diferentes ideologias – ao longo das últimas três décadas do município de São Paulo, conforme será demonstrada adiante.

As operações urbanas podem ser entendidas dentro de um contexto de transformação dos paradigmas da política urbana. A ascensão do ideário neoliberal durante a década de 1980, em resposta à crise capitalista, teve seus reflexos também no campo do planejamento urbano. O planejamento urbano tradicional, que se apoiava numa visão global e integrada da cidade, mobilizando comumente instrumentos de regulamentação de uso e ocupação do solo e provisão de infraestrutura e equipamentos urbanos, foi sendo substituído por um novo modelo, denominado *planejamento urbano estratégico*, resultando em uma visão focalizada e de intervenções urbanas pontuais, fragmentárias e localizadas em áreas específicas, através de instrumentos urbanísticos de exceção²⁰⁹. Desta forma, governos passaram a delimitar perímetros dentro dos territórios urbanos onde as legislações urbanísticas tradicionais eram flexibilizadas ou mesmo desreguladas na intenção de atrair investimentos privados, resultando numa ruptura na relação dessas áreas com o todo da cidade.

Outra característica comum é o financiamento público de projetos e investimentos, muitas vezes relacionados a infraestruturas, para atrair o interesse do capital privado.²¹⁰ Os governos passaram a desenvolver estratégias de provisão de infraestrutura, incentivos fiscais, políticos, econômicos e culturais para a atração de investidores, levando ao que David Harvey apontou como uma mudança do “administrativismo urbano” para o “empreendedorismo ur-

208. SALES, Pedro Manuel Rivaben. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 1 – Introdução (1), 2005.

209. PORTAS, Nuno. El surgimiento del proyecto urbano, 2003.

210. FIX, Mariana. A “fórmula mágica” da parceria público-privada: operações urbanas em São Paulo, 2003.

bano”²¹¹. No contexto brasileiro, Mariana Fix denominou essas infraestruturas iniciais provenientes de investimentos públicos construídas com o objetivo de atração de investimentos privados de “projetos âncora”.²¹²

Essas parcerias público-privadas também podem incluir subsídios, incentivos fiscais, concessões financeiras ou de usufruto. Dessa maneira, permite-se que empresas e o capital imobiliário explorem ao máximo o solo, buscando atingir objetivos específicos do desenvolvimento econômico. Esta lógica estava em consonância com a tese do efeito “*trickle down*” do ideário neoliberal que afirmava que a concessão de vantagens para as grandes corporações e os mais ricos geraria um efeito de crescimento na economia como um todo, que acabaria por beneficiar toda a sociedade, inclusive os mais pobres.²¹³

A partir dessa lógica, muitas das intervenções urbanas desenvolvidas a partir dos princípios do planejamento urbano estratégico estavam focados na renovação de área obsoletas e degradadas das cidades, como antigos distritos industriais, portos, orlas marítimas e ferroviárias etc.²¹⁴ Os governos urbanos, principais financiadores de investimentos nessas áreas, justificavam essas escolhas através da lógica que uma vez alteradas as características negativas das áreas deterioradas, elas naturalmente atrairiam investimentos da iniciativa privada, causando um espriamento dessas melhorias para a comunidade local e outras áreas da cidade.²¹⁵

Essa mesma abordagem, características do *planejamento urbano estratégico*, podem ser identificadas em alguns exemplos de projetos de intervenções urbanas brasileiros focados na requalificação de áreas históricas consideradas “degradadas” e áreas industriais esvaziadas. Vale destacar os inúmeros projetos desenvolvidos para a área da Luz,²¹⁶ no centro de São

211. HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço*, 2005.

212. FIX, Mariana, op. cit., p.5.

213. NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. *Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano*, 2019, p. 123.

214. Ao longo da disciplina AUP5869 – Avaliação dos Grandes Projetos Urbanos: crítica e prática recente, cursada no ano de 2019 no curso de pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP, os professores Camila D’Ottaviano, Eduardo Nobre e Jorge Bassani apresentaram uma série de exemplos do planejamento urbano estratégico que se encaixam nessas características. Dentre eles, as Docklands londrinas, o Porto de Baltimore, Battery Park City em Nova Iorque, La Défense e Paris Rive Gauche em Paris, a Vila Olímpica de Barcelona, Porto Madero em Buenos Aires, entre outros.

215. NOBRE, Eduardo Alberto Cusce, 2019, op. cit., p. 23.

216. Para maior aprofundamento sobre os projetos propostos para a região da Luz em São Paulo, consultar: KARA-JOSÉ, Beatriz. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975-2000)*, 2007.

Paulo e a renovação urbana no Pelourinho,²¹⁷ em Salvador. Especificamente para áreas industriais, pode-se citar a intervenção nas Docas de Belém,²¹⁸ a renovação da área portuária de Recife²¹⁹ e, mais recentemente, as intervenções na área portuária carioca (Porto Maravilha),²²⁰ em decorrência da realização dos Jogos Olímpicos na cidade do Rio de Janeiro, no ano de 2016. Este último, também desenvolvido a partir do instrumento das operações urbanas.

Algumas das operações urbanas paulistanas também carregam esse discurso de recuperação de áreas históricas e industriais esvaziadas, como a Operação Urbana Anhangabaú, a Operação Urbana Água Branca e a Operação urbana foco dessa pesquisa, a OUC Bairros do Tamanduateí, como será visto adiante.

2.2 Breve histórico das operações urbanas em São Paulo: estabelecendo relações com a preservação do patrimônio

Como visto anteriormente, a ascensão do neoliberalismo na cidade de São Paulo também apresentou influência em suas políticas públicas, sobretudo nas de planejamento urbano. Utilizando-se do discurso de que a crise econômica da década de 1980 teria afetado profundamente o poder de investimento do poder público, a municipalidade (principalmente seus órgãos de planejamento) buscou formas alternativas para o financiamento dos projetos municipais, com enfoque nas Parcerias Público-Privadas (PPP). Esse processo culminou na criação das operações urbanas na década de 1990.

Conforme apontado Camila Maleronka,²²¹ a PPP vem sendo anunciada nas últimas décadas como solução para a falta de capacidade de investimento e eficiência do Estado em diversas áreas de atuação, inclusive nas

217. Para mais informações sobre os processos de transformação da cidade de Salvador, principalmente dos esforços mobilizados para se tornar uma cidade turística, consultar: SANT'ANNA, Marcia. Salvador: o patrimônio como insumo do turismo e do lazer urbano, 2017.

218. ARRUDA, Maria Eduarda Lesbich; DOEBELI, Luísa Siqueira; LUCAS, Aleph Toner. Integração global e dissociação local: uma análise temporal do planejamento de GPDU por meio dos projetos Estação das Docas e Belém Porto Futuro. Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 2021.

219. MENDONÇA, Adriana Santos. *Grandes projetos urbanos e gestão pública: a renovação da área portuária do Recife*, 2014.

220. Para mais informações sobre as intervenções na área portuária carioca, consultar: CARDOSO, Isabel Cristina da Costa. O papel da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro na estruturação do espaço urbano: uma "máquina de crescimento urbano"?, 2013. e PIO, Leopoldo Guilherme. Cultura, Patrimônio e Museu no Porto Maravilha, 2013.

221. MALERONKA, Camila. *Projeto e gestão na metrópole contemporânea: um estudo sobre as potencialidades do instrumento "operação urbana consorciada" à luz da experiência paulistana*, 2010, p.17.

políticas de desenvolvimento urbano. Essa percepção é confirmada por Maricato e Ferreira:

No Brasil, a gravidade da crise fiscal nem precisa ser discutida, ainda mais depois da vigência da Lei de Responsabilidade Fiscal. A maioria das nossas grandes cidades está imobilizada do ponto de vista financeiro. Associe-se a isso a falência do paradigma de planejamento modernista/funcionalista e a força ideológica dos argumentos neoliberais, e entende-se por que a efetivação de parcerias com a iniciativa privada passa a ser vista como uma tábua de salvação para muitas prefeituras, sejam elas conservadoras ou progressistas. As operações urbanas são justificadas por todos, como um instrumento importante para uma nova e moderna forma de gestão concertada, adaptada às contingências da nova economia. Na sua defesa, citam-se, entre outras qualidades, o seu uso com sucesso nos países industrializados, seu caráter redistributivo, seu potencial de arrecadação, as perspectivas de renovação com financiamento privado de áreas degradadas.²²²

As primeiras operações urbanas foram propostas no Plano Diretor do Município de São Paulo de 1985 (que pretendia abranger o período entre o 1985 e 2000), elaborado pela Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPA), sob comando do arquiteto Jorge Wilhelm, durante a gestão de Mario Covas. Reconhecendo a situação pouco favorável das finanças municipais, o plano propunha um novo instrumento de parcerias público-privadas para acelerar as transformações urbanísticas. Os ganhos obtidos através das contrapartidas pagas pelos empreendedores em troca de exceções à legislação de uso e ocupação do solo viabilizariam a produção de habitação popular, infraestrutura e equipamentos públicos para a cidade. Foram propostas 35 operações urbanas em diversas regiões do município (Imagem XX).²²³ Maleronka aponta que nesse momento as operações urbanas foram propostas como instrumento para desenvolver novas centralidade e promover o equilíbrio urbano.²²⁴ O plano, apresentado no fim da gestão Covas, não recebeu muito empenho em prol da sua aprovação, e acabou sendo retirado da Câmara Municipal no ano seguinte, já durante a gestão Jânio Quadros.²²⁵

A estratégia, no entanto, foi mantida. Durante a gestão Jânio Quadros,

222. MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade, 2002, p.4.

223. SÃO PAULO (cidade). *Projeto de lei nº 254/1985*. Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000, 1985b.

224. MALERONKA, Camila, op. cit.

225. NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades, 2004, p.4.

em 1988, foi proposto um novo Plano Diretor, que mantinha o argumento das parcerias público-privadas. Além de propor uma legislação para a criação das operações urbanas, o plano explicitava a intenção de oferecer direitos suplementares de uso e ocupação do solo aos empreendimentos que assumissem encargos de interesse público, tais como a preservação do patrimônio cultural e ambiental, a produção de habitação de interesse social e a produção complementar de infraestrutura, equipamentos e serviços públicos.²²⁶ O plano foi aprovado no penúltimo mês da gestão, o que, na prática, resultou na não implementação de muitas das diretrizes, inclusive as operações urbanas previstas.²²⁷

Em 1991, durante a administração da prefeita Luiza Erundina, a cidade de São Paulo aprovou a sua primeira operação urbana, a Operação Urbana Anhangabaú, que teve duração de três anos. Conforme indicado no seu artigo 2, eram objetivos da operação:

- I - Implementar o programa de obras constante do Quadro nº 1, anexo a esta lei;
- II - Melhorar, na área objeto da operação, a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e da sua qualidade ambiental;
- III - Incentivar o melhor aproveitamento dos imóveis, em particular dos não construídos ou subutilizados;
- IV - Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano;
- V - Ampliar e articular os espaços de uso público, em particular os arborizados e destinados à circulação e bem-estar dos pedestres;
- VI - Iniciar um processo mais amplo de melhoria à qualidade de vida e condições urbanas das áreas centrais, inclusive dos moradores de habitações subnormais. (grifo próprio) ²²⁸.

Para alcançar tais objetivos, foram propostos três principais mecanismos: a exceção à legislação de parcelamento, o uso e ocupação do solo e do código de edificações mediante pagamento de uma contrapartida financeira ao município, conhecido como outorga onerosa; a regularização de edificações ou reformas em desacordo com a legislação mediante contrapartida financeira; e a transferência do potencial construtivo não utilizado dos edifícios históricos para imóveis em outras regiões da cidade, condicionada à restauração do bem protegido.

226. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988*. Aprova o Plano-Diretor, institui o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, e dá outras providências, 1988.

227. NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé, 2019, op. cit., p.167.

228. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 11.090, de 16 de setembro de 1991*. Operação Urbana Anhangabaú, 1991d.

Sobre o último mecanismo citado, se faz pertinente esclarecer que todo imóvel urbano possui um potencial construtivo²²⁹ definido através de parâmetros urbanísticos específicos de cada zona, conforme disposto na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de cada município. Um imóvel tombado, devido às restrições estabelecidas pelo seu tombamento, acaba por não conseguir usufruir de todo o seu potencial construtivo²³⁰ previsto em lei. Sendo assim, a Transferência do Potencial Construtivo consiste na permissão dada aos proprietários desses imóveis em vender seu potencial construtivo não utilizado para outros imóveis da cidade.²³¹

O artigo 6º da Lei de 1991 trata exclusivamente da questão do incentivo à restauração e preservação do patrimônio, indicando que os imóveis devem necessariamente estar incluídos na Z8-200 para terem acesso à Transferência do Potencial Construtivo não utilizado dos imóveis.²³² O artigo apresenta ainda a fórmula para cálculo da área construída permitida aos imóveis cessionários, além de apresentar regras sobre quais imóveis podem receber o adicional de potencial construtivo. O parágrafo 5º do artigo aponta que os projetos de restauro e conservação dos imóveis referidos deverão ser aprovados pela Secretaria Municipal de Cultura.

Para ter acesso à Transferência do Potencial Construtivo do imóvel, o proprietário deveria entrar com o pedido junto à prefeitura e aguardar análise e aprovação do pedido. Dessa forma, o instrumento indicado para o incentivo da restauração e preservação dos bens tombados se apoia na atuação espontânea dos proprietários e da sua relação direta com o órgão municipal de preservação do patrimônio, não tendo mais, portanto, um caráter coletivo e “urbano”, o enfraquecendo como política de preservação.

Ainda relacionado à intenção de preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, a lei apresentava, em quadro anexo referente ao plano de obras, um inciso dedicado ao “restauro e implementação de esculturas

229. O potencial construtivo de um terreno é a relação entre a área construída computável permitida pela legislação urbanística naquele terreno e a área do terreno.

230. Ao longo dos anos e das diferentes legislações urbanas, foram utilizados os termos Transferência do Potencial Construtivo e Transferência do Direito de Construir (mais recentemente, principalmente após o Estatuto da Cidade). Os dois termos dizem respeito ao mesmo instrumento e atuam do mesmo modo.

231. PERETTO, Flávia Taliberti. A Transferência do Direito de Construir na conservação dos imóveis tombados de Município de São Paulo, 2018.

232. Na cidade de São Paulo, a transferência do potencial construtivo ou transferência do direito de construir (ambos os termos são utilizados nos textos de diferentes legislações que versam sobre o tema) de bens enquadrados na Z8-200 era prevista desde 1984, através da Lei Municipal 9.725/1984. Para mais informações sobre a criação do instrumento da transferência do potencial construtivo, consultar: PERETTO, Flávia Taliberti, 2018, op. cit.

e outras melhorias” (inciso 5). Neste inciso estavam previstos a intervenção na Praça Ramos de Azevedo e seus jardins, através da instalação de obras escultóricas, de guarda-corpos e a adequação paisagística (subitem 5.1); a instalação de guarda-corpos e melhorias na Galeria Formosa, no Viaduto do Chá (subitem 5.2); o restauro do obelisco da memória e a readequação paisagística da Ladeira de Memória (subitem 5.3); o restauro da escultura graça e a reimplantação do busto Almeida Júnior, na Galeria Prestes Maia (subitem 5.4); a reimplantação da escultura Diana Caçadora, na Praça Pedro Lessa (subitem 5.5); e a conservação da obras, o remanejamento e adequação paisagística da Praça Dom José Gaspar (subitem 5.6). Ainda no mesmo quadro, no item 6, referente à manutenção, há indicação da recuperação do piso do Viaduto Santa Ifigênia (subitem 6.2). Todos os valores estimados apresentados para os subitens aqui listados foram apontados pelo DPH, indicando o envolvimento do órgão de preservação no desenvolvimento do plano de obras da lei.

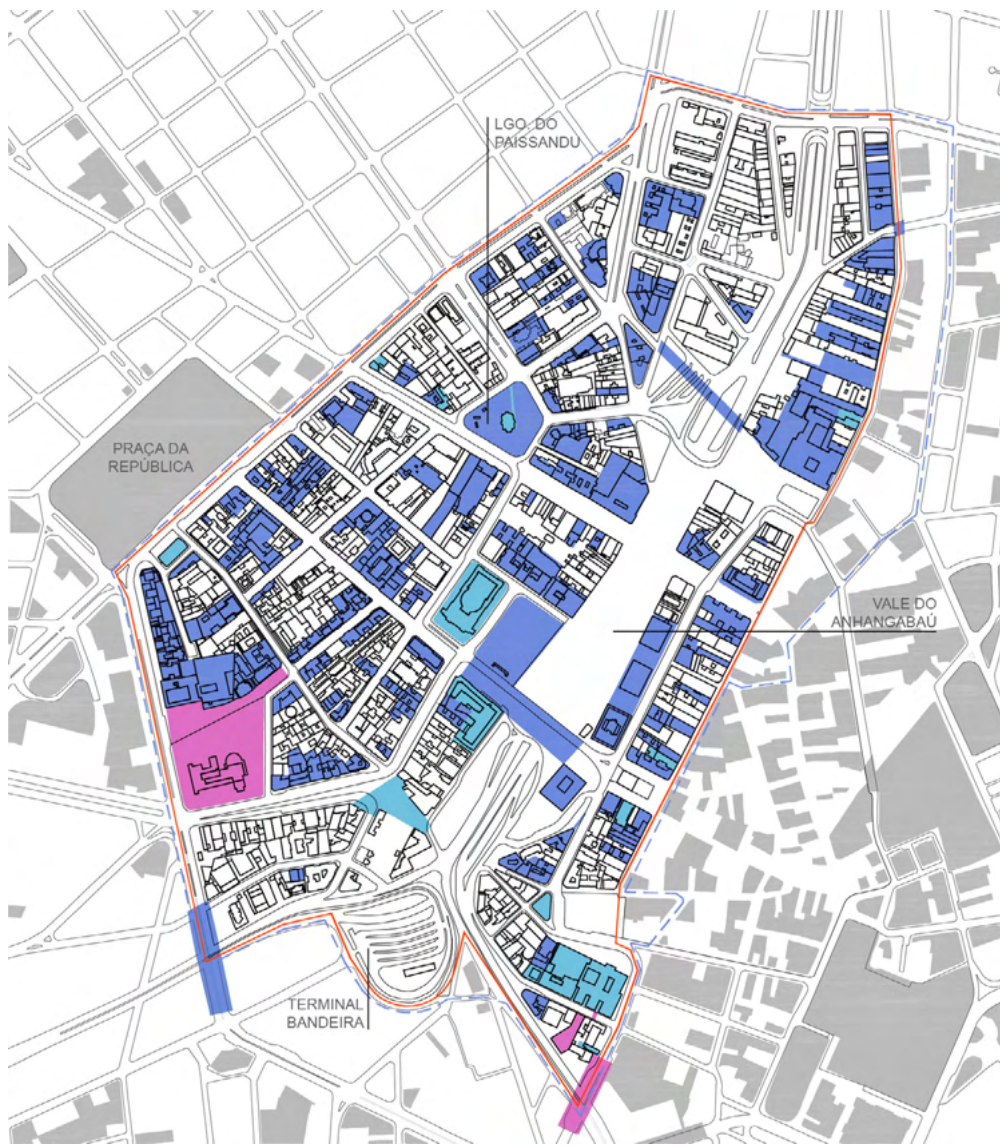
Vale ressaltar que até o ano da promulgação da operação urbana, constavam apenas quinze edificações tombadas dentro do perímetro estabelecido, conforme imagem abaixo. No entanto, no ano de 1992, após a Resolução 37/Conpresp/1992, foram tombados mais 204 bens no perímetro, todos referentes à Resolução 06/Conpresp/1991, que abriu processo de tombamento do perímetro então denominado “Parque do Anhangabaú”.

Conforme relatado por Luís Gustavo Pereira Ferreira²³³ através de entrevistas realizadas para sua pesquisa, um dos principais elementos provocadores do pedido de tombamento dos bens inseridos no perímetro do Parque do Anhangabaú foi a criação da Operação Urbana Anhangabaú, cujo Projeto de Lei estava em discussão na Câmara Municipal desde 1990. É importante destacar, no entanto, que essa narrativa não se confirma nos textos apresentados nas resoluções de pedido de abertura de tombamento e de tombamento dos bens.²³⁴ O autor ainda indica que o Vale do Anhangabaú não teria sido objeto de um inventário próprio, sendo utilizados em partes os inventários do Centro Novo, Centro Velho, Consolação, Vila Buarque e Santa Ifigênia.

233. FERREIRA, Luís Gustavo P. *Emoldurando o cartão postal através do qual se conhece São Paulo: poder, hegemonia e conflito no tombamento do Vale do Anhangabaú (1990 – 2000)*, 2015.

234. Conforme pode ser conferido nas resoluções 06/Conpresp/1991 (resolução de abertura do processo de tombamento) e 37/Conpresp/1992 (resolução de tombamento). Ambas as resoluções podem ser acessadas em:

<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/>. Acesso em: 14 set. 2022.



0 500m

- Perímetro ou Anhangabaú
- Parímetro Parque Anhangabaú - Conpresp
- Bens tombados até 1991
- Bens tombados em 1992
- Bens tombados após 1992
- Bens tombados fora do perímetro

Mapa 24: Operação Urbana Anhangabaú 1991.

Fonte: Mapa da Operação Urbana Anhangabaú 1991, GEOSAMPA e Resoluções 06/91 e 37/92 – Conpresp | redesenhado pela autora

Como relatado por Ferreira, a abertura do processo de tombamento sugeria o tombamento da área por perímetro. Porém, ao longo do processo, a conselheira relatora, Sarah Feldman, então representante da Secretaria Municipal do Planejamento (SEMPLA), sugeriu que se indicasse, dentro da mancha, imóveis específicos para tombamento, cujo valor para o campo do patrimônio já aparecesse pela inserção na Z8-200. A sugestão foi acatada pelo Conpresp.²³⁵ O tombamento de imóveis específicos possibilitaria que seus proprietários pudessem usufruir dos incentivos e benefícios advindos da transferência do potencial construtivo dos bens, conforme as diretrizes apresentadas na Lei da Operação Urbana Anhangabaú, e, assim, executassem obras de conservação e restauro dos imóveis.

De acordo com Nobre, apesar de pioneira, essa operação urbana não obteve o sucesso esperado, atraindo pouco interesse do mercado imobiliário. Porém, apesar do insucesso, o *modus operandi* das operações urbanas estava consolidado na ideia da viabilização de um programa de obras através de recursos provenientes da captação da valorização imobiliária pela cobrança de potencial construtivo adicional.²³⁶ A Operação Urbana Anhangabaú teve vigência de 3 anos e serviu como base para a elaboração da Operação Urbana Centro.

Em 1991, ainda na gestão Erundina, foi proposto um novo Plano Diretor para a cidade, que sugeria a criação de cinco perímetros originários para operações urbanas: Água Espraiada, Água Branca, Anhangabaú, Faria Lima/Berrini e Paraisópolis. A proposta nunca foi aprovada na Câmara do Vereadores de São Paulo, sendo descartada definitivamente na gestão seguinte.²³⁷ Apesar disso, três perímetros das operações urbanas indicadas seriam retomados futuramente.

Segundo Eduardo Nobre, em 1993, no início de sua gestão, o então prefeito Paulo Maluf já demonstrava interesse na região da Avenida Faria Lima, desapropriando terrenos para a sua ampliação.²³⁸ Em 1995, foi aprovada na Câmara Municipal a Operação Urbana Faria Lima,²³⁹ com o objetivo geral de otimizar a utilização da capacidade da infraestrutura melhorada prevista – principalmente a expansão da Avenida Faria Lima entre o Largo

235. FERREIRA, Luís Gustavo P., op. cit. p. 88.

236. NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé, 2019, op. cit., p. 205.

237. SÃO PAULO (cidade). *Projeto de Lei nº 02/1991*. Plano Diretor do Município de São Paulo, 1991c.

238. NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé, 2019, op. cit., p. 219.

239. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995*. Operação Urbana Faria Lima, 1995a.

da Batata, ao norte, e a Avenida Hélio Pellegrino, ao sul – e captar recursos para financiar as obras. Despertando interesse muito maior do mercado que a sua antecessora, a Operação Urbana Faria Lima obteve considerável êxito financeiro.²⁴⁰

Diferentemente da Operação Urbana Anhangabaú, a Lei referente à Operação Urbana Faria Lima não cita preocupação com a preservação do patrimônio cultural inserido no perímetro de forma abrangente. Na época de sua criação, havia apenas um bem tombado no perímetro, a Casa Sede do antigo Sítio Itaim.²⁴¹ O texto da Lei da Operação Urbana dispõe especificamente sobre ele, condicionando os incentivos estabelecidos pela Operação Urbana ao lote no qual está inserido à preservação, conservação e restauração do bem protegido. Além disso, qualquer projeto de construção de edificação no imóvel em questão estaria sujeito à aprovação prévia da Câmara Técnica de Legislação Urbana (CTLU).²⁴² Apesar do regramento específico para essa casa bandeirista, o resultado da aplicação da legislação resultou em uma situação questionável no que tange a valorização do bem no ambiente urbano. A aplicação do instrumento da Transferência do Direito de Construir no próprio lote deu origem a um grande edifício espelhado que “emoldura” o bem tombado, respeitando uma pequena área ajardinada no seu entorno, estabelecendo uma relação espacial que não dialoga com o imóvel protegido no próprio lote.

Nesse mesmo ano (1995), foi aprovada a Operação Urbana Água Branca.²⁴³ Tinha como objetivo geral melhorar o padrão de urbanização da região, já que se trata de uma área ocupada durante o primeiro surto industrial paulistano, no século XIX. A presença da ferrovia ao longo da várzea do Tietê foi determinante para essa ocupação histórica. Com a estagnação da atividade, as plantas industriais foram sendo desativadas, deixando grandes terrenos abandonados. Essas condições permitiram o aproveitamento da região como uma nova frente de expansão para o capital imobiliário. Como observaremos a seguir, essa justificativa se aproxima muito da apresentada

240. MONTANDON, Daniel Todtmann. *Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios*, 2009, p. 39.

241. Tombado em 1982 pelo Condephaat (Resolução SC 46/1982) e em 1991 pelo Conpresp (Resolução 05/1991). Posteriormente, mais 3 bens foram tombados dentro do perímetro, individualmente, sem nenhuma conexão entre os processos.

242. Para maiores informações sobre o processo de restauração do bem, consultar: MAYUMI, Lia. *Resgatar das ruínas: a casa bandeirista do Itaim Bibi*, 2016.

243. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995*. Operação Urbana Água Branca, 1995b.



Imagem 44: Modelo tridimensional de edifício comercial localizado no entorno da Casa Sede do antigo Sítio Itaim.

Fonte: Mayumi, Lia. Resgatar das ruínas: a casa bandeirista do Itaim Bibi, 2016. Disponível em: <https://revistarestauro.com.br/resgatar-das-ruinas-a-casa-bandeirista-do-itaim-bibi/>. Acesso em 14 set. 2022.



Imagem 45: Casa Sede do antigo Sítio Itaim “emoldurada” por edifício comercial.

Fonte: Dalton Sala, 2015. In: Mayumi, Lia. Resgatar das ruínas: a casa bandeirista do Itaim Bibi, 2016.

pela Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, uma vez que ambas as Operações Urbanas se encontram em áreas de ocupação industrial.

A região da Água Branca está próxima a área central e já apresentava boa infraestrutura de transporte, apesar de insuficiente para as transformações pretendidas. Entre os objetivos, constam a ampliação do sistema viário, a melhoria no sistema de drenagem e a implantação de espaço e equipamentos públicos, contando com o investimento privado. Apesar do histórico de ocupação do território, a Lei aprovada não cita em nenhum momento a preservação do patrimônio cultural inserido no perímetro como um de seus objetivos.

Conforme apontado por Eduardo Nobre, é notório que algumas famílias

de grande influência na política pública paulistana possuíam propriedades nessa região da cidade. Dentre esses nomes, Nobre destaca a família do então prefeito, Paulo Maluf, proprietários da empresa Eucatex, que possuía alguns lotes dentro do perímetro da operação.²⁴⁴ Outra família influente com posses na região é a família Matarazzo, proprietária das antigas Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo (IRFM), que se instalou na área em 1919 e encerrou suas atividades em 1983. O conjunto das edificações da IRFM pode ser visto como um representante da disputa que se estabelece na cidade entre os anseios de preservação por um lado, e as ambições de transformações urbanas por outro.

Conforme apontado por Ana Lara Barbosa Lessa,²⁴⁵ o processo de tombamento da IRFM foi solicitado ao Condephaat em 1985, pelo Departamento de Patrimônio Histórico da Prefeitura de São Paulo (DPH), no contexto da indicação da região da Água Branca como área de Operação Urbana na proposta do Plano Diretor do Município de São Paulo do mesmo ano. O pedido estava atrelado à iminência das transformações urbanas locais.

Segundo Lessa, o DPH se apoiou em dois principais pontos para solicitar o tombamento: o caráter único do complexo industrial, exemplar do processo de expansão urbana do vetor oeste da capital paulista que impulsionou o desenvolvimento dos bairros da Barra Funda e Água Branca, sendo esse o último exemplar da região ainda não demolido que acompanhava a estrada de ferro; e a presença de indicação de tombamento do imóvel, já no inventário realizado em 1977 pelo arquiteto Benedito Lima de Toledo, intitulado *Estudos de alternativa de Traçado Tramo Oeste – Identificações de bens culturais envolvidos*, que exibia um levantamento dos bens com interesse de preservação na região do tronco oeste do metrô.

Com o parecer favorável pela abertura do processo de tombamento do IRFM por parte do Condephaat, a possibilidade do tombamento do complexo industrial tornou-se uma longa disputa, uma vez que a família proprietária solicitava a extinção do processo, alegando que a área já havia sido garantida ao Banco do Brasil para a liquidação de dívidas da empresa, e que ali seriam construídos um shopping center, edifícios comerciais e residenciais.²⁴⁶

Em carta endereçada ao Condephaat, o grupo empresarial apresentava

244. NOBRE, Eduardo Alberto Cusce, 2019, op. cit., p. 229.

245. LESSA, Ana Lara Barbosa. O lugar do patrimônio industrial na cidade contemporânea: atores, valores e embates: a trajetória das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo na Água Branca, 2015.

246. Idem, ibidem, p.114.

como contrapartida ao cancelamento do processo e aprovação imediata do empreendimento a preservação do edifício que abrigava as caldeiras e suas três chaminés, instalando ali um memorial do complexo industrial; o resguardo do conjunto de edifícios localizados entre os ramais ferroviários; a preservação dos muros que faziam fronteira com a ferrovia; e a preservação do portal de entrada das IRFM (ainda que esse último seria deslocado) – todos remanescentes que não atrapalhariam na implementação do novo empreendimento previsto para o lote.²⁴⁷

Em 1986, o Condephaat aprovou o tombamento integral de três edificações (incluindo aquela que abrigava as caldeiras e suas três chaminés) e o remanescente do ramal ferroviário interno, além de duas locomotivas; e o tombamento parcial (fachadas, coberturas e estruturas de suporte) de 15 edifícios. Também declarou 15 edifícios como de interesse científico, histórico e cultural,²⁴⁸ e estabeleceu que o edifício das caldeiras deveria abrigar o museu do parque industrial Matarazzo.

No entanto, Lessa relata que o então Secretário de Cultura do Estado, Jorge da Cunha Lima, modificou a resolução de tombamento (Resolução SC 14/Condephaat/1986), antes de aprová-la, retirando o tombamento parcial de todos os 15 edifícios que haviam sido indicados anteriormente, adicionando mais dois edifícios aos tombados integralmente e classificando 25 edifícios como dotados de interesse científico, histórico e cultural, que poderiam ser ocasionalmente demolidos. Em agosto do mesmo ano (1986) todos os edifícios declarados como de interesse científico já haviam sido demolidos, após realização de registro documental por parte da própria empresa. O registro, posteriormente, seria declarado incompleto pelo Condephaat.

O terreno foi vendido em 1992 para a empresa Ricci e Associados – Engenharia e Comércio, que elaborou a implantação de um centro comercial para a área. Em novembro de 1993, foi publicado pelo Condephaat resolução que excluiu três galpões do tombamento do conjunto da IRFM, em razão do perigo de desmoronamento em via férrea. O primeiro grande empreendimento a solicitar adesão à operação urbana e ser aprovado foi justamente no terreno da IRFM.²⁴⁹ O Centro Empresarial Água Branca começou a ser

247. Idem, ibidem, p.114.

248. Conforme apontado por Lessa, caso fosse comprovada a impossibilidade de preservar esses edifícios, o interessado deveria solicitar aprovação de projeto junto ao órgão indicando as ocasionais demolições. Demolições só poderiam ocorrer após levantamento documental de responsabilidade do interessado, antes e durante o processo de demolição, e acompanhado e orientado pelo Condephaat. Idem, ibidem, p.117.

249. NOBRE, Eduardo Alberto Cusce, 2019, op. cit., p.230.



Imagem 46: Edificações pertencentes ao conjunto das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo.

Fonte: Condephaat. Disponível em: <http://condephaat.sp.gov.br/benstombados/industrias-reunidas-francisco-matarazzo/>. Acesso em 16 set. 2022.

construído em 1998, restando apenas duas edificações preservadas: a casa das caldeiras e a casa do eletricitista.

A Lei da Operação Urbana Água Branca previa em seu artigo 9º a transferência do potencial construtivo para incentivar a conservação dos bens tombados em seu perímetro (na época, apenas os bens já citados no caso da IRFM e a Paróquia São Geraldo das Perdizes – Resolução 05/Conpresp/1990 – estavam tombados). Esses imóveis poderiam transferir apenas para lotes fora da área da Operação Urbana, e seu potencial transferível era equivalente ao seu potencial construtivo não utilizado. Na revisão da lei, ocorrido em 2013, todo o conteúdo referente à transferência do potencial construtivo foi suprimido. Provavelmente por esse instrumento já estar incorporado no Plano Diretor de 2022 e atrelado às ZEPECs.

Em 1997, a Operação Urbana Centro²⁵⁰ foi aprovada, para substituir a extinta Operação Urbana Anhangabaú, ampliando sua abrangência e o leque de estratégias de incentivos e investimentos na área central. Mantinham-se os objetivos da Operação Urbana Anhangabaú, porém dando maior ênfase à recuperação de espaços públicos e à atração de recursos da iniciativa privada

250. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.* Operação Urbana Centro, 1995c.

para facilitar a implantação de novos empreendimentos. Conforme apontado por Daniel Montandon,²⁵¹ a ausência de um programa de obras evidencia a expectativa das transformações esperadas através dos incentivos urbanísticos.

Para os quase 900 bens tombados localizados dentro do perímetro da Operação Urbana Centro, o poder público, mais uma vez, apostou na Transferência do Potencial Construtivo. Sua aplicação foi a única estratégia prevista por essa lei para incentivar a preservação desse conjunto de bens de interesse histórico e cultural.²⁵² Montandon aponta que a operação teve pouco êxito urbanístico e financeiro, tendo sido mais explorado o mecanismo de transferência do potencial construtivo do que a outorga onerosa do direito de construir. O reduzido conjunto de projetos públicos realizados demonstra a desproporcionalidade entre os ganhos privados obtidos com a transferência do potencial construtivo e as praticamente nulas transformações urbanísticas estruturais decorrentes desses ganhos.²⁵³

A Operação Urbana Consorciada Águas Espreiadas,²⁵⁴ foi aprovada em 2001, já após o Estatuto da Cidade,²⁵⁵ durante a gestão de Marta Suplicy. Assim como a Operação Urbana Faria Lima, essa operação urbana se localiza no quadrante sudoeste do município e as principais propostas de intervenções focavam na questão viária. Quase como uma continuidade da operação anterior, a Operação Águas Espreiadas também atraiu grande interesse do mercado imobiliário, podendo ser considerada um sucesso financeiro. No ano de sua aprovação, havia apenas um bem tombado dentro de seu perímetro, o Terreiro de Candomblé Axé Ilê Obá.²⁵⁶ Após a sua aprovação, apenas mais um imóvel foi tombado dentro de seu perímetro, o Centro de Processo de Dados do Banco do Brasil, integrando a Resolução 29/Conpresp/2008 que tombou 28 edifícios de arquitetura modernista na cidade de São Paulo. No entanto, não existe citação no texto da lei que trate da questão da preservação do patrimônio. Montandon indica que esta operação urbana contabilizou

251. MONTANDON, Daniel Todtmann, op. cit., p. 55.

252. Para mais informações sobre como o instrumento da Transferência do Direito de Construir vem sendo aplicado a partir do Plano Diretor Estratégico de 2014, consultar: PERETTO, Flavia T.; OKSMAN, Silvio; SANTORO, Paula F.; MENDONÇA, Pedro H. R. *Quando a Transferência do Potencial Construtivo virou mercado: o caso de São Paulo*, 2018.

253. MONTANDON, Daniel Todtmann, op. cit., p. 59

254. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001*. Operação Urbana Consorciada Águas Espreiadas, 2001.

255. Conforme será visto adiante, o Estatuto da Cidade é a legislação federal que regula as operações urbanas. Após sua promulgação, em 2001, as operações urbanas já vigentes em São Paulo passaram por revisão para adequação à legislação federal.

256. Pelo Condephaat, por meio da Resolução 22/Condephaat/1990 e pelo Conpresp, por meio da Resolução 31/Conpresp/1992.

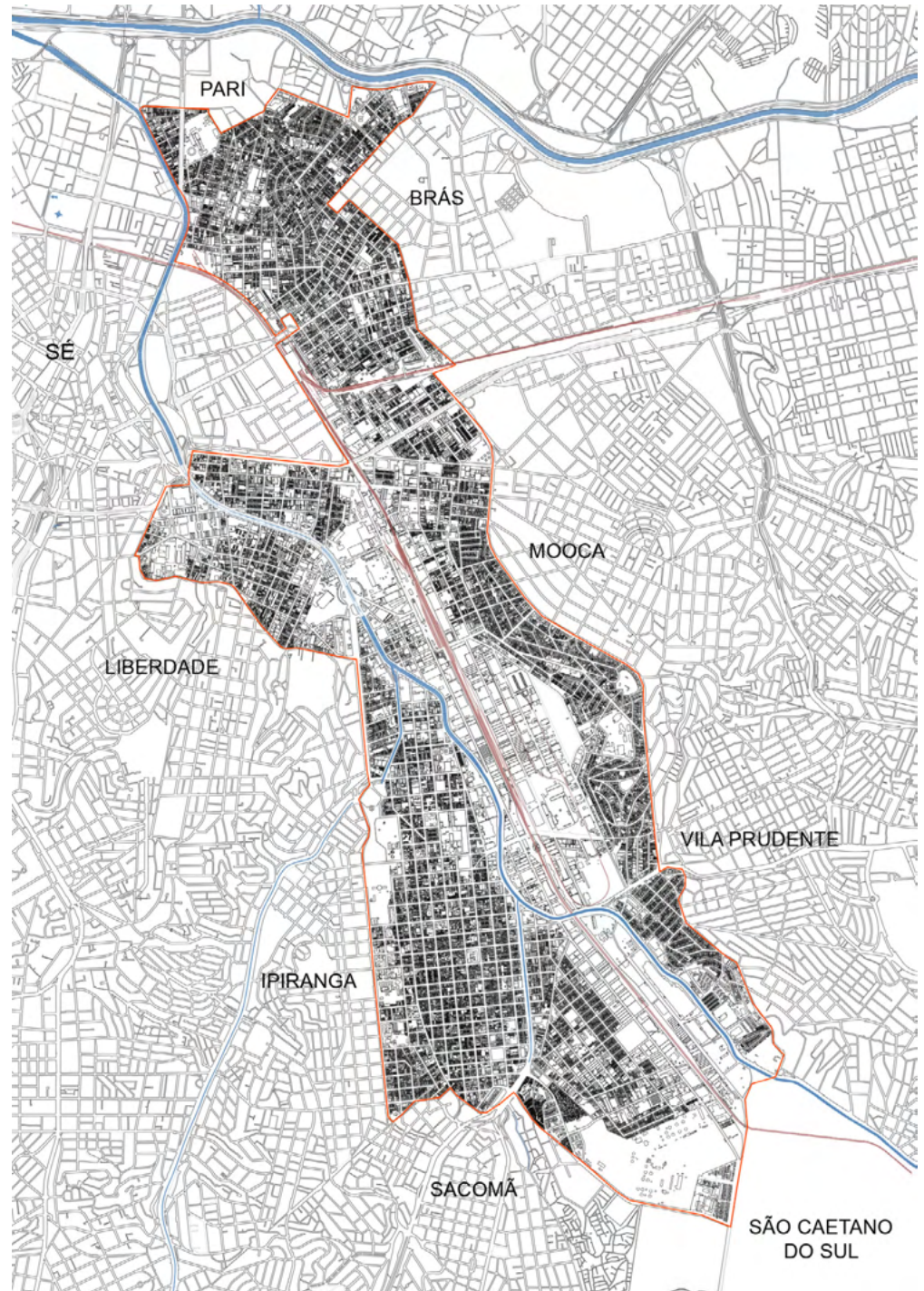
resultados financeiros expressivos, consolidando o seu sucesso.²⁵⁷

A última operação urbana aprovada na cidade de São Paulo foi a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, objeto de estudo dessa pesquisa, aprovada em 2021. A proposta dessa operação urbana em específico passou por diversas modificações ao longo dos anos, entre a sua primeira proposição e a sua aprovação. A sua proposição inicial ocorreu no Plano Diretor Estratégico de 2002, como Operação Urbana Diagonal Sul. O perímetro inicialmente proposto para a operação urbana, correspondia a uma área de 2.000 hectares, que se estendia ao longo do eixo Rio Tamanduateí e da ferrovia instalada ao longo de sua várzea (antiga Santos – Jundiaí, atual linha 10 da CPTM), abrangendo os bairros do Pari, Brás, Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente. Em comum esses bairros possuem a ocupação histórica da atividade industrial, como importante elemento estruturador de urbanização, figurando entre os primeiros bairros industriais de cidade de São Paulo. Apesar de representar importante território da formação urbana de São Paulo, havia apenas quatro bens tombados dentro do perímetro na época.²⁵⁸ Esse perímetro, assim como o nome da operação urbana, seria alterado ainda antes da revisão do plano diretor.

Em 2010, durante a gestão do então prefeito Gilberto Kassab, a Operação Urbana Diagonal Sul passou por revisão, tendo seu perímetro diminuído. Com a transformação, a proposta de operação passou a se chamar Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca. Tal alteração se deu em decorrência de se incluir os bairros do Pari e Brás no perímetro proposto para uma outra operação urbana, a Operação Urbana Consorciada Lapa – Brás. A reorganização dos perímetros aparenta resultar numa quebra da unidade histórica de formação desse território, que abrange os primeiros bairros industriais da cidade. Essas mudanças de nome e perímetro foram consolidadas pelo lançamento do Termo de Referência para contratação de equipe que seria responsável pela “elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares que subsidiem a formulação, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU da Prefeitura do Município de São Paulo, do Projeto de Lei da Operação

257. MONTANDON, Daniel Todtmann, op. cit., p. 63

258. Os imóveis tombados dentro do perímetro até 2002 são o Parque da Independência, a antiga Estação do Brás da São Paulo Railway, o edifício da antiga Hospedaria dos Imigrantes e a EEPSP Padre Anchieta, todos tombados em nível municipal através da Resolução 05/Conpresp/1991. O Parque da Independência já havia sido tombado anteriormente pelo Condephaat através da Resolução SC SN/1975 e posteriormente, mas ainda antes de 2002, foi tombado pelo Iphan através do Processo 1348-T-95.



Mapa 25: Perímetro da Operação Urbana Diagonal Sul

Fonte: RUFINONI, Manoela R. Preservação e restauro urbano: intervenções em sítios históricos industriais, 2013; SEMPLA – PMSP | redesenhado pela autora

Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca.”²⁵⁹ O Termo de Referência e o processo de desenvolvimento do projeto da Operação Urbana serão analisados no próximo capítulo. Durante o processo de elaboração dos estudos urbanísticos, foi alterado mais uma vez o nome da operação urbana, que passaria a se chamar Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (OUC Bairros do Tamanduateí), apesar de essa mudança não representar nenhuma alteração no perímetro já estabelecido.

Conforme será apresentado no próximo capítulo, inteiramente dedicado à análise do desenvolvimento da operação urbana em questão, a OUC Bairros do Tamanduateí é a que apresenta maior presença do tema da preservação do patrimônio cultural, incluindo novos instrumentos para tratar do assunto. Também é um perímetro que apresenta alto número de bens tombados, ficando atrás apenas da Operação Urbana Centro. Se em 2002 havia apenas quatro bens tombados dentro do perímetro delimitado para a Operação Urbana Diagonal Sul, esse número aumentou para 21 até 2010 (considerando o novo perímetro da operação urbana),²⁶⁰ ano de publicação do Termo de Referência. Entre esses novos tombamentos, incluem-se bens identificados pelos inventários analisados no primeiro capítulo dessa dissertação: os galpões da Mooca,²⁶¹ os imóveis residenciais da família Jafet²⁶² e os bens assistenciais,²⁶³ ambos localizados no Ipiranga. Até 2015, ano de consolidação e apresentação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, a área inserida no perímetro da operação urbana apresentava 24 bens tombados. Ainda conforme visto no capítulo anterior, alguns inventários foram desenvolvidos a partir da percepção dos impactos que a implementação de uma Operação Urbana poderia causar na região. Dessa percepção surgiram o IGEPAC complementar do Ipiranga²⁶⁴ e o IGEPAC Cambuci,²⁶⁵ que resultaram

259. SÃO PAULO (cidade). Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca: Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada, 2010.

260. Dos quatro bens tombados identificados dentro do perímetro da Diagonal Sul, três foram excluídos do novo perímetro, restando apenas o Parque da Independência. A este, foram adicionados outros 20 bens tombados entre 2002 e 2010.

261. Ver item 1.4 Estudos para tombamento do patrimônio industrial na Mooca, no primeiro capítulo desta dissertação. Os estudos para tombamento dos galpões da Mooca tiveram origem nas indicações de ZEPEC do Plano Regional Estratégico da Mooca de 2004, que será analisado adiante neste capítulo.

262. Ver item 1.3.2 O IGEPAC Ipiranga no primeiro capítulo desta dissertação.

263. Ver item 1.3.2 O IGEPAC Ipiranga, no primeiro capítulo desta dissertação.

264. Ver item 1.4.2 O IGEPAC-Ipiranga, no primeiro capítulo desta dissertação.

265. Ver item 1.4.3 O IGEPAC-Cambuci, no primeiro capítulo desta dissertação.

em mais 18 bens tombados dentro do perímetro. Atualmente, constam 51 bens tombados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.²⁶⁶

Como é possível observar por meio da breve análise das Operações Urbanas já aprovadas no município, a relação destas com a preservação do patrimônio cultural não se dá de uma forma constante. A primeira operação aprovada no município, a Operação Urbana Anhangabaú, de 1991, se destaca no que se refere à preservação do patrimônio ao apresentar entre seus objetivos principais a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, como apontado no artigo 2 do texto da Lei. Para alcançar tal objetivo, mobilizou-se principalmente a transferência do potencial construtivo não utilizado dos bens enquadrados na Z8-200, atrelada ao investimento dos recursos obtidos em obras de restauro e preservação do imóvel em questão. Tal abordagem foi mantida posteriormente na Operação Urbana Centro, aprovada em 1997.

A dinâmica ocorreu de modo diferente na Operação Urbana Água Branca. Neste caso, também aprovado na década de 1990 (em 1995, e revista em 2013), não só não houve preocupação com a preservação do patrimônio inserido no perímetro, como, conforme relatado, um representativo conjunto industrial foi alvo de disputa entre os proprietários e o órgão municipal de preservação, resultando na perda de importantes vestígios do patrimônio industrial paulistano.²⁶⁷ Analisando o resultado do tombamento do conjunto, pode-se concluir que os proprietários tiveram a maior parte dos seus desejos atendidos, permitindo que o terreno do imóvel fosse comercializado sem correr o risco de não poder usufruir das oportunidades geradas pela flexibilização da legislação de uso e ocupação do solo comuns às Operações Urbanas, resultando na descaracterização e perda de um importante remanescente da ocupação industrial da região.

As duas operações urbanas apontadas como as de maior sucesso na atração de investidores e do mercado imobiliário, a Operação Urbana Faria Lima e a Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas,²⁶⁸ cujos perímetros estão localizados no quadrante sudoeste da cidade, são os de menor incidência de bens tombados, como explorado anteriormente. Apesar de ser possível observar essa relação entre sucesso e baixo número de bens

266. A contagem de bens tombados foi feita através dos dados disponibilizados pela Prefeitura de São Paulo no portal GeoSampa e através das resoluções de tombamento disponibilizadas pelo site da Secretaria de Cultura da cidade de São Paulo até agosto de 2022.

267. LESSA, Ana Lara Barbosa, op. cit.

268. Conforme informações sobre cada uma das operações urbanas do município de São Paulo apresentadas pelo trabalho de Daniel Todtmann Montandon, Op. cit..

tombados, não é possível afirmar uma relação de causa e consequência entre esses fatores. As Operações Urbanas aprovadas anteriormente ao Estatuto da Cidade foram revistas após a aprovação da legislação federal, o que acarretou algumas mudanças em cada uma delas, como será visto adiante. No entanto nenhuma dessas alterações diz respeito a forma como as Operações Urbanas lidam com a preservação do patrimônio cultural.

Conforme já comentado, a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí tem a maior incidência do tema da preservação do patrimônio cultural, além de apresentar instrumentos até então inéditos sobre o assunto. Por esse motivo, foi escolhida como objeto de estudo dessa pesquisa e será apresentada de forma mais detalhada no próximo capítulo. Será analisada a forma como a preservação do patrimônio cultural foi considerada ao longo de seu desenvolvimento, e de que forma o tema se apresenta no Projeto de Lei apresentado e aprovado.

2.3 Estatuto da Cidade: a regulamentação das operações urbanas consorciadas e a preservação do patrimônio

Em 10 de julho de 2001 entrou em vigor o Estatuto da Cidade,²⁶⁹ importante marco legal sobre a questão urbanística, que instituiu diretrizes e instrumentos para o cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana.²⁷⁰ Conforme apontado pelos juristas Edésio Fernandes e Betânia Alfonsin, a aprovação do Decreto-Lei nº 25, em 1937, responsável por criar o instituto do tombamento e, até hoje, o principal instrumento de preservação do patrimônio brasileiro, foi a primeira estabelecida para o uso prático do princípio constitucional da função social da propriedade.²⁷¹ Pode-se, portanto, entender como lógica a presença da questão da preservação do patrimônio no texto do Estatuto da Cidade.

No que tange os interesses desta pesquisa, o Estatuto da Cidade foi responsável, entre outras coisas, pela regulamentação do instrumento das Operações Urbanas Consorciadas e pela indicação da preservação do patrimônio como uma das diretrizes do planejamento urbano. Relativamente às operações urbanas consorciadas, o Estatuto da Cidade assim as reconhece

269. BRASIL. *Lei Federal nº 10.257/2001* [Estatuto da Cidade], 2001.

270. A função social da propriedade é uma obrigação inerente às propriedades de que seu uso atenda, além dos direitos individuais do proprietário, o interesse público.

271. FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.). *Revisitando o instituto do tombamento*, 2010, p.15.

Artigo 32 - Conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas territoriais, melhorias sociais e valorização ambiental.²⁷²

E regulamenta que toda Operação Urbana deve conter um plano com os seguintes elementos:

Artigo 33 (...)

- Definição da área a ser atingida;
- Programa básico de ocupação da área;
- Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- Finalidade da operação;
- Estudo prévio de impacto à vizinhança;
- Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores em função da utilização dos benefícios;
- Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil (adaptado).²⁷³

O Estatuto da Cidade também estabelece que todos os recursos obtidos com as contrapartidas provenientes dos incentivos urbanísticos concedidos – que basicamente se resumem à alteração de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo, bem como alterações nas normas edilícias – devem ser aplicados necessariamente na área do perímetro da Operação Urbana. O Estatuto representou, também, a regulamentação da emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC),²⁷⁴ que deve estar vinculado exclusivamente ao plano de obras previsto na Operação Urbana que o gerou.

Após a promulgação do Estatuto da Cidade, as operações Faria Lima e Água Branca foram revisadas nos anos de 2004 e 2013, respectivamente.

²⁷². BRASIL, 2001, op. cit.

²⁷³. Idem, ibidem.

²⁷⁴. Conforme apontado por Montandon, o CEPAC se constitui basicamente num título correspondente a determinados metros quadrados de potencial adicional de construção ou de metros quadrados de terreno para modificação de parâmetros e de usos de uma determinada operação urbana. O CEPAC pode ser negociado livremente na Bolsa de Valores. Sua emissão é controlada pela Comissão de Valores Mobiliários e a Prefeitura pode promover leilões de certificados. O CEPAC possibilita antecipar os recursos oriundos das contrapartidas oferecidas nas áreas das operações urbanas. O CEPAC foi previsto na Operação urbana Faria Lima em 1995, mas por falta de regulamentação no âmbito nacional só foi aplicado após a aprovação do estatuto da Cidade, por meio da Operação Urbana Água Espraiada e da revisão da Faria Lima em 2004. MONTANDON, Daniel Todtmann, op. cit., p. 37.

Conforme apontado por Montandon, as principais modificações da Faria Lima diziam respeito à instituição do CEPAC como principal forma de pagamento de contrapartida; à divisão do perímetro em subsetores, levando a uma redistribuição do estoque de potencial adicional entre os setores; à redefinição do Plano de Intervenções e à revisão da composição do Grupo Gestor.²⁷⁵ Após a sua revisão, a Operação Urbana Consorciada Água Branca também aderiu ao uso do CEPAC. Nenhuma das Operações Urbanas já aprovadas teve revisões no que toca a questão da preservação ou ampliação da salvaguarda do patrimônio cultural.

O próprio Estatuto da Cidade não vincula necessariamente o instrumento à diretriz de preservação. Sobre esta questão especificamente, no primeiro capítulo do Estatuto da Cidade, é indicado como uma de suas diretrizes gerais a “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente natural e construído, do patrimônio cultural, histórico, artístico, paisagístico e arqueológico”.²⁷⁶ No capítulo seguinte, são indicados alguns instrumentos para o cumprimento das diretrizes propostas. Dentre eles estão o tombamento de imóveis ou de imobiliário urbano, a instituição de unidades de conservação e outros três instrumentos que podem ser associados à preservação do patrimônio: o direito de preempção, a transferência do direito de construir e o estudo do impacto de vizinhança.²⁷⁷ Esses três instrumentos apresentam nos seus respectivos textos a relação com a preservação do patrimônio cultural (artigos 26, 35 e 37). É importante ressaltar que esses instrumentos estão listados entre aqueles comuns ao planejamento municipal, atrelando, portanto, de modo direto a tutela do patrimônio com o planejamento urbano.

A jurista Sonia Rabello se propôs a analisar em alguns de seus textos²⁷⁸ como, e se, o Estatuto da Cidade inovou as relações jurídicas entre a preservação do patrimônio cultural e o planejamento urbano. Em especial, se o Estatuto da Cidade trouxe novas competências para os municípios na proteção do patrimônio, e se, uma vez mencionado como instrumento do planejamento municipal, o tombamento pode continuar a ser usado independentemente do planejamento urbano.

Em linhas gerais, a autora afirma que o Estatuto da Cidade não alterou a

275. MONTANDON, Daniel Todtmann, op. cit, p.55.

276. BRASIL, 2001, op. cit. Artigo 2, inciso XII.

277. BRASIL, 2001, op. cit., Artigo 4, inciso II.

278. RABELLO DE CASTRO, Sonia. Estatuto da cidade e a preservação do patrimônio cultural federal: compatibilizando a gestão, 2005; RABELLO DE CASTRO, Sonia. Tombamento e legislação urbanística: competência e gestão, 2010.

forma como é feita a proteção patrimonial atualmente, que continua sendo competência tanto das esferas federal e estadual, quanto da municipal; principalmente através do instrumento do tombamento. No entanto, o texto da Lei reafirma a obrigação do município de observar e absorver, ainda que não necessariamente explicitamente no texto de seus planos de planejamento urbano, as regras estabelecidas para proteção do patrimônio. Além disso, a explicitação da preservação como um instrumento de planejamento urbano possibilitou a ampliação da prática de proteção para além do tombamento, abrindo possibilidades para a criação de novos instrumentos de salvaguarda do patrimônio atrelados ao planejamento urbano territorial

Conforme apontado por Renato Cymbalista, após a promulgação do Estatuto da Cidade, houve uma expansão do número de municípios brasileiros nos quais as práticas de preservação do patrimônio cultural inseriram-se nos respectivos sistemas de planejamento urbano,²⁷⁹ representando um possível impacto que a lei teve na abordagem da preservação a partir do campo do planejamento urbano. A presença do tema nos textos dos Planos Diretores e legislações urbanísticas, no entanto, não garantiu a ampliação da prática da preservação.

Ao analisar os planos diretores aprovados pelo município de São Paulo, fica claro que o tema da preservação do patrimônio ganha maior notoriedade após o Estatuto da Cidade. Ainda que os Planos de 1971²⁸⁰ e 1988²⁸¹ já citassem a preservação do patrimônio, isso se deu de forma muito mais modesta. Em ambos os planos diretores desenvolvidos após o Estatuto da Cidade (os de 2002²⁸² e de 2014²⁸³), o tema da preservação do patrimônio cultural ganha maior presença, como veremos a seguir.

2.4 Os Planos Diretores de São Paulo pós Estatuto da Cidade

Considerando o recorte desta pesquisa, os dois planos diretores desenvolvidos pela municipalidade após a promulgação do Estatuto da Cidade foram

279. CYMBALISTA, Renato. A presença do patrimônio cultural nos planos diretores de municípios brasileiros, 2010.

280. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971*. Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo, 1971.

281. SÃO PAULO (cidade), 1988, op. cit.

282. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002*. Plano Diretor Estratégico, 2002

283. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014*. Plano Diretor Estratégico, 2014c.

analisados a partir de dois temas: as operações urbanas (sempre buscando identificar as conexões entre o instrumento e a preservação do patrimônio cultural), e os instrumentos e ações que buscam promover a preservação e ampliação do patrimônio cultural municipal. Será dado especial destaque a criação das ZEPECs e o desenvolvimento da sua regulamentação entre os planos, além dos Planos Regionais Estratégicos, que foram instrumento chave para a indicação de novas ZEPECs para a cidade.

2.4.1 As operações urbanas e a preservação do patrimônio cultural

A partir de 2001, com a aprovação do Estatuto da Cidade, as políticas urbanas e os instrumentos urbanísticos específicos da cidade de São Paulo passaram por revisões. Desse processo, resultou o Plano Diretor Estratégico de 2002 (PDE 2002). As Operações Urbanas continuaram a serem apresentadas como um importante instrumento de transformação urbana, reforçando o enfoque nas parcerias público-privadas. Além das quatro operações já aprovadas vistas anteriormente, o plano propõe nove novos perímetros: Diagonal Sul, Diagonal Norte, Carandiru – Vila Maria, Rio Verde – Jacú, Vila Leopoldina, Vila Sônia, Celso Garcia, Santo Amaro e Tiquatira, abrangendo 10,33% do território urbanizado da cidade. Essa abrangência teria um crescimento de praticamente 100% na revisão seguinte do plano.²⁸⁴

Como pode ser observado na Imagem XX, as propostas de Operações Urbanas se concentram nas várzeas fluviais e ferroviárias, coincidindo com as áreas de ocupação industrial da cidade de São Paulo. Conforme apontado por Menegon, essa delimitação, aliada à progressiva alteração das zonas industriais na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo em 2004, possibilitando maior adensamento e outros usos, indicam a intenção de transformação dessas áreas.²⁸⁵ Conforme apontado por Maleronka, a definição dessa área está atrelada à intenção de promover o adensamento ao longo do sistema de articulação metropolitana.²⁸⁶

Conforme apontado no artigo 155 do PDE 2002, todos os perímetros de Operações Urbanas estão inseridos na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, cujo objetivo é alcançar transformações urbanísticas

284. MALERONKA, Camila. op. cit. p.18

285. MENEGON, Natasha Mincoff. *Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo*, 2008, p. 37.

286. MALERONKA, Camila, op. cit., p. 157.

estruturais para obter melhor aproveitamento da sua privilegiada localidade e infraestrutura instalada, por meio do adensamento dessa região. A “preservação e reabilitação do patrimônio arquitetônico”²⁸⁷ é indicada entre os objetivos da Macroárea.

O artigo 227, dentro da seção dedicada às Operações Urbanas Consorciadas, na seção VII, lista como finalidades das operações:

- I – implantação de equipamentos estratégicos para o desenvolvimento urbano;
- II – otimização das áreas envolvidas em intervenções urbanísticas de porte e reciclagem de áreas consideradas subutilizadas;
- III – implantação de Programas de Habitação de Interesse Social;
- IV – ampliação e melhoria da Rede Estrutural de Transporte Público Coletivo;
- V – implantação de espaços públicos;
- VI – valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico;
- VII – melhoria e ampliação da infraestrutura e da Rede Viária Estrutural;
- VIII – dinamização de áreas visando à geração de empregos (grifo próprio)²⁸⁸.

Já o artigo 229 indica que a lei de cada Operação Urbana Consorciada deverá conter, dentre outros itens, a “garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei.” Dessa forma, enquanto o artigo 229 parece apenas reforçar que tombamentos, ou preservações garantidas por outras legislações, que devem ser respeitadas dentro do perímetro de cada Operação Urbana devem ser respeitadas, o artigo 227 indica que uma das finalidades das operações é a ampliação do patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico e cultural, uma vez que utiliza em seu texto o termo “criação”.

Em 2014, a cidade de São Paulo aprovou um novo Plano Diretor Estratégico (PDE 2014). Dessa vez, ao invés de propor os perímetros das possíveis novas Operações Urbanas Consorciadas, o plano indicou apenas que estas deveriam ocorrer dentro dos limites da Macroárea de Estruturação Metropolitana (MEM),²⁸⁹ que foi dividida em três setores: Setor Orla Ferroviária e Fluvial, Setor Eixos de Desenvolvimento e Setor Central. O setor Orla Ferroviária e Fluvial, por sua vez, é subdividido em seis subsetores, entre eles

287. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit.

288. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit.

289. A MEM delimita porções do território do município sujeitas a passarem por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e conversão econômica.

e proteção de imóveis relacionados ao patrimônio industrial e ferroviário, bem como locais de referência da memória operária, incentivando usos e atividades compatíveis com sua preservação.” A ocupação industrial é recorrentemente citada como uma das principais características da ocupação da orla ferroviária do município, tanto nos planos urbanos, quanto nos estudos de preservação do patrimônio, conforme apontado diversas vezes no capítulo anterior. Como será visto no próximo capítulo, essa característica tem alta relevância na forma como a OUC Bairros do Tamanduateí aborda o território inserido em seu perímetro, uma vez que essa característica é constantemente reforçada, principalmente ao se tratar da forma como o patrimônio cultural da região foi abordado pelo plano urbano.

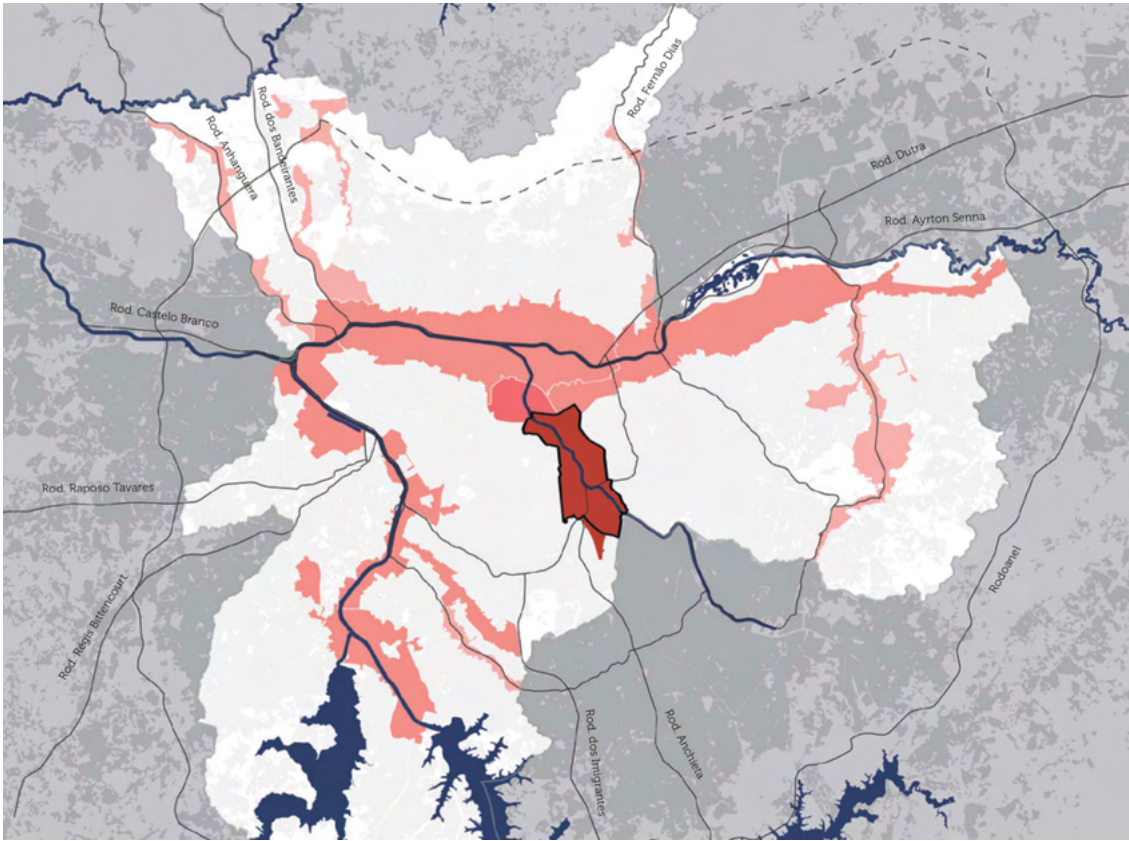
No trecho do PDE 2014 dedicado exclusivamente às operações urbanas consorciadas, o artigo 137 estabelece as áreas passíveis de implementação de Operações Urbanas, e reforça que novas Operações Urbanas Consorciadas poderiam ser criadas apenas dentro do perímetro da MEM, com prioridade para os subsetores Arco Tamanduateí, área na qual se insere a OUC Bairros do Tamanduateí, Arco Tietê, Arco Jurubatuba e Arco Pinheiros. O artigo seguinte, 138, define as finalidades das Operações Urbanas Consorciadas, que dentre as oito finalidades indicadas, consta “proteger, recuperar e valorizar o patrimônio ambiental, histórico e cultural”.²⁹¹

O artigo 141, responsável por determinar os objetivos e diretrizes que cada lei específica de criação das Operações Urbanas deve atender indica que devem ser estabelecidos “mecanismos de garantia de preservação dos imóveis e espaços urbanos de especial valor histórico, cultural, arquitetônico, paisagístico e ambiental, protegidos por tombamento ou lei.”²⁹² Se, por um lado pode-se considerar positivo que, um dos 16 itens listados entre objetivos e diretrizes, indique a necessidade de criação de mecanismos, que garantam a preservação do patrimônio cultural inserido nos perímetros das operações urbanas; ainda pode ser considerada tímida a relevância do tema da ampliação da identificação e preservação do patrimônio dentro do contexto das Operações Urbanas. Principalmente considerando-se que o desenvolvimento de um plano urbano que se dedica a estudar, analisar e transformar profundamente um determinado território da cidade é uma oportunidade singular de se praticar essa ampliação.

A partir na análise do histórico das Operações Urbanas aprovadas no

291. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit.

292. Idem, ibidem.



0 5 12,5 25Km

- Perímetro de Adesão da OUCBT
- Arco Tamanduateí
- Setor Orla Ferroviária e Fluvial
- Setor Central
- Setor Eixos de Desenvolvimento
- Viário estrutural
- - - Rodoanel Planejado
- Município de São Paulo (MSP)
- Mancha Urbana da RMSP
- Hidrografia

Mapa 27: Setores da Macroárea de Estruturação Metropolitana do Diretor Estratégico 2014.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Plano Diretor Estratégico, 2014c.

município de São Paulo – antes e após a promulgação do Estatuto da Cidade –, fica claro que estas não apresentam uma hegemonia na forma como suas respectivas leis abordam a temática da preservação do patrimônio. Mesmo após a promulgação do Estatuto da Cidade no ano de 2001, que estabelece a preservação do patrimônio como um dos objetivos do planejamento urbano, e de o Plano Diretor estratégico de 2002 estabelecer relação direta entre as Operações Urbanas e a preservação do patrimônio cultural, o tema não foi necessariamente abordado nas revisões das Operações Urbanas que já haviam sido aprovadas na cidade, como as operações urbanas Faria Lima e Água Branca, revisadas em 2004 e 2013, respectivamente, nem na proposta da Operação Urbana Consorciada Águas Espraiadas, aprovada no final de 2001. A partir do PDE de 2002, no entanto, é indicado que toda Operação Urbana proposta para o município a partir daquele ano deveria prever entre as suas finalidades a “valorização e criação de patrimônio ambiental, histórico, arquitetônico, cultural e paisagístico”,²⁹³ representando, portanto, uma nova diretriz na necessidade de relação entre os temas. Essa diretriz é de extrema relevância, uma vez que PDE de 2002 também estabeleceu que todas as novas propostas de Operações Urbanas deveriam se concentrar na Macroárea de Reestruturação e Requalificação Urbana, identificada pelas várzeas fluviais e ferroviárias da cidade, onde se concentram os primeiros bairros industriais da cidade de São Paulo e um importante patrimônio cultural relacionado a memória industrial. Ali localizava-se, também, o então proposto limite da Operação Urbana Diagonal Sul, que entre o ano de 2002 e 2014, viria a se transformar em Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.

O PDE de 2014 mantém a diretriz de 2002, na qual área da cidade pode receber Operações Urbanas, porém antes mesmo de tratar das Operações Urbanas, já estabelece que um dos objetivos a ser alcançado no território distribuído ao longo das orlas ferroviárias e fluviais da cidade é a preservação do patrimônio cultural, com destaque para o patrimônio ferroviário e industrial. Conforme visto no capítulo anterior, é comum que essa categoria do patrimônio cultural receba maior atenção nessas regiões da cidade, principalmente quando analisado o bairro da Mooca, localizado dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.

A subseção que versa especificamente sobre as operações urbanas no PDE 2014 não traz nenhuma inovação na relação entre a preservação do

293. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit., artigo 227.

patrimônio e as Operações Urbanas, apenas reiterando que estas devem preservar o patrimônio cultural inserido em seus perímetros. O texto representa um retrocesso em relação ao PDE 2022, pois, apesar de citar a necessidade de “valorização” do patrimônio, não cita a “criação”, como feito anteriormente. Apesar de vago, o uso do termo “criação” em 2002 indicava a intenção de que as operações urbanas pudessem ampliar o patrimônio cultural inserido em seus perímetros, abordagem abandonada no texto de 2014.

No capítulo seguinte, será explorado como esse tema da preservação do patrimônio foi trabalhado pelos profissionais envolvidos no desenvolvimento do plano urbano da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí e como a preservação do patrimônio foi considerada no texto final do Projeto de Lei. Também se buscará entender como o processo de realização de um plano que prevê amplas transformações territoriais foi recebido pelos órgãos de preservação do patrimônio, principalmente o DPH. A relação entre essas duas esferas da política municipal – planejamento urbano e proteção do patrimônio –, no caso específico do desenvolvimento do plano, será investigada, para então compreender em que termos se estabeleceram os diálogos e cooperação entre as partes.

No entanto, antes ainda será analisado como os planos diretores desenvolvidos para o município de São Paulo após a promulgação do Estatuto da Cidade tratam da questão da preservação do patrimônio cultural para além da relação do tema com o instrumento das operações urbanas, e se as abordagens apresentadas representam novas relações entre o campo do planejamento urbano e a preservação do patrimônio no contexto do município.

2.4.2 Os instrumentos de preservação do patrimônio cultural e a criação das Zonas de Preservação Cultural (ZEPECs)

Em ambos os planos desenvolvidos após a promulgação do Estatuto da Cidade, o tema da preservação do patrimônio cultural encontra-se nos primeiros capítulos dos textos das leis, nos que versam sobre a conceituação, diretrizes e objetivos gerais dos planos. No caso do plano de 2002, a “proteção do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico” apresenta-se atrelado ao objetivo de “elevar a qualidade do ambiente urbano”.²⁹⁴

294. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit., artigo 8, inciso IV.

Já no plano de 2014, apresenta-se como uma das diretrizes da Política de Desenvolvimento Urbano e do Plano Diretor Estratégico a “proteção da paisagem dos bens e áreas de valor histórico, cultural, religioso(...)”.²⁹⁵ No artigo seguinte, “proteger o patrimônio histórico, cultural e religioso e valorizar a memória, o sentimento de pertencimento à cidade e a diversidade”²⁹⁶ se apresenta como um dos objetivos do plano.

Vale ressaltar que por diversas vezes, ao longo dos textos, trata-se da função social da propriedade e da cidade como princípios que regem os Planos Diretores citados. Como já mencionado, a preservação do patrimônio cultural é uma das funções sociais dos bens e áreas reconhecidos como tal. No plano de 2002, observa-se menções à “preservação, proteção e recuperação” da paisagem urbana atrelada à função social da cidade, cujo pleno desenvolvimento é objetivo da política urbana.²⁹⁷ Não fica claro, no entanto, a que se refere o termo “paisagem urbana” neste caso. Mais adiante, trata-se da preservação do patrimônio de forma mais explícita, quando se esclarece que, dentre as exigências fundamentais às quais a função social da propriedade se subordina, encontra-se a “melhoria da paisagem urbana, a preservação de sítios históricos, dos recursos naturais(...)”.²⁹⁸

Conforme apontado por Cymbalista, o Plano Diretor Estratégico de 2002 detalha em algum grau suas políticas setoriais. O patrimônio cultural encontra-se presente entre essas políticas de duas formas: como política setorial merecedora de subseção específica e atrelada à seção de política de desenvolvimento urbano; e, em um segundo momento, como parte integrante das diretrizes na área da cultura.²⁹⁹

A preservação do patrimônio recebe especial atenção no capítulo que versa sobre o uso e ocupação do solo. O plano de 2002 tem significativa relevância no que tange o tema da preservação do patrimônio, uma vez que foi responsável pela criação das Zonas de Preservação Cultural (ZEPEC), ainda que de forma preliminar, uma vez que estas seriam discutidas e desenvolvidas nos anos seguintes. As zonas de preservação foram definidas da seguinte forma:

295. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 6, inciso VI.

296. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 4, inciso XII.

297. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit., artigo 9, inciso VI.

298. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit., artigo 12, inciso IV.

299. CYMBALISTA, Renato. A presença do patrimônio cultural nos planos diretores de municípios brasileiros. 2010, p 232.

Art. 168 As Zonas de Preservação Cultural – ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

§ 1º - Os imóveis ou áreas tombadas ou preservadas por legislação Municipal, Estadual ou Federal, bem como os imóveis classificados como Z8-200 por Lei Municipal, enquadram-se como ZEPEC.

§ 2º Aplica-se às edificações particulares localizadas em ZEPEC a transferência do potencial construtivo, conforme disposto nos artigos 217, 218 e incisos I e II do artigo 219 desta lei.

§ 3º Excluem-se do disposto no parágrafo anterior, os bairros tombados.³⁰⁰

Um ponto importante de se observar é que o texto da legislação não indica que, para se enquadrar³⁰¹ na ZEPEC um bem ou área precisa necessariamente ser tombado, e sim que todos os bens tombados deverão ser enquadrados como ZEPEC. O enquadramento, portanto, pode independe do tombamento. No entanto, conforme apontado por Mariana Tonasso, a interpretação contrária é bastante comum, enfraquecendo as possibilidades das ZEPECs.³⁰² É possível observar essa interpretação, inclusive, em documentos que serão analisados adiante por essa pesquisa, nos Planos Regionais Estratégicos do Ipiranga, Mooca e Sé, de 2004, em seus capítulos referentes às indicações dos planos para ZEPECs, em que é apontado que:

as áreas ou imóveis, constantes do Quadro 04B e Mapa 04 deste Livro, que vierem a ser tombadas ou preservadas pelos órgãos federal, estadual e municipal, estarão sujeitas às disposições estabelecidas por esta lei para as Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC³⁰³. (grifo próprio).

Em sua dissertação, Mariana Tonasso também indica que a criação do instrumento parece ter partido do planejamento, unilateralmente, na tentativa

300. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit.

301. O termo “enquadramento”, comum ao campo do planejamento urbano, é empregado para indicar bens ou áreas que se “encaixam” ou “adequam” as zonas estabelecidas pela legislação urbana, conforme as características determinadas para cada uma dessas zonas. No caso específico analisado aqui, quais os bens ou áreas que se “encaixam”, ou melhor, se “enquadram” nas Zonas Especiais de Preservação Cultural.

302. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. *Zonas de Conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo. 1975-2016*, 2019, p.128.

303. SÃO PAULO (cidade). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IX, Livro IX, Plano Regional da Subprefeitura – Sé, 2004a; SÃO PAULO (cidade). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo XXV, Livro XXV, Plano Regional da Subprefeitura – Mooca, 2004b; SÃO PAULO (cidade). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo XIII, Livro XIII, Plano Regional da Subprefeitura – Ipiranga, 2004c.

de estabelecer uma continuidade da Z8-200.³⁰⁴ A pesquisa apresentada por Tonasso aponta que um dos principais motivadores para a criação das ZEPECs foi a possibilidade de simplificar o oferecimento aos bens enquadrados nessa zona o benefício da Transferência do Direito de Construir (TDC).³⁰⁵

No contexto do patrimônio cultural, a TDC foi pensada como um instrumento de “compensação e redistribuição do ônus e benefícios do processo de urbanização da cidade”,³⁰⁶ em virtude das restrições impostas pelo mecanismo de proteção do tombamento, uma vez que ao ter um imóvel tombado, os proprietários ficam frequentemente impedidos de exercer plenamente seu direito de construir naquele terreno. A aplicação da TDC tem o intuito de “compensar” o proprietário e incentivar a preservação de bens culturais. Entre o PDE 2002 e a sua revisão em 2014, 38 imóveis tombados solicitaram aprovação para utilização da TDC.³⁰⁷

Em 2004, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) aprofundou a definição das ZEPECs, criando três categorias para os bens a serem enquadrados na zona, em seu artigo 116:

I. Bens Imóveis Representativos (BIR): edificações ou conjunto de edificações de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, inclusive aqueles que tenham algum valor referencial para a comunidade.

II. Áreas de Urbanização Especial (AUE): conjuntos urbanos com características homogêneas quanto ao traçado viário, arborização e índices urbanísticos e que constituem formas de urbanizar de uma determinada época, devendo ser preservados por suas qualidades ambientais.

III. Áreas de Proteção Paisagística (APP): locais com características singulares dos pontos de vista ambiental, natural ou antrópico, como parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, passarelas e formações naturais significativas.³⁰⁸

A partir da promulgação da LPUOS, as áreas que já haviam sido classificadas como Z8-200 e os imóveis e áreas tombadas pelos órgãos de preservação municipal, estadual e federal foram classificadas como ZEPEC. A própria lei enquadrou mais 79 imóveis na zona, listados no Quadro nº 06, anexo à lei. Também foi suscitada por meio dos livros anexos, relacionados aos Planos Regionais das subprefeituras, com uma listagem de imóveis de

304. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa, op. cit., p.126

305. Idem, ibidem, p.128

306. RABELLO, Sonia, 2010, op. cit., p.48

307. PERETTO, Flávia Taliberti, 2018, op. cit.

308. SÃO PAULO (cidade). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, 2004d, artigo 116.

interesse histórico e cultural indicados para enquadramento como ZEPEC.³⁰⁹ Essa listagem foi encaminhada para o Conpresp, e resultou na Resolução 26/Conpresp/2004 que abriu processo de tombamento de 259 bens na cidade. Esse processo de tombamento seria revisado em 2014, na ocasião da atualização do Marco Regulatório da cidade, e, também, para retirar os imóveis que foram tombados por outros processos durante a década ou aqueles que haviam sido demolidos antes mesmo da aprovação da resolução de 2004.

Apesar da contribuição na ampliação na proteção dos bens culturais da cidade, a forma como foram instituídas as ZEPECs recebeu críticas, principalmente relacionado ao fato de elas reforçarem a ideia do imóvel isolado em seu lote, enfraquecendo a relação do patrimônio cultural e o seu contexto urbano. Conforme reforçado por Peretto, o entendimento de preservação de determinados trechos da cidade como parte do processo de desenvolvimento e transformação urbana, conforme ocorria na demarcação das Z8-200 e nos subsequentes estudos conjuntos da COGEP e DPH, conforme visto no capítulo anterior a partir dos exemplos analisados, se perde ao trazer o foco da preservação para “bens imóveis representativos”, apartados do seu entorno.³¹⁰

Mariana Tonasso destaca ainda que os primeiros enquadramentos da ZEPEC não apresentam nenhuma menção a áreas envoltórias ou áreas de entorno dos bens tombados.³¹¹ As áreas envoltórias, determinadas pelos órgãos de preservação do patrimônio, visam a preservação da ambiência dos bens tombados através do estabelecimento de índices urbanísticos de controle das edificações localizadas no seu entorno. Sua interferência no zoneamento, portanto, é enorme, porém não foram consideradas como parte da ZEPEC.

Esse fato distancia a ZEPEC de um dos aspectos mais “urbanísticos” do tombamento, uma vez que, ao delimitar um perímetro para a área envoltória dos bens tombados, os órgãos de preservação podem estabelecer índices urbanísticos de controle das edificações, com a intenção de preservar a ambiência dos bens tombados, podendo assim interferir no zoneamento das cidades. Essa lacuna na atuação das ZEPECs torna-a incoerente com a própria ideia de zona, pois nem sempre respeita a dimensão urbana do

309. Mais adiante nesse capítulo será analisado como cada um dos Planos Regionais das subprefeituras cujos territórios coincidem com o perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí tratam a questão do patrimônio cultural.

310. PERETTO, Flávia Taliberti. *A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*, 2020, p.46

311. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa, op. cit., p.129

patrimônio. Dessa forma, o principal instrumento de incentivo à manutenção e preservação do patrimônio atrelado às ZEPECs, a TDC, também assume a forma de um instrumento voltado apenas para bens isolados, perdendo sua possível aplicabilidade para zonas, áreas ou perímetros, contribuindo para o aspecto pulverizado das zonas pelo território municipal.

Conforme estava previsto no PDE de 2002, todo o marco regulatório do município deveria ser revisado após uma década, resultando em um novo Plano Diretor e uma nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, nos anos de 2014 e 2016, respectivamente. Enquanto no PDE de 2002 é possível perceber uma conexão maior entre a conceituação da função social da cidade e da propriedade com a preservação do patrimônio, no PDE de 2014 observou-se uma territorialização maior das políticas municipais, por meio da indicação de quais territórios da cidade – as macrozonas e macroáreas indicadas – deverão receber cada uma das diretrizes apontadas pelo plano, inclusive a da preservação do patrimônio cultural.

O macrozoneamento é o primeiro nível de definição das diretrizes espaciais de um Plano Diretor, estabelecendo uma referência espacial para as políticas urbanas.³¹² As duas Macrozonas definidas no PDE 2014, em relação a Estruturação e Qualificação Urbana, e de Proteção e Recuperação Ambiental, já apresentavam em seus textos iniciais a importância do respeito e da preservação dos bens e áreas de valor histórico e cultural, listada entre os objetivos a serem alcançados nessas áreas do município, nos artigos 10, inciso III e 17, inciso III.

Cada uma dessas macrozonas subdividida em quatro macroáreas. Todas as macroáreas, com exceção da Macroárea de Urbanização Consolidada, citam entre seus objetivos a preservação do patrimônio cultural.³¹³ É possível observar que a Macroárea de Urbanização Consolidada (indicada pela cor laranja no Imagem XX) coincide com boa parte do território conhecido como centro expandido da cidade de São Paulo,³¹⁴ incluindo bairros como Consolação, Bela Vista e Liberdade, onde sabidamente existe grande número de bens tombados, como pode ser observado através da comparação dos mapas nas Imagens XX e XX. Conforme já apontado, a jurista Sonia Rabello pontua que não existe a necessidade de o texto da lei municipal absorver

312. BRASIL, 2001, op. cit.

313. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 12, inciso I; artigo 14, inciso VIII; artigo 15, inciso IX; artigo 18, inciso X; artigo 19, inciso XII; artigo 20, inciso II e artigo 21, inciso I.

314. Área urbana concentrada entre os rios Tietê e Pinheiros; e as avenidas dos Bandeirantes, D. Affonso Taunay, Tancredo Neves, das Juntas Provisórias e Salim Farah Maluf.

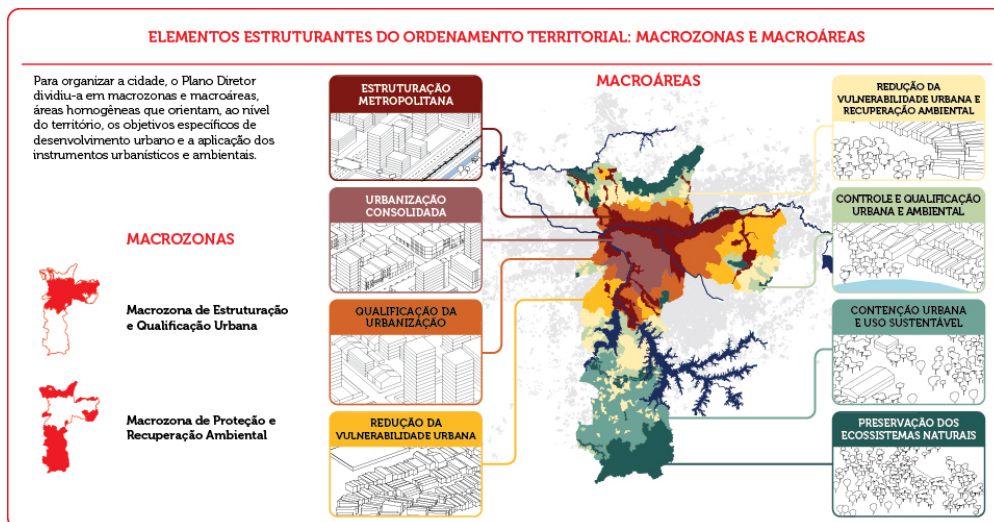


Imagem 47: Macrozonas e Macroáreas do Plano Diretor Estratégico 2014.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Plano Diretor Estratégico, 2014c.

as regras estabelecidas pelos órgãos municipal, estadual e federal de proteção ao patrimônio cultural. No entanto, salta aos olhos que um território marcado pela presença de bens tombados seja o único a não conter em seu texto específico a proteção do patrimônio entre os seus objetivos. Pode-se especular que tal escolha se deu por se tratar do território urbano a receber mais diretrizes relacionadas à sua manutenção do que à sua transformação, o que não deixa de representar uma falha em relação a possibilidade de ampliar a preservação do patrimônio cultural.

O capítulo referente ao uso e ocupação do solo traz uma revisão dos tipos de ZEPECs, incluindo uma nova categoria às três já criadas no PDE 2002, a Zona Especial de Preservação Cultural - Áreas de Proteção Cultural (ZEPEC-APC):

Áreas de Proteção Cultural (APC): imóveis de produção e fruição cultural, destinados à formação, produção e exibição pública de conteúdos culturais e artísticos, como teatros e cinemas de rua, circos, centros culturais, residências artísticas e assemelhadas, assim como espaços com significado afetivo, simbólico e religioso para a comunidade, cuja proteção é necessária à manutenção da identidade e memória do município e de seus habitantes, para a dinamização da vida cultural, social, urbana, turística e econômica da cidade.³¹⁵

Segundo Paula Freire Santoro, essa é uma novidade que dialoga com um debate que vinha acontecendo na cidade sobre como preservar bens

315. SÃO PAULO (cidade). 2014c, op. cit., artigo 63.

e espaços cujos modos de vida possuem um valor afetivo importante para os cidadãos. Trata-se de uma proteção sobre o uso desses imóveis, para os quais o tombamento da edificação não se mostra suficiente.³¹⁶

Mantem-se no PDE de 2014 a TDC como instrumento atrelado às ZEPECs. Peretto demonstra em sua pesquisa o aumento da utilização da TDC a partir da revisão do PDE em 2014, estabelecendo-a como importante estratégia de financiamento da conservação do patrimônio cultural municipal.³¹⁷ No entanto, a autora indica que se trata de um instrumento limitado, uma vez que esgotado o estoque de potencial construtivo transferível do imóvel, não são permitidas novas transferências. Outra alteração do PDE 2014 em relação às ZEPECs e que merece destaque é a isenção do IPTU aos imóveis enquadrados nessas zonas. Mais uma vez, trata-se de um instrumento financeiro que atua pontualmente nos bens já reconhecidos. Ainda que tenha sua relevância e importância, não expande a proteção ao patrimônio cultural.

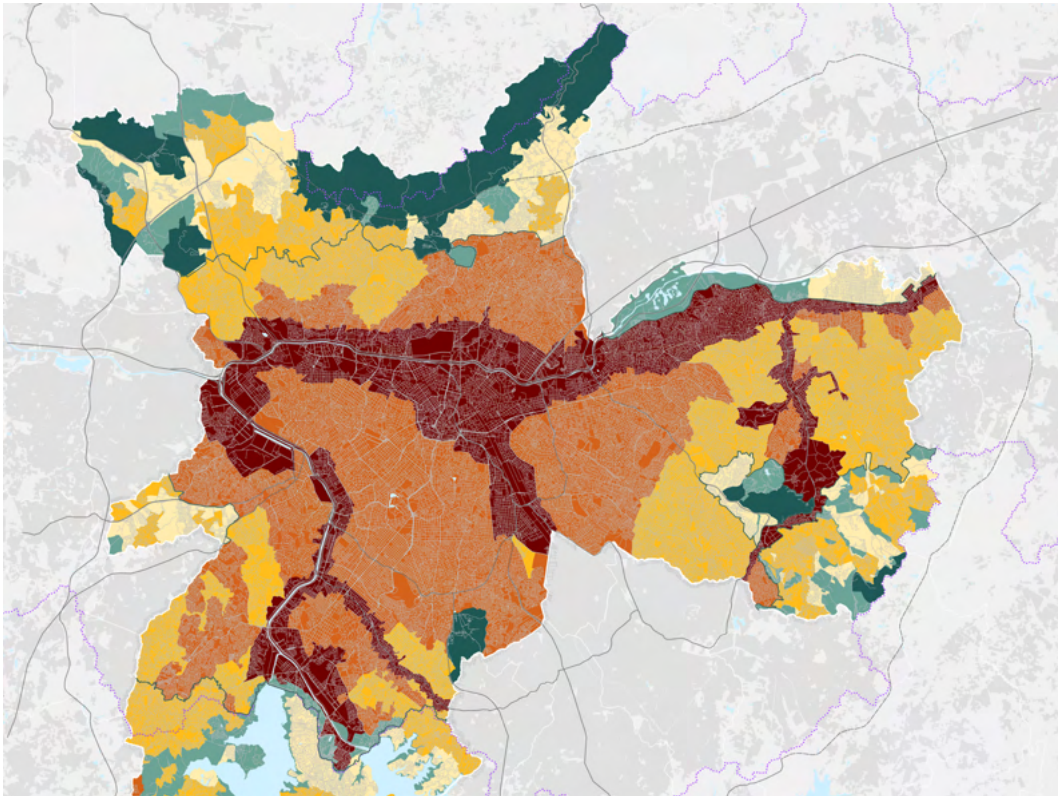
Em seu artigo 172, o PDE 2014 ainda dispõe sobre a aplicação de uma série de instrumentos legais de proteção ao patrimônio cultural – existentes e a serem criados – para identificar, proteger e valorizar imóveis, áreas e lugares de valor cultural e social, a serem aplicados em conjunto com o tombamento. O primeiro dos instrumentos citados é o tombamento, instrumento mais reconhecido como forma de proteção do patrimônio cultural. Em seguida, são citados os inventários, conforme previsto no parágrafo 1º do artigo 216 da Constituição Federal de 1988, retomando a prática de inventariação realizados pelos órgãos municipais, conforme visto no capítulo anterior. Os inventários são práticas de identificação e reconhecimento dos bens e áreas com valor patrimonial, porém não constituem um instrumento que garante a preservação prática dos bens listados.

O terceiro instrumento citado são os Territórios da Cultura e da Paisagem (TICP). Segundo Santoro, esse instrumento tem como objetivo evitar a descaracterização de uma determinada área e estimular, por meio de outros instrumentos urbanísticos e incentivos fiscais, a manutenção dos usos de uma região.³¹⁸ Definido pelo artigo 314 do PDE de 2014, indica como seu objetivo valorizar a importância simbólica de um território com lugares significativos para a memória da cidade. Dois perímetros já foram identificados pelo plano – o TICP Jaguará/Perus e o TICP Paulista/Luz. O instrumento apresenta uma oportunidade de

316. SANTORO, Paula Freire. As novas siglas da cultura no recém-aprovado Plano Diretor, 2014.

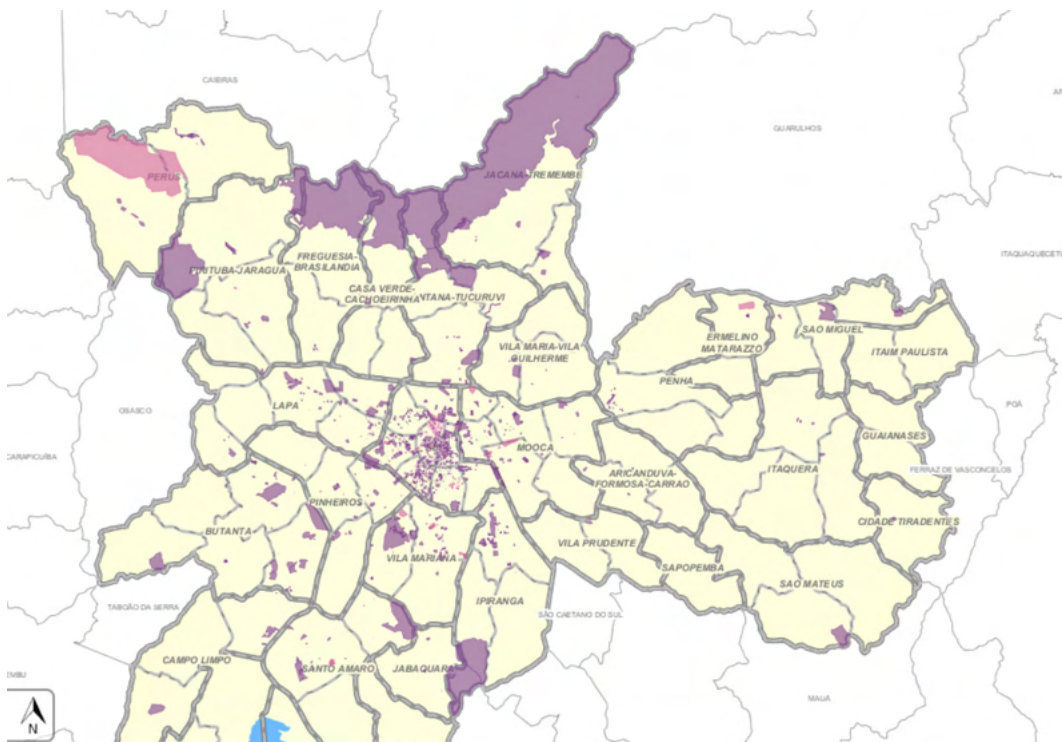
317. PERETTO, Flávia Taliberti, 2018, op. cit., p.57

318. SANTORO, Paula Freire, op. cit.



Mapa 28: Macroáreas do Plano Diretor Estratégico 2014.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014. Plano Diretor Estratégico, 2014c.



Mapa 29: Bens tombados na cidade de São Paulo.

Fonte: GeoSampa

adotar uma dimensão urbana para a preservação do patrimônio. No entanto, conforme apontado por Peretto, as diretrizes e os objetivos dos TICP dispostos pelo PDE de 2014 são bastante abrangentes, o que dificulta seu entendimento e, conseqüentemente, sua aplicação. Apesar de suas potencialidades, o TICP é visto como uma grande incógnita e não tem sido utilizado.³¹⁹

O quarto instrumento, presente no artigo 172, é o Registro do Patrimônio Imaterial. Conforme apontado pelo texto, o registro deve obedecer à Lei Municipal nº 14.406/2007, que versa sobre a regulamentação do Patrimônio Imaterial na esfera municipal. Também deve obedecer ao Decreto Federal nº 3.551/2000, sobre o Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial,³²⁰ instituído a partir da Constituição Federal de 1988, que em seu artigo 216 inclui como parte do patrimônio cultural nacional as formas de expressão e os modos de criar, fazer e viver. A indicação desse instrumento pelo PDE de 2014, portanto, não muda o cenário já existente para o registro de patrimônio imaterial no município.

O quinto instrumento apontado é a Chancela da Paisagem Cultural. Conforme disposto pela Portaria Iphan nº 127, de 30 de abril de 2009, a Chancela da Paisagem Cultural tem como objetivo reconhecer uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, a qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores. Este é outro instrumento que proporcionaria a extrapolação da prática da preservação do patrimônio cultural como bens individualmente identificados e protegidos, no entanto, conforme apontado por Flavia Peretto, essa estratégia ainda não foi utilizada pelo município.³²¹

Por fim é citado o Levantamento e Cadastro Arqueológico do Município de São Paulo, que constitui um sistema de informação que deverá servir como base de planejamento da cidade, visando à preservação e à valorização das áreas de interesse arqueológico do município.

Dentre os instrumentos de política urbana elencados no PDE de 2014, a preservação do patrimônio é citada, assim como no de 2002, nas seções referentes ao direito de preempção, à transferência do direito de construir, às operações urbanas consorciadas e aos relatórios de impacto ambiental e de

319. PERETTO, Flávia Taliberti. 2018, op. cit., p.49

320. Conforme indicado no artigo 1º, incisos I a IV do Registro de Bens Culturais de Natureza Imaterial, podem ser classificados como bens imateriais conhecimentos e modos de fazer consolidadas no cotidiano das comunidades; rituais e festas marcantes de práticas coletivas de trabalho, religiosidade, entretenimento e de outras vivências; manifestações literárias, musicais, plásticas, cênicas e lúdicas; e lugares como mercados, feiras, santuários e demais espaços utilizados para práticas culturais coletivas.

321. PERETTO, Flávia Taliberti, 2018,op. cit., p.50

vizinhança. É também citada em subseção dedicada à um novo instrumento, as Áreas de Intervenção Urbana (AIU), e em uma seção específica dos instrumentos de proteção ao patrimônio cultural. Não são estabelecidos instrumentos nem políticas específicas para a preservação do patrimônio cultural, figurando apenas como um tema a ser considerado dentre os assuntos aqui listados.

O PDE de 2014 apresenta, ainda, um capítulo inteiro dedicado à política do sistema de proteção ao patrimônio arquitetônico e urbano, dentro do título reservado às políticas e sistemas urbanos ambientais.³²² Atrelados a esse título, encontram-se também, na seção III, um texto dedicado aos Polos de Economia Criativa, e na seção IV, ao sistema de transporte coletivo público e privado. Apesar de versarem sobre temas bastante distintos, ambas as seções fazem citação ao patrimônio cultural. Na primeira delas, identifica-se as atividades relacionadas ao tema como compatíveis aos Polos de Economia Criativa;³²³ e na segunda, em que se indica a implantação de sistemas relacionados ao transporte coletivo, público e privado devem atentar para a preservação de patrimônios culturais e ambientais.³²⁴

Ambos os Planos, de 2002 e 2014, estabelecem a escala submunicipal como nível de construção da política de identificação do patrimônio cultural da cidade, através dos Planos Regionais desenvolvidos nas subprefeituras. O PDE de 2002 estabelece que “nos Planos Regionais deverão constar no mínimo: (...) proposta de tombamento ou outras medidas legais de prestação e preservação de bem móveis e imóveis da região”.³²⁵ Já o PDE 2014, elenca a proteção do patrimônio cultural por meio de indicações de bens, imóveis e espaços dotados de especial interesse afetivo, simbólico e religioso para a coletividade a serem incluídas como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC).³²⁶ No plano de 2014, há ainda seção dedicada ao Planos Regionais, que indica que “identificar as manifestações artísticas culturais, a fim de fomentar a preservação da memória dos bairros, as identidades culturais e geográficas, bem como apoiar a preservação do patrimônio cultural”³²⁷ é uma das diretrizes para a elaboração dos conteúdos dos mesmos. Mais adiante será analisado como o patrimônio foi retratado nos Planos Regionais desenvolvidos a partir de cada um dos Planos Diretores aqui analisados.

322. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., título III, capítulo IX.

323. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 183, inciso I.

324. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 245, parágrafo 4º, inciso X.

325. SÃO PAULO (cidade), 2002, op. cit., artigo 227, inciso VI.

326. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 346, inciso IV.

327. SÃO PAULO (cidade), 2014c, op. cit., artigo 349, inciso VI.

Fica claro que ambos os Planos Diretores aprovados após a promulgação do Estatuto da Cidade ampliaram a presença da questão da preservação do patrimônio cultural nos textos da legislação urbanística que regulam a cidade de São Paulo. A conexão entre os dois campos de atuação pode e deve ampliar as possibilidades de preservação, porém, o simples fato de a preservação do patrimônio estar presente nos textos, não significa que a prática da preservação do patrimônio foi ampliada.

O zoneamento, por meio da ZEPEC, foi criado em 2002 para substituir as Z8-200, representa a principal estratégia do campo do planejamento urbano para a preservação do patrimônio do município, principalmente através das possibilidades de compensações financeiras oferecidas aos proprietários dos imóveis tombados. A isenção do IPTU é um benefício automático, que de fato beneficia todos os proprietários desses imóveis, porém a TDC, principal instrumento vinculado às ZEPECs, depende da solicitação individual de cada proprietário e da aprovação da municipalidade para sua concretização, fato que o faz perder força como instrumento de preservação.

Conforme apontado ao longo do texto, a relação entre a demarcação de ZEPECs e o tombamento dos imóveis ainda é confuso, criando a impressão de uma dependência entre esses dois atos, enfraquecendo a prática e a possibilidade de demarcação de territórios de preservação independente do tombamento. Essa relação entre os bens tombados e a demarcação das ZEPECs também acarreta outro problema analisado ao longo do texto: a pulverização das zonas pela cidade de São Paulo, uma vez que são descartadas das demarcações as áreas envoltórias, descartando-se, portanto, a dimensão urbana do patrimônio.³²⁸

A revisão de 2014 do PDE apresenta algumas atualizações interessantes referente à preservação do patrimônio, principalmente por demonstrar um esforço na tentativa de ampliação das formas de preservação normalmente adotadas. Foi criada uma nova categoria de ZEPEC, a ZEPEC-APC, na tentativa de possibilitar a preservação de imóveis a partir das práticas e usos que abrigam e foram apresentados instrumentos que tentam incorporar uma preservação mais ampla de áreas e territórios, com destaque para o TICIP, estabelecido pelo município, e a Chancela da Paisagem Cultural, estabelecido pelo Iphan. No entanto, como já foi apontado no texto, esses instrumentos não tiveram adesão, e, portanto, não apresentaram resultados práticos para

328. Conforme apontado por TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa, op. cit.

a ampliação da preservação do patrimônio cultural no município.

Para essa pesquisa, ainda, merece destaque a relação entre os Planos Regionais Estratégicos e a indicação de bens para as ZEPECs, conforme será detalhado a seguir.

2.5 Os Planos Regionais: o patrimônio cultural na escala das subprefeituras

Os Planos Regionais (PR)³²⁹ são instrumentos de planejamento e gestão da política urbana que têm como objetivo detalhar as diretrizes do Plano Diretor Estratégico no âmbito territorial de cada uma das 32 subprefeituras do município, articulando as políticas setoriais e complementando as questões urbanístico-ambientais em seus aspectos físicos e territoriais. Os Planos Regionais aqui analisados foram desenvolvidos dois anos após a aprovação dos Planos Diretores de 2002 e 2014, junto das Leis de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) do município aprovadas em 2004³³⁰ e 2016,³³¹ sendo que os PR de 2004 se apresentam como anexos da LPUOS de 2004, e os de 2016 foram aprovados por meio do Decreto nº 57.537/16. Para essa pesquisa, foram analisados especificamente os Planos Regionais das subprefeituras cujos territórios estão inseridos no perímetro da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí: Ipiranga, Mooca, Sé (subprefeitura que abrange o bairro do Cambuci) e Vila Prudente.

Durante o processo de elaboração dos Planos Regionais, foram realizadas Audiências Públicas para que a população dos bairros pudesse contribuir na definição de diretrizes e prioridades de cada um dos planos. Não fica claro, porém, quais das propostas apresentadas em cada um dos planos parte da demanda popular e quais do corpo técnico³³² responsável pelo desenvolvimento dos planos. Uma pesquisa mais detalhada de cada um dos processos seria necessária para investigar esse aspecto específico. Porém, se faz importante destacar que essa contribuição da sociedade civil para a elaboração dos planos possivelmente se reflete numa contribuição na construção da

329. Tanto a denominação Planos Regionais, quanto Planos Regionais Estratégicos são utilizados nos documentos e meios de divulgação da prefeitura.

330. SÃO PAULO (cidade). 2004d, op. cit.

331. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016*. Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, 2016a.

332. Os documentos disponibilizados pela prefeitura não apresentam os nomes dos técnicos envolvidos no desenvolvimento dos planos, apenas que a coordenação dos trabalhos ficou à cargo da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano.

ampliação da preservação do patrimônio cultural através da indicação de bens para enquadramento na ZEPEC, como será analisado a seguir.

Ao longo da análise dos planos, será possível observar que a forma como a preservação do patrimônio cultural é abordada e suas alterações entre 2004 e 2016. Se em 2004 a principal abordagem é a proposição de bens para enquadramento nas ZEPECs, em 2016 essa prática é deixada de lado, e a preservação do patrimônio cultural passa a estar atrelado às diretrizes e objetivos citados em cada um dos planos. No entanto, assim como já foi observado em diferentes momentos desse capítulo, essa presença da preservação do patrimônio entre diretrizes e objetivos dos planos aparente ser uma formalidade, uma vez que não são propostas ações ou instrumentos para alcançar esse objetivo. Também será possível observar que o patrimônio cultural é abordado de forma bastante desigual entre os planos das diferentes subprefeituras, ganhando maior ou menor destaque em cada um deles, e em alguns casos, não ganhando destaque algum. Para facilitar essa análise e comparação, foram analisados primeiramente os planos desenvolvidos em 2004 para as subprefeituras do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, e em seguida os planos de 2016, para então serem destacadas as diferenças de abordagem.

2.5.1 Os Planos Regionais de 2004

Conforme já comentado, nos planos desenvolvidos no ano de 2004, observou-se que a temática da preservação do patrimônio cultural apareceu mais comumente associada às indicações de bens e áreas para enquadramento na ZEPEC, ainda que nos planos de algumas subprefeituras, fosse possível observar uma permeabilidade maior dessa temática em algumas das diretrizes urbanas.

No Plano Regional de 2004 desenvolvido para o bairro do Ipiranga³³³ a questão do patrimônio só foi citada no título referente ao uso e ocupação do solo,³³⁴ especificamente na indicação de bens para enquadramento nas ZEPECs. Foram indicados apenas dois bens em toda a área da subprefeitura: a Árvore das Lágrimas, localizada no Sacomã, já fora do perímetro, e um terreno localizado entre a Rua Bom Pastor e o Parque da Independência. Ambos os bens foram incluídos como ZEPEC. Não há nenhuma outra citação à questão do patrimônio.

333. SÃO PAULO (cidade), 2004c, op. cit.

334. Idem, ibidem, título III

No Plano Regional da Mooca do mesmo ano, no entanto, a preservação do patrimônio ganha maior destaque, sendo abordada de forma mais ampla e integrada com outras frentes apresentadas no plano. No capítulo II do Título I, o patrimônio cultural figura entre os objetivos para desenvolvimento econômico e social:

Estimular a localização de empreendimentos de maior porte em antigos edifícios fabris de importância histórica e cultural, atribuindo importância e agregando valor à morfologia industrial do começo do século XX que ainda existe na região.³³⁵

No capítulo seguinte do PR da Mooca, referente ao desenvolvimento humano e qualidade de vida no ambiente urbano, figuram entre os objetivos: o desenvolvimento de políticas e programas que estimulem o uso de áreas tombadas; a recuperação de bens tombados em processo de degradação; e o estímulo à implantação de equipamentos nos edifícios identificados como de importância histórica e cultural ou de identidade com a comunidade, restaurando-os quando necessário.³³⁶

No capítulo referente ao desenvolvimento urbano com qualidade ambiental, o tema do patrimônio aparece entre os objetivos através do: estímulo à implantação de programas, pelos setores públicos e privados, que tenham como objetivo a recuperação do patrimônio histórico; e a proposição de novas ZEPECs a partir do mapeamento do patrimônio histórico existente e de indicações da população.³³⁷

É relevante notar, que apesar de a preservação e a manutenção do patrimônio figurar entre os objetivos de diferentes temas ao longo do Plano Regional da Mooca, não são estabelecidas iniciativas práticas, além da sugestão de bens para enquadramento na ZEPEC, para que esses objetivos sejam alcançados, enfraquecendo, portanto, esse discurso.

Quanto aos bens indicados para enquadramento na ZEPEC, são listados 36 bens – que posteriormente seriam desdobrados em um número maior, uma vez que algumas das indicações são referentes à conjuntos. Com exceção de um dos bens indicados,³³⁸ demolido antes de dezembro de 2004, todos os outros foram incluídos na Resolução 26/Conpresp/2004, que abriu

335. SÃO PAULO (cidade), 2004b, op. cit.

336. Idem, ibidem.

337. Idem, ibidem.

338. O antigo Lanifício Paulista, localizado Rua Boemer 66 até 106.

processo de tombamento para os bens indicados para enquadramento na ZEPEC pelos PRs. Conforme vimos no capítulo anterior,³³⁹ alguns dos bens indicados no plano regional foram agrupados em um estudo específico dos bens localizados no entorno da estação de trem da Mooca e foram tombados em um processo em separado (Resolução 14/Conpresp/2007). Em 2014, a Resolução 14/Conpresp/2014 apresentou uma atualização da lista apresentada em 2004, removendo os bens que já haviam sido tombados em outros processos, ratificando os que ainda necessitavam de processo de tombamento e excluindo alguns bens considerados sem valores significativos para preservação. Da lista original apresentada pelo Plano Regional da Mooca, dois bens foram excluídos.³⁴⁰ O restante dos bens indicados foi tombado pela Resolução 06/Conpresp/2016. Conforme o próprio texto do plano regional aponta, apenas os bens tombados seriam enquadrados como ZEPEC.

O Plano Regional da Sé³⁴¹ traz a preservação do patrimônio em diversos capítulos e seções do texto, abordando o tema de forma mais ampla e urbana, extrapolando a pura indicação de bens para enquadramento na ZEPEC. Traz a temática do patrimônio integrada à diversas frentes de atuação, como veremos a seguir, inclusive destacando a relevância da preservação do patrimônio entre os objetivos de 5 dos 13 projetos estratégicos de intervenção urbana previstos para o seu território.³⁴² No entanto, nenhum dos planos urbanos previstos estão inseridos no perímetro da operação urbana objeto desta pesquisa.

No seu Título I, referente às políticas públicas regionais, em seu capítulo II, entre os objetivos atrelados ao desenvolvimento econômico e social, encontra-se a preocupação com a valorização e incentivo à preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano, como forma de consolidar a identidade do centro metropolitano. No capítulo IV do mesmo título, que versa sobre o desenvolvimento urbano com qualidade ambiental, o patrimônio é citado em três dos nove objetivos listados, sempre atrelado a uma abordagem mais urbana:

339. Ver Capítulo 1, item 1.4 Estudos para tombamento do patrimônio industrial na Mooca, desta dissertação

340. A Pizzaria São Pedro, localizada na Rua Javari X Rua Visconde de Laguna; e residências localizadas na Rua dos Trilhos, entre os números 1234 e 1236.

341. SÃO PAULO (cidade), 2004a, op. cit.

342. Os projetos que tratam da questão da preservação do patrimônio são: AIU-01 Vila Buarque, AIU-02 Parque Dom Pedro II e Glicério, PEIEU-01 Programa Monumenta Luz e Planos de Reabilitação Integrada do Habitat (PRIH), PEIU-05 Bela Vista.

- II. promover a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infraestrutura e de sua qualidade ambiental;
- III. permitir a identificação, leitura e apreensão da paisagem, garantindo sempre que possível, a continuidade visual dos referenciais históricos do centro da cidade;
- IV. assegurar a visibilidade dos bens tombados por meio do controle dos anúncios de publicidade e do gabarito das edificações do entorno.³⁴³

No título referente ao uso e ocupação do solo, são abordadas as sugestões de enquadramento nas ZEPECs. É interessante notar que, diferentemente dos outros planos regionais aqui analisados, a dimensão urbana se faz muito mais presente no discurso e indicações de bens e áreas para enquadramento. Apesar de não citar propriamente o conceito, o artigo 31 do plano propõe uma abordagem de preservação bastante próxima ao conceito de patrimônio ambiental urbano, apresentado no capítulo anterior dessa dissertação.

Artigo 31 – A preservação, recuperação e manutenção de elementos urbanísticos de valor histórico e cultural têm como objetivo a preservação dos seguintes referenciais:

- I. a morfologia urbana;
- II. o traçado urbano, sempre que possível;
- III. a identidade do bairro a partir de unidades urbanísticas socialmente apreendidas, seja pelo seu valor na história do bairro, seja pelo seu valor estético formal ou por seu valor de uso social relacionado com a afetividade por ele criada.³⁴⁴

A partir desse artigo, é indicado para enquadramento como ZEPEC o conjunto paisagístico do Outeiro da Glória, situado no bairro do Cambuci. Para essa pesquisa, destaca-se a indicação da manutenção dos gabaritos e das fachadas das edificações que ainda possuam os elementos construtivos originais situadas na Rua dos Lavapés. Como visto anteriormente, esse conjunto já havia sido incluído no inventário e processo de tombamento do IGEPAC Liberdade,³⁴⁵ e tombado através da Resolução 25/Conpresp/2018. Todos os outros bens indicados para enquadramento na ZEPEC estão situados fora do perímetro estudado por essa pesquisa. Por conta dessa abordagem mais urbana do tema do patrimônio, o plano desenvolvido pela subprefeitura da Sé se destaca dentro os outros analisados para essa pesquisa, ao promover uma aproximação entre a preservação do patrimônio e a cidade.

343. SÃO PAULO (cidade), 2004d, op. cit., Título I, Capítulo IV.

344. Idem, ibidem, Título III

345. Ver Capítulo 1, item 1.3.1 O IGEPAC-Liberdade, desta dissertação.

No entanto, assim como mencionado em relação ao Plano Regional da Mooca, o plano da Sé não indica iniciativas práticas para que esses objetivos em relação a preservação ao patrimônio sejam alcançados, além da sugestão de bens e áreas para enquadramento na ZEPEC.

Já no Plano Regional da Vila Prudente,³⁴⁶ o patrimônio aparece de forma bastante tímida, figurando de forma bastante genérica entre os objetivos do capítulo referente ao desenvolvimento humano e de qualidade de vida que em seu artigo 3º, inciso IV, que prevê “garantir o acesso aos bens culturais e patrimoniais da cidade”. E, por fim, na única sugestão para enquadramento na ZEPEC – o conjunto arquitetônico ocupado pela sede de subprefeitura de Vila Prudente/Sapopemba, localizado fora do perímetro de estudo.

2.5.2 Os Planos Regionais de 2016

Na revisão dos Planos Regionais, em 2016, o material apresentado foi organizado de forma bastante diferente do que em 2004. Para cada macrorregião da cidade – Centro-oeste, Norte 1 e 2, Leste 1 e 2, e Sul 1 e 2 – foi apresentado um caderno de apoio denominado Quadro Analítico (QA) e um denominado Perímetros de Ação (PA).³⁴⁷ Esses cadernos apresentam uma caracterização mais ampla dessas macrorregiões. Os cadernos denominados Quadro Analítico apresentavam informações gerais e sucintas sobre as macrorregiões, como histórico de ocupação, estrutura físico ambiental, principais eixos viários, equipamentos de infraestrutura, usos da ocupação urbana, índices demográficos, sociais e econômicos. Os cadernos de Perímetro de Ação apresentam a demarcação de diferentes perímetros ao longo da macrorregião e as diferentes diretrizes e objetivos para cada um deles. Cada subprefeitura do município ainda apresentou seus respectivos cadernos de Quadro Analítico e de Perímetro de Ação, com informação mais detalhadas.³⁴⁸ Para essa pesquisa, foram analisados os cadernos das macror-

346. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo XXIX, Livro XXIX, Plano Regional da Subprefeitura – Vila Prudente/Sapopemba, 2004e.

347. Com exceção da macrorregião Centro-oeste, que apresentou apenas o caderno de Quadro Analítico, uma vez que não apresenta nenhum perímetro de ação que abrange mais de uma subprefeitura. Os perímetros de ação, são apresentados diretamente nos respectivos cadernos de cada subprefeitura.

348. É comum, portanto, que as informações sejam redundantes. Principalmente referente aos cadernos de Perímetros de Ação, uma vez que os cadernos PA da macrorregião apresentam aqueles perímetros que abrangem mais de uma subprefeitura. Esses perímetros são retomados nos cadernos PA de cada subprefeitura. Dessa forma, após identificar que

regiões Centro-oeste, Leste 1 e Sul 1, além dos cadernos das subprefeituras da Sé, Mooca, Vila Prudente e Ipiranga, sempre buscando identificar como a preservação do patrimônio foi abordada.

A Macrorregião Centro-Oeste é a que apresenta maior destaque para o tema da preservação do patrimônio cultural em seus cadernos. Essa é uma tendência esperada, uma vez que a região concentra a maior parte dos bens tombados do município.³⁴⁹ Entre os desafios identificados para a macrorregião no QA Centro-Oeste,³⁵⁰ é citada a necessidade de abordar a transformação de usos dos bens tombados como forma de manutenção e preservação destes. Dessa forma, uma das diretrizes apontadas é a orientação e auxílio aos proprietários de bens tombados para a elaboração de projeto e obtenção de recursos para a recuperação, restauração e instalação de usos nos imóveis sob proteção patrimonial.³⁵¹ Esse é um ponto interessante, pois indica a intenção de criar uma política de ação que se apoia em um dos instrumentos urbanísticos mais citados na legislação urbana para o auxílio na preservação ao patrimônio (a TDC). Apesar de o instrumento ser amplamente citado nos planos diretores desenvolvidos para a cidade, como vimos anteriormente, poucas vezes observou-se ele sendo tratado e inserido num plano de ação para ampliar a sua utilização pelos proprietários.

A preservação ao patrimônio também é citada nas seções de desafios e diretrizes no QA Sé,³⁵² porém sem indicação de políticas para alcançar esse objetivo. O PA Sé³⁵³ estabelece diversos planos de ação em diversos perímetros delimitados dentro do território da subprefeitura. Para essa pesquisa, interessa o plano 390 – Mooca Baixa,³⁵⁴ único que coincide com o perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.

O documento caracteriza o perímetro pelo seu aspecto histórico e pela presença de ZEPECs, e por ser uma área de grande potencial de transfor-

.....
não havia diferença de conteúdo entre os cadernos PA de macrorregião e de subprefeitura referente a esses perímetros comuns, decidiu-se apresentar o conteúdo correspondente a esses cadernos apenas uma vez, citando sempre os cadernos das subprefeituras.

349. Composta pelas subprefeituras Lapa, Pinheiros, Butantã e Sé, essa é a região da cidade que concentra a maioria dos bens tombados no município, como pode-se observar na Imagem XX – Bens tombados na cidade de São Paulo.

350. SÃO PAULO (cidade). Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Macrorregião Centro-Oeste, 2016b.

351. Idem, ibidem, p.10.

352. SÃO PAULO (cidade). Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Quadro Analítico – Sé. 2016c.

353. SÃO PAULO (cidade). Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Perímetros de Ação – Sé, 2016d.

354. Idem, ibidem, p. 33.



Perímetro de ação



Base cartográfica PMSP: Mapa Digital da Cidade, 2004.
 Projeção UTM/23S. DATUM Horizontal SAD 69. Elaboração:
 PMSP. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Mapa 30: Plano de Ação 390 – Mooca baixa.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Perímetros de Ação – Sé, 2016c.

mação urbana, uma vez que está inserida (em parte) na área de adesão à Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Destaca entre seus objetivos a promoção da conservação das paisagens e do patrimônio cultural da região, e entre as suas diretrizes a tutela e preservação dos bens materiais que compõem o patrimônio cultural existente no perímetro, com especial atenção para aqueles situados ao longo da Avenida Presidente Wilson e Rua da Mooca. Mais uma vez, a preservação do patrimônio figura entre os objetivos e diretrizes para um perímetro, sem a indicação de políticas para que esse objetivo seja alcançado.

Na Macrorregião Leste 1 está localizada a maior parte do bairro da Mooca, sendo que parte está localizado na Centro-Oeste, como visto anteriormente, e a Vila Prudente. Se no QA Centro-Oeste há uma presença maior do tema do patrimônio cultural, a única menção ao tema ao longo do caderno do QA Leste 1³⁵⁵ se refere aos territórios de São Miguel e da Penha,³⁵⁶ fora do perímetro de estudo dessa pesquisa. Não há menção ao território da Mooca ou da Vila Prudente. Já o PA Leste 1³⁵⁷ não trata da questão do patrimônio cultural em nenhum momento. Está muito mais focado em planos de ação relacionados aos temas do deslocamento e drenagem, com bastante menção também aos equipamentos de infraestrutura e questões habitacionais, relacionadas a presença de favelas no perímetro.

O QA Mooca³⁵⁸ não dedica nenhuma atenção específica para a questão do patrimônio cultural. No parágrafo referente à formação urbana, há demonstração consciência da importância histórica desse território para a formação da cidade, principalmente atrelada às ferrovias e ocupação industrial, mas que não se reflete na preocupação de uma política mais ampla de proteção, valorização e ampliação do patrimônio cultural. Essa postura representa uma grande mudança na forma que a preservação do patrimônio cultural é abordada entre o plano desenvolvido em 2004 e o de 2016.

O PA Mooca³⁵⁹ traz três planos de ações na área da OUC Bairros do Tamanduateí. São eles: 74, 78 e 390. É importante observar que o 390 é o

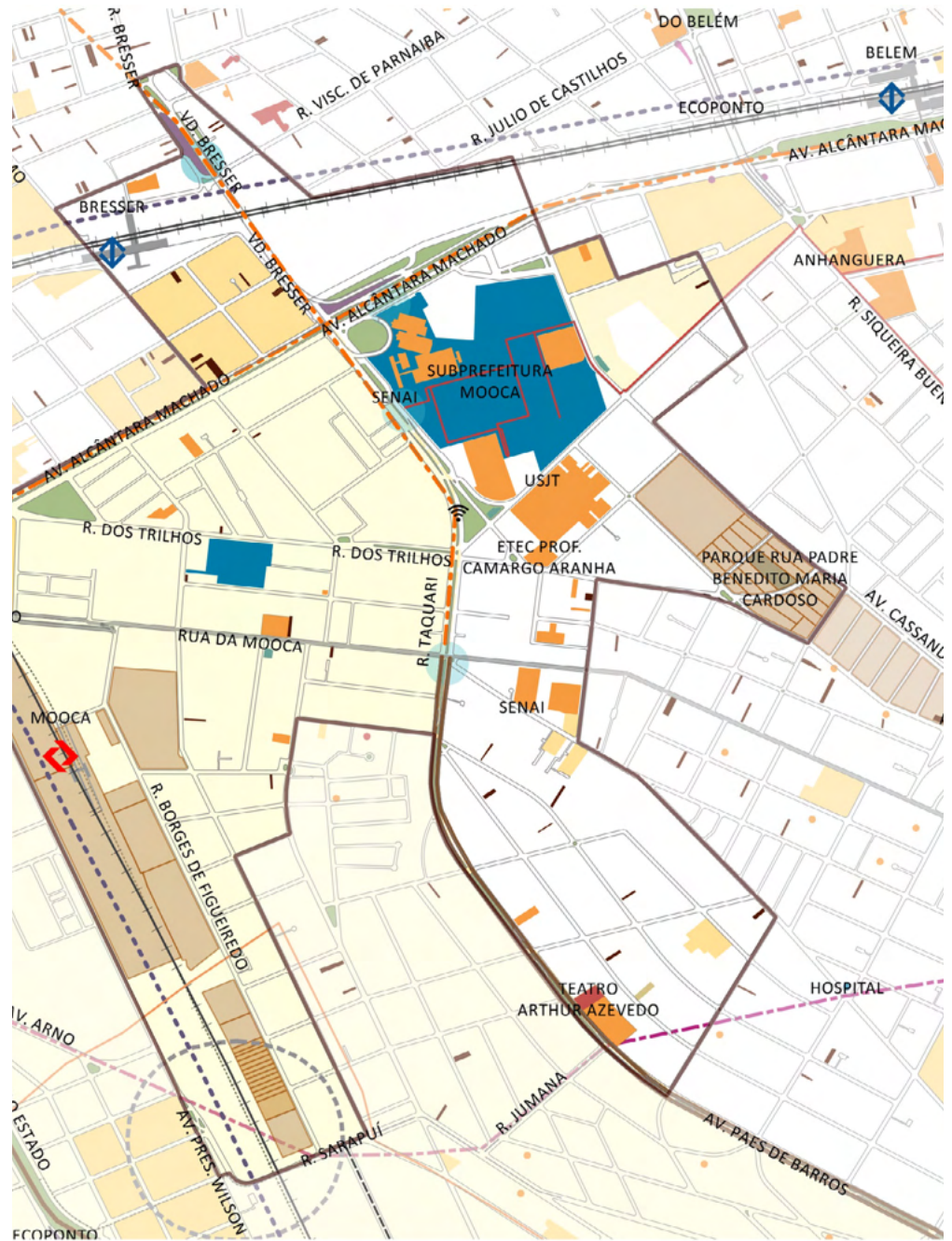
355. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico, Macrorregião Leste 1, 2016e.

356. É feita a proposição da criação do Território de Interesse da Cultura e da Paisagem Penha – São Miguel. SÃO PAULO (cidade). *Idem*, *ibidem*. p.13.

357. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Perímetros de Ação. Macrorregião Leste 1, 2016f.

358. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico – Mooca, 2016g.

359. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Perímetros de Ação – Mooca, 2016h.



Perímetro de ação

Base cartográfica PMSP: Mapa Digital da Cidade, 2004.
 Projeção UTM/23S. DATUM Horizontal SAD 69. Elaboração:
 PMSP. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano



Mapa 31: Plano de Ação 78 – Centralidade Mooca.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Perímetros de Ação – Mooca, 2016h.

mesmo plano de ação apresentado no caderno da Sé (390 – Mooca Baixa). O 74 – Conexões Metropolitanas, trata do eixo ao longo da ferrovia, entre a rua Presidente Batista Pereira e o município de São Caetano do Sul. O seu foco é a questão da mobilidade e da drenagem e não há menção sobre patrimônio. O 78 – Centralidade Mooca, trata de uma área considerada uma centralidade do bairro da Mooca, havendo sobreposição com o perímetro OUC Bairros do Tamanduateí. É importante notar que os itens que versam sobre a questão do patrimônio são poucos específicos, apenas apontando de forma vaga a necessidade da tutela do patrimônio existente. Enquanto diretrizes relacionadas a outros assuntos são bastante mais específicas, indicando locais e que tipo de intervenção deve ser adotada.

São citadas como características mais significativas da área do perímetro Centralidade Mooca contida no perímetro de adesão da OUC Bairros do Tamanduateí a presença de uma zona industrial com grande potencial de transformação urbana e a presença de ZEPECs. Conta entre seus objetivos a conservação das paisagens e do patrimônio cultural, e entre suas diretrizes a tutela e preservação dos bens que compõem o patrimônio cultural, especialmente os localizados ao longo da Rua Borge de Figueiredo. Se faz notório que os textos referentes aos objetivos e diretrizes atrelados à proteção do patrimônio cultural são idênticos aos apresentados pelo PA Sé para o perímetro 390 – Mooca Baixa, mudando apenas o nome das principais ruas.³⁶⁰

As análises apresentadas no QA Vila Prudente³⁶¹ apontam, em sua maioria, para a necessidade de solução das questões de drenagem/áreas verdes, providência de habitação e mobilidade. Não há menção ao patrimônio cultural. O único perímetro de ação apresentada que coincide com o território da OUC Bairros do Tamanduateí é o 74 – Conexões Metropolitanas, e que, como já visto no PA Mooca, não versa sobre a questão do patrimônio.

Na Macrorregião Sul 1 está localizado a subprefeitura do Ipiranga. O texto de apresentação do QA Sul 1³⁶² cita a importância do patrimônio cultural inserido em seu território, dando destaque para o Parque da Independência. Destaca entre os desafios e diretrizes da macrorregião a conciliação entre o desenvolvimento urbano previsto na OUC Bairros do Tamanduateí e a preservação do patrimônio cultural, sem desenvolver mais o tema. O QA Ipiran-

360. Idem, ibidem, p.16.

361. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico – Vila Prudente, 2016i.

362. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico, Macrorregião Sul 1, 2016j.

ga³⁶³ retoma esse mesmo discurso, sem também indicar meios de alcançar o objetivo. O PA Ipiranga³⁶⁴ apresenta três perímetros que coincidem com o território da OUC Bairros do Tamanduateí: o 74 – Conexões Metropolitanas, que como já visto, não trata da questão do patrimônio cultural; o 33 – Parque Independência e Museu de Zoologia; e o 34 – Rio Tamanduateí.

O Perímetro de Ação 33 trata principalmente da integração entre passeios e rede de transporte público com a centralidade representada pelo Parque Independência e o Museu do Zoologia da USP. Traz entre seus objetivos a promoção da conservação das paisagens e do patrimônio cultural da região,³⁶⁵ utilizando-se do mesmo texto apresentado entre os objetivos dos perímetros 390 – Mooca de Baixo e 78 – Centralidade Mooca. Essa repetição do mesmo texto, genérico e sem nenhuma proposta atrelada, reforça, mais uma vez, que a presença do discurso da preservação do patrimônio nos textos referentes à legislação urbana, não necessariamente, está atrelada à proposição de iniciativas para alcançar esse objetivo.

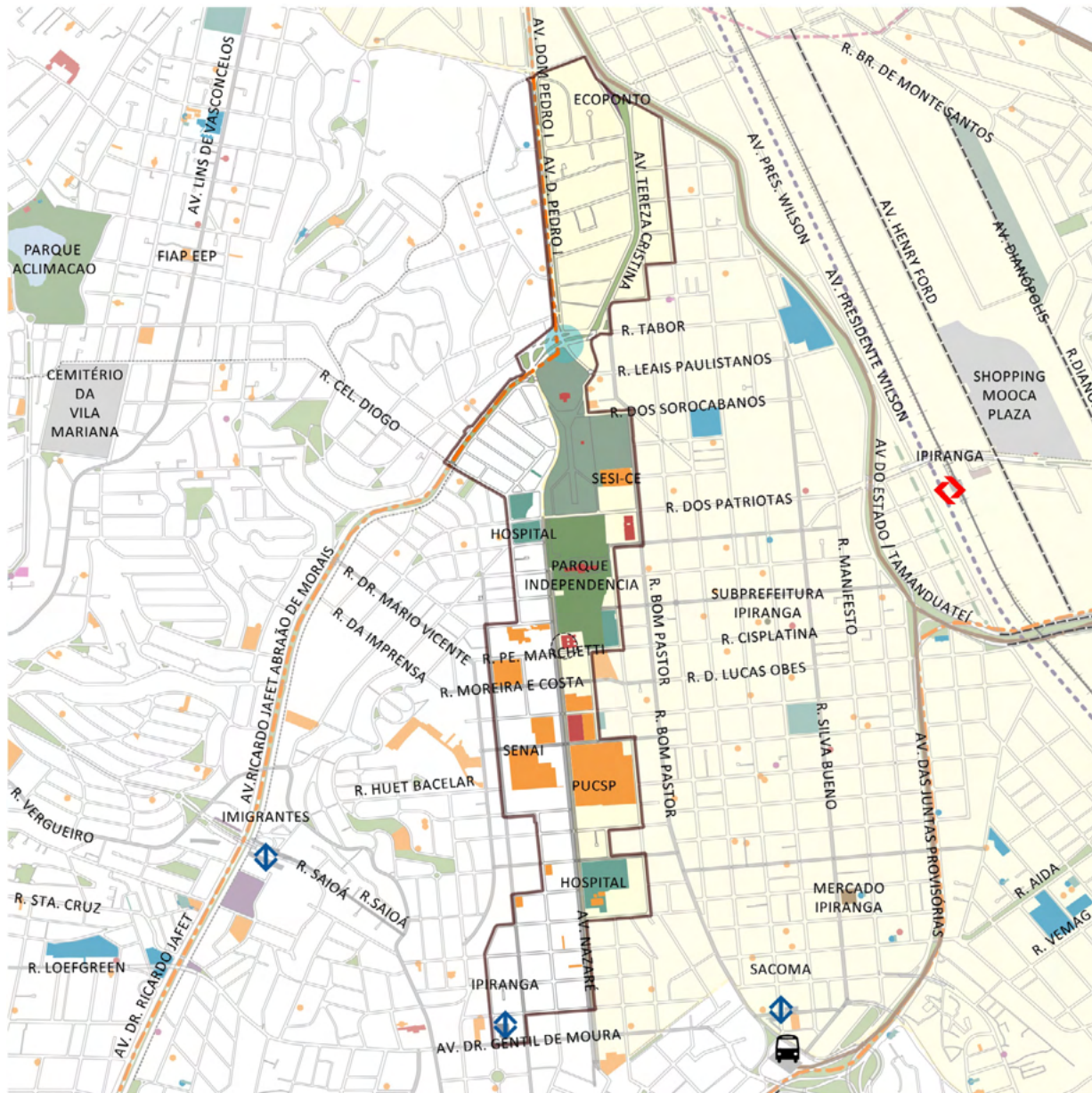
O perímetro 34 – Rio Tamanduateí trata exclusivamente da questão da mobilidade, e não traz nenhuma citação sobre a preservação do patrimônio.

Diferente dos planos apresentados em 2004, os planos de 2016 não apresentam listas de sugestões para enquadramento na ZEPEC. Esse fato por si só representa um enorme retrocesso na expansão da proteção do patrimônio cultural, uma vez que, apesar de suas lacunas e defeitos como política de preservação, a solicitação de enquadramento de bens na ZEPEC por parte dos planos regionais de 2004 resultou no tombamento de diversos imóveis, conforme visto anteriormente. Nos planos de 2016, o discurso da preservação do patrimônio está vagamente atrelado às diretrizes e objetivos citados nos cadernos das macrorregiões Centro-oeste e Leste 1, e não há nenhuma menção no caderno da Sul 1. Observou-se que quando presente nos QA e PA da macrorregião, o discurso atrelado à preservação do patrimônio apresentado nesses cadernos é refletido no caderno QA das subprefeituras analisadas. Nos cadernos PA das subprefeituras, responsáveis por detalhar os perímetros de ação propostos, seus objetivos e diretrizes, observou-se apenas três perímetros que tratavam na questão da preservação do patrimônio, entre os 5 perímetros que coincidem com o território da OUC

363. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico – Ipiranga, 2016l.

364. SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Perímetros de Ação – Ipiranga, 2016m.

365. Idem, ibidem, p.10.



Perímetro de ação



Base cartográfica PMSP: Mapa Digital da Cidade, 2004.
 Projeção UTM/23S. DATUM Horizontal SAD 69. Elaboração:
 PMSP. Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

0 290 580 870m

Mapa 32: Plano de Ação 33 – Pq. Independência e Museu Zoolgia.
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Perímetros de Ação – Ipiranga, 2016m.

Bairros do Tamanduateí. Porém, conforme foi citado diversas vezes ao longo do texto, não são apresentadas propostas concretas ou instrumentos que possibilitem alcançar esses objetivos. Além de vagos, vale também destacar que os planos de ação que apresentam itens relacionados à preservação do patrimônio, se utilizam do mesmo texto, demonstrando o quão baixa foi a preocupação em desenvolver melhor o tema nos três perímetros nos quais o patrimônio cultural é citado. Se comparados os diferentes planos regionais das subprefeituras apresentados em 2004 e 2016, é possível observar a mudança de postura na abordagem do tema da preservação do patrimônio cultural.

Em 2004, o plano da subprefeitura do Ipiranga apresentou apenas duas indicações para enquadramento na ZEPEC, sem nenhuma outra menção à preservação do patrimônio ao longo de seu texto. Essas indicações, no entanto, resultaram em uma proteção efetiva, uma vez que os itens indicados foram tombados e enquadrados na ZEPEC. A presença da preservação do patrimônio no discurso do plano regional seria ampliada em 2016, principalmente quando o QA Ipiranga cita entre os desafios e diretrizes previstos para o território da subprefeitura a necessidade de conciliação entre o desenvolvimento urbano previsto na OUC Bairros do Tamanduateí e a preservação do patrimônio cultural, porém sem indicar meios de se alcançar esse objetivo. No entanto, dos três perímetros de ação apresentados pelo caderno PA do Ipiranga que estão inseridos na área objeto de estudo dessa pesquisa, apenas o que trata da questão da mobilidade no entorno do Parque da Independência cita a promoção e preservação das paisagens e patrimônio cultural.

Portanto, apesar de indicar apreensão em relação à preservação do patrimônio ante as transformações urbanas previstas pela operação urbana proposta pela municipalidade para o bairro, pouco se mobiliza o tema nos perímetros de ação propostos, e quando o faz, está atrelado especificamente aos bens de escala monumental, deixando de lado todos os outros bens tombados no bairro, ou ainda aqueles que poderiam ser incluídos no patrimônio cultural que compõe o bairro do Ipiranga.

Assim como no caso da subprefeitura do Ipiranga, a subprefeitura da Vila Prudente também não destacou especial atenção à preservação do patrimônio cultural no plano desenvolvido em 2004. O tema aparece de forma bastante tímida ao longo do texto e houve apenas uma sugestão de enquadramento na ZEPEC, de um conjunto arquitetônico localizado fora do perímetro de estudo dessa pesquisa. No plano de 2016, essa

relação passa a inexistir, uma vez que o tema do patrimônio cultural não é mencionado nenhuma vez.

Já no plano desenvolvido em 2004 pela subprefeitura da Mooca, o tema da preservação do patrimônio recebe bastante atenção ao longo do texto, figurando entre objetivos e diretrizes atrelados ao desenvolvimento econômico e social, ao desenvolvimento humano e qualidade de vida no ambiente urbano, e ao desenvolvimento urbano com qualidade ambiental. É citada a necessidade de se criar programas que incentivem a recuperação de bens tombados em processo de degradação e a ocupação de bens tombados vazios, para promover a manutenção e preservação destes. Porém, esses programas não são detalhados e como alcançar esses objetivos. Entre os planos de 2004 analisados nessa pesquisa, foi a subprefeitura que mais indicou bens localizados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí para enquadramento na ZEPEC, resultando em um importante processo de tombamento de bens industriais localizados próximos à Estação Mooca³⁶⁶ e um aumento no número total de bens protegidos dentro do perímetro, além dos 7 bens tombados pela Resolução 14/Conpresp/2007, outros 4 bens localizados dentro do perímetro foram tombados pela Resolução 06/Conpresp/2016.

No entanto, no plano apresentado pela subprefeitura da Mooca em 2016, a forma como a preservação do patrimônio é abordada mudou drasticamente. Não há nenhuma citação ao tema no QA Mooca, e dos três planos de ações apresentados dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí pelo PA Mooca, apenas um trata do tema de forma vaga, enquanto diretrizes relacionadas a outros assuntos são bastante mais específicas.

Apesar de ter uma pequena área de seu território inserido no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, e por muitas vezes, as propostas que envolvem o patrimônio não coincidirem com essa área, os planos regionais desenvolvidos pela subprefeitura da Sé apresentam destaque para preservação do patrimônio ao longo de seus textos. No plano de 2004, a preservação do patrimônio cultural figura entre objetivos e diretrizes atrelados ao desenvolvimento econômico e social e ao desenvolvimento urbano com qualidade ambiental. É interessante notar que, no plano de 2004, o patrimônio recebe uma abordagem mais urbana, sendo citada a leitura, apreensão e valorização da paisagem urbana, garantindo a vi-

366. Que resultaram na Resolução 14/Conpresp/2007 e foram analisados no capítulo anterior dessa dissertação.

sibilidade de bens tombados. Mesmo quando citados bens e áreas para enquadramento na ZEPEC, foi destacada a necessidade de preservação de elementos urbanísticos de valor cultural, como a morfologia urbana, o traçado urbano e a identidade do bairro, recuperando uma abordagem comum à proposta pelo conceito do patrimônio ambiental urbano. Nesse sentido, o plano desenvolvido pela subprefeitura da Sé se destacou dentre os outros, não propondo apenas bens isolados para a enquadramento na ZEPEC, mas também trechos urbanos de interesse de preservação. Dentro do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí, apenas o conjunto paisagístico do Outeiro da Glória foi indicado para enquadramento na ZEPEC, reforçando a abordagem urbana do tema do patrimônio.

No plano desenvolvido em 2016 pela subprefeitura da Sé, o tema da preservação ao patrimônio se apresenta de forma mais tímida que em 2004, apesar de o caderno QA da macrorregião Centro-oeste ser o que traz maior destaque para o tema entre as macrorregiões analisadas. O QA Centro-oeste foi o único plano a discriminar uma política de preservação do patrimônio cultural com a orientação e auxílio aos proprietários de bens tombados para a elaboração de projeto e obtenção de recursos para a recuperação, restauração e instalação de usos nos imóveis sob proteção patrimonial. O PA Sé apresenta um perímetro de ação que coincide com a área de adesão da OUC Bairros do Tamanduateí, abrangendo parte do bairro da Mooca. Assim como nos outros PAs analisados, o texto referente à preservação do patrimônio é vago, não estabelecendo formas de alcançar o objetivo a que se propõe. Dessa forma, apesar de ser o plano que trata da preservação do patrimônio de forma mais assertiva em 2016, representa um significativo retrocesso em relação ao plano de 2004, principalmente se observado a partir do viés do patrimônio urbano.

Os planos de 2016, quando tratam do patrimônio, tratam de forma vaga, sem proposições concretas para sua preservação, e principalmente, para sua ampliação, quebrando um dos maiores avanços alcançados pelos planos de 2004. Ainda que as proposições de enquadramento na ZEPEC feitas pelos planos de 2004 possam receber inúmeras críticas – principalmente pelo seu caráter pontual de indicação de bens isolados na sua esmagadora maioria, com exceção apenas para o conjunto do Outeiro da Glória no plano da Sé, desperdiçando a possibilidade de abordar a preservação do patrimônio a partir de um viés mais urbano, de conjunto e paisagem, ao se utilizar de um instrumento urbanístico de zoneamento – elas representaram

uma possibilidade de ampliação da preservação do patrimônio cultural, inclusive considerada a possibilidade de contribuição da sociedade civil para a construção dessa ampliação.

O patrimônio cultural que recebe atenção nos planos de 2016 é aquele inserido, principalmente, em dois conjuntos: o patrimônio industrial localizado no entorno da Estação Mooca e o patrimônio cultural inserido no conjunto formado pelo Parque da Independência. Essa abordagem se aproxima muito da apresentada no projeto da OUC Bairros do Tamanduateí, principalmente pelas equipes responsáveis pela construção e elaboração do plano urbano, como será observado no próximo capítulo.

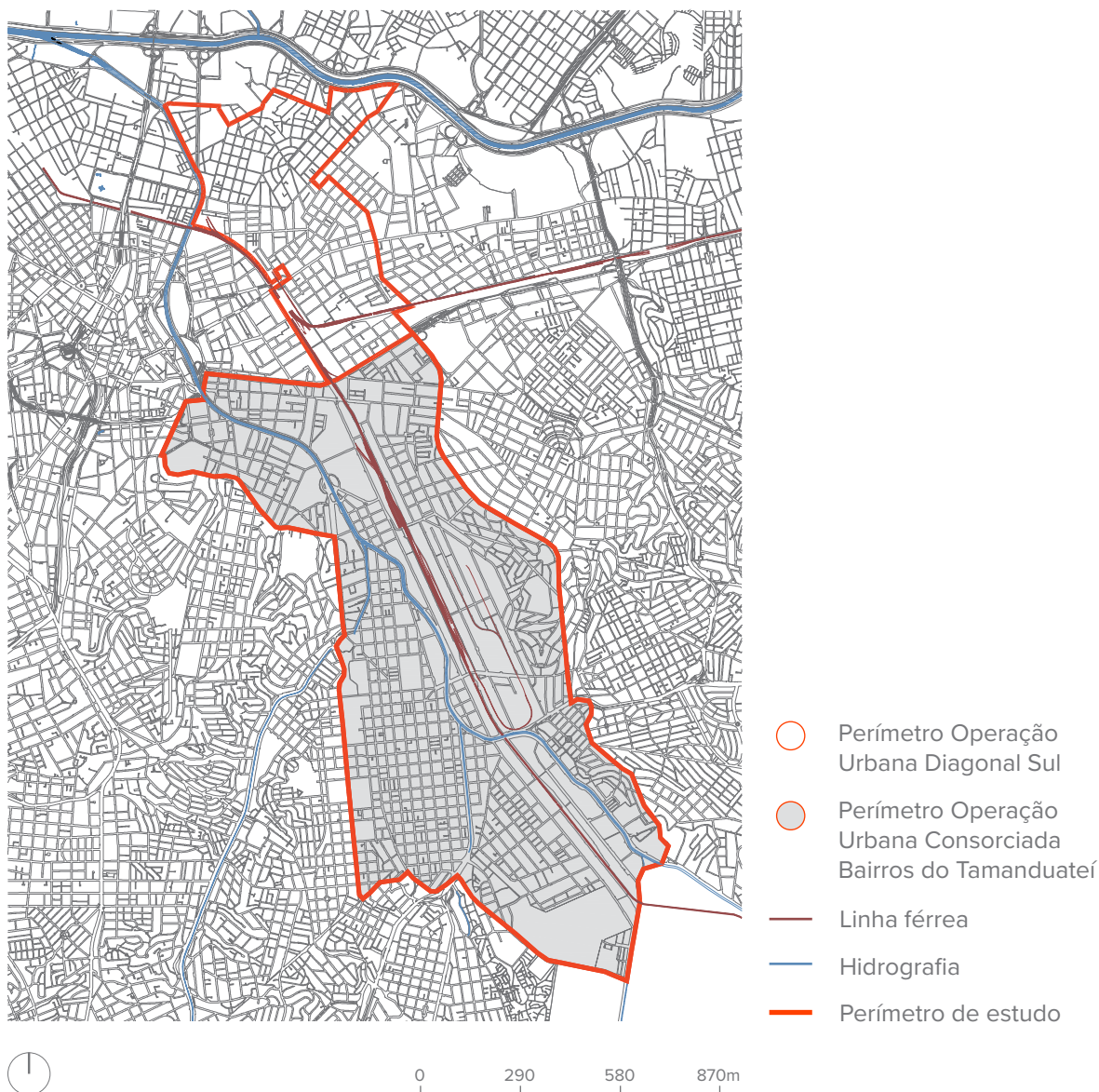
03

A operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí: seu desenvolvimento e as relações com a preservação do patrimônio cultural

Conforme indicado no capítulo anterior, a área que hoje corresponde ao plano urbano da OUC Bairros do Tamanduateí já vinha sendo indicada como alvo de uma futura operação urbana desde o Plano Diretor Estratégico (PDE) desenvolvido pela municipalidade no ano de 2002, inserida na área identificada naquela época como Diagonal Sul. Em 2010, durante a gestão do então prefeito Gilberto Kassab, a Operação Urbana Diagonal Sul passou por revisão, tendo seu perímetro diminuído. Os 2.000 hectares originais, que abrangiam áreas dos bairros do Pari, Brás, Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente, foram reduzidos para 1.659 hectares, com a exclusão dos territórios correspondentes aos bairros do Pari e do Brás. Com a transformação, a proposta de operação passou a se chamar Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca.

A justificativa para a redefinição do perímetro de estudo desta nova Operação Urbana é a absorção de parte do perímetro do estudo da Diagonal Sul pela Operação Urbana Consorciada Lapa-Brás, tendo em vista a necessidade de aprofundamento, em um único projeto, dos estudos relativos à inserção urbana do trecho do sistema ferroviário operado pela CPTM entre as estações Lapa e Brás.³⁶⁷ No entanto, é importante notar que essa alteração representa uma quebra na continuidade do território composto pelos bairros do Brás e da Mooca, uma vez que ambos os bairros tiveram seus processos históricos de ocupação bastante atrelados, tendo como condicionantes de formação os mesmos fatores – a várzea do Rio Tamanduateí e a implantação da ferrovia, levando a um processo de desenvolvimento industrial e urbano comum.

367. SÃO PAULO (cidade). *Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA)*, 2014a. p.11.



Mapa 33: Mapa dos perímetros da Operação Urbana Diagonal Sul e OUC Bairros do Tamandateí sobrepostos.

Fonte: desenvolvido pela autora

Ainda em 2010, foi publicado um Termo de Referência que visava a contratação de empresa ou de um consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e complementares que dariam subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca,³⁶⁸ dando

368. SÃO PAULO (cidade). *Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca: Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada*, 2010.

início ao processo de elaboração do plano que resultaria no Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamandateí, apresentado em 2015.

Ao longo deste capítulo serão observados importantes documentos referentes ao processo de desenvolvimento do plano urbano que resultou no projeto de lei apresentado. Serão analisados, portanto, o Termo de Referência para contratação do consórcio, publicado em 2010; os relatórios desenvolvidos em 2012 pelas assessorias de patrimônio cultural contratadas pelo consórcio vencedor; o Estudo de Impacto Ambiental – Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), publicado em 2014; o Projeto Urbanístico Estratégico (PUE), desenvolvido em 2014; e por fim, o Projeto de Lei apresentado em 2015.

A partir dos documentos analisados, serão destacadas informações consideradas essenciais para a compreensão do território e do patrimônio cultural inseridos no perímetro da operação urbana estudada, para, posteriormente, embasarem a análise do projeto apresentado em 2015. O objetivo é identificar como o patrimônio cultural e a paisagem urbana foram identificadas nesses documentos, como essas leituras foram se transformando ao longo do tempo, e quais foram as medidas indicadas para a sua preservação, ou transformação em cada um dos documentos.

Como será demonstrado ao longo do capítulo, a abordagem ao tema do patrimônio cultural nesses documentos não se deu de forma constante, nem seguiu um percurso de evolução linear. Ao contrário, entre os documentos desenvolvidos na fase inicial do processo e os documentos da fase final, incluindo o projeto de lei, é possível observar um empobrecimento da leitura do patrimônio cultural inserido no perímetro. Ao longo do processo são abandonados importantes conceitos de embasamento da compreensão e leitura do patrimônio cultural, assim como a indicação de necessidade de ampliação de bens protegidos. O principal conceito que é abandonado ao longo do processo é a noção da compreensão do patrimônio a partir da ideia de paisagem urbana e cultural.

A noção de paisagem e sítio histórico como patrimônio não é nova. A Carta de Veneza,³⁶⁹ por exemplo, mencionada no primeiro capítulo como um marco na ampliação do conceito de patrimônio cultural, já apontava a ampliação de monumento histórico de uma criação arquitetônica isolada para um sítio urbano ou rural, com enfoque na noção de entorno e visibilidade

369. ICOMOS. *Carta de Veneza*, 1964.

dos monumentos. Essa noção de paisagem como patrimônio cultural, no entanto, começou a se institucionalizar como uma nova forma de preservação a partir da década de 1990. A “paisagem cultural” foi incluída como categoria na Lista do Patrimônio Mundial da UNESCO em 1992, e, em 1995, a Recomendação Europa definiu a paisagem cultural:

As áreas de paisagem cultural são partes específicas, topograficamente delimitadas da paisagem, formadas por várias combinações de agenciamentos naturais e humanos, que ilustram a evolução da sociedade humana, seu estabelecimento e seu caráter através do tempo e do espaço e quanto de valores reconhecidos têm adquirido social e culturalmente em diferentes níveis territoriais, graças à presença de remanescentes físicos que refletem o uso e as atividades desenvolvidas na terra no passado, experiências ou tradições particulares, ou representações em obras literárias ou artísticas, ou pelo fato de ali haverem ocorrido fatos históricos.³⁷⁰

Conforme destacado pela Recomendação Europa, a preservação e a evolução controlada da paisagem cultural pressupõem a ação integrada do planejamento e gestão territorial com a implementação de políticas ambientais e sociais, sobretudo em suas dimensões culturais e econômicas. Como apontado por Vanessa Gayego Bello Figueiredo, busca-se assim conjugar a política de preservação ao processo contínuo de desenvolvimento das cidades, o que implica, necessariamente, não impedir as mudanças, mas direcioná-las.³⁷¹ A paisagem cultural, portanto, direciona o patrimônio como um dos elementos estruturadores do planejamento territorial.

No Brasil, a paisagem cultural foi incorporada como nova categoria de patrimônio cultural pela Portaria no. 127 de 2009, do IPHAN, a mesma que instituiu um novo instrumento jurídico para sua proteção, denominado de *chancela*. Como é sabido, a região correspondente à OUC Bairros do Tamanduatei³⁷² não

370. ICOMOS *Recomendação Europa*, 1995, p.3.

371. FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. O patrimônio e a paisagem: novos conceitos para velhas concepções?, 2013.

372. Nos anos de 2017 e 2018 o IPHAN montou um grupo de trabalho responsável por avaliar e propor alterações para a portaria de 2009, com o objetivo de fornecer subsídios para a atualização da política da Paisagem Cultural Brasileira, a retomada do instrumento da chancela e a reformulação das estratégias institucionais para sua efetiva implementação, uma vez que o instrumento teve baixo resultado nos primeiros anos de sua existência, sem que nenhum bem tivesse sido chancelado até a criação do grupo de trabalho, conforme relatório apresentado (disponível em <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1956>). Apesar das sugestões de alterações na portaria, principalmente referente aos processos de chancela, a definição do que consiste a Paisagem Cultural Brasileira na minuta da nova portaria mantém os mesmos princípios (a minuta também está disponível em <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1956>).

tem a chancela de paisagem cultural, e, portanto, não existe a obrigatoriedade em tratá-la como tal. No entanto, será possível observar que nos primeiros documentos desenvolvidos e ao longo do processo de elaboração da Operação Urbana, a concepção do patrimônio, a partir do conceito de paisagem sofre alterações em sua abordagem. A mudança durante o desenvolvimento é essencial para a compreensão de como a preservação do patrimônio cultural foi considerada a partir da sua dimensão urbana e da paisagem que o compõe. Essa aproximação ao tema, no entanto, foi abandonada ao longo do percurso de desenvolvimento do plano urbano.

O único conceito do patrimônio que não foi abandonado ao longo do desenvolvimento do plano é o do patrimônio industrial, já destacado no primeiro capítulo desta dissertação. O patrimônio industrial tem essencial importância para a compreensão do patrimônio cultural da região, uma vez que se trata de um território caracterizado principalmente por seu histórico de ocupação industrial, e, portanto, é de se esperar que seja constantemente mobilizado. No entanto, o enfoque apenas nessa categoria de patrimônio, ou pior ainda, apenas nos bens atrelados às atividades fabris, indica uma visão limitada e superada das possibilidades de preservação, uma vez que descarta a necessidade de preservar bens que dão suporte às relações sociais e culturais que se desenvolveram na região a partir desta ocupação industrial, como residências, pequenos comércios, espaços sociais, entre outros.

Como será demonstrado, a leitura urbana e de paisagem é quase que completamente abandonada nos planos urbanos, em prol de uma leitura individualizada, que selecionou alguns bens para receberem propostas específicas, e alguns instrumentos vagos que versam sobre incentivos à preservação do patrimônio cultural. A expectativa inicial, de que um plano urbano representaria uma proposta de percepção e abordagem do patrimônio cultural a partir da paisagem urbana portanto, se perde ao longo do percurso, como será demonstrado a seguir.

3.1 O Termo de Referência: o patrimônio e a paisagem urbana

O Termo de Referência, publicado em 2010 pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano, durante a gestão municipal de Gilberto Kassab, tinha como escopo a contratação de equipe responsável pela

elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares que subsidiem a formulação, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SMDU

Os estudos urbanísticos deveriam absorver contribuições dos EIA-RIMA desenvolvidos pela prefeitura, além de levar em consideração os resultados dos Planos Regionais Estratégicos de cada subprefeitura inserida no perímetro, desenvolvidos no ano de 2004.

O Termo de Referência indica que a Operação Urbana em questão focaria em transformar as áreas ociosas e degradadas, principalmente os grandes terrenos industriais que são comuns dentro do perímetro delimitado; em melhorar as questões de mobilidade da região, inclusive na conexão leste-oeste, superando a barreira urbana que a ferrovia representa atualmente; em incentivar e promover maior diversidade de usos na região; em solucionar os problemas de drenagem que resultam em constantes alagamentos na várzea do Rio Tamanduateí, com a implementação de áreas verdes, e na construção de unidades habitacionais de interesse social.³⁷⁴ Sendo as operações urbanas um instrumento que visa a ampla transformação dos territórios nos quais são implementadas, o Termo de Referência deixa claro quais são os objetivos que justificam a implantação da Operação Urbana em questão. Como é comum ao instrumento das operações urbanas, esses objetivos seriam alcançados através da participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de transformação da área.

A preservação do patrimônio cultural também consta entre os objetivos apontados pelo Termo de Referência para a Operação Urbana. No início do documento, no terceiro capítulo, que trata da justificativa da criação da Operação Urbana em questão, é dada bastante ênfase ao patrimônio inserido no perímetro do plano, principalmente o patrimônio ferroviário e industrial, relacionando essa ocupação histórica com as características singulares da região, resultando em um tecido urbano com feição própria, particular desse tipo de apropriação. O texto alerta que essas características devem ser consideradas nas transformações pretendidas³⁷⁵, e, desta forma, anunciava um desejável equilíbrio entre transformações e permanências urbanas:

Outra característica deste território é a presença de edificações e conjuntos edificados de grande valor histórico, bem como de outros remanescentes significativos que merecem ser preservados e constituem rico potencial a

373. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p.17.

374. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit.

375. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p. 4.

explorar, permitindo que a preservação da memória industrial e operária seja um diferencial de alto valor agregado que, articulado à renovação de usos e de edificações, eleve a dinâmica de utilização dessa região, permitindo um desenvolvimento harmônico e integrado do existente a preservar com o novo a ser instalado.³⁷⁶

Este trecho permite compreender que, não só o Termo de Referência indicava a importância da preservação de remanescentes significativos da ocupação prévia da região, dando ênfase àqueles atrelados à memorial industrial e reconhecendo a relevância do histórico de ocupação dessa região para a compreensão da história da cidade de São Paulo; como, também, apontava que essa preservação poderia agregar valor à nova ocupação, e que para tanto seria necessária uma relação harmônica entre o existente e o novo.

Mais adiante, no capítulo dedicado ao quadro normativo, o texto destaca que todas as disposições do Estatuto da Cidade (EC),³⁷⁷ naquilo que se refere às Operações Urbanas Consorciadas, foram incorporadas ao Termo de Referência, sendo mais abrangente em alguns aspectos. Uma das disposições que foram solicitadas de forma mais abrangente do que o previsto no EC é o estudo de impacto do plano proposto. Conforme apontado no EC, todo plano de operação urbana deve apresentar um estudo prévio de impacto de vizinhança. Este estudo de impacto de vizinhança deve incluir a análise dos efeitos positivos e negativos do empreendimento em questão na “paisagem urbana e no patrimônio natural e cultural”,³⁷⁸ conforme indicado em seu artigo 37. É interessante notar como o EC traz o tema do patrimônio cultural inserido no contexto da paisagem urbana, como parte de um conjunto maior a ser considerado e analisado como um todo nos estudos de impacto dos planos urbanos. O próprio Termo de Referência, conforme será demonstrado adiante, mantém e reforça essa relação da preservação do patrimônio e a paisagem urbana.

Nesse caso específico da OUC Bairros do Tamanduateí, foi solicitada a elaboração de um extenso EIA-RIMA.³⁷⁹ Segundo o Termo de Referência, os estudos à respeito do patrimônio cultural inserido no perímetro apresentados no EIA-RIMA devem abranger: o histórico dos bairros que compõem a área de abrangência da operação urbana, com o objetivo de revelar registros de

376. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p.5.

377. BRASIL. *Lei Federal nº 10.257/2001* [Estatuto da Cidade], 2001.

378. BRASIL, 2001, op. cit.

379. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit.

manifestações culturais, suas expressões e rebatimento na conformação do espaço construído e formas de apropriação do espaço público; a identificação de todos os bens tombados ou em processo de tombamento; a prospecção de vestígios arqueológicos; a identificação dos marcos visuais significativos que sejam referência da paisagem natural e construída; a avaliação da forma e magnitude de impactos das obras e intervenções relacionadas à operação urbana no patrimônio cultural; a pesquisa, sob orientação do DPH, da possibilidade de existência de imóveis, conjuntos de imóveis e espaços públicos com qualidade arquitetônica e paisagística singulares dando ênfase, novamente, àqueles relacionados ao histórico de ocupação da ferrovia, das fábricas e da imigração estrangeira; e, por fim, a realização de um levantamento de campo de edificações e espaços livres com qualidades arquitetônicas e paisagísticas singulares.³⁸⁰ O EIA-RIMA desenvolvido para essa Operação Urbana, como será visto adiante, tem uma longa sessão dedicada à identificação do patrimônio cultural, ainda que sua abordagem seja questionável.

Nota-se, portanto, que no texto do Termo de Referência, assim como sugerido no EC, há uma preocupação de se entender e identificar o patrimônio a partir de uma ótica urbana, de seus conjuntos e da paisagem, extrapolando a escala individual e a materialidade dos bens individualmente identificados e protegidos.

Dentre os objetivos da Operação Urbana apresentados pelo Termo de Referência, destacam-se, de interesse para esse artigo:

- Promover a transformação de áreas ociosas, degradadas e deterioradas, assim como de imóveis subutilizados, adequando a área ao desenvolvimento de novas centralidades;
- Qualificar o ambiente urbano, por meio da preservação e valorização dos recursos naturais e da proteção e recuperação do patrimônio histórico, artístico, cultural, urbanístico, arqueológico e paisagístico existente no local;
- Qualificar a paisagem urbana, com implantações e volumetrias de edificações, que criem condições adequadas de conforto ambiental e valorizem a escala do pedestre, criando relações adequadas entre os passeios públicos e as edificações, inclusive com os bens tombados pelo patrimônio. (grifo próprio)³⁸¹

Dentre as diretrizes, se destacam, considerando os principais enfoques desse artigo:

³⁸⁰. Idem, ibidem.

³⁸¹. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p. 16.

- Definir elementos referenciais na paisagem da várzea do Rio Tamanduateí, tirando partido da geografia local e valorizando áreas ou edificações existentes e/ou propostas;
- Contribuir para a manutenção e ampliação dos laços de identidade entre a população local e os bairros que constituem o território desta operação urbana, áreas de ocupação antiga e costumes tradicionais, de importância inestimável para a imagem da cidade. (grifo próprio)³⁸²

É interessante notar que dentre os objetivos destacados, aqueles que fazem citação direta ao patrimônio cultural e aos bens tombados tratam da qualificação da paisagem urbana e da qualificação do ambiente urbano. Portanto, conforme já apontado, é possível perceber que houve novamente um esforço em inserir a preservação do patrimônio cultural em um contexto mais abrangente: a paisagem urbana ou o ambiente urbano.

O terceiro objetivo destacado nesse artigo, que versa sobre a qualificação da paisagem urbana, determina a indispensabilidade de que as novas edificações resultantes do plano urbanístico estabeleçam relações adequadas com o entorno, inclusive com os bens tombados pelos órgãos de patrimônio. Mais uma vez é possível observar essa preocupação com a paisagem existente, e um esforço para destacar que as novas construções devem dialogar com as existentes. Mais adiante, dentre as diretrizes, da Operação Urbana, definidas pelo Termo de Referência, o termo paisagem volta a aparecer, desta vez associando as características geomorfológicas da região da várzea do Rio Tamanduateí com as edificações existentes, sejam elas tombadas e reconhecidas como patrimônio ou não. Apesar de não apresentar uma definição a que se refere o termo “paisagem urbana”, utilizado diversas vezes ao longo do texto, fica claro que a paisagem que o Termo de Referência aborda é composta por elementos naturais da paisagem da várzea do Rio Tamanduateí e as construções existentes.

Segundo Ana Fani Alessandri Carlos, em seu livro *A (re)produção do espaço urbano*, a paisagem urbana é a manifestação formal do processo de produção do espaço urbano, e, portanto, um produto da história assim como do momento em que é produzida, já que é produzida a partir da concepção que determinada sociedade teve e tem do habitar, do trabalhar, da vida cotidiana e das relações sociais. Ana Fani estabelece ainda que a paisagem urbana é humana, histórica e social, e

(...) é produzida e justificada pelo trabalho considerado como atividade trans-

382. Idem, ibidem, p. 19.

formadora do homem social, fruto de um determinado momento do desenvolvimento das forças produtivas, e que aparece aos nossos olhos, por exemplo, através do tipo de atividade, do tipo de construção, da extensão e largura das ruas, estilo de arquitetura, densidade de ocupação, tipo de veículos, tipo de necessidades, usos etc.³⁸³

O conceito de paisagem urbana apresentado por Ana Fani, portanto, reforça e ajuda a esclarecer a abordagem sugerida pelo Termo de Referência para a questão da preservação do patrimônio cultural, que dá especial atenção à paisagem e à morfologia urbana bastante características dos bairros inseridos no perímetro do plano. Isto se deve ao particular histórico da formação desses bairros atrelado à implementação da ferrovia e ao processo de industrialização do território adjacente.

Na sequência, o Termo de Referência apresenta um capítulo dedicado à definição do PUE a ser apresentado pela equipe contratada.³⁸⁴ Conforme apresentado, este deveria ser baseado nas características físicas, ambientais e socioeconômicas da região, bem como em suas potencialidades e projetos estratégicos cujos objetivo seriam a requalificação e reestruturação do espaço urbano. O plano deve compreender a proposição de diretrizes de atuação urbanística com fins de renovação urbana, destacando seus objetivos, metas e estratégias. O Termo de Referência estabelece cinco eixos³⁸⁵ que devem ser abordados no PUE apresentado pela equipe contratada e para cada um dos eixos foram identificadas quais informações deveriam constar na etapa de prospecção de dados e análise e diagnóstico destes, e na fase de proposições.

Dentro os dados a serem prospectados para desenvolvimento do eixo Uso e Ocupação do Solo, consta o mapeamento de áreas e imóveis tombados, bem como aqueles indicados para ZEPEC, indicando as restrições impostas a estas áreas e sua envoltória. No entanto, não são solicitadas propostas que envolvam a indicação de bens e áreas para preservação, seja via ZEPEC seja via tombamento. Para o eixo de Áreas Verdes e Ambiente Urbano, é solicitado que sejam identificados e localizados os principais elementos de referência da paisagem, sejam naturais ou construídos. Também é solicitado

383. CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (Re)Produção do Espaço Urbano*, 2008, p. 48.

384. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p. 26.

385. Os cinco eixos estabelecidos são: Ações e Intervenções localizadas que deveria identificar e criticar as ações e intervenções propostas no PDE e Planos Regionais que se relacionam com a área da operação urbana pretendida; Uso e Ocupação do Solo; Mobilidade e Acessibilidade; Drenagem e Áreas Verdes e Ambiente Urbano.

que seja realizada proposta de qualificação da paisagem urbana, com as seguintes características:

(...) contendo diretrizes gerais de volumetria e restrições em função da preservação e qualificação do patrimônio histórico, da paisagem natural e construída, indicando as áreas passíveis de verticalização e seus respectivos graus (baixa, média e alta), bem como perspectivas visuais a manter, qualificar e recuperar.³⁸⁶

Mais adiante, quando analisado os planos apresentados e o projeto final da OUC Bairros do Tamanduateí, será possível observar que uma das principais propostas relacionadas ao tema do patrimônio cultural é justamente o controle de eixos visuais ao conjunto de bens formado pelo Monumento e Parque da Independência e adjacências, e a restrição de gabarito na área onde há maior incidência de bens tombados no bairro da Mooca.

A seguir, o Termo de Referência sugere a segmentação da área total da operação urbana em três subperímetros, uma vez que o território inserido no perímetro tem uma extensão muito grande e com diferentes características de ocupação. O primeiro subperímetro definido compreende os setores Cambuci e Mooca, onde, conforme apontado pelo texto, há uma ocupação industrial intensa, tendo como referência as avenidas Presidente Wilson e Henry Ford. O texto ainda destaca que esse subperímetro apresenta características especiais quanto ao patrimônio arquitetônico, indicando a Cervejaria Antártica como seu maior ícone. Dessa forma, enfatiza que a requalificação urbana prevista para essa área deve conciliar a necessidade de preservação e valorização destes edifícios com as novas características e usos.³⁸⁷

O segundo subperímetro definido compreende os bairros do Ipiranga e Parque da Mooca, caracterizados por antigos loteamentos que, conforme ressaltado no texto, apresenta elevada qualidade urbana e importância histórica. Assim, o Termo de Referência indica que o maior desafio neste setor é a conciliação entre a manutenção das qualidades urbanísticas com o intenso desenvolvimento imobiliário já em curso. Nesse sentido, foi previsto um Projeto Estratégico³⁸⁸ específico para as imediações do Parque da Independência, com a expectativa que o plano urbanístico a ser desenvolvido

386. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p. 26.

387. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p. 27.

388. Dentro dos subperímetros foram identificados Projetos Estratégicos, definidos como as áreas desse território mais aptas a estruturar as transformações pretendidas pela operação urbana, de forma que sirvam de referência a todo o perímetro. O único Projeto Estratégico que versa sobre a preservação do patrimônio cultural é o mencionado no texto, localizado nas imediações do Parque da Independência.

apontasse soluções para a qualificação e manutenção da paisagem e das perspectivas visuais deste trecho.³⁸⁹ Conforme já mencionado anteriormente, essa será uma das principais propostas relacionadas ao patrimônio cultural apresentada pelo projeto final da OUC Bairros do Tamanduateí.³⁹⁰

O terceiro e último subperímetro indicado compreende os bairros da Vila Carioca e Vila Prudente. Identificadas como áreas residenciais que ainda guardam características “bucólicas” (termo utilizado no texto) e pequenas centralidades dinâmicas e consolidadas, é apontado como um subperímetro com grande potencial de transformação.³⁹¹

Por fim, o Termo de Referência trata do escopo dos produtos a serem desenvolvidos pelos contratados e a forma como esses produtos devem ser apresentados. Para essa pesquisa, os principais produtos listados, e que serão analisados ao longo desse capítulo, são o Estudo de Impacto Ambiental (EIA-RIMA) e os Estudos Urbanísticos, apresentados aqui por meio do produto elaborado como PUE. O projeto final elaborado pelo consórcio deveria basear-se nesses diagnósticos e estudos realizados ao longo do desenvolvimento do projeto, sempre com a intermediação da equipe técnica do poder público. Assim, o produto final resultou da colaboração entre a equipe contratada e técnicos da SP-Urbanismo.

A partir do exposto, é possível perceber como o Termo de Referência, em diversos momentos, acena para a questão da proteção do patrimônio cultural a partir do viés da paisagem urbana, sugerindo a leitura desse patrimônio a partir do contexto histórico e social da formação urbana do território, e não por meio dos bens individualmente identificados e tombados. Como destacado, o EC, um dos principais reguladores do instrumento das operações urbanas, já associava os estudos de impacto dos projetos urbanos ao patrimônio cultural ao conceito de paisagem urbana. O Termo de Referência, portanto, não só segue essa linha, como a aprofunda, inserindo a relação entre patrimônio cultural e a paisagem urbana entre os objetivos e diretrizes da OUC Bairros do Tamanduateí, além de solicitar um estudo de impacto bastante detalhado. É possível perceber também que o Termo de Referência já indica quais os conjuntos do patrimônio cultural inserido no perímetro receberão maior destaque no desenvolvimento do plano urbano: o conjunto do Parque da Indepen-

389. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit. p. 30.

390. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit. p. 28.

391. SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit. p. 29.

dência e o conjunto fabril localizado no bairro da Mooca.

A concorrência foi vencida pelo Consórcio CMVC, que tinha o escritório de arquitetura e urbanismo brasileiro Vigliecca & Associados como empresa líder. Fundado em 1996 pelos arquitetos Héctor Vigliecca e Luciene Quel, o escritório atua em quatro principais áreas: estudos para Parcerias Público-Privadas e concessões urbanas, planos e projetos urbanos, edifícios institucionais e projetos habitacionais edifícios residenciais, habitação de interesse social e reurbanização de favelas.³⁹² O escritório também é conhecido por sua ampla participação em concursos públicos nas mesmas áreas de atuação já citadas. Alguns dos projetos mais reconhecidos do escritório são o Parque Olímpico de Deodoro, na cidade do Rio de Janeiro, construído para sediar parte dos eventos das Olimpíadas de 2016; a Arena Castelão, em Fortaleza, construída para a Copa do Mundo de Futebol de 2014; os conjuntos habitacionais Parque Novo Santo Amaro V e Glebas A e H em Heliópolis, em São Paulo, além do conjunto do Morro dos Macacos/Parque Vila Isabel, no Rio de Janeiro. Quanto aos projetos urbanos, antes de vencer a concorrência para o desenvolvimento do plano da Operação Urbana objeto desta pesquisa, o escritório já havia desenvolvido o plano para a Operação Urbana Consorciada Tietê II, em Osasco. Posteriormente, foi responsável por desenvolver o PMI Arco Tietê, também para a cidade de São Paulo.³⁹³

O consórcio vencedor também contava com a participação do escritório alemão *ASTOC Architects and Planners GmbH*. Sediado na cidade alemã de Colônia, o escritório fundado em 1990 indica em seu site que sua principal área de atuação é o desenvolvimento de planos urbanos para cidades e bairros, atuando tanto na escala urbana, quanto na do edifício. O site do escritório apresenta diversas intervenções feitas em cidades alemãs, além de projetos em desenvolvimento em cidades de outros países como Moscou e Seul.³⁹⁴ Destaca-se entre essas experiências o projeto do *Masterplan de HafenCity*, em Hamburgo. O projeto, desenvolvido em 2010, trata da “requalificação”³⁹⁵ de uma histórica área portuária na cidade de Hamburgo. O plano consiste na transformação de áreas portuárias de usos originalmente destinados à

392. Conforme apontado pelo currículo do escritório disponível em: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/pages/curriculum>. Acesso em: 06 out. 2022.

393. Informações coletadas no site do escritório: <http://www.vigliecca.com.br/>. Acesso em: 12 out. 2022.

394. Informações coletadas no site do escritório: <https://astoc.de/en/>. Acesso em: 12 out. 2022.

395. Termo utilizado no material on-line de divulgação do projeto urbanístico



Imagem 48: Foto histórica do porto de HafenCity.

Fonte: HafenCity. Disponível em: <https://www.hafencity.com/en/overview/history>. Acesso em: 05 out. 2022.



Imagem 49: Foto aérea atual de HafenCity.

Fonte: Burkhard Kuhn. Astoc. Architects and Planners. <https://astoc.de/en/projects/urban-planning/masterplan-hafencity-hamburg>. Acesso em: 05 out. 2022.

indústria e logística em áreas de uso misto, incluindo residências, espaços de trabalho e de lazer. Foram propostas mudanças radicais em algumas áreas, com a demolição das edificações existentes e a construção de modernos edifícios, e a preservação algumas edificações históricas, dentre elas um conjunto de galpões construídos entre o fim do século XIX e início do XX, o *Speicherstadt*, reconhecido em 2015 como patrimônio mundial da UNESCO.³⁹⁶

O Consórcio contou ainda com equipes consultoras para diversos assuntos, dentre eles estudos sobre o patrimônio cultural.³⁹⁷ Sobre o tema do patrimônio cultural, especificamente, duas equipes distintas foram contratadas ao longo do estudo para apresentar pareceres e relatórios a respeito do patrimônio cultural inserido no perímetro e possíveis formas de abordar a sua preservação. As duas equipes não trabalharam em parceria, e os relatórios desenvolvidos por cada uma delas é bastante distinto do outro. Conforme apurado durante a pesquisa, o Consórcio buscou um segundo relatório após a finalização do primeiro, uma vez que o primeiro não atendeu suas expectativas. Apenas os nomes dos componentes da segunda equipe aparecem listados pelo escritório brasileiro como assessoria sobre patrimônio cultural, dando a entender que este segundo relatório apresentava a abordagem pretendida pelo Consórcio para a temática da preservação do patrimônio cultural. Este foi o relatório oficialmente utilizado como embasamento para as propostas do plano urbano. Essa informação por si só já aponta para os conflitos e diferentes leituras de patrimônio que serão demonstradas a seguir, ao longo da análise dos materiais desenvolvidos pelas duas equipes, buscando destacar os principais conceitos mobilizados por cada um deles.

Durante o processo de elaboração dos estudos urbanísticos, o nome da Operação Urbana mudou mais uma vez, e passou a se chamar Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Essa mudança de nome traria ênfase para o rio e sua várzea como elementos estruturadores do território e definidores do perímetro. O Consórcio prestou serviços à prefeitura de São Paulo até o ano de 2014, já na gestão do então prefeito Fernando Haddad. O Projeto de Lei foi encaminhado para a Câmara dos Vereadores em 2015 e foi aprovado em 2021. Atualmente, passa por processo de revisão.

396. É possível obter mais informações sobre o plano urbano, suas propostas, histórico e desenvolvimento, no site <https://www.hafencity.com/>. Acesso em: 12 out. 2022.

397. As informações completas sobre a equipe que compôs o consórcio podem ser cheçadas no site do escritório Vigliecca & Associados. Disponível em: <http://www.vigliecca.com.br/pt-BR/projects/mooqa-vila-carioca-bairros-do-tamanduatei-uo>. Acesso em: 20 jan. de 2020.

3.2 As consultorias a respeito do patrimônio cultural: diferentes aproximações para o mesmo tema

3.2.1 O primeiro relatório: ênfase na paisagem cultural

O primeiro relatório desenvolvido para o Consórcio CMVC referente à consultoria sobre o patrimônio cultural inserido no perímetro da operação urbana foi realizado pela historiadora Marly Rodrigues, no ano de 2012. Logo na introdução,³⁹⁸ a historiadora trata dos desafios da preservação do patrimônio cultural ao longo dos processos de transformações urbanas, destacando que rupturas são inevitáveis ao longo do processo, e, portanto, a manutenção de linhas de continuidade entre passado, presente e intenções futuras representam uma das principais dificuldades nesses processos. A autora destaca que o que se pretende preservar nessas situações não são apenas os bens materiais que compõem o espaço, mas também as formas específicas de convivência e vida particulares dos territórios alvos de planos de transformação. A partir dessa constatação, destaca a importância da não adoção de modelos preconcebidos de intervenção e da importância do conhecimento do processo cultural de composição do território em que se vai atuar.³⁹⁹

Daí a importância da não adoção de modelos preconcebidos de intervenção e do conhecimento do processo cultural de composição do território em que se vai atuar, processo esse apreensível a partir da concorrência de diversas áreas de conhecimento. A compreensão do lugar se estende à compreensão das relações entre a área, seu entorno e a cidade, não apenas do ponto de vista histórico, mas, também, contemporâneo, o que significa ainda considerar as questões de ordem econômica e social envolvidas e atribuir valor histórico não apenas às “coisas antigas”, mas a todas aquelas que, como parte do território, estão vulneráveis e sujeitas à eliminação indiscriminada.⁴⁰⁰

A autora passa então a apresentar alguns referenciais considerados essenciais para a abordagem do tema do patrimônio cultural.⁴⁰¹ São citados o estudo de tombamento dos edifícios fabris localizados no entorno da Estação Mooca, analisado no primeiro capítulo dessa dissertação, e os bens indicados para enquadramento na ZEPEC, conforme processo relatado no

398. RODRIGUES, Marly. *Identificação e preservação do patrimônio histórico-cultural da operação urbana Mooca-Vila Carioca: relatório de pesquisa*, 2012.

399. Idem, *ibidem*, p. 2.

400. Idem, *ibidem*, p. 2

401. Idem, *ibidem*, p. 2

segundo capítulo dessa dissertação, além de material fornecido pela SP-Urbanismo. A autora ainda pontua que as informações obtidas nessas fontes foram analisadas a partir de algumas noções e conceitos específicos.

O primeiro conceito indicado é o da paisagem cultural, mobilizando a definição apresentada na Recomendação Europa de 1995.⁴⁰² O documento define paisagem como expressão formal da relação entre indivíduos/sociedade e território, cuja aparência é resultado de fatores naturais e humanos combinados. A paisagem é considerada em um triplo significado cultural pelo documento, pois é definida e caracterizada pelo modo o qual determinado território é percebido por um indivíduo ou comunidade, por como dá testemunho ao passado e ao presente da relação entre indivíduos e o meio ambiente, e em seu suporte para especificar culturas locais.

A paisagem cultural é definida como partes específicas do território formadas por várias combinações e relações entre humanos e o meio natural, que ilustrem a evolução da sociedade, seu estabelecimento e desenvolvimento ao longo do tempo, revelando valores sociais e culturais, experiências e tradições particulares. Para a sua conservação, recomenda-se aplicação de medidas apropriadas para preservar a sua destruição, incluindo políticas de uso da terra e da paisagem.

O segundo conceito mobilizado pela autora é o de patrimônio cultural, conforme apresentado na Carta de Veneza⁴⁰³ e já observado por esta dissertação em seu primeiro capítulo. Dá-se destaque para a ampliação da noção de patrimônio de monumento para sítios urbanos e “obras modestas”, o que, segundo a autora, possibilita considerar as áreas industriais como áreas de interesse cultural. Nesse sentido, outro conceito abordado é o de Patrimônio Industrial, a partir de sua definição pela Carta de Nizhny Tagil,⁴⁰⁴ tema também já abordado no primeiro capítulo desta dissertação. É reforçada a recomendação por parte da Carta que a conservação do patrimônio industrial esteja integrada às políticas de planejamento regional, que os sítios mais importantes devem ser integralmente protegidos e não sofrer intervenções que comprometam a sua integridade.

Conforme já apontado, o conceito de patrimônio industrial é extremamente relevante aos estudos voltados para o perímetro da Operação Urbana, uma vez que uma de suas principais características é a ocupação industrial

402. ICOMOS. *Recomendação Europa*, 1995.

403. ICOMOS. *Carta de Veneza*, 1964.

404. TICCIH. *Carta de Nizhny Tagil*, 2003.

histórica ao longo do eixo da ferrovia e da várzea do Tamandateí e o seu processo de declínio, que repercutem diretamente na configuração física e imaterial dos bairros.

Sobre a relação entre preservação do patrimônio e planejamento urbano-territorial, são citadas ainda mais dois documentos já mobilizados no primeiro capítulo dessa dissertação – a Declaração de Amsterdã⁴⁰⁵ e a Carta de Washington.⁴⁰⁶ O primeiro documento afirma a necessidade de a conservação do patrimônio estar integrado ao planejamento urbano, uma vez que ambos são componentes do tecido urbano e em constante transformação. O documento também observa que a integração de construções contemporâneas à paisagem deve respeitar a manutenção das relações espaciais e culturais preexistentes. Já o segundo documento discorre sobre o caráter histórico de todas as cidades, recomendando que novas edificações e novas funções sejam compatíveis com o caráter e estrutura locais, e que os novos imóveis, ou a transformação nos imóveis existentes respeitem a organização espacial existente, como parcelamento do solo, volume, escala etc.

Os conceitos mobilizados reforçam três pontos relevantes para a estruturação do relatório apresentado. Primeiro, trata da paisagem cultural, indicando que a abordagem de leitura e preservação do patrimônio deve ser feita a partir do conjunto formado pela paisagem natural, a ocupação humana particular do território analisado e as relações culturais que encontram suporte nesse contexto único. O segundo ponto a se destacar é o patrimônio industrial, que devido ao histórico de ocupação do território abrangido pelo perímetro da operação urbana em questão, se faz extremamente pertinente. Também se faz pertinente a menção da Declaração de Amsterdã e a Carta de Washington, reforçando que é essencial que a preservação do patrimônio seja pensada em conjunto com o planejamento urbano, principalmente num contexto em que se pretende grandes transformações. O texto então frisa que o objetivo maior do relatório é a manutenção de culturas locais, a partir da paisagem e formação urbana que lhes dão suporte, enfatizando que não se trata de não mudar o ambiente urbano, mas sim de como mudar de modo a manter linhas de continuidade entre passado, presente e futuro.⁴⁰⁷

Como é comum a diversos dos documentos analisados nessa pesquisa, o

405. ICOMOS. *Declaração de Amsterdã*, 1975.

406. ICOMOS. *Carta de Washington*, 1986.

407. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p. 6

relatório apresenta um histórico da formação dos bairros⁴⁰⁸ que compõem o território da operação urbana, destacando a origem fabril e operário comum a eles, porém atentando para o fato de hoje haver grande diversidade entre esses bairros. Esse histórico de ocupação é apresentado a partir dos principais elementos estruturadores desse território, tanto os naturais, quanto os de infraestrutura. O Rio Tamanduateí e sua várzea obviamente recebem destaque, seja por inicialmente representarem um obstáculo para a expansão do núcleo original de São Paulo no sentido leste, seja pelas obras de aterro, retificação e transposição executadas ao longo do século XIX que possibilitaram o início da ocupação da região, principalmente por chácaras nas várzeas e em torno dos caminhos que conduziam ao Rio de Janeiro. Posteriormente, é citada a importância da implantação da ferrovia da São Paulo Railway junto ao Tamanduateí, em 1867, dando início ao processo de industrialização de toda a região inserida no perímetro da operação urbana e de urbanização em torno de suas estações. O histórico de ocupação urbana e sua expansão é então baseado na análise de registros cartográficos da cidade produzidos entre 1868 e 1924.

Outro fator importante destacado pelo relatório sobre a urbanização da região é a ocupação por imigrantes,⁴⁰⁹ principalmente europeus, que entravam pelo país através do porto de Santos e chegavam nos bairros estudados a partir da linha férrea, dando especial destaque para o papel da Hospedaria dos Imigrantes como elemento determinante para esse processo. O relatório destaca que esse fator, combinado com o processo de industrialização, resultou em um tecido urbano bastante particular desses bairros industriais localizados no entorno da linha férrea, assim como uma forma cultural, socialização e organização política peculiares. Esse tecido urbano específico se caracteriza por uma faixa industrial composta por grandes glebas e instalações fabris nas imediações da ferrovia, que vai se transformando ao se distanciar da ferrovia, apresentando quadras nas quais residências e pequenas indústrias passam a se misturar.

Ao descrever esse histórico de ocupação, o relatório conclui que na região correspondente à operação urbana, os objetos de preservação se referem à constituição da cidade moderna, da indústria e do trabalho assalariado. Suas representações remanescentes – desenho urbano, grandes glebas, edificações fabris e moradias, conforme destacado pelo relatório – compõem

408. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p. 7

409. Idem, ibidem, p. 12

uma paisagem específica cujas características gerais devem ser mantidas e integradas ativamente ao presente.⁴¹⁰

São ainda apresentadas anotações específicas sobre o histórico de formação de cada um dos bairros. Apesar de todos os bairros compartilharem do aspecto geral do histórico de ocupação atrelado à industrialização, o bairro do Ipiranga se destaca por algumas particularidades. O Ipiranga, além de apresentar a ocupação característica da região, com grandes instalações fabris e moradias modestas na sua parcela mais sul, entre o Rio Tamanduateí e os trilhos da ferrovia, estabelecendo continuidade espacial da ocupação industrial histórica comum aos bairros da região, apresenta características bastante particulares em outro trecho de seu território. A área conhecida como Colina do Ipiranga, inicialmente identificada como lugar de pouso de viajantes, teve sua urbanização incentivada pela construção do Museu da Independência, ocorrida entre 1885 e 1891 e que hoje é sede do Museu Paulista, resultando em um traçado regular. Posteriormente, a construção da Avenida Dom Pedro I, para as comemorações do centenário da independência em 1922, também se tornou um elemento marcante da paisagem do bairro.

Estes aspectos da ocupação urbana do Ipiranga serão retomados quando indicados diretrizes para a preservação de sua paisagem particular. A área da Colina, principalmente no entorno do museu, também é caracterizada por residências de porte em meio a jardins – como as residências da família Jafet, cujo processo de tombamento foi analisado no primeiro capítulo dessa dissertação –, e sobrados de classe média, além de grandes terrenos onde estão instaladas instituições assistenciais (processo do tombamento também analisado no primeiro capítulo), resultando uma característica particular ao parcelamento do solo dessa porção do bairro.⁴¹¹

Em seguida o relatório apresenta um importante trabalho de identificação das principais características do território da Operação Urbana no período em que foi desenvolvido, no ano de 2012. A autora propõe a divisão do território em duas áreas distintas de análise a partir de seus eixos articuladores – Eixo ferrovia e vias paralelas e Eixo Rio Tamanduateí – estabelecendo as especificidades de cada uma dessas áreas. A partir dessas análises, são apontados quais os elementos ainda existentes na paisagem que merecem especial atenção e esforço para sua preservação.

410. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p.15

411. Idem, ibidem, p. 17



Imagem 50: Imagem aérea que demonstra a diferença no parcelamento do solo citada no texto, com grandes glebas localizadas próximas a linha férrea e intenso parcelamento de solo ao se afastar desta.

Fonte: Google Earth. Acesso em: 23 set. 2022

O Eixo ferrovias e vias paralelas,⁴¹² conforme apontado pelo relatório, tem o particular parcelamento do solo como uma das principais características de constituição de sua paisagem, constituída pela combinação de grandes glebas destinadas às instalações industriais junto à linha férrea e as vias adjacentes, com o intenso parcelamento do solo nas áreas destinadas à construção de residências populares nas quadras que se distanciam dos eixos principais. Contudo, conforme indicado, a relação entre essas duas modalidades de uso, seus cheios e vazios, morfologia das edificações, desenho de ruas e quadras, compõem o cenário inicial, que acrescido das múltiplas formas de expressão humana e relações sociais, compõem a paisagem cultural até hoje parcialmente presente nos bairros analisados e que merecem esforços para a sua preservação.

Não só o parcelamento do solo e os usos se distinguem entre as quadras mais próximas da linha férrea e aquelas que estão afastadas, mas também a morfologia dos edifícios e a forma que estes ocupam os lotes nos quais estão inseridos. Nas quadras mais próximas à ferrovia e as avenidas adjacentes à esta – avenidas Henry Ford, Presidente Wilson e ruas Borges de Figueiredo e Cadiriri –, as glebas são ocupadas por grandes instalações industriais, normalmente compostas por galpões ajustados às diferentes necessidades fabris que comportam, e, em alguns casos, edifícios administrativos. Nos

412. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p. 19



Imagem 51: Galpões localizados na Av Henry Ford
Imagem 52: Casas localizadas na Rua dos Bancários
Fonte: Google Earth. Acesso em: 23 set. 2022.

casos em que as edificações apresentam algum recuo em relação à rua, os lotes são murados junto às estreitas calçadas características das áreas de ocupação industrial nessa região da cidade.

Já as quadras mais afastadas da linha férrea, destinadas às construções residenciais, eventualmente entremeadas por alguns comércios e pequenos galpões e armazéns, possuem características de ocupação bastante distintas. O intenso parcelamento dessas quadras resulta em pequenos lotes estreitos e longos, com ocupação quase que total, sem recuos frontais, muitas vezes estabelecendo conjuntos de moradias em série geminadas, térreas ou assobradadas. Nessas quadras é possível observar a presença de algumas vilas com ruas particulares no miolo das quadras.

O relatório aponta que a falta de conhecimento dos sucessivos usos das edificações fabris localizadas nas imediações da ferrovia realça a necessidade da realização de um pormenorizado inventário do patrimônio industrial de toda a área. Também aponta para a necessidade de um levantamento detalhado de quais galpões se encontram abandonados, e quais se mantêm ocupados.

Em seguida, o relatório apresenta as características da área denominada Eixo do Rio Tamandateí.⁴¹³ É indicado que nos trechos em que o rio e a linha férrea estão mais próximos preservam-se amostras da forma histórica de

413. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p. 25

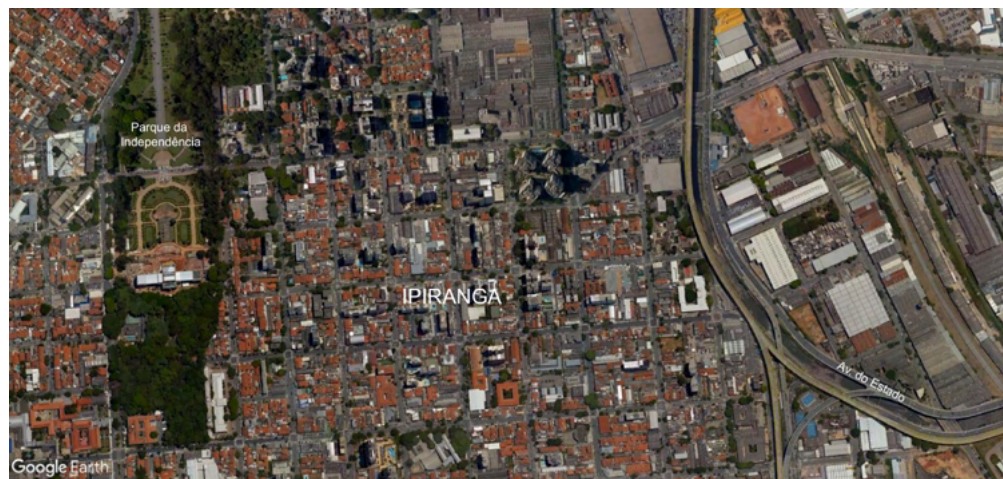


Imagem 53: Imagem aérea que demonstra o arruamento regular no bairro do Ipiranga

Fonte: Google Earth. Acesso em 23 set. 2022.

ocupação da área, onde estão conjugados rio, várzea, ferrovia e indústria. No entanto, nas áreas onde há maior distância entre rio e ferrovia, as ocupações apresentam outras características. Próximo à região central da cidade, o bairro do Cambuci também apresenta grandes áreas industriais, sendo que a de principal destaque era a que abrigava as oficinas da Eletropaulo, demolidas em 2014, conforme visto; bem como residências, com destaque para o conjunto habitacional IAPI, e edifícios de uso institucional, como os do INSS, ambos citados no primeiro capítulo dessa dissertação.

Outro bairro que o relatório indica demonstrar características particulares de ocupação é o Ipiranga, conforme já comentado quando apresentado seu histórico de formação, principalmente na área conhecida como Colina do Ipiranga. Nesta região está localizado um relevante conjunto com grande significado simbólico formado pelo Parque da Independência e pelo Museu Paulista, acompanhado ao norte pela Avenida Dom Pedro I e ao sul pela região ocupada pelos conjuntos de edifícios assistenciais localizados ao longo da Avenida Nazaré.⁴¹⁴ A partir da Avenida Nazaré, seguindo na direção leste até a Rua das Juntas Provisórias, o bairro do Ipiranga é caracterizado por arruamento regular, compondo quadras de ocupação de uso majoritariamente residencial e comercial, de baixa verticalização. Nessa parcela do território, localizam-se as edificações residenciais da Família Jafet, cujo processo do

⁴¹⁴. Sobre processo de tombamento dos edifícios assistenciais do Ipiranga, ver item 1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga, no primeiro capítulo desta dissertação.

tombamento foi observado no primeiro capítulo dessa dissertação.⁴¹⁵

Após caracterizar o território inserido nos perímetro da Operação Urbana, o relatório estabelece a definição de três manchas⁴¹⁶ em que se concentram elementos remanescentes de grande importância para a manutenção das características de ocupação da Várzea do Tamanduateí, e que, portanto, deveriam receber especial atenção durante o desenvolvimento do plano urbano por parte do Consórcio CMVC na intenção de preservar essas características.⁴¹⁷ Cada uma das manchas recebeu a descrição de seus principais atributos e recomendações para a sua preservação.

A Mancha 1, considerada pela autora a “espinha dorsal da constituição da paisagem cultural da área abrangida pela operação urbana”⁴¹⁸ é centrada no eixo formado pelos trilhos e as ruas imediatamente paralelas a ele – avenidas Henry Ford, Presidente Wilson e ruas Borges de Figueiredo e Cadiriri. Como já visto, essa área foi caracterizada pela implantação de grandes edifícios fabris. É recomendado para essa área transformação controladas de modo a permitir a percepção da topografia e manutenção da paisagem. São apresentadas cinco principais recomendações para garantir a preservação dessa paisagem.

A primeira delas é a manutenção das características de implantação da ferrovia. Com isto, sugere-se que a ferrovia continue em nível, mantendo sua característica de divisora do território, e que as conexões propostas não deveriam romper os trilhos em nível. É sugerida, também, a valorização das fachadas dos edifícios fabris, tanto as fachadas voltadas para a ferrovia, quanto as voltadas para as vias, uma vez que é comum aos edifícios localizados junto aos trilhos terem fachadas duplas, ou seja, uma voltada para as vias, e a outra para os trilhos. Para os casos de edifícios que possuem ramais particulares de conexão ao eixo principal da ferrovia ainda remanescentes, é sugerida a sua manutenção e valorização. Por fim, são feitas recomendações quanto aos usos que podem ser abrigados nos edifícios fabris que não são mais ocupados por indústrias. É sugerido que os novos usos se adequem aos espaços sem a necessidade de intervenções que causem perda das

415. Ver item 1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga.

416. Ao ceder o material referente ao relatório para a pesquisa dessa dissertação, Marly Rodrigues informou que o arquivo referente ao mapa que acompanhava o relatório, onde estavam indicadas as manchas descritas pelo texto, havia se perdido. Portanto, não foi possível ter acesso a esse mapa. No entanto, o próprio texto do relatório indica as áreas abrangidas por cada uma das manchas definidas.

417. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p.27

418. Idem, ibidem, p.27

características físicas fundamentais da construção e seus significados para a memória coletiva. Recomenda-se ainda que os novos usos não fiquem restritos aos equipamentos culturais, como é bastante comum.

Para a Mancha 1 é feita ainda uma última observação, referente ao conjunto de edifícios da Companhia Antártica Paulista.⁴¹⁹ Por ser considerado uma referência na paisagem do bairro da Mooca, podendo ser observados de vários pontos da cidade, o relatório aponta para a necessidade de se estabelecerem criteriosos índices de ocupação de seu entorno, para que esta relação com a paisagem não fosse quebrada.

A Mancha 2 é centrada no eixo do Rio Tamanduateí e foi dividida em três partes. A primeira (A) abrange o bairro da Mooca entre a Avenida Presidente Wilson e o Rio Tamanduateí, se estendendo pela área do bairro do Cambuci inserido no perímetro da operação urbana.⁴²⁰ Se caracteriza por ser uma área não verticalizada, que mistura a ocupação industrial com residencial. Para essa área é recomendado o controle na transformação da paisagem, para garantir a percepção da topografia e manutenção da paisagem.

A segunda (B) subdivisão da Mancha 2 corresponde a área localizada entre a Avenida Dom Pedro I e o Rio Tamanduateí, e se caracteriza por ser uma área residencial, pouco verticalizada, que possibilita a visualização da Colina do Ipiranga. Para esse trecho também se recomenda a transformação controlada, de modo permitir a percepção da topografia e manutenção da paisagem.

A terceira (C) e última subdivisão da Mancha 2 corresponde a área localizada entre as avenidas Presidente Wilson e do Estado, caracterizada por estabelecer a continuidade espacial entre os bairros da Mooca e do Ipiranga. Constitui uma síntese da forma de ocupação das várzeas pelas edificações fabris. A recomendação para esse trecho é de preservação, na intenção de se manter as relações entre rio, vias e edificações industriais.

A Mancha 3 está localizada entre a Avenida Alcântara Machado e a Avenida do Estado, se prolongando no sentido da Avenida Paes de Barros.⁴²¹ Abrange a porção mais ao norte do limite da Operação Urbana. Nessa área se concentram bens tombados pelos órgãos de preservação. É recomendado para essa área a manutenção de baixo gabarito e que as intervenções que fossem realizadas nessa área sejam previamente aprovadas pelos órgãos de preservação.

419. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p.27.

420. Idem, ibidem, p.30.

421. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p.31.

Por fim, o relatório discute leis de incentivo e instrumentos como forma de incentivar e auxiliar na preservação do patrimônio cultural.⁴²² O tombamento é citado como instrumento mais utilizado para a preservação, porém destaca-se a falta de mecanismos de recompensa aos donos dos bens tombados, ainda que sejam citados os instrumentos já observados no capítulo anterior dessa dissertação – a ZEPEC e a Transferência do Direito de Construir. Neste sentido, aponta a necessidade de criação de instrumentos, principalmente de caráter econômico, que permitam formas de financiamento público àqueles que pretendessem preservar suas propriedades.

O relatório retoma a necessidade de abordagem da preservação a partir do planejamento urbano, especialmente quando se trata de grandes áreas de interesse cultural. Nesse sentido, recomenda-se que as sugestões de novas leis de incentivo à preservação de bens de valor histórico-cultural tenham caráter urbanístico e já considerem as regras estabelecidas pelos órgãos de proteção ao patrimônio em áreas de incidência de bens tombados, de modo a que funcionem como complementações do tombamento e outros mecanismos de proteção já aplicados. Essa abordagem, no entanto, implicaria mudanças administrativas de forma a unir as ações dos diversos setores municipais responsáveis, entre os quais os de planejamento e preservação do patrimônio cultural. Essa relação, porém, se deu de forma fraca ao longo do processo de desenvolvimento da OUC Bairros do Tamanduateí, conforme será observado ao longo da análise dos documentos apresentados nesse capítulo.

O relatório desenvolvido por Marly Rodrigues representa um importante referencial para o início das discussões sobre as possibilidades de preservação do patrimônio cultural e da paisagem cultural pelo projeto da OUC Bairros do Tamanduateí. Ao tratar brevemente dos bens já tombados, quando recomenda controle de gabarito na área onde há maior concentração destes, o relatório demonstra focar na ampliação da proteção do patrimônio cultural, e não em um simples reconhecimento dos bens que já se encontram tombados. Os conceitos mobilizados no começo do relatório apontam para uma abordagem voltada para a preservação da paisagem cultural e do patrimônio industrial, destacando a necessidade de relação entre os campos do planejamento urbano e do patrimônio cultural para que esses objetivos sejam alcançados de forma satisfatória. Conforme indicado pela autora, a preservação do patrimônio não pressupõe a inexistência das transformações

422. Idem, ibidem. p.33.

urbanas, mas implica a necessidade de conciliação entre as ações:

As intervenções urbanas, inevitáveis, resultam sempre em algumas rupturas; o desafio é, por isso, o como interferir, de forma a também manter linhas de continuidade entre presente e passado já existentes e que compõem a historicidade da área de intervenção. A escolha do “como” pode conciliar a transformação e a manutenção do essencial de paisagens urbanas, ou porções dessas, propiciando a continuidade de práticas sociais por meio das quais os espaços se tornam lugares⁴²³

A análise do histórico de ocupação dos bairros e das principais características de suas ocupações atuais, apesar de breves, se fazem suficientes para destacar quais são os elementos característicos e formadores da paisagem particular da região estudada, e que, portanto, merecem esforços para sua preservação. Por fim, o exercício de dividir o território inserido no perímetro da Operação Urbana em diferentes manchas, em decorrência das suas diferentes formas de ocupação, e estabelecer quais abordagens de preservação ou transformação devem ser adotadas em cada uma delas, estabelece um claro direcionamento para o plano urbano, no sentido de apontar quais parcelas do território absorvem maior transformação urbana e quais merecem mais cuidado nesse sentido. Não foram indicados, porém, instrumentos ou ações que provessessem a preservação da paisagem e das características urbanas da região, deixando assim uma lacuna que deveria ser preenchida pelas propostas desenvolvidas pela equipe formada pelos escritórios de arquitetura que encabeçavam o Consórcio CMVC.

Em entrevista realizada com Marly Rodrigues⁴²⁴ a respeito do processo de desenvolvimento da assessoria, a autora indicou que não houve interferência do Consórcio, representado pela figura do escritório Vigliecca & Associados nas reuniões realizadas e no desenvolvimento do trabalho realizado por ela. Em uma ocasião, apenas, foi indicado que se esperava que o relatório abordasse mais diretamente quais edifícios deveriam ser preservados, demonstrando um claro desencontro na forma de se abordar o campo do patrimônio cultural. Enquanto o relatório abordava o patrimônio a partir do conceito da paisagem cultural, e do entendimento que a sua preservação demanda inicialmente uma compreensão aprofundada da relação entre a paisagem natural e da ocupação humana, e o suporte que esta relação

423. RODRIGUES, Marly, 2012, op. cit., p.1.

424. Entrevista realizada pessoalmente em 05 set. 2022, no escritório Memórias Assessoria e Projetos, de Marly Rodrigues.

provém para as relações culturais e sociais ali estabelecidas, para então conseguir conceber formas de promover a preservação do patrimônio cultural, o Consórcio aparentava esperar uma indicação mais direta de bens materiais a serem preservados. Esse desencontro de expectativas levou o Consórcio a recorrer a uma segunda consultoria para o tema.

3.2.2 O segundo relatório: ênfase no patrimônio industrial

A segunda equipe contratada para a consultoria sobre patrimônio cultural era composta pelos arquitetos Helena Ayoub Silva e Júlio Roberto Katinsky. Conforme já apontado, apenas esta equipe consta listada pelo escritório Vigliecca & Associados, e este foi o relatório oficializado como consultoria sobre a temática do patrimônio cultural. Conforme relatado por Helena Ayoub na ocasião em que o relatório foi cedido para esta pesquisa, o trabalho apresentado ainda em 2012, porém posterior à conclusão do primeiro, constituiu uma pesquisa incipiente que deveria ser aprofundada futuramente, porém esse aprofundamento nunca foi realizado. Ao contrário do trabalho desenvolvido por Marly Rodrigues, esse segundo relatório focou exclusivamente nos edifícios industriais localizados ao longo da linha férrea que corta o perímetro da Operação Urbana, excluindo da análise aqueles já tombados no entorno da Estação da Mooca pela Resolução 14/Conpresp/2007. Ayoub observou não se recordar de ter tido contato com o material referente ao primeiro relatório.

Segundo Ayoub,⁴²⁵ esse enfoque do novo relatório nos edifícios industriais estava de acordo com as intenções demonstradas pelo escritório Vigliecca & Associados, que encabeçava o Consórcio CMVC, de concentrar as propostas que envolviam o patrimônio cultural na adaptação de edifícios industriais localizados no entorno da linha férrea para novos usos. Conforme apontado pela arquiteta, essa intenção ficou clara desde o primeiro contato, e, portanto, o esforço inicial foi identificar quais dos galpões dessa região mereciam especial atenção para a sua preservação e quais já estavam bastante descaracterizados. O texto de apresentação⁴²⁶ do estudo indica que o objetivo era identificar bens que documentassem o fenômeno do processo histórico de industrialização da cidade de São Paulo, destacando

425. Essas informações foram coletadas em conversa realizada em 03 ago. 2022 com a arquiteta Helena Ayoub.

426. AYOUN, Helena; KATINSKY, Júlio. OUMVC Patrimônio, 2012, p.1.

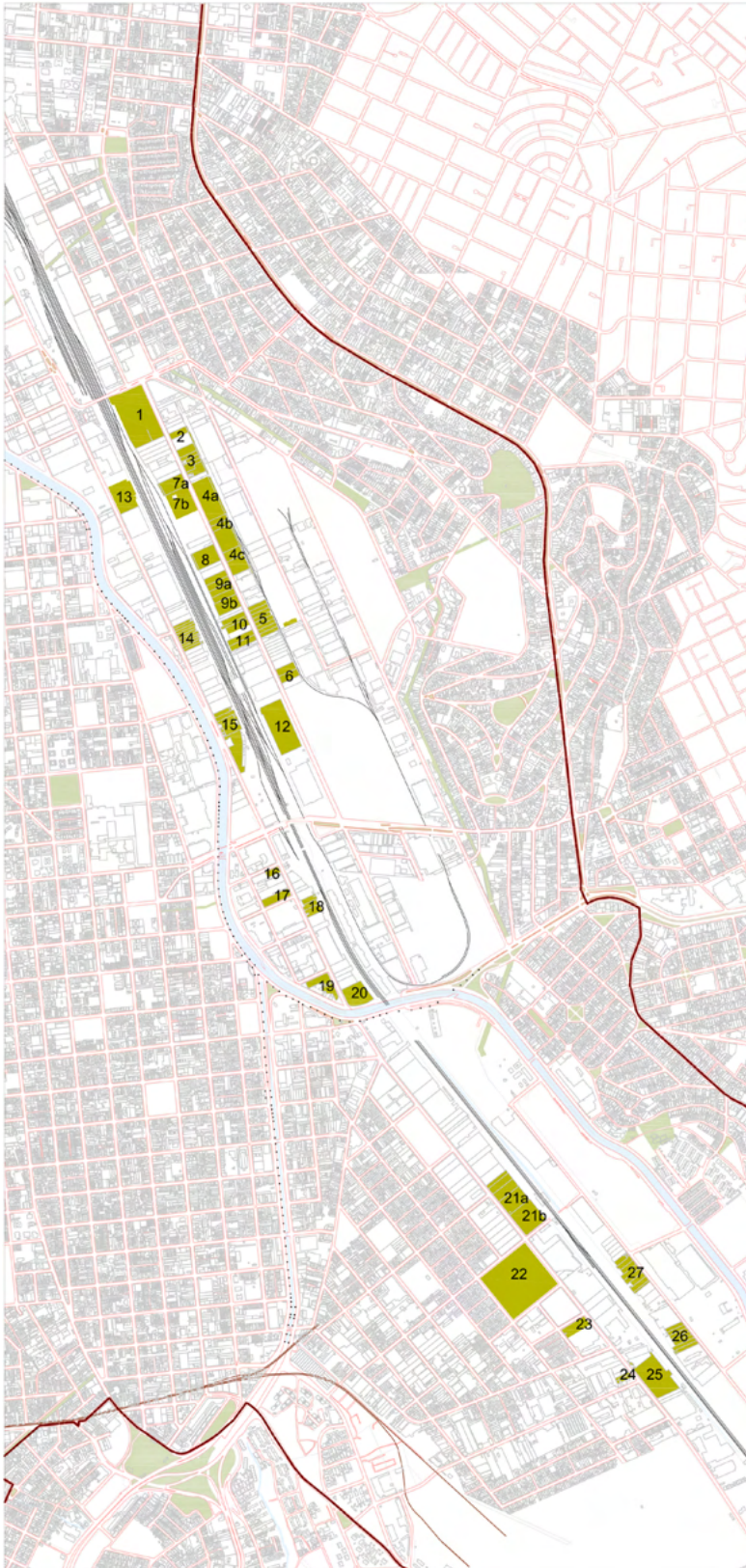
que estes deveriam sofrer adaptações de acordo com novos usos e atividades não previstas na ocasião de suas construções. Fica claro, portanto, que o objetivo do relatório era selecionar quais edifícios o plano urbano iria futuramente indicar para novos usos.

Para retratar as características arquitetônicas dos galpões, e reforçar que estas não atendiam às necessidades atuais de habitabilidade, o relatório cita a pesquisa de mestrado de Manoela Rufinoni, que se debruça sobre o patrimônio industrial do bairro da Mooca. No entanto, oportunamente, importantes conceitos sobre a preservação do patrimônio industrial apontados em diversos trabalhos desenvolvidos por Rufinoni não são comentados no relatório. Em especial, a compreensão da dimensão urbana da preservação do patrimônio industrial. A autora defende que o patrimônio industrial precisa ser pensado necessariamente a partir de uma escala mais ampla, considerando diversos fatores da dinâmica urbana e buscando diálogo entre as diretrizes de planejamento urbano e as exigências da preservação.⁴²⁷

Ainda segundo Rufinoni, sítios industriais são comumente compostos por grupos de edifícios e espaços envoltório vinculados entre si em função dos processos produtivos e, que, ainda que eventualmente, uma edificação isolada possa representar valores excepcionais, normalmente, assim como no caso da área abordada pela OUC Bairros do Tamanduateí, trata-se de uma rede de edifícios cuja a avaliação e preservação não fará sentido se todos os elementos que compõem esse cenário não forem analisados como um conjunto. Esse conjunto é composto não só pelos edifícios e espaços produtivos em si, mas também por vilas operárias, pátio de manobras, equipamentos, estruturas voltadas ao fornecimento de água e energia etc. Ainda segundo a autora, também deve ser observado o entorno desses sítios, pois geralmente é composto por parcelas urbanas formadas e consolidadas devido à presença da indústria, formando conjuntos urbanos que mantêm a homogeneidade volumétrica e a horizontalidade responsáveis pela configuração da paisagem característica comum à muitos bairros industriais.⁴²⁸ Portanto, ainda que o relatório apresentado pela equipe formada por Ayoub e Katinsky represente uma pesquisa incipiente, como indicado pela própria autora, o relatório se apresenta muito raso ao analisar o patrimônio industrial apenas a partir de alguns galpões localizados ao longo do eixo ferroviário,

427. RUFINONI, Manoela. *Preservação e restauro urbano: Intervenções em sítios históricos industriais*, 2013, p.191.

428. *Idem*, *ibidem*, p.192.



Mapa 34: Mapa com identificação dos galpões selecionados pelo estudo

Fonte: AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. OUMVC Patrimônio – Relatório Técnico, 2013.



Imagens 54: Edifício 17, para o qual foi indicada sua manutenção

Imagem 55: Conjunto 14, para o qual foi indicada sua manutenção parcial

Imagem 56: Conjunto 26, identificados como muito descaracterizados

Fonte: AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. OUMVC Patrimônio – Relatório Técnico, 2013.

e não todos os desdobramentos advindos da ocupação industrial na região.

Para o desenvolvimento do relatório, o critério fundamental apontado foi, “além dos estudos e pesquisas de caráter histórico e artístico, o exame pontual e não mais genérico de edifícios de sorte a liberar o máximo de áreas em construções existentes para os usos modernos, como comércio, habitação, serviços e lazer”.⁴²⁹ O texto, nesse trecho, nos leva a crer que a intenção do relatório, portanto, era indicar quais bens deveriam ser preservados, e quais estariam liberados para demolição ou total descaracterização para atender os interesses de transformação do consórcio para a região. Como ponto de partida, foram indicados em um mapa anexo uma análise sobre os bens indicados como de interesse.

Para cada um dos edifícios identificados no mapa foi apresentada uma foto de sua fachada e um curto texto sobre a situação atual da construção e o tipo de preservação proposto. Mas essas indicações são extremamente vagas, não esclarecendo quais as ações esperadas para a preservação destes. Dos 32 galpões identificados, sendo que alguns conjuntos foram identificados sob o mesmo número, com a variação de letra para identificação de cada um individualmente, (por exemplo: 04a, 04b, 04c) apenas para um deles é indicado sua manutenção total,⁴³⁰ 12 são identificados como de interesse de preservação parcial,⁴³¹ 15 são indicados como galpões “muito descaracterizados”,⁴³² não ficando claro qual a orientação para esses galpões, assim como para os 04 galpões para os quais é indicada a necessidade de verificação

429. AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio, op. cit., p.3

430. O galpão identificado pelo nº 17 no mapa.

431. Os galpões identificados pelos nº 05, 07b, 08, 09b, 10, 13, 14, 15, 16, 18, 21a e 25 no mapa.

432. Os galpões identificados pelos nº 02, 03, 04a, 04b, 04c, 06, 07a, 09a, 11, 19, 20, 23, 24, 26 e 27 no mapa.



Imagens 57 e 58: Fotografias utilizadas para justificar a descaracterização dos galpões indicados pelo ofício DDE-GIU-004/2013

Fonte: AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. OUMVC Patrimônio – Relatório Técnico, 2013.

de justificativa de categorização destes como “bem de interesse”.⁴³³

Em abril de 2013, a SP-Urbanismo encaminhou um ofício⁴³⁴ para o consórcio solicitando um parecer referente ao conjunto de galpões identificados pelo nº 25 no mapa,⁴³⁵ uma vez que estes ocupavam uma parcela da área onde se pretendia implantar o pátio de manobras das linhas 18 do Metrô e 10 da CPTM. Foi solicitado, na ocasião, uma avaliação conclusiva quanto ao interesse de preservação do imóvel, uma vez que o relatório apresentado em 2012 constituía um estudo preliminar que elencou um conjunto de galpões que mereciam uma avaliação aprofundada posteriormente. Como visto anteriormente, esse galpão estava indicado para preservação parcial no relatório entregue anteriormente.

A resposta elaborada pelos arquitetos Helena Ayoub e Júlio Katinsky⁴³⁶ destacou que na primeira análise apresentada a propósito da preservação dos antigos galpões industriais da área da operação urbana foram relacionadas edificações que mereciam um exame mais aprofundado, já que assumidamente eram externadas dúvidas quanto à manutenção integral de tais imóveis, reforçando que essa análise deveria ser mais detalhada. A equipe indica que numa vistoria não oficial ao conjunto de galpões indicados pelo ofício da SP-Urbanismo, sem a anuência dos proprietários, foi observado que o conjunto de galpões se encontrava descaracterizado, seja internamente com a substituição de estruturas e telhamentos, na supressão ou colocação de novas paredes de alvenaria, entre outras alterações, ou

433. Os galpões identificados pelos nº 01, 12, 21b e 22 no mapa.

434. Ofício DDE-GIU-004/2013.

435. Localizados na Avenida Presidente Wilson nº 5797.

436. AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. OUMVC Patrimônio – Relatório Técnico, 2013.

externamente, na substituição de materiais e, mais evidenciado na abertura de novos vãos para janelas nas fachadas. Foram apresentadas fotos para ilustrar a condição relatada.

Dessa forma, o parecer concluída que o interesse social indicado no ofício se sobrepunha a um eventual interesse na manutenção de um imóvel que já se apresentava descaracterizado. O parecer é finalizado reforçando mais uma vez a necessidade de análise mais aprofundada dos imóveis inicialmente relacionados, considerando ainda as propostas urbanísticas que foram apresentadas pelo consórcio responsável pela definição do plano urbano.

O que se pode observar entre as duas consultorias realizadas é uma mudança radical da forma que o patrimônio cultural é abordado. Se o primeiro apresentava uma análise do histórico de ocupação da área, das características atuais, e conceitos que embasavam a visão de uma compreensão mais ampla do patrimônio cultural, inserido e parte essencial do contexto urbano e da paisagem da região, indicando para a necessidade de que se fossem pensadas propostas de intervenção urbana que considerassem a preservação do patrimônio cultural de forma integrada. No segundo relatório essa abordagem foi completamente abandonada, sendo focada nos edifícios industriais exclusivamente, e de forma individualizada, focando a análise apresentada essencialmente nas características físicas dos galpões. Esse segundo, no entanto, foi o relatório adotado pelo Consórcio CMVC para o desenvolvimento do plano urbano, que resultaria em questionamentos por parte do poder público. Esse questionamento, no entanto, não viria por parte da SP-Urbanismo, que acompanhava e colaborava com o desenvolvimento do plano urbano, mas sim pelo Departamento do Patrimônio Histórico da cidade de São Paulo (DPH), como será visto a seguir.

3.3 A contribuição do DPH para análise do patrimônio cultural

Frente ao relatório apresentado pelo Consórcio CMVC referente ao patrimônio cultural inserido no perímetro da operação urbana, apresentado pela segunda assessoria contratada, o DPH⁴³⁷ desenvolveu, em 2013, um documento visando complementar a o trabalho já feito na fase de prospec-

437. O trabalho foi realizado pelas arquitetas Dalva Thomaz, Raquel Shenckamn, Rita de Cássia Alves, Vânia L. Katz e pelos estagiários Max Heringer e Thaís Barboza, sob coordenação da arquiteta Ana Lúcia F.M.S. Bragança Whinter. Na época, o diretor da Divisão de Preservação era Marco Antônio C. Whinter e a diretora do DPH era Nadia Somekh.

ção de dados, denominado Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca.⁴³⁸ O DPH buscava, assim, compartilhar entre os órgãos envolvidos no desenvolvimento do plano informações que pudessem orientar os mesmos quanto às questões referentes ao patrimônio cultural presente na área. Dessa forma, o DPH joga luz ao vasto patrimônio inserido no perímetro da Operação Urbana.

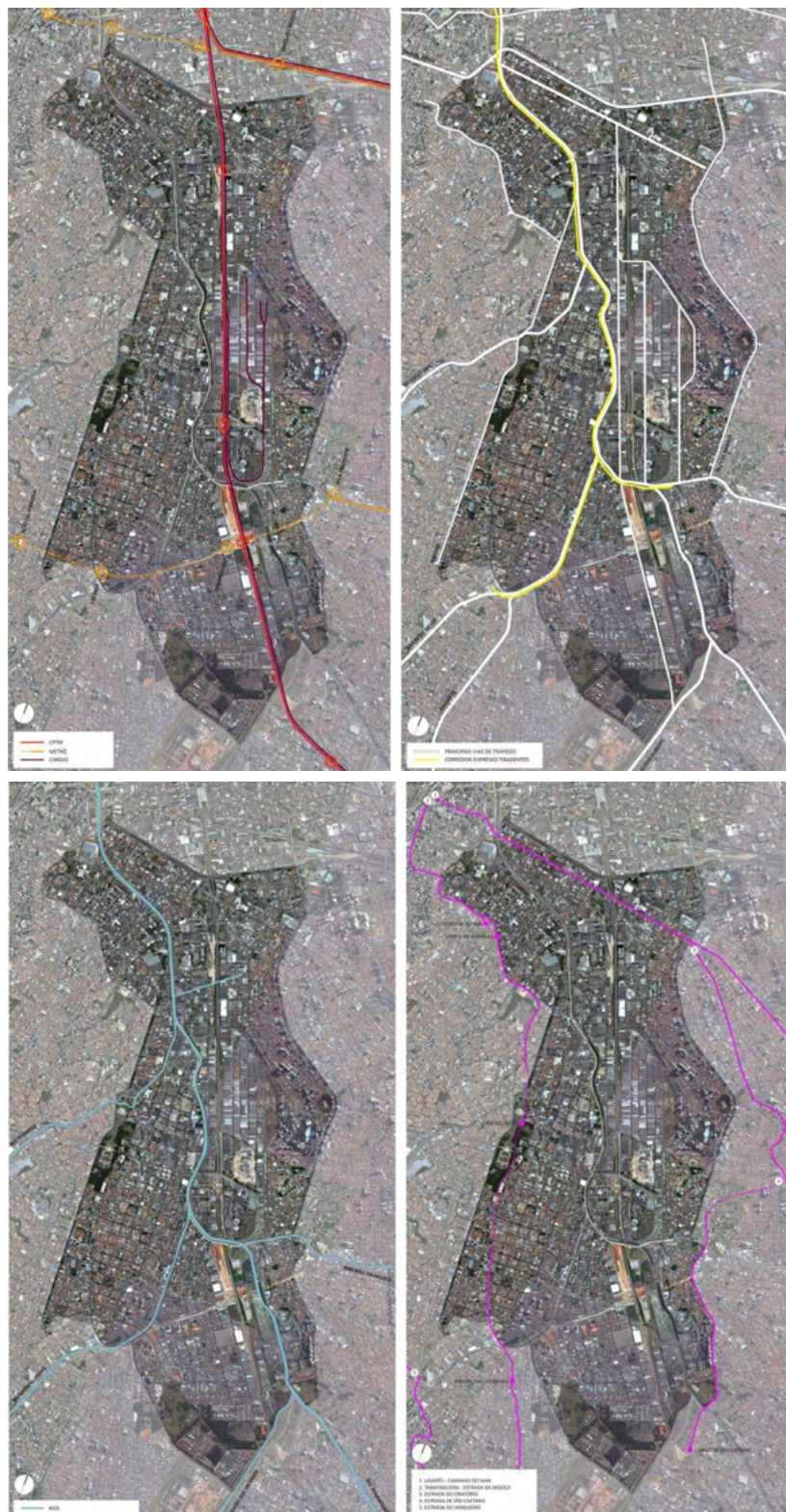
O documento se divide em uma análise geral da área correspondente à Operação Urbana e a subdivisão dessa área em cinco setores. A partir disso, faz uma leitura mais aprofundada desses cinco setores do ponto de vista da preservação do patrimônio urbano, arquitetônico, cultural e ambiental. Por fim, apresenta algumas propostas para a preservação do patrimônio cultural. São indicados bens para preservação por meio do tombamento e caminhos históricos que, de acordo com o documento, serão objeto de um plano de proteção ainda em estudo pela Divisão de Preservação do DPH, e a indicação de áreas ou caminhos para registro. Nestes casos, o documento aponta que não haverá proteção por tombamento, mas que qualquer intervenção deverá ser precedida pela realização de pesquisas históricas, levantamento documental, registros gráficos e fotográficos, com a supervisão do DPH. No caso dos caminhos históricos, o documento ainda indica que a partir de diagnósticos de cada um dos percursos apontados, serão elaborados parâmetros técnicos que propiciem ou regulem as transformações urbanísticas adequadas aos traçados viários originais, principalmente aos edifícios que margeiam esses traçados.⁴³⁹ Essa indicação de caminhos, portanto, é uma indicação de alto impacto num plano urbanístico, e, por isto, é de se imaginar que teria implicações na proposta urbanística apresentada para a OUC Bairros do Tamanduateí.

Anexo ao documento consta uma lista com todas as resoluções incidentes na área da Operação Urbana; uma série de mapas indicando os bens protegidos e os que estão com estudo de tombamento em aberto, junto dos bens que o estudo indica a preservação; tabelas contendo essas mesmas informações; e fichas dos bens indicados para preservação pelo documento.⁴⁴⁰ Como será visto, o documento retoma uma visão mais ampla

438. SÃO PAULO (cidade). *Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 2013.

439. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.61.

440. As listas/tabelas desenvolvidas pelo estudo, assim como as fichas de bens indicados para preservação, constam anexas a essa dissertação, uma vez que representam extenso, porém importante material para a compreensão da dimensão do patrimônio cultural incluído no perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí.



Mapas 35, 36, 37 e 38: Mapas indicando, respectivamente da esquerda para a direita, transporte sobre trilhos (vermelho), principais vias (branco e amarelo), principais rios e córregos (azul) e caminhos históricos (magenta).
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013

do patrimônio cultural do que a apresentada no relatório desenvolvido pela segunda equipe de consultoria do Consórcio CMVC, se aproximando mais da abordagem presente no relatório desenvolvido por Marly Rodrigues.

Inicialmente, o documento apresenta um reconhecimento geral do perímetro,⁴⁴¹ indicando que foram consultadas diversas fontes para a definição das paisagens, conjuntos urbanos e edifícios que deveriam ser efetivamente preservados. Essas fontes são as mesmas analisadas no primeiro capítulo dessa dissertação.⁴⁴² A estruturação do território foi analisada a partir de alguns eixos essenciais para a sua compreensão: o sistema hídrico, os caminhos históricos que ligavam vilas e núcleos urbanos anteriores ao século XX,⁴⁴³ as ferrovias e as principais vias que cortam o perímetro. Com base nesses elementos e na análise das fontes, a área de estudo foi dividida em cinco subáreas denominadas: Cambuci; Mooca Histórica (I e II); Parque da Mooca; Ipiranga; e Vila Carioca, permitindo assim distinguir suas conformações urbanas distintas.

De forma geral, o documento identifica, em especial nos eixos ferroviários dos setores Mooca Histórica e Parque da Mooca, a presença de edificações e conjuntos urbanos de grande valor histórico, remanescentes significativos e que devem ser protegidos, permitindo a preservação da memória industrial e operária. Assim, é mantido o enfoque no patrimônio industrial, principalmente daquele localizado no bairro da Mooca. No entanto, diferentemente do que foi apontado no relatório desenvolvido pelos arquitetos Helena Ayoub e Júlio Katinsky, o documento desenvolvido pelo DPH indica que o patrimônio industrial vai além dos espaços produtivos em si, incluindo outros espaços vinculados ao universo da produção, como armazéns, chaminés, ferrovias, vilas operárias e de trabalhadores, suas formas de lazer, religiosas e de transporte, englobando várias manifestações urbanas que oferecem suporte material à vida cotidiana de um lugar voltado para a produção industrial.⁴⁴⁴

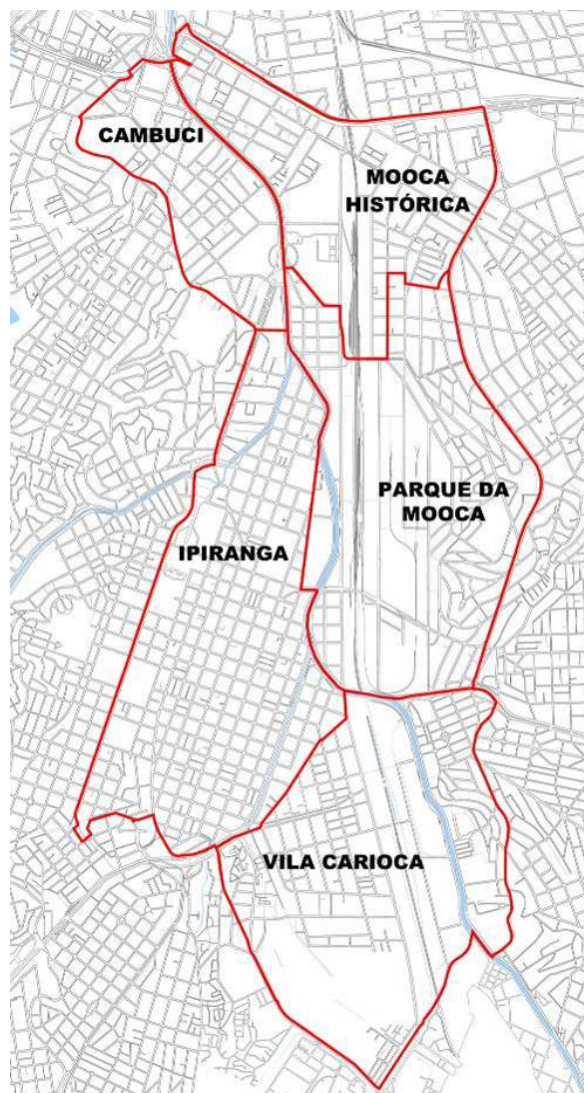
Na parcela sul do perímetro, a Vila Carioca também representa um bairro de origem operária, embora de ocupação mais recente e atrelada à

441. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.4.

442. Os inventários desenvolvidos pela COGEP e DPH ao longo da década de 1970 e os IGEPACs Liberdade, Cambuci e Ipiranga.

443. São destacados três principais eixos: a Rua Lavapés, como parte do Caminho para Santos, a Rua Da Mooca, como parte do caminho que partia do centro da cidade para leste, e a Rua do Oratório, que ligava o bairro da Mooca à Vila Prudente, quando esta ainda se encontrava isolada da mancha urbana.

444. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.9.



Mapa 39: Setores de subdivisão da área, conforme apontado no documento.
Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013.

indústria automobilística nos municípios do ABC paulista.⁴⁴⁵ O documento do DPH destaca como características marcantes da ocupação a mescla entre os grandes conjuntos contínuos de galpões industriais, agrupamentos de casas térreas e pequenos sobrados, circundados por áreas de ocupação mais esparsa. Localizados mais a leste, os setores do Cambuci e do Ipiranga ganham destaque no documento por conta dos vestígios urbanos do antigo Caminho para o Mar. O documento ainda aponta para a relevância do Parque e Monumento à Independência, localizado no setor Ipiranga, representante de um momento histórico do século XIX de interesse nacional.

A análise de cada um dos setores apresenta o histórico de formação particular de suas áreas e as suas características atuais. Nesse processo,

445. Idem, ibidem, p.10.

são destacados os principais elementos de interesse para preservação, seja pela relação que apresentam com esse histórico de ocupação, seja pela relevância na paisagem desses bairros.

O setor Mooca Histórica foi subdividido em duas áreas: Mooca I e Mooca II, separadas pela ferrovia.⁴⁴⁶ O trecho Mooca I corresponde à porção situada à leste da ferrovia, e o trecho Mooca II corresponde à porção localizada à oeste da ferrovia. O segmento Mooca I é caracterizado por uma tipologia de ocupação baixa, apresentando no geral casas térreas ou de dois pavimentos, poucos galpões industriais e algum comércio, cuja maior concentração se encontra na própria Rua da Mooca. O documento chama a atenção para a presença de edificações industriais localizadas nesta área: as edificações da Fábrica Labor, dos Armazéns Gerais Piratininga, da Companhia Antarctica Paulista e os antigos galpões ferroviários localizados ao longo da estrada de ferro, todos já tombados.⁴⁴⁷ É especificada ainda a singular presença de vilas operárias de meio de quadra nesse subsetor, principalmente na sua parcela mais ao norte. Conforme visto no primeiro capítulo dessa dissertação, algumas vilas já haviam sido reconhecidas na década de 1970 como possíveis objetos de preservação pelo inventário *Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste*.⁴⁴⁸

No subsetor Mooca II são destacados mais algumas edificações industriais já tombadas, como os galpões localizados no entorno da Estação da Mooca, situados entre a Rua Borges de Figueiredo e a ferrovia, o conjunto de bens relacionado ao antigo Cotonifício Crespi, além de duas vilas, também identificadas pelo inventário *Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste*: a Vila Hippias e a Vila dos Bancários. Conforme indicado pelo documento, ambas ainda apresentavam conjuntos homogêneos em termo de integridade das fachadas, ainda que com visíveis modificações. É citada ainda uma outra pequena vila, localizada próxima à Vila dos Bancários e à Igreja de São Rafael, outro ponto considerado de referência no subsetor.

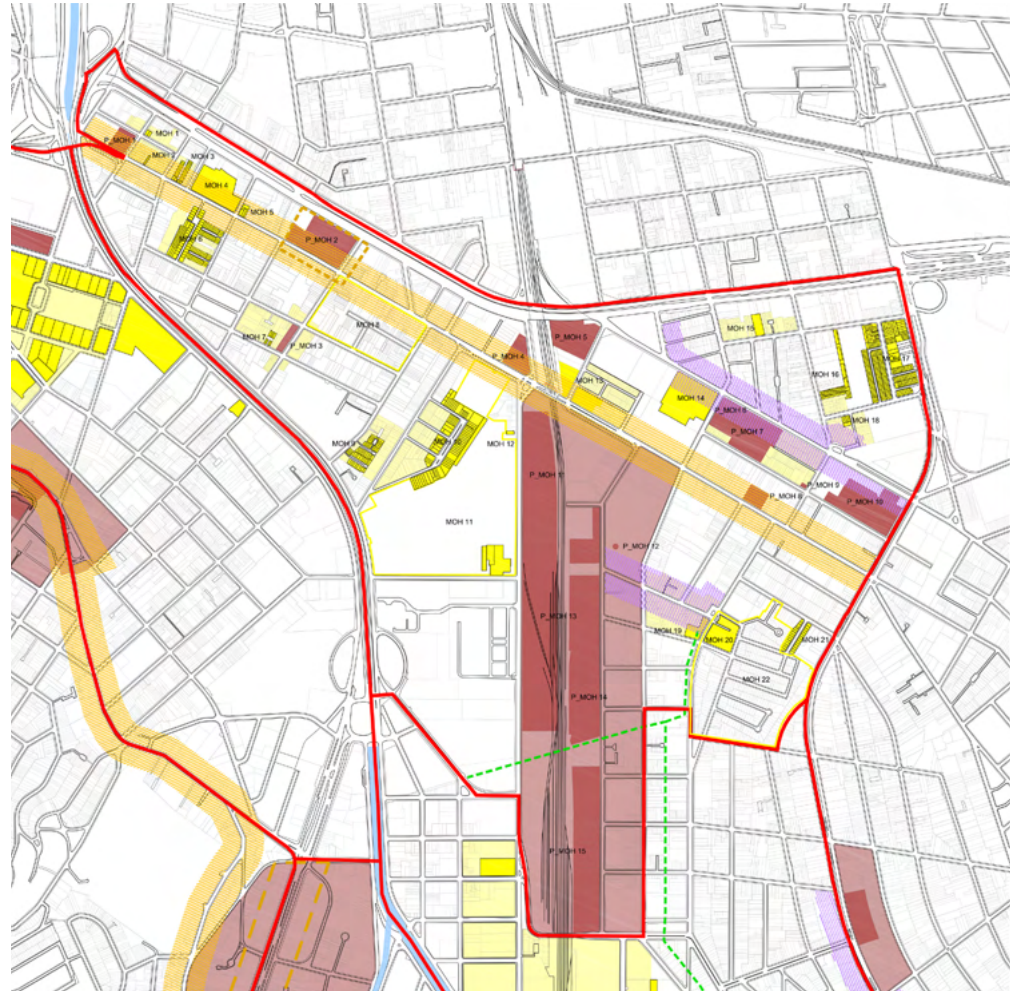
Todos os bens citados são apresentados em um mapa específico do setor. Aqueles que ainda não estavam tombados ou em via de tombamento na época da elaboração do documento foram indicados como de interesse de preservação (indicados em amarelo intenso).⁴⁴⁹ Além das vilas citadas

446. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.18.

447. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.21.

448. SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste*, 1978b.

449. Os bens protegidos e suas respectivas áreas envoltórias são indicados nos mapas pela cor vermelha. Vermelho mais intenso para os bens, e mais claro para as áreas envoltórias.



0 50 100 250m 500m

- Limites da operação urbana e subáreas
- Hidrografia
- Passarelas, pontes, viadutos e túneis
- Linha de transmissão de energia e alta tensão

- Bens culturais protegidos por legislação específica**
- Bens protegidos
- Área envoltória protegida por controle de ocupação
- Área envoltória IPHAN
- Área envoltória CONDEPHAAT

- Proposta de proteção**
- Bens a proteger por legislação específica
- Perímetro a proteger
- Áreas envoltórias indicadas para controle de ocupação
- Caminhos históricos e urbanos a proteger por meio de projeto de valorização
- Áreas ou caminhos a proteger por meio de registro

Mapa 40: Mapa do setor Mooca Histórica com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013 (Anexo II).

no texto, o mapa também apresenta outros bens que foram indicados pelo estudo para salvaguarda. Entre os 22 bens indicados para preservação, constam dez vilas ou conjuntos de casas, duas casas isoladas, dois edifícios escolares, duas igrejas e as vilas residenciais localizadas em seus entornos, dois conjuntos de sobrados de uso comercial ou de uso misto, quatro conjuntos industriais e uma subestação de distribuição de energia.⁴⁵⁰ Também são indicados perímetros a serem protegidos (indicados por uma linha amarela); áreas envoltórias para controle de ocupação no entorno dos bens indicados para preservação, ou mesmo daqueles já tombados que não possuem área envoltória, quando julgado pertinente (indicadas em amarelo claro); caminhos históricos a proteger por meio de projeto de valorização (indicados por hachura laranja); e áreas ou caminhos a proteger por meio de registro (indicados por hachuras roxas).

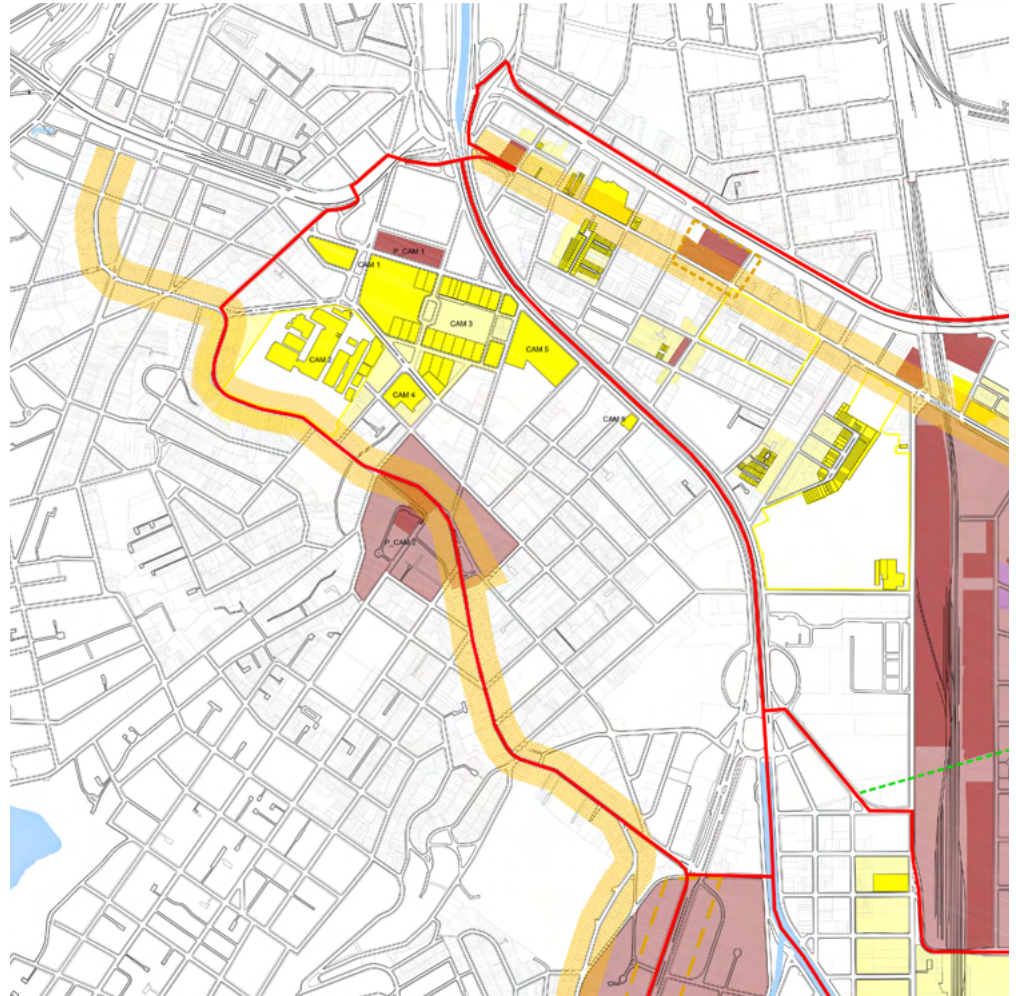
A diversidade de bens indicados para a preservação – vilas e residências, escolas, igrejas, sobrados comerciais e edifícios industriais – já apontavam para uma abordagem mais ampla do patrimônio do que aquela indicada pelo segundo relatório desenvolvido pelo Consórcio CMVC. Ainda que o texto do documento apresente um enfoque nos bens atrelados à ocupação industrial histórica dessa região, o patrimônio industrial identificado é ampliado para além dos edifícios dedicados à produção industrial, abordando os edifícios que deram e dão suporte às atividades cotidianas daqueles que habitaram e habitam a região.

No setor Cambuci é destacada⁴⁵¹ a relevância do caminho histórico em direção a Santos, o “Caminho do Mar”, hoje representados pelas ruas da Glória, Lavapés e Avenida Independência. A área originalmente ocupada por chácaras passou por um processo de intensificação da sua ocupação nas duas últimas décadas do século XIX, após a implantação da Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (São Paulo *Railway*). A partir de então, o caminho vai perdendo sua importância como rota para o litoral. Por se tratar de uma área de várzea, e, portanto, com o custo de terra menor, a ocupação da parcela central desse setor se caracteriza pela implantação de casas simples, dispostas em um trecho de arruamento ortogonal.

Na parcela localizada mais ao norte, a ocupação de caracterizou pela instalação de indústrias no começo do século XX, resultando nas grandes gle-

450. Todas as fichas dos bens a proteger indicados pelo estudo do DPH constam como anexo dessa dissertação, assim como as tabelas.

451. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p. 28.



0 50 100 250m 500m

- Limites da operação urbana e subáreas
- Hidrografia
- Passarelas, pontes, viadutos e túneis
- Linha de transmissão de energia e alta tensão

- Bens culturais protegidos por legislação específica**
- Bens protegidos
- Área envoltória protegida por controle de ocupação
- Área envoltória IPHAN
- Área envoltória CONDEPHAAT

- Proposta de proteção**
- Bens a proteger por legislação específica
- Perímetro a proteger
- Áreas envoltórias indicadas para controle de ocupação
- Caminhos históricos e urbanos a proteger por meio de projeto de valorização
- Áreas ou caminhos a proteger por meio de registro

Mapa 41: Mapa do setor Cambuci com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013 (Anexo II).

bas características dessa área. O documento destaca a ocupação conhecida como Oficinas do Cambuci, localizada na Rua do Lavapés, que conforme já apresentado no primeiro capítulo dessa dissertação, foi demolida em 2014.⁴⁵² O documento também aponta o casario localizado no lado oposto da Rua do Lavapés como de significativo interesse de preservação, indicando que este deveria receber especial atenção, uma vez que margeiam, delimitam e reafirmam o traçado do caminho histórico em direção a Santos.⁴⁵³ Nesse trecho localizado mais ao norte o documento dá destaque também para a edificação que abrigou a antiga loja da Mesbla, o Conjunto Residencial Várzea do Carmo (antigo IAPI), e os edifícios institucionais localizados em seu entorno. Conforme visto no primeiro capítulo, todos os esses bens estavam incluídos no IGEPAC-Cambuci, e foram tombados em 2017.⁴⁵⁴

É possível observar que as indicações de preservação do documento estão concentradas na parcela norte do setor Cambuci. Com exceção do conjunto de galpões da Oficina Cambuci, que foi demolido antes de sua preservação, todos os bens indicados foram protegidos posteriormente a partir do IGEPAC-Cambuci. É interessante notar também que o mapa apresentado no documento representa uma ampliação da extensão a se preservar do caminho histórico do mar, estendendo esse até quase chegar ao Parque da Independência, e a sua continuação ao sul do parque.

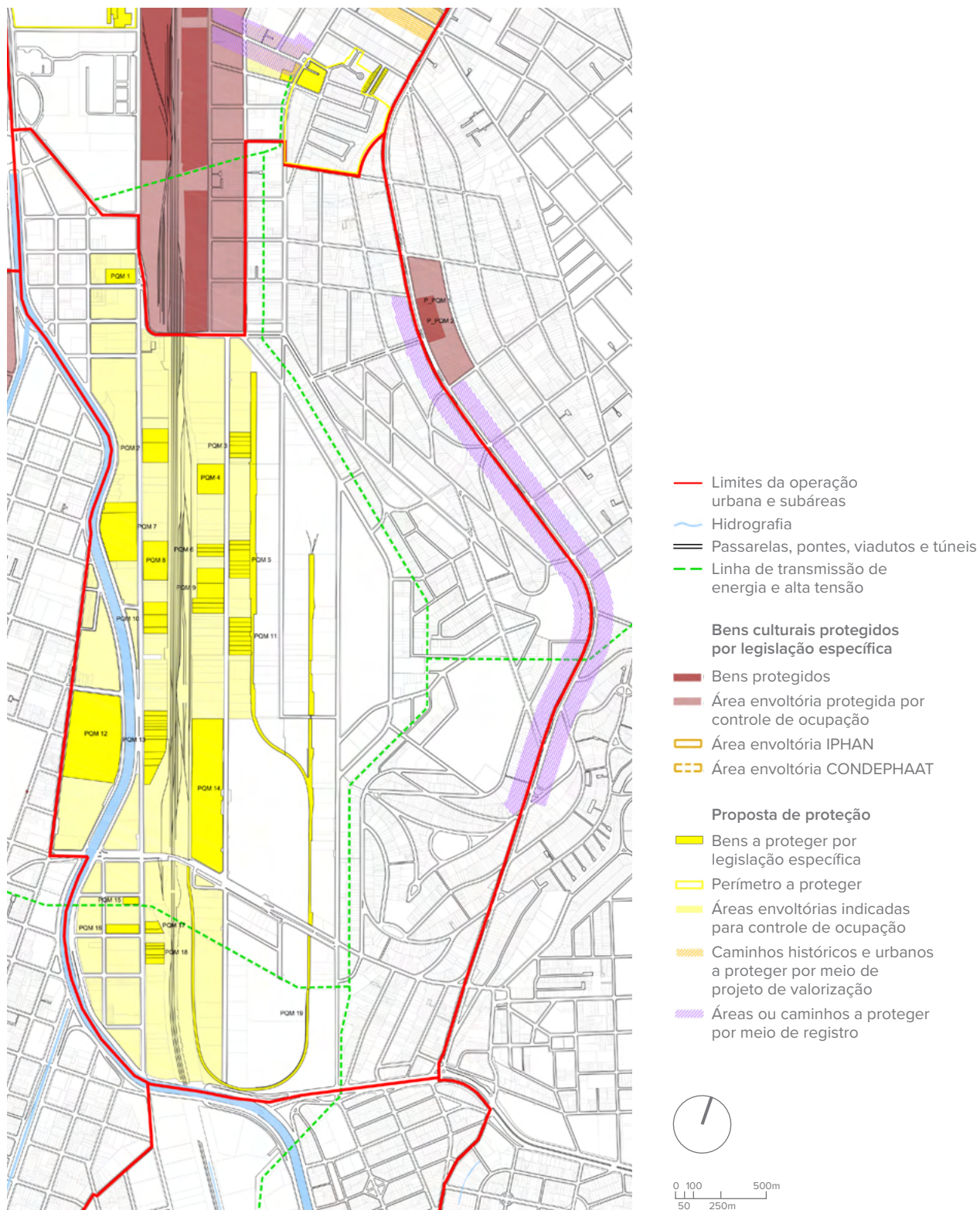
O setor Parque da Mooca inclui em seu perímetro, a leste da ferrovia, o distrito que dá nome ao setor. O projeto de planejamento do bairro data de 1922, de autoria de Jorge de Macedo Vieira, e apresenta um desenho que incorpora noções de funcionalidade e zoneamento.⁴⁵⁵ Próximo à ferrovia, na área mais plana, está localizada a ocupação industrial, onde ramais ferroviários acessam as longas quadras dispostas paralelamente ao eixo ferroviário. No entorno dessa ocupação predominantemente industrial foram propostas e construídas vilas operárias e residências de padrão mais baixo destinadas a atender a demanda de moradia dos trabalhadores do parque industrial ali instalado. Na medida em que o arruamento se distancia da ferrovia, o padrão residencial vai se alterando, até chegar à Avenida Paes de Barros, que topograficamente se localiza em ponto de destaque nessa paisagem. É ali que foi reservado espaço para os grandes casarões, moradia das famílias abastadas

452. Ver item 1.3.3 O IGEPAC-Cambuci, no primeiro capítulo desta dissertação.

453. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.33.

454. Resolução 44/Conpresp/2017.

455. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit, p. 38.



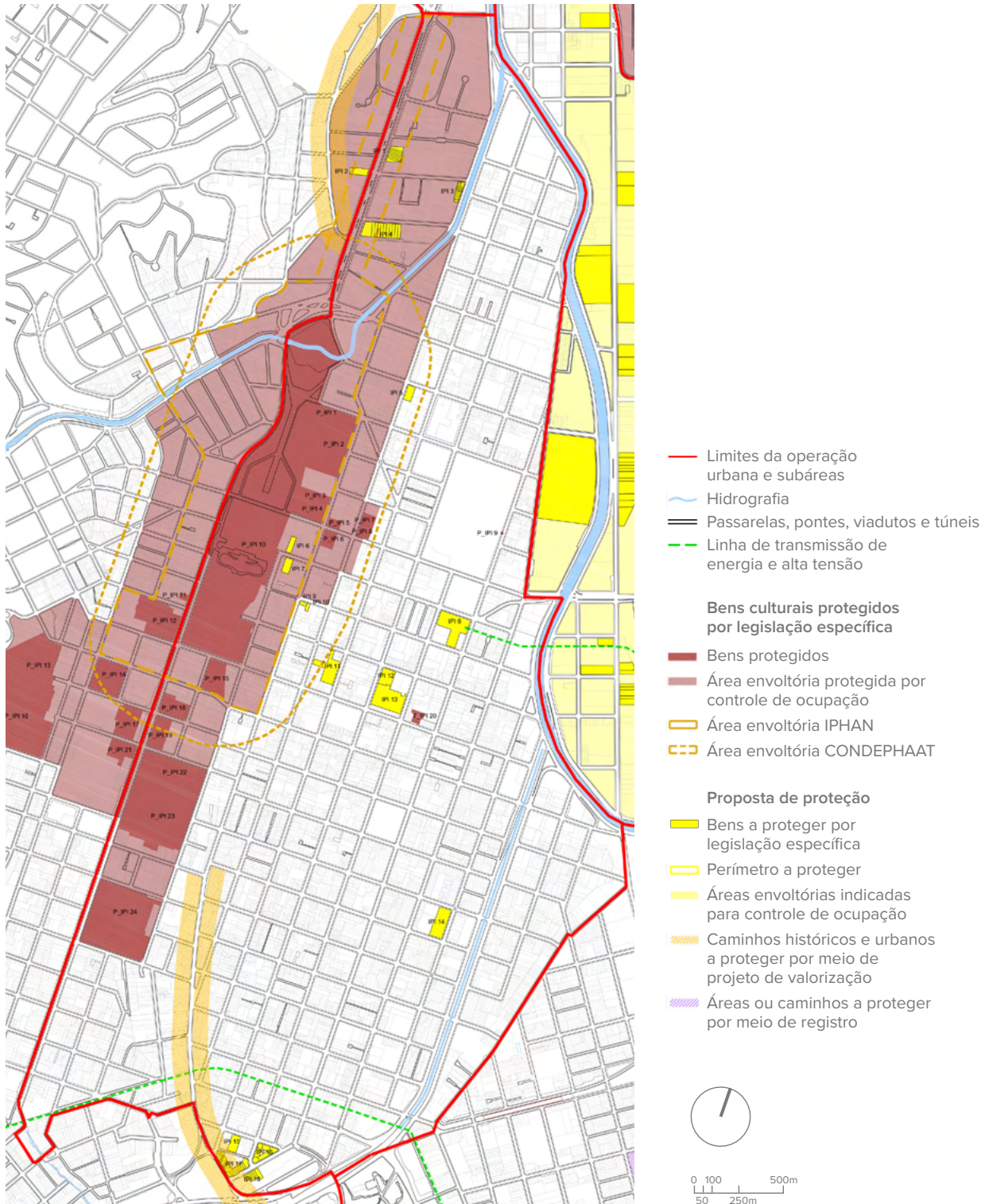
Mapa 42: Mapa do setor Parque da Mooca com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013. (Anexo II)

da região. Nas últimas décadas, estes lotes amplos têm cedido lugar a edifícios verticalizados de uso residencial, transformando a paisagem do bairro. No entanto, o documento não sugere a preservação de nenhum bem localizado nas quadras de ocupação residencial. Há apenas sugestão de proteção por meio de registro do caminho que coincide com um trecho da Avenida Paes de Barros.

A oeste da ferrovia, o perímetro do setor abrange a ocupação industrial localizada entre o Rio Tamanduateí e o eixo ferroviário. Essa área, somada à área de ocupação industrial localizada a leste da ferrovia, engloba todas as 19 indicações do documento de bens para proteção, além da indicação de áreas envoltórias para controle da ocupação. Todas as indicações dizem respeito à edifícios fabris, isolados ou em conjunto, com exceção da ramificação da antiga Estrada de Ferro Santos-Jundiaí, que penetra as quadras industriais localizadas a leste da ferrovia. O patrimônio industrial nesse setor, portanto, se restringe aos edifícios atrelados à produção fabril, da mesma forma que havia sido apontado no relatório apresentado pelo Consórcio CMVC, com exceção da indicação de preservação dos ramais ferroviários. No entanto, se diferencia do relatório pela quantidade de bens indicados e pela indicação de áreas envoltórias para controle da ocupação do entorno, apontando para a intenção de preservação da paisagem particular dessa ocupação industrial, ainda que não sejam apontadas quais seriam as limitações impostas para essas áreas envoltórias. Pode-se especular, no entanto, que esteja relacionado à horizontalidade característica dessa ocupação industrial, assim como possivelmente ao seu parcelamento de solo particular. Portanto, apesar de se aproximar da abordagem do relatório desenvolvido pelo Consórcio pela temática, colocando o patrimônio industrial, essencialmente focado nos espaços produtivos, se distancia ao pensar esse patrimônio não só a partir dos bens individualmente, mas também a partir do conjunto conformado pela somatória desses bens e o rebatimento urbano dessa ocupação.

O setor Ipiranga⁴⁵⁶ reúne duas características comuns a outros setores. Uma delas é a presença do “Caminho do Mar”, que fez com que, até o final do século XIX, o bairro tenha sido considerado apenas como uma região de passagem. O que restou do traçado original do caminho, ao sul do setor, recebeu uma proposta de preservação e valorização por parte do documento. A segunda característica comum aos outros setores é a sua urbanização atrelada ao processo de industrialização da região. Conforme apontado no

456. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p. 44.



Mapa 43: Mapa do setor Ipiranga com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013. (Anexo II)

primeiro capítulo dessa dissertação, a família Jafet teve importante papel na urbanização do bairro, seja pela implantação da indústria de tecelagem S.A. Fiação, Tecelagem e Estamparia Ipiranga Jafet e de residências para as famílias dos operários da empresa, seja pela construção das mansões da família pelo bairro.⁴⁵⁷ O documento também cita a importância da implantação dos institutos assistenciais localizados no bairro para a sua formação.⁴⁵⁸

No entanto, o que ganha maior destaque no documento desenvolvido pelo DPH é a implantação do conjunto composto pelo Museu Paulista, Praça do Monumento e Parque da Independência, todos construídos em homenagem à Proclamação da Independência do Brasil. São destacados outros elementos que compõem o conjunto, como a Casa do Grito, os Jardins Franceses do parque, e o Museu de Zoologia da USP, localizados nas imediações. Todos esses bens já se encontravam protegidos por tombamento. É dado destaque para a importância da manutenção das características uniformes da ocupação ao longo do denominado Eixo Histórico-Urbanístico do Ipiranga, formado pelas Avenidas Dom Pedro I e Nazaré.⁴⁵⁹ Essa indicação será absorvida pelos planos urbanos desenvolvidos pelo consórcio.

Além dos bens já citados, todos já tombados quando o documento foi desenvolvido, o documento também indica aqueles que compunham o IGEPAC Complementar Bairro do Ipiranga. Trata-se de 18 bens, no total, conforme apontado na tabela apresentada anexa ao documento: 12 conjuntos residenciais, 2 religiosos, 4 institucionais e uma subestação de energia. Conforme apontado no primeiro capítulo dessa dissertação, os bens foram tombados em 2015.⁴⁶⁰

Por fim, o documento trata do setor Vila Carioca/Vila Prudente.⁴⁶¹ A urbanização deste setor está atrelada a implantação do núcleo central da Vila Prudente, no final do século XIX, a leste do setor, e sua posterior ocupação a partir dos anos 1920.⁴⁶² A área correspondente ao setor, no entanto, só seria ocupada ao longo dos anos 1950, a partir da instalação de indústrias nas quadras mais próximas a linha férrea. São justamente essas instalações industriais que são apontadas no mapa desenvolvido pelo documento como de áreas a proteger por meio de registro. No entanto, não há nenhuma explicação a respeito dessas

457. Ver item 1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga, no primeiro capítulo desta dissertação.

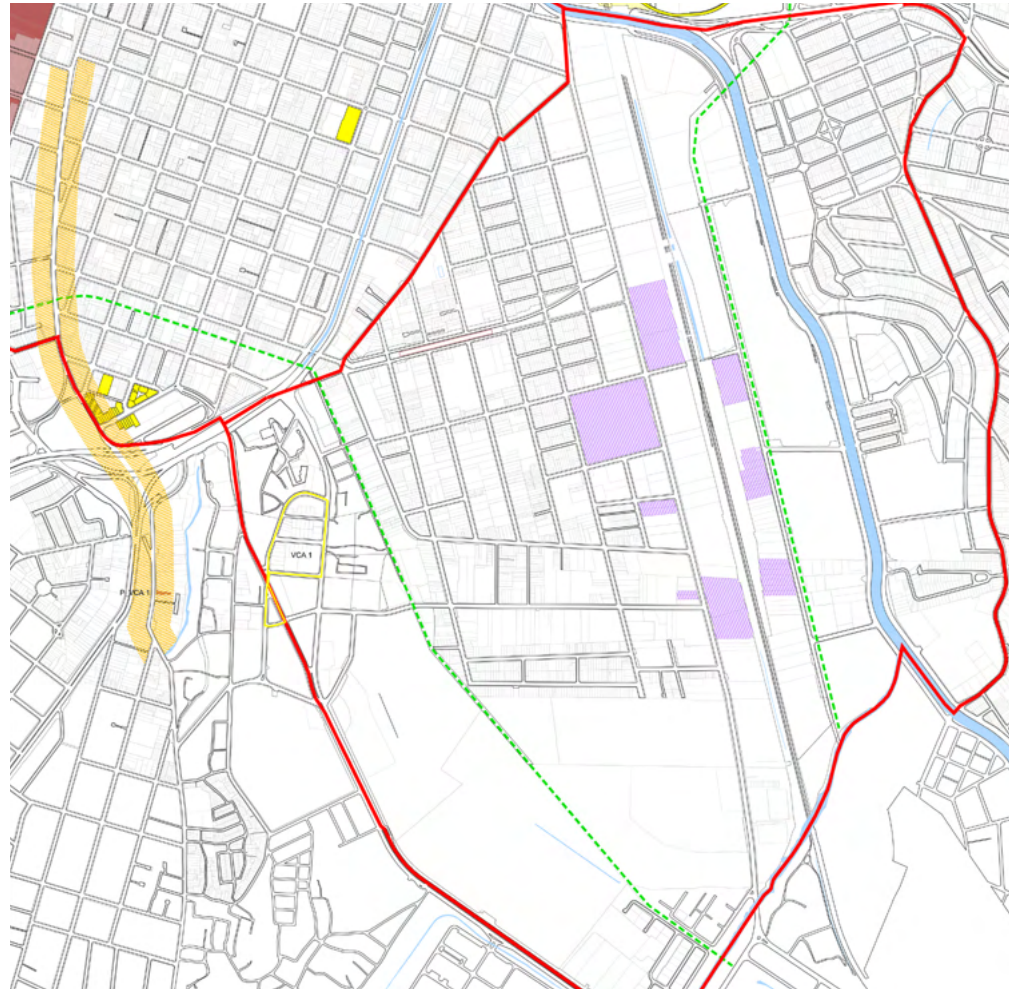
458. Ver item 1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga, no primeiro capítulo desta dissertação.

459. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.49.

460. Ver item 1.3.2 O IGEPAC-Ipiranga, no primeiro capítulo desta dissertação.

461. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.52.

462. Idem, ibidem, p. 53.



0 50 100 250m 500m

- Limites da operação urbana e subáreas
- Hidrografia
- Passarelas, pontes, viadutos e túneis
- Linha de transmissão de energia e alta tensão

- Bens culturais protegidos por legislação específica**
- Bens protegidos
- Área envoltória protegida por controle de ocupação
- Área envoltória IPHAN
- Área envoltória CONDEPHAAT

- Proposta de proteção**
- Bens a proteger por legislação específica
- Perímetro a proteger
- Áreas envoltórias indicadas para controle de ocupação
- Caminhos históricos e urbanos a proteger por meio de projeto de valorização
- Áreas ou caminhos a proteger por meio de registro

Mapa 44: Mapa do setor Vila Carioca/Vila Prudente com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013. (Anexo II)

indicações no texto apresentado pelo documento. O único destaque dentre as edificações industriais apresentado pelo texto é para a fábrica de automóveis Vemag, instalada na região da década de 1940, ocupando impressionantes 1.091.500 metros quadrados a leste da ferrovia. Com a desativação da fábrica na década de 1980, parte de suas instalações cederam lugar para a construção de um enorme shopping center, o Central Plaza Shopping.⁴⁶³ Demolida internamente, os remanescentes da antiga Fábrica Vemag se tornaram objeto de pedido de tombamento no DPH,⁴⁶⁴ no entanto não foi identificada a abertura do processo de tombamento até o presente momento dessa pesquisa.

Assim como pode ser observado em outros setores do perímetro, a presença de indústrias, principalmente de tal porte quanto a Vemag, incentivou a ocupação residencial em seu entorno. A oeste da ferrovia é possível identificar uma significativa parcela do setor ocupada por casas baixas. O documento destaca em particular uma ocupação localizada no extremo oeste do setor, identificada como a Vila Heliópolis, que apresenta um grupo de casas remanescentes do loteamento original. Apesar de indicar a necessidade de pesquisa mais aprofundada, o documento aponta a indicação de preservação tanto dessas casas remanescentes quanto do loteamento em si.⁴⁶⁵

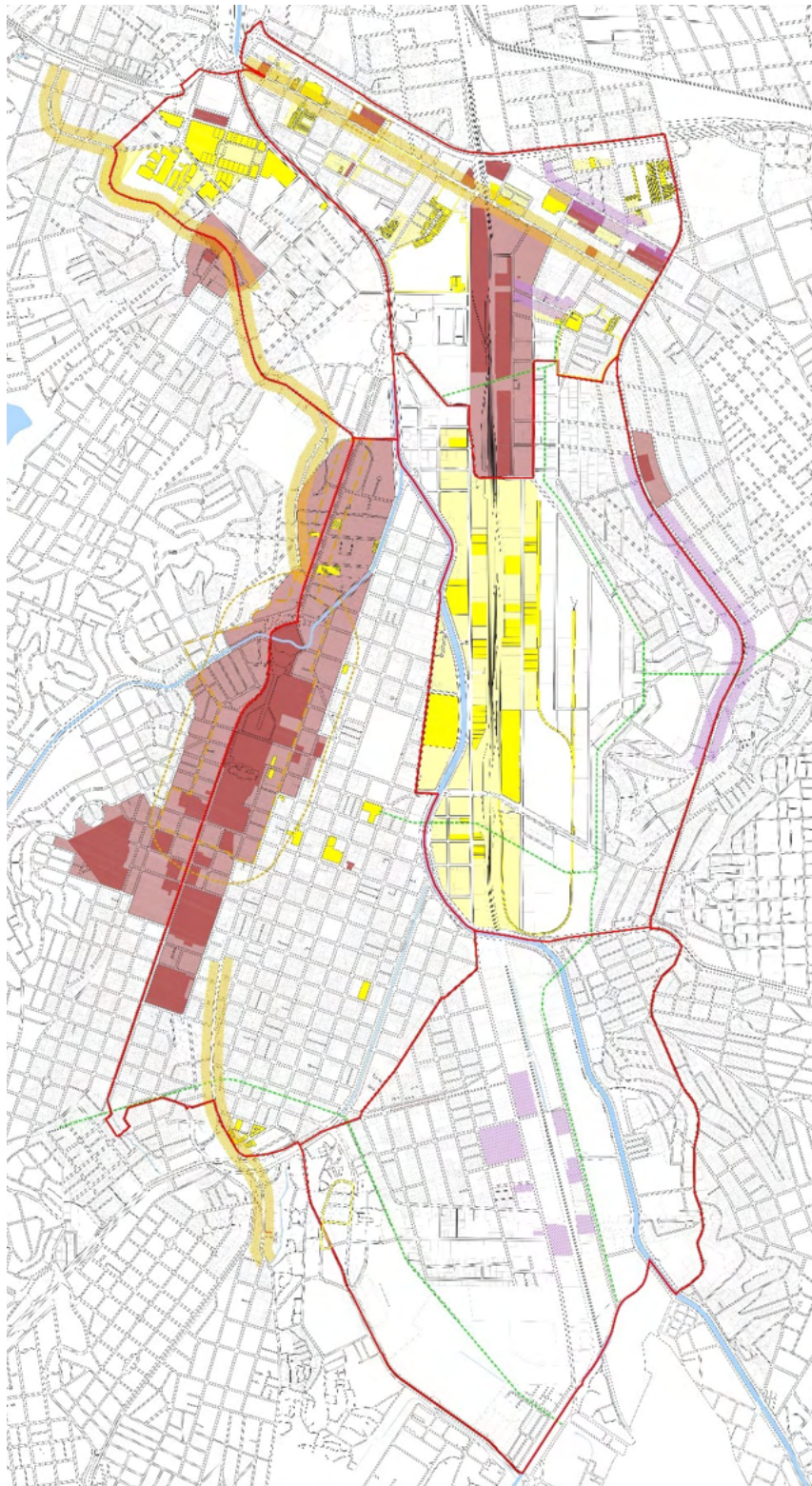
Diferentemente do relatório apresentado pelo consórcio, o documento apresentado pelo DPH em resposta traz uma leitura do território completo da OUC Bairros do Tamanduateí. Não é dado enfoque a apenas a categoria do patrimônio cultural industrial, nem a uma específica área do perímetro, como a dos arredores da linha férrea. A diversidade das características e períodos de ocupação de cada um dos setores é apreendida e considerada na indicação de bens e áreas para preservação. O patrimônio cultural é, portanto, entendido de forma mais ampla e abrangente do que a forma abordada pelo consórcio responsável pela elaboração do projeto urbano.

Apesar de não serem citados diretamente conceitos do patrimônio atrelados a paisagem e ao patrimônio urbano, como foi feito no relatório desenvolvido por Marly Rodrigues, é notável a influência destes no documento apresentado pelo DPH. Também pode-se especular o impacto do conceito do patrimônio ambiental urbano, que apesar de não ser citado diretamente, é conceito estruturador dos inventários realizados pelo DPH na região, sejam aqueles realizados na década de 1970 em parceria com a COGEP, sejam as

463. GARCIA, Glaucia. A história da fábrica da DKW Vemag, 2009.

464. SÃO PAULO (cidade). Processo DPH no. 2010 0.021.661 2, 2010.

465. SÃO PAULO (cidade), 2013, op. cit., p.58



Mapa 45: Mapa de todo o perímetro da operação urbana com indicação de bens protegidos e bens de interesse de preservação
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca, 2013 (Anexo II).

experiências mais recentes, por meio da elaboração dos IGEPACs Ipiranga e Cambuci. A indicação de caminhos para registro, para os quais seriam futuramente desenvolvidos planos que versassem sobre o controle de ocupação no entorno deles; as áreas envoltórias para alguns dos bens indicados para preservação e de vilas e seus traçados urbanos para preservação também demonstram uma leitura urbana do patrimônio inserido na área.

O patrimônio industrial, como era de se esperar, também ganha destaque, uma vez que a ocupação industrial é a principal característica da região, mas sua abordagem extrapola a indicação individual de edifícios fabris de valor excepcional. Praticamente todo o entorno do eixo férreo recebe indicação de algum tipo de preservação. Seja através da identificação de quais edificações devem ser preservadas, seja através da indicação do restante do tecido localizado nas margens da linha férrea como área envoltória das edificações selecionadas. Também merece destaque o fato de as indicações de preservação não estarem concentradas apenas nos edifícios de produção industrial, mas abrangendo também aqueles que deram e dão suporte às relações sociais e cotidianas que se desdobram a partir da ocupação industriais. São indicadas vilas operárias e trabalhadoras, espaços de lazer e religiosos, englobando várias manifestações urbanas que oferecem suporte material à vida cotidiana de um lugar voltado para a produção industrial.

Dessa forma, o DPH aponta para a necessidade de ampliar a visão de patrimônio cultural que estava inicialmente sendo apresentada pelo Consórcio CMVC para o plano a ser desenvolvido. Ainda que mantendo bastante destaque ao patrimônio industrial, recorte de interesse do consórcio para tratar do tema do patrimônio cultural, esse patrimônio industrial é ampliado, tanto por meio da representatividade dos diversos usos decorrentes da ocupação industrial, quanto mediante a compreensão de que esse patrimônio industrial resultava em uma ocupação urbana particular, que deveria ser preservada. Apesar do extenso trabalho apresentado pelo DPH e o esforço de demonstrar a diversidade do patrimônio cultural da região, não se obteve grande rebatimento na abordagem do tema do patrimônio cultural pelo consórcio nos materiais desenvolvidos para o plano urbano, como será visto a seguir.

3.4 O EIA-RIMA: o ambiente urbano e o patrimônio cultural identificados

Conforme citado anteriormente, um dos principais documentos desen-

volvido pelo consórcio vencedor em parceria com a Secretaria de Desenvolvimento Urbano e a SP-Urbanismo foi o Estudo de Impacto Ambiental e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA).⁴⁶⁶ O documento apresentado em 2014, e disponível para consulta no site da prefeitura, está dividido em quatro volumes sendo três para o EIA e um para o RIMA, totalizando cerca de 2000 páginas.

Os estudos do EIA apresentam informações gerais, justificativa e objetivos do empreendimento; compatibilidade da Operação Urbana com planos e legislação urbana existentes; delimitação de área de influência; diagnóstico ambiental, incluindo, dentre os muitos aspectos apresentados, os urbanísticos e do patrimônio cultural; e, por fim, uma breve avaliação dos possíveis impactos ambientais e proposição de medidas mitigadoras ou compensatórias. Trata-se, portanto, de um estudo que identifica o cenário existente na região e analisa brevemente os possíveis impactos da implementação da operação urbana nesse cenário. Dessa forma, o documento não apresenta propostas urbanísticas, que serão apresentadas posteriormente no Plano Urbanístico Estratégico (PUE).

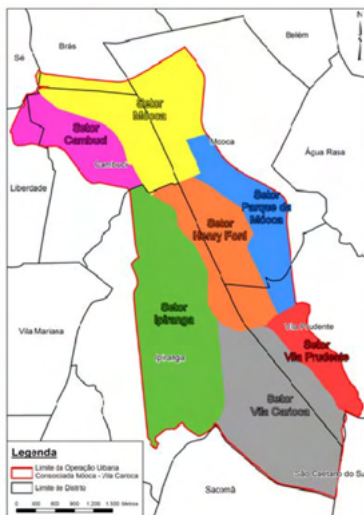
Por se tratar de um documento tão extenso, essa pesquisa focou nas sessões destinadas ao diagnóstico ambiental do meio urbano e do patrimônio cultural. Dessa forma, buscou-se compreender o cenário urbano existente na região e as potencialidades do patrimônio cultural compreendidas pelas equipes responsáveis pelo desenvolvimento do plano urbanístico, e, futuramente, compreender como isso impactou o plano proposto. Serão analisados também os impactos e medidas mitigadoras apontados pelo estudo para esses dois temas destacados: meio urbano e patrimônio cultural.

O relatório RIMA se apresenta basicamente como um resumo de todo o conteúdo apresentado no EIA, se diferenciando por uma breve apresentação das propostas que seriam aprofundadas no PUE. Dessa forma, o enfoque da análise aqui apresentada é o material divulgado nos cadernos do EIA.

3.4.1 O ambiente urbano: identificando a cidade existente

A sessão dedicada aos aspectos urbanísticos aborda as características da região estudada a partir de três principais parâmetros: i) o uso e ocupação do solo, realizada a partir de fotos aéreas e trabalhos de campo realizados em

⁴⁶⁶ SÃO PAULO (cidade). *Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA)*. São Paulo: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, SP-Urbanismo, Consórcio CMVC, 2014a.



Mapa 46: Setores de subdivisão da área, conforme apontado no documento.

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), 2014a.

2012⁴⁶⁷ predominantes em cada uma das quadras inseridas no perímetro; ii) a altura das edificações existentes dentro do perímetro; iii) a paisagem urbana, definida a partir da leitura da equipe sobre os padrões de ocupação da área. Por conta da enorme dimensão da área da operação urbana, o território foi dividido em 7 setores, conforme pode ser observado no Mapa 46.

O EIA-RIMA apresenta uma análise de uso e ocupação do solo detalhada para cada setor definido, além de uma ampliação que incorpora significativa área do entorno do perímetro da operação urbana. Conforme apontado pelo próprio texto,⁴⁶⁸ o que se apresenta no recorte mais amplo é bastante representativo do que se observa nos recortes de cada setor. Para facilitar uma apreensão do todo, serão analisados aqui os textos descritivos de cada um dos setores, porém o mapa apresentado será o do perímetro inteiro.

O Setor Cambuci é predominantemente ocupado por usos mistos, ou seja, comercial, residencial e industrial. O uso industrial, apesar de se fazer presente, é indicado como pouco representativo. Ganha destaque nesse setor os equipamentos institucionais e o conjunto habitacional vertical localizados próximo ao Rio Tamanduateí.⁴⁶⁹

O Setor Mooca agrega diversos tipos de ocupação, abrigando grandes áreas mistas, industriais e áreas comerciais. Os usos industriais, como é comum nessa área, estão concentrados próximos à ferrovia. A ocupação mista e residencial é predominantemente horizontal, porém é possível observar

467. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 390.

468. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 390.

469. Os bens aqui citados (conjunto habitacional e de edifícios institucionais do INSS) podem ser identificados no inventário IGEPAC-Cambuci, analisado no primeiro capítulo dessa dissertação (ver 1.3.3 - O IGEPAC-Cambuci).

uma concentração de uso residencial vertical à leste da ferrovia.⁴⁷⁰

No Setor Parque da Mooca, a ocupação mais presente na paisagem se refere aos usos residenciais, normalmente entremeados por edifícios comerciais e de serviços. Os usos residenciais são representados por condomínios verticais fechados, áreas de ocupação horizontal e áreas mistas. Merecem destaque dois grandes equipamentos de esporte e lazer, o Clube Juventus e o Parque da Mooca. Estão excluídas desse setor área predominantemente industriais.⁴⁷¹

O Setor Henry Ford, no entanto, possui uma relação inversamente proporcional de ocupação industrial, quando comparador ao anterior. Os galpões industriais se referem ao tipo de edificação mais presente neste setor, ocupando quase que sua totalidade, ainda que muitos desses galpões não abriguem atividades industriais propriamente. Uma parcela significativa deles funciona atualmente como área de armazenamento de materiais e como galpões de logística e centros de distribuição. Algumas edificações encontram-se desocupadas.⁴⁷² Merece destaque nesse setor a localização da Favela da Vila Prudente no seu extremo sul, conhecida como a primeira ocupação desse tipo da cidade de São Paulo.

O Setor Ipiranga apresenta extensas áreas ocupadas por usos residenciais, os quais ocorrem em grande medida de forma horizontal, embora seja possível observar alguns pontos e quadras onde o processo de verticalização já iniciado. A ocupação residencial está permeada por usos comerciais e de serviço, como é comum às áreas predominantemente residenciais.⁴⁷³ A leste do setor, é possível observar uma concentração de indústrias, próximo ao Rio Tamanduateí, ocupação comum nessa área da cidade. Já na face oeste do setor, observa-se o conjunto formado pelo Parque e Museu do Ipiranga, além de edifícios que abrigam equipamentos públicos, de educação e saúde.

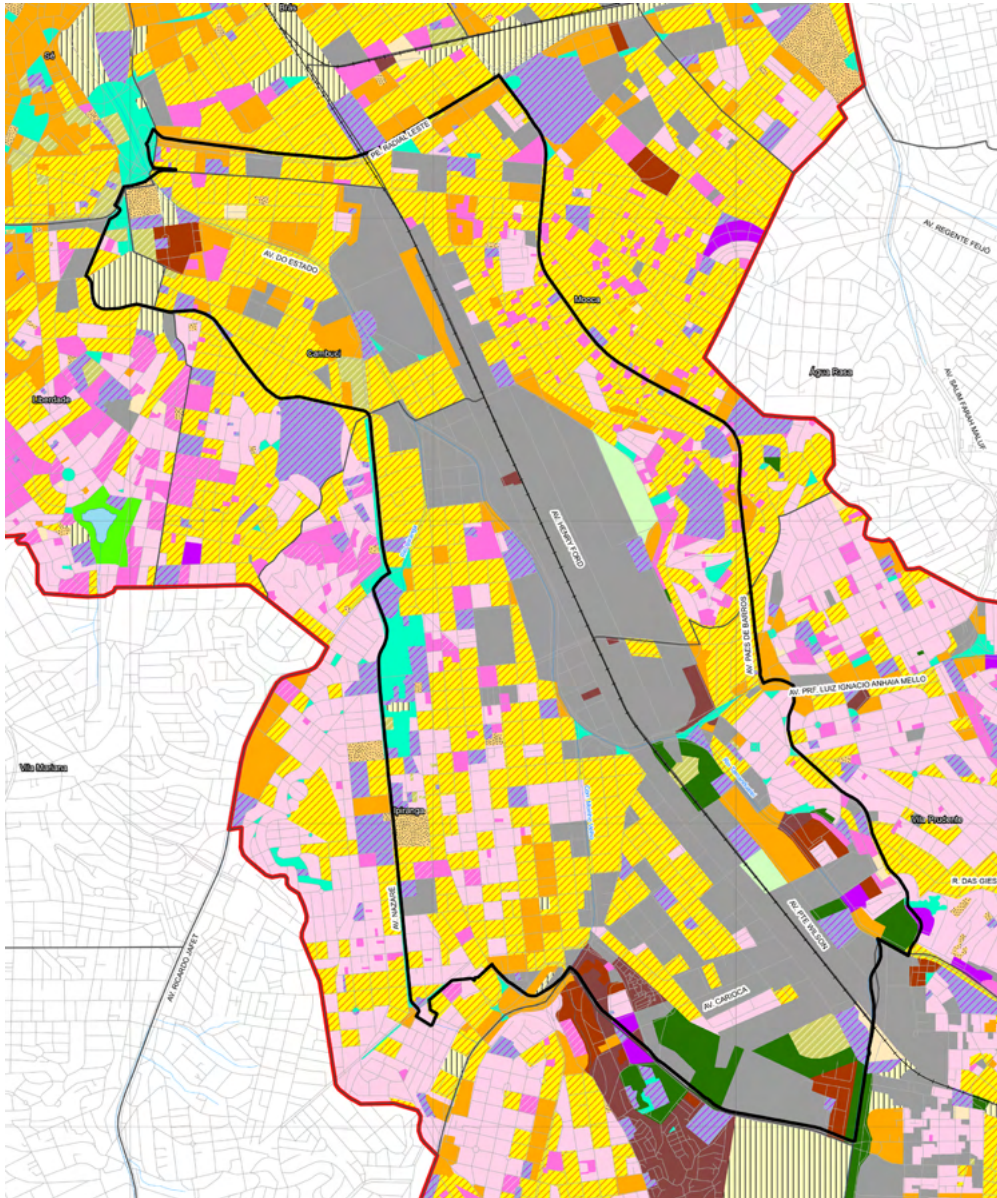
O Setor Vila Prudente apresenta a maior diversidade de usos, com quadras de uso predominantemente industrial, residencial, comercial, misto e de equipamentos públicos. As áreas industriais estão localizadas mais próximas à ferrovia. Há, ainda, uma importante parcela do setor, localizada a norte, que apresenta uso predominantemente residencial horizontal, enquanto mais ao sul é possível observar pontos de ocorrência de uso residencial verticalizado.

470. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 394.

471. Idem, ibidem. p.397.

472. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 400.

473. Idem, ibidem. p. 402.



Classes de Uso e Ocupação do Solo

- | | |
|---|--|
| <p>Uso Predominante Residencial</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial horizontal Residencial vertical Misto horizontal e vertical Condomínio Conjunto habitacional Habituação precária e favela Área em ocupação ou desocupada <p>Uso Predominante Comercial / Serviços</p> <ul style="list-style-type: none"> Comércio, serviço, centro de distribuição e estabelecimento em Construção <p>Uso Predominante Industrial</p> <ul style="list-style-type: none"> Indústria, indústria em construção e área com potencial para empreendimento | <p>Uso Misto</p> <ul style="list-style-type: none"> Residencial, comercial e industrial <p>Equipamentos Sociais, de Serviços e de Infraestrutura</p> <ul style="list-style-type: none"> Educação, saúde, esporte, lazer, cultura Institucional Infraestrutura Especial Praça e área verde urbana Parque <p>Usos Não Urbanos</p> <ul style="list-style-type: none"> Mata, capoeira e vegetação antrópica Solo exposto |
|---|--|

Legenda

- Operação Urbana Consorciada Mooca-Vila Carioca
- Área de Influência Direta (AID) para o Meio Socioeconômico

Convencões Cartográficas

- Rede hidrográfica
- Corpo-d'água
- Rede viária
- Ferrovia
- Limite de Distrito

Mapa 47: Mapa de uso e ocupação do solo
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), 2014a.

O Setor Vila Carioca apresenta uma gama bastante grande de usos do solo. A leste da ferrovia, pode-se observar quadras de uso predominantemente industrial, além de um grande shopping center. A leste da ferrovia, a ocupação de indústrias, característica da região, se mantém. Conforme se distancia da ferrovia, é possível observar ocupação residencial horizontal, entremeada de atividades comerciais e de serviços

O mapa desenvolvido sobre o uso e ocupação do solo na área inserida nos limites da operação urbana apresenta o uso predominante em cada uma das quadras. Deixando de focar em cada um dos setores individualmente, e considerando o perímetro toda da operação urbana, o que se pode observar é uma intensa presença de indústrias acompanhando o eixo ferroviário por toda a extensão da área. Essa ocupação se expande transversalmente por mais ou menos quadras a este eixo nos diferentes momentos da ferrovia. Ao se afastar dos trilhos, as quadras apresentam predominantemente uso misto (comercial, residencial e industrial), com algumas exceções. O bairro do Ipiranga, à oeste da linha férrea, e o bairro da Mooca, à leste, apresentam ainda algumas quadras de uso predominantemente residencial e, principalmente na Mooca, é possível identificar uso residencial verticalizado.⁴⁷⁴

Essa análise é importante para confirmar algumas características da região. A primeira é que a ocupação industrial histórica ao longo do eixo da ferrovia continua presente até os dias atuais, preservando esse aspecto histórico da ocupação e paisagem dessa região da cidade. Em segundo lugar é que não se trata de uma região ocupada exclusivamente por indústrias, e que as quadras mais distantes da ferrovia guardam diversidade de usos e, portanto, relações sociais e culturais. Por fim, é possível perceber que a verticalização da área ainda é baixa, sendo mais concentrada no bairro da Mooca, a leste da ferrovia, e que, portanto, a região ainda não passou por transformações drásticas, como é comum na atuação do mercado imobiliário pela cidade. Referente à altura das edificações, será apresentado mapa específico para o tema a seguir.

O relatório ainda apresenta a porcentagem de incidência de alguns dos usos e ocupação do solo da área toda.⁴⁷⁵ É indicado que a maior incidência é de uso misto – residencial, comércio e serviços –, correspondente a 20,67% do total do território, com destaque para os setores Cambuci e Ipiranga. O uso exclusivamente residencial engloba 3,93% da área total. As de uso

474. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 379.

475. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit. p. 417.

misto envolvendo uso comercial, serviço e industrial abarcam 8,52% do território. As áreas exclusivamente industriais representam 3,60% do total, e as áreas ocupadas por centros de distribuição, depósito e transportadoras, associados ao uso industrial e comumente ocupando antigos edifícios fabris, correspondem à 5,82% do território. Juntas, essas duas últimas categorias somam 9,42% da área total. Demonstrando que o uso industrial e usos diretamente atrelados a ele ainda se fazem bastante presentes na região. As áreas desativadas, relacionadas sobretudo a antigas edificações industriais, representam 3,63% da área, contradizendo o discurso comum de que as áreas industriais estão esvaziadas.

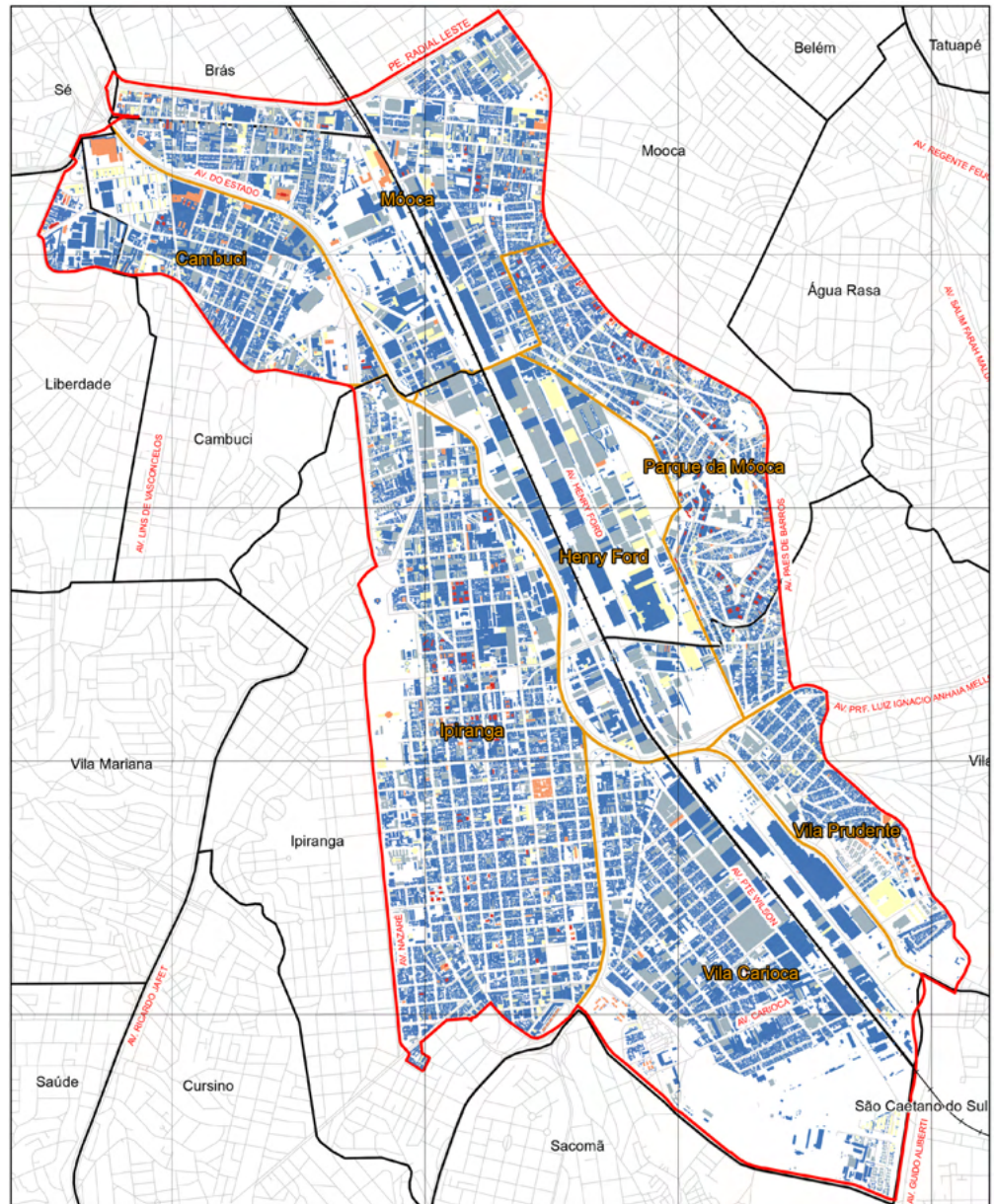
Ainda sobre os aspectos urbanísticos da área, o estudo apresenta um levantamento da altura das edificações inseridas no perímetro.⁴⁷⁶ Como pode ser observado no Mapa 48, as ocupações horizontais, com até sete metros de altura (representadas na cor azul mais escuro) ocorrem abundantemente em todo o território da operação urbana. As edificações entre sete e doze metros de altura (representadas na cor azul claro) se localizam também de forma concentrada em pontos do Setor Vila Carioca, além de diversos pontos dos Setores Parque da Mooca, Vila Prudente e Ipiranga.

Na medida em que aumentam a altura das edificações diminuem-se proporcionalmente a quantidade de glebas que as contêm, assim, observa-se que as edificações com altura entre 12 e 20, 20 a 45 e 45 a 90 metros, ocorrem de forma menos representativa, do que aquelas mencionadas anteriormente de até 12 metros de altura. As edificações de 12 a 45 metros de altura ocorrem em vários locais, como ao norte do Setor Cambuci, a leste do Setor Parque da Mooca, ao sul do Setor Vila Prudente e Vila Carioca, bem como dispersamente pelo Setor Ipiranga. As edificações de altura entre 45 e 90 metros correspondem, usualmente, aos edifícios residenciais mais recentes e aparecem em baixa incidência. Ocorrem, sobretudo, de forma dispersa, no Setor Ipiranga, Parque da Mooca, Mooca, Cambuci e Vila Prudente, estando ausentes nos setores Henry Ford e Vila Carioca.

Esse processo de verticalização, se assim pode ser chamado, é incipiente e recente. Eduardo Nobre⁴⁷⁷ aponta que essa verticalização está atrelada com a saída de parte das indústrias originalmente localizadas na área a partir

476. Para a determinação da altura dos edifícios, foi considerado que cada andar representa 3 metros de altura.

477. NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. Entre a aprovação total e a renovação de mercado: os conflitos no bairro da Mooca no início do século XXI, 2014.



Altura das Edificações

- De 0 a 7 Metros
- De 7 a 12 Metros
- De 12 a 20 Metros
- De 20 a 45 Metros
- de 45 a 90 Metros

Legenda

- Área Diretamente Afetada (ADA) -
Operação Urbana Consorciada
Mooca-Vila Carioca
- Limite de Subsetor

Mapa 48: Mapa de altura das edificações

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), 2014a.

da década de 1990, e acentuada na década seguinte, com a diminuição das áreas definidas como estritamente industriais pelo zoneamento municipal. A partir de 2004, a Lei de Uso e Ocupação do Solo também estabeleceu usos mistos para as zonas industriais, com maior possibilidade de adensamento, indicando intenção de transformação dessas áreas. Conforme apurado por Michelly Lima Reina e Francisco de Assis Comarú,⁴⁷⁸ dados apresentados pela Embraesp⁴⁷⁹ referente à ocupação do bairro da Mooca demonstram que a área construída referente à imóveis residenciais verticais aumentou cerca de 133% entre os anos de 1991 e 2010, enquanto a área de imóveis residenciais horizontais diminuiu 0,5% no mesmo período. É observada também diminuição da área construída de uso industrial em 27%, indicando uma possível transformação desses espaços em áreas residenciais.

É possível observar, portanto, que a área abrangida pela operação urbana ainda não passou por intenso processo de verticalização, apesar de pontualmente já se apresentar em alguns dos setores. Esse processo, no entanto, deve ser intensificado com a implementação da Operação Urbana em questão. Em diversos dos documentos referentes ao desenvolvimento da Operação Urbana analisados por essa pesquisa apontam a preservação da paisagem urbana como um de seus objetivos, principalmente quando o tema do patrimônio cultural é abordado. Dessa forma, seria de se esperar que o plano urbano apresentasse proposta de manutenção desse baixo gabarito característico da região. No entanto, como será visto adiante, essa não é a abordagem em parte dos setores do perímetro.

Por fim, a sessão dedicada aos aspectos urbanísticos aborda a paisagem urbana existente.⁴⁸⁰ Inicialmente o texto apresenta diferentes conceitos de paisagem urbana que nortearam a análise apresentada pelo EIA-RIMA. Inicialmente é citada a Lei Municipal nº 14.223/2006, que dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do município. Se acordo com a legislação municipal:

(...) considera-se paisagem urbana o espaço aéreo e a superfície externa de qualquer elemento natural ou construído, tais como água, fauna, flora, construções, edifícios, anteparos, superfícies aparentes de equipamentos de infraestrutura, de segurança e de veículos automotores, anúncios de qualquer natureza, elementos de sinalização urbana, equipamentos de informação e

478. COMARÚ, Francisco de Assis; REINA, Michelly Lima. Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na Mooca, 2015.

479. Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

480. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 430

comodidade pública e logradouros públicos, visíveis por qualquer observador situado em áreas de uso comum do povo.⁴⁸¹

No entanto, o relatório aponta para uma compreensão mais abrangente da paisagem, entendendo que a ação humana se configura como seu importante fator de construção. Para embasar essa abordagem, cita o autor Milton Santos,⁴⁸² que expõe que a paisagem deve ser lida como um conjunto de formas acumuladas ao longo do tempo, exprimindo as relações entre a sociedade e a natureza em um determinado território. Desse modo, as ações humanas sobre o ambiente ao longo de tempo constituem a paisagem urbana. O texto também cita Kevin Lynch⁴⁸³ para embasar a ideia de que a paisagem urbana, as pessoas e suas atividades são tão importantes quanto suas partes físicas estacionárias. Dessa forma, delimita-se que a paisagem urbana abordada pelo EIA-RIMA é fruto da interação entre a sociedade e o espaço. Segundo Marly Rodrigues e Andrea Tourinho,⁴⁸⁴ desde os anos 1960 os estudos referentes à paisagem urbana de Gordon Cullen e os de imagem da cidade de Kevin Lynch a partir da leitura dos espaços urbanos, influenciavam as análises de cidades tanto no campo do planejamento urbano, quanto no do reconhecimento do patrimônio cultural. As autoras ainda apontavam como a leitura da cidade já vinha sendo enfatizada, desde a década de 1970, nas discussões sobre o patrimônio cultural urbano, como visto no primeiro capítulo desta dissertação.

O relatório aponta em linhas gerais que a linha férrea representa um dos principais elementos estruturantes da paisagem, definindo a ocupação industrial nas suas imediações, com quadras extensas e ocupadas quase que em sua totalidade por galpões. Esse eixo ferroviário também acarreta uma cisão na paisagem. A dificuldade de transposição entre os lados da ferrovia, fragmenta áreas geograficamente próximas em usos e ocupações bem distintos. Num primeiro momento o EIA-RIMA foca apenas nesses dois elementos, a ferrovia e a ocupação industrial, para caracterizar a paisagem urbana de todo o perímetro, deixando de lado outros elementos definidores, como o próprio Rio Tamanduateí e sua várzea, que orientaram a implantação

481. SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006*. Dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo, 2006.

482. SANTOS, Milton. *A natureza do espaço*, 2006. apud. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p.430

483. LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. 2007. apud. SÃO PAULO (cidade), 2014b, Op. cit. p.430

484. RODRIGUES, Marly; TOURINHO, Andrea de Oliveira. *Patrimônio ambiental urbano: uma retomada*, 2016, p 86.

da ferrovia nessa região, além das características particulares de algumas áreas, como a Colina do Ipiranga e sua ocupação particular, por exemplo. São apontadas ainda características e aspectos particulares de cada um dos setores, além de algumas edificações consideradas pontos de referência na paisagem. As análises de cada um dos setores recuperam as informações referentes ao uso e ocupação do solo e a verticalização das edificações inseridas em cada um dos perímetros, como será visto a seguir.

O Setor Cambuci⁴⁸⁵ é caracterizado pelo uso misto residencial, comercial e de serviço e algumas pequenas indústrias, localizadas principalmente ao longo da Avenida do Estado. Apresenta considerável grau de verticalização, principalmente por conta de seus edifícios habitacionais mais recentes. Observa-se um razoável número de áreas verdes, como praças e ruas arborizadas. Destacam-se o edifício antigamente ocupado por uma loja Mesbla e posteriormente por uma igreja evangélica, e que hoje está desocupado, e o conjunto de edifícios formado pelo conjunto habitacional e pelos equipamentos públicos do INSS, localizados na Várzea do Carmo. Como visto no primeiro capítulo dessa dissertação, todos os bens apontados, já estão protegidos pelos tombamentos atrelados ao IGEPAC complementar do Cambuci.⁴⁸⁶

A paisagem do Setor Mooca⁴⁸⁷ é identificada como bastante diversificada. É possível observar edifícios históricos e habitações com características de vilas operárias, bem como condomínios residenciais verticalizados e galpões adaptados para uso comercial. As áreas industriais concentram-se na porção sul deste setor, onde localiza-se a maior parte das intervenções previstas pelo plano urbano para o setor, induzindo uma grande mudança no padrão urbanístico dessa área. É possível compreender, então, que apesar de apontar a ocupação industrial como parte fundamental da identidade e da paisagem dessa região da cidade, a proposta do plano é a transformação dessa paisagem nesse setor, descartando sua preservação. Como já apontado, percebe-se que a abordagem da preservação indicada pelo plano se concentra na materialidade de alguns edifícios considerados significativos, descartando a preservação da paisagem. Essa percepção se confirmará ainda em diversos momentos dos documentos analisados por essa pesquisa. O Estádio Conde Rodolfo Crespi é o único edifício destacado como ponto referencial da paisagem. Nem os edifícios industriais localizados ao longo

485. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 431.

486. Ver item 1.3.3 O IGEPAC-Cambuci, no primeiro capítulo desta dissertação.

487. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 435.

do eixo ferroviário, tombados ou em processo de tombamento, alguns deles indicados pelo próprio plano urbano posteriormente como merecedores de especial atenção, são indicados como elementos referenciais da paisagem.

O Setor Parque da Mooca⁴⁸⁸ apresenta um padrão primordialmente residencial de ocupação, com indícios de um processo de verticalização, porém sem apresentarem de forma homogênea na paisagem. É o setor com melhor arborização das vias no perímetro da operação urbana. Destacam-se como referenciais na paisagem o Clube Atlético Juventus e o próprio Parque da Mooca.

O Setor Henry Ford,⁴⁸⁹ conforme já apontado na análise de uso e ocupação do solo, apresenta uma ocupação predominantemente industrial, sendo que a paisagem se compõe basicamente por galpões fabris e/ou de armazenamento. Não são indicados referenciais da paisagem além da ferrovia, que corta o setor.

No Setor Ipiranga⁴⁹⁰ foi identificada uma paisagem formada primordialmente por ocupações residenciais horizontais, com tendência de verticalização, principalmente na região próxima ao Parque da Independência. Nas áreas que se encontram próximas das avenidas do Estado e das Juntas Provisória há presença de indústrias, ocupando extensas quadras. São apontados como destaque na paisagem o Museu Paulista, o Parque da Independência e os equipamentos de saúde e educação localizados ao longo da Avenida Nazaré. Todos são bens tombados, como visto no primeiro capítulo dessa dissertação.

O Setor Vila Prudente⁴⁹¹ é entendido pelo relatório como um setor semelhante ao Ipiranga, com uma paisagem composta basicamente por áreas residenciais, tanto horizontais quanto verticais, entremeadas por comércios e serviços, estando estes últimos concentrados na Rua Ibitirama, principal eixo viário do setor. A ocupação industrial, como é comum à toda a região, está localizada próximo à ferrovia. Não é apresentado nenhum ponto de referência na paisagem.

Por fim, o Setor Vila Carioca⁴⁹² é caracterizado por uma grande variedade de usos e padrões, sendo possível observar ocupações associadas a usos residenciais, comerciais, serviços e galpões industriais ou centros de logística.

488. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 439.

489. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 440.

490. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 442.

491. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 445.

492. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 447.

Na parcela mais ao sul, são observadas savelhas e conjuntos habitacionais. Não são indicados pontos referenciais da paisagem.

No geral, o que se pode notar é que a paisagem urbana identificada pelo EIA-RIMA foca nas características da ocupação urbana com o uso e ocupação do solo e altura das edificações, ignorando outros muitos aspectos de fácil apreensão que deveriam ter sido considerados, como os elementos morfológicos do território como o relevo, a presença do rio, a importância deste e de sua várzea no histórico de ocupação da região, o traçado urbano, o parcelamento do solo, as relações sociais atreladas ao ambiente urbano, as manifestações culturais particulares dessa região que têm a cidade como suporte, a presença da ferrovia como elemento estruturador das dinâmicas da região, entre outros. Fica claro que, apesar de a conceituação da paisagem urbana apresentada no início dessa análise reforçar a importância de se considerar as ações humanas sobre o ambiente para uma compreensão mais ampla da paisagem, essa relação foi destacada apenas por meio da materialidade das edificações. Essa contradição entre discurso e prática, como já visto e como ainda será demonstrado, se repete em diversos momentos do desenvolvimento da operação urbana. A leitura rasa da paisagem terá impacto direto na forma como a preservação do patrimônio cultural é pensada pelo plano. Da mesma forma que a paisagem é compreendida, principalmente, a partir das edificações, o patrimônio cultural também será entendido assim, como será visto a seguir.

3.4.2 O patrimônio cultural: os bens tombados e o patrimônio ferroviário

Quanto ao patrimônio cultural, o EIA-RIMA apresenta um longo estudo, indicando os conceitos que guiaram o desenvolvimento do documento, a identificação de bens atrelados ao patrimônio ferroviário inserido no perímetro da operação urbana e a relação dos bens já tombados na região. Apesar de o EIA-RIMA não constituir um documento propositivo, poderia se esperar que ao tratar do tema do patrimônio cultural, constaria a indicação de bens, manchas e áreas identificadas com potencial interesse de preservação. Porém, como será visto, a abordagem apresentada pelo estudo está focada principalmente nos bens já reconhecidos e protegidos pelo tombamento. Quando trata do patrimônio ainda não protegido legalmente, foca quase que exclusivamente no patrimônio ferroviário, e eventualmente o industrial

diretamente atrelado a esse patrimônio ferroviário. Essa abordagem não surpreende, uma vez que a segunda assessoria sobre patrimônio cultural contratada pelo consórcio já demonstrava uma inclinação a focar a abordagem nessas duas categorias a ferroviária e, principalmente, a industrial.

No entanto, diferente do relatório apresentado pelas arquitetas Helena Ayoub e Júlio Katinsky, as sessões dedicadas ao patrimônio cultural do EIA-RIMA apontam os conceitos e metodologia que guiaram os estudos apresentados no relatório. São mobilizados três conceitos, conforme será apresentado a seguir: a paisagem cultural, o patrimônio industrial e o patrimônio ferroviário. Apesar de não ser observado rebatimento de todos esses conceitos nos diagnósticos apresentados pelo documento, uma vez que, como será visto adiante, apenas bens atrelados ao patrimônio ferroviário foram selecionados como de interesse para preservação. Nesse sentido, é observada uma possível contribuição do trabalho desenvolvido por Marly Rodrigues no desenvolvimento do EIA-RIMA, posto que em seu relatório, a historiadora apresenta cartas e legislações que embasam dois desses conceitos – a paisagem cultural e o patrimônio industrial – e que serão em parte retomados pelo EIA-RIMA. No entanto, diferentemente da forma como esses conceitos são mobilizados no relatório apresentado por Rodrigues, no EIA-RIMA a apresentação dos conceitos aparenta ser apenas uma formalidade, uma vez que não impulsionam leituras mais amplas do patrimônio cultural, para além do patrimônio ferroviário, como será visto adiante.

O primeiro conceito apresentado pelo EIA-RIMA é o de paisagem cultural.⁴⁹³ O EIA-RIMA se baseia na definição estabelecida pelo IPHAN, na Chancela da Paisagem Cultural no Brasil. De acordo com seu artigo 1º artigo, a “Paisagem Cultural Brasileira é uma porção peculiar do território nacional, representativa do processo de interação do homem com o meio natural, à qual a vida e a ciência humana imprimiram marcas ou atribuíram valores”.⁴⁹⁴ Conforme apontado por Flávia Brito do Nascimento e Simone Scifoni, essa interação sinalizada pela chancela pode aparecer fisicamente, sob a forma de marcas, e/ou por meio de valores que lhe são atribuídos socialmente. Esse caráter particular de um determinado lugar é o elemento essencial que faz que uma determinada paisagem seja reconhecida como de importância cultural.⁴⁹⁵

493. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 727.

494. IPHAN. Departamento de Patrimônio Material - DEPAM. *Portaria nº. 127 de 30/04/2009*. Estabelece a chancela da Paisagem Cultural Brasileira, 2009.

495. NASCIMENTO, Flávia Brito do; SCIFONI, Simone. *A paisagem cultural como novo paradigma para a proteção: a experiência do Vale do Ribeira*, 2010.

Scifoni destaca que a preservação das paisagens culturais envolve, não somente o patrimônio edificado, mas, também, o ambiente onde vivem e trabalham cotidianamente diversos grupos sociais, assim como suas tradições, costumes e manifestações típicas. Dessa forma, o patrimônio material e o imaterial, são entendidos como um conjunto único, no qual seus diferentes significados se articulam num todo vivo e dinâmico.⁴⁹⁶ No entanto, é possível identificar ao longo do texto do EIA-RIMA que o enfoque do estudo ali apresentado se deu apenas sobre os vestígios materiais do histórico de ocupação dos bairros inseridos no perímetro do plano, principalmente aqueles ligados à ferrovia que corta o perímetro, como será visto a diante.

Conforme apontado no documento,⁴⁹⁷ a abordagem metodológica para identificação destes vestígios estava embasada, essencialmente, na pesquisa de documentação bibliográfica sobre a história e arqueologia local; no levantamento de bibliografia referente ao contexto das ferrovias na área; na pesquisa sobre aquilo que já havia sido identificado na área, como sítios arqueológicos cadastrados e bens tombados; e na realização de levantamentos de campo com registro fotográfico e catalogação de edificações e espaços livres com qualidades arquitetônicas e paisagísticas singulares, dando enfoque aos edifícios ligados ao contexto ferroviário da região da ADA. O levantamento de campo proposto na metodologia, com a intenção de identificação de novos bens de interesse de preservação, se deu por meio de caminhamentos sistemáticos, nos quais, segundo o documento, buscou-se observar imóveis edificados e a conformação da paisagem urbana, dando especial atenção aos imóveis que apresentassem “potencial histórico relevante”,⁴⁹⁸ analisando seu grau de conservação. Como será visto adiante, essa identificação de bens se restringiu aos bens atrelados ao patrimônio ferroviário.

Como já mencionado, foi dada especial atenção ao patrimônio ferroviário remanescente referente ao complexo ferroviário da São Paulo *Railway* que atravessa o perímetro da Operação Urbana, e, eventualmente, ao patrimônio industrial instalado em sua periferia. A apresentação do tema do patrimônio industrial é feita a partir do conceito de “arqueologia industrial”, utilizando a definição retratada pela autora Beatriz Valladão Thiesen.⁴⁹⁹ A

496. SCIFONI, Simone. Paisagem Cultural, 2016.

497. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 729.

498. Termo utilizado no texto do EIA-RIMA.

499. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p.730.

autora defende que a arqueologia industrial “deve ser entendida como o estudo das mudanças sociais, econômicas e culturais decorrentes do crescimento da organização capitalista na indústria, a partir da interpretação das suas evidências materiais”.⁵⁰⁰ A autora também destaca que a arqueologia industrial não trata apenas das unidades fabris, mas de uma diversidade de suportes materiais que expressam e representam a expansão de uma economia e sociedade industriais, como aqueles que evidenciam relações de dominação ou resistência, de trabalho, de gênero ou éticas, divisões econômicas, religiosas ou espaciais, entre outras. Ao citar especificamente essas referências, o texto do EIA-RIMA deixa clara a percepção de que a abordagem do patrimônio industrial deve ir além dos espaços de produção industrial. Da mesma forma que ocorreu no relatório desenvolvido por Marly Rodrigues, em que também é mobilizado o texto da Carta de Nizhny Tagil para tratar do patrimônio industrial, reforçando os pontos apontados com o uso do texto de Thiesen.

O EIA-RIMA também apresenta brevemente a importância do patrimônio ferroviário para o estudo, destacando que, além das expressões materiais, tais como objetos ligados ao funcionamento e instalações das vias férreas, arquivos e documentos históricos, materiais como plantas e projetos etc.; também faz parte do patrimônio ferroviário a paisagem cultural resultante da instalação das ferrovias, auxiliares no processo de industrialização da região estudada, de modo particular.⁵⁰¹ Apesar de ser apresentado brevemente, o patrimônio ferroviário é a categoria de patrimônio mais mobilizada pelo estudo para identificar bens de interesse de preservação.

Nesse sentido, o EIA-RIMA apresenta uma sessão inteira dedicada à ocupação ferroviária da região.⁵⁰² Foi levantado o histórico de implementação da ferrovia da São Paulo Railway e o seu desenvolvimento ao longo dos anos. É apresentado ainda um longo e detalhado inventário dos elementos remanescentes, com levantamento histórico de cada um deles, além de fotos atuais e mapas auxiliando a identificação de sua localização. Nesse levantamento, foram considerados não apenas os edifícios de maior destaque, como as estações e grandes galpões, por exemplo, mas, também, edifícios “menores” que compõem o conjunto, como vila residenciais de funcionários

500. THIESSEN, Beatriz Valladão. Arqueologia industrial ou arqueologia da industrialização? Mais que uma questão de abrangência, 2006.

501. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 731.

502. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 759.

da ferrovia, pequenos galpões etc.; além de elementos próprios da infraestrutura e equipamentos da ferrovia. Este levantamento detalhado, possibilita a leitura deste rico conjunto de remanescentes do complexo ferroviário, e dá suporte para a compreensão do processo de implementação e funcionamento da ferrovia, e de quais relações e ocupações urbanas, sociais e econômicas foram se estabelecendo nessa região da cidade a partir desse importante elemento estruturador do espaço.

São listados bens localizados nos bairros que compõem o território da Operação Urbana, dentro e fora de seu perímetro.⁵⁰³ Nesta dissertação serão destacados os bens localizados dentro do perímetro da OUC Bairro do Tamanduateí, ainda que fora deste sejam identificadas apenas duas edificações, as estações Brás e Norte Roosevelt, ambas localizadas no bairro do Brás. Dentro do perímetro são apontados 16 bens, ou conjuntos de bens, distribuídos entre quatro vilas ferroviárias ou conjuntos de casas; sete conjuntos de armazéns e edificações de suporte localizados no entorno da ferrovia, muitos originalmente de propriedade da própria São Paulo Railway; as estações de trem Mooca e Ipiranga, sendo que ainda que essa última seja uma construção contemporânea, está incluída na listagem pois faz parte do conjunto ferroviário; uma travessia de pedestres sobre a ferrovia, junto da Rua da Mooca; os ramais ferroviários industriais localizados na região do Parque da Mooca; e os vagões antigos estacionados no pátio de manobras da Mooca. De todos os bens identificados, apenas três são tombados: a travessia de pedestres, o conjunto da Estação Mooca de trem e o conjunto de edifícios identificado pelo EIA-RIMA como Tipografia São Paulo *Railway*, também conhecido como Tipografia Vanorden.

Dessa forma, o levantamento representa uma enorme colaboração na compreensão dos bens que compõem o patrimônio ferroviário remanescente na região. No entanto, o estudo apresentado não sugere nenhum tipo de ação em relação aos bens listados, não sendo sugerido tombamento, nem apontando a intenção de preservação desses bens pelo próprio plano da operação urbana. Como será visto a seguir, os ramais ferroviários que permeiam o bairro do Parque da Mooca, inclusive, foram desconsiderados nas proposições apresentadas pelo PUE.

Em seguida, o relatório apresenta a identificação e a documentação, mediante fotos e curtos textos de todos os bens tombados nos bairros que

503. Idem, ibidem, p. 770.

compõem o território da Operação Urbana, dentro e fora de seu perímetro, informando o estado de conservação de cada um deles de acordo com o que foi possível averiguar nas visitas de campo.⁵⁰⁴ Dentro do perímetro foram identificados, na época da elaboração do documento, 57 bens tombados. Os bens foram divididos pelos bairros em que incidem, e para cada um dos bairros foi apresentado um breve histórico de formação, identificados como “contexto histórico/cultural da paisagem urbana das áreas afetadas pelo empreendimento”.⁵⁰⁵ Essa apresentação de breve histórico se aproxima da estruturação, tanto do relatório desenvolvido por Marly Rodrigues para o Consórcio, como do documento desenvolvido pelo DPH. No entanto, diferentemente desses dois documentos, que mobilizam esses históricos para justificar a indicação de bens e áreas para preservação, no EIA-RIMA essa relação não existe, uma vez que eles antecedem as avaliações dos bens já tombados, e não há novas indicação de bens e áreas para preservação.

Apesar de o texto dedicado à metodologia citar o conceito da paisagem cultural e identificar essa como uma das abordagens adotadas para a elaboração do relatório, essa noção se perde ao longo da exposição. O conceito não é mobilizado nem quando se aborda o patrimônio ferroviário da região, e as breves apresentações dos contextos histórico-culturais da paisagem urbana de cada bairro e não indicam de nenhuma forma a intenção de ampliar e extrapolar a preservação do patrimônio para além da escala do edifício e daquilo que já está preservado. Mesmo o conceito do patrimônio industrial, também apresentado no item referente à metodologia do trabalho desenvolvido, é muito pouco mobilizado, uma vez que apenas no item dedicado ao patrimônio ferroviário são identificados alguns armazéns atrelados à ferrovia. Essa ausência da presença do patrimônio industrial no EIA-RIMA chama atenção, já que o relatório desenvolvido por Helena Ayoub e Júlio Katinsky foca exclusivamente nesse recorte temático. Assim, é possível observar como a abordagem do patrimônio vai mudando ao longo dos diferentes documentos elaborados durante o processo de desenvolvimento do plano.

Conforme já mencionado, apesar de o EIA-RIMA não constituir um documento propositivo, poderia se esperar que, ao tratar do tema do patrimônio cultural, haveria a indicação de bens, manchas e áreas identificadas com potencial interesse de preservação. No entanto, não é isso que se observa ao longo do documento. Apenas uma tímida relação de patrimônio ferro-

504. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 869.

505. Idem, ibidem, p.883.

viário remanescente que, sem sombras de dúvidas, merece atenção, além de uma listagem e uma limitada avaliação dos bens já tombados. A forma como se deu a abordagem do patrimônio cultural, teria reflexo, como se era de esperar, na maneira que o Projeto de Lei da Operação Urbana trataria a questão futuramente.

Por fim são apresentadas análises de possíveis impactos ambientais decorrentes das diversas ações do empreendimento pretendido, potencialmente causadoras de modificações ambientais. Essas análises buscavam indicar se o impacto seria positivo ou negativo, a probabilidade de acontecer, o prazo, a abrangência espacial e a magnitude.⁵⁰⁶ Dentre os muitos impactos listados, se destacam para essa pesquisa o “risco de alteração da paisagem” e o “risco de interferência no patrimônio histórico tombado, não tombado e em processo de tombamento”.

Referente ao risco de alteração da paisagem,⁵⁰⁷ é destacada a possibilidade de alteração das modalidades de ocupação do solo e do *skyline*. Essas alterações seriam decorrentes da implantação de diferentes projetos de infraestrutura, como drenagem, áreas verdes, sistema viário, e do adensamento resultante da Operação Urbana. É destacado o perímetro próximo à ferrovia como o de maior potencial de transformação, e, portanto, da maior impacto na paisagem. Esse impacto é entendido pelo estudo como positivo a longo prazo, assim, não são propostas medidas mitigadoras. O fato de a transformação da paisagem ser entendida como um impacto positivo, demonstra que apesar de a paisagem cultural ter sido citada como um dos conceitos que norteiam a leitura do patrimônio cultural inserido na área, a transformação da paisagem existente não é entendida como um problema. Não há intenção de preservação da paisagem, mesmo na área que os estudos do próprio plano apresentam como de maior interesse de preservação – a área em torno da ferrovia -, que retém os bens identificados como patrimônio ferroviário pelo próprio EIA-RIMA e os bens industriais indicados pelo relatório desenvolvido pela assessoria do Consórcio.

Também é apresentado um item referente ao risco de interferência no “patrimônio histórico”⁵⁰⁸ tombado, não tombado e em processo de tombamento.⁵⁰⁹ Esse é um impacto entendido como negativo, de ocorrência

506. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 1-5.

507. Idem, ibidem, p. 68.

508. Termo utilizado ao longo do texto apresentado pelo estudo no item referente aos impactos ao patrimônio cultural inserido no perímetro da operação urbana.

509. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 71.

provável e de grande magnitude. O estudo aponta que

Toda e qualquer interferência física que possa ocorrer em edifícios históricos, ocasionada direta ou indiretamente pela Operação Urbana Consorciada Mooca Vila Carioca, poderá provocar sua descaracterização e/ou destruição. Este impacto pode ser de impacto de grande relevância, de acordo com a significância histórica e cultural.⁵¹⁰

A indicação de que as intervenções da Operação Urbana poderiam resultar em descaracterização ou destruição de bens tombados ou em processo de tombamento é, no mínimo, espantosa e demonstração de como havia o entendimento que a preservação do patrimônio cultural estava em segundo plano quando se tinha em vista a realização das obras desejadas. Uma vez que o instrumento do tombamento tem como função a proteção do patrimônio, indicar a possibilidade de as obras pretendidas pelo plano possam acarretar a destruição ou descaracterização dos bens significa o total desrespeito ao direito de preservação desse patrimônio.

Como medidas mitigadoras são apresentadas o monitoramento junto aos órgãos de preservação do patrimônio, a fim de se manter atualizada a lista de bens protegidos e possíveis áreas envoltórias; e a elaboração de um programa de educação patrimonial, visando a difusão e valorização da preservação do patrimônio cultural.⁵¹¹ Considerando que o próprio EIA-RIMA entende que as obras decorrentes da Operação Urbana podem colocar em risco a integridade do patrimônio cultural inserido no perímetro, a proposição de um programa de educação patrimonial, para o qual não há nenhum detalhamento, aparente ser mais uma formalidade do que uma real intenção de ampliar a valorização do patrimônio cultural.

O EIA-RIMA anuncia uma constante dos documentos desenvolvidos para a OUC Bairros do Tamanduateí, principalmente o PUE e o Projeto de Lei, que serão analisados a seguir: apesar de a preservação do patrimônio cultural e a consciência sobre a sua importância figurarem nos textos de apresentação e existirem diretrizes de ação reservadas exclusivamente para o tema, essa presença aparenta ser mais por mera formalidade do que uma real intenção de preservação. Como será visto, não houve intuito de ampliar a tutela ao patrimônio cultural ainda não protegido por legislação que fora identificado dentro do perímetro pelos diferentes estudos analisados; os instrumentos

510. Idem. Ibidem, p.71.

511. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit., p. 72.

apontados para auxiliar na preservação dos bens já tombados são de baixo impacto, muitos das propostas do plano possuem alto impacto ao patrimônio cultural, como o próprio EIA-RIMA indica.

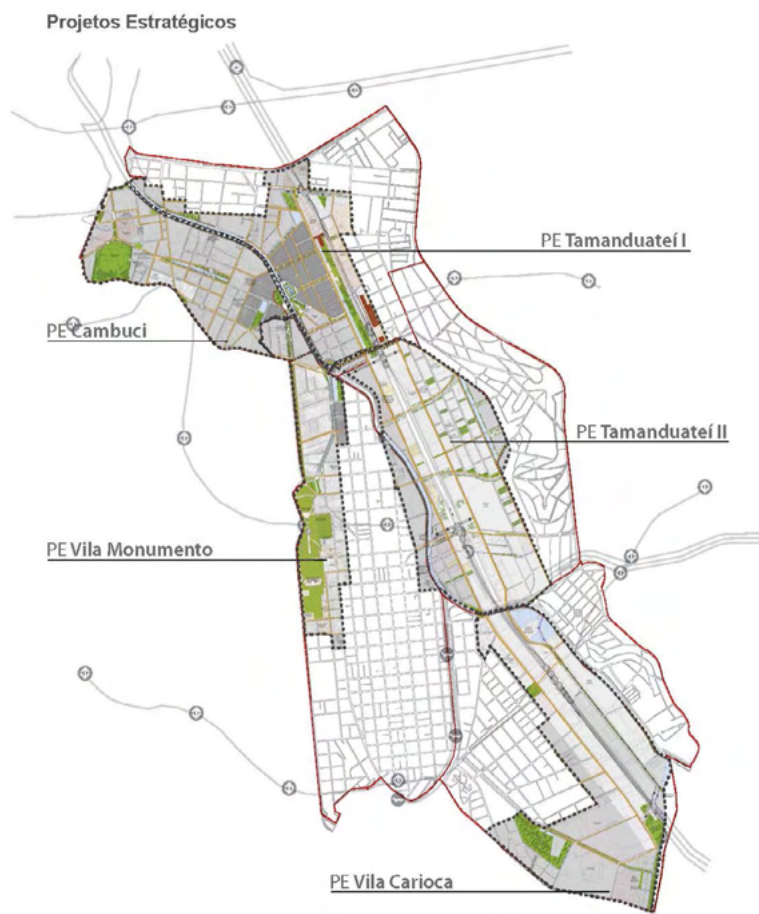
3.5 O Plano Urbanístico Específico: primeiras aproximações entre projeto urbano e preservação do patrimônio

Conforme determinado pelo Termo de Referência, dentre os primeiros produtos a serem entregues pelo Consórcio CMVC, constava o Plano Urbanístico Específico (PUE) da Operação Urbana. O PUE deveria conter os primeiros estudos urbanísticos para o território da Operação Urbana, considerando e compatibilizando os estudos contratados aos consultores de diversas áreas de conhecimento, definindo estratégias de implantação do plano ao longo do tempo. Também deveria apresentar ensaios de regulamentações legais relativos aos instrumentos, incentivos e estratégias urbanísticas propostos.⁵¹² O processo de desenvolvimento do PUE incluía a apresentação de uma série de relatórios, culminando na apresentação de um relatório síntese na sua última etapa.

O material aqui analisado consiste nesse relatório síntese, e foi cedido pelo escritório Vigliecca & Associados, escritório de arquitetura e urbanismo brasileiro que encabeçava o Consórcio CMVC. Inicialmente, foram cedidos apenas as sessões que o escritório acreditava estabelecer relação com o campo do patrimônio, uma vez que foi exposto que a pesquisa se centrava na análise de como o projeto da operação urbana abordava a preservação do patrimônio cultural. O único trecho do relatório cedido nessa primeira ocasião foi o que apresenta a subdivisão do território da Operação Urbana em áreas que deveriam receber projetos estratégicos específicos, a identificação das principais características dessas regiões e quais as principais propostas para eles. Nesse momento, foi questionado se a sessão referente à paisagem poderia apresentar algum material referente ao patrimônio cultural, o que foi negado, sendo dito que essa sessão tratava exclusivamente das áreas verdes e vegetação inseridas no perímetro.⁵¹³ A partir desse fato já foi possível perceber que a perspectiva do patrimônio cultural não se deu a partir da paisagem urbana e cultural, anunciando o quão limitada foi

⁵¹². SÃO PAULO (cidade), 2010, op. cit., p.42.

⁵¹³. Essa primeira interação com a arquiteta Luciane Quel, sócia fundadora do escritório Vigliecca e Associados, no final de 2019, em uma visita realizada ao escritório.



Mapa 49: Indicação dos perímetros dos Projetos Estratégicos

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Relatório 2.1.7: Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico, 2014b.

a abordagem do tema do patrimônio cultural no PUE, reforçando o que já tinha sido observado na análise do EIA-RIMA.

O Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico,⁵¹⁴ desenvolvido pelo Consórcio CMVC e SP-Urbanismo, foi apresentado em 2014. O relatório é composto de uma síntese das investigações históricas, das análises da paisagem urbana, dos estudos socioeconômicos, dos aspectos relevantes de uso do solo, de sua morfologia, além da apresentação inicial das intervenções propostas. Como já relatado no parágrafo anterior, o tema do patrimônio cultural é mobilizado apenas na sessão que tratou das intervenções propostas, denominadas Projetos Estratégicos, identificadas em cinco manchas

⁵¹⁴ SÃO PAULO (cidade). Relatório 2.1.7: *Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico*, 2014b.

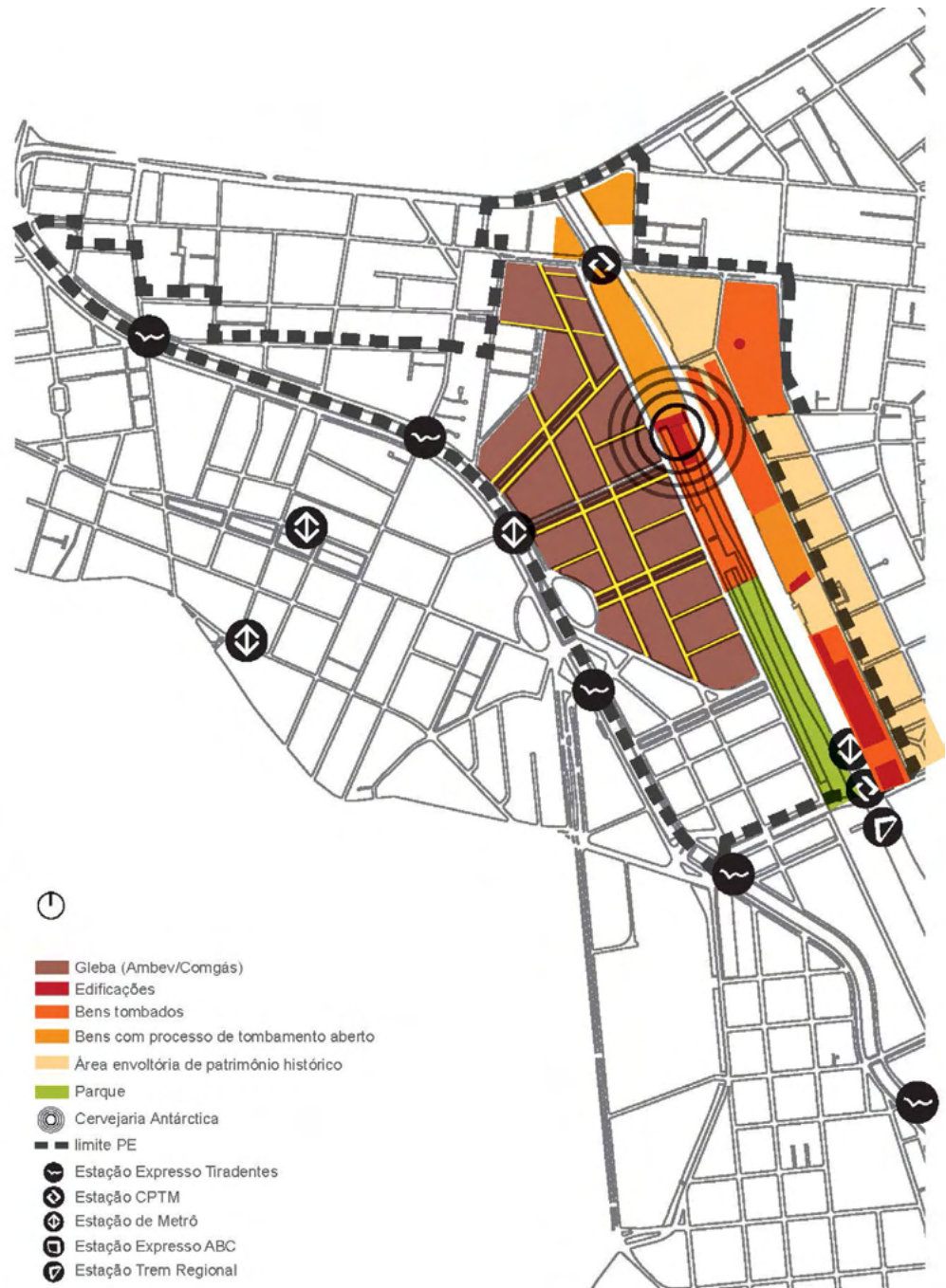
destintas dentro do perímetro da Operação Urbana, conforme Mapa 49,⁵¹⁵ e em uma sessão dedicada a descrever os instrumentos propostos pelo plano para que seus objetivos fossem alcançados. Dentre estes objetivos, consta a preservação do patrimônio cultural, e, neste momento, são apontados alguns instrumentos e sugestões de programas para alcançar esse objetivo. Para essa pesquisa, será dado enfoque justamente nestas sessões do relatório que tratam do patrimônio cultural.

Para cada um dos perímetros estabelecidos para Projetos Estratégicos, foi apresentado um texto resumido sobre quais as principais características apresentadas nos estudos complementares realizados pelas equipes consultoras do Consórcio CMVC, incluindo o relatório de consultoria sobre o patrimônio cultural, e quais os principais objetivos pretendidos com os projetos apresentados. Conforme estabelecido pelo Termo de Referência para contratação do Consórcio,⁵¹⁶ os Projetos Estratégicos deveriam ser desenvolvidos numa escala de abordagem mais aproximada, onde se apresentariam as características de ocupação e outros fatores específicos dos territórios que os diferenciam dos demais. Dentre os Projetos Estratégicos indicados, dois deles apresentavam objetivos relacionados com a preservação do patrimônio, os projetos estratégicos Tamanduateí I e Tamanduateí II. Como será visto a seguir, o patrimônio mobilizado por esses projetos estratégicos foi exclusivamente o patrimônio industrial, centralizado nos grandes edifícios fabris inseridos em cada um dos perímetros propostos.

O perímetro denominado Tamanduateí I, localizado na orla da ferrovia em torno da Estação Mooca e se estendendo até o Rio Tamanduateí, é indicado como a área de maior potencial de transformação da Operação Urbana. Também é uma das áreas de maior concentração de bens tombados do perímetro da OUC Bairros do Tamanduateí. O objetivo para o setor era criar um polo cultural, atraindo a instalação de atividades ligadas ao entretenimento e à cultura, utilizando algumas das edificações industriais protegidas para receber esses usos. O relatório indica que o perímetro é caracterizado pela ocupação industrial histórica próximo à linha férrea, considerando o conjunto da antiga Cervejaria Antártica seu maior ícone, além de mencionar o conjunto de edifícios tombados na Rua Borges de Figueiredo. A partir disto, o relató-

515. SÃO PAULO (cidade), 2014b, op. cit., p. 158.

516. SÃO PAULO (cidade). *Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca*: Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada. 2010, p. 46.



Mapa 50: Proposta de novo arruamento para o perímetro Tamandateí I (destacado em amarelo pela autora)
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Relatório 2.1.7: Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico, 2014b.

rio indica que o patrimônio deve condicionar a transformação, conciliando a sua preservação com o as novas características de ocupação propostas para a área. Afirma ainda que o projeto proposto considerou a preservação das características peculiares do tecido urbano existente e único da cidade como patrimônio urbanístico, reforçando a identidade local da Mooca.⁵¹⁷ No entanto, como veremos a seguir, essa afirmação não se sustenta, principalmente para a porção do perímetro localizado ao lado oeste da linha férrea.

Uma das principais propostas para esse perímetro é a reestruturação de duas grandes glebas industriais, as glebas da Ambev e COMGAS, identificadas em marrom no Mapa 50, que já apresentam o novo arruamento proposto em seu interior, que estão localizadas à oeste da ferrovia, sendo consideradas subutilizadas, e que, portanto, conferem um alto potencial de transformação. Elas são apontadas como objeto de diversas ações de intervenções físicas, em especial a criação de novas vias e sistema de drenagem associados a áreas verdes e de lazer, além de potencial para abrigar “significativo volume dos estoques destinados aos usos residencial e não residencial previstos”.⁵¹⁸ Dessa forma, parte significativa do traçado urbano desse perímetro seria reestruturado (novo arruamento destacado em amarelo no Mapa 50), e a perspectiva de implantação de edifícios para uso residencial acarretaria em uma drástica alteração da paisagem urbana, se considerados edifícios nos moldes da prática atual do mercado imobiliário – com torres altas, comumente isoladas nos lotes –, uma vez que, a princípio, não há indicação de uma morfologia específica para os novos edifícios dessa área.

A existência dessas e de outras grandes glebas no território da Operação Urbana são características na região, fruto da ocupação industrial na área. Conforme apontado por Rufinoni,⁵¹⁹ as características de parcelamento do solo em regiões industriais apresentam um ordenamento especial específico para o atendimento de funções produtivas que repercute em toda a composição do conjunto. Em alguns ramos industriais, a necessidade de extensas áreas repercutiu diretamente no parcelamento do solo urbano, e, conseqüentemente, na ordenação do sistema viário que acabou por contornar extensas parcelas urbanas. A região da Mooca apresenta algumas quadras com essas características, sendo as mais extensas delas as duas citadas pelo plano. A presença dessas glebas representa significativos en-

517. SÃO PAULO (cidade), 2014b, op. cit., p.179.

518. SÃO PAULO (cidade), 2014b, op. cit., p.176.

519. RUFINONI, Manuela, 2013, op. cit., p. 193.

traves na fluidez do tecido urbano, no entanto, esse parcelamento do solo característico e singular configura parte dos elementos que definem a paisagem industrial dessa região da cidade, e, portanto, são merecedores de especial atenção e estudo para justificar a decisão de reestruturação. Ainda que justificável, a reestruturação dessas quadras representa um descompasso com o discurso apresentado de que o projeto proposto consideraria a preservação das características peculiares do tecido urbano existente e único da cidade, tendo a preservação do patrimônio urbano como uma das diretrizes das propostas para o setor.

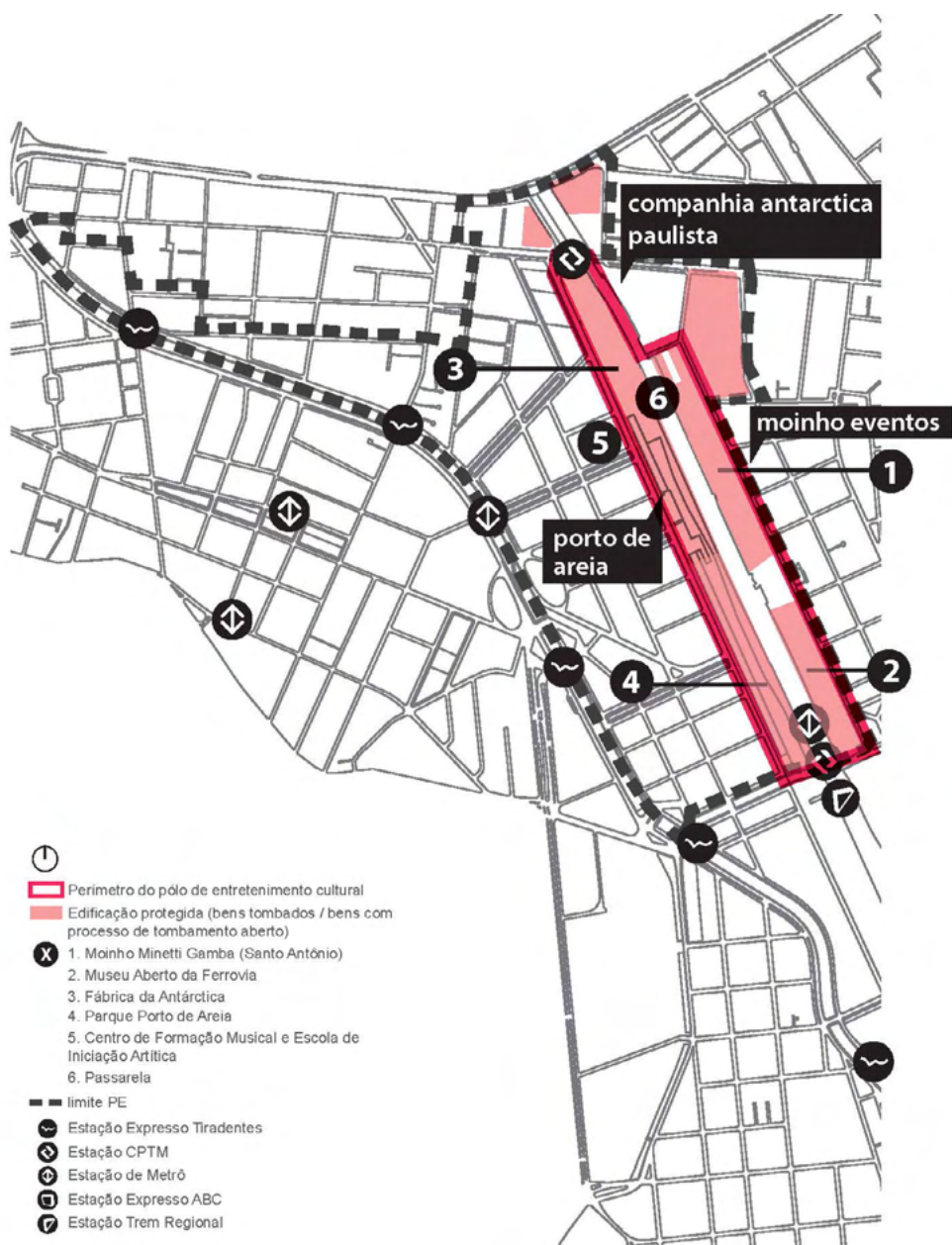
O relatório retoma o discurso da preservação da paisagem ao apontar que a leste do perímetro, onde já se observava uma tendência de adensamento das construções, principalmente com novos edifícios residenciais, seria incentivada a construção de tipologias mais baixas para minimizar o conflito com o patrimônio cultural preservado. No entanto, conforme visto no primeiro capítulo desta dissertação, o processo de tombamento dos galpões localizados no entorno da Estação Mooca⁵²⁰ já determinava controle de gabarito nessa área, tornando, portanto, essa proposta do projeto urbano redundante com um regramento já existente. Não há, portanto, promoção da preservação da paisagem por parte do plano, e sim por um tombamento anterior, que não pode ser ignorado.

Destaca-se ainda no plano a intenção de criação de um parque em um trecho da orla ferroviária, à oeste da linha férrea, em área hoje utilizada como porto de areia e pedras, e área de descarte e depósito de materiais. O relatório aponta que a proposição do parque busca integrar e potencializar o patrimônio cultural localizado no entorno da ferrovia e atender ao adensamento da área resultante do parcelamento e renovação das duas grandes glebas já mencionadas. Este parque, somado aos equipamentos culturais previstos para a perímetro, que em parte ocupariam edifícios industriais tombados, criariam o polo cultural pretendido para esse perímetro.

O plano, então, define os usos para alguns dos edifícios localizados no entorno da ferrovia que deveriam compor esse polo cultural. A leste da ferrovia, parte dos galpões localizados na Rua Borges de Figueiredo seriam utilizados para a implantação de um museu da ferrovia,⁵²¹ e seria incentivada

520. Ver item 1.4 Estudos para tombamento do patrimônio industrial na Mooca.

521. Esse museu faria parte do projeto Museu Aberto da Ferrovia, projeto idealizado por Maria Inês Mazzoco, apoiado pela Associação Brasileira de Preservação Ferroviária e desenvolvida pelo escritório Brasil Arquitetura em 2007. Este projeto previa a instalação de um complexo de museus dividido em um núcleo Paranapiacaba e um núcleo Mooca.



Mapa 51: Proposta de polo cultural no perímetro Tamanduateí I

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Relatório 2.1.7: Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico, 2014b.

a manutenção e potencialização das atividades de eventos e gastronomia no Moinho Minetti Gamba. A oeste da ferrovia, previa-se a instalação de um grande complexo cultural nas edificações da Companhia Antártica, um Centro de Formação Musical e Escola de Iniciação Artística⁵²² que ocuparia o edifício onde hoje se instalou a Estação da Mooca, na esquina da Av. Presidente Wilson com a rua que dá acesso à plataforma, além do já citado Parque Porto de Areia. O complexo contaria com ao menos uma passarela que facilitaria a conexão entre os diferentes lados da ferrovia. A disposição desses elementos do polo cultural pode ser observada no Mapa 51.

Apesar de o relatório indicar que o objetivo do plano para o perímetro era o de conciliar a transformação da área com a preservação do seu patrimônio cultural, pode-se questionar qual é o patrimônio que está sendo considerado pelo plano. Fica claro que o enfoque está nos edifícios industriais mais emblemáticos da região, que já estavam tombados ou passando por processo de tombamento. Quando se cita o controle de gabarito como forma de promover uma relação mais cuidadosa entre os novos edifícios e os bens tombados localizado na Rua Borges de Figueiredo, trata-se da repetição de uma regulamentação já prevista pelo tombamento desses bens, sendo, portanto, redundante e não promovendo uma ampliação da preservação do patrimônio. Ainda que o texto do relatório cite a intenção de preservação do patrimônio urbano, esse discurso é contrariado pelo próprio projeto, que propõe o parcelamento de grandes glebas industriais, induzindo transformações significativas no tecido urbano, além indicar uma possível transformação drástica da paisagem, ao apontar para a intensão de adensamento desse trecho do território.

O patrimônio considerado pelo plano urbano, portanto, é o patrimônio edificado, individualizado, focado nos edifícios excepcionais dessa região, aqueles de maior destaque arquitetônico e já tombados. Nestes casos, é prevista a adequação desses edifícios para usos culturais, destino bastante comum aos bens tombados, que, porém, nem sempre representa a integração desses bens ao cotidiano dos moradores da região em que estão inseridos. A preservação da paisagem consta apenas no discurso, quando o que se observa no plano é justamente o oposto.

Ao sul do perímetro Tamanduateí I, está localizado o perímetro Tamanduateí II. Com a ferrovia como seu eixo e abrangendo uma área de ocupação

522. Programa municipal dedicado ao ensino de práticas voltadas ao campo artístico.

industrial, o plano para essa área previa a remodelação do desenho urbano, transformando as longas quadras ocupadas por galpões em quarteirões menores. Essa alteração, aliada as três novas transposições propostas sobre o rio e a ferrovia, pretendia providenciar uma maior permeabilidade nesse tecido urbano. As transformações visavam uma renovação da área, incentivando a alteração de parte dos usos industriais – que ocupam quase que a totalidade da área, com exceções pontuais – em residências, comércios, serviços e atividades institucionais.⁵²³ Como será visto adiante, essa proposição de alteração de usos seria repensada na proposta final do Projeto de Lei da Operação Urbana.

Conforme apontado pelo relatório, esse trecho se distingue pela grande quantidade de edifícios que mantém a memória histórica do lugar, pela sua volumetria e seus elementos estruturais que remetam à implantação inicial. O texto indica a intenção de manter nesta área a conformação urbana única, principalmente no que diz respeito à relação entre a rua e as volumetrias, propondo um controle de gabarito máximo de 25 metros, porém esse controle se daria apenas nas quadras lindeiras à ferrovia.⁵²⁴ A área que indicada para controle de gabarito representa menos da metade da área do setor, colocando em xeque o discurso de manutenção de sua conformação urbana.

São indicados, ainda, alguns imóveis ao lado oeste da ferrovia para prospecção de interesse de preservação. Estes imóveis, indicados no Mapa 51, coincidem com os imóveis identificados pelos números 13, 14, 15, 16, 17 e 18 no relatório desenvolvido por Helena Ayoub e Júlio Katinsky,⁵²⁵ sugerindo que o material desenvolvido naquela ocasião continuou representando uma das principais bases para a abordagem do tema do patrimônio cultural pelo consórcio. No entanto, é importante destacar que o próprio relatório desenvolvido por Ayoub e Katinsky foi em parte desconsiderado, já que para a área correspondente a esse perímetro havia a indicação de mais 14 bens para estudo aprofundado. Ainda que entre estes 14 bens, metade já tivesse sido identificado pelo próprio relatório como bens “muito descaracterizados”, dando a entender que já não havia interesse de preservação, a outra metade, porém, foi classificada como “bens de interesse de preservação”, e ainda assim esses bens foram desconsiderados pelo Projeto Estratégico.

523. SÃO PAULO (cidade), 2014b, op. cit., p. 193.

524. Idem, ibidem, p.197.

525. Ver Mapa 34 no item 3.2.2 O segundo relatório: ênfase no patrimônio industrial, neste capítulo.



Mapa 52: Proposta de controle de gabarito e novo arruamento no perímetro Tamandateí II (destacado em amarelo pela autora)
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Relatório 2.1.7: Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico, 2014b.

co desenvolvido para o setor. O estudo desenvolvido pelo DPH também apresentava uma quantidade muito maior de bens para preservação nesse setor, e que também foram ignorados. Entre esses bens constam os ramais ferroviários que permeiam a ocupação industrial a leste da ferrovia. Estes ramais também haviam sido indicados pelo EIA-RIMA, desenvolvido pelo próprio consórcio, como importantes remanescentes do patrimônio ferroviário da região. Não só a preservação dos ramais foi desconsiderada no PUE, desconsiderando o estudo desenvolvido como, inclusive, foi sugerida a sua demolição, como será apresentado a seguir.

A principal proposta de transformação dessa área, a de remodelação do desenho urbano, previa a criação de novas ruas na porção do perímetro localizada à leste da ferrovia (destacadas em amarelo no Mapa 52). Nesta parcela, as longas quadras localizadas entre a ferrovia e a Rua Dianópolis seriam subdivididas nos dois sentidos: paralelo e perpendicular à ferrovia. As duas novas ruas longitudinais, posicionadas paralelas ao eixo ferroviário seriam implantadas sobre o leito dos ramais ferroviários existentes.⁵²⁶ Apesar de já desativados, esses ramais representam um importante vestígio da relação entre a ferrovia e as fábricas instaladas nessa parcela do território, relevando uma característica determinante da ocupação industrial histórica dessa região. Outras ruas transversais, perpendiculares à ferrovia, também são propostas, seccionando os longos quarteirões em quadras mais curtas e mais permeáveis. A proposição dessas ruas não só descaracterizaria a ocupação original, como apagaria os ramais ferroviários internos às quadras, importantes vestígios históricos da formação desse território, demonstrando pouca ou nenhuma atenção com a preservação da paisagem, ação que contradiz o texto de apresentação do PUE previsto para o setor, que na teoria anuncia a intenção de manter nesta área a conformação urbana única. Mais uma vez, é possível observar uma leitura bastante simples e superada do patrimônio cultural, e contradições entre discurso e ações no que tange esse tema.

Por fim, na sessão Meios, recursos e contrapartidas, são apresentados instrumentos específicos voltados para a preservação do patrimônio.⁵²⁷ São apresentadas poucas propostas de instrumentos, e de forma bem vaga, sem deixar claro como seria a implementação destas. A primeira – e identificada como a de maior destaque, uma vez que é inédita entre todas as operações urbanas já aprovadas na cidade de São Paulo –, é a destinação de 5% de

526. SÃO PAULO (cidade), 2014b, op. cit., p. 194.

527. SÃO PAULO (cidade), 2014b, op. cit., p. 256.

todos os recursos arrecadados com a Operação Urbana para investimento em restauração, preservação ou conservação de bens considerados patrimônio cultural. No entanto, o texto não esclarece de que forma seria feita a destinação desse recurso, quem teria acesso, de que forma, quais seriam as condições etc. É citado que poderão ser oferecidos incentivos que estimulem essas práticas de preservação por parte dos proprietários de imóveis tombados, mas também sem deixar claro se esse seria o destino desses 5% de recursos. Portanto, apesar de positiva no sentido de ser uma iniciativa inédita no contexto das operações urbanas em São Paulo, o instrumento não é apresentado de forma suficiente para a sua compreensão e análise.

Em seguida são citados dois instrumentos que vão ao encontro com aqueles já previstos pelo Plano Diretor Estratégico de 2014:⁵²⁸ a isenção de IPTU e a transferência do potencial construtivo. Conforme apontado pelo documento, as propriedades onde fossem efetuadas despesas com a finalidade de sua restauração ou manutenção, poderiam contar com a isenção do IPTU no valor correspondente às despesas, a serem descontadas no período máximo de 10 anos, e possibilidade de transferência de potencial construtivo para qualquer outro lote do perímetro da operação urbana. No entanto, o próprio Plano Diretor, do mesmo ano do desenvolvimento do PUE, apresenta esses dois instrumentos para todos os bens inseridos nas ZEPECs, de forma mais ampla, uma vez que a isenção do IPTU é garantida de forma integral e a Transferência do Potencial Construtivo se aplica a toda a cidade. Dessa forma, os instrumentos propostos pelo PUE acabam se apresentando redundantes com a legislação urbana do município, e, portanto, não contribuem para a preservação do patrimônio cultural que está no perímetro da Operação Urbana de forma particular.

O PUE apresenta ainda a referência do programa de ocupação criativa, organizado pelo Instituto Rio Patrimônio da Humanidade (IRPH), como uma iniciativa a ser observada e repetida no perímetro da operação urbana. Em resumo, o programa carioca ofereceu imóveis vazios ou subutilizados de propriedade do município, para os quais havia interesse de preservação, para que agentes independentes⁵²⁹ os ocupassem por 10 anos, com a prerrogativa de

528. Ver item 2.5 Os Planos Diretores pós Estatuto da Cidade: a preservação do patrimônio cultural e a criação das ZEPECs, no segundo capítulo dessa dissertação.

529. O edital de licitação indica que os agentes que estavam aptos a participar do processo de concessão deveriam ter atuação atrelada às atividades de cunho artístico, ao mercado editorial, desenvolvimento e consultoria tecnológico de softwares e computação, arquitetura, design, moda ou publicidade, uma vez que essas são as atividades reconhecidas como “economia criativa”.

que poderia ser renovado por mais 10 anos. Em contrapartida, esses agentes deveriam realizar reformas, restauro e manutenção prevista para cada um dos imóveis, de acordo com escopo e orçamento estimado apresentado pela prefeitura.⁵³⁰ O texto do PUE indica que dessa forma seria possível eliminar os riscos de deterioração e dar uso imediato para esses espaços, fortalecendo os processos de preservação do patrimônio cultural da cidade.

Como veremos a seguir, dois dos instrumentos apontados seriam retomados no Projeto de Lei apresentado em 2015: a destinação de uma porcentagem dos recursos arrecadados pela Operação Urbana para a preservação do patrimônio cultural inserido no perímetro, e o incentivo de ocupação de parte dos bens tombados para usos atrelados à economia criativa. Os instrumentos já previstos no PDE 2014 também são mantidos, mas de acordo com o previsto na legislação municipal. Os Projetos Estratégicos analisados foram em parte absorvidos no Projeto de Lei, porém com alterações significativas para a promoção da preservação do patrimônio cultural, paisagístico e urbano, como será detalhado a seguir.

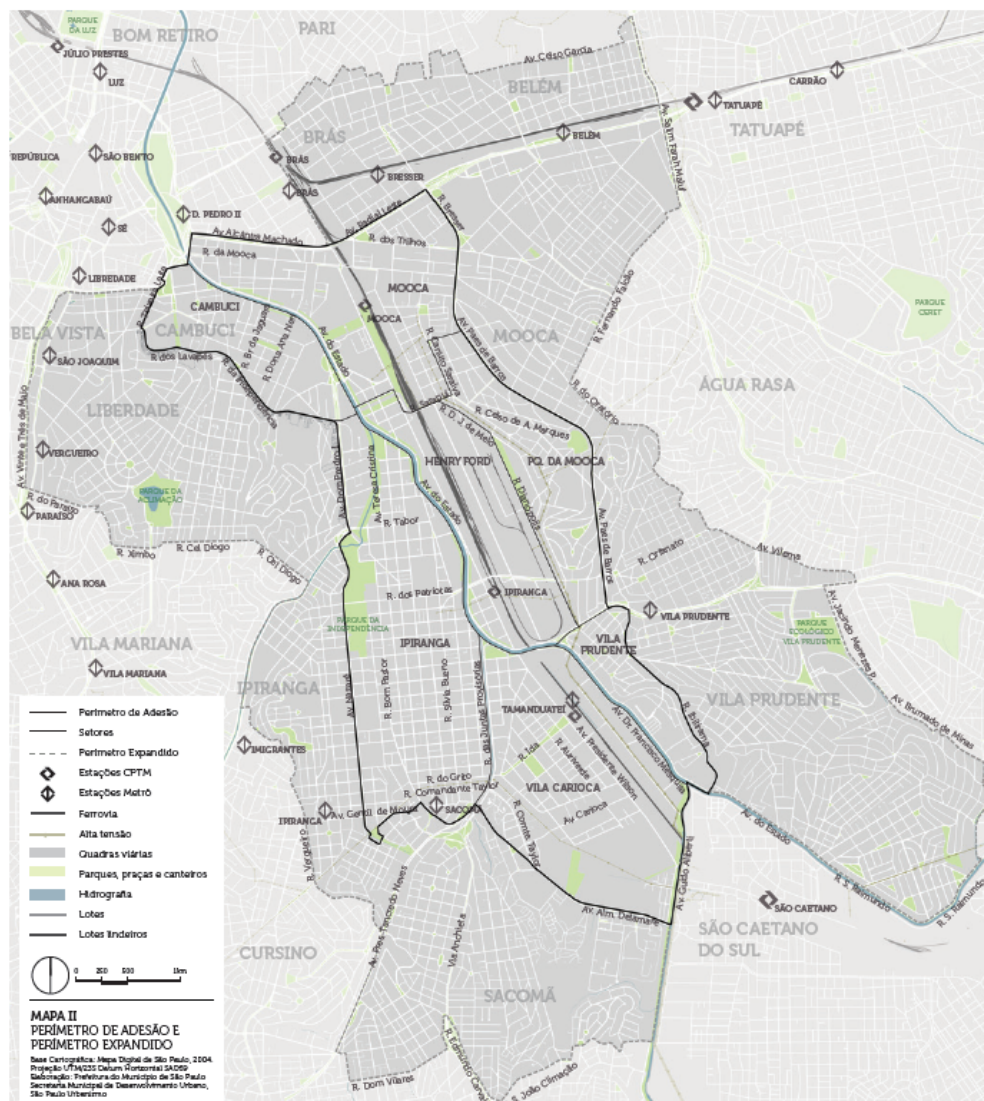
3.6 O Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí

Após a elaboração do PUE e do EIA-RIMA em 2014; no ano de 2015, foi apresentado para aprovação na Câmara dos Vereadores de São Paulo o Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí,⁵³¹ elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e pela SP-Urbanismo, a partir dos estudos desenvolvidos em parceria com o Consórcio CMVC.

Conforme demonstrado, durante o longo período de desenvolvimento de estudos e propostas que embasaram a elaboração desse Projeto de Lei, a temática da preservação do patrimônio cultural foi tratada de forma inconsistente, apresentando diferentes visões de abordagem nos diferentes documentos publicados, e com grande discrepância entre o discurso da relevância que a preservação do patrimônio teria para o plano e as ações propostas para identificação e preservação do mesmo. Essa mesma aborda-

530. RIO DE JANEIRO (cidade). *EDITAL DE CONCORRÊNCIA – CN 04/2013*. Edital para concessão de uso e fruição de imóveis públicos municipais desocupados, com encargos de obras de reconstrução/construção ou reforma/restauro, conforme o caso, 2013.

531. SÃO PAULO (cidade). *Projeto de Lei nº 723/2015*. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015a.



Mapa 53: Perímetro da OUC Bairros do Tamanduaé subdividido em setores
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Projeto de Lei nº 723/2015. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduaé. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015.

gem foi observada no Projeto de Lei desenvolvido e apresentado em 2015.

De acordo com o projeto que foi apresentado, o objetivo geral da Operação Urbana estaria na transformação de uma região que ainda conta com a presença de plantas e galpões industriais – muitos deles já passando por processo de modificação de seus usos originais – em uma região de usos diversificados e maior adensamento populacional e construtivo.⁵³² Dada a larga extensão e diversidade do território abrangido pela Operação Urbana, este foi subdividido em setores, para os quais foram propostas intervenções

532. SÃO PAULO (cidade), 2015. Op. cit., p. 3.

particulares, como será visto adiante. O texto de apresentação do plano urbano está permeado pelo discurso da preservação do patrimônio, reforçando em diversas oportunidades a relevância da ocupação industrial na área para a formação histórica do município de São Paulo. Como já foi apontado, o fato de o projeto ter sido desenvolvido após a promulgação do Estatuto da Cidade,⁵³³ que estabelece a necessidade de os planos urbanos tratarem da questão da preservação do patrimônio, pode ter influenciado esse discurso, uma vez que a preocupação com a preservação do patrimônio cultural é pouco comum às outras operações urbanas desenvolvidas anteriormente no município, com exceção da Operação Urbana Anhangabaú, conforme visto no segundo capítulo dessa dissertação.

Na OUC Bairros do Tamanduateí, a preservação do patrimônio e a valorização das iniciativas culturais são apresentadas como uma de suas nove estratégias principais.⁵³⁴ Para cada uma dessas estratégias, é apresentado um breve texto e algumas ações pretendidas para alcançar os objetivos indicados. A preservação do patrimônio é, assim, apresentada em uma sessão específica. No entanto, é possível observar que algumas outras estratégias apresentam algumas aproximações com a questão da preservação do patrimônio.

No item dedicado a qualidade de vida urbana nos bairros,⁵³⁵ o texto indica que o adensamento populacional previsto pelo plano ao longo dos anos de implantação do projeto foi pensado de forma a preservar as características culturais e as memórias de cada um dos bairros. Também é indicado que uma das ações previstas por esse item é a preservação dos caminhos históricos existentes no perímetro da Operação Urbana. Não são apontados exatamente quais são esses caminhos históricos, porém, o Projeto de Lei apresenta dois artigos que versam sobre o controle de alguns parâmetros urbanísticos no entorno de denominados “eixos de qualificação”. O artigo 41 trata do Eixo de Qualificação Dom Pedro I, definindo uma faixa de 50 metros de largura a partir do alinhamento predial da Avenida Dom Pedro I. Dentro dos limites estabelecidos por essa faixa, o gabarito máximo permitido é de 28 metros de altura. Essa medida, como será visto no texto específico das estratégias referente à preservação do patrimônio cultural, procura recuperar a visibilidade e destaque do Monumento a Independência, localizado no fim

533. BRASIL, 2001, Op. cit.

534. SÃO PAULO (cidade), 2015a., op. cit., p. 5.

535. SÃO PAULO (cidade), 2015a., op. cit., p. 9.

da avenida citada. O artigo 42 trata do Eixo de Qualificação Rua dos Trilhos, definindo uma faixa de 25 metros de largura a partir do alinhamento viário da Rua dos Trilhos. Dentro dos limites estabelecidos essa faixa, estabelece gabarito máximo de 28 metros de altura.

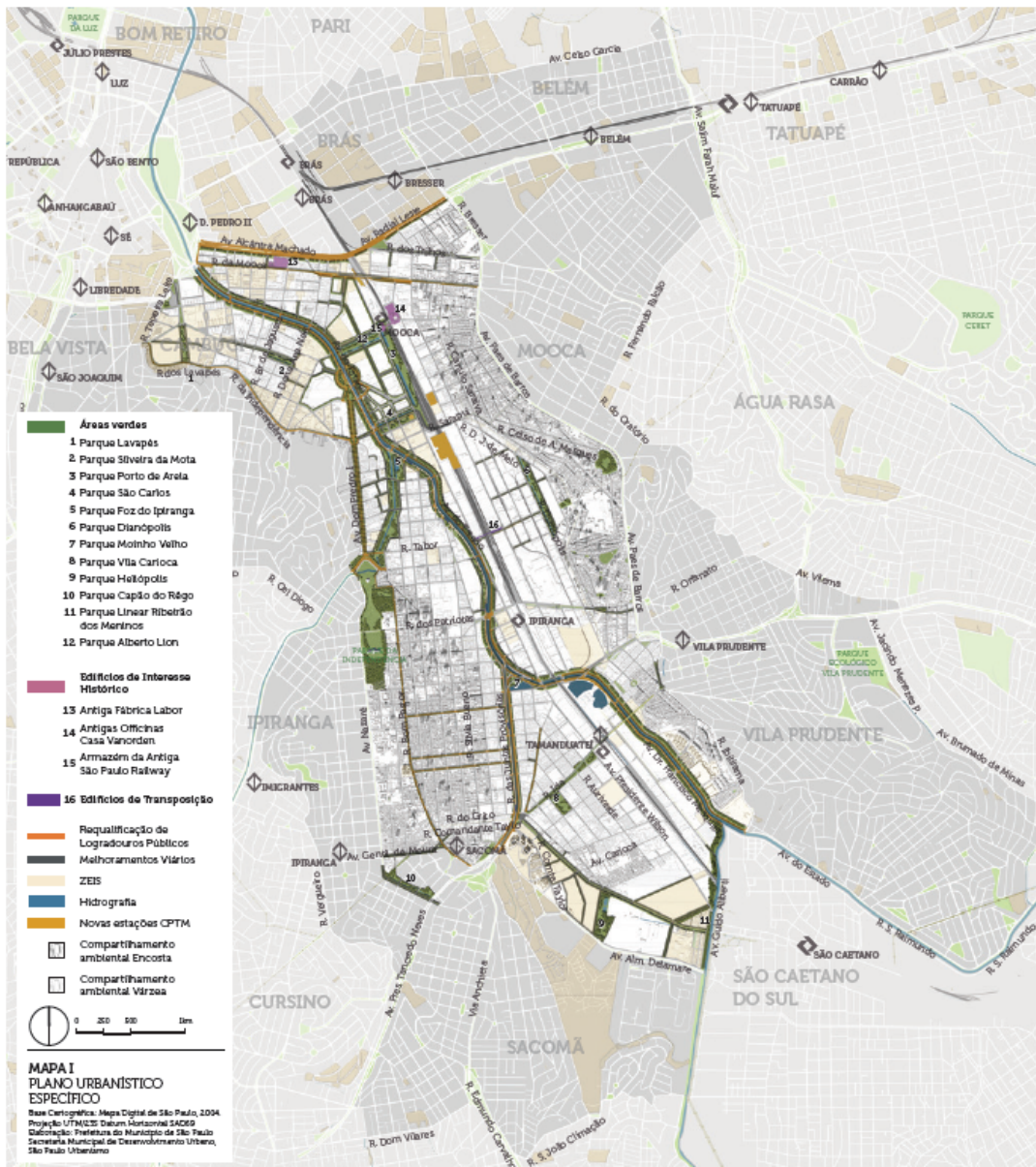
No item dedicado à questão econômica,⁵³⁶ é indicada a intenção de reconversão de edifícios industriais de interesse histórico localizados na Mooca e no Ipiranga em espaços para iniciativas atreladas à economia criativa. Este procedimento retoma uma das estratégias apresentadas pelo PUE, que se aplicaria principalmente ao Setor Mooca, ocupando os galpões industriais localizados no entorno da Estação Mooca, como será tratado mais adiante.

Ao longo do texto dedicado exclusivamente à preservação do patrimônio e valorização das iniciativas culturais,⁵³⁷ é dado destaque a alguns dos bens já reconhecidos como patrimônio inseridos no perímetro, indicando a importância histórica desse território para a cidade. São citados os imóveis tombados da Rua Borges de Figueiredo, no bairro da Mooca, e os galpões industriais ao longo da ferrovia, além da existência de outros exemplares distribuídos pelo bairro; o conjunto paisagístico do Outeiro da Glória, na região do Cambuci; os vestígios do antigo Caminho do Mar e o monumento do Ipiranga, na região do Ipiranga e do Sacomã; além do loteamento projetado por Jorge de Macedo Vieira, no Parque da Mooca, sendo este último não tem reconhecimento oficial como patrimônio cultural. Por esse texto já é possível prever que o enfoque do plano está nos bens já reconhecidos e protegidos, e não na ampliação do patrimônio cultural inserido no perímetro. Em seguida são apresentadas seis estratégias para tratar da questão do patrimônio, ainda que de forma sucinta. Algumas dessas estratégias coincidem com intervenções previstas no Plano de Intervenção do Projeto de Lei, e serão apresentadas mais detalhadamente junto da análise das intervenções de cada setor específico.

A primeira das estratégias previstas para a preservação do patrimônio é a destinação de 4% dos recursos arrecadados com as vendas de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) para a preservação de bens tombados, porém sem indicar de que forma se daria a destinação desses recursos. Esta parcela mínima de destinação dos recursos captados estaria garantida pela Lei da Operação Urbana. Caso esse ponto seja mantido após a revisão do Projeto de Lei, esta será a única operação urbana da cidade de

536. Idem, ibidem, p. 11.

537. Idem, ibidem, p. 14.



Mapa 54: Mapa com ilustração das propostas do Plano Urbanístico da OUC Bairros do Tamanduateí
 Fonte: SÃO PAULO (cidade). Projeto de Lei nº 723/2015. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí, Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015a.

São Paulo a ter a garantia de destinação de uma porcentagem do dinheiro arrecado para a preservação do patrimônio cultural, o que pode representar um avanço em relação às outras operações urbanas existentes. No entanto, a falta de indicação da destinação desse recurso inviabilizaria a compreensão da efetividade dessa estratégia. O artigo 49 do Projeto de Lei, indica que entre as ações de preservação do patrimônio cultural, inclui-se o “subsídio à restauração e readequação de edificações de interesse histórico públicas ou privadas, neste caso, em parceria com os respectivos proprietário, atendido o interesse público,”⁵³⁸ porém não é possível identificar no documento referente ao plano urbano e Projeto de Lei se essa seria a destinação final dos recursos arrecadados com as vendas de CEPAC destinados à preservação dos bens tombados. Se faz notar ainda que a porcentagem indicada é menor do que a indicada pelo PUE, que apontava a destinação de 5% dos recursos arrecadados para a preservação dos bens tombados.

O plano ainda indica o incentivo à preservação de bens culturais por meio da transferência do potencial construtivo, assim como foi feito pioneiramente na Operação Urbana Anhangabaú e posteriormente na Operação Urbana Centro. Como já apontado na análise as propostas do PUE e no capítulo anterior, a transferência do potencial construtivo, ou direito de construir, já é prevista pelo PDE 2014, aprovado um ano antes de apresentação do Projeto de Lei da Operação Urbana, e, portanto, já é um direito de todo proprietário de bens tombados. Não fica claro se a proposta apresentada pelo Projeto de Lei versa sobre algum incentivo extra, e, portanto, a princípio, não representa nenhum avanço em relação à preservação do patrimônio cultural.

Outra estratégia exposta de forma genérica é a indicação de desenvolvimento de projetos urbanos para a valorização dos bens tombados. Não são apontados projetos específicos quando essa estratégia é listada. Apesar de o plano urbano apresentar o programa de intervenções para cada um dos setores do perímetro, não é apontado como essa estratégia foi mobilizada nas propostas de intervenções.

Dentre as estratégias mais objetivas, e que coincidem com as intervenções previstas no Programa de Intervenção do plano, consta a compra de imóveis tombados para realização de restauro e reconversão de uso, especialmente aqueles ligados à economia criativa. No artigo 49 do Projeto de Lei, esses imóveis são indicados como os referentes às antigas instalações

538. SÃO PAULO (cidade), 2015a., op. cit., artigo 49, inciso VIII, item b.

da Tecelagem Labor e imóveis adjacentes, situados junto à Rua da Mooca, e os da antiga Tipografia Casas Vanordem, e seus imóveis adjacentes, localizados próximo à linha férrea, que estão indicados no Mapa 55 pela cor roxa. Os bens listados são bens tombados e compõem o patrimônio industrial protegido no bairro da Mooca. Como foi possível observar através dos documentos analisados ao longo do capítulo, essa categoria de patrimônio representa a de maior interesse por parte dos desenvolvedores do plano urbano, tendo sido desde o início priorizada por parte do Consórcio CMVC. Não é surpresa, portanto, que a estratégia mais concreta, ainda que muito pouco detalhada, seja atrelada a edifícios que representam essa categoria de patrimônio. Essa estratégia, como já comentado, também é apresentada no item referente à economia.

O Setor Mooca é ainda alvo de uma outra estratégia, que consiste no controle do gabarito nas quadras localizadas a leste da ferrovia, área de maior incidência de bens tombados. Conforme apontado no *Quadro 2 – Parâmetros de ocupação dos lotes*⁵³⁹ do Projeto de Lei, o gabarito máximo previsto para esse setor é de 42 metros de altura. Considerando que no levantamento de altura das edificações realizado e apresentado pelo EIA-RIMA identificou-se que a maioria das edificações dessa área possuíam até 12 metros de altura e que os galpões localizados ao longo da ferrovia são mais baixos do que isso,⁵⁴⁰ esse gabarito máximo proposto, que representa prédios de, em média 14 andares,⁵⁴¹ simboliza uma mudança drástica da paisagem do setor. Nesse sentido, cabe questionar o quão efetivo é esse controle de gabarito, uma vez que permite a construção de edificações consideravelmente mais altas que os bens tombados.

É importante ressaltar que essa estratégia apresenta divergência com a delimitação de áreas envoltórias dos bens tombados pela Resolução nº 14/Conpresp/2007, analisada no primeiro capítulo dessa dissertação,⁵⁴² que tombou vários edifícios industriais no entorno da Estação Mooca. A resolução determinava o controle de gabarito de algumas quadras que coincidem com a área de delimitação de controle de gabarito proposta pelo projeto da Operação Urbana. No entanto, a resolução determina um gabarito máximo

539. SÃO PAULO (cidade), 2015a., op. cit. p.57.

540. Conforme mapa apresentado no EIA-RIMA, muitos dos galpões possuem gabarito máximo de 7 metros de altura. SÃO PAULO (cidade), 2014a, op. cit.

541. Considerando em média 3 metros de altura por andar, padrão esse utilizado pelo próprio EIA-RIMA para indicação do gabarito das edificações do perímetro.

542. Ver item 1.4 Estudos para tombamento do patrimônio industrial na Mooca, no primeiro capítulo desta dissertação.



Mapa 55: Mapa com indicação das intervenções propostas para o Setor Mooca

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Projeto de Lei nº 723/2015. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015.

entre 25 e 30 metros de altura nestas quadras indicadas como área envolvente, e portanto, pelo menos 12 metros a menos do que o gabarito máximo indicado pelo plano. Como é sabido, nos casos de regulamentações urbanas conflitantes, prevalece aquela que é mais restritiva, com isso, o gabarito pretendido pelo plano urbano se apresenta inviável em algumas das quadras. Essa proposta apresentada pelo Projeto de Lei demonstra o descaso do plano com as medidas já existentes para preservação do patrimônio cultural.

O Programa de Intervenções para o setor ainda apresenta algumas propostas que já haviam sido indicadas pelo PUE para o perímetro Tamanduateí I. A reestruturação de duas grandes glebas inseridas no perímetro, conhecidas como glebas da Ambev e COMGÁS, é mantida, ainda que o traçado do arruamento proposto tenha sido alterado. A reestruturação desse traçado, e a falta de controle de gabarito nessas glebas,⁵⁴³ representam uma drástica mudança na ocupação dessas glebas, hoje em dia ocupadas por antigas

543. Conforme apontado pelo Quadro 2 do Projeto de Lei. Ver: SÃO PAULO (cidade), 2015a, op. cit., p.57.



Mapa 56: Mapa com indicação das intervenções propostas para o Setor Ipiranga
Fonte: SÃO PAULO (cidade). Projeto de Lei nº 723/2015. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduaé. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015a.



Imagem 59: Foto aérea da região inserida no Setor Henry Ford e Setor Mooca

Fonte: ASTOC Architects and Planners. Disponível: <https://astoc.de/en/projects/urban-planning/sao-paulo-mooca>. Acesso em 06 out. 2022.

edificações fabris e galpões, e, portanto, uma drástica mudança na paisagem da região. Também é mantida a proposta de criação de um parque na orla ferroviária, denominado Parque Porto de Areia, remetendo ao atual uso da área. O perímetro do parque foi aumentado em relação ao apresentado ao PUE. No entanto, o Projeto de Lei abandona a proposta de criação de um polo cultural no entorno da ferrovia. Não há menção sobre a criação de um museu da ferrovia, como apresentado inicialmente no PUE, e nem sobre a intenção de conversão do conjunto de edificações da Companhia Antártica em um centro de formação cultural e musical.

A última estratégia apresentada pelo texto referente à preservação do patrimônio cultural é a recuperação da visibilidade e destaque do Monumento a Independência. Conforme já apontado, o artigo 41 trata do Eixo de Qualificação Dom Pedro I, definindo uma faixa de 50 metros de largura a partir do alinhamento predial da Avenida Dom Pedro I. Dentro dos limites estabelecidos por essa faixa, o gabarito máximo permitido é de 28 metros de altura. Essa é a única ação que visa a preservação do patrimônio prevista para o Setor Ipiranga, apesar de a área abrangida pelo setor apresentar considerável número de bens tombados, todos de baixo gabarito. Nesse setor, assim como no Setor Mooca, não é abordado o controle de gabarito resultante do tombamento do conjunto do Parque da Independência, que tem conflito com a não indicação de gabarito máximo para a área contida

no Setor Ipiranga.

Como é possível observar, o controle de gabarito máximo das novas edificações foi um instrumento mobilizado mais de uma vez quando tratada a questão da preservação do patrimônio cultural. Resgatando informações apresentadas no EIA-RIMA sobre a altura das edificações existentes no perímetro, é possível afirmar que a grande maioria das edificações possui até 12 metros de altura, e as de maior gabarito estão espalhadas de forma dispersa, principalmente nos setores Cambuci, Mooca, parque da Mooca e Ipiranga. Dessa forma, entende-se que uma característica particular da região é a horizontalidade das construções, que a distingue das demais áreas da cidade de São Paulo.

Nesse sentido, a indicação de gabarito máximo das novas edificações para os diferentes setores do plano é uma informação importante para se entender a possibilidade de preservação, ou não, dessa paisagem singular. O que se pode observar pelo *Quadro 2 – Parâmetros de ocupação dos lotes*⁵⁴⁴ é que fora a região do Setor Mooca já citada, e os Eixos de Qualificação Dom Pedro I e Rua dos Trilhos, também já citados, apenas o Setor Henry Ford e parte do Setor Vila Carioca – quadras adjacentes a linha do trem, caracterizadas pela ocupação industrial, e parcela mais ao sul do setor, caracterizado pela ocupação de residência unifamiliares, pequenos comércios e pequenos galpões – possuem ambos limite de gabarito de 28 metros de altura. Para os dois setores, não é justificada explicitamente a motivação do controle de gabarito. Para todos os outros setores, não há limite de gabarito para as novas construções. Considerando os altos coeficientes de aproveitamento⁵⁴⁵ apontados pelo plano (entre 2 e 6), é possível prever uma drástica verticalização de toda a área inserida no perímetro da operação urbana. Mais uma vez é possível observar como a intenção de preservação da paisagem urbana apresentada no começo do desenvolvimento do plano, principalmente pelo Termo de Referência, foi completamente abandonada. Essa previsão de verticalização e alteração total da paisagem pode ser notada nas ilustrações apresentadas ao longo do Projeto de Lei ilustrado.

A manutenção do baixo gabarito no Setor Henry Ford, ainda que o limite de gabarito proposto seja maior do que o qual caracteriza a ocupação atualmente, pode estar atrelada à intenção de manter esse setor como território

544. SÃO PAULO (cidade), 2015a, op. cit., p.57.

545. O Coeficiente de Aproveitamento é um número que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um lote.

QUADRO 2 – PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO DOS LOTES, EXCETO DE QUOTA AMBIENTAL								
SETOR	SUBSETOR	CA máximo	TO máxima	GABARITO de altura máximo (m)	RECUOS mínimos			COTA PARTE máxima de terreno úmido (h)
					FRENTE (m)	FUNDO (m)	LATERAL (m)	
MOOCA	Hipódromo	4	0,70	42	5 (a)	5	LPUOS	20
	Ana Neri			NA				
CAMBUCI	Lavapés	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Alberto Lion			NA				
MOOCA / CAMBUCI	Sacornã	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Independência			NA				
IPIRANGA	Independência	2	0,70	NA	5 (f)	5	LPUOS	NA
	Teresa Cristina			6				
PQ DA MOOCA	-	2	0,70	NA	5	5	LPUOS	NA
HENRY FORD	-	2	0,85	2B	NA	5	NA	NA
VILA CARIOCA	Auriverde	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Logística	2	0,85	2B	NA			
	Heliópolis/COHAB	4	0,85	NA	NA			
VILA PRUDENTE	Arhaia Mello	4	0,70	NA	5 (a)	5	LPUOS	20
	Ibitirama			NA				
EIXOS DE QUALIFICAÇÃO	Dorn Pedro I (k)	4	0,70	2B (d)	10	5	LPUOS	NA
	Tamanduateí (e) (k)			35 (j)				
	Moinho Velho (e) (k)			15 (g)				
	Alcântara Machado (k)			5				
	Paes de Barros			2B (c)				
Rua dos Trilhos	2							

Imagem 60 | Quadro 2: Parâmetros de ocupação dos lotes, exceto de Quota Ambiental da OUC Bairros do Tamanduateí

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Projeto de Lei nº 723/2015. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015a.



Imagens 61 e 62: Ilustrações das ocupações pretendidas para os setores Cambuci (esquerda) e Ipiranga (direita)

Fonte: SÃO PAULO (cidade). Projeto de Lei nº 723/2015. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015a.

produtivo, respeitando as suas características atuais. Essa decisão, possivelmente baseada na fase de diagnóstico⁵⁴⁶ que identificou a manutenção do uso industrial nesse setor, e que representa, conforme apontado por Andrea Tourinho, uma forma inovadora de preservação desse território específico,⁵⁴⁷ resultando no setor com o menor grau de transformação prevista dentro do perímetro da Operação Urbana. Tourinho ainda reforça que essa definição abre possibilidade importante na busca do equilíbrio entre transformação e permanência no território, tendo em vista, principalmente, a representatividade do Setor Henry Ford na ocupação e paisagem industrial singulares dessa região da cidade.

Se a proposta de controle de gabarito no Setor Henry Ford representa uma continuidade e uma ampliação daquilo que foi apresentado anteriormente no PUE para a região, representada como perímetro Tamanduateí II, a proposta de manutenção de usos marca uma mudança das intenções pretendidas para a área anteriormente ou, ainda, uma alteração significativa para o setor em relação à proposta apresentada pelo PUE, no que tange a proposta de reestruturação viária da área. Se no plano apresentado pelo PUE seriam criadas novas ruas tanto no sentido paralelo, quanto no sentido perpendicular à linha férrea, a proposta apresentada pelo Projeto de Lei indica apenas novas ruas no sentido perpendicular. Desta forma, não são sugeridas novas ruas sobre os existentes ramais ferroviários que permeiam as quadras do setor, importante vestígio do patrimônio ferroviário da região e da relação da linha férrea com os galpões industriais localizados na área. Assim, a mudança em relação ao projeto original representa um avanço na possibilidade de preservação desses importantes vestígios, uma vez que a intervenção não resulta na destruição dos mesmos.

Para os demais setores não são apresentadas intervenções urbanísticas que promovam a preservação do patrimônio cultural, nem intervenções que resultem em grande impacto na preservação deles, fora os índices urbanísticos que permitem a excessiva verticalização das novas edificações, que, como já citado, acarretam numa drástica transformação da paisagem característica da região, e, portanto, por si só já representam um grande impacto. Essa falta de propostas para preservação do patrimônio cultural, aliada aos novos

546. Ver mapa de uso e ocupação do solo apresentado pela EIA-RIMA no item 3.4.1 O ambiente urbano: identificando a cidade existente.

547. TOURINHO, Andrea. Transformações e permanências: desafios da política pública na Operação Urbana Bairros do Tamanduateí em São Paulo, 2017, p. 58

parâmetros de ocupação urbana previstos pelo plano, tenderão, portanto, a resultar na completa transformação e perda de testemunhos existente ainda não protegidos por legislação presentes nesses setores. Recuperando o documento elaborado pelo DPH ao longo do processo de elaboração do plano,⁵⁴⁸ em quase todos os setores havia indicação de vilas de interesse de preservação como representantes do processo de urbanização da área, seja de suas edificações, seja de seus traçados urbanos. Essas vilas permanecem sem instrumentos que garantem a sua preservação, e, portanto, correm grande risco de desaparecimento.

Como pode ser observado, não há indicação de novos bens para preservação no perímetro da Operação Urbana, nem mesmo aqueles atrelados ao patrimônio ferroviário indicados pelo EIA-RIMA. É possível identificar que o foco está no patrimônio já reconhecido, uma vez que as intervenções propostas recaem sobre bens e conjuntos já tombados. O Projeto de Lei é, ainda, acompanhado por um mapa com a indicação dos bens já protegidos por lei municipal, estadual e federal, e posterga a identificação de bens de interesse de preservação no perímetro, indicando inclusive as áreas envolvidas que são ignoradas nos textos referentes ao controle de gabarito. No artigo 49 do Projeto de Lei, no que se refere às ações de preservação do patrimônio cultural do programa de intervenções, consta “a realização de inventário de bens de interesse de preservação baseado em Projeto de Valorização da Paisagem Cultural da OUCBT.”⁵⁴⁹ No artigo 71, é indicado que tanto o inventário, bem como as orientações e diretrizes para intervenções urbanísticas em que sejam necessárias a valorização da paisagem cultural ou a restauração e readequação de edificações de interesse histórico, deve ser realizada pelo Departamento do Patrimônio Histórico, da Secretaria Municipal de Cultura.⁵⁵⁰

Como bem pontuado pela arquiteta Andrea Tourinho,⁵⁵¹ o adiamento da inventariação, postergados para a etapa de implementação do plano, e não de elaboração, pode levar à perda de importantes testemunhos e manifestações culturais, citando como exemplo o caso das Oficinas do Cambuci.⁵⁵² Como já visto, o significativo conjunto industrial, não tombado, foi comple-

548. Ver item 3.1 A contribuição do DPH para análise do patrimônio cultural, neste mesmo capítulo.

549. SÃO PAULO (cidade), 2015a. op. cit.

550. Idem, ibidem.

551. TOURINHO, Andrea, op. cit., p.57.

552. Ver item 1.3.3 O IGEPAC-Cambuci, no primeiro capítulo desta dissertação.

tamente demolido em 2014. Conforme apontado pelos artigos do projeto de lei citados, o Plano de Valorização da Paisagem Cultural da OUC Bairros do Tamanduateí também seria desenvolvido em um segundo momento, desconsiderando a importância da realização desse plano em conjunto com o desenvolvimento das principais diretrizes da operação urbana, que como já citado, implicam na definição de padrões de ocupação urbanística que representam risco de total transformação da paisagem do território inserido no perímetro, antes que a preservação desta seja considerada.

É possível concluir que o plano trata, de maneira geral, a questão do patrimônio a partir dos bens já reconhecidos e tombados, e não na intenção de ampliar o reconhecimento e a salvaguarda do patrimônio. Trata, na maioria dos casos, de cada bem isoladamente, e não a partir de uma leitura urbana, de paisagem e de conjunto, como poderia se esperar de um plano urbanístico e como foi orientado por alguns dos documentos iniciais do processo de desenvolvimento do plano, em especial o Termo de Referência e o primeiro relatório desenvolvido como assistência ao consórcio. Em um contexto de um território tão amplo e diverso, como o abrangido pela Operação Urbana, essa visão individualizada do patrimônio é insuficiente e superada, sobretudo para o tratamento equilibrado entre preservação e transformações. Os conceitos de paisagem cultural ou paisagem urbana, apresentados nos documentos elaborados no início do processo de desenvolvimento do plano, representavam a possibilidade instigante como instrumento de preservação e gestão do território, principalmente em áreas de grande porte, permitindo que sejam pensadas em conjunto, em um determinado perímetro, diretrizes urbanísticas e de preservação, podendo incluir, ainda, a ideia de patrimônio ambiental urbano, muito mobilizado nos inventários realizados para a região, conforme apontado ao longo de todo o primeiro capítulo dessa dissertação.

As duas diretrizes do plano que possuem uma abordagem mais urbana, de controle de gabarito na região dos bens tombados na Mooca, e a recuperação da visibilidade do Monumento à Independência, recaem sobre o patrimônio mais tradicionalmente identificado como excepcional (o monumento) e o patrimônio que reforça a narrativa já estabelecida para esses bairros (o patrimônio industrial), deixando de lado uma busca por uma abordagem mais ampla. O inventário a ser desenvolvido pelo DPH, que poderia orientar novos zoneamentos, tendo como objetivo o controle dos gabaritos, recuos, parcelamento do solo etc., aderindo aos instrumentos urbanísticos formas de auxiliar na preservação do patrimônio local, foi deixado para um segundo

momento, descartando a possibilidade de a prática do planejamento urbano ampliar a salvaguarda do patrimônio inserido no perímetro do plano.

Em 2015, o Projeto de Lei foi encaminhado para a Câmara dos Vereadores, e como parte do processo para sua discussão, foram realizadas 13 audiências públicas ao longo do ano de 2016. Ao longo dessas 13 audiências, durante a apresentação do plano, a preservação do patrimônio cultural e a importância histórica do território alvo da operação urbana foram citados diversas vezes,⁵⁵³ da mesma forma como pôde-se observar no texto de apresentação do plano urbano. Apenas em uma reunião, realizada no dia 24 de maio de 2016, no SENAI Theobaldo de Nigris, localizado no bairro da Mooca, a questão da preservação do patrimônio foi levantada por uma moradora do bairro. Na ocasião, a moradora questionou a intensa verticalização permitida pelos parâmetros urbanísticos determinados no plano, que não corresponde à realidade horizontal do bairro. A moradora destacou que a manutenção da identidade do bairro é essencial para a qualidade de vida daqueles que o ocupam, e que na sua opinião o plano apresenta um olhar pouco apurado para essa questão. Por fim questiona a destinação de 4% dos recursos arrecadados com a Operação Urbana para a preservação do patrimônio, entendendo essa porcentagem como baixa, diante da quantidade de bens que demandam preservação e manutenção.⁵⁵⁴

O arquiteto Gustavo Partezani, na época Diretor de Desenvolvimento da SP-Urbanismo, responsável pela apresentação do plano, respondeu apenas ao questionamento referente à porcentagem de recursos destinada à manutenção do patrimônio cultural, discorrendo que para aumentar essa porcentagem, seria necessário diminuir de alguma outra área, e finalizou dizendo que as equipes de desenvolvimento do plano entendem que a porcentagem de 4% é suficiente. A porcentagem apresentada pelo Projeto de Lei não foi alterada, e manteve-se em 4% até o presente momento.⁵⁵⁵ Vale ressaltar que a fala da moradora destacou pontos essenciais para a preservação do patrimônio cultural que parecem ter sido esquecidos ao longo da elaboração do plano conforme analisado ao longo desse capítulo. A identidade e a paisagem particulares aos bairros inseridos no perímetro da operação urbana.

553. As transcrições das audiências públicas estão disponíveis no site da prefeitura. <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-ouc-bairros-do-tamanduatei/>

554. SÃO PAULO (cidade). Notas taquigráficas da 8ª Audiência Pública do PL 723/2015, 2016n, p. 9

555. SÃO PAULO (cidade), 2016n, op. cit., p.12.

No ano de 2019 houve uma movimentação em torno do assunto, tendo sido inclusive publicada uma matéria de capa na edição do dia 1º de novembro da revista *Veja São Paulo* a respeito da área, destacando problemas urbanos da região e indicando o projeto da Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí como “um sopro de esperança” para a resolução das adversidades.⁵⁵⁶ A matéria demonstrava que, apesar de não ter figurado entre os temas debatidos pela Câmara dos Vereadores nos anos seguintes à sua apresentação, o Projeto de Lei continuava sendo objeto de interesse. Após ser recolocado em discussão em 2021, o Projeto de Lei foi aprovado em 8 de julho do mesmo ano.⁵⁵⁷ Devido ao longo período entre a elaboração do Projeto de Lei e a sua aprovação por parte da Câmara, entendeu-se haver a necessidade de revisão do plano. Na primeira audiência, realizada no dia 15 de setembro de 2021, na Câmara Municipal, foram apresentadas propostas de alterações por parte dos vereadores do município, nenhuma delas atreladas à temática da preservação do patrimônio ou aos principais parâmetros de ocupação urbanística apontadas pelo plano. A realização de audiências públicas continua em processo, sendo divididas por temas agora. Ainda não foram propostas audiências públicas sobre a preservação do patrimônio, e, portanto, até então as medidas propostas para preservação do patrimônio estão mantidas conforme apresentadas no Projeto de Lei de 2015.

556. Avenida do Estado sofre à espera de projeto de reurbanização. *Revista Veja São Paulo*, 2019.

557. Diário oficial do Município de São Paulo de 18 de agosto de 2021.

Considerações finais

Desde 2002, a região sudeste da cidade de São Paulo tem sido apontada pelos planos diretores estratégicos municipais como uma área para a qual se pretende promover larga transformação urbana, através da implementação de uma operação urbana consorciada. No decorrer dos anos foram realizados ajustes no perímetro e na nomenclatura do plano, e, em 2015, essa intenção se consolidou através da apresentação do Projeto de Lei para a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí.⁵⁵⁸ O território abrangido pela Operação Urbana, caracterizado principalmente pela várzea do Rio Tamanduateí, representa um importante testemunho do primeiro ciclo industrial da cidade de São Paulo, e apresenta peculiar formação urbana ainda dominante, apesar dos constantes avanços do mercado imobiliário ao longo dos anos.

Conforme apontado diversas vezes ao longo deste trabalho, as operações urbanas são planos que têm como propósito a vasta transformação do território sobre os quais se aplicam. Essa afirmação se aplica a OUC Bairros do Tamanduateí, como foi confirmado através da análise do plano urbano feita ao longo do terceiro capítulo desta dissertação. Diante desse cenário de transformação, as ações de preservação do patrimônio se fazem latentes, e, idealmente, deveriam ser pensadas em conjunto com os órgãos de planejamento urbano. A busca por essa cooperação entre as ações de preservação do patrimônio cultural e do planejamento urbano foi o principal fio condutor desta pesquisa. O que se pôde observar ao longo desta dissertação, no entanto, é que raras são as vezes que esses órgãos trabalham em harmonia na cidade de São Paulo.

Como visto no primeiro capítulo, a perspectiva de transformação urbana

558. SÃO PAULO (cidade). *Projeto de Lei n° 723/2015*. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do Projeto de Lei ilustrado, 2015a.

a partir do desenvolvimento da OUC Bairros do Tamanduateí desencadeou iniciativas por parte do órgão municipal de preservação do patrimônio em prol da ampliação da salvaguarda do patrimônio cultural da região. Essas iniciativas estavam principalmente focadas na elaboração de inventários para identificação e, posteriormente, no tombamento do patrimônio cultural identificado. Os inventários IGEPAC Cambuci⁵⁵⁹ e complementar do Ipiranga⁵⁶⁰ e os inventários do bairro do Brás e da Mooca desenvolvidos a partir de acordo técnico entre o DPH e as universidade USP e UNIFESP,⁵⁶¹ são os inventários que se encaixam nesse recorte específico – foram desenvolvidos em função da elaboração da OUC Bairros do Tamanduateí.

Essa iniciativa não era pioneira na região. Antes dos inventários comentados, outros dois já haviam sido realizados a partir da expectativa de transformações devido à um projeto urbano na região, abarcando a parcela norte da área da OUC Bairros do Tamanduateí: os inventários realizados através da parceria entre COGEP e DPH em decorrência do projeto de implantação da linha leste do metrô.⁵⁶² Estes inventários elaborados em parceria com a COGEP, desenvolvidos na década de 1970, se destacam por dois motivos: representam os únicos trabalhos analisados por essa dissertação que foram realizados em conjunto pelos órgãos de planejamento urbano da época (COGEP) e de preservação do patrimônio municipal (DPH); e, como observado ao longo da análise desses inventários no primeiro capítulo, tiveram uma leitura mais generosa do patrimônio cultural em sua listagem, incluindo diversas vilas residenciais, casas populares, edifícios de uso comercial e cultural, além de apresentarem manchas para preservação. Essa leitura generosa, no entanto, não teve resultados diretos práticos, uma vez que não foram criados instrumentos de preservação baseados no material desenvolvido pelo inventário.

Em comparação, os IGEPACs realizados posteriormente, já em decorrência da elaboração da OUC Bairros do Tamanduateí, se apresentaram de forma menos ampla no sentido da diversidade e quantidade dos bens listados, e não apresentaram manchas para preservação. No entanto, esses inventários

559. SÃO PAULO (cidade). *IGEPAC – Cambuci* (anexado ao PA 2015-0.318.472-9). 2015b.

560. SÃO PAULO (cidade). *IGEPAC – complementar do Ipiranga* (anexado ao PA 2015-0.293.943-2). 2015c.

561. Sendo o inventário da Mooca, realizado pelas pesquisadoras da UNIFESP o único analisado por esta pesquisa. RUFINONI, Manoela Rossinetti et al. *Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação*, 2013.

562. SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste*. 1978a; SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste*. 1978b.

tiveram alta aderência de tombamentos, resultando em certo “sucesso” das iniciativas de preservação do patrimônio diante do cenário de transformação urbana. Os bens indicados, inclusive, compõem parcela significativa dos bens tombados na região, demonstrando a importância dessa atuação para a salvaguarda do seu patrimônio cultural.

Apesar desses inventários terem sido desenvolvidos e apresentados como uma intenção de cooperação do DPH aos órgãos responsáveis pelo desenvolvimento do plano urbano da OUC Bairros do Tamanduateí, através do fornecimento de dados sobre o patrimônio cultural da região,⁵⁶³ é possível interpretar que tanto os inventários como os tombamentos decorrentes destes representam uma tentativa unilateral (do órgão de preservação do patrimônio) de minimizar a perda e o apagamento que as transformações pretendidas pelo plano urbano poderiam acarretar. Ainda é possível identificar que a dimensão urbana do patrimônio, diversas vezes defendida e apresentada como principal objetivo de preservação dos inventários realizados, teve baixa ou inexistente aderência nos instrumentos de preservação resultantes desses processos, tanto na esfera municipal, quanto na estadual e federal de preservação do patrimônio cultural.

Essa interpretação de atuação unilateral em prol da preservação do patrimônio cultural se fortalece ao longo da análise feita no terceiro capítulo dessa dissertação sobre o desenvolvimento do plano da OUC Bairros do Tamanduateí, uma vez que a cooperação entre os órgãos de preservação e planejamento urbano não foram suficientemente estabelecidas ao longo do processo. Ainda que o DPH tenha desenvolvido e apresentado documento⁵⁶⁴ para orientar os órgãos envolvidos na elaboração da Operação Urbana quanto às questões referentes ao patrimônio cultural presente na área, o plano urbano final trata do patrimônio exclusivamente a partir dos bens tombados, ignorando tanto o estudo apresentado pelo DPH, quanto os inventários realizados anteriormente.

Essa abordagem do patrimônio a partir dos bens tombado por parte do plano urbano da OUC Bairros do Tamanduateí não é uma surpresa. Conforme pôde ser observado ao longo do segundo capítulo, a atuação dos órgãos de planejamento urbano municipais em relação à preservação do

563. Como visto no primeiro capítulo, essa motivação consta tanto na apresentação dos estudos do IGEPAC-Cambuci e complementar do Ipiranga, como do inventário desenvolvido por pesquisadoras da USP e UNIFESP em cooperação com o DPH.

564. SÃO PAULO (cidade). *Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca*. 2013.

patrimônio cultural se estrutura principalmente a partir dos bens já tombados, não apresentando, portanto, instrumentos que ampliem as formas de preservação. Apesar de a preservação do patrimônio cultural constar entre as diretrizes e objetivos em vários dos principais planos urbanos municipais,⁵⁶⁵ sua simples citação não significa que a prática da preservação do patrimônio tenha sido ampliada.

O zoneamento, através das Zonas de Preservação Cultural (ZEPEC), representa a principal estratégia do campo do planejamento urbano para a preservação do patrimônio do município, principalmente através das possibilidades de compensações financeiras oferecidas aos proprietários dos imóveis tombados. Esse instrumento poderia representar uma ampliação na forma de atuação da preservação do patrimônio. No entanto, conforme demonstrado, principalmente através das análises de Mariana Tonasso⁵⁶⁶ e Flávia Peretto,⁵⁶⁷ a relação entre a demarcação de ZEPECs e o tombamento dos imóveis ainda é confuso, criando a impressão de uma dependência entre esses dois atos, enfraquecendo a prática e a possibilidade de demarcação de territórios de preservação independente do tombamento. Mesmo quando os Planos Regionais apontam bens para enquadramento na ZEPEC, estes estão atrelados ao tombamento dos mesmos. Ainda que o instrumento tenha apresentado algumas atualizações interessantes no PDE de 2014,⁵⁶⁸ essas atualizações não apresentaram resultados práticos para a ampliação da preservação do patrimônio cultural no município, uma vez que os novos instrumentos não tiveram adesão.

As operações urbanas, instrumento do planejamento urbano essencial para a análise desenvolvido por essa pesquisa, tampouco apresenta esforços no sentido de estabelecer novas relações entre o planejamento urbano e a preservação do patrimônio cultural. Como visto no segundo capítulo, as operações urbanas desenvolvidas pela municipalidade anteriormente à OUC Bairros do Tamanduateí pouco consideram a questão da preservação

565. Principalmente nos Planos Diretores desenvolvidos após a promulgação do Estatuto da Cidade, em 2001, que estabelece diretrizes para a política urbana e indica entre as suas diretrizes gerais a preservação do patrimônio cultural, atrelando a tutela ao patrimônio ao planejamento urbano.

566. TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. *Zonas de Conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo*. 1975-2016. 2019

567. PERETTO, Flávia Taliberti. *A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*. 2020.

568. Em especial a categoria de ZEPEC APC, desenvolvida na intenção de preservar imóveis a partir das práticas e usos que abrigam, e o TICP e uso da Chancela da Paisagem Cultural, instrumentos que que tentam ampliar a preservação de territórios e áreas amplas.

do patrimônio cultural, sendo a Operação Urbana Anhangabaú (criada em 1991 e encerrada pouco tempo depois, em decorrência do seu insucesso) e a Operação Urbana Centro, as exceções. A Anhangabaú apresentou uma série de planos de obras relacionados à preservação do patrimônio cultural, porém, obteve baixa adesão e se encerrou pouco depois de ter sido criada. A Operação Urbana Centro, que substituiu a Anhangabaú anos depois, foca sua proposta de preservação do patrimônio na Transferência do Potencial Construtivo dos bens tombados. Portanto, novamente focando nos bens já protegidos, e não na ampliação da salvaguarda.

A OUC Bairros do Tamanduateí, se colocada em comparação com as anteriormente aprovadas, é a que representa maior adesão do discurso da preservação do patrimônio cultural em seu projeto de lei. O texto de apresentação do plano urbano está permeado pelo discurso da preservação do patrimônio, reforçando em diversas oportunidades a relevância da ocupação industrial na área para a formação histórica do município de São Paulo. No entanto, a presença do discurso da preservação cultural não garante a efetividade da criação de instrumentos para a ampliação dessa preservação, como foi possível observar na análise de diversos planos urbanos municipais ao longo do segundo capítulo.

O processo de desenvolvimento do plano da OUC Bairros do Tamanduateí, conforme analisado ao longo do terceiro capítulo, revela uma trajetória de empobrecimento da leitura do patrimônio cultural entre o documento que marca o seu início – o Termo de Referência⁵⁶⁹ para contratação de equipe responsável pela elaboração do plano urbano em cooperação com a SP-Urbanismo –, e o projeto final apresentado no Projeto de Lei encaminhado para aprovação. Apesar de ter sido possível observar certa diversidade na abordagem ao tema do patrimônio cultural entre os estudos e relatórios desenvolvidos ao longo de sua elaboração, ficou claro, desde o início, que a intenção do consórcio responsável pela sua concepção era que o enfoque estivesse no patrimônio ferroviário e industrial, localizado ao longo da linha férrea que corta o perímetro de norte a sul, e nos bens já tombados, abandonando conceitos atrelados à paisagem cultural e o patrimônio urbano apontados nos primeiros documentos. Essa intenção fica evidente

569. SÃO PAULO (cidade). *Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca*: Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada, 2010.

especialmente a partir de dois momentos específicos: na troca da equipe responsável pela consultoria sobre patrimônio cultural ao longo do processo, e na forma como o patrimônio cultural foi apresentado no EIA-RIMA.⁵⁷⁰ As consequências finais desse encaminhamento são observadas no plano apresentado pelo Projeto de Lei.

Conforme apontado, a troca de equipe de consultoria de patrimônio cultural consiste no primeiro indício de qual seria a abordagem do patrimônio cultural no plano urbano final. O primeiro relatório de consultoria, elaborado por Marly Rodrigues,⁵⁷¹ aborda o patrimônio a partir do conceito da paisagem cultural, e do entendimento que a sua preservação demanda inicialmente uma compreensão aprofundada da relação entre a paisagem natural e da ocupação humana, e o suporte que esta relação provém para as relações culturais e sociais ali estabelecidas, para então conseguir conceber formas de promover a preservação do patrimônio cultural. No entanto, conforme relatado pela autora, o consórcio aparentava esperar uma indicação mais direta de bens materiais a serem preservados. Esse desencontro de expectativas levou o consórcio a recorrer a uma segunda consultoria sobre o tema, cuja equipe era formada pelos arquitetos Helena Ayoub e Júlio Katinsky. Esse segundo relatório⁵⁷² focou exclusivamente nos edifícios industriais localizados ao longo da linha férrea que corta o perímetro da Operação Urbana. Segundo relatado por Ayoub, esta abordagem estava de acordo com as intenções demonstradas pelo consórcio de concentrar as propostas que envolviam o patrimônio cultural na adaptação de edifícios industriais localizados no entorno da linha férrea para novos usos. Estas intenções se consolidariam em uma das poucas propostas do plano da OUC Bairros do Tamanduateí para a preservação do patrimônio cultural inserido em seu perímetro.

A concentração de atenção nos bens localizados no entorno da linha férrea também pôde ser observada na análise do EIA-RIMA. O estudo apresentou vasto e detalhado levantamento dos bens que compõem o patrimônio ferroviário remanescente na região, no entanto, o estudo não sugere nenhum tipo de ação em relação aos bens listados. Não é sugerido tombamento, nem é apontada a intenção de preservação desses bens pelo próprio plano da operação urbana, sendo o tema abandonado ao longo do

570. SÃO PAULO (cidade). *Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA)*. 2014a.

571. RODRIGUES, Marly. Identificação e preservação do patrimônio histórico-cultural da operação urbana Mooca-Vila Carioca: relatório de pesquisa, 2012.

572. AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. *OUMVC Patrimônio*, 2012.

processo. Outro indício do empobrecimento da leitura do patrimônio cultural ao longo do desenvolvimento do plano é o enfoque que o EIA-RIMA dá aos bens já tombados, descartando a indicação de bens, manchas e áreas de potencial interesse de preservação. Esse enfoque foi mantido no plano final.

Apesar desse empobrecimento da leitura do patrimônio ao longo do processo de desenvolvimento do plano, a OUC Bairros do Tamanduateí é a operação urbana municipal que apresenta maior destaque ao tema. A preservação do patrimônio e a valorização das iniciativas culturais são apresentadas no Projeto de Lei como uma das nove estratégias principais do plano urbano, dando um destaque incomum à abordagem do tema entre as operações urbanas do município. No entanto, como é comum aos instrumentos do planejamento urbano que tratam da preservação patrimonial, essas estratégias estão mais comumente atreladas ao patrimônio já reconhecido, de forma individualizada. São exemplos dessa abordagem a indicação da transferência do potencial construtivo de bens tombados como um dos instrumentos previstos para auxiliar na proteção do patrimônio cultural, e a indicação da intenção de compra de imóveis tombados para realização de restauro e reconversão de uso.

As duas propostas de caráter mais urbano versam sobre o controle de gabarito em duas regiões dentro do perímetro: no Setor Mooca, em parcela do território localizado à leste da ferrovia; e no Setor Ipiranga, no eixo formado pela Avenida Dom Pedro I. No primeiro caso, o controle de gabarito é indicado como uma maneira de preservar uma característica urbana da região sobre a qual se aplica – a predominância da horizontalidade das edificações industriais. No segundo, é indicado na intenção de garantir a visibilidade e destaque do Monumento a Independência. Como visto ao longo da análise apresentada no terceiro capítulo, ambas as restrições de gabarito não observam os controles já estabelecidos por resoluções de tombamento que se aplicam sobre as áreas apontadas, demonstrando descaso com as medidas já existentes e mais uma vez a falta de diálogo com os órgãos de preservação do patrimônio cultural.

Dentre as propostas de preservação do patrimônio, é possível destacar uma delas como um significativo avanço na relação entre preservação do patrimônio e o instrumento das operações urbanas, principalmente em comparação às operações urbanas antecessoras do município. A proposta em questão é a de destinação de 4% dos recursos arrecadados com as vendas de CEPACs da Operação Urbana para a preservação de bens tombados,

apesar de não ser indicado de que forma se daria a destinação desses recursos. A OUC Bairros do Tamanduateí é a primeira do município a contar com essa destinação de arrecadação para a preservação do patrimônio.

Outras propostas do plano, no entanto, colocam em risco a preservação da paisagem e da dimensão urbana do patrimônio da região, reforçando a percepção de que esses conceitos mais amplos e generosos da preservação do patrimônio foram abandonados ao longo do desenvolvimento do plano urbano. Exemplos de propostas que colocam em risco essas dimensões do patrimônio cultural são a proposição de novos arruamentos, principalmente em parte do bairro da Mooca, descaracterizando o parcelamento do solo particular da ocupação industrial da região; e o alto índice de coeficiente de aproveitamento previsto para quase todo o território da Operação Urbana, atrelado à falta de limite máximo de gabarito. As transformações urbanas advindas desses novos padrões de ocupação urbanística previstos no Projeto de Lei resultarão em uma total descaracterização de uma paisagem peculiar da cidade de São Paulo, com predominância da morfologia horizontal das edificações características de um processo de ocupação atrelado ao desenvolvimento industrial da região.

Soma-se a esse cenário que permite total descaracterização da paisagem urbana dos bairros inseridos no perímetro da Operação Urbana, a falta de indicação de bens ou manchas para preservação por parte do plano urbano. Não foram mobilizados os inventários desenvolvidos para a região que não resultaram em tombamento, nem o vasto estudo elaborado pelo DPH⁵⁷³ em função da formulação do projeto da Operação Urbana, que apresentou uma série de bens, áreas e caminhos cuja preservação ainda não está assegurada e que seria de interesse. Esse é mais um fator que aponta para o descaso dos elaboradores do plano urbano em relação à colaboração do órgão de preservação do patrimônio municipal. O único apontamento no sentido de ampliar a salvaguarda diz respeito à necessidade de realização de um inventário de bens de interesse de preservação. Como bem pontuado pela arquiteta Andrea Tourinho,⁵⁷⁴ o adiamento da inventariação, postergados para a etapa de implementação do plano, e não de elaboração, pode levar à perda de importantes testemunhos e manifestações culturais. Um Plano

573. SÃO PAULO (cidade). *Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca*. 2013.

574. TOURINHO, Andrea. *Transformações e permanências: desafios da política pública na Operação Urbana Bairros do Tamanduateí em São Paulo*, 2017. p.57

de Valorização da Paisagem Cultural também foi indicado para ser desenvolvido em um segundo momento. Desconsiderar a importância da realização desse plano em conjunto com o desenvolvimento das principais diretrizes da operação urbana, que como já citado, implicam na definição de padrões de ocupação urbanística que representam risco de total transformação da paisagem do território inserido no perímetro, antes que a preservação desta seja considerada.

É possível concluir que o plano trata, de maneira geral, a questão do patrimônio a partir dos bens já reconhecidos e tombados, e não na intenção de ampliar o reconhecimento e a salvaguarda do patrimônio. Trata-se, na maioria dos casos, de cada bem isoladamente, e não a partir de uma leitura urbana, de paisagem e de conjunto, como poderia se esperar de um plano urbanístico e como foi orientado por alguns dos documentos iniciais do processo de desenvolvimento do plano (em especial o Termo de Referência e o primeiro relatório desenvolvido como assistência ao consórcio). Em um contexto de um território tão amplo e diverso, como o abrangido pela operação urbana, essa visão individualizada do patrimônio é insuficiente e superada, sobretudo para o tratamento equilibrado entre preservação e transformações.

O conceito de paisagem cultural ou paisagem urbana, apresentado nos documentos elaborados no início do processo de desenvolvimento do plano, representa possibilidade instigante como instrumento de preservação e gestão do território. Principalmente se considerada sua aplicação em áreas de grande porte, permitindo que sejam pensadas em conjunto diretrizes urbanísticas e de preservação, podendo incluir, ainda, a ideia de patrimônio ambiental urbano, muito mobilizado nos inventários realizados para a região, conforme apontado ao longo de todo o primeiro capítulo dessa dissertação.

O descolamento dos órgãos de planejamento urbano em relação aos órgãos de preservação do patrimônio cultural ao longo do desenvolvimento do plano, e o desprezo dos diversos estudos e inventários já elaborados para a região, resultou em uma abordagem rasa e superada da temática do patrimônio cultural. No momento em que o Projeto de Lei passa por revisão antes de sua aprovação final, é de extrema importância que essa abordagem seja revista, para que o patrimônio cultural não fique refém da possibilidade de ampla transformação desse território que representa importante testemunho da história da cidade de São Paulo.

Referências Bibliográficas

AB'SABER, Aziz Nacib. *Geomorfologia do Sítio Urbano de São Paulo* – Edição fac-similar. São Paulo: Ateliê Editorial, 2007.

AMBROGI, Renato. Relatos Históricos do Ipiranga *Apud* IGEPAC – Ipiranga (PA 2015-0.293.943-2), 2015.

ANDRADE, Margarida Maria de. Brás, Mooca e Belenzinho: “bairros italianos” na São Paulo além Tamanduateí. *Revista do Departamento de Geografia*, São Paulo, n. 8, p.97-102, 2011.

ANDRADE, Paula Rodrigues de. *O patrimônio da cidade: arquitetura e ambiente urbano nos inventários de São Paulo da década de 1970*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

ARRUDA, Maria Eduarda Iesbich; DOEBELI, Luísa Siqueira; LUCAS, Aleph Toner. Integração global e dissociação local: uma análise temporal do planejamento de GPDU's por meio dos projetos Estação das Docas e Belém Porto Futuro. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais [online]*, v. 23, jan-dez 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202113>. Acesso em: 12 out. 2022.

ASTOC. ARCHITECTS AND PLANNERS. Disponível em: <https://astoc.de/en/>. Acesso em: 12 out. 2022.

AYOUB, Helena; KATINSKY, Júlio. OUMVC Patrimônio – Relatório Técnico, 2013.

BAFFI, Mirthes. O IGEPAC-SP e outros inventários da Divisão de Preservação do DPH: um balanço. *Revista do Arquivo Municipal*, São Paulo, v. 204, p. 169-191, 2006.

CAMPOS, Yussef. *Palanque e Patíbulo: o patrimônio cultural na Assembleia Nacional Constituinte (1987 - 1988)*. Goiânia: Editora Palavrear, 2019.

CARDOSO, Isabel Cristina da Costa. O papel da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro na estruturação do espaço urbano: uma “máquina de crescimento urbano”? *O Social em Questão*, n. 29, p. 69-100, jan-jun, 2013.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (Re)Produção do Espaço Urbano*. São Paulo: EDUSP, 2008.

CASTRIOTA, Leonardo. Inventários como instrumentos de preservação. In: LIMA, Evelyn Furquim Werneck; MALEQUE, Miria Roseira. (orgs.) *Espaço e Cidade: conceitos e leituras*. Rio de Janeiro: Ed. 7 Letras, p. 69-86. 2007.

CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. São Paulo: Estação Liberdade: Ed. UNESP, 2017.

COMARÚ, Francisco de Assis; REINA, Michelly Lima. Dinâmicas imobiliárias e políticas urbanas no centro de São Paulo: uma discussão sobre gentrificação na Mooca. *Cadernos Metrópole*, v. 17, n. 34, nov. 2015.

CYMBALISTA, Renato. A presença do patrimônio cultural nos planos diretores de municípios brasileiros. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (orgs.). *Revisitando o instituto do tombamento*. Belo Horizonte: Fórum, p. 223-249, 2010.

DARVICHE, Yasmin. *O trabalho em memória: ausência e resistência nas políticas do patrimônio cultural em São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2022.

FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.). *Revisitando o instituto do tombamento*. Belo Horizonte: Fórum, 2010.

FERREIRA, Luís Gustavo P. Emoldurando o cartão postal através do qual se conhece São Paulo: poder, hegemonia e conflito no tombamento do Vale do Anhangabaú (1990 – 2000). Dissertação (Mestrado em História e historiografia) – Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade Federal de São Paulo, Guarulhos, 2015.

FIGUEIREDO, Vanessa Gayego Bello. O patrimônio e a paisagem: novos conceitos para velhas concepções? *Paisagem e Ambiente*, n. 32, p. 83-118. 2013.

FIX, Mariana. A “fórmula mágica” da parceria público-privada: operações urbanas em São Paulo. *LabHab*, São Paulo, 2003. Disponível em: <https://labhab.fau.usp.br/2018/01/a-formula-magica-da-parceria-publico-privada-operacoes-urbanas-em-sao-paulo/>. Acesso em 12 out. 2022.

FREIRE, Anita Rodrigues. *As várzeas urbanas de São Paulo: o processo de ocupação e transformação das várzeas dos rios Tietê, Pinheiros e Tamanduateí*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2018.

FRÚGULI JR, Heitor; ROLNIK, Raquel. Reestruturação urbana da metrópole paulistana. *Cadernos Metrópole*, n. 6, p. 43-66, 2º sem, 2001.

GARCIA, Glaucia. A história da fábrica da DKW Vemag. *São Paulo Antiga*, 23 dez. 2009. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/vemag-uma-fabrica-que-agoniza-no-tempo/>. Acesso em: 12 out. 2022.

GOUVEIA, Isabel Cristina Moroz Caccia. *Da originalidade do sítio urbano de São Paulo às formas antrópicas: aplicação da abordagem da Geomorfologia Antropogênica na Bacia Hidrográfica do Rio Tamanduateí, na Região Metropolitana de São Paulo*. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

HAFENCITY. Disponível em: <https://www.hafencity.com/>. Acesso em: 12 out. 2022.

HARVEY, David. *A produção capitalista do espaço.* São Paulo: Annablume, 2005.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. *Carta de Restauro de Atenas.* Atenas, 1931.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. *Carta de Veneza.* Veneza, 1964.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. *Carta de Washington.* Washington, 1986.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. *Declaração de Amsterdã.* Amsterdam, 1975.

ICOMOS - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios. *Recomendação Europa.* 1995.

IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. DEPAM - Departamento de Patrimônio Material. *Portaria nº. 127 de 30/04/2009.* Estabelece a chancela da Paisagem Cultural Brasileira. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil: seção 1, Brasília, DF, p. 17, 05 mai. 2009.

KARA-JOSÉ, Beatriz. *Políticas culturais e negócios urbanos: a instrumentalização da cultura na revitalização do centro de São Paulo (1975-2000).* São Paulo: Annablume, 2007.

KÜHL, Beatriz Mugayar. *Arquitetura do ferro e arquitetura ferroviária em São Paulo: reflexões sobre a sua preservação.* São Paulo: Ateliê Editorial: Fapesp: Secretaria da Cultura, 1998.

KÜHL, Beatriz Mugayar. *Preservação do patrimônio arquitetônico da industrialização: problemas teóricos do restauro.* São Paulo: Ateliê Editorial, 2008.

LESSA, Ana Lara Barbosa. O lugar do patrimônio industrial na cidade contemporânea: atores, valores e embates: a trajetória das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo na Água Branca. *Revista CPC*, São Paulo n. 19, p 109-135, 2015.

MALERONKA, Camila. *Projeto e gestão na metrópole contemporânea: um estudo sobre as potencialidades do instrumento “operação urbana consorciada” à luz da experiência paulistana.* São Paulo: Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2010.

MARICATO, Ermínia. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia (orgs.). *A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.* Petrópolis: Vozes, p. 121-192, 2013.

MARICATO, Ermínia; FERREIRA, João Sette Whitaker. Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade? In: OSÓRIO, Letícia Marques (org.) *Estatuto da Cidade e reforma urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras.* Porto Alegre: safE, 2002.

MARTINO, Rodolfo Carlos. *Museu do Ipiranga: a nova imagem de uma instituição centenária (Administração José Sebastião Witter – 1994 a 1999).* Dissertação (Mestrado em Comunicação Social) – Universidade Metodista de São Paulo, São Bernardo do Campo, 2000.

MAYUMI, Lia. Resgatar das ruínas: a casa bandeirista do Itaim Bibi. *Revista Restauro*, n. 0 2016, 2016.

MENDONÇA, Adriana Santos. *Grandes projetos urbanos e gestão pública: a renovação da área portuária do Recife.* Recife: Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Centro de Artes e Comunicação, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

MENEGON, Natasha Mincoff. *Planejamento, território e indústria: as operações urbanas em São Paulo.* São Paulo: Dissertação (Mestrado em Arquitetura

e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.

MENESES, Ulpiano Bezerra de. Patrimônio ambiental urbano: do lugar comum ao lugar de todos. *Revista CJ Arquitetura*, n.19, p. 45-46, 1978.

MIRANDA, Rosemeire Nicácio de. *O discurso polissêmico da proteção do patrimônio: as zonas especiais de preservação cultural na cidade de São Paulo.* Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade São Judas Tadeu, São Paulo, 2018.

MONTANDON, Daniel Todtmann. *Operações Urbanas em São Paulo: da negociação financeira ao compartilhamento equitativo de custos e benefícios.* São Paulo: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

MOTTA, Lia; REZENDE, Maria Beatriz. **Inventário.** In: IPHAN - INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. *Dicionário do Patrimônio Cultural.* Disponível em:
<http://portal.iphan.gov.br/dicionarioPatrimonioCultural/detalhes/64/inventario>. Acesso em 12 out. 2022.

NASCIMENTO, Flávia do Nascimento; SCIFONI, Simone. A paisagem cultural como novo paradigma para a proteção: a experiência do Vale do Ribeira – SP. *Revista CPC*, São Paulo, n. 10, p. 29-48, mai/out 2010.

NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. *Do plano diretor às operações urbanas consorciadas: a ascensão do discurso neoliberal e dos grandes projetos urbanos no planejamento paulistano.* São Paulo: Annablume, 2019.

NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé. Entre a aprovação total e a renovação de mercado: os conflitos no bairro da Mooca no início do século XXI. In: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo (*Anais III ENANPARQ*), São Paulo, 2014. Disponível em: <https://www.anparq.org.br/dvd-enanparq-3/htm/Artigos/ST/ST-PCI-005-01-NOBRE.pdf>. Acesso em: 12 out. 2022.

NOBRE, Eduardo Alberto Cusce. Novos instrumentos urbanísticos em São Paulo: limites e possibilidades. 2004, *Anais*. São Paulo: LARES/FUPAM/Oficina Municipal, 2004.

PERETTO, Flavia T.; OKSMAN, Silvio; SANTORO, Paula F.; MENDONÇA, Pedro H. R. Quando a Transferência do Potencial Construtivo virou mercado: o caso de São Paulo. In XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. *Anais*. Rio de Janeiro: UFRJ, 2018.

PERETTO, Flávia Taliberti. A Transferência do Direito de Construir na conservação dos imóveis tombados do Município de São Paulo. In: Simpósio Científico 2017 - ICOMOS BRASIL. *Anais*. Belo Horizonte: Instituto Metodista Izabela Hendrix, 2018.

PERETTO, Flávia Taliberti. A Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. São Paulo: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

PIO, Leopoldo Guilherme. Cultura, patrimônio e museu no Porto Maravilha. *Revista Intratextos*, v. 4, n.1, p. 8-26, 2013.

PORTAS, Nuno. El surgimiento del proyecto urbano. *Perspectiva urbanas/Urban perspectives*, n.3, 1-11, 2003.

QUINTELA, Sérgio. Avenida do Estado sofre à espera de projeto de reurbanização. *Revista Veja São Paulo*, São Paulo, 1º nov. 2019. Disponível em: <https://vejasp.abril.com.br/cidades/capa-revitalizacao-avenida-estado/>. Acesso em: 12 out. 2022.

RABELLO DE CASTRO, Sonia. Estatuto da cidade e a preservação do patrimônio cultural federal: compatibilizando a gestão. In: FINK, Daniel Roberto (org.). *Temas de Direito Urbanístico 4*. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, p. 39-52, 2005.

RABELLO DE CASTRO, Sonia. Tombamento e legislação urbanística: competência e gestão. In: FERNANDES, Edésio; ALFONSIN, Betânia (coord.).

Revisitando o instituto do tombamento. Belo Horizonte: Fórum, p. 37-49, 2010.

RODRIGUES, Angela Rosch. Patrimônio industrial e os órgãos de preservação na cidade de São Paulo. *Revista CPC*, São Paulo, n. 14, p. 30-56, 2012.

RODRIGUES, Marly. Identificação e preservação do patrimônio histórico-cultural da operação urbana Mooca-Vila Carioca: relatório de pesquisa. São Paulo: não publicado, 2012.

RODRIGUES, Marly. Inventário de bens culturais: conhecer e compreender. *Revista CPC*, esp. 21, p. 31-48, 2016.

RODRIGUES, Marly; TOURINHO, Andrea de Oliveira. Patrimônio ambiental urbano: uma retomada. *Revista CPC*, n. 22, p.70-91. 2016.

RODRIGUES, Marly; TOURINHO, Andrea de Oliveira. Patrimônio, espaço urbano e qualidade de vida: uma antiga busca. *Oculum Ensaios*, v. 14, n.2, p.349-366, 2017.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. Do edifício ao território: o patrimônio urbano industrial na trajetória do CONDEPHAAT (1968-2018). *arq.Urb*, n.26, p. 44-60, set-dez. 2019.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. O registro e a documentação do patrimônio industrial no Brás e na Mooca. *Revista CPC*, esp. 21, p. 219-243, 2016.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. Preservação do patrimônio industrial na cidade de São Paulo: o bairro da Mooca. *Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.*

RUFINONI, Manoela Rossinetti. Preservação e restauro urbano: Intervenções em sítios históricos industriais. São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 2013.

RUFINONI, Manoela Rossinetti; MARIANO, Anne Caroline Pereira; ASSIS, Bruna Aparecida Silva de; MARCOLINO, Elisabeth Costa; SANTOS, Gabriela Rabello dos. Patrimônio Edificado na Mooca: inventário e investigação. *Acordo*

de Cooperação Técnica com o DPH-PMSP para a elaboração de inventários de bens culturais em São Paulo. Relatório Final, Não publicado, 2013.

SALES, Pedro Manuel Rivaben. Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projeto. Parte 1 – Introdução (1). *Arquitextos*, São Paulo, abr. 2005. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/05.059/476>. Acesso em 12 out. 2022.

SANT'ANNA, Marcia. Salvador: o patrimônio como insumo do turismo e do lazer urbano. In: SANT'ANNA, Marcia. *A cidade-atração: a norma de preservação de áreas centrais no Brasil dos anos 1990*. Salvador: EDUFBA, 2017.

SANTORO, Paula Freire. As novas siglas da cultura no recém-aprovado Plano Diretor. *LabCidade*, 19 nov. 2014. Disponível em: <http://www.labcidade.fau.usp.br/as-novas-siglas-da-cultura-no-recem-aprovado-plano-diretor/>. Acesso em 12 out. 2022.

SCHENKMAN, Raquel. Identificação e proteção do patrimônio ambiental, cultural e urbano do bairro da Liberdade: atualização e retomada do IGEPAC-SP. In: *Simpósio Científico 2017 – ICOMOS BRASIL (Anais)*. Belo Horizonte(MG): Instituto Metodista Izabela Hendrix, 2018.

SCIFONI, Simone. Paisagem cultural. In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. 2. ed. rev. ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016.

SOMEKH, Nadia. Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo? *Arquitextos*, out. 2015. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.185/5795>. Acesso em: 12 out. 2022.

SOUZA, Lara Melo. *Chaminés e arranha-céus: uma abordagem sobre processos e prática de preservação na metrópole paulista*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2011.

THIESEN, Beatriz Valadão. Arqueologia industrial ou arqueologia da industrialização? Mais que uma questão de abrangência. *Revista do Patrimônio*

Histórico e Artístico Nacional, v. 4, p. 1-4, 2006.

TICCIH - The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage. *Carta de Nizhny Tagil*. Nizhny Tagil, 2003.

TOLEDO, Benedito Lima. *São Paulo três cidades em um século*. São Paulo: Ed. Cosac Naify/Duas Cidades, 2007.

TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. *Zonas de Conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo. 1975-2016*. São Paulo: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

TOURINHO, Andréa de Oliveira; PIRES, Walter. Como anda a temperatura no Cambuci? Patrimônio industrial e dinâmicas urbanas na demolição das antigas oficinas da Light em São Paulo. *Vitruvius*, jun. 2016. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/17.193/6086>. Acesso em 10 out. 2022.

TOURINHO, Andrea de Oliveira. Transformações e permanências: desafios da política pública na Operação Urbana Bairros do Tamanduateí em São Paulo. *Oculum Ensaios*, v. 14, n. 1, p. 45-62, jan-abr 2017.

VIGLIECCA & ASSOCIADOS. Disponível em: <http://www.vigliecca.com.br/> Acesso em: 12 out. 2022.

YÁZIGI, Eduardo. A conceituação do patrimônio ambiental urbano em países emergentes. *GeoNova*, n.12, p. 65-81, 2006.

YÁZIGI, Eduardo. O patrimônio ambiental urbano: uma conceituação ampliada e aperfeiçoada. *Revista Hospitalidade*, v. IX, n.1, p. 21-51, jun. 2012.

YÁZIGI, Eduardo. *Patrimônio ambiental urbano – primeiras noções (manual do professor)*, 1977.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em 12 out. 2022.

BRASIL. Lei Federal nº 10.257/2001 [Estatuto da Cidade]. Regulamenta os artigos. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. *Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil*: seção 1, Brasília,DF, 10 jul. 2001.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Macrorregião Centro-Oeste. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016b.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico – Sé. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016c.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Perímetros de Ação – Sé. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016d.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico, Macrorregião Leste 1. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016e.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Perímetros de Ação. Macrorregião Leste 1. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016f.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Quadro Analítico – Mooca. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016g.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras*. Perímetros de Ação – Mooca. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016h.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das*

Subprefeituras. Quadro Analítico – Vila Prudente. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016i.

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Quadro Analítico, Macrorregião Sul 1. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016j.*

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Quadro Analítico – Ipiranga. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016l.*

SÃO PAULO (cidade). *Caderno de Propostas dos Planos Regionais das Subprefeituras. Perímetros de Ação – Ipiranga. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016m.*

SÃO PAULO (cidade). *Casarões do Ipiranga: proposta de tombamento (anexado ao PA 1991-0.005.368-6). São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 1991a.*

SÃO PAULO (cidade). *Documento Operação Urbana Consorciada Mooca – Vila Carioca. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 2013.*

SÃO PAULO (cidade). *Estudo de tombamento do conjunto de 12 imóveis dos antigos institutos assistenciais e de ensino no bairro do Ipiranga. PA 1991-0.007.359-0. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 1991b.*

SÃO PAULO (cidade). *Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação Mooca. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 2007a.*

SÃO PAULO (cidade). *Estudos de Impacto Ambiental (EIA-RIMA). São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo - Urbanismo, Consócio CMVC. 2014a.*

SÃO PAULO (cidade). *IGEPAC – Cambuci (anexado ao PA 2015-0.318.472-*

9). São Paulo: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 2015b.

SÃO PAULO (cidade). *IGEPAC – complementar do Ipiranga* (anexado ao PA 2015-0.293.943-2). São Paulo: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 2015c.

SÃO PAULO (Cidade). *Inventário geral do patrimônio ambiental e cultural: metodologia.* São Paulo: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 1985a.

SÃO PAULO (cidade). *Inventário geral do patrimônio ambiental e cultural: Liberdade.* São Paulo: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 1987.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 10.676, de 7 de novembro de 1988.* Aprova o Plano-Diretor, institui o Sistema de Planejamento do Município de São Paulo, e dá outras providências, São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1988.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 11.090, de 16 de setembro de 1991.* Operação Urbana Anhangabaú. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1991d.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 11.732, de 14 de março de 1995.* Operação Urbana Faria Lima. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1995a.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 11.774, de 18 de maio de 1995.* Operação Urbana Água Branca. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1995b.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 12.349, de 6 de junho de 1997.* Operação Urbana Centro. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1995c.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001.* Operação

Urbana Consorciada Águas Espraiadas, 2001.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002.* Plano Diretor Estratégico. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2002.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo IX, Livro IX, Plano Regional da Subprefeitura – Sé. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2004a.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo XXV, Livro XXV, Plano Regional da Subprefeitura – Mooca. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2004b.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. Anexo XIII, Livro XIII. Plano Regional da Subprefeitura – Ipiranga. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2004c.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2004d.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Anexo XXIX, Livro XXI, Plano Regional da Subprefeitura – Vila Prudente/Sapopemba. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2004e.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 14.223, de 26 de setembro de 2006.* Dispõe sobre a ordenação dos elementos que compõem a paisagem urbana do Município de São Paulo. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2006.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014.* Plano Diretor Estratégico. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2014c.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016.* Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 2016a.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 7.688, de 30 de dezembro de 1971.* Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1971.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº 7.805, de 01 de novembro de 1972.* Dispõe sobre o Parcelamento, Uso E Ocupação Do Solo Do Município, e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1972.

SÃO PAULO (cidade). *Lei nº. 8.328, de 02 de dezembro de 1975.* Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no município, nas zonas de usos especiais z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes e dá outras providências. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 1975.

SÃO PAULO (cidade). *Marco regulatório.* 2022. Disponível em: <https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/>. Acesso em: 21 set. 2022.

SÃO PAULO (cidade). *Notas taquigráficas da 8ª Audiência Pública do PL 723/2015,* 28 abr. 2016n. Disponível em: https://splegisconsulta.saopaulo.sp.leg.br/Pesquisa/DetailsDetalhado?COD_MTRA_LEGL=1&ANO_PCSS_CMS-P=2015&COD_PCSS_CMSP=723. Acesso em 12 out. 2022.

SÃO PAULO (cidade). *O que são Operações Urbanas?* set. 2017. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/licenciamento/noticias/?p=240825>. Acesso em 16 out. 2022.

SÃO PAULO (cidade). *Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca.* Termo de Referência para contratação de empresa ou consórcio de empresas para elaboração de estudos urbanísticos e estudos complementares de subsídio à formulação do projeto de lei da Operação Urbana Consorciada. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2010.

SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Urbano Zona Leste.* São Paulo:

Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S.A, 1978b.

SÃO PAULO (cidade). *Patrimônio Ambiental Zona Metrô-Leste*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 1978a.

SÃO PAULO (cidade). Processo DPH no. 2010 0.021.661 2. São Paulo: Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, 2010.

SÃO PAULO (cidade). *Projeto de Lei nº 723/2015*. Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí. Texto do projeto de lei ilustrado. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo Urbanismo, 2015a.

SÃO PAULO (cidade). *Projeto de Lei nº 02/1991*. Plano Diretor do Município de São Paulo. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1991c.

SÃO PAULO (cidade). *Projeto de lei nº 254/1985*. Plano Diretor do Município de São Paulo 1985/2000. São Paulo: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), 1985b.

SÃO PAULO (cidade). *Re-estudo da área envoltória dos galpões industriais em torno da estação da Mooca*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, Secretaria de Cultura, 2007b.

SÃO PAULO (cidade). *Relatório 2.1.7: Relatório Síntese do Plano Urbanístico Específico*. São Paulo: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, São Paulo - Urbanismo, Consócio CMVC, 2014b.

RIO DE JANEIRO (cidade). *Edital de concorrência – CN 04/2013*. Edital para concessão de uso e fruição de imóveis públicos municipais desocupados, com encargos de obras de reconstrução/construção ou reforma/restauro, conforme o caso. Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: http://www.rio.rj.gov.br/dlstatic/10112/4593914/4106779/edital_ocup_criativa_proprios_munic.pdf. Acesso em 12 out. 2022.

Anexos

Tabelas de bens protegidos e de bens sugeridos para proteção apresentadas pelo DPH no documento Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca, desenvolvido em 2013.

TABELA DOS BENS PROTEGIDOS INDICADOS NOS MAPAS POR SUB ÁREAS

MOOCA HISTÓRICA (MAPA 02/06)			
LISTA	BEM	RESOLUÇÃO	OBSERVAÇÕES
P_MOH 1	antigo orfanato Casa da Roda	CONPRESP 26/04	APT
P_MOH 2	antiga Fábrica Labor	CONPRESP 26/04	APT
P_MOH 3	casas operárias da R. Barão de Jaguará	CONPRESP 14/90	APT
P_MOH 4	antigos Armazéns Gerais Piratininga	CONPRESP 16/11	APT
P_MOH 5	antigo edifício industrial	CONPRESP 26/04	APT
P_MOH 6	antiga Creche Marina Crespi	CONPRESP 3/10	APT
P_MOH 7	Estádio Conde Rodolfo Crespi - Juventus	CONPRESP 26/04	APT
P_MOH 8	Grupo Escolar Oswaldo Cruz	CONDEPHAAT SC 60/10	
P_MOH 9	Pizzaria São Pedro	CONPRESP 26/04	APT
P_MOH 10	antigo Cotonifício Crespi	CONPRESP 26/04	APT
P_MOH 11	antiga Companhia Antártica Paulista	CONPRESP 9/07	APT
P_MOH 12	antiga chaminé da Companhia União de Refinadores	CONPRESP 5/10	
P_MOH 13	conjunto de galpões Borges de Figueiredo	CONPRESP 14/07	
P_MOH 14	antigas Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo, antiga Societé Anonyme Anciens Établissements Duchon e antiga Companhia Fiat Lux	CONPRESP 19/11	
P_MOH 15	conjunto de galpões Borges de Figueiredo	CONPRESP 14/07	

CAMBUCI (MAPA 03/06)			
LISTA	BEM	RESOLUÇÃO	OBSERVAÇÕES
P_CAM 1	Posto de atendimento INPS – Várzea do Carmo	CONPRESP 26/04	APT
P_CAM 2	conjunto paisagístico do Outeiro da Glória	CONPRESP 08/08	

IPIRANGA (MAPA 04/06)			
LISTA	BEM	RESOLUÇÃO	OBSERVAÇÕES
P_IPI 1	Capela do Bom Jesus do Horto	CONPRESP 10/94	
		CONPRESP 11/07	
P_IPI 2	terreno do antigo Instituto Bom Pastor	CONPRESP 26/04	APT
		CONPRESP 11/07	
P_IPI 3	antiga residência da família Jafet	CONPRESP 11/07	
P_IPI 4	antiga residência da família Jafet	CONPRESP 11/07	
P_IPI 5	antiga residência da família Jafet	CONPRESP 11/07	
P_IPI 6	antiga residência da família Jafet	CONPRESP 11/07	
P_IPI 7	antiga residência da família Jafet	CONPRESP 11/07	
P_IPI 8	antiga residência da família Jafet	CONPRESP 11/07	
P_IPI 9	Marco quilométrico do Ipiranga	CONPRESP 14/01	APT
P_IPI 10	Parque da Independência	IPHAN 1348-T-95	
		CONDEPHAAT S/N/75	
		CONPRESP 11/07	
P_IPI 11	antiga residência do Maestro Furio Franceschini	CONPRESP 05/08	APT
P_IPI 12	Educandário Sagrada Família	CONPRESP 11/07	
P_IPI 13	Seminário João XXIII	CONPRESP 11/07	
P_IPI 14	antigo Noviciato Nossa Senhora das Graças	CONPRESP 11/07	
P_IPI 15	Colégio São Francisco Xavier	CONPRESP 11/07	
P_IPI 16	Instituto Cristovão Colombo	CONPRESP 11/07	
P_IPI 17	Internato Nossa Senhora Auxiliadora	CONPRESP 11/07	
P_IPI 18	Instituto Maria Imaculada	CONPRESP 11/07	
P_IPI 19	antigo Juvenato Santíssimo Sacramento - UNESP	CONPRESP 11/07	
P_IPI 20	Biblioteca Municipal do Ipiranga - Min. Genésio de Almeida Moura	CONPRESP 26/04	APT
P_IPI 21	antigo Grupo Escolar São José	CONPRESP 11/07	
P_IPI 22	Instituto Padre Chico	CONPRESP 11/07	
P_IPI 23	Seminário Central do Ipiranga	CONPRESP 11/07	
P_IPI 24	Clínica Infantil do Ipiranga	CONPRESP 11/07	

PARQUE DA MOOCA (MAPA 05/06)			
LISTA	BEM	RESOLUÇÃO	OBSERVAÇÕES
P_PQM 1	Teatro Arthur Azevedo	CONPRESP 29/92	
P_PQM 2	Grupo Escolar Pandiá Calógeras	CONPRESP 26/04	APT

VILA CARIOCA (MAPA 06/06)			
LISTA	BEM	RESOLUÇÃO	OBSERVAÇÕES
P_VCA 1	Árvore das Lágrimas	CONPRESP 26/04	APT (fora do perímetro da OUCMVC, mas é uma referência no Caminho Histórico indicado)

TABELA DOS BENS A PROTEGER INDICADOS NOS MAPAS POR SUB ÁREAS

MOOCA HISTÓRICA (MAPA 02/06)					
LISTA	SETOR	QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES
MOH 1	3	36	20 e 21	R. Cel. Bento Pires, 165, 167 e 171 e R. WandenKolk, 477, 485, 481 e 489	conjunto de sobrados
MOH 2	3	35	18	R. da Mooca, 209	casa
MOH 3	3	55	48 ao 77	R. da Mooca, 315	vila residencial - Villa da Mooca
MOH 4	3	57	41	R. da Mooca, 363	Escola Estadual Antonio Firmino de Proença
MOH 5	3	58	2, 45, 47, 48, 62, 63, 64	R. Mem de Sá, 173, 175, 181 e 185 e R. da Mooca, 517, 521, 523, 525, 527 e 531	conjunto de sobrados
MOH 6	4	5	1 ao 39	Travessa Alta Floresta, 1 ao 37, R. D. Bosco, 71 ao 103 e R. Naifer Nasser, 2 ao 32	conjunto de vilas residenciais - Vila Regina, Vila Suzana, Vila Alvarenga
		6	2 ao 27, 54 ao 79, 92 ao 111	R. Coronel Cintra, 60 ao 90, 136 ao 164; R. Dom Bosco, 113 e 127 e Travessa Alta Floresta, 2 ao 34	
MOH 7	4	17	69 ao 76	R. Odorico Mendes, 359, 361, 365, 369 e 371	vila residencial
MOH 8	4	9	2 ao 20, 24 ao 31, 39 ao 46, 50 ao 52, 57, 64, 74 ao 109, 117, 119, 123 ao 128, 135, 137 ao 142, 143 ao 146, 155 ao 161, 165, 169, 170 ao 173, 178 ao 192, 195, 196, 199, 200, 205 ao 211	R. da Mooca, 852 ao 1125; R. D. Ana Neri, 28 ao 78; R. San Genaro, 14 ao 214 e 165 ao 211; R. Lins, 26 ao 32; R. Dom Bosco, 527 ao 635 e R. Barão de Jaguará, 143 ao 287	Igreja de San Genaro e conjunto de vilas residenciais - Vila San Genaro e Vila Santo Onofre
		10	1 ao 5, 7, 8, 11, 15 ao 24, 27 ao 30, 33, 35, 36, 41,	R. Ana Neri, 106 ao 157; Rua Dom Bosco, 673 ao 805; R. Lins, 29 ao 67 e R. San Genaro, 29 ao 137	

			44 ao 58, 59, 60, 62, 63, 64 ao 77, 79, 81 ao 84		
MOH 9	28	64	100 ao 125, 128 ao 131, 138 ao 155 e 253.	R. Ana Neri, 402, 413 ao 429	conjunto de vilas residenciais
MOH 10	28	65	1 ao 4, 27 ao 32	R. Cel. João Dente, 82 ao 108, 172 e 182 e R. Canavieiras, 83 e 107	vila residencial - Vila Antártica
		66	1 ao 7	R. Cel. João Dente, 210 ao 244 e R. Manuel Peixoto da Mota, 83 e 93	
		67	1, 2, 3 e 44	R. Cel. João Dente, 288, 302 e 310 e R. Manuel Peixoto da Mota, 98	
		68	78 ao 94, 99 ao 109, 111, 113 ao 120, 124 ao 128, 132 ao 138, 186, 187, 190, 193, 194 e 210	R. Cel. João Dente, 51 ao 357	
MOH 11	28	68	205	Av. Pres. Wilson, 204 ao 466	conjunto industrial Bavária
MOH 12	28	68	53	Av. Pres. Wilson, 200	casa - conjunto industrial Bavária
MOH 13	27	86	11, 12, 6, 7, 8 e 9	R. Dr. Almeida Lima, 1384 ao 1478	conjunto de galpões industriais
	28	36	27	R. da Mooca, 1601 ao 1619	conjunto de galpões industriais
MOH 14	28	33	80	R. João Antônio de Oliveira, 86	conjunto industrial
MOH 15	27	49	142	R. João Caetano, 93, 113 e 125	CEI Brás-Mooca I
MOH 16	27	65	102 ao 124, 155, 172 ao 183, 185, 186, 187 e 196	R. do Hipódromo, 1573 e R. João Cateano, 322, 326 e 330	conjunto de vilas residenciais
MOH 17	27	65	1 ao 23, 26 ao 62, 165 ao 170 e 207	R. João Caetano, 404 ao 436; R. Hipias, 12 ao 56 e R. Catharina Cortez, 10 ao 194	vila residencial - Vila Hipia
		67	1 ao 71	R. Catharina Cortez, 9 ao 195 e R. Hipias, 98 ao 224	
		68	1 ao 12, 26 ao 39, 43, 46 ao 61, 63 ao 76, 77 e 79	R. João Caetano, 426 ao 508; R. Bresser, 2312 ao 2366; R. Hipias, 25 ao 139 e R. Messias de Pina, 9 ao 69	

		69	2 ao 30	R. Messias de Pina, 8 ao 72 e R. Benta Dias, 9 ao 75	
		70	3 ao 10	R. Itajaí, 223 ao 257	
MOH 18	27	66	1, 24, 25, 26, 27 e 28	R. Itajaí, 52, 60, 62, 68 e 70 e R. Tte. Inácio da Silveira, 32	conjunto de casas
MOH 19	28	39	64	R. Guaratinguetá, 326	sub-estação de distribuição de energia ELETROPAULO
MOH 20	28	40	1 e 2	Largo São Rafael, S/N	Igreja de São Rafael e EMEI Almirante Tamandaré
MOH 21	28	26	21 ao 35	R. Henrique Dantas, 14 ao 100 e R. Virgílio de Freitas, 125	vila residencial
		28	1 ao 14	R. Henrique Dantas, 15 ao 101	
MOH 22	28	25	16,18 ao 24	R. dos Bancários, 61 e 67; R. Tijuguassú, 24 ao 52 e R. Leocadia Cintra, 118	conjunto de vilas residenciais - Vila dos Bancários e Vila São Rafael
		26	1 ao 20, 47 ao 82	R. dos Bancários, 85 ao 147, 36 ao 146; R. Tijuguassú, 23 ao 53; R. Leocadia Cintra, 136; Largo São Rafael, 89 ao 117 e R. Virgílio de Freitas, 21 ao 111.	
		27	1 ao 8	R. Adelaide de Freitas, 145 ao 161 e R. Virgílio de Freitas, 146 ao 168	
		28	15 ao 31, 34, 37 ao 117, 119 ao 146, 148 ao 162, 190 ao 209, 214 ao 229, 231, 235, 240, 241 e 242	R. João Batista de Freitas, 1 ao 33; R. São Rafael, 30 ao 192; R. Arariboia, 63 ao 95 e 155 ao 215; R. Pedro de Lucena, 29 ao 307; R. Curupace, 61 ao 243; R. Guia Lopes, 12 ao 138 e Av. Paes de Barros, 322 ao 394	
		41	1 ao 39	Largo São Rafael, 143 ao 173; Rua Virgílio de Freitas, 20 ao 124 e R. Adelaide de Freitas, 27 ao 125	
		42	1 ao 28 e 31 ao 51	Largo São Rafael, 199, 201; R. Adelaide de Freitas, 30 ao 162; R. São Rafael, 43 ao 179 e R. Arariboia, 21 ao 35	
		43	3 ao 35	R. Pedro de Lucena, 34 ao 316 e R. Arariboia, 109 ao 143	
		51	1 ao 5, 7 ao 15, 17 ao 20, 25 ao 35, 37 ao 40, 47 ao 76, 78, 81 ao 108, 112 a 153, 155 ao 159	R. Canuto Saraiva, 25 ao 255; Largo São Rafael, 164 ao 230 e R. Arariboia, 28 ao 228	

CAMBUCI (MAPA 03/06)					
LISTA	SETOR	QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES
CAM 1	4	31	1	Praça Nina Rodriguez, 62	edifício integrante do conjunto do antigo INPS – Várzea do Carmo
		33	8	Praça Nina Rodriguez, S/N	edifício integrante do conjunto do antigo INPS – Várzea do Carmo
CAM 2	4	52	98	R. Lavapés, 463	antigas oficinas da Light/Eletropaulo – no lote a proteção indicada é para uma parte dos galpões, conforme mapa.
CAM 3	4	33	9 ao 152	R. Prof. Demóstenes Batista F. Marques, 8 ao 10 e R. Leopoldo Miguez, 364 e 386	antigo conjunto residencial IAPI
		34	14 ao 350	R. Prof. Demóstenes Batista F. Marques, 11 ao 16 e R. Leopoldo Miguez, 428 ao 576	
		35	2 ao 17	R. Dr. Romualdo de Seixas, 7	
		38	1	R. Luiz Gama, 500	
		54	1,6 ao 85	R. Prof. Demóstenes Batista F. Marques, 18 ao 20 e R. Otto de Alencar, 315	
CAM 4	4	53	1	R. Teixeira Mendes, 262	Incubadora de projetos sociais - Subprefeitura Sé
CAM 5	4	48	27	Av. do Estado, 4952 ao 5138	antiga Mesbla S.A.
CAM 6	4	50	103	Av. do Estado, 5382	mesquita - Sociedade Beneficente Muçulmana de São Paulo

IPIRANGA (MAPA 04/06)					
LISTA	SETOR	QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES
IPI 1	35	46	34 ao 41	Av. Dom Pedro I, 781, 783, 787, 785, 789, 793, 795, 797, 803, 805, 807, 809, 813, 815, 817, 819	conjunto de sobrados geminados
IPI 2	35	44	5	Av. Dom Pedro I, 880	casarão
IPI 3	35	65	88 ao 90, 93 ao 103 e 114	Av. Teresa Cristina, 300 ao 366 e R. Gen. Eugênio de Melo, 282, 288, 290	conjunto de sobrados geminados
IPI 4	35	64	3 ao 13	R. Jorge Moreira, 46, 62, 66, 82, 84, 100, 104, 120, 124 e 140 e Av. Dom Pedro I, 1061	conjunto de casas geminadas
IPI 5	40	24	28	R. Leais Paulistanos, 242 e R. Costa Aguiar, 569	casarão
IPI 6	40	74	33	R. Xavier Curado, 25	casarão
IPI 7	40	74	39	R. Xavier Curado, 42	casarão
IPI 8	40	70	147	R. Xavier Curado, 654	sub-estação de distribuição de energia ELETROPAULO
IPI 9	40	77	14 e 13	R. Bom Pastor, 1077 e 1079	sobrados geminados
IPI 10	40	77	15 e 16	R. Oliveira Alves, 134 e 136	sobrados geminados
IPI 11	40	88	53	R. Cipriano Barata, 1986 e 2028	Creche Catarina Laboure
IPI 12	40	90	218	R. Brigadeiro Jordão, 560 e 594	Igreja de São José
IPI 13	40	90	12	R. Agostinho Gomes, 1941 e 1971	antigo Colégio São José – Subprefeitura do Ipiranga
IPI 14	50	8	25	R. Labatut, 781	Igreja de Nossa Senhora Aparecida
IPI 15	50	113	7	R. Greenfeld, 140 e 164	Escola Estadual Prof. José Escobar
IPI 16	50	114	4, 6, 7, 8, 9, 11, 15, 16 e 17	R. Silva Bueno, 2662 ao 2576, R. Greenfeld, 234 ao 276 e R. Lino Coutinho, 2013 ao 2071	quadra com conjunto de sobrados e edifícios geminados
IPI 17	50	115	1 ao 27	R. Sarg. Mor Ramos Cordeiro, 14; R. Agostinho Gomes 3563 e 3565; R. Bom Pastor, 3005 ao 3077; R. Silva Bueno, 2696 ao 2776 e R. Lino Coutinho, 2078 ao 2692	quadra com conjunto de sobrados geminados
IPI 18	50	215	20 ao 26	R. Silva Bueno, 2667 ao 2713	conjunto de sobrados geminados

PARQUE DA MOOCA (MAPA 05/06)					
LISTA	SETOR	QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES
PQM 1	28	72	26	Av. Pres. Wilson, 1392	fábrica
PQM 2	32	104	2 e 3	Av. Pres. Wilson, 1681, 1683, 1687, 1707, 1735	conjunto de galpões industriais
PQM 3	32	94	4, 14, 15, 20, 21	Av. Henri Ford, 333, 347, 361, 377, 401	conjunto de galpões industriais
PQM 4	32	105	11	Av. Henri Ford, 486	galpão industrial - antiga Cia. Auxiliar de Armazéns Gerais
PQM 5	32	107	24 ao 31	Av. Henri Ford, 697, 713, 725, 743, 761, 773, 787, 801	conjunto de galpões industriais
PQM 6	32	105	39, 40 e 41	Av. Henri Ford, 706, 718, 732	conjunto de galpões industriais
PQM 7	32	196	27 e 34	Av. Pres. Wilson, 2172, 2174, 2220, 2240, 2260, 2280, 2300, 2320	conjunto de galpões industriais
PQM 8	32	117	84 ao 87	Av. Pres. Wilson, 2417, 2391, 2373, 2349, 2329, 2307	conjunto de galpões industriais
PQM 9	32	105	18, 19, 49, 50 e 51	Av. Henri Ford, 784, 796, 800, 820, 832, 846, 850, 870, 886, 902, 918	conjunto de galpões industriais
PQM 10	32	117	33 ao 37	Av. Pres. Wilson, 2511 ao 2551	conjunto de galpões industriais
	32	117	38 ao 41	Av. Pres. Wilson, 2479 ao 2501	conjunto de galpões industriais
PQM 11	32	107	11 ao 18	Av. Henri Ford, 949, 963, 971, 973, 979, 995, 1011, 1025, 1041, 1059	conjunto de galpões industriais
PQM 12	40	157	1	Rua do Manifesto, 559, 689, 705	Fábrica de Linhas Corrente
PQM 13	32	117	10	Av. Pres. Wilson, 2841	galpão industrial
			3, 6, 7, 8, 9, 57 e 61	Av. Pres. Wilson, 2863 ao 2953	conjunto de galpões industriais
			62 e 64	Av. Pres. Wilson, 2987 e 3009	conjunto de galpões industriais
			65	Av. Pres. Wilson, 3051 e 3091	galpão industrial
PQM 14	32	109	7	Av. Henri Ford, 1286 ao 1718	antigos edifícios da Ford Motors do Brasil
PQM 15	44	6	14	Av. Pres. Wilson, 3158 e R. dos Palmares, 51	galpão industrial
PQM 16	44	6	13	R. Matias de Albuquerque, 189	galpão industrial
PQM 17	44	11	30	Av. Pres. Wilson, 3543, 3553, 3569	conjunto de galpões industriais
PQM 18	44	11	9, 8, 43 e 46	A. Pres. Wilson, 3609 ao 3659	conjunto de galpões industriais
PQM 19	ramificação da antiga Estrada de Ferro Santos-Jundiaí (São Paulo Railway)				

VILA CARIOCA (MAPA 06/06)

LISTA	SETOR	QUADRA	LOTE	ENDEREÇO	OBSERVAÇÕES
VCA 1	50	101	1 ao 6	R. Alm. Mariath, 170 e 188 e R. Alm. Oliveira Pinto, 53 ao 89	quadra remanescente do arruamento original da Vila Heliópolis
		103	1 ao 19	R. Alm. Oliveira Pinto, 50 ao 86; R. Com. Taylor, 1106 ao 1140; R. Siqueira Bulcão, 37 ao 97 e R. Alm. Mariath, 102 ao 156	quadra remanescente do arruamento original da Vila Heliópolis
		104	1 ao 14	R. Alm. Mariath, 44 ao 112 e R. Siqueira Bulcão, 34 ao 102	quadra remanescente do arruamento original da Vila Heliópolis

Anexos

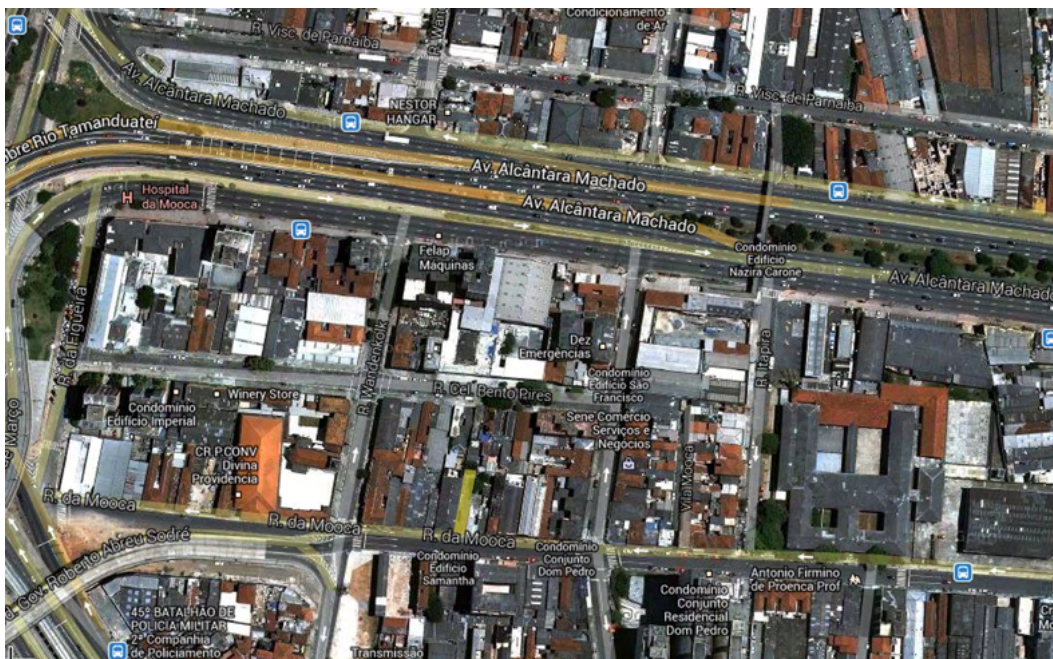
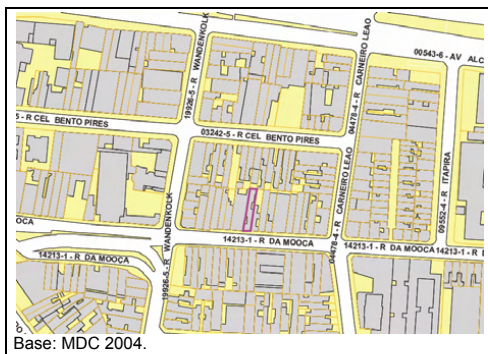
Fichas de identificação dos bens de interesse para abertura de processo de tombamento apresentados pelo DPH no documento Operação Urbana Consorciada Mooca - Vila Carioca, desenvolvido em 2013.

IDENTIFICAÇÃO: MOH 2 – casa

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 003 **QUADRA:** 035 **LOTE:** 0018

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. Cel. Bento Pires, 165, 167 e 171
R. Wandenkolk, 477, 481, 485, 489



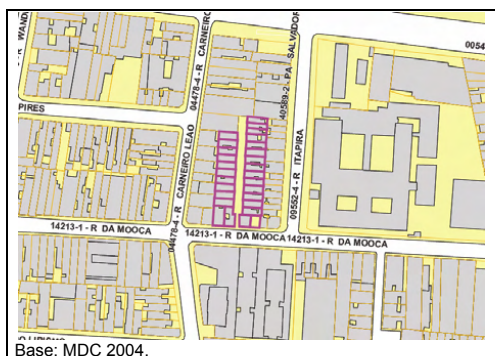
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 3 – vila residencial (Villa da Mooca)

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 003 **QUADRA:** 055 **LOTE:** 0048 ao 0077

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. da Mooca, 315



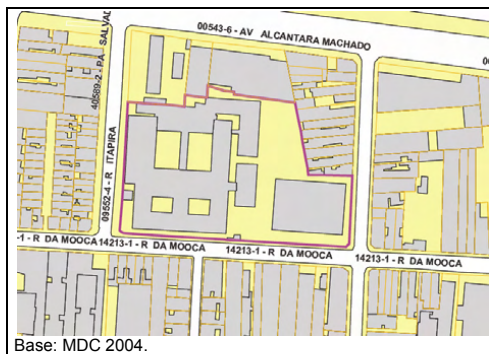
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 4 – Escola Estadual Antonio Firmino de Proença

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 003 **QUADRA:** 057 **LOTE:** 0041

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. da Mooca, 363



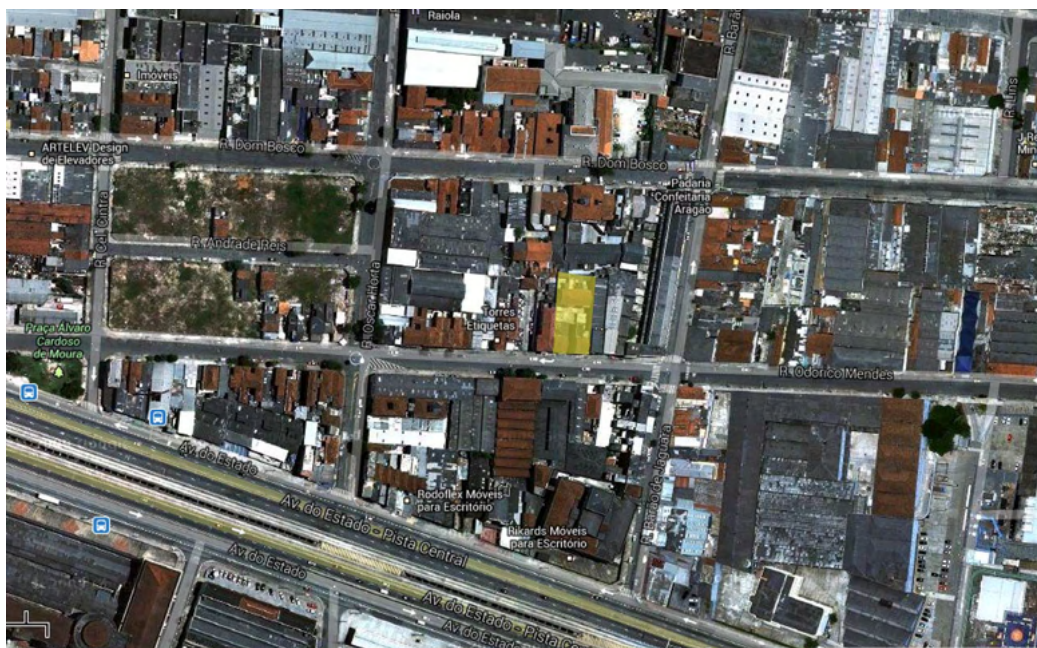
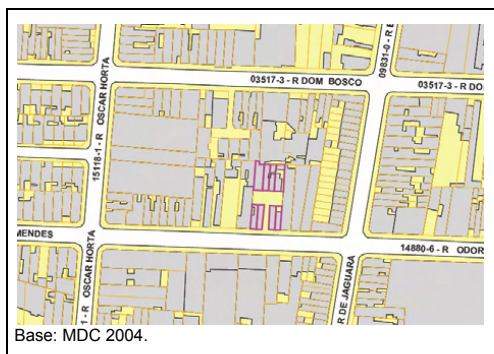
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 7 – vila residencial

SUBPREFEITURA: SÉ **SETOR:** 004 **QUADRA:** 017 **LOTE:** 0069 ao 0076

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. Odorico Mendes, 359 ao 371



SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 8 – Igreja de San Genaro e conjunto de vilas residenciais (Vila San Genaro e Vila Santo Onofre)

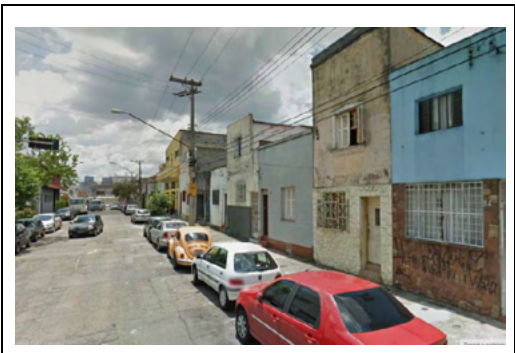
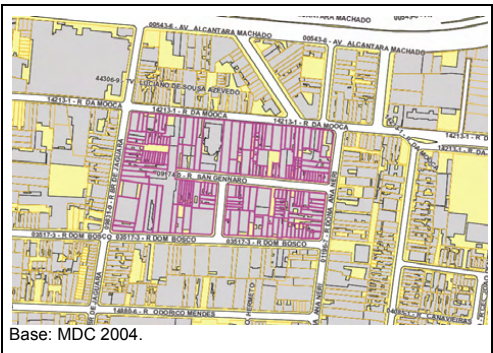
0002 ao 0020 / 0024
 ao 0031 / 0039 ao
 0046 / 0050 ao 0052 /
 0057 / 0064 / 0074 ao
 0109 / 0117 / 0119 /
 0123 ao 0128 / 0135 /
 0137 ao 146 / 0155 ao
 0161 / 0165 / 0169 ao
 0173 / 0178 ao 192 /
 0195 / 0196 / 0199 /
 0200 / 0205 ao 0211
 0002 ao 0027, 0054
 ao 0079, 0092 ao
 0111

SUBPREFEITURA: SÉ **SETOR:** 004 **QUADRA:** 009 **LOTE:**

QUADRA: 010 **LOTE:** 0001 ao 0005 / 0007 /
 0008 / 0011 / 0015 /
 ao 0024 / 0027 / ao
 0030 / 0033 / 0035 /
 0036 / 0041 / 0044 ao
 0058 / 0059 / 0060 /
 0062 / 0063 / 0064 ao
 0077 / 0079 / 0081 ao
 0084

BAIRRO: Mooca
 R. da Mooca, 852 ao 1125
 R. D. Ana Neri, 28 ao 78 e 106 ao 157

ENDEREÇO: R. San Genaro, 14 ao 214, 165 ao 211 e 29 ao 137
 R. Lins, 26 ao 32 e 29 ao 67
 R. Dom Bosco, 527 ao 635 e 673 ao 805
 R. Barão de Jaguará, 143 ao 287



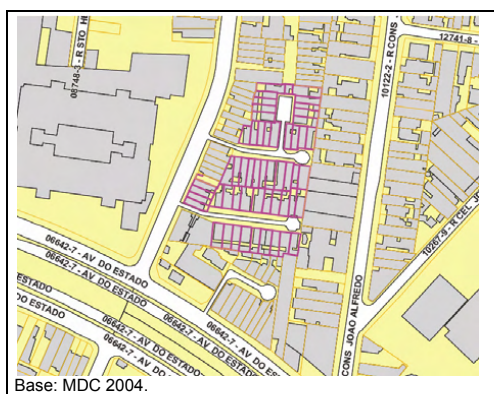
IDENTIFICAÇÃO: MOH 9 – conjunto de vilas residenciais

SUBPREFEITURA: SÉ **SETOR:** 028 **QUADRA:** 064 **LOTE:** 0100 ao 0125 / 0128
ao 0131 / 0136 ao
0151 / 0155 ao 0163

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. Ana Neri, 407, 409, 413, 419, 421, 427, 429

PROTEÇÃO



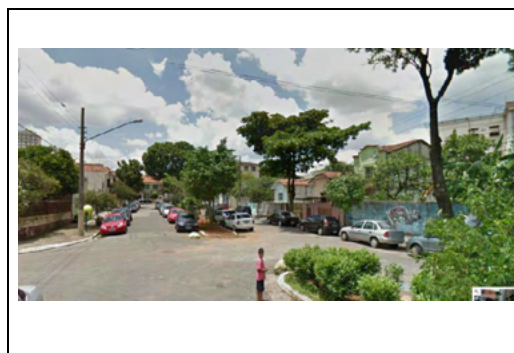
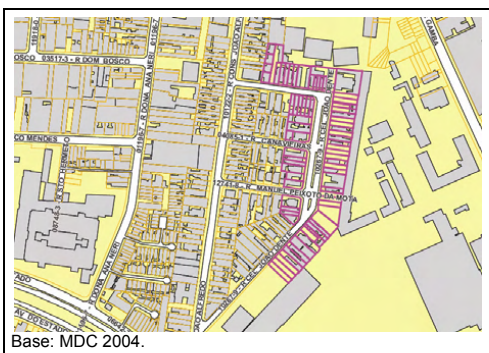
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 10 – vila residencial (Vila Antártica)

		QUADRA: 065	LOTE: 0001 ao 0004 / 0027 ao 0032
		QUADRA: 066	LOTE: 0001 ao 0007
		QUADRA: 067	LOTE: 0001 ao 0003 e 0044
SUBPREFEITURA: SÉ	SETOR: 004	QUADRA: 068	LOTE: 0078 ao 0094 / 0099 ao 0109 / 0111 / 0113 ao 0120 / 0124 ao 0128 / 0132 ao 0138 / 0186 / 0187 / 0190 / 0193 / 0194 / 0210

BAIRRO: Mooca
R. Cel. João Dente, 51 ao 537, 82 ao 108, 172, 182, 210 ao 244, 288, 302, 310
R. Canaveiras, 83 ao 107

ENDEREÇO:
R. Manuel Peixoto da Mota, 83, 93, 98



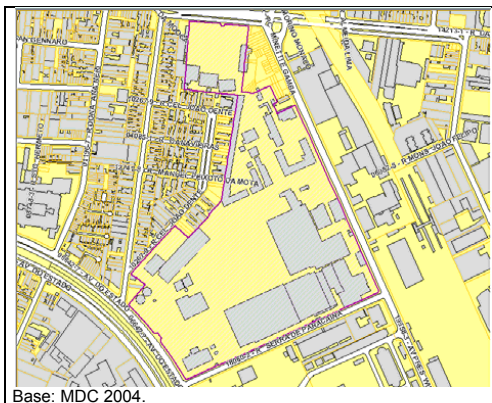
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 11 – conjunto industrial Antártica (antiga Bavária)

SUBPREFEITURA: SÉ **SETOR:** 028 **QUADRA:** 068 **LOTE:** 0205

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 204, 256, 274, 358, 416, 466



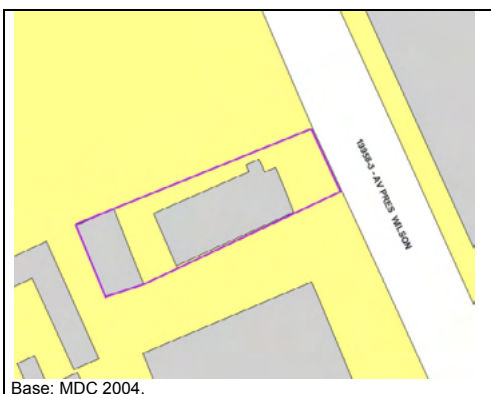
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 12 – casa – conjunto industrial Bavária

SUBPREFEITURA: SÉ **SETOR:** 028 **QUADRA:** 068 **LOTE:** 0053

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 200



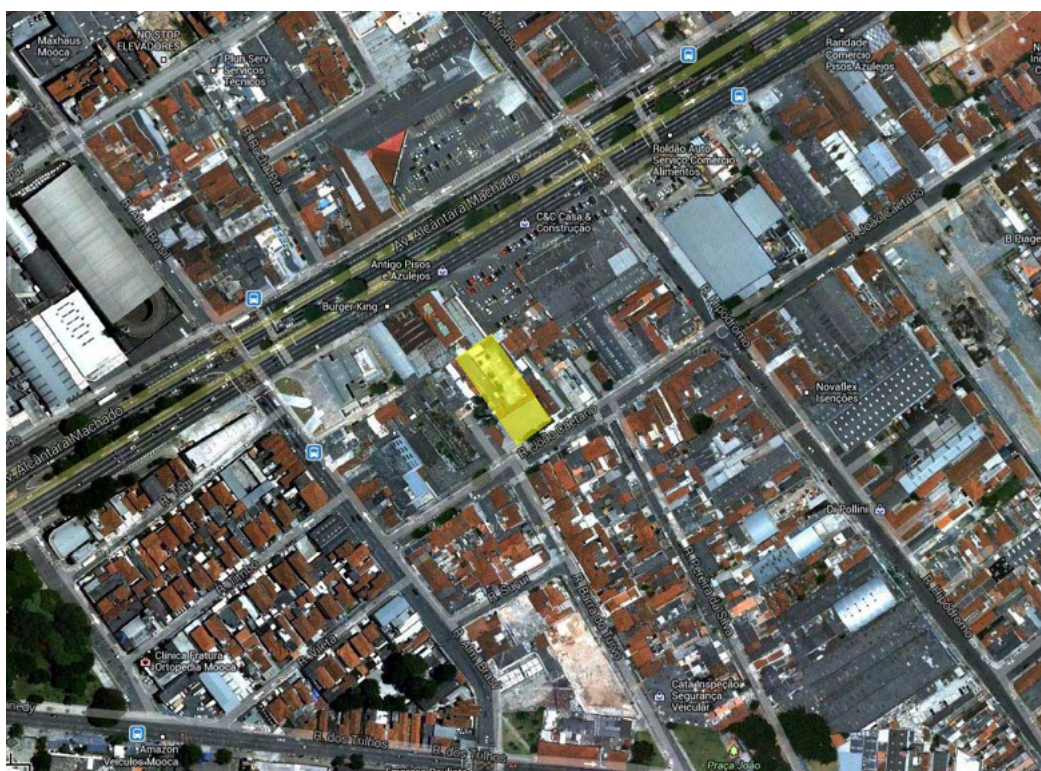
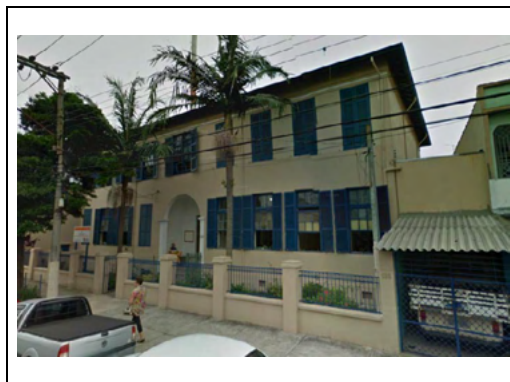
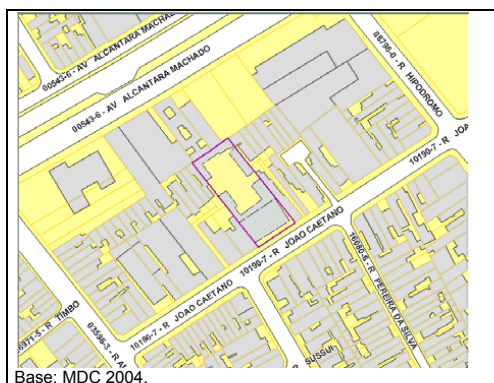
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 15 – CEI Brás – Mooca I

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 027 **QUADRA:** 049 **LOTE:** 0142

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. João Caetano, 93, 113 e 125



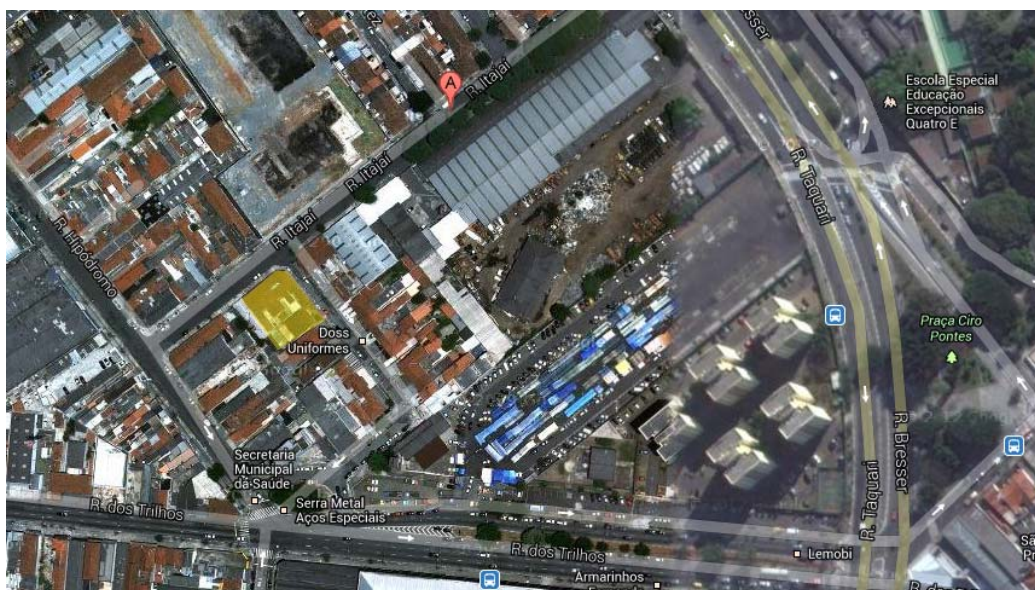
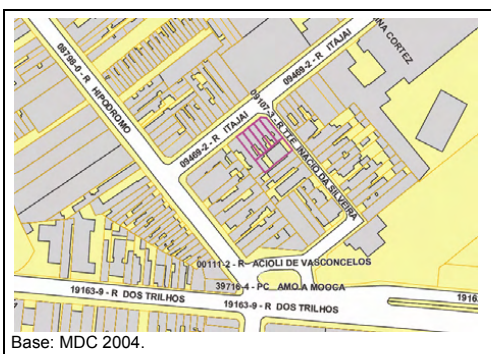
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 18 – conjunto de casas

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 027 **QUADRA:** 066 **LOTE:** 0001 / 0024 / 0025 / 0026 / 0027 / 0028

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. Itajaí, 52, 60, 62, 68, 70
R. Tte. Inácio da Silveira, 32



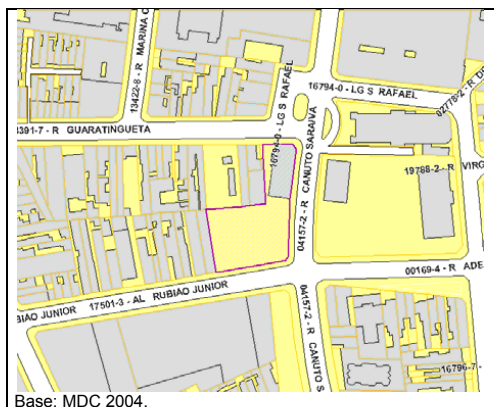
SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: MOH 19 – sub-estação de distribuição de energia ELETROPAULO

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 028 **QUADRA:** 039 **LOTE:** 0064

BAIRRO: Mooca

ENDEREÇO: R. Guaratinguetá, 326



SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

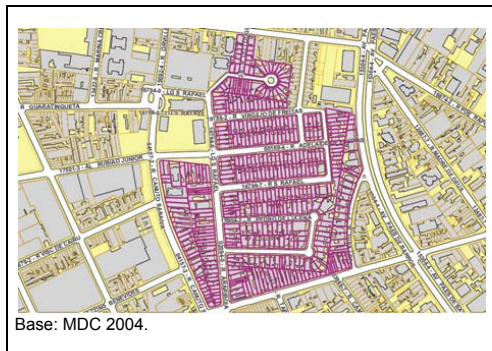
IDENTIFICAÇÃO: MOH 22 – conjunto de vilas residenciais

			QUADRA: 025	LOTE: 0016,0018 ao 0024.	
			QUADRA: 026	LOTE: 0001 a 0020, 0047 a 0082.	
			QUADRA: 027	LOTE: todos	
SUBPREFEITURA:	MOOCA	SETOR:	028	QUADRA: 028	LOTE: 0015 a 0031, 0034, 0037 a 117, 119 a 146, 0148 a 0162
			QUADRA: 041	LOTE: todos	
			QUADRA: 042	LOTE: todos	
			QUADRA: 043	LOTE: todos	
			QUADRA: 051	LOTE: todos	

BAIRRO: Mooca

Perímetro: Parte do Largo São Rafael pela R. Canuto Saraiva até a R. Curupacê; vira na R. Guia Lopes, Av. Paes de Barros até o lote 0170 da quadra 028, segue pela divisa dos lotes 0241, 0016 e 0015 com o lote 0170, atravessa a R. Henrique Dantas, vira na divisa dos lotes 0020 e 0021 da quadra 026 e caminha pela divisa entre os lotes de 0022 a 0046 e os lotes 0065 a 0055, contornando o lote 0046 até sua frente à R. Leocadia Cintra. Segue pela R. Leocadia Cintra até o lote 0031 e percorre a divisa dos lotes 0016 ao 0022 com o lote 0031 até a R. dos Bancários e contorna o Largo São Rafael até a R. Canuto Saraiva.

ENDEREÇO:



SUB ÁREA MOOCA HISTÓRICA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

SUB-ÁREA PARQUE DA MOOCA

FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

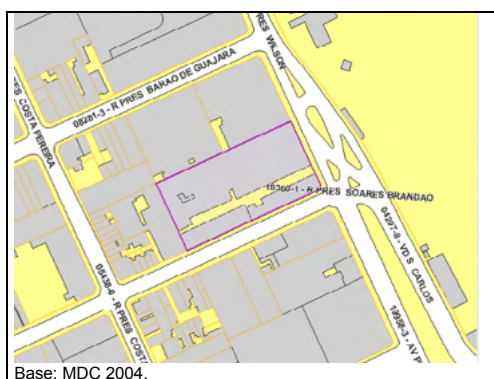
IDENTIFICAÇÃO: PQM 1 - fábrica

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 028 **QUADRA:** 072 **LOTE:** 0026

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 1392 X R. Pres. Soares Brandão

PROTEÇÃO:



SUB-ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

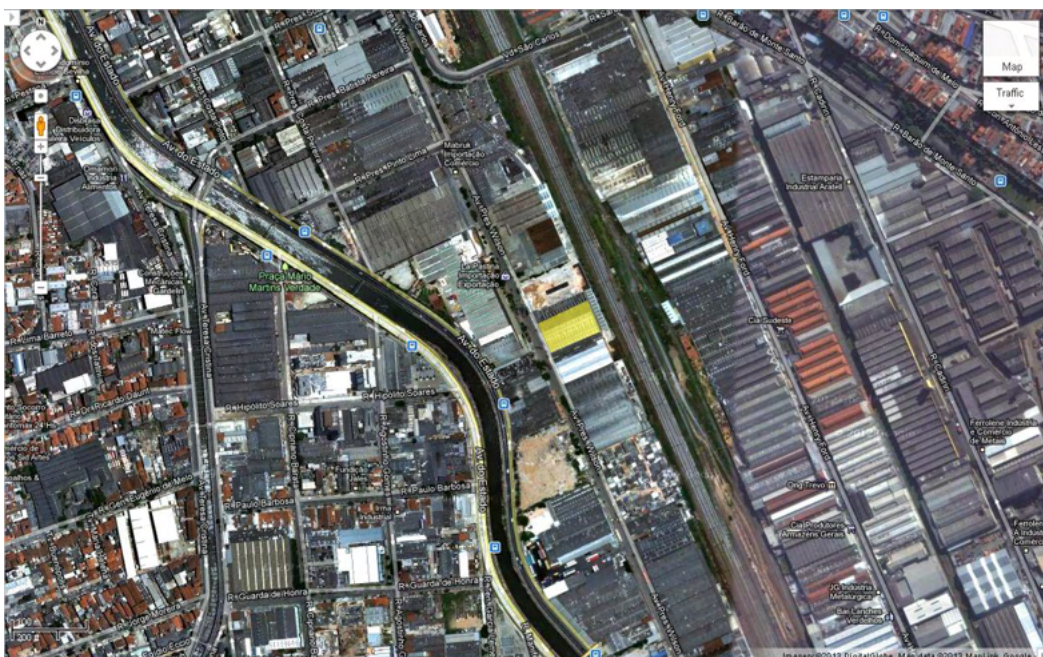
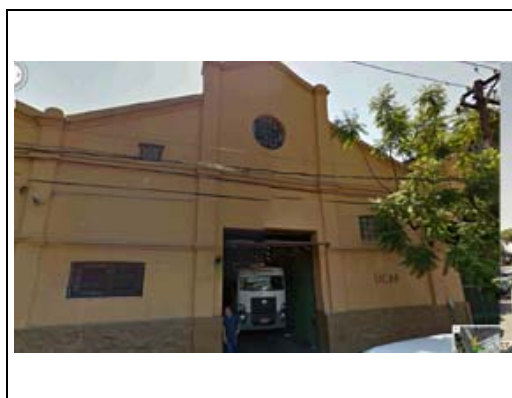
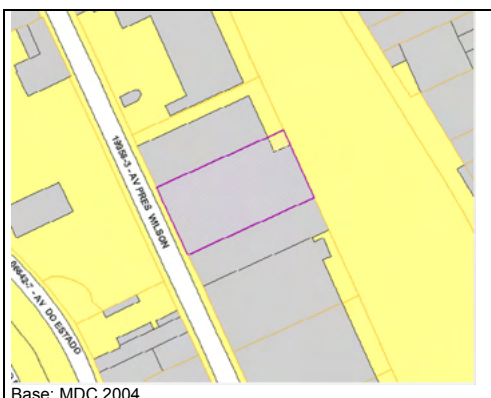
IDENTIFICAÇÃO: PQM 2 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0069

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 1887, 1943

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

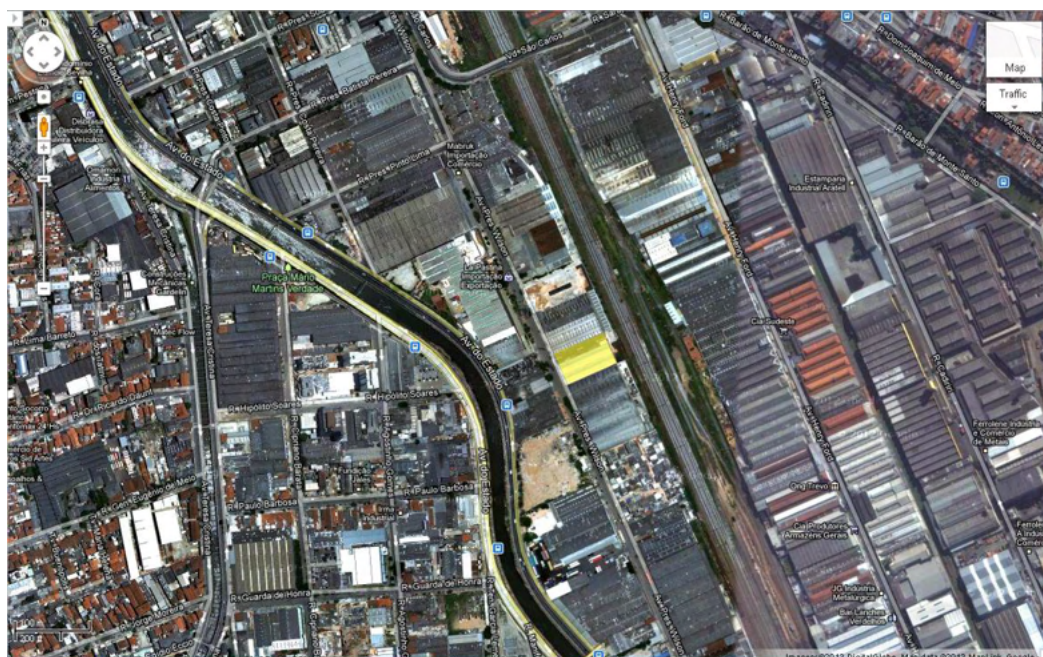
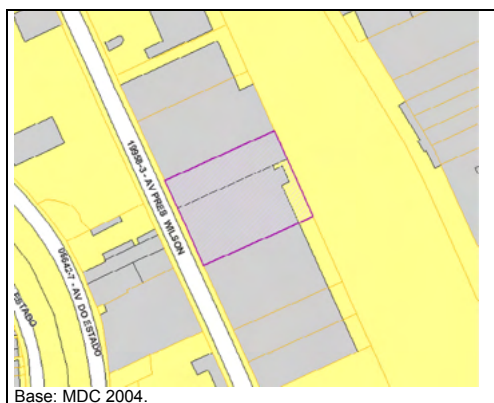
IDENTIFICAÇÃO: PQM 2 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0070

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 1971, 1987

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

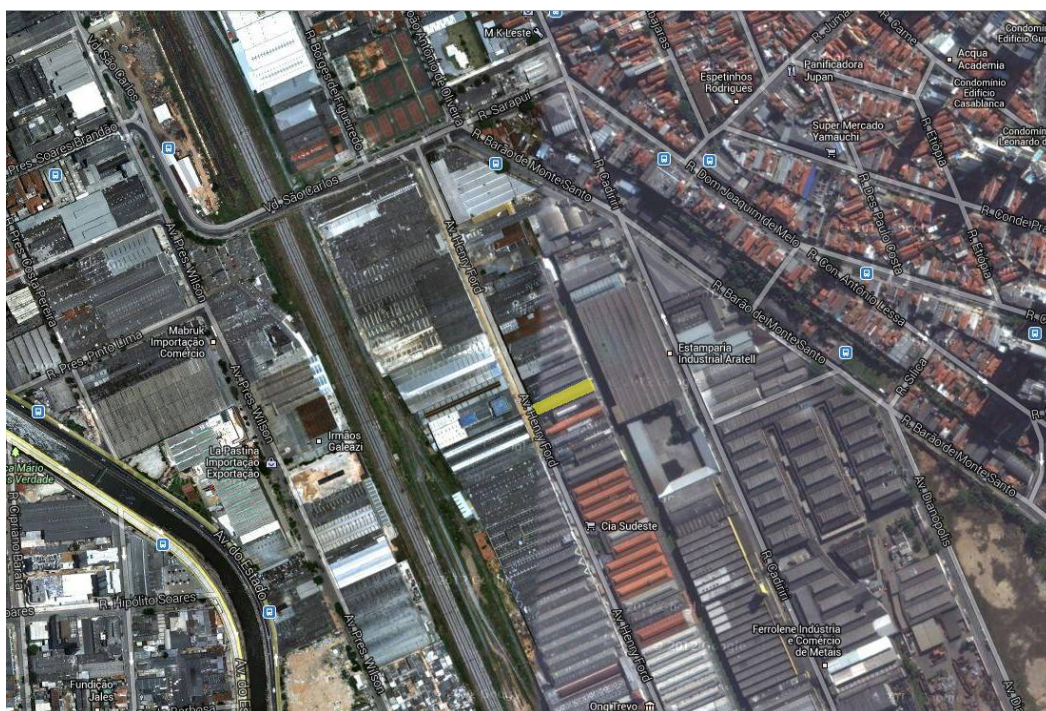
IDENTIFICAÇÃO: PQM 3 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 094 **LOTE:** 0004

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 333

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

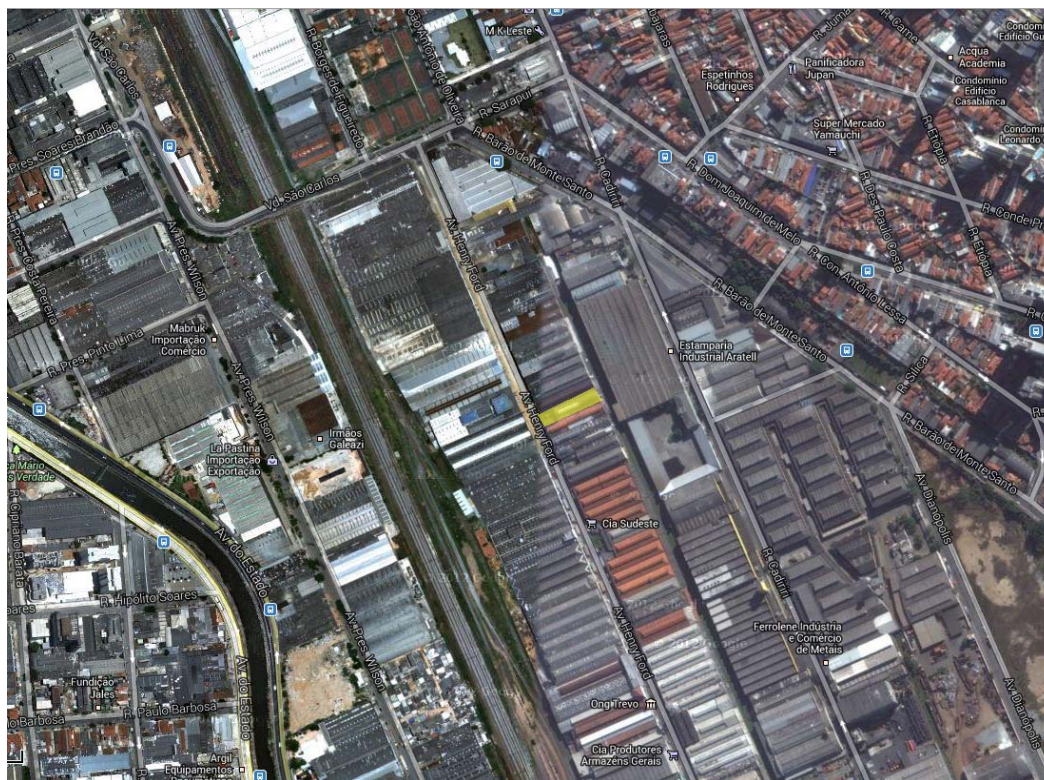
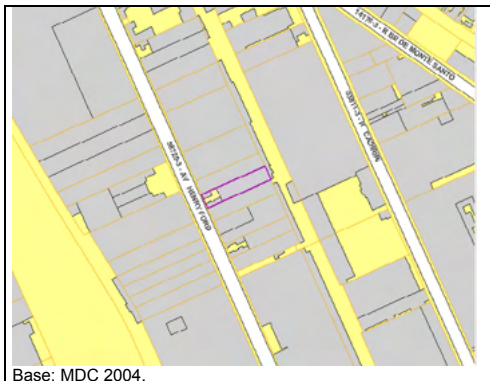
IDENTIFICAÇÃO: PQM 3 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 094 **LOTE:** 0014

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 347

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

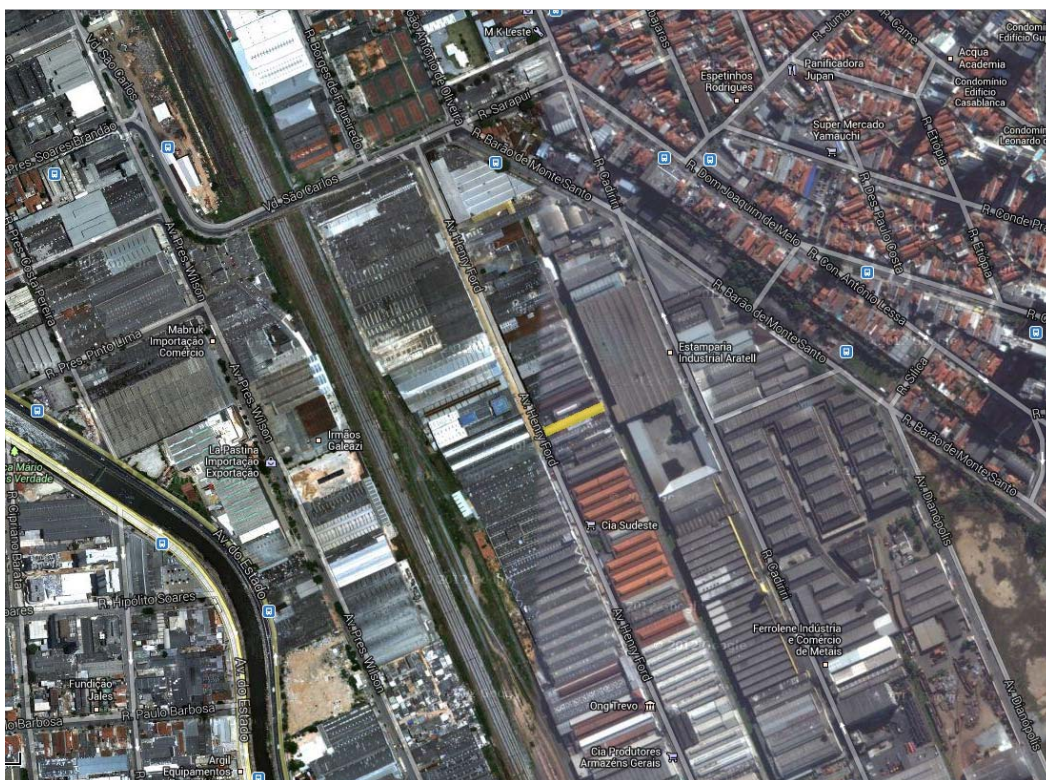
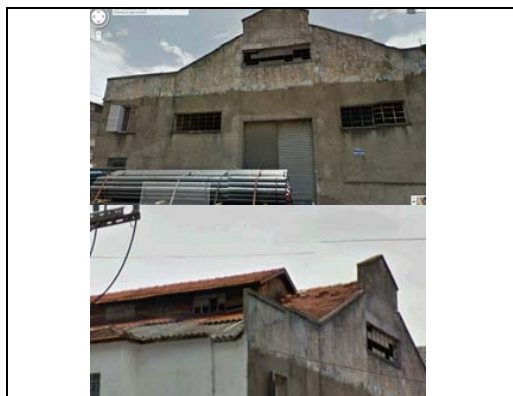
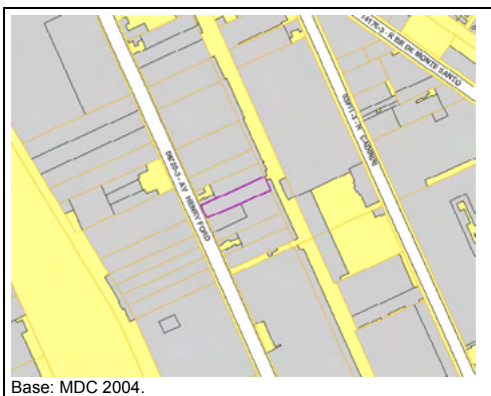
IDENTIFICAÇÃO: PQM 3 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 094 **LOTE:** 0015

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 361

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

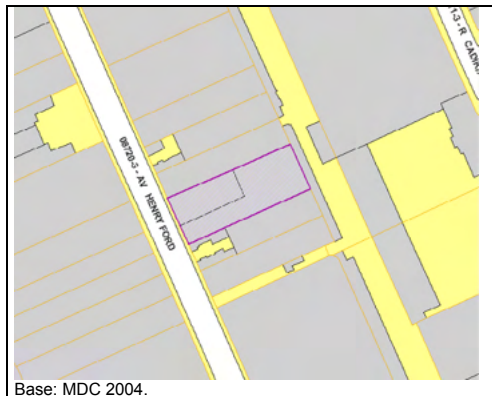
IDENTIFICAÇÃO: PQM 3 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 094 **LOTE:** 0020

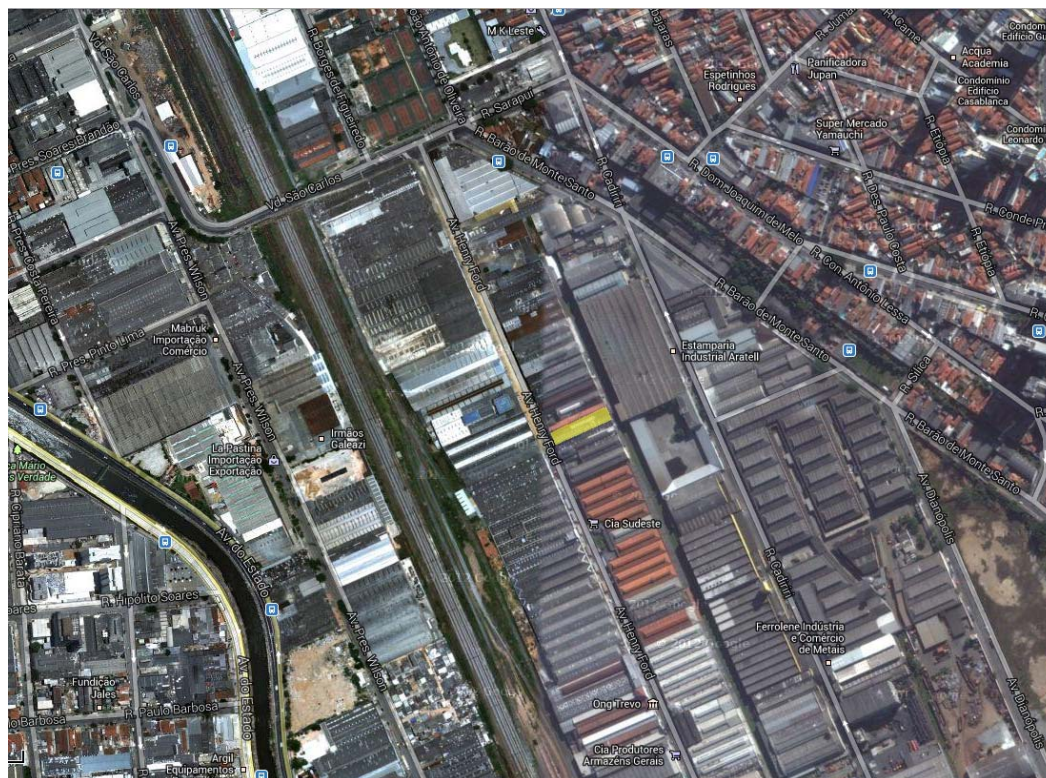
BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 377

PROTEÇÃO:



Base: MDC 2004.



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

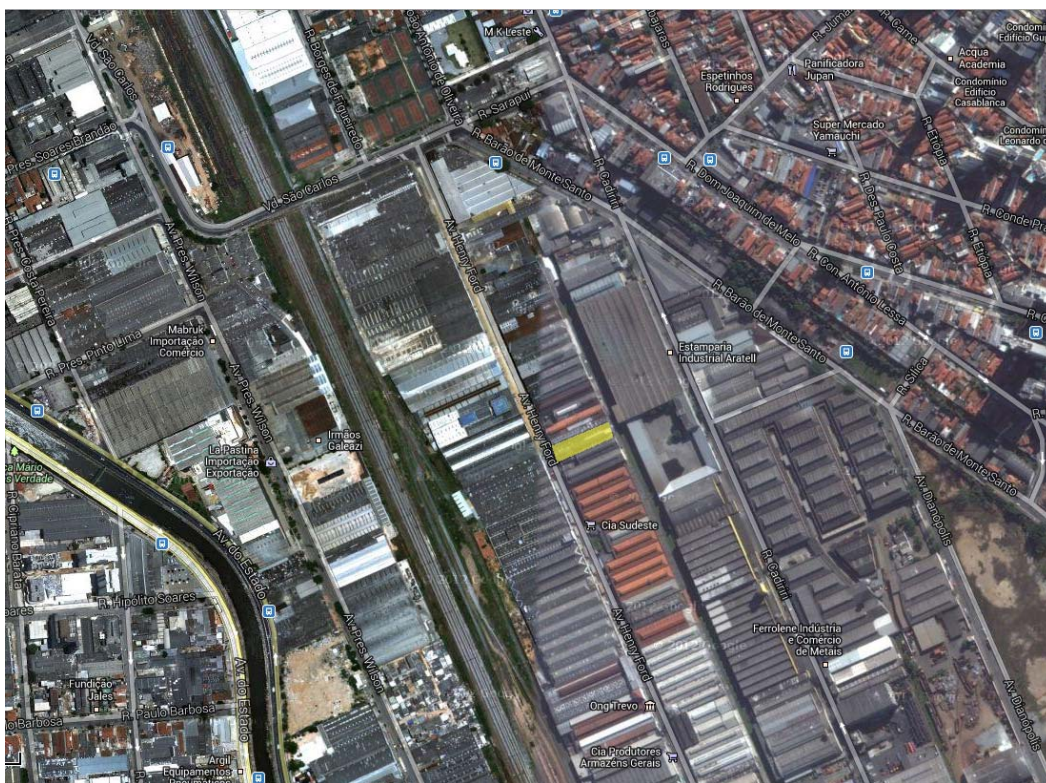
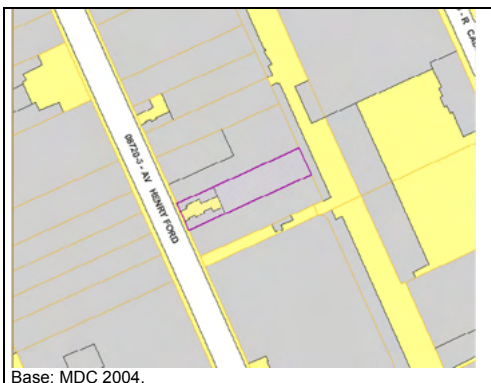
IDENTIFICAÇÃO: PQM 3 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 094 **LOTE:** 0021

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 401

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

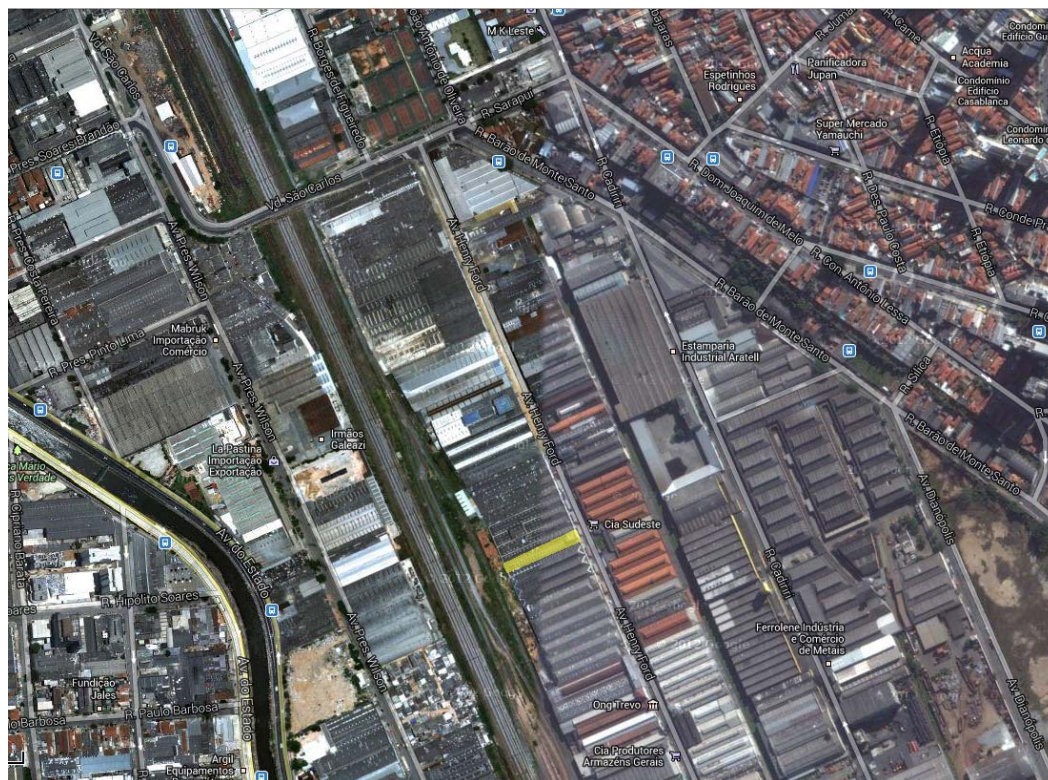
IDENTIFICAÇÃO: PQM 4 – galpão industrial (antiga Cia. Auxiliar de Armazéns Gerais)

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 105 **LOTE:** 0011

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 486 | Cia. Auxiliar de Armazéns Gerais

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: PQM 5 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 107 **LOTE:** 0024 ao 0031

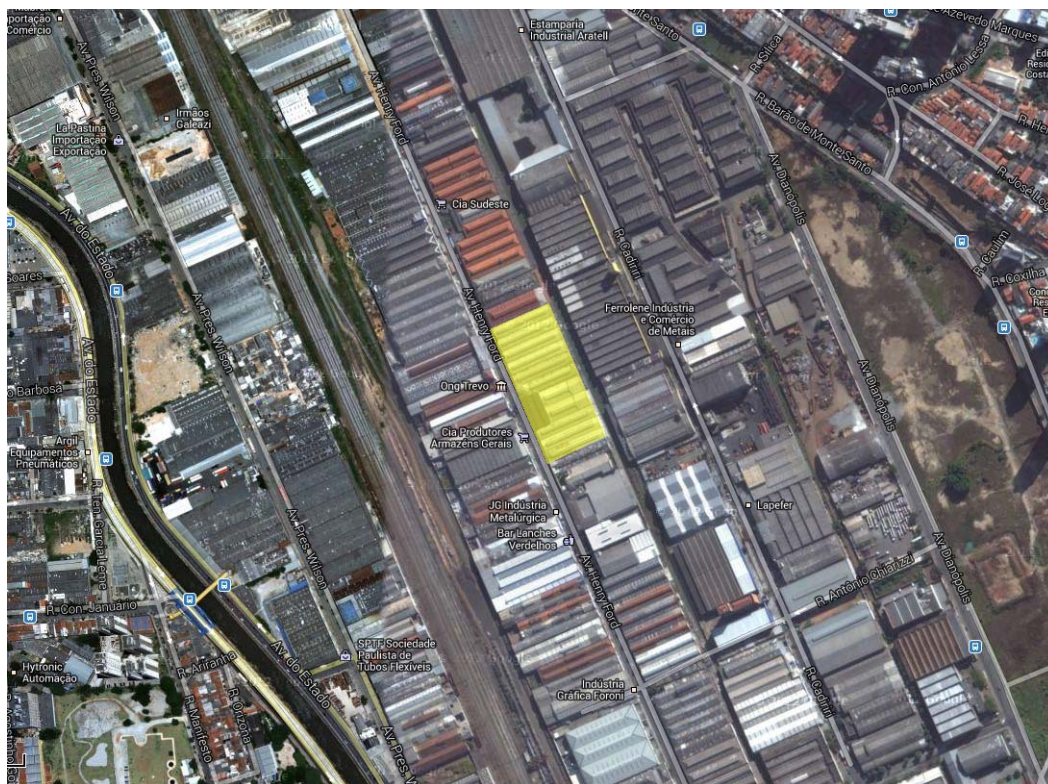
BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 697/ 713/ 725/ 743/ 751/ 773/ 787/ 801

PROTEÇÃO:



Base: MDC 2004.



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

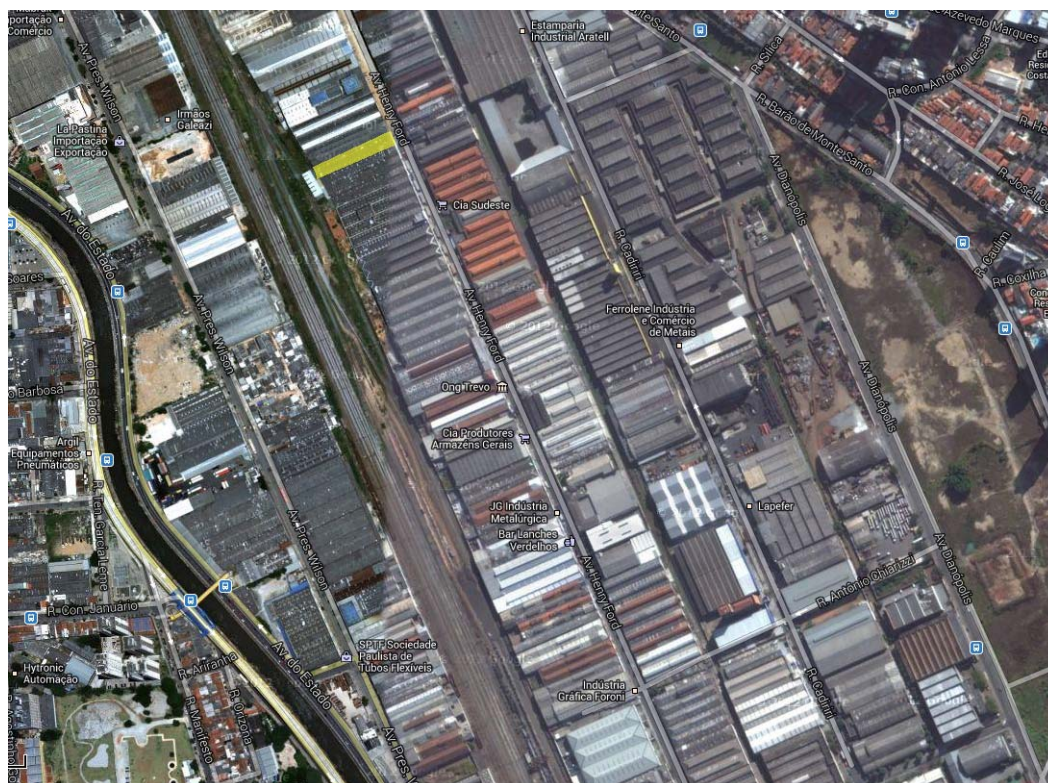
IDENTIFICAÇÃO: PQM 6 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 105 **LOTE:** 0039

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 706

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

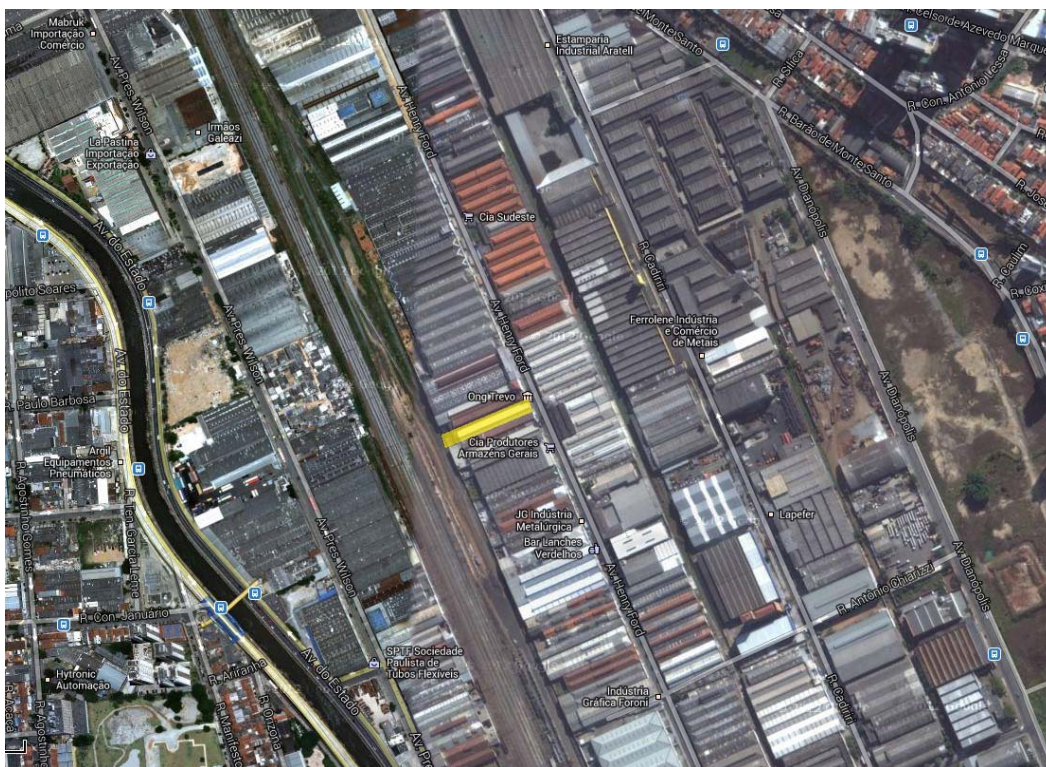
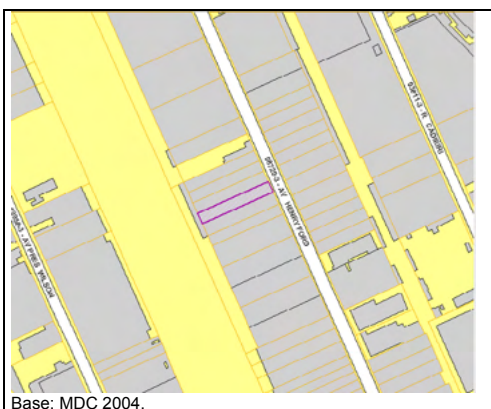
IDENTIFICAÇÃO: PQM 6 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 105 **LOTE:** 0040

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 718

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

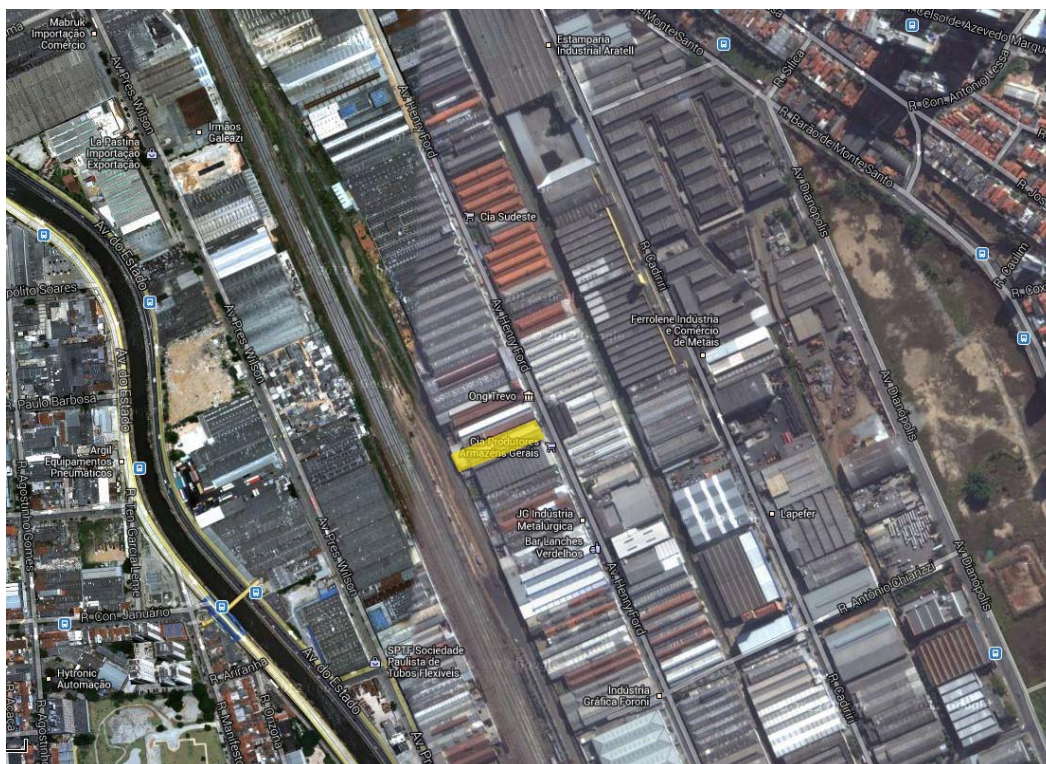
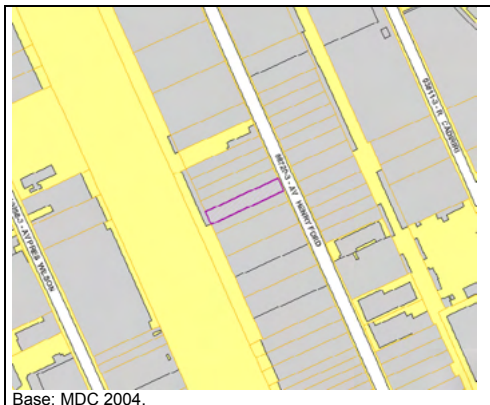
IDENTIFICAÇÃO: PQM 6 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 105 **LOTE:** 0041

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 732

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

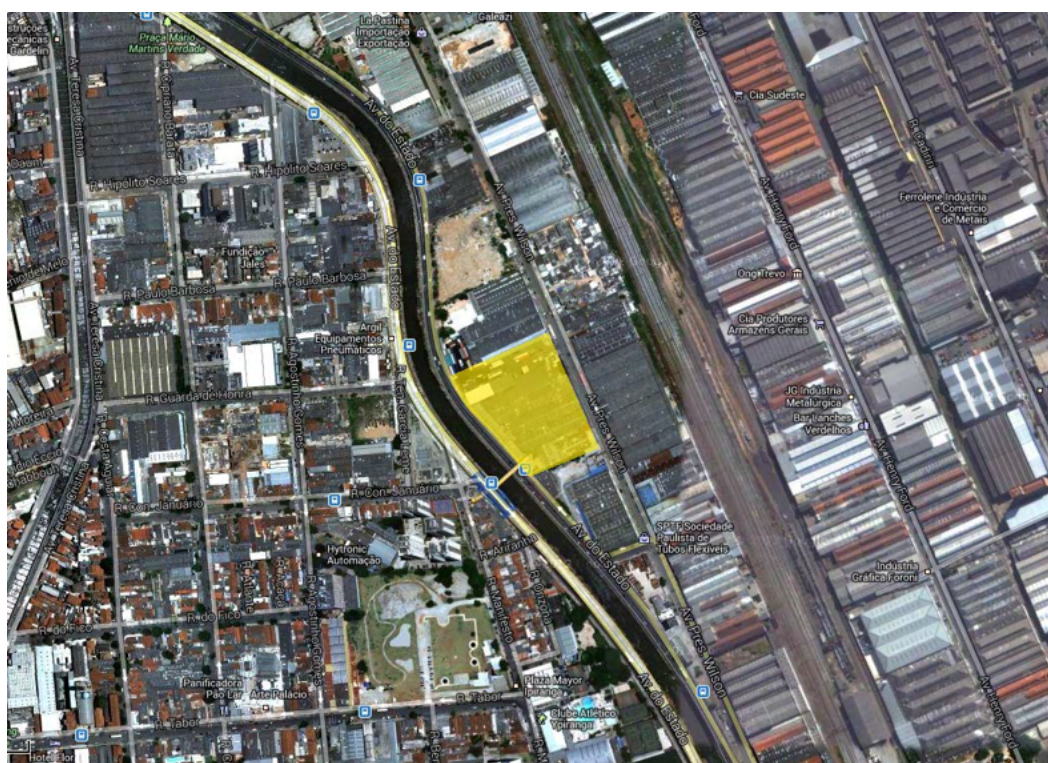
IDENTIFICAÇÃO: PQM 7 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 196 **LOTE:** 0034

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2220, 2240, 2260, 2280, 2300, 2320

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

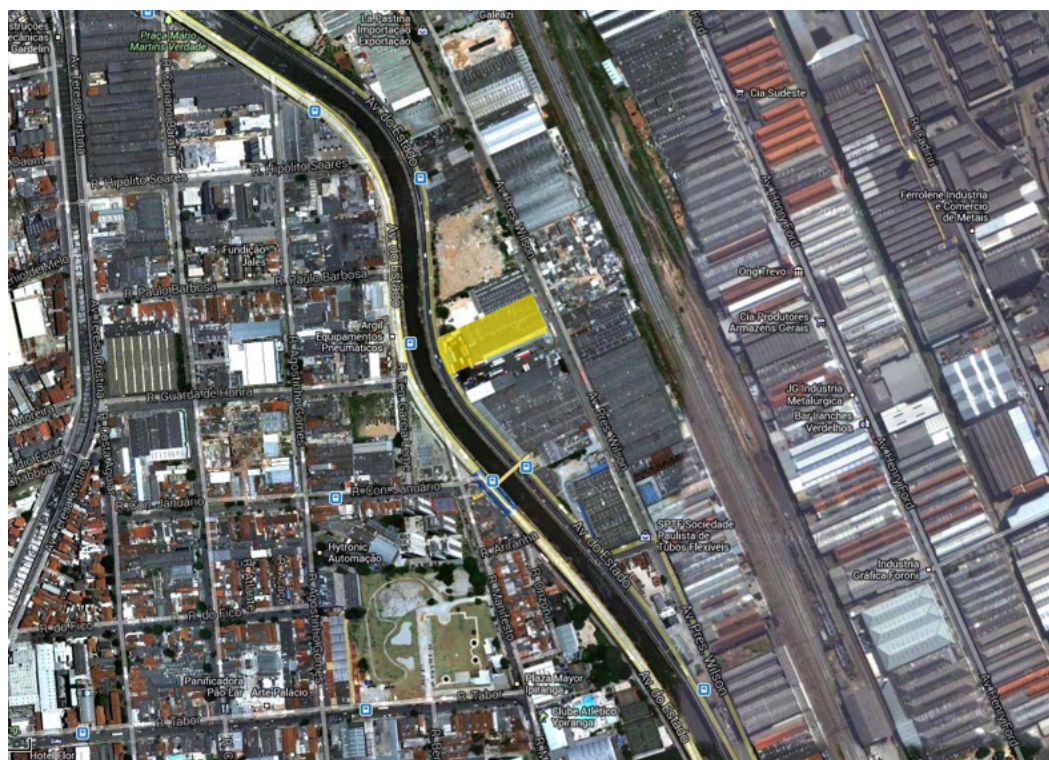
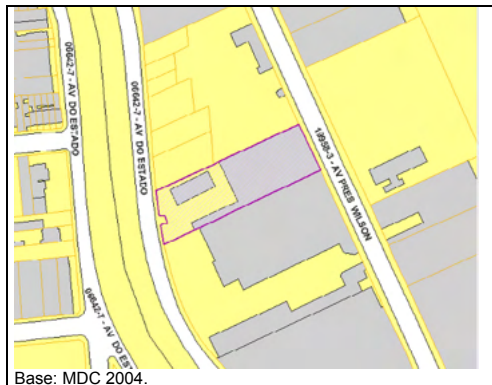
IDENTIFICAÇÃO: PQM 7 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 196 **LOTE:** 0027

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2172, 2174

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

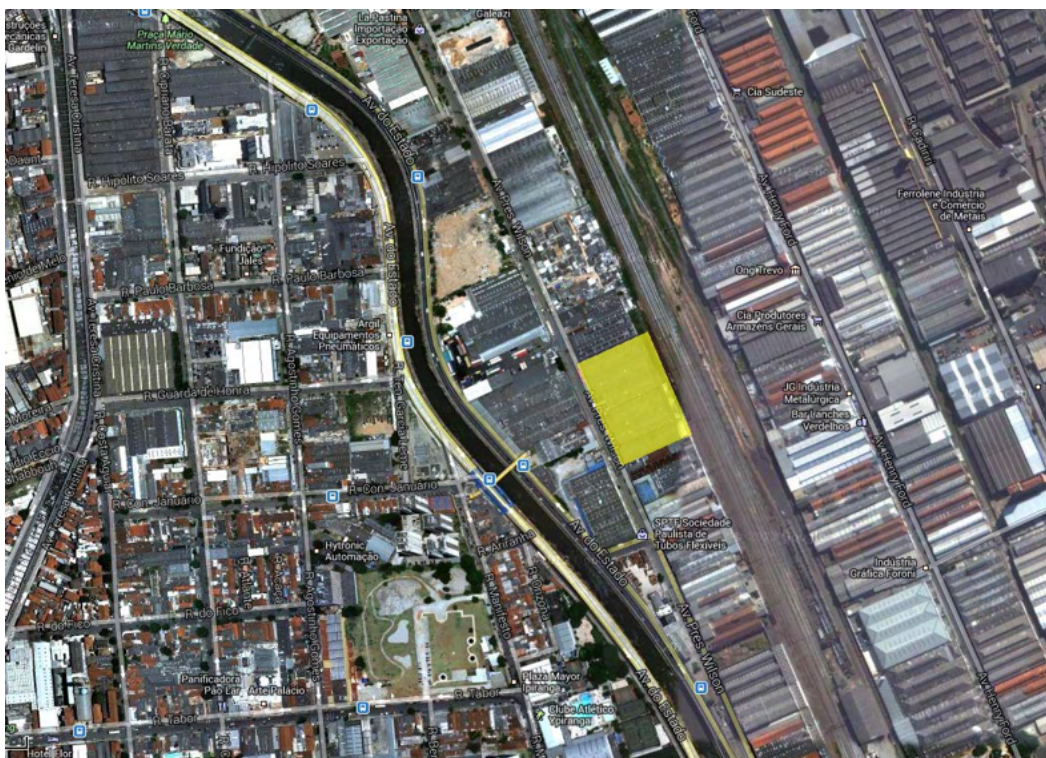
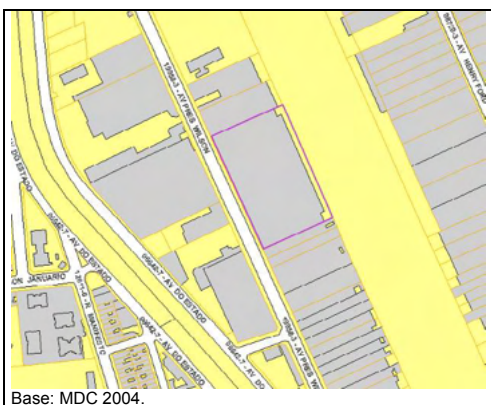
IDENTIFICAÇÃO: PQM 8 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0084 ao 0087

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2307, 2329, 2348, 2373, 2391, 2417

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

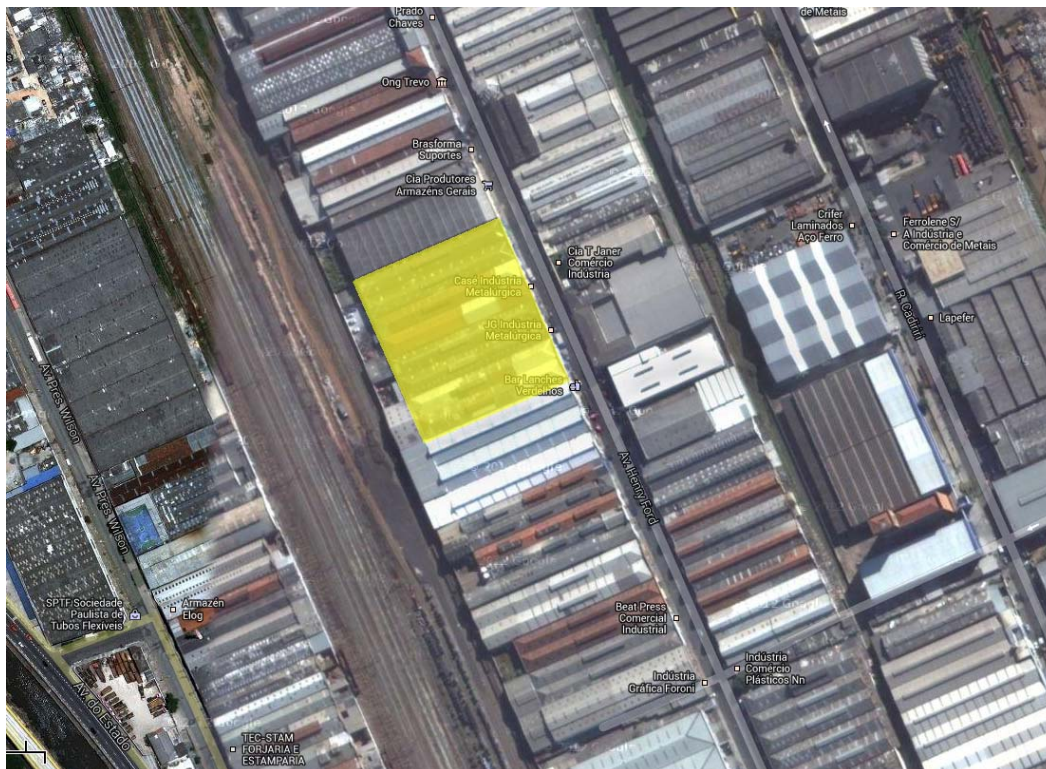
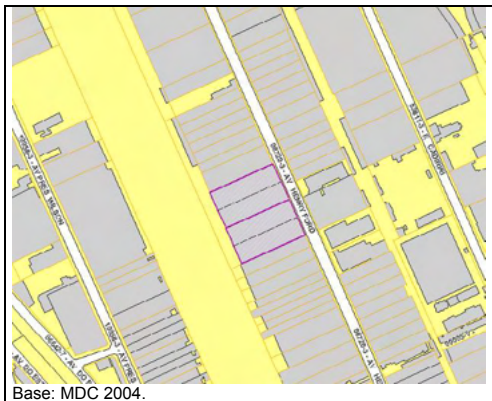
IDENTIFICAÇÃO: PQM 9 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 105 **LOTE:** 0018 e 0019

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 784, 796, 800, 820; Av. Henry Ford, 832, 846, 850, 870

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: PQM 9 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 105 **LOTE:** 0051; 0050 e 0049

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 886; Av. Henry Ford, 902; Av. Henry Ford, 918

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

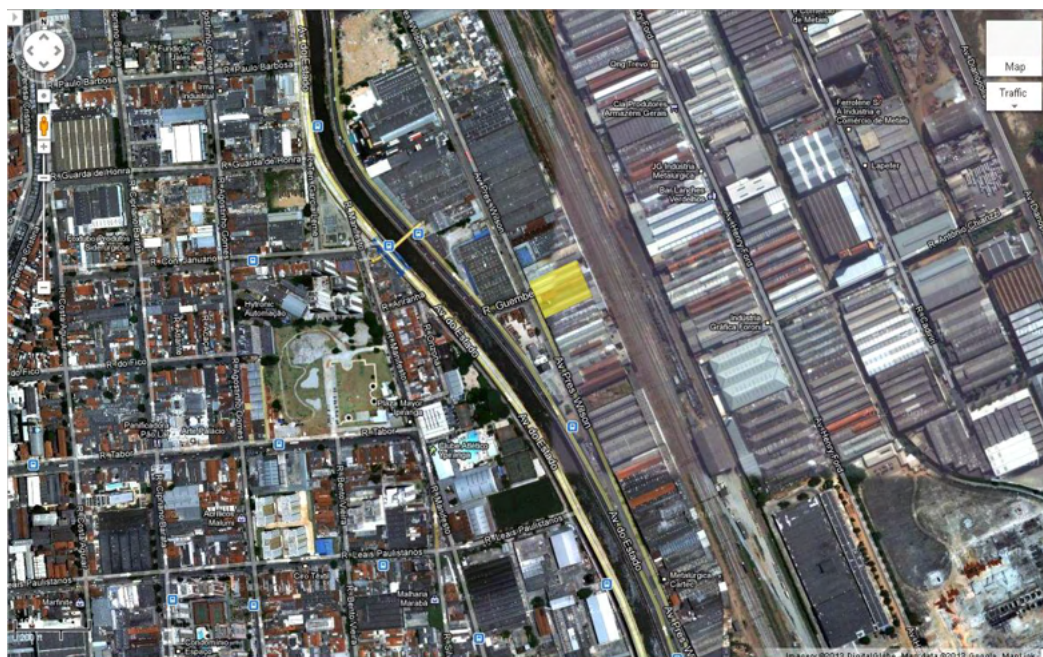
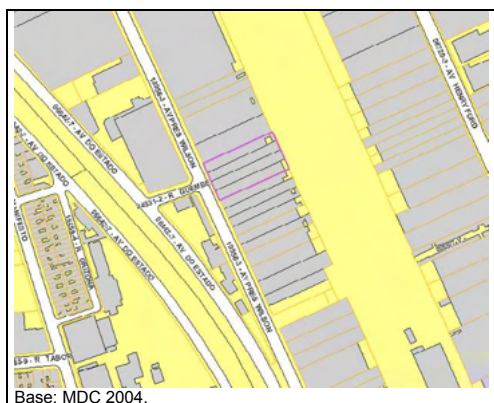
IDENTIFICAÇÃO: PQM 10 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0038 ao 0041

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2479, 2489, 2499, 2501

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

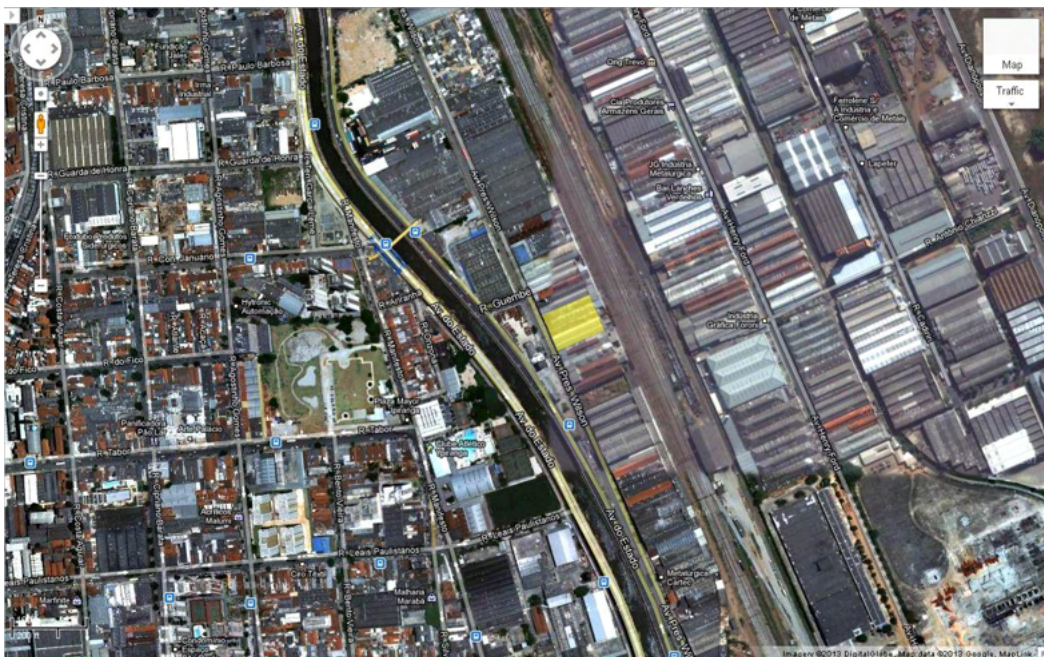
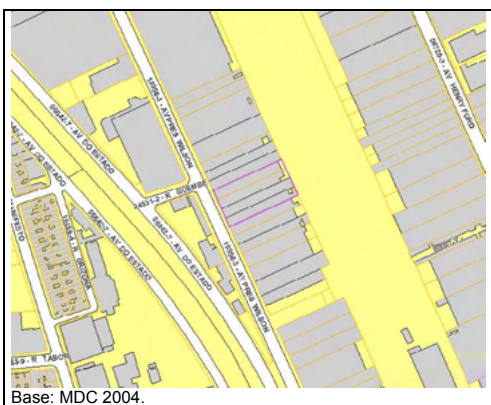
IDENTIFICAÇÃO: PQM 10 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0033 ao 0037

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2511, 2521, 2531, 2541, 2551

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

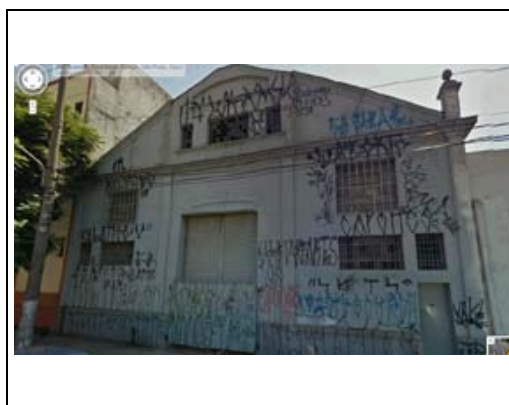
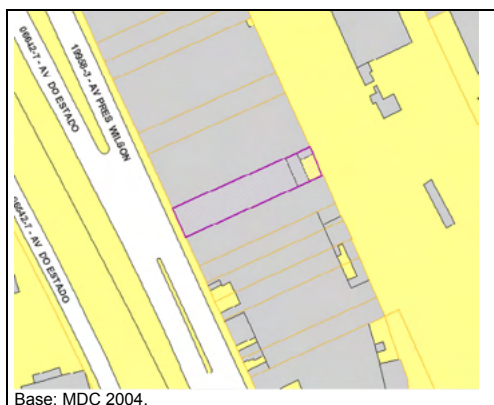
IDENTIFICAÇÃO: PQM 13 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0010

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2841

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: PQM 13 – conjunto de galpões industriais

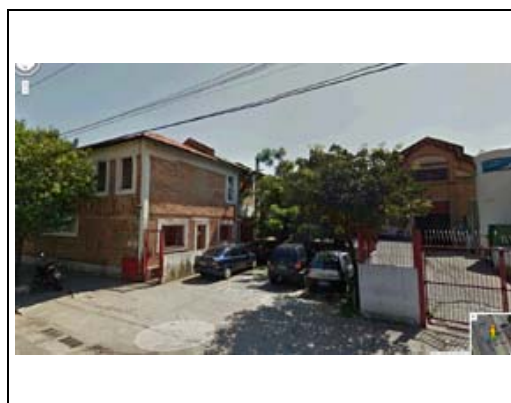
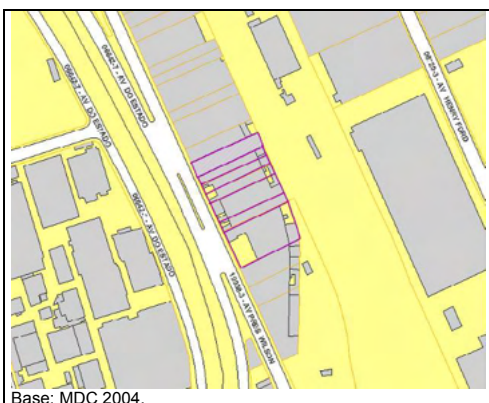
SUBPREFEITURA: MOOCA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:**

0009 / 0008 / 0007 /
0006 / 0057 / 0003 /
0061

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2863, 2873, 2879, 2879A, 2911, 2951, 2953

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

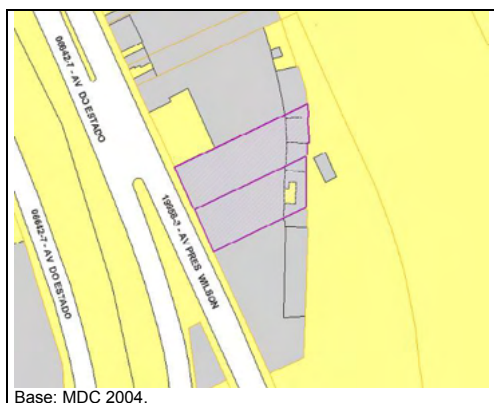
IDENTIFICAÇÃO: PQM 13 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0062 e 0064

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 2987, 3009

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

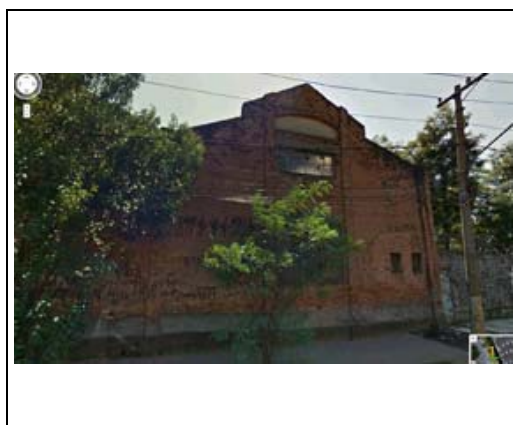
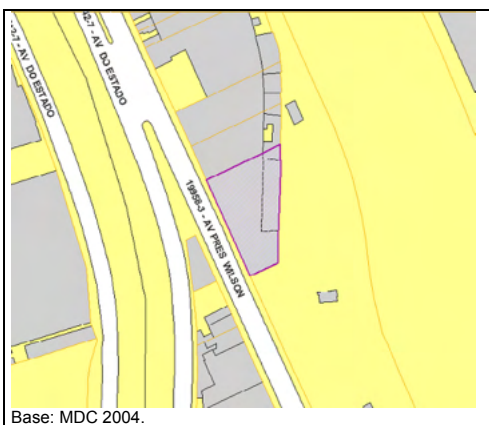
IDENTIFICAÇÃO: PQM 13 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 117 **LOTE:** 0065

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 3051, 3091

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

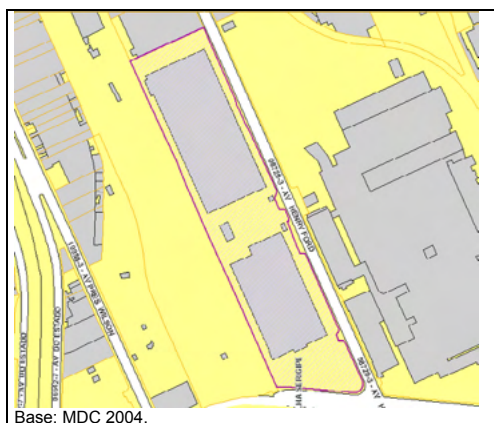
IDENTIFICAÇÃO: PQM 14 – antigos edifícios da Ford Motors do Brasil

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 032 **QUADRA:** 109 **LOTE:** 0007

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Henry Ford, 1286, 1350, 1558, 1586, 1718

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

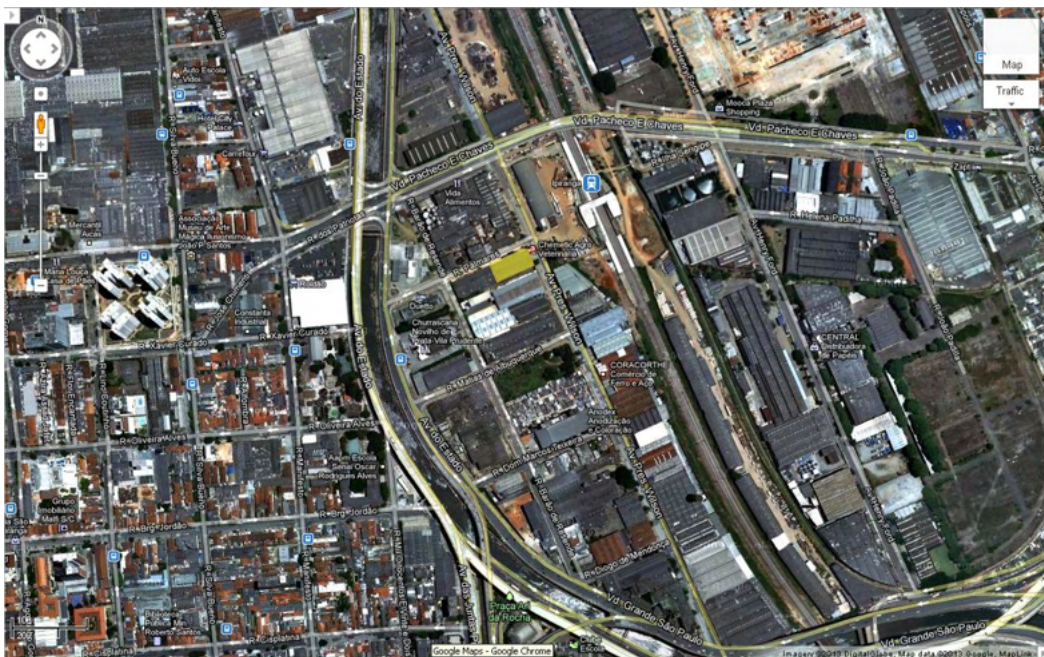
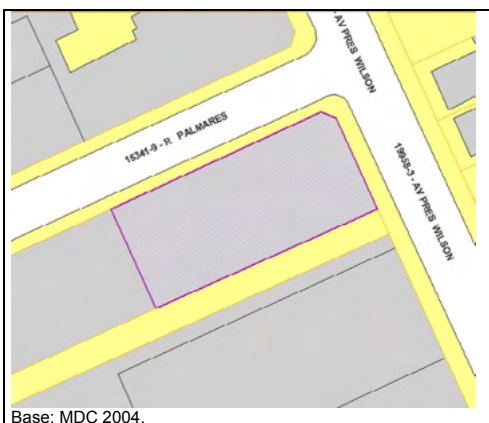
IDENTIFICAÇÃO: PQM 15 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 044 **QUADRA:** 006 **LOTE:** 0014

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 3158 x R. Palmares, 51

PROTEÇÃO:



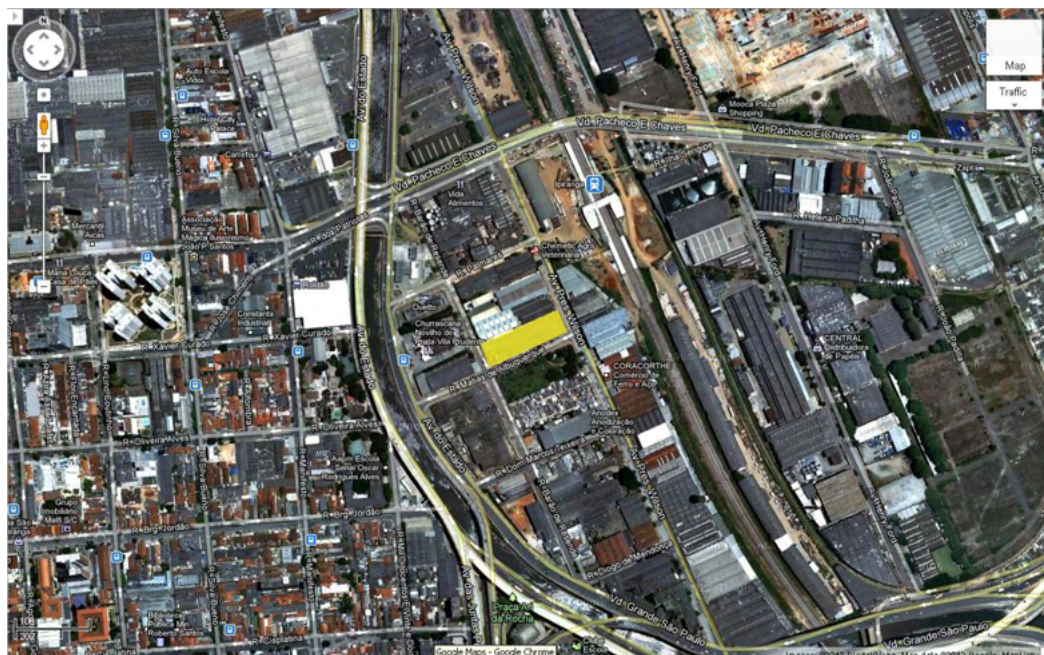
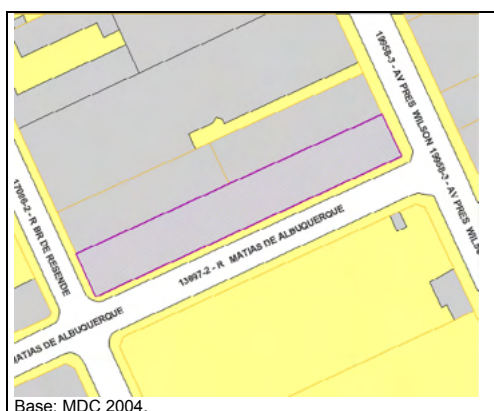
IDENTIFICAÇÃO: PQM 16 – galpão industrial

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 044 **QUADRA:** 006 **LOTE:** 0013

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: R. Matias de Albuquerque, 189

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

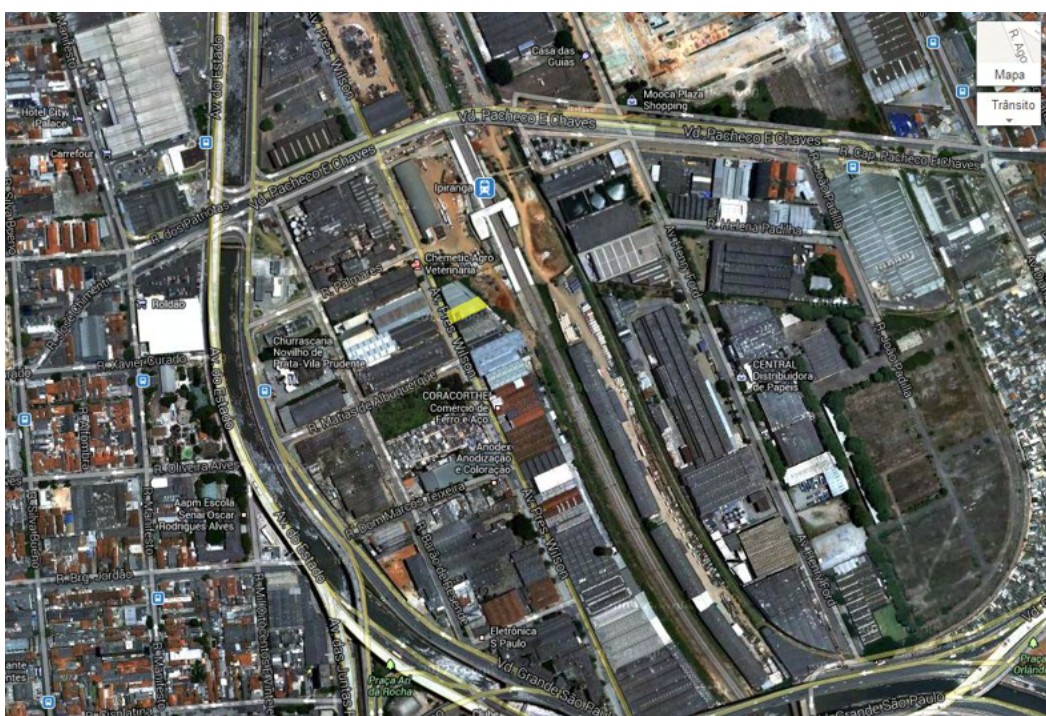
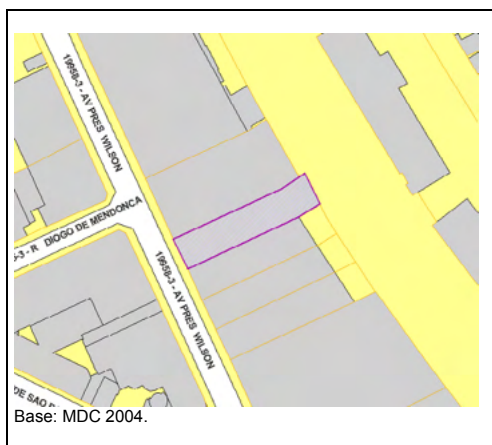
IDENTIFICAÇÃO: PQM 17 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 044 **QUADRA:** 011 **LOTE:** 0030

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 3543, 3553, 3569

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

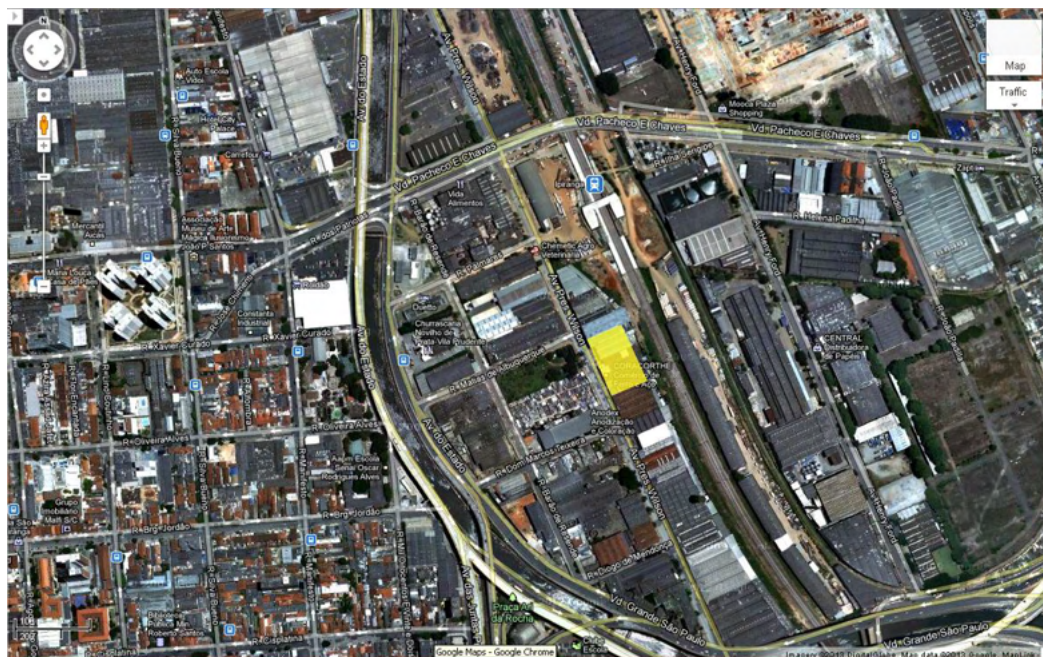
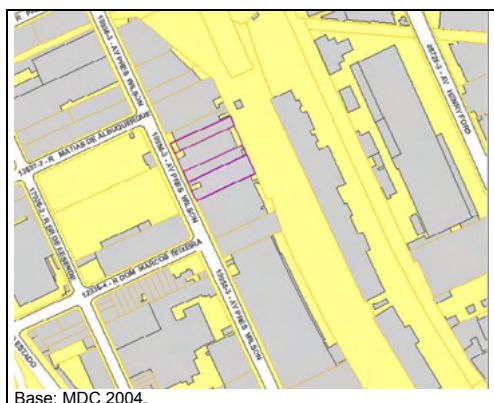
IDENTIFICAÇÃO: PQM 18 – conjunto de galpões industriais

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 044 **QUADRA:** 011 **LOTE:** 0046 / 0043 / 0008 / 0009

BAIRRO: Parque da Mooca

ENDEREÇO: Av. Pres. Wilson, 3609, 3619, 3627, 3637, 3647, 3659

PROTEÇÃO:



SUB ÁREA PARQUE DA MOOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

SUB-ÁREA IPIRANGA

FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

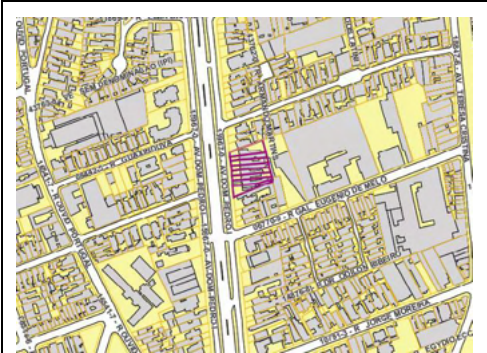
IDENTIFICAÇÃO: IPI 1 – conjunto de sobrados geminados

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 035 **QUADRA:** 046 **LOTE:** 0034/ 0035/ 0036/
0037/ 0038/ 0039/
0040/ 0041

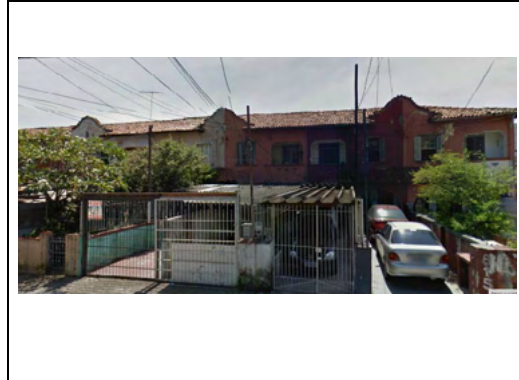
BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: Av. Dom Pedro I, 781 ao 819

PROTEÇÃO: Área envoltória IPHAN (IPHAN 1348-T-95) e CONPRESP (CONPRESP 11/07) do Parque do Ipiranga



Base: MDC 2004.



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 2 – casarão

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 035 **QUADRA:** 044 **LOTE:** 0005

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: Av. Dom Pedro I, 880

PROTEÇÃO: Área envoltória IPHAN (IPHAN 1348-T-95) e CONPRESP (CONPRESP 11/07) do Parque do Ipiranga



Base: MDC 2004.

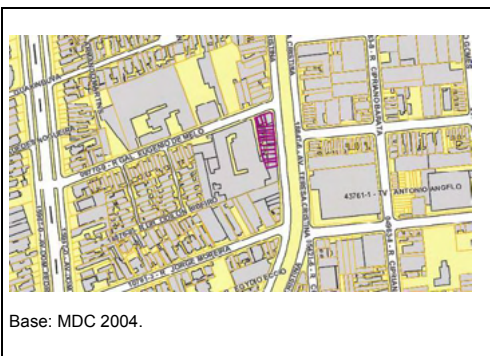


SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

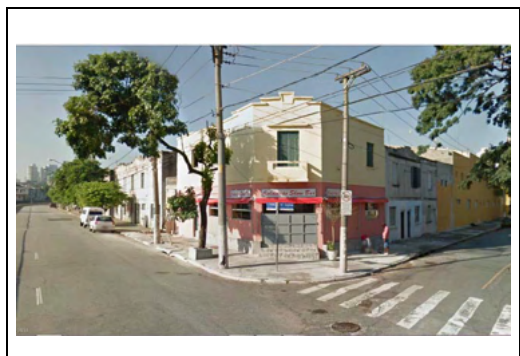
IDENTIFICAÇÃO: IPI 3 – conjunto de sobrados geminados

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 035 **QUADRA:** 065 **LOTE:** 0088/ 0089/ 0090/
0093/ 0094/ 0035/
0096/ 0097/ 0098/
0099/ 0100/ 0101/
0102/ 0103/ 0114

BAIRRO: Vila Monumento
ENDEREÇO: Av. Teresa Cristina, 300 ao 366
R. Gen. Eugênio de Melo, 282, 288, 290
PROTEÇÃO: Área envoltória CONPRESP (CONPRESP 11/07) do Parque do Ipiranga



Base: MDC 2004.



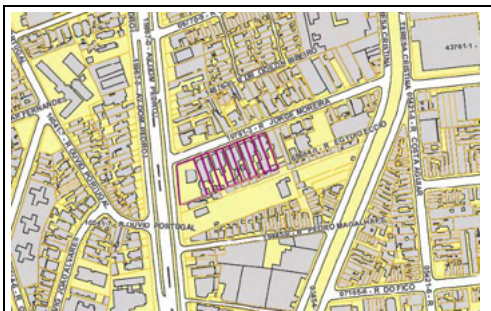
IDENTIFICAÇÃO: IPI 4 – conjunto de casas geminadas

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 035 **QUADRA:** 064 **LOTE:** 0003/ 0004/ 0005/
0006/ 0007/ 0008/
0009/ 0010/ 0011/
0012/ 0013

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: Av. D. Pedro I, 1061
R. Jorge Moreira, 46, 62, 66, 82, 84, 100, 104, 120, 124 e 140

PROTEÇÃO: Área envoltória IPHAN (IPHAN 1348-T-95) e CONPRESP (CONPRESP 11/07) do Parque do Ipiranga



Base: MDC 2004.



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

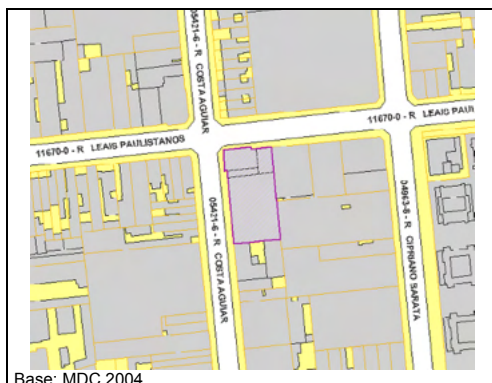
IDENTIFICAÇÃO: IPI 5 – casarão

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 024 **LOTE:** 0028

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Leais Paulistanos, 242 X R. Costa Aguiar, 569

PROTEÇÃO: Área envoltória CONDEPHAAT (CONDEPHAAT S/N/75) do Parque do Ipiranga



Base: MDC 2004.



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

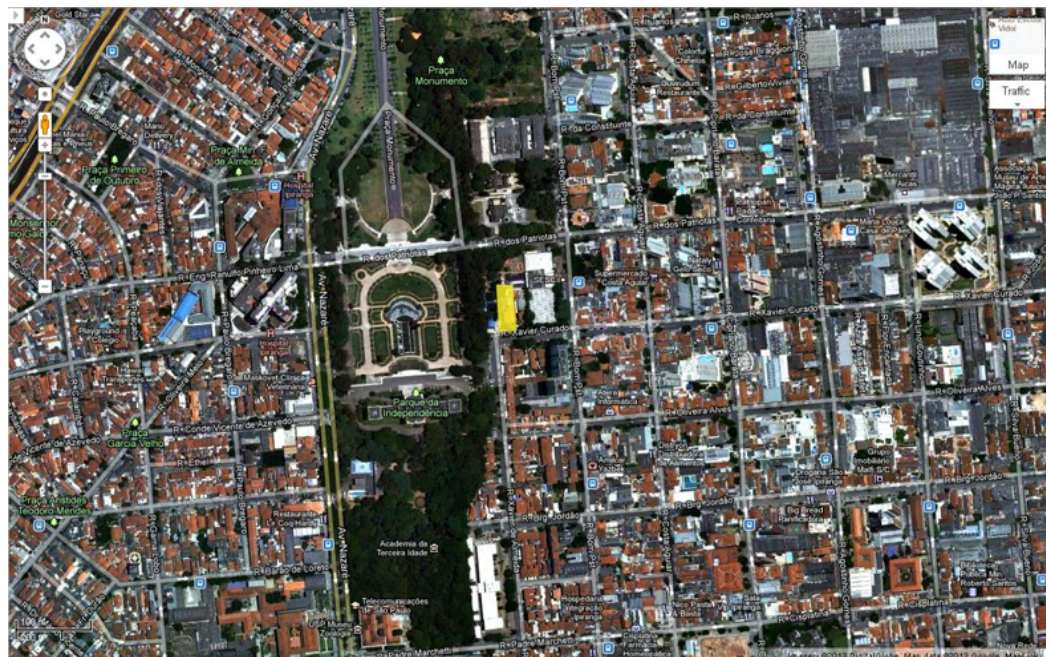
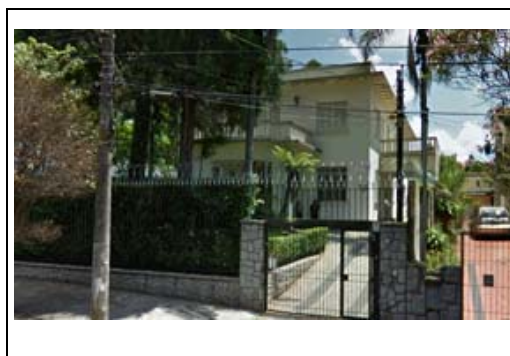
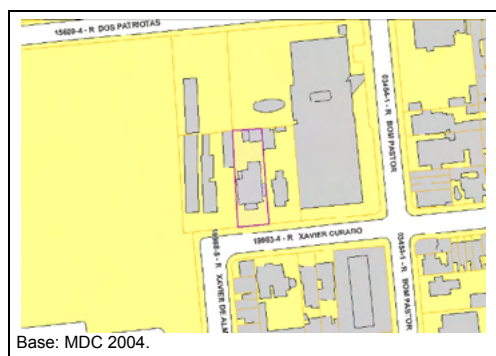
IDENTIFICAÇÃO: IPI 6 - casarão

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 074 **LOTE:** 0033

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Xavier Curado, 25

PROTEÇÃO: Área envoltória IPHAN (IPHAN 1348-T-95), CONDEPHAAT (CONDEPHAAT S/N/75) e CONPRESP (CONPRESP 11/07) do Parque do Ipiranga



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

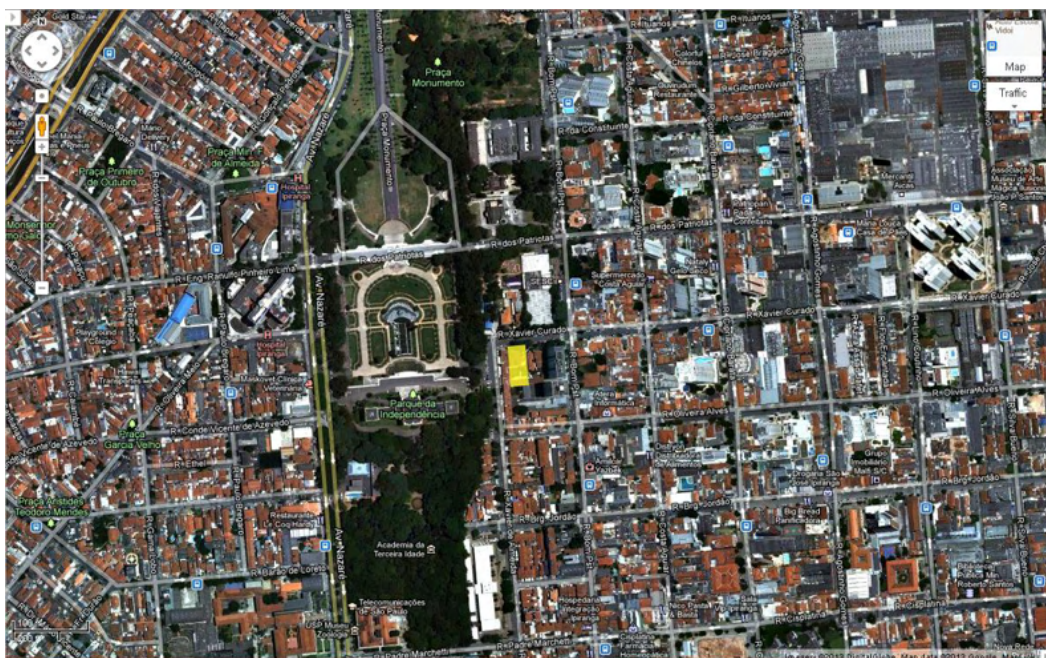
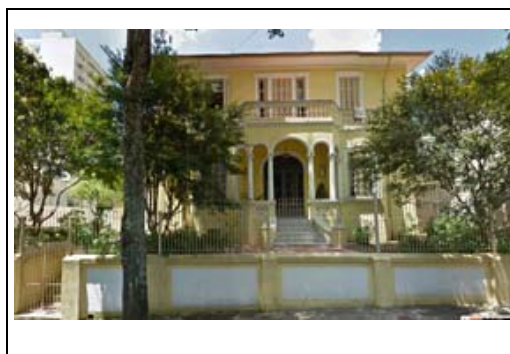
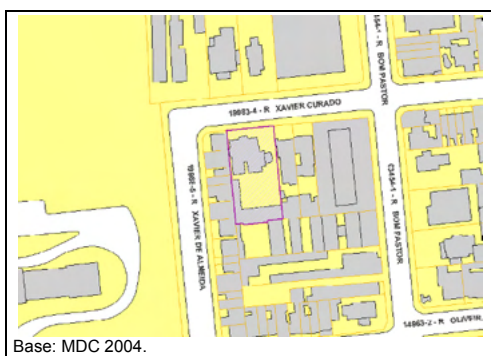
IDENTIFICAÇÃO: IPI 7 - casarão

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 074 **LOTE:** 0039

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Xavier Curado, 42

PROTEÇÃO: Área envoltória IPHAN (IPHAN 1348-T-95), CONDEPHAAT (CONDEPHAAT S/N/75) e CONPRESP (CONPRESP 11/07) do Parque do Ipiranga

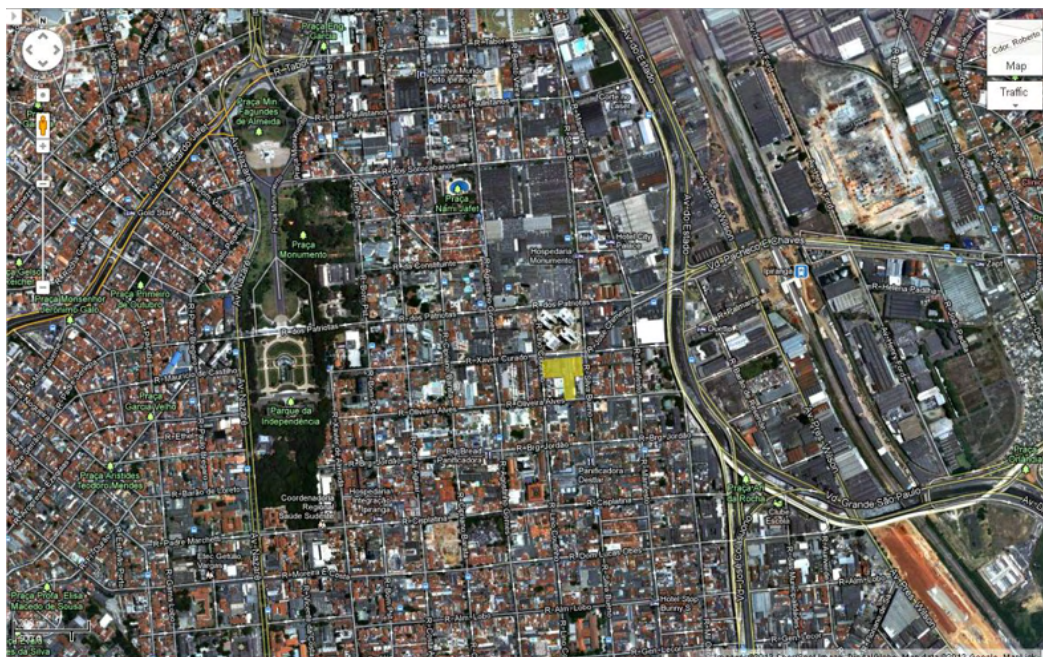
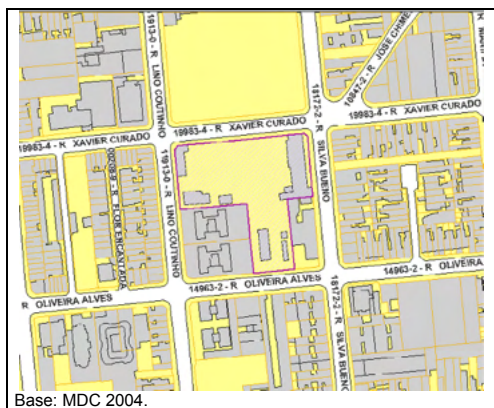


IDENTIFICAÇÃO: IPI 8 – subestação de distribuição de energia ELETROPAULO

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 070 **LOTE:** 0147

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Xavier Curado, 654



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

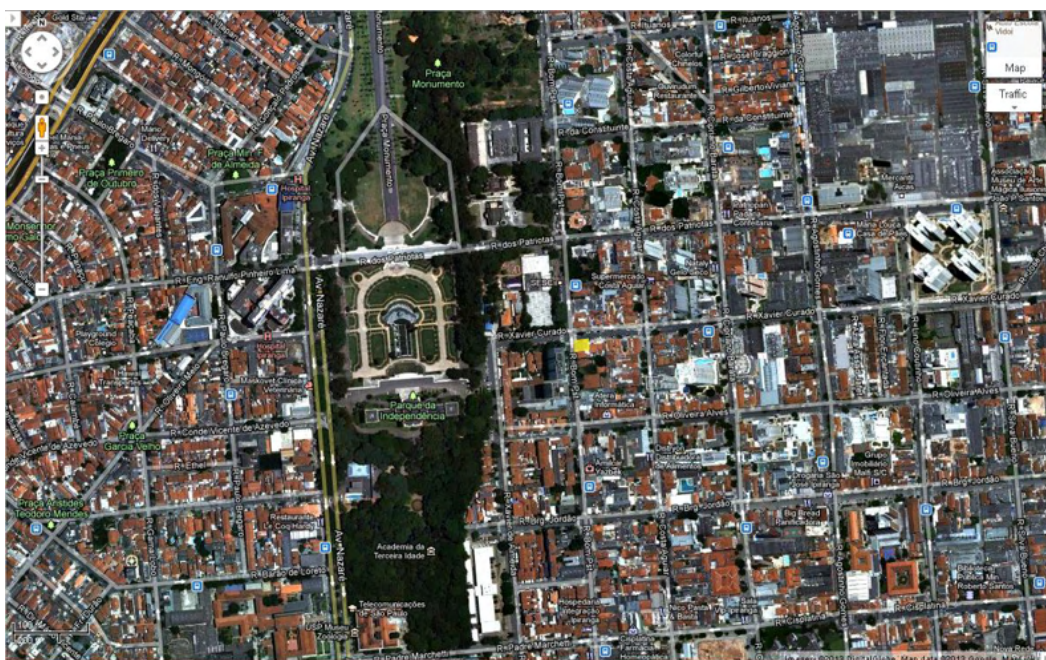
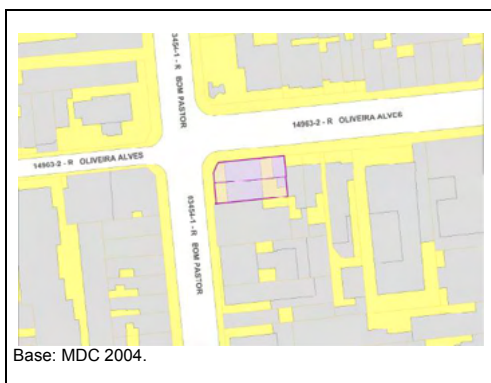
IDENTIFICAÇÃO: IPI 9 – sobrados geminados

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 077 **LOTE:** 0014 e 0013

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Bom Pastor, 1077 e 1079

PROTEÇÃO: Área envoltória CONDEPHAAT (CONDEPHAAT S/N/75) do Parque do Ipiranga



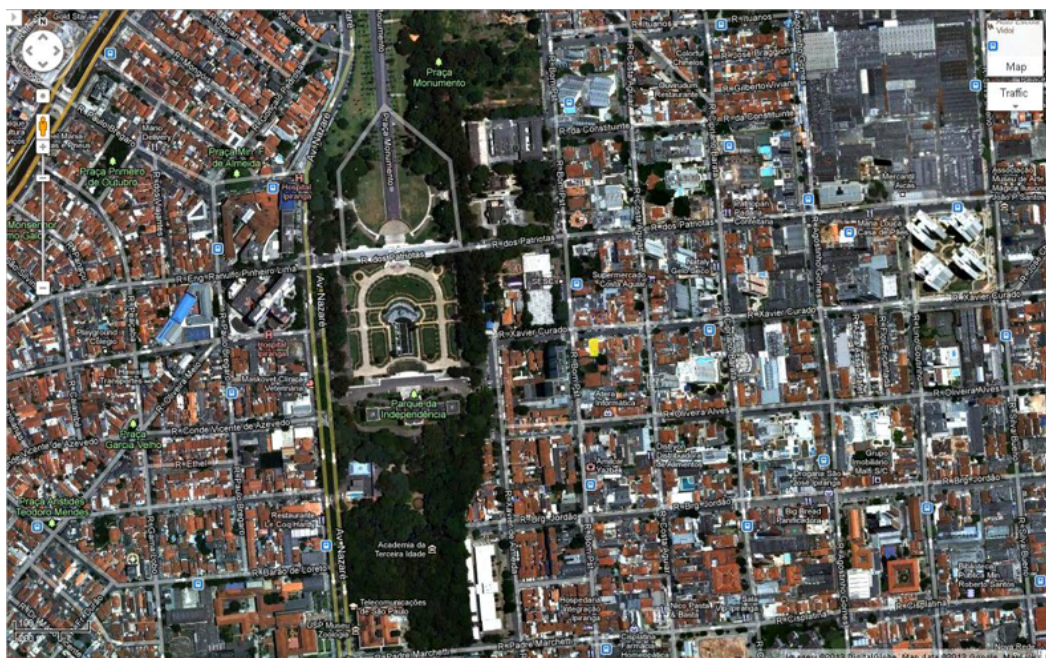
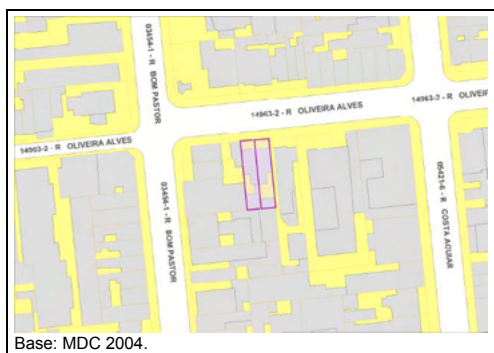
IDENTIFICAÇÃO: IPI 10 – sobrados geminados

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 077 **LOTE:** 0015 e 0016

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Oliveira Alves, 134 e 136

PROTEÇÃO: Área envoltória CONDEPHAAT (CONDEPHAAT S/N/75) do Parque do Ipiranga



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

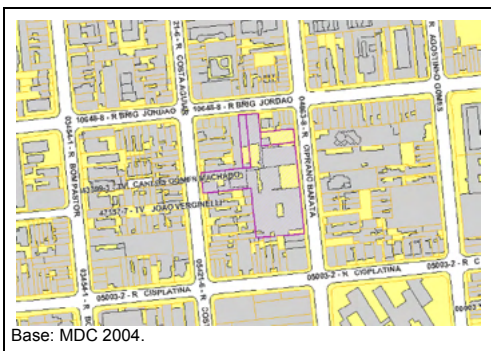
IDENTIFICAÇÃO: IPI 11 – Creche Catarina Laboure

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 088 **LOTE:** 0053

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Cipriano Barata, 1986, 2028

PROTEÇÃO: Área envoltória CONDEPHAAT (CONDEPHAAT S/N/75) do Parque do Ipiranga



Base: MDC 2004.



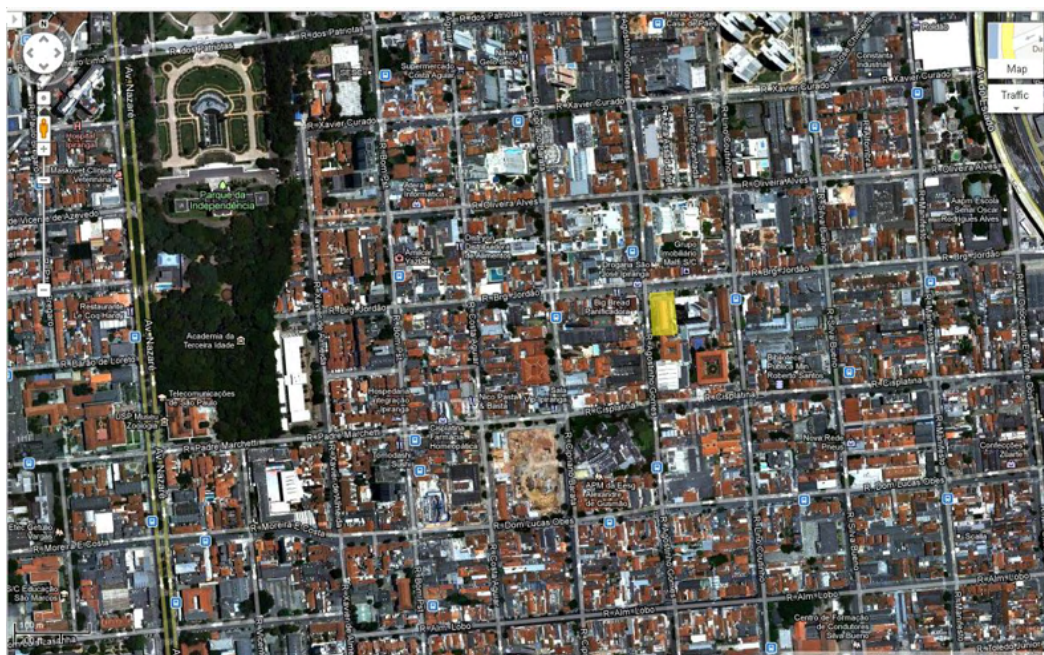
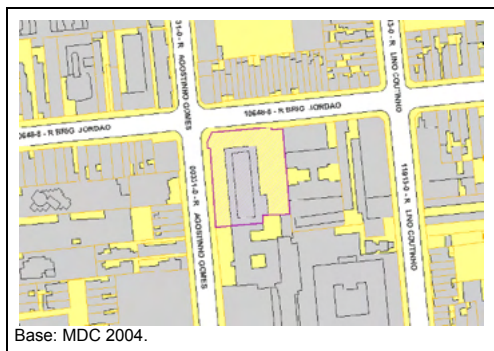
SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 12 – Igreja de São José

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 090 **LOTE:** 0218

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Brigadeiro Jordão, 560, 594



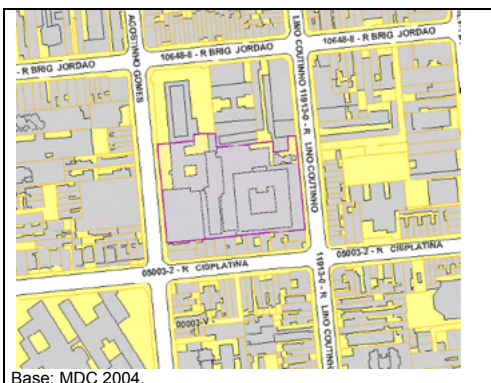
SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 13 – antigo Colégio São José

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 090 **LOTE:** 0012

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Agostinho Gomes, 1941 e 1971



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 13 – Subprefeitura do Ipiranga

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 040 **QUADRA:** 090 **LOTE:** 0012

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Lino Coutinho 444 e 452



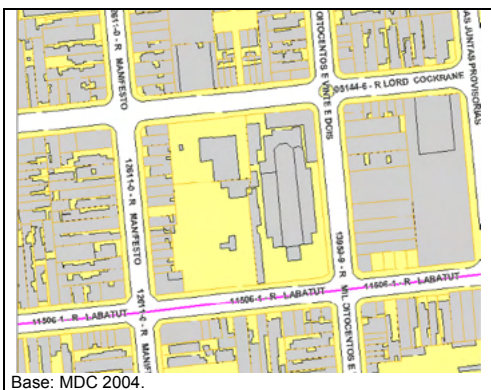
SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 14 – Igreja de N. S. Aparecida

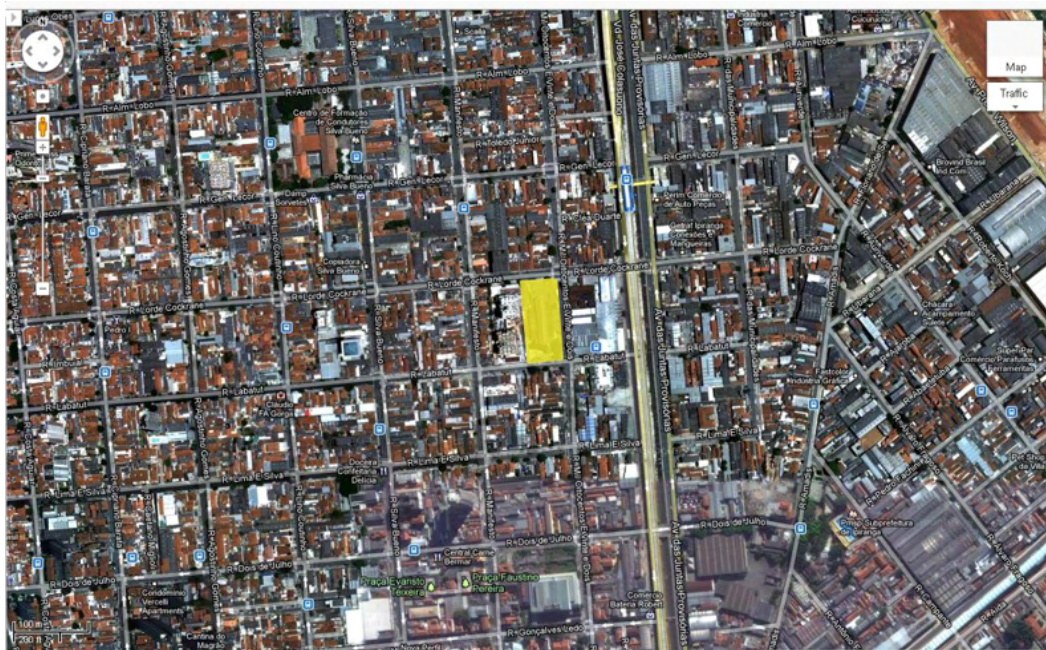
SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 050 **QUADRA:** 008 **LOTE:** 0025

BAIRRO: Vila Monumento

ENDEREÇO: R. Labatut, 781



Base: MDC 2004.



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 16 – quadra com conjunto de sobrados e edifícios geminados

SUBPREFEITURA: IPIRANGA

SETOR: 050

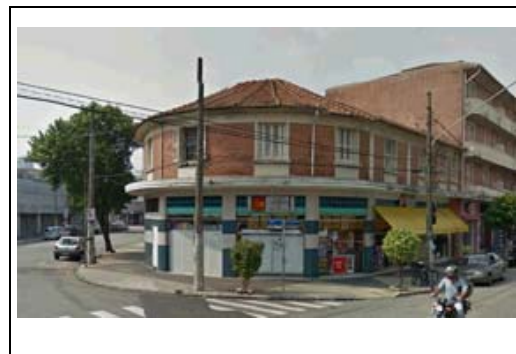
QUADRA: 114

LOTE:

0011 / 0015 / 0016 /
0017 / 0006 / 0007 /
0008 / 0009 / 0004

BAIRRO: Sacomã

ENDEREÇO: R. Silva Bueno, 2662 ao 2576; R. Greenfeld, 234 ao 276; R. Lino Coutinho, 2013 ao 2071



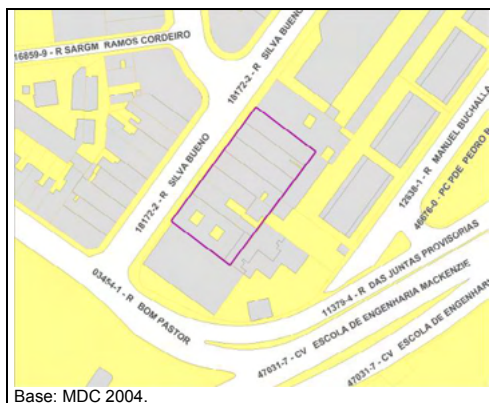
SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: IPI 18 – conjunto de sobrados geminados

SUBPREFEITURA: IPIRANGA **SETOR:** 050 **QUADRA:** 215 **LOTE:** 0020 ao 0026

BAIRRO: Sacomã

ENDEREÇO: R. Silva Bueno, 2667 ao 2713



SUB ÁREA IPIRANGA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

SUB-ÁREA VILA CARIOCA

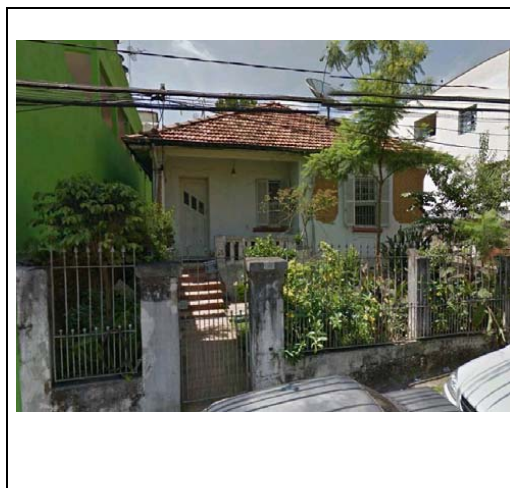
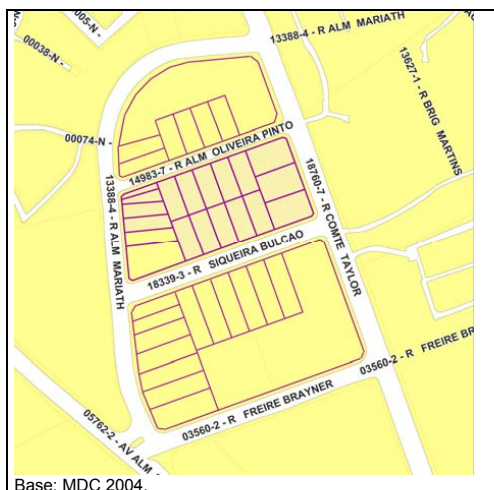
FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO

IDENTIFICAÇÃO: VCA 1 – Vila Heliópolis

SUBPREFEITURA: Ipiranga **SETOR:** 050 **QUADRA:** 101 **LOTE:** 0001 ao 0006
QUADRA: 103 **LOTE:** 0001 ao 0019
QUADRA: 104 **LOTE:** 0001 ao 0014

BAIRRO: Ipiranga/Vila Carioca

ENDEREÇO: Rua Alm. Mariath, 44 ao 68, 102, 112, 116 ao 156 e 170 e 188; R. Alm. Oliveira Pinto, 53 ao 89 e 50 ao 86; R. Com. Taylor, 1106 ao 1140; R. Siqueira Bulcão, 37 ao 97, 34 ao 102.



SUB-ÁREA VILA CARIOCA: FICHAS DOS BENS DE INTERESSE PARA ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO