



Patrimônio Urbano

o caso da Vila Mariana e Bela Vista

Leonardo Young In Lee
2022



Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo

Patrimônio Urbano

o caso da Vila Mariana e Bela Vista

Trabalho Final de Graduação

Leonardo Young In Lee

Orientadora Profª Drª Beatriz Mugayar Kühl

julho 2022

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

Lee, Leonardo Young In
Patrimônio Urbano: O caso da Vila Mariana e Bela Vista /
Leonardo Young In Lee; orientadora Beatriz Mugayar Kühl. -
São Paulo, 2022.
100 p.

Trabalho Final de Graduação (Bacharelado em Arquitetura
e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo.

1. Patrimônio Urbano. 2. Mercado Imobiliário. 3. Políticas
Urbanas. I. Kühl, Beatriz Mugayar, orient. II. Título.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a professora Beatriz Kühl, que aceitou ser minha orientadora em um período turbulento, e ainda assim soube conduzir as orientações com muita dedicação, comprometimento, respeito e carinho.

Agradeço aos professores que de muitas formas contribuíram para a realização deste trabalho, sejam direta ou indiretamente, como a Mônica Junqueira, Karina Leitão, Ana Castro, Tatiana Sakurai, Beatriz Rufino, Mário D'Agostino, Milton Braga, Angelo Bucci, Hugo Segawa e, principalmente, Silvio Oksman e Paula Santoro, pelas conversas e por aceitarem fazer parte da banca avaliadora.

Agradeço a todo o corpo e equipe de profissionais da FAU, que possibilitam o funcionamento de diversas áreas da faculdade, essenciais para a formação acadêmica, profissional e social de cada um.

Agradeço aos meus colegas que sempre me motivaram e me apoiaram em tudo que realizei e conquistei. Em especial: Giovanni, João, Thiago, Luc, Monaliza, Beatriz, Yan, Fernanda e Leticia que me ajudaram e me ajudam diariamente.

Agradeço a todos os grupos, coletivos e oportunidades que me fizeram chegar aqui e abriram os horizontes da faculdade, como o CursinhoLA, o grupo de pesquisa acadêmica, o intercâmbio acadêmico e o Demonumenta.

E por último, agradeço a minha família, que sempre me apoiou de diversas formas. A minha mãe, meu pai e minhas irmãs por tudo que fizeram em todos estes anos de vida e por continuarem acreditando em mim.

RESUMO

O seguinte trabalho tem como intuito aproximar dois temas colocados em lados opostos na discussão pública acerca da cidade: o mercado imobiliário e o patrimônio histórico. Coletivos de moradores que lutam para preservar o tecido urbano frente a expansão de grandes torres verticais incentivadas pelo poder público têm se tornado notícia recorrente no cotidiano. Para entender as causas destes fenômenos foi analisado os principais instrumentos que regem as práticas destes dois lados, a legislação municipal urbana, principalmente refletida no Plano Diretor Estratégico de 2014 e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (popularmente chamada de Lei do Zoneamento) de 2016, e de outro as resoluções de tombamento dos órgãos de preservação em todas as suas esferas: IPHAN, Condephaat e principalmente o Conpresp. Aprofundando a análise, foi escolhido o estudo de caso de dois locais que passaram por intensa discussão nos últimos anos. O primeiro é o caso da Chácara das Jaboticabeiras, na Vila Mariana e o segundo é de dois empreendimentos na Bela Vista, popularmente chamado de Bexiga, e parcialmente tombado pelo Conpresp em 2002. De ambos os casos foi investigado as principais motivações das principais camadas da sociedade e de empresas privadas para a defesa de seus interesses nas discussões do Conpresp, assim como o seu funcionamento interno. Posteriormente é feita uma análise de fenômenos que vem crescendo em São Paulo, a intensa construção de edificações verticais em áreas incentivadas pelo poder público e a organização popular para a defesa de espaços urbanos frente o risco de demolição e suas consequências.

Palavras-chave: Patrimônio Urbano; Mercado Imobiliário; Políticas Urbanas; Coletivo de Moradores.

ABSTRACT

The following work aims to connect two topics placed on opposite sides in the public urban discussion: the real estate and the historical heritage. Residents associations who struggle to preserve the urban tissue in the face of the expansion of large vertical towers encouraged by the government have become recurrent news in everyday life. In order to understand the causes of these occurrences, the main instruments that govern the practices of these two sides were analyzed, the urban municipal legislation, mainly reflected in the Master Plan of 2014 and in the Land Installment, Use and Occupation Law (popularly called the Zoning Law) of 2016, and on the other hand, the landmarking resolutions of the preservation institutions in all their spheres: IPHAN, Condephaat and mainly Conpresp. To deepen the analysis, the case study of two places that have undergone intense discussion in recent years were chosen. The first is the case of Chácara das Jaboticabeiras, in Vila Mariana and the second its about two projects in Bela Vista, popularly called Bexiga, wich was partially preserved by Conpresp in 2002. In both cases, the main motivations of the main layers of the society and private companies to defend their interests in Conpresp discussions, as well as its internal functioning. Subsequently, an analysis is made of this incident that have been growing in São Paulo, the intense construction of vertical buildings in areas encouraged by the public power and the popular organizations to defend urban spaces against the risk of demolition and its consequences.

Key words: Urban Heritage; Real State; Urban Politics; Residents Associations.

Lista de Figuras

Figura 01: Foto do jornal Folha de São Paulo, retratando o palacete Taufik Camasmie com uma edificação ao fundo	19
Figura 02: Mapa produzido pelo Coletivo que mapeia os principais bens tombados nas proximidades. Destaque para o polígono em laranja (13) junto do perímetro e a edificação roxa (14) dentro	24
Figura 03: Foto da fachada da Casa Mendes André	25
Figuras 04, 05, 06 e 07. Fotos do muro antes e depois da demolição	27
Figuras 08, 09 e 10. Projeto de loteamento de 1925 e ampliação do carimbo e assinaturas do projeto	32
Figura 11: Imagem de venda dos lotes da Villa das Jaboticabeiras em anúncio de jornal.....	33
Figura 12: Imagem do projeto do loteamento de Paulo Taufik Camasmie	34
Figura 13: Levantamento Sara Brasil de 1930.....	34
Figura 14: Foto aérea produzida pelo Gegrar.....	35
Figura 15: Mapa com a delimitação da Bacia do Sapateiro	36
Figura 16: Mapa com o perímetro da Chácara das Jaboticabeiras e nascentes e o curso d'água.....	36
Figura 17: Foto da região alagada após fortes chuvas em 20 de fevereiro de 2019	38
Figura 18: Mapa que compõe o relatório do DPH mostrando a arborização da área.	38
Figura 19: Mapa da Minuta de Tombamento da Chácara das Jaboticabeiras	41
Figuras 20, 21 e 22. Modelos volumétricos comparativo apresentado na reunião do Conpresp e fotos com simulação de novas construções de diferentes alturas ..	46
Figura 23. Mapa da Resolução 03/CONPRESP/2021	47
Figuras 24, 25 e 26. Imagem do empreendimento quase finalizado na Rua Fabrício Vampré. Corte em escala produzido pelo escritório de arquitetura e alterado pelo DPH e apresentação da construtora defendendo as vantagens do novo edifício	48
Figura 27. Localização dos terrenos em que estão localizados os dois empreendimentos. Os terrenos são demarcados em vermelho, a área envoltória em amarelo e as nascentes dos córregos em azul	51

Figuras 28 e 29. Mapa de Zoneamento e mapa dos bens tombados e áreas envoltórias. O perímetro tracejado em verde indica a área da Grota do Bexiga, tombado como área envoltória e que recebe parte do Zoneamento como ZEU ...	55
Figura 30. Terreno do futuro empreendimento indicado em azul, em amarelo, bens tombados NP3	56
Figuras 31, 32, 33, 34, 35 e 36. Fachadas do empreendimento, modelo volumétrico e estudos de sombreamento. Mostra a transformação da fachada decorrente da alteração de projeto e a volumetria em relação aos vizinhos	59
Figuras 37 e 38. Mapa de localização do terreno e foto aérea da situação atual .	62
Figura 39. Corte esquemático do projeto do edifício, importante observar o subsolo em relação ao perfil natural do terreno	62
Figura 40. Imagem que mostra a topografia da área da grota do Bexiga e sua conformação geomorfológica	65
Figura 41. Mapa que delimita a AIA sobreposta ao terreno do empreendimento.	65
Figuras 42 e 43. Mapa com os lançamentos imobiliários pré tombamento (1985 a 2001) e pós tombamento (2002 a 2016).	68
Figuras 44 e 45. Projeto do pavimento tipo e corte esquemático que ilustram a edificação no terreno, assim como os recuos laterais e corte passando pelas ruas Dr. Seng e Almirante Marques leão, evidenciando a diferença de nível.....	73
Figuras 46 e 47. Notícias de empreendimentos barrados pelo Ministério Público por denúncias de coletivos de moradores por irregularidades no licenciamento ambiental. A primeira na Pompeia, a segunda na Vila Mariana	81
Figuras 48. Fluxograma dos processos observados no trabalho	82

Lista de abreviaturas

AIA – Área de Interesse Arqueológico

APT – Abertura de Processo de tombamento

CMSP – Câmara Municipal de São Paulo

COGEP – Coordenadoria Geral do Planejamento

CONDEPAM – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município

CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico

CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo

DPH – Departamento do Patrimônio Histórico

GEGRAN – Grupo Executivo da Grande São Paulo

GEOSAMPA – Mapa digital da Cidade de São Paulo

HIS – Habitação de Interesse Social

HMP – Habitação de Mercado Popular

IAB – Instituto de Arquitetos do Brasil

IGEPAC – Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural da Cidade de São Paulo

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

NIMBY – *Not in my backyard*

OAB – Ordem dos Advogados do Brasil - Seção São Paulo

SARA – *Società Anônima de Rilevamenti Aerofotogrammetrici*

SMC – Secretaria Municipal de Cultura

SMJ – Secretaria Municipal de Justiça

SMUL – Secretaria Municipal de Urbano e Licenciamento

SMVMA – Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

SPHAN - Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

ZEPEC - Zonas de Preservação Cultural

BIR – Bens Imóveis Representativos

AUE – Áreas de Urbanização Especial

APP – Áreas de Proteção Paisagística

ZEU – Zona Eixo da Estruturação da Transformação Urbana

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO E METODOLOGIA.....	13
INTRODUÇÃO: O PATRIMÔNIO URBANO EM SÃO PAULO.....	17
A CHÁCARA DAS JABOTICABEIRAS.....	24
Os processos relacionados.....	24
Obras do Arquiteto Vilanova Artigas.....	25
Conjunto de Casas	26
O processo de tombamento da Chácara das Jaboticabeiras.....	29
As discussões no Conpresp.....	39
Apontamentos	47
OS EMPREENDIMENTOS DA BELA VISTA.....	51
História do bairro e o tombamento.....	52
O tombamento do bairro em 2002.....	53
O empreendimento na Rua Almirante Marques Leão, 730	56
As discussões no Conpresp.....	57
O empreendimento na Rua Rocha, s/n.	62
As discussões no Conpresp.....	63
Apontamentos	66
CONSIDERAÇÕES GERAIS	71
O Patrimônio urbano hoje: planejamento e preservação.....	71
A atuação de grupos organizados da sociedade e o Conpresp	76
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	84
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	87

APRESENTAÇÃO E METODOLOGIA

O seguinte Trabalho Final de Graduação (TFG) é resultado de um ano de pesquisa e desenvolvimento, além de outros cinco e meio de graduação, em que se desenvolveu não só o campo da Arquitetura e Urbanismo, como muitos outros. O interesse pelo objeto de estudo do trabalho vem das principais disciplinas cursadas, como as de projeto e do *Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto*, o AUH. Elas foram muito importantes para a formação de uma opinião crítica pessoal frente as experiências vividas. Por outro lado também se valoriza os conhecimentos adquiridos de forma mais empírica, fruto da observação da cidade durante o período de estudante, caminhando pelas ruas, frequentando diversos bairros, sejam eles centrais ou periféricos, de alto ou baixo padrão, circulando de transporte público e observando edificações, vias, monumentos, parques e praças, paisagens, equipamentos, etc. Nestas caminhadas percebeu-se que a cidade começava a tomar outros contornos no fim de 2018 a 2019¹, quando no início de 2020 tive a oportunidade de, pela primeira vez, fazer uma viagem internacional para a cidade de Madrid, na Espanha, onde viveria por seis meses para realizar um intercâmbio acadêmico. O início foi marcado pelas ruas cheias por conta do inverno europeu e pelo turismo bastante movimentado, típico das cidades europeias. A paisagem, os edifícios, a malha urbana, as disciplinas tratadas na faculdade mostravam a grande distância entre a realidade até então vivida e o que era observado. Ainda no início do ano a pandemia de Covid-19, que atingiu todo o mundo, transformaria a nossa relação com o espaço e a cidade, fazendo com que passássemos mais tempo dentro de casa e evitasse ao máximo o ambiente externo, o qual estaria em processo de profundas mudanças. Ao fim deste período foi possível brevemente conhecer outras cidades europeias de outros países, entendendo melhor como funciona a sua morfologia, paisagem e relação com a história.

Ao retornar para o Brasil, de imediato houve um choque de perceber a cidade de São Paulo muito diferente em um período relativamente curto de 7 meses. Morando no centro da cidade, alguns bairros vizinhos, como a Barra Funda, já prenunciavam o que acontecia no restante dos bairros igualmente bem localizados. Diversos empreendimentos, ou melhor, obras de empreendimentos tomavam conta da cidade, das calçadas, dos céus, dos terrenos antes ocupados por casas. Associado a isto, a disciplina de *Projeto IV*, realizada naquele semestre, e a disciplina optativa *Estruturação do Espaço Urbano: Produção Imobiliária Contemporânea*, ministrada pela Prof^a Beatriz Rufino, junto de um estágio em uma construtora e incorporadora, seriam determinantes para compreender o processo de concepção de novos empreendimentos, desde a localização do bairro

¹ Vale a pena citar que o país todo havia passado por uma grave crise econômica que teve impactos severos no setor imobiliário entre 2015 e 2016 (YAZBEK, 2015)

até o desenvolvimento do projeto, tudo milimetricamente pensado para atender os interesses econômicos, o público de futuro moradores e em atendimento às exigências da legislação urbana. Nas consultas de terrenos, em específico um localizado no bairro de Santo Amaro, um aspecto me chamou a atenção: as limitações impostas pelos órgãos de preservação². Elas, que geralmente se refletem em restrições de gabarito de altura, se mostram um impeditivo muito grande para a viabilidade de edifícios, e, só pelo risco, muitas destas áreas são imediatamente rejeitadas para desenvolvimento.

Porém observou-se a existência de duas exceções: quando as limitações provenientes do tombamento ou ainda não estão colocadas ou ainda abrem margem para interpretação. O primeiro caso foi observado em uma matéria jornalística na televisão sobre uma área da Vila Mariana, bairro onde minha avó junto do meu (falecido) avô viveram nos últimos anos como imigrantes coreanos, uma casa na descida perpendicular da Rua Vergueiro em direção a Aclimação, onde ainda prevalece a ocupação de casas de sobrados. A notícia de imediato despertou interesse pois dizia que as construtoras e incorporadoras estavam influenciando a tomada de decisão sobre os termos de tombamento da área defendido pelos moradores, algo que me soava muito estranho. Poderia uma empresa privada incidir sobre os termos do tombamento? Ao mesmo tempo, ela deve ter seu direito de expressão tolhido por defender interesses econômicos? Apenas os moradores podem dizer sobre como a área deve ser preservada? Será que os termos deles são legítimos? Posteriormente realizando pesquisas sobre o assunto, me deparei com o segundo caso, localizado na Bela Vista, muito parecido com o primeiro, seja pela abordagem de moradores, o comportamento das construtoras, as condicionantes ambientais colocadas, a configuração dos bairros, a decisão final, enfim, tudo convergia e aparentava um certo padrão.

Assim nasce o objeto de estudo deste TFG. Partindo do caso da Chácara das Jaboticabeiras na Vila Mariana e, posteriormente, dos empreendimentos aprovados na área da Grota do Bexiga, na Bela Vista, buscou-se estudar como funciona o processo de tombamento e aprovação de novas edificações dentro do Conpresp, o órgão municipal de preservação. Para tanto, primeiro foi necessário a coleta de bibliografia e de subsídios para entender os processos, observando notícias de casos semelhantes, consultando os documentos para consulta pública no site de processos administrativos da prefeitura, atas de reuniões e resoluções de tombamento, absorvendo informações de outros trabalhos (TFGs, mestrados, doutorados, pesquisas e artigos) que tangenciam o tema, livros, a constituição e as principais leis brasileiras relacionadas e as chamadas Cartas Patrimoniais, que sintetizam discursos e debates realizados em eventos internacionais acerca do patrimônio cultural.

² Aqui se refere ao Mercado de Santo Amaro e sua área envoltória, tombado em 1972 pelo Condephaat. Ver Resolução 21/09/1972.

O trabalho é organizado em basicamente cinco partes: *Introdução*; *O Caso da Chácara das Jaboticabeiras*; *O Caso da Bela Vista*; *as Considerações Gerais* e *as Considerações Finais*.

Primeiramente, é analisado o chamado Patrimônio Urbano, como ele se constituiu na cidade ao longo da história e como ele opera até os dias de hoje, por meio de novos instrumentos e instituições.

Em seguida, é analisado o caso da Chácara das Jaboticabeiras, os processos relacionados, a documentação submetida, e a trajetória das inúmeras reuniões no Conpresp, além de outros acontecimentos relevantes. Em seguida são elencadas algumas observações sobre processo como um todo, refletindo as suas peculiaridades.

A terceira parte do trabalho é analisar os dois empreendimentos na Bela Vista. De forma individual, discorre, igualmente o caso da Vila Mariana, sobre os documentos submetidos, as justificativas para sua aprovação, as reuniões em que foi discutido, o recurso interposto pelo coletivo, até o fim do processo, com uma argumentação logo em seguida.

A quarta parte, chamada de *Considerações Gerais*, visa aprofundar a discussão colocada até aqui, fundindo o que foi tratado nos dois casos, suas semelhanças e diferenças, suas causas e consequências, possíveis soluções futuras, propondo reflexões, trazendo referências de questões apontadas por outros autores e problematizando os casos e seus agentes.

A quinta e última parte sintetiza tudo o que foi apresentado até então, fazendo comentários gerais acerca do trabalho como um todo.

Em seguida é listado as principais referências bibliográficas consultadas para o desenvolvimento do trabalho.

INTRODUÇÃO: O PATRIMÔNIO URBANO EM SÃO PAULO

INTRODUÇÃO: O PATRIMÔNIO URBANO EM SÃO PAULO

As iniciativas para preservação na cidade de São Paulo podem ser registradas a partir da instauração dos principais órgãos de preservação do país: o IPHAN, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, antes sob o nome de SPHAN, criado em 1937, na esfera federal, e o Condephaat, Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico, de 1968, na esfera estadual. Até 1970 a cidade possuía pelos dois primeiros órgãos apenas 5 bens tombados (TONASSO, 2019). O Condepam (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município) foi criado em 1971 nos moldes do Condephaat e que durou muito pouco tempo, subordinado a antiga Secretaria da Educação e Cultura. O Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) foi criado no ano seguinte para auxiliar este conselho nas deliberações técnicas e subsídios em estudos e propostas de tombamento e preservação.

O reconhecimento do patrimônio³ a ser preservado pelo planejamento urbano surgiria como uma consequência das inúmeras discussões presentes em seminários e eventos internacionais acerca do tema, como é descrito nas Normas de Quito, de 1967:

“A necessidade de conciliar as exigências do progresso urbano com a salvaguarda dos valores ambientais já é hoje em dia uma norma inviolável na formulação dos planos reguladores, em nível tanto local como nacional. Nesse sentido, todo plano de ordenação deverá realizar-se de forma que permita integrar ao conjunto urbanístico os centros ou complexos históricos de interesse ambiental.” (NORMAS DE QUITO, 1967)

Também descreve a Declaração de Amsterdã, de 1975:

“d) A conservação do patrimônio arquitetônico deve ser considerada não apenas como um problema marginal, mas como objetivo maior do planejamento das áreas urbanas e do planejamento físico territorial.

e) Os poderes locais, aos quais compete a maioria das decisões importantes em matéria de planejamento, são todos particularmente responsáveis pela proteção do patrimônio arquitetônico e devem ajudar-se mutuamente através da troca de ideias e informações.” (CONGRESSO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO EUROPEU, 1975)

Em São Paulo, este instrumento seria sintetizado no zoneamento, replicando um modelo muito utilizado nas cidades norte-americanas e europeias e conhecido até então pela sua eficácia e vanguardismo (TONASSO, 2019). Ele seria primeiro idealizado em 1942, mas somente aplicada em 1972, sob o nome de

³ Vale a pena ressaltar que nestes anos o conceito de “patrimônio” começaria a surgir em substituição a termos como “bem cultural” ou até “monumento”, expandindo seu significado. (RODRIGUES; TOURINHO, 2016)

Lei Geral de Zoneamento, juntamente com a criação da Cogep (Coordenadoria Geral do Planejamento) no mesmo ano.

O primeiro levantamento realizado de bens que seriam passíveis de preservação aparecem nos chamados *Programa Centro*, de 1975 e *Programa Toledo/Lemos para a preservação de bens culturais arquitetônicos da área central de São Paulo*, de 1977, realizado pelos arquitetos e urbanistas Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos. Este seria o primeiro inventário de bens com interesse para a preservação na cidade, levando em consideração seu método construtivo, sua história e localização, além de classificá-los e propor algumas formas de preservação e legislação a serem aplicadas nos bens e nas áreas. Este levantamento foi aplicado para compor a chamada Z8-200, zona voltada para o levantamento, registro e preservação de bens representativos. No levantamento grande parte dos bens estava concentrada no centro histórico de São Paulo.

Com a lei de zoneamento vigorando, os anos 80, conhecido como a década perdida, foram marcados por uma série de demolições de bens representativos, ocasionados tanto pela justificativa de desenvolvimento da cidade, criando vias de automóveis e transporte público, ou até para dar espaço a torres verticalizadas em áreas de intensa especulação imobiliária. Neste cenário destaca-se o episódio de 1982, em que, frente a uma fala do então presidente do Condephaat, Ruy Ohtake, de que os poucos palacetes remanescentes na Avenida Paulista (área em intenso desenvolvimento econômico) deveriam ser tombados para sua preservação frente o risco iminente de sua demolição para torres verticais, seis deles foram demolidos no dia seguinte a fala pelos proprietários (SIQUEIRA, 2019). Outro caso é de dois casarões que foram desapropriados e demolidos para dar espaço a estação Consolação do metrô, portanto sob a mesma justificativa do desenvolvimento da cidade. Um deles é o chamado Palacete Taufik Camasmie, que se localizava na esquina da Rua Consolação com a Av. Paulista. As novas formas de morar, com as famílias cada vez mais independentes, o alto custo de manutenção e o alargamento da avenida e as obras do metrô (DIB, 1987) foram os motivos que fizeram com que o proprietário concordasse com a demolição. Interessante observar que o referido palacete foi construído para a família de Taufik Camasmie, imigrante sírio que ascendeu como comerciante no centro de São Paulo. Dos seus nove filhos, um deles formado engenheiro civil na Escola Politécnica, Paulo Taufik Camasmie, é o autor do loteamento original de um trecho da área hoje conhecida por “Chácara das Jaboticabeiras” na Vila Mariana, que será tratado mais a frente.

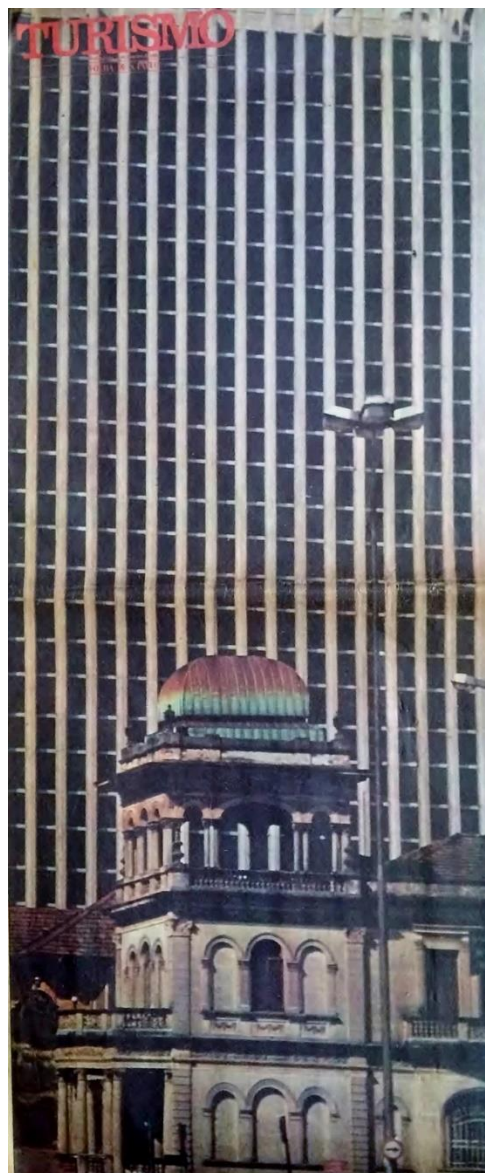


Figura 01: Foto do jornal Folha de São Paulo, retratando o palacete Taufik Camasmie com uma edificação ao fundo. Fonte: COTRIM, 2019.

Neste contexto foi criado o Conpresp, fruto do Condepam, em 1985, porém ele só começou a operar efetivamente em 1988. Neste meio período, o Conpresp seguia fazendo propostas de tombamento com auxílio do DPH assim como outros projetos eram discutidos na Câmara Municipal sobre o enquadramento de bens e áreas para a Z8-200, porém muitas conversas acabavam sendo adiadas ou os processos arquivados. Por isso em 1992 o Conpresp decidiu abrir processo de tombamento para todas as áreas antes demarcadas como Z8-200, apesar de que grande parte destes bens, durante o processo que se estendeu até 2016, acabou sendo descartado por causa de descaracterizações e demolições, entre outros motivos (TONASSO, 2019).

Em São Paulo, até então vigorava o Plano Diretor de 1988, aprovado de forma autoritária e sem participação da sociedade, principalmente pelo período político que o país tinha vivido. Em 2001 seria criado o Estatuto da Cidade, que

somado ao Plano Diretor de 2002⁴, garantiria direito à cidade e de que seu planejamento seria um processo participativo e democrático. Foi neste Plano Diretor que aparece pela primeira vez a designação de ZEPEC (Zonas de Preservação Cultural) como uma sucessora da Z8-200, absorvendo seus bens e áreas assim enquadrados.

“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.” (SÃO PAULO, 2002)

Elas são discriminadas em três subgrupos:

Bens Imóveis Representativos (BIR): imóveis com caráter histórico ou valor artístico, cultural ou paisagístico;

Áreas de Urbanização Especial (AUE): conjuntos urbanos que compartilham vias, vegetação e índices urbanísticos semelhantes representativos de determinada época;

Áreas de Proteção Paisagística (APP): locais com características ambientais, naturais, e vegetativas, como parques, praças, monumentos pontes, entre outros.

Já o Plano Diretor de 2014, o PDE, que defende os princípios de uma cidade mais compacta, ampliou o conceito de ZEPECs, agora seriam descritas como:

“destinadas à preservação, valorização e salvaguarda dos bens de valor histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico e paisagístico, doravante definidos como patrimônio cultural, podendo se configurar como elementos construídos, edificações e suas respectivas áreas ou lotes; conjuntos arquitetônicos, sítios urbanos ou rurais; sítios arqueológicos, áreas indígenas, espaços públicos; templos religiosos, elementos paisagísticos; conjuntos urbanos, espaços e estruturas que dão suporte ao patrimônio imaterial e/ou a usos de valor socialmente atribuído.” (SÃO PAULO, 214)

Além disso houve a inclusão do subgrupo de Área de Proteção Cultural, em que se valoriza o seu uso voltado a produção cultural e artística e as relações estabelecidas com a sociedade.⁵

Outro princípio muito importante no PDE é as áreas demarcadas como Eixos de Estruturação e Qualificação urbana, localizados próximos dos meios de transporte coletivo, como corredores de ônibus e linhas de metrô, defendendo que pela infraestrutura presente estas áreas são capazes de comportar um maior

⁴ Acredita-se que o Plano Diretor de 2002, apesar de defender a participação ativa da sociedade, tenha se amparado mais nas demandas das subprefeituras da cidade para sua criação em conjunto com as secretarias do governo municipal.

⁵ Houve apenas um caso de seu enquadramento, para o Cine Belas Artes, hoje Petra Belas Artes, que inclusive foi o motivo de sua criação (TONASSO, 2019).

adensamento, sendo permitido maiores coeficientes de construção que podem contemplar fachada ativa, fruição pública, doação de calçada, uso não-residencial e residencial.

No momento em que estava em discussão a Lei de Zoneamento de 2016, diversos imóveis que estavam em análise de tombamento no Conpresp foram submetidos para serem enquadrados como Zepecs, porém por motivos desconhecidos diversos deles acabaram não sendo enquadrados nestas zonas. Na ocasião o Conpresp, seguindo a orientação do PDE que determinava um prazo para a conclusão dos processos de tombamento em curso, se agilizou para dar uma definição para estes casos, porém pela agilidade, muitas ainda permaneceram sem uma definição de tombamento.

Atualmente a composição do Conpresp é formada por 9 representantes das seguintes instituições:

CMSP - Câmara Municipal de São Paulo;
CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de São Paulo;
DPH - Departamento do Patrimônio Histórico;
IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil - Seção São Paulo;
OAB - Ordem dos Advogados do Brasil - Seção São Paulo;
SMUL (U) - Secretaria Municipal de Urbano e Licenciamento (Urbanismo);
SMUL (L) - Secretaria Municipal de Urbano e Licenciamento (Licenciamento)⁶;
SMC - Secretaria Municipal de Cultura;
SMJ - Secretaria Municipal de Justiça.

Estes indicam 1 titular e 1 suplente, podendo participar os dois ou apenas um, para a condução das reuniões, sendo que a Secretaria Municipal de Cultura é representada pelo presidente do Conselho.

Eles recebem as solicitações pelos interessados, podendo ser um coletivo de moradores, o proprietário de um imóvel, uma construtora, etc. O DPH realiza estudos e análises para subsidiar a sua decisão, posteriormente o processo é inserido na pauta da próxima reunião⁷ e discutido entre os conselheiros, podendo pedir vistas do processo quando não se sentem seguros de votá-lo na hora, e por fim elaboram seus próprios pareceres ou acatam o parecer de outro(s) conselheiro(s). Enfim ocorre a votação, sendo decidida pela maioria dos conselheiros. O resultado da votação é publicado no Diário Oficial da União,

⁶ Por vezes a SMUL(L) e SMUL(U) são chamadas de SEL (Secretaria Municipal de Licenciamento) e SMDU (Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano), respectivamente. Neste trabalho serão utilizadas a nomenclatura de SMUL(L) e SMUL(U) como consta em atas de reunião e no próprio site institucional do Conpresp.

⁷ Ocorrem quinzenalmente e por vezes podem ocorrer reuniões extraordinárias com apenas uma pauta a ser discutida.

havendo possibilidades de se recorrer da decisão, quando o processo retorna para o Conpresp para reanálise, passando novamente por votação.

No caso de tombamento, ela primeiro se torna uma APT, Abertura de Processo de Tombamento, que garante a proteção da área até que se tome a solução definitiva nas reuniões, posteriormente a votação é publicada a Resolução, definindo os parâmetros do tombamento com as determinadas limitações. Atualmente após publicada a Resolução de Tombamento, a área vira ZEPEC automaticamente, porém esta desconsidera a área envoltória da resolução. Por conta disso ocorre alguns casos em que o zoneamento se sobrepõe as áreas envoltórias, evidenciando a falta de integração das políticas de planejamento e preservação.

Hoje estima-se que São Paulo possua 4 mil imóveis tombados, número baixo se comparado com outras cidades como Porto Alegre, que possui mais de 5 mil, e o Rio de Janeiro, que tem mais de 30 mil, cerca de sete vezes mais imóveis tombados que São Paulo (ROSTEY, 2021). Somado a isso a cidade passa por um intenso processo de verticalização, que também implica em um processo de demolição, nos últimos anos, decorrente das diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e a Lei de Zoneamento. Aqui, o significado de verticalização é ampliado a partir do que foi definido por Nadia Somekh e Ana Carolina Nader Scripillitti. Considera-se que um edifício vertical é aquele que produz a multiplicação efetiva do solo urbano por meio do elevador (SOMEKH, 1987), e que o elevador é obrigatório em edificações com 5 pavimentos ou mais ou em edificações maiores que 12 metros, ou seja, quatro pavimentos aproximadamente (SCRIPILLITTI, 2017). Aqui podemos ampliar este conceito, entendendo que edifícios verticais são aqueles frutos de remembramento de lotes, com ou sem demolição de construção pré-existente e/ou supressão de vegetação para dar lugar a um edifício com uso de elevador, podendo ser para qualquer uso, sendo mais recorrente o projeto de edifícios de uso misto, com fachada ativa, uso não-residencial e uso residencial.

O principal fator disso é a criação dos chamados Eixos de Estruturação e Qualificação urbana, que em seu entorno criaram as chamadas ZEU – Zona Eixo da Estruturação da Transformação Urbana, que demarcou áreas da cidade aptas a adensar pela infraestrutura de transportes e localização.

Alguns bairros que se enquadram em ZEUs despertaram o interesse do mercado imobiliário pela sua localização, valor dos terrenos e altas chances de negócios lucrativos, por isso estão continuamente em obras, sob a justificativa de desenvolver economicamente a cidade e produzir habitação em locais onde é possível direcionar o adensamento planejado. A questão é quando este adensamento é sobreposto a interesses de preservação, em que geralmente se cria limitações de construção.

A CHÁCARA DAS JABOTICABEIRAS

A CHÁCARA DAS JABOTICABEIRAS

Os processos relacionados

Antes de se debruçar na análise do processo envolvendo a denominada “Chácara das Jaboticabeiras”, na Vila Mariana, é importante fazer uma breve contextualização de outros dois processos de tombamento nas proximidades imediatas. Um deles é o conjunto de obras do arquiteto Vilanova Artigas, que inclusive está dentro do perímetro da Chácara, além disso o chamado “Conjunto de Casas” que gerou grande repercussão e influenciou grande parte da decisão que seria tomada neste processo.

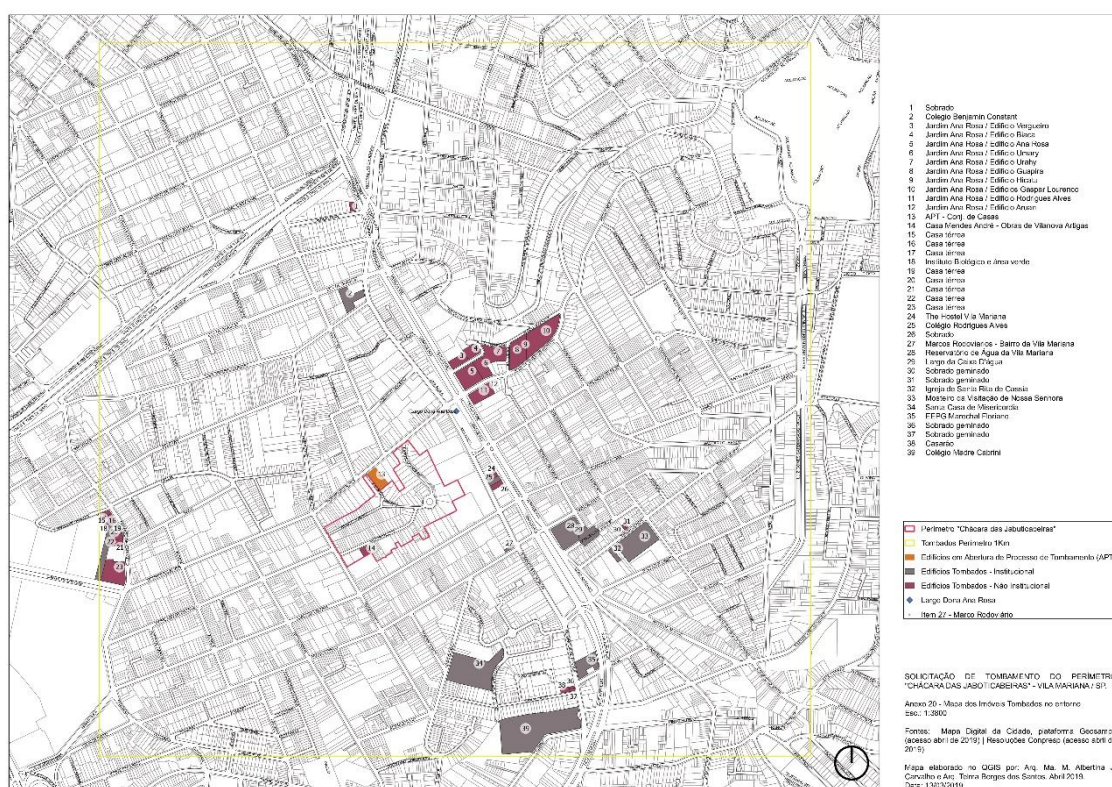


Figura 02: Mapa produzido pelo Coletivo que mapeia os principais bens tombados nas proximidades. Destaque para o polígono em laranja (13) junto do perímetro e a edificação roxa (14) dentro. Fonte: CARVALHO; SANTOS, 2019.

Obras do Arquiteto Vilanova Artigas

O processo 2018-0.017.507-4, trata-se do tombamento de 9 edificações⁸ projetadas pelo arquiteto Vilanova Artigas, dentre elas destaca-se a Casa Mendes André, na Rua Cel. Artur de Godoi⁹, número 185. Construída em 1966 para o proprietário Manoel Antônio Mendes André. A casa, que possui uma organização bastante clara e fachada marcante, pelo uso evidente da estrutura de treliça a frente dos caixilhos, é uma obra que se destaca em relação as outras construções vizinhas (PETROSINO, 2009). Assim descreve o próprio autor da obra:

“O projeto partiu do princípio de que a estrutura quando resolvida não interviria na utilização do espaço interno, permitindo a sua inteira adaptação ao programa do proprietário.

Desta forma o andar superior, é uma única estrutura, como se a casa se distribuísse dentro de uma grande viga (a cobertura e o piso atirantados). Isto permitiu também, apoiar toda a casa em quatro colunas somente, para uma sensação de leveza do conjunto.

No rés-do-chão estão: a entrada, um estúdio, o <<carport>> e instalações de serviço.

O acesso ao andar superior é feito por meio de uma rampa, de modo que a casa funciona como se fosse uma casa térrea; toda a vida num só andar.” (ARTIGAS, 1969)



Figura 03: Foto da fachada da Casa Mendes André. Fonte: PETROSINO, 2009.

⁸ São elas: 1. Casa Rio Branco Paranhos, Rua Heitor de Moraes, 120 – Pacaembu; 2. Casa Vilanova Artigas, Rua Barão de Jaceguai, 1151 – Campo Belo; 3. Casa Rubens de Mendonça, Rua Guaçu, 176 – Sumaré; 4. Casa Mendes André, Rua Cel. Artur de Godoi, 185 – Vila Mariana; 5. Casa Elza Berquó, Rua Paulo Roberto Paes de Almeida, 51 – Chácara Monte Alegre; 6. Casa Telmo Porto, Rua Costa Júnior, 230 – Água Branca; 7. Conjunto de 4 casas – R. Sampaio Vidal, 558, 564, 570 e 578 – Jardim Paulistano; 8. Estádio Cícero Pompeu de Toledo / Estádio do Morumbi – Pça. Roberto Gomes Pedrosa e; 9. Colégio Doze de Outubro, Rua Comendador Elias Zarzur, 301 – Alto da Boa Vista.

⁹ O nome da rua possui várias grafias, como Arthur Godoi, Artur Godoy. Para fins práticos, será descrita apenas como Rua Cel. Artur Godoi, como consta no Geosampa.

O processo foi protocolado em 21 de fevereiro de 2018 pelo DPH e recebeu a Resolução 45/2018 em 19 de março de 2018. Ela considera a importância histórica e arquitetônica para a Arquitetura Moderna Brasileira a partir dos anos 40, sua atuação como professor e militante no IAB e a salvaguardar as obras com particular interesse histórico-arquitetônico-cultural de transmiti-las como herança às sociedades futuras. (CONPRESP, 2018)

Na 667ª Reunião Ordinária do Conpresp, ocorrida no dia anterior a publicação da resolução, o processo foi discutido entre os conselheiros e foi decidido quase por unanimidade, ficando apenas algumas ressalvas sobre a necessidade ou não de uma área envoltória dos edifícios que foi descartada por maioria na votação final.

Segundo publicação em redes sociais de setembro de 2021¹⁰ a casa continuava disponível a venda.

Conjunto de Casas

O processo 2006-0.267.971-7, chamado de Conjunto de Casas, protocolado por Cintia Ema Padovan, trata de um conjunto de casas que formam uma vila no endereço Avenida Conselheiro Rodrigues Alves, 275, 281 e 289, casas 1 a 7, bairro da Vila Mariana. Entre seus atributos que sustentam seu tombamento são destacados:

“o valor testemunhal do conjunto sobre um saber fazer ligado a construtores imigrantes de origem italiana; que a tipologia é caracterizada do bairro e que a vila permanece íntegra e preservada; o valor ambiental do conjunto representado pela relação entre espaço livre e denso jardim que qualifica e diferencia a vila na paisagem urbana no trecho onde se insere” (CONPRESP, 2019)

A edificação é vizinha à área delimitada da Chácara das Jaboticabeiras, fazendo divisa a escola que está dentro do perímetro e da Rua Dr. Fabrício Vampré, e seu processo foi primeiramente protocolado em 05 de outubro de 2006. Por motivos desconhecidos este processo ficou engavetado grande parte do tempo até ser retomado em abril de 2019¹¹, em decorrência de uma demolição solicitada pelos proprietários dos imóveis, que ocorreria em 11 de abril de 2019. Importante salientar que segundo os proprietários “foram adotados os procedimentos legais e obtidas as devidas autorizações para a execução dos serviços, agindo, portanto, dentro da legalidade e do exercício do direito sobre a propriedade”¹², porém não

¹⁰ Publicação do coletivo Chácara das Jaboticabeiras.

¹¹ Não há documentos para consulta no site da prefeitura, sendo as informações mais relevantes apenas em atas de reunião depois desta data.

¹² Em entrevista à Folha de São Paulo depois do ocorrido.

se sabe se os proprietários estavam a par do processo de tombamento da área. A demolição foi acompanhada com muito temor e angústia pelos moradores e transeuntes, porém foi interrompida pela Defesa Civil ao se constatar risco para a região e vizinhos. Ainda assim parte do muro para a Rua Dr. Fabricio Vampré foram demolidas, e em seu lugar um novo muro foi construído.



Figuras 04, 05, 06 e 07. Fotos do muro antes e depois da demolição. Fonte: Google Street View, 2022.

Então foi noticiado de que:

“A Prefeitura de São Paulo revogou nesta sexta-feira (12) o alvará que permitia a demolição de um antigo conjunto de sobrados da Vila Mariana, na zona sul da capital paulista. A decisão determina que a derrubada da vila seja suspensa até que o pedido de tombamento do local seja avaliado, o que deve ocorrer na próxima segunda-feira (15).” (MENGUE, 2019)

Uma das muitas pessoas que acompanharam e protestaram contra a demolição, a diretora Ana Petta, última moradora do conjunto de casas (obrigada a se retirar do imóvel com sua família no fim de 2017) ainda pretende lançar um documentário narrando o acontecimento:

"Eu morava numa vilinha de casas com meus dois filhos e a gente foi colocado pra fora pelos proprietários para a vila ser demolida e construírem um prédio. [...] Era uma vila da década de 30. Aí eu resolvi registrar essa história toda a partir do olhar do meu filho, Pedro, que tinha 4 anos na época (hoje ele está com 7). É uma história sobre especulação imobiliária em São Paulo através do olhar de uma criança" (PETTA, 2020)

Na primeira reunião após o ocorrido, em 15 de abril de 2019, se discutiu o ocorrido no qual se revelou que, depois da entrada do processo em 2006, houve alguns movimentos e acréscimos de informações em 2008, 2010 e 2016. Que a solicitação continua atual e que os valores históricos e culturais das construções,

bom estado de conservação e de importância para seus moradores, demonstrada na mobilização contra a sua demolição. Ainda houve a explicação de que entre 2013 e 2015, às vésperas da elaboração do Plano Diretor e do Zoneamento, todas as potenciais edificações que estavam em análise de tombamento foram levadas para serem classificadas como ZEPEC, porém por motivos burocráticos isto não se concretizou. Depois da reunião foi publicada a Resolução 03/19, sobre a APT da edificação, mas o processo para o tombamento definitivo ainda segue em análise.

É importante resgatar este acontecimento, ocorrido a menos de um mês antes da data de protocolo do processo da Chácara das Jaboticabeiras para entender a importância do bairro com relação a sua preservação e seu valor histórico, cultural e afetivo, demonstrada pela mobilização da comunidade e da sociedade frente a demolição do conjunto. Também é importante ressaltar a demora do órgão em tratar do assunto que deveria ser discutido em tempo, levando em consideração que tardaram 13 anos para a abertura do processo e com consequências irreversíveis para o bem, com perdas significativas, mutilação ao bem e colocando outras edificações vizinhas em risco. Não há dúvidas de que a ‘quase’ demolição das casas funcionou como um estopim para que o coletivo de moradores (que já tinha motivos para cogitar o tombamento da área) começasse a se organizar e efetivamente entrasse com o pedido no Conpresp. Importante ressaltar de que a documentação que compõe o pedido da Chácara das Jaboticabeiras é anterior a demolição, demonstrando que a vontade da preservação é planejada a bastante tempo, mas não há dúvida de que o risco iminente de perda fez com que o coletivo se agilizasse em protocolar o pedido. Somado a isso também é importante ressaltar que o processo mais recente foi atendido, discutido e efetivamente tombado em um intervalo muito mais rápido que o primeiro.

O processo de tombamento da Chácara das Jaboticabeiras

O processo 6025.2019/0008103-5 para início à análise do tombamento da área foi oficialmente requerido em 03 de maio de 2019. A área é delimitada pelas Rua Domingos de Moraes, Rua Joaquim Távora, Rua Humberto I e pela Av. Conselheiro Rodrigues Alves. Dentro de seu perímetro estão as Rua Dr. Fabrício Vampré, a Rua Cel. Artur Godoi, a Rua Benito Juarez e a Praça Arquimedes da Silva e a Praça Damasio Paulo, próximos à estação e terminal de ônibus Ana Rosa. A representante interessada Maria Albertina Jorge Carvalho, arquiteta e urbanista, com longa jornada no ensino de arquitetura e atuação com distintos grupos da sociedade e também à época denominada presidente do coletivo Chácara das Jaboticabeiras, deu entrada ao processo e junto submeteu um relatório robusto para ser levado em consideração pelos membros do Conpresp. Entre os diversos documentos destacam-se desenhos dos primeiros projetos de loteamento da área, cartas e depoimentos dos moradores sobre sua relação com a região e as relações afetivas entre si, relatórios de imagens e mapas elaborados mostrando o perímetro e seu entorno e suas peculiaridades, apresentação, textos e artigos sobre a importância dos córregos e preservação da hidrografia presente, sistemas de drenagem entre outros.

Analisando estes primeiros documentos fica claro as principais motivações que levam o coletivo e moradores da região a pleitear o tombamento da área. Segundo o documento o desejo de preservar a área se pauta em 6 principais argumentos, sintetizados a seguir:

- “1. A relevância das relações sociais e afetivas presente na população residente e frequentadora do miolo em questão.
2. A relevância da paisagem característica do modo de morar em lotes, sobradinhos, árvores e vegetação de quintais e jardins entrelaçados e sobre as edificações.
3. Garantir a permanência do traçado original dos loteamentos inseridos no perímetro demarcado; o projetado pelo escritório Paulo Taufik Camasmie (porção que envolve o córrego) e o “Villa Jaboticabeiras”, cujo documento de 1925 registra as assinaturas de Artur Saboya e Leven Vanpré.
4. A fragilidade ambiental, no que tange às condições topográficas, hidrográficas, geológicas, de vegetação e fauna.
5. A insuficiência da infraestrutura local para suportar uma mudança de tipologia que leve a um adensamento ainda maior, seja do sistema de circulação, de drenagem, de coleta de esgoto e elétrico.
6. A ameaça eminente impulsionada pela legislação urbanística atual. O Plano Diretor Estratégico de 2014 e a LUOS 2016 demarcaram vastas áreas de adensamento pelo município, sem ter executado os Planos de Bairro que identificariam áreas de exceção, que por características particulares não se adequariam à demarcação genérica. O perímetro demarcado como “Chácara das Jaboticabeiras” é uma área de exceção ao adensamento genérico. Esta abertura na lei trouxe para este miolo o interesse

imobiliário de forma incisiva com a finalidade de construir condomínios verticalizados voltados a classe média alta.” (CARVALHO, 2019)

E as principais providências para assegurar a área, segundo o coletivo, seriam restrições:

“À mudanças na configuração dos logradouros públicos (vias, praças e canteiros);

A mudança do tipo de pavimentação, mantendo-se o paralelepípedo por seu melhor desempenho para drenagem e redução de velocidade;

À novas obras que agridam as características naturais do terreno, estabelecendo a obrigatoriedade de um Plano de Manejo e monitoramento da Grotta, suas encostas e curso d’água, minimizando, na medida do possível, os conflitos hoje existentes, tanto ao ambiente quanto às construções que ali estão assentadas;

Ao remembramento de lotes;

Ao gabarito máximo permitido, estabelecendo-se altura máxima a partir do perfil natural do terreno de 12 metros;

À diminuição das áreas vegetadas já existentes, estabelecendo-se a obrigatoriedade de um Plano de Manejo e monitoramento.

Que sejam criados incentivos para:

Manutenção, recuperação e ampliação das áreas verdes;

Melhorias e recuperação dos logradouros públicos (vias, praças e canteiros) com o intuito de aproximá-lo aos seus aspectos originais e mantê-los com boa qualidade de conservação.”

(CARVALHO, 2019)

A seguir serão analisados os principais argumentos para defesa do tombamento sintetizados em três eixos.¹³

Relações sociais e afetivas: A região em questão é majoritariamente ocupada pelas mesmas famílias a pelo menos duas a três gerações, sendo que muitos dos moradores ainda guardam lembranças de quando a área era muito diferente do que é hoje e suas transformações com o tempo. Além disso soma a experiências das pessoas que transitam pelo lugar, que diferente das imediações da Vila Mariana, pelo conjunto das casas verticais, comércio locais, via de paralelepípedos, intensa arborização, e baixo fluxo de pessoas, caracterizam a área como tranquila ou até como um oásis na cidade. Posteriormente estes relatos de moradores foram compilados e apresentados pelo coletivo junto com um abaixo assinado pedindo a preservação da área.

Entre as cartas dos moradores destaca-se a vontade de preservar o ‘ar interiorano’ e o sossego, as relações de poucas pessoas que se conhecem e se protegem, a coletividade do grupo que poderia ser ameaçada com a verticalização e ocupação de diversas famílias¹⁴. A questão da paisagem e ambiência também é

¹³ Como foi sintetizado por Helena Degreas, 2021.

¹⁴ inclusive faz-se um paralelo com o bairro de Moema, que segundo um morador, diz que perdeu esta característica.

muito levantada, não só pelas casas e pela vegetação, mas pelo traçado, as vias pouco movimentadas (também pelo fato de ser uma via de paralelepípedos, que exige que a velocidade dos carros seja menor), o comércio local, entre outros.

Aliado a isto tudo, não há linhas de ônibus que circulam dentro do perímetro, apesar da proximidade com o metrô e do terminal, provavelmente pela via ser de paralelepípedo. Por isso a maior parte do fluxo de pessoas é a pé, o que os moradores acreditam ser mais um fator de singularidade para a região, com grande fluxo de crianças e adolescentes pela existência de uma escola e outros pequenos serviços como o Consulado da Bolívia e um café, entre outros.

Vale a pena ressaltar que estas relações, apesar de subjetivas, foram amparadas pelos conselheiros que reconhecem estes fatores como argumentos dignos de preservação.

Questão histórica: Para compreender o principal fundamento histórico que subsidia o tombamento, vale a pena resgatar um pouco da história do bairro da Vila Mariana e sua ocupação.

Compreendido no relatório elaborado pelo coletivo e baseado na obra de Pedro Campos Masarolo chamada “História dos bairros – Vila Mariana”, de 1971, acredita-se que a primeira ocupação do bairro tenha ocorrido em volta de 1820 nas proximidades da caixa d’água¹⁵, e posteriormente a ocupação seria motivada pelo Matadouro Municipal de 1887¹⁶ e também por ser parte do chamado “caminho do carro”, que ligaria Santo Amaro, a Estrada do Vergueiro e outros pontos relevantes.

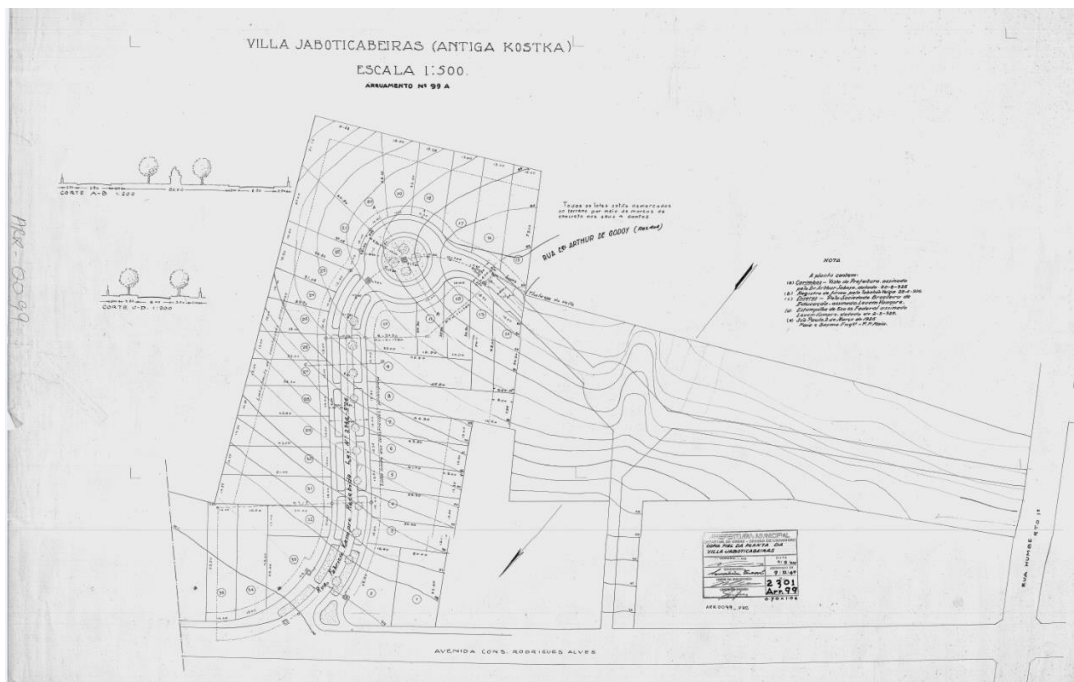
Os primeiros mapas analisados da Planta Geral da Cidade de São Paulo de 1905 mostram uma região de ocupação bastante dispersa comparada ao que temos hoje na região, as vias possuem outros nomes e quase não possui registro da hidrografia presente. Também fica claro a ocupação em áreas mais planas e mais distantes dos poucos cursos d’água representados além da ligação com a zona sul atrelada a presença do Matadouro Municipal.

O principal argumento do coletivo em termos históricos é evidenciar os dois projetos de loteamentos presentes na região, que apesar do passar do tempo e alguns lotes terem sido lembrados, boa parte dos lotes restantes e principalmente o desenho das vias e calçadas se manteve.

O Primeiro loteamento a ser estudado é o chamado “Villa Jaboticabeira”, conhecido também como Villa Kotska ou Antiga Kotska. O projeto é datado de 1925, sendo a imagem uma reprodução feita em 1940 como cópia fiel a original.

¹⁵ Tombado pelo Conpresp em 2018 pela Resolução 06/18.

¹⁶ Tombado pelo Condephaat em 1985 na Resolução SC 7/85.



- A planta contém:*
- (a) *Carimbos – Visto da Prefeitura, assinado pelo Dr. Arthur Saboya, datado 20-8-925*
 - (b) *Registro de firma pelo Tabelião Veiga 28-4-925.*
 - (c) *Diseres – Pela Sociedade Brasileira de Educação, assinado. Leven Vampre.*
 - (d) *Estampilha de 500 Rs. Federal assinada Leven Vampre, datada de 2-3-925.*
 - (e) *São Paulo, 2 de Março de 1925*
Maia e Bayma Engºs - F.P. Maia.

PREFEITURA MUNICIPAL	
DEPARTAM. DE OBRAS - DIVISÃO DE URBANISMO	
COPIA FIEL DA PLANTA DA	
VILLA JABOTICABEIRAS	
COPIADO POR	DATA
9/2/940	9/2/940
ENGENHEIRO	ARCHIVADO EM
9/11/40	9/11/40
CHEFE DA SUB-DIVISÃO	N.º
2301	2301
CHEFE DA DIVISÃO	Arr. 99
0.70 x 1.04	

ARR0099 - PRC

Figuras 08, 09 e 10. Projeto de loteamento de 1925 e ampliação do carimbo e assinaturas do projeto. Fonte: arquivos digitais da Associação da Vila Mariana, 2019.

Na imagem é possível identificar quatro assinaturas atribuídas a Artur Saboya, Leven Vanpré, Antônio Smith Bayma e Francisco Prestes Maia. Posteriormente, no decorrer do processo foi reconhecido o projeto de loteamento da autoria dos dois últimos, sendo Prestes Maia o nome mais conhecido dos quatro pelas contribuições no planejamento e urbanismo da cidade, além de ter sido prefeito entre 1961 a 1964.

No projeto, destacam-se os lotes largos, que “variam de 10 a 14 metros e profundidade média de 45 metros” (CARVALHO, 2019). A via sinuosa e arborizada que apresenta características de um “boulevard” e formação de bairro jardim, formação característica de alguns bairros da época.

Nas outras imagens se destaca pelo projeto de loteamento se estender para a esquina com a Rua Domingos de Moraes, compreendendo outros lotes que não aparecem no projeto anterior, além disso ao fim da rotatória é mostrado

apenas uma via, que seria a atual Rua Benito Juarez, sem a indicação da Rua Cel. Artur Godoi.



Figura 11: Imagem de venda dos lotes da Villa das Jaboticabeiras em anúncio de jornal.
Fonte: arquivos digitais da Associação da Vila Mariana, 2019.

O segundo loteamento é de Paulo Taufik Camasmie, filho da influente família de Taufik Camasmie. O loteamento é vizinho do anterior e inclusive parece ser uma continuação muito fiel do primeiro, já que anteriormente a área aparece desenhada e neste projeto recebe apenas a demarcação dos lotes, seguindo a via que foi demarcada. Não há certeza de seu período de concepção, porém acredita-se que seja dos anos 20, assim como o projeto anterior.

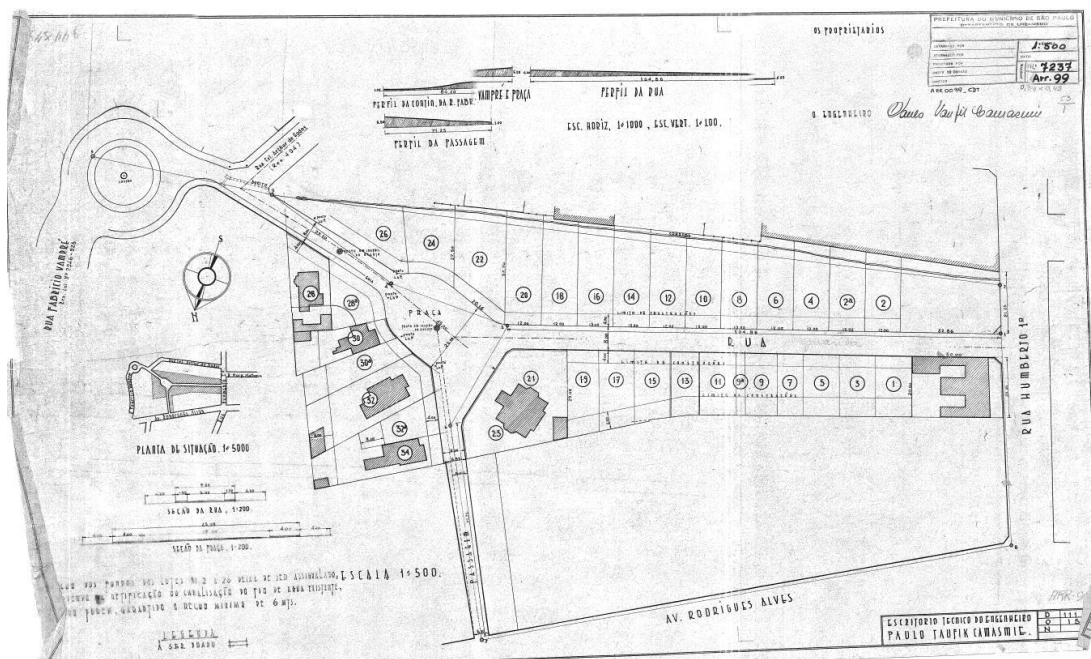


Figura 12: Projeto do loteamento de Paulo Taufik Camasmie. Fonte: arquivos digitais da Associação da Vila Mariana, 2019.

Neste projeto o destaque fica para as informações mais técnicas, como os recuos de frente (4 metros) e fundos (8 metros) das edificações, a presença da Rua Cel. “Arthur de Godoy” e a presença do curso d’água, hoje identificado como córrego Guariba, além da intenção de sua canalização no canto esquerdo inferior da folha. Além disso o projeto replica os lotes largos do primeiro loteamento.

Nas próximas duas imagens, é possível entender como se deu o processo de ocupação na região, como ilustrado por Carvalho:



Figura 13: Levantamento Sara Brasil de 1930. Fonte: Geosampa.



Figura 14: Foto aérea produzida pelo GEGRAN. Fonte: Geosampa.

Na primeira imagem, levantamento popularmente chamado de Sara Brasil (*Società Anônima de Rilevamenti Aerofotogrammetrici*) de 1930, é possível ver que a ocupação na região era ainda muito baixa, com apenas algumas edificações dos loteamentos estudados anteriormente e a área imediata do córrego Guariba vazia, ocupada por apenas uma edificação. Já no levantamento de 1970, feito pelo Grupo Executivo da Grande São Paulo, o GEGRAN, a situação é bem próxima dos dias atuais, com o córrego canalizado e ocupado por lotes menores (na configuração atual de lote mínimo de 5m de frente por 25m de profundidade) e a Chácara das Jaboticabeiras como um todo ocupada por edificações, quase todas casas. (CARVALHO, 2019)

Atualmente, projetos mais recentes de edifícios verticais também produziram alguns remembramentos de lotes, principalmente mais próximo à praça Arquimedes da Silva e na Rua Fabricio Vampré.

Questões ambientais: Como dito anteriormente, a região ocupa um lugar bastante singular do ponto de vista ambiental. Ela compreende as nascentes dos córregos Sapateiro (Curtume/Matadouro), mais próxima da Rua Vergueiro e Rua Domingos de Moraes, e da Boa Vista (Caaguaçu), próximo a Av. 23 de maio, que juntos formam a Bacia do Sapateiro. (BUENO; CAMPOS, 2016)



Figura 15: Mapa com a delimitação da Bacia do Sapateiro. Fonte: BUENO; CAMPOS, 2016.

O entorno do córrego Guariba forma uma grota, ou seja, um vale onde passaria o córrego e que hoje encontra-se canalizado e com residências acima.



Figura 16: Mapa com o perímetro da Chácara das Jaboticabeiras e nascentes e o curso d'água. Fonte CARVALHO, SANTOS, 2019.

O córrego que é denominado de Guariba seria proveniente do antigo nome da Rua Benito Juarez, aparecendo este nome no projeto de Paulo Taufik Camasmie. Suas nascentes se localizam onde está a Praça Arquimedes Silva e

acredita-se que ele tenha sido canalizado nos anos 50 e 60¹⁷. É um afluente do córrego da Boa Vista.

Também faz parte do processo um *Lauda Técnico de Caracterização do Córrego “Guariba”* datado de 04 de fevereiro de 2020 elaborado por Fernando Henrique Pereira de Moraes, Engenheiro Civil e Sanitarista. Neste documento, o autor define as importantes características da região e sua interligação com outras bacias e realiza apontamentos pra serem considerados no tombamento da área.

Ele destaca o alto grau de antropização na área, ou seja, de ocupação e alteração humana pelo qual o córrego e suas imediações passaram. Destaca também o alto grau de impermeabilização da área e, portanto, é muito importante preservar a quantidade de vegetação que ainda resta. Além disso o fato da via ser de paralelepípedos seria uma boa alternativa de escoamento da água pluvial e infiltração do solo, já que houve diversas ocorrências de alagamento na região.

Tudo isto resulta de que a canalização do córrego hoje estaria subdimensionada, o que é perceptível pela quantidade de água que aflora pelas bocas-de-lobo e escoe pela via, e se agrava pelo fato de novas edificações com subsolos e fundações profundas, que alteram os fluxos e vazões do curso d'água. Ainda conclui dizendo que seria necessário pensar em soluções de escoamento para evitar problemas de alagamento na área, como telhados ecológicos, reservatórios de amortecimento e manter as bocas-de-lobo limpas para evitar entupimento. (MORAIS, 2020)

Junto a tudo isso o coletivo se mostra preocupado pelas novas edificações verticais que podem surgir na região, já que elas contariam com subsolos e em ocorrência de alagamento poderia prejudicar equipamentos como carros, geradores e elevadores. (CARVALHO, 2019)



Figura 17: Foto da região alagada após fortes chuvas em 20 de fevereiro de 2019. Fonte: Acervo da Comissão de Preservação do perímetro Chácara das Jaboticabeiras, 2019.

¹⁷ Relatos de moradores apontam que antes disso o córrego era aberto e contava até com uma espécie de ponte para a travessia de um lado para outro. Posteriormente o córrego foi canalizado e ocupado por lotes, que pela suas dimensões menores em relação aos lotes mais antigos, apontam uma ocupação mais tardia.

Além do córrego destaca-se a fauna e flora. A área, apesar de pouca vegetação em relação ao que seria necessário para a drenagem natural, é considerada robusta considerando outras regiões da cidade. Relatos de moradores mais antigos ressaltam que a área contava com árvores frutíferas, sendo que algumas delas permanecem até hoje, e algumas espécies de pássaros e borboletas. Isto sustentaria que a área recebesse maior atenção em relação a manutenção e proteção do poder público.

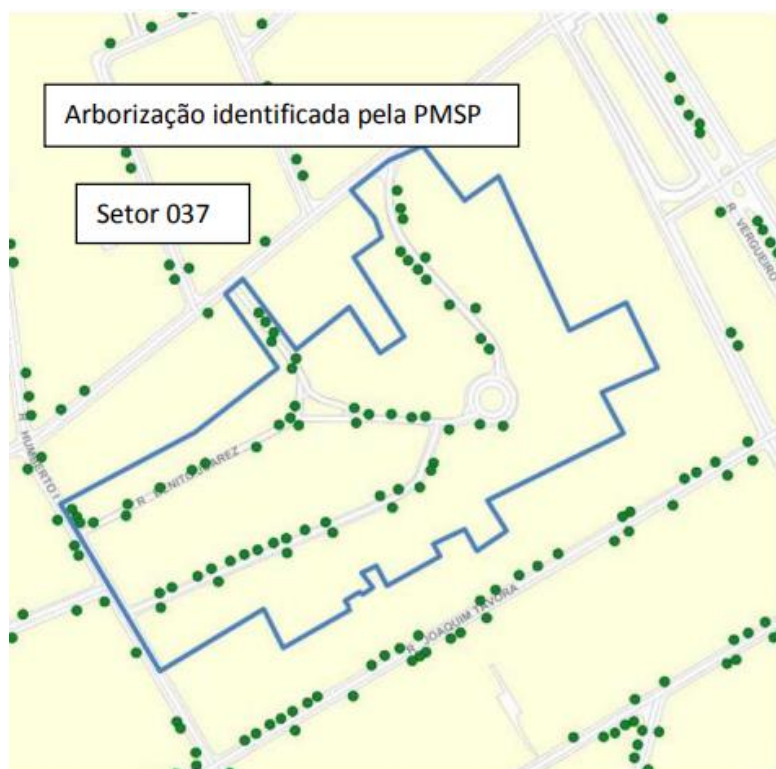


Figura 18: Mapa que compõe o relatório do DPH mostrando a arborização da área. Fonte: Geosampa e DPH, 2019.

As discussões no Conpresp

Após aberto o processo no Conpresp, foram realizados diversos estudos, pesquisas, levantamentos e, depois de reconhecido seus atributos para preservação, propostas para o tombamento da área. Elas foram amplamente discutidas nas reuniões do conselho assim como propagados em veículos de imprensa, gerando engajamento entre diversas camadas da sociedade que concordavam ou não com a preservação. A seguir é exposto de maneira sintética as principais datas em que houve discussão no Conselho com o conteúdo discutido, além de outros eventos relevantes para a causa.

2019

3 de maio: Protocolo do processo de tombamento.

19 de agosto, 700ª Reunião Ordinária do Conpresp: Com integrantes do Coletivo, moradores e conselheiros, houve uma breve apresentação realizada por Maria Albertina, e alguns moradores contrários a APT solicitaram que pudessem trazer seus argumentos na próxima reunião. A representante do DPH Raquel Schenkman retoma toda a documentação apresentada pela parte interessada, e segue seu parecer do DPH, que concorda com o tombamento e define parâmetros específicos para cada área, com diferentes restrições. O conselheiro representante da OAB Pedro Cortez diz que precisa de mais tempo para analisar o pedido em relação a legislação municipal, junto do Plano Diretor e Lei de Zoneamento e pede vista ao processo, outros conselheiros dizem não haver problema em analisar mais a fundo mas que a decisão de voto para APT poderia ser realizado no dia, o conselheiro ressalta que o voto a APT poderia congelar processos em andamento na área, por isso prefere adiar a votação. No fim os conselheiros concordam com o pedido de vistas aos autos e a votação é adiada.

28 de agosto: uma das obras que está ocorrendo na região, na Rua Fabricio Vampré, da Exto Seta empreendimentos imobiliários LTDA. recebe o alvará de execução¹⁸. Até então a obra estava paralisada pela falta do documento¹⁹, sendo que o terreno estava livre, com as edificações já demolidas, limpo e com tapume.

2 de setembro, 701ª Reunião Ordinária do Conpresp: Se inicia com uma longa fala do presidente do Conpresp Cyro Laurenza sobre dois acontecimentos significativos no fim de semana, segundo ele: “temas de grave conflito entre a Preservação da Cultura Paulistana e Construtores de Edifícios de alto gabarito: Vila Operária no Tatuapé²⁰ e Vila das Jabuticabeiras, Vila Mariana”. Compara a

¹⁸ Ver Figura 24.

¹⁹ Segundo relatos dos moradores e do coletivo.

²⁰ O episódio faz referência a demolição de uma Vila Operária no bairro do Tatuapé que estava em discussão no Conpresp e, mesmo com alvará de demolição embargado pela subprefeitura por irregularidades, foi executado, gerando grande perda para o

situação de destruição da cidade com as queimadas que ocorriam na Floresta Amazônica, sendo uma destruição planejada e prejudicial do homem.

“A depredação do Patrimônio é uma queima de florestas e aqui, vale dizer, que a preservação nos permite respirar melhor e ter uma cidade mais adequada de se viver, mesmo que um dia alguém fez uma lei equivocada permitindo construir, ao redor dos eixos de transporte de massa, centenas de prédios para moradores que não conseguem utilizar este transporte nas horas que precisam.” (LAURENZA, 2019)

O conselheiro da OAB Pedro Cortez faz então uma longa fala em que ressalta a necessidade de se analisar a legislação anterior, sendo o PDE e o LPUOS, que tiveram grande participação popular e várias propostas, inclusive algumas para a área, ressalta que deve-se levar em consideração aqueles que não querem o tombamento e defende que seja revisado seu perímetro, reduzindo-o e que a decisão seja tomada na próxima reunião. Em votação todos concordam com a votação para APT e por maioria (com exceção do voto dele contrário), é aprovado a APT para a área.

29 de outubro: encaminhada dia 31, o DPH envia uma minuta de resolução de tombamento, acompanhado de um relatório, em que faz uma análise aprofundada, tanto dos principais argumentos e pontos já trazidos pelo coletivo, abordando algumas questões históricas (como as alterações na nomenclatura das ruas que compõem o perímetro) e outras informações técnicas, como a legislação vigente desde a classificação das ZEPECs e a relação do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento.

A minuta de resolução de tombamento faz referência a outros oito processos de caráter semelhante do Conpresp²¹. Destes, vale a pena destacar a Resolução 06/04. Ela se refere ao tombamento da antiga Chácara Klabin com grande qualidade ambiental e paisagística, a implantação do traçado e das ruas internas, além de ter inserido no loteamento o Parque e a Casa Modernista, considerada como o primeiro marco da arquitetura modernista brasileira. Para tanto define gabarito de altura que variam de 7, 10, 15 e 25m e definem área permeável de 20%

patrimônio, além de comoção e reação de arquitetos, urbanistas, historiadores e da sociedade.

²¹ São eles: Resolução 5/91 - Tombamento ex-officio (TEO) Traçado urbano dos Jardins: América, Europa, Paulista e Paulistano; Resolução 42/92 - TEO Bairros do Pacaembu e Perdizes; Resolução 6/97 - T Parque Ibirapuera e áreas adjacentes; Resolução 05/CONPRESP/02 - Tombamento da Área do Jardim Lusitânia (APT- RES. 07/97); Resolução 16/CONPRESP/02 - Tombamento Área do Jardim da Saúde (APT - RES.18/96); Resolução 06/CONPRESP/04 - Tombamento Área da antiga Chácara Klabin; Resolução 18/CONPRESP/04 - Tombamento Bairro de Interlagos (APT-RES. 03/04); e Resolução 01/CONPRESP/05 - Tombamento Bairro do Sumaré (APT - RES. 09/04).

(CONPRESP, 2004). Vale a pena ressaltar que ele se encontra relativamente próximo da área e possui um traçado de vias e ocupação bastante semelhante.

A minuta de resolução referente a Chácara das Jaboticabeiras concorda com o perímetro apresentado e baseado nos outros processos segmenta a chácara em três áreas, com diferentes níveis de tombamento e possível modificação do lote, progredindo de condições de ocupação mais permissivas para mais restritivas.

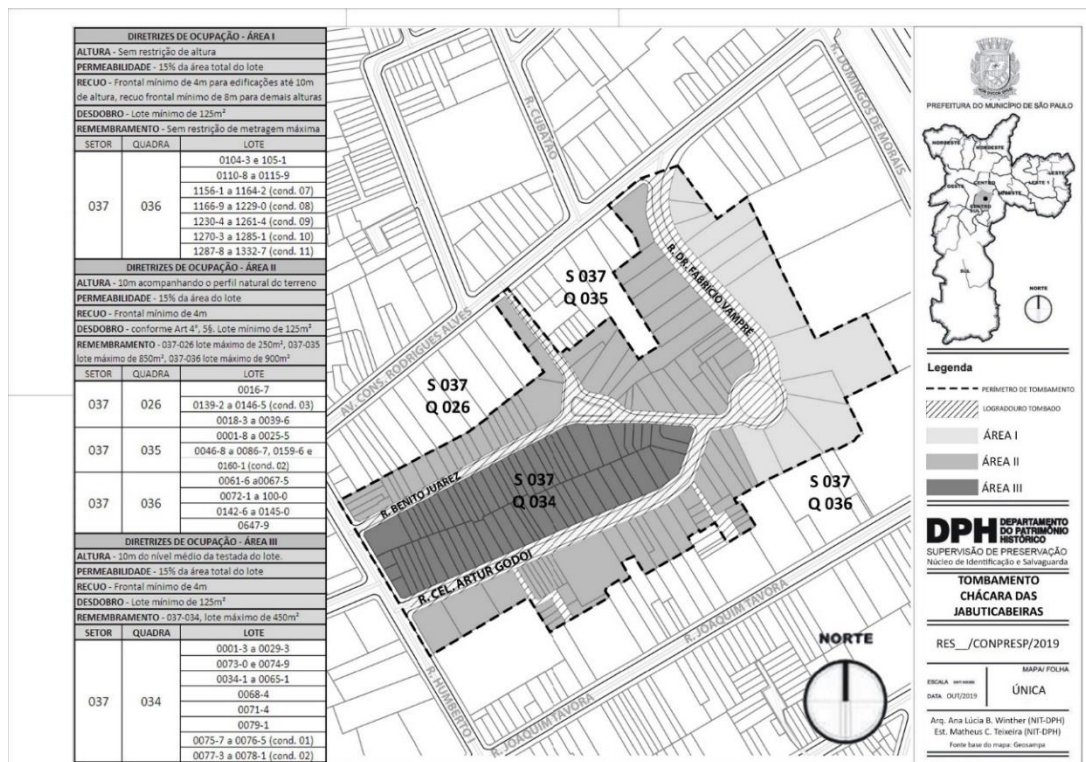


Figura 19: Mapa da Minuta de Tombamento da Chácara das Jaboticabeiras. Fonte: DPH, 2019.

Nesta proposta, destacam-se a altura das edificações, que na área II e III são de 10m, a taxa de permeabilidade do lote de 15%, os recuos mínimos de pelo menos 4m e regras de desdobro e remembramento diferentes para cada área. Entre eles destaca-se a permissão para remembramento dos loteamentos de Paulo Taufik Camasmie e Prestes Maia, além da liberação de gabarito de altura na área I.

9 de dezembro, 707ª Reunião Ordinária do Conpresp: Apresentação da proposta de tombamento do DPH descontenta o coletivo em relação ao livre gabarito de altura na área I, não possui consenso entre os membros em relação a taxa de permeabilidade, remembramento de lotes e liberação de altura das edificações, é sugerido que a minuta retorne para o DPH realizar análises e ajustes necessários e é adiada para dia 27 de janeiro.

2020

27 de janeiro, 708ª Reunião Ordinária do Conpresp: O coletivo denuncia que as propostas não levam em consideração a hidrografia local. Os conselheiros não chegam num consenso, portanto é sugerido que se forme um grupo de trabalho e o processo volte para análise dos conselheiros da SMUL(L), IAB e DPH e depois se faça uma nova minuta.²²

10 de fevereiro: Se discutiria a pauta, porém a reunião foi cancelada devido as fortes chuvas na noite anterior.

20 de março: Decreto 64.879, que “Reconhece o estado de calamidade pública, decorrente da pandemia do COVID-19, que atinge o Estado de São Paulo” (SÃO PAULO, 2020). O início da pandemia altera toda a dinâmica da sociedade, principalmente dos órgãos públicos. Importante ressaltar que até então as reuniões do Conpresp eram presenciais, com grande volume de pessoas. Como uma das diretrizes para combater a disseminação do vírus é evitar aglomerações, as reuniões se tornariam a distância e transmitidas pela *internet* em tempo real. Porém, só seriam retomadas 2 meses depois.

1 de maio, 711ª Reunião Ordinária do Conpresp: O Secretário da Cultura introduz o novo corpo de conselheiros das 9 instituições presentes e procedem com a eleição do presidente do Conselho. Elegendo a diretora do DPH Raquel Sheckman como presidente e Rubens Carmo da OAB como vice-presidente.²³

9 de setembro: o curso d'água do córrego Guariba, afluente do córrego Sapateiro, aparece pela primeira vez no mapa digital da cidade de São Paulo, o Geosampa, que até então não reconhecia a existência oficial do córrego.

26 de setembro: é publicado no Diário Oficial da União convocação para novas eleições e anulação da ocorrida no dia 1 de maio.

05 de outubro, 718ª Reunião extraordinária do Conpresp: Com novos membros empossados é realizado a votação do presidente e vice-presidente, sendo respectivamente o representante da SMC, José Cury Neto e SMUL(L) Guilherme Del'Arco.

²² Posteriormente percebe-se uma dissonância nas propostas do IAB, SMUL(L) e DPH. Acredita-se que está ligado a mudança dos conselheiros que ocorreu em 2020.

²³ A composição do Conpresp é renovada a cada três anos, e por conta da pandemia e antecipação de feriados foi adiada de março para junho. A eleição foi denunciada como irregular pela mudança de data sem aviso prévio e em 4 de setembro foi substituído a presidente assim como outros 2 conselheiros, sendo indicados substitutos pelo prefeito Bruno Covas. A atitude gerou muita indignação de profissionais e institutos ligados à defesa do patrimônio que assinaram juntos uma nota de repúdio.

14 de junho, 734ª Reunião Ordinária do Conpresp: é dito em reunião que o caso será retomado em reunião extraordinária dia 05 de julho.

05 de julho, 736ª Reunião Extraordinária do Conpresp: a reunião recebe pela primeira vez representantes das construtoras que lá possuem empreendimentos em construção e prospecção, fazendo fortes defesas ao PDE e a Lei de Zoneamento que asseguram a construção, além de lembrar que a área foi considerada a ser enquadrada como ZEPEC-AUE no passado, todavia foi mantida como ZEU. Com falas dos representantes da SMUL(L), Guilherme Del'Arco, e IAB, Eneida de Almeida, em conjunto com o DPH²⁴ determinam que deve ser aplicado um gabarito de altura de 10m em todo o perímetro, ainda que hajam alguns edifícios verticalizados e que estes podem trazer vantagens como o alargamento de vias e qualificação da fachada.

“A esse respeito, é importante assinalar que não se coloca em discussão a premissa essencial do Plano Diretor Estratégico (PDE) de priorizar a concentração da população em bairros com melhor infraestrutura, não só de transporte público, mas de serviços básicos em geral. [...] Se por um lado, a determinação de verticalização e sua fundamentação técnica de adensamento para melhor aproveitamento do solo urbano estão asseguradas pelas diretrizes do PDE, cabe a este Conselho, por outro lado, garantir que essas mesmas diretrizes não sejam prejudiciais às áreas com interesse de preservação, impedindo os riscos de apagamentos e descaracterizações dos bens culturais que se pretende preservar, assim como dos valores culturais e ambientais de que são portadores esses mesmos bens. Não se mostra razoável pensar que a verticalização seja um bem em si mesma, como se os edifícios novos propostos fossem dotados de uma qualidade arquitetônica inquestionável. Em contrapartida, quanto maiores são as pressões de transformação urbana, mais se torna necessário aprofundar os princípios e critérios de preservação, que, aliás, não mais se pautam pelo valor arquitetônico de edifícios de caráter monumental, considerados isoladamente, nem tampouco pela uniformidade estilística dos imóveis de conjuntos urbanos considerados excepcionais. (grifo nosso) (ALMEIDA, 2021)

Reforçam que aspectos como a ambiência na praça e diversos outros trechos ficariam comprometidos pelo sombreamento em estudos realizados pelo DPH. Além disso, gera-se alguns atritos de opiniões sobre o remembramento dos lotes com outros que não fazem parte do perímetro da chácara. Outros conselheiros pedem vistas do processo e a decisão é adiada.

23 de agosto, 738ª Reunião Extraordinária do Conpresp: é lido o parecer do IAB que mais uma vez concorda com a proposta da SMUL (L) e DPH, fazendo a ressalva

²⁴ Parecer do DPH está restrito e indisponível para consulta, mas na reunião é enfatizado que se trata de um parecer coletivo entre os três órgãos.

de remembramento de lotes que pode descaracterizar a área após muito tempo. Os conselheiros do CREA, Wilson Levy Braga da Silva Neto, e da OAB, Rubens Carmo Elias Filho, elaboram um parecer conjunto, pedindo que não haja limite de gabarito de altura na área I e em trecho da área II²⁵, compreendido pela Rua Fabricio Vampré, pois não veem unidade nas construções existentes e reforçam argumentos do PDE. Muitos se pronunciam sobre este fato que consideravam já superado entre as relações do PDE e preservação. Alguns conselheiros dizem ter a sensação de estarem voltando atrás com decisões que já foram superadas. É votado que será dado vistas ao processo para SMUL(U) e CMSP.

24 outubro: Ministério Público é acionado pelos moradores e gera Ofício nº 3502/21 da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital. O Ministério Público então solicitou a suspensão da reunião de 25 de outubro, e que a votação não ocorresse até que o próprio conduzisse estudos para averiguar o impacto de edificações com mais de 10m de altura no perímetro.

25 outubro, 742ª Reunião Extraordinária do Conpresp: Ocorre normalmente e é esclarecido que houve uma reunião pela manhã com o Ministério Público e que dúvidas foram esclarecidas e, portanto, a pauta pode ser normalmente discutida. Contou com fala do coletivo expressamente contra a proposta conjunta da OAB e do CREA, algumas críticas ao posicionamento de alguns conselheiros, que rebateram defendendo a integridade do conselho e as discussões, que não são tendenciosas e que todos têm o direito de se expressar. É exposto a nova proposta da conselheira suplente da SMUL(U) Marcela Evans²⁶ em que visa ampliar a área I e estabelecer gabarito de 50m de altura, visa ser uma proposta mediadora entre a do DPH e da OAB e CREA, conselheiros concordam em analisar com mais calma e retornar.

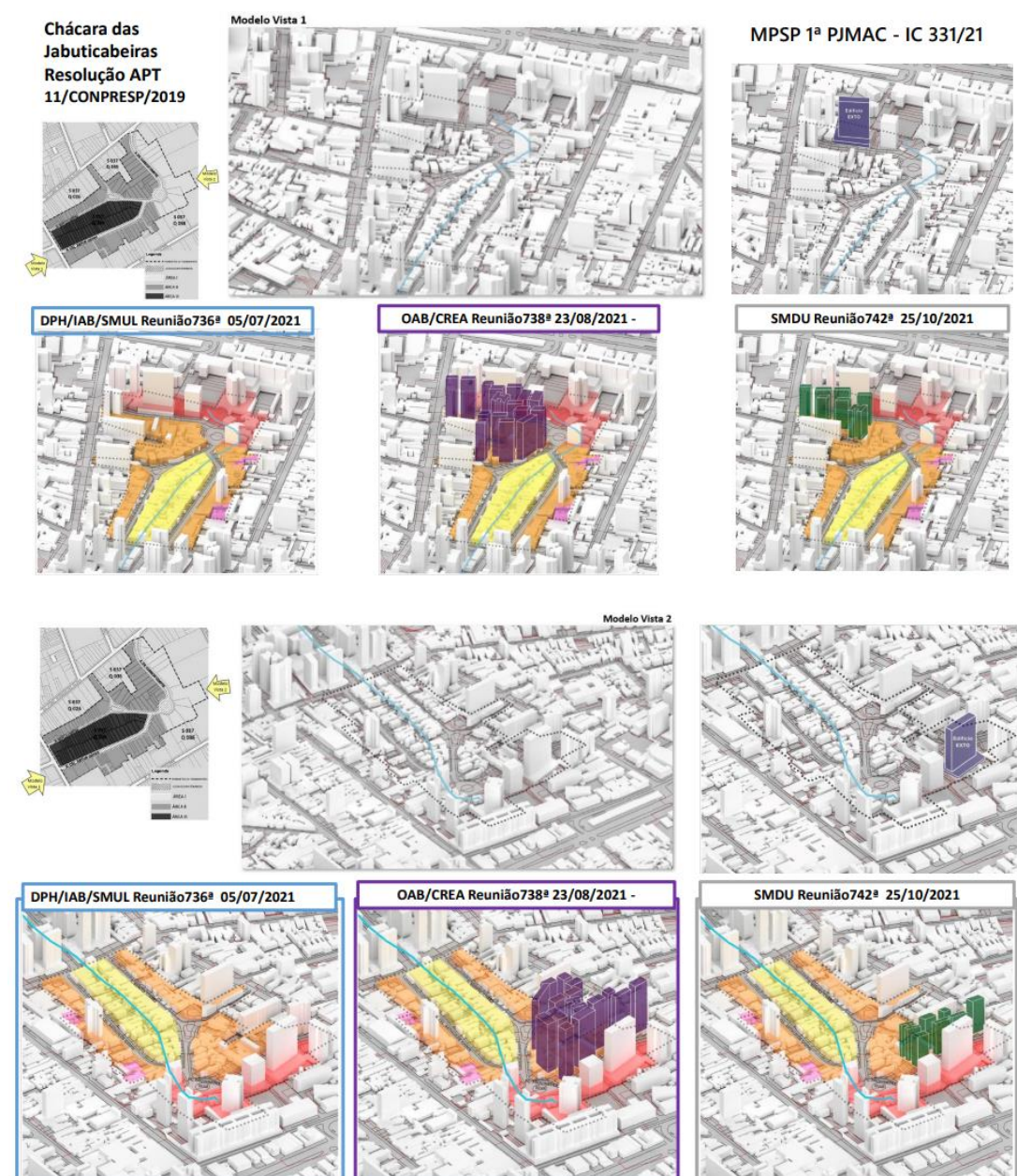
08 de novembro, 743ª Reunião Extraordinária do Conpresp: Inicia-se com uma longa fala da interessada e representantes do coletivo acerca da proposta elaborada pela SMUL(U) com algumas críticas sobre a classificação de vilas e questões ambientais, o DPH esclarece que sobre as questões ambientais a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SMVMA) foi solicitada uma posição mas não obtiveram resposta. A conselheira da SMUL(U) rebate sobre uma fala de favorecer um lado da discussão, sendo que o que é levado em consideração é o bem para a cidade. O IAB lê seu parecer, exaltando a importância do patrimônio histórico e estabelecendo critérios sobre o limite de altura de edificações, reforça a questão do remembramento de lotes de fora do perímetro, exalta o apoio que o

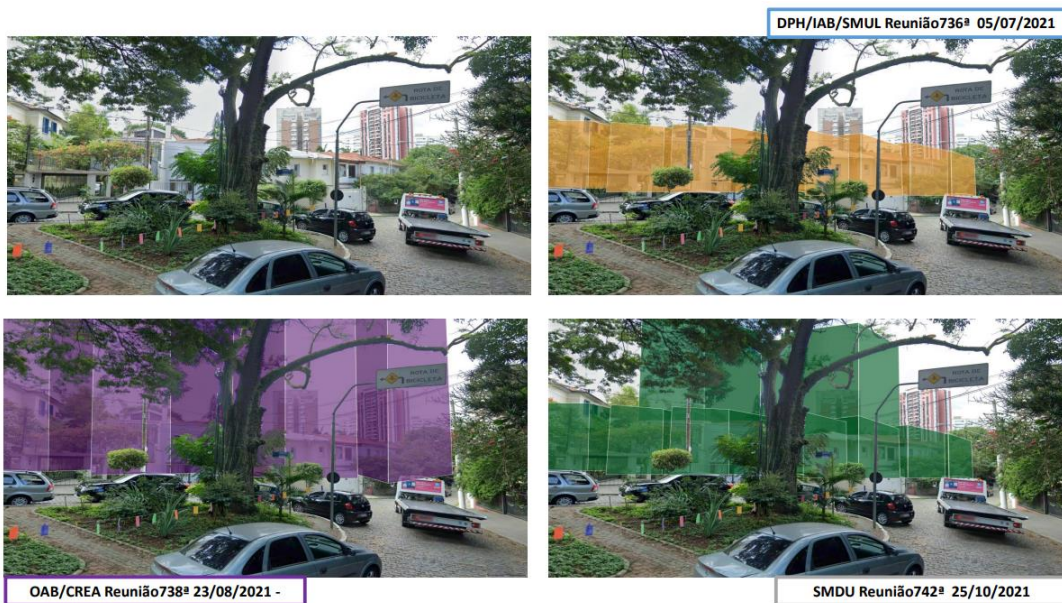
²⁵ Ver Figuras 20, 21, 22 e comparar as Figuras 19 e 23.

²⁶ A conselheira suplente substitui o titular Ricardo Ferrari Nogueira que é morador das proximidades e desde o princípio se considerou impedido de integrar a discussão. Vale a pena dizer que a conselheira, em determinado momento da leitura, nervosa com as perguntas que lhe eram feitas, acabou expondo as mensagens pessoais ao transmitir a tela na reunião, incluindo apoio dos colegas de conselho para sua proposta. Isto gerou muita repercussão negativa por parte do coletivo, que entendeu que o conselho estaria atuando em conjunto para aprovar especificamente sua proposta.

tombamento da área recebeu de organizações como o CAU e outros coletivos da sociedade. Os conselheiros da OAB e CREA dizem que se sentem contemplados com a proposta da SMUL(U). É votado e maioria dos conselheiros decidem que as propostas retornem para análise do DPH como sugerido pelo IAB.

22 de novembro, 744ª Reunião Extraordinária do Conpresp: A reunião recebe algumas falas de inscritos e dos conselheiros, muito em relação das propostas e dos pontos que julgam pertinentes ou não. O DPH, representado interinamente por Lícia Mara Alves de Oliveira, mostra um comparativo volumétrico das três propostas até então: DPH + SMUL(L) + IAB; OAB + CREA; SMUL(U) e ressalta que não é sua intenção induzir um juízo de valor de qual é a melhor proposta, apenas compará-las.





Figuras 20, 21 e 22. Modelos volumétricos comparativo apresentado na reunião do Conpresp e fotos com simulação de novas construções de diferentes alturas. Fonte: DPH, 2021.

Ressaltam o longo debate que foi feito desde o início das discussões em 2019, a importância do bem tombado para a cidade e todos seus ocupantes, o DPH então passa a ler sua proposta de tombamento muito próximo do que foi proposto pelo IAB, e este se sente contemplado com a proposta e pede que se retire a sua da votação. Para a votação final são colocadas duas propostas: a do DPH e a da SMUL(U). Com três votos favoráveis a proposta do DPH (DPH; IAB e SMUL(L)) e seis votos favoráveis a proposta da SMUL(U) (SMC, SMJ, CMSP, CREA, OAB e SMUL(U)) é eleita a proposta da SMUL(U) e gera a RESOLUÇÃO 03/CONPRES/2021.

contariam com edifícios verticais, um deles de aproximadamente 73m, com a defesa de que o novo projeto pudesse incorporar acessibilidade, doação de calçada e mais arborização.²⁷



Rua Fabrício Vampré, 90 e 102 – Quadra 35
Tombamento da Chácara das Jabuticabeiras

ILUSTRAÇÃO



Figuras 24, 25 e 26. Imagem do empreendimento quase finalizado na Rua Dr. Fabrício Vampré. Corte em escala produzido pelo escritório de arquitetura e alterado pelo DPH e apresentação da construtora defendendo as vantagens do novo edifício. Fonte: Exto Seta Empreendimento Imobiliários e You Inc.

²⁷ Este discurso de desenvolvimento de áreas que precisam de melhorias que motivam sua destruição já é prenunciado nas Normas de Quito de 1967.

Recuperando uma fala da conselheira suplente do IAB, Flávia Brito do Nascimento, é interessante pensar que agora o edifício da Exto e outros futuros instalados na subida da Rua Dr. Fabrício Vampré terão vista para uma área predominantemente horizontal que dificilmente será verticalizada, ou seja, estes terrenos e esta fachada foram, no fim das contas, mais valorizados com o tombamento.

O próprio coletivo já se colocou contra os novos empreendimentos, principalmente por serem considerados ‘danosos’ ao restante, seja pela altura, pelos subsolos, ou até por serem focados a classe média-alta, ao invés de habitação de interesse social. Porém é verdade que a área é extremamente valorizada e que os apartamentos que estão sendo construídos são compatíveis com a área, já que como foi visto pelo projeto original de loteamento, eles são grande para os padrões atuais e é possível ver exemplos de casas na Rua Artur Godoi de 350m² que atingem o valor de venda de mais de 4 milhões de reais²⁸.

Tanto estes edifícios como aqueles que defendiam um maior adensamento na área se amparam nas diretrizes do PDE enquadramento da área como ZEU, pela sua proximidade com a Rua Vergueiro, as linhas de ônibus que passam pela avenida além do terminal de ônibus e metrô Ana Rosa. Além disso houve a informação de que a área foi pensada para integrar a ZEPEC, porém decidiu-se no fim por manter a área como ZEU.

Somado a isso muitos pareceres contrários reforçam que a vontade de tombar não era coletiva, de que não era compatível solicitar o tombamento para manter relações socio-afetivas de moradores, ou até que área já havia sido bastante desconfigurada pelo tempo. Ainda que tenha sido analisado pelo DPH, o próprio corpo técnico se manifestou a favor de uma certa verticalização. A proposta final inclusive tenta criar uma alternativa mediana estabelecendo 50 metros, fato que ainda assim desagradou o coletivo e gerou a judicialização do processo.²⁹

²⁸ Busca de anúncio de venda de imóveis no site Vivareal consultado em junho de 2022.

²⁹ Por se tratar de um assunto extremamente complexo e delicado da disciplina do Direito, aqui o termo será reduzido a evocação do Ministério Público para lidar com divergências de interesses, reduzidos a dois lados: coletivos de moradores vs. empresas privadas e instaurando processos.

OS EMPREENDIMENTOS NA BELA VISTA

OS EMPREENDIMENTOS DA BELA VISTA

Outro caso que ganhou grande repercussão na forma como foi conduzido é a aprovação de dois empreendimentos muito próximos entre si no bairro da Bela Vista, área central de São Paulo. O bairro é reconhecido pela sua história e valor cultural para a cidade, e possui diversos imóveis tombados, que somados totalizam quase um quarto de todos os bens tombados da cidade (MARCUCCI, 2019), e uma grande área envoltória a bem tombado, o que exige prévia aprovação para execução de nova edificação dentro da área preservada. Assim sendo as duas empresas responsáveis entraram com processo de aprovação no Conpresp e outros órgãos competentes, sendo que primeiramente um foi aprovado e outro seguiria em análise.



Figura 27. Localização dos terrenos em que estão localizados os dois empreendimentos. Os terrenos são demarcados em vermelho, a área envoltória em amarelo e as nascentes dos córregos em azul. Fonte: FUNARI, 2021.

Isto fez com que um coletivo atuante na área denominado “Salve Saracura” recorresse da decisão, considerando a construção danosa para o meio ambiente e que desconsiderava alguns critérios importantes para a região. Posteriormente o Ministério Público se envolveu no caso e determinou que as duas construções fossem paralisadas, com a interposição de uma ação civil pública. O caso será abordado a seguir.³⁰

³⁰ Vale a pena ressaltar que os dois processos possuem muito pouco material para consulta disponível e, considerando que um deles ainda segue em análise, eles serão relatados de forma mais breve que o caso da Vila Mariana.

História do bairro e o tombamento

Acredita-se que o bairro foi inicialmente formado no fim do século XIX com a venda do loteamento de Antonio Soares Calheiros e Abreu, conhecido como Antonio Bexiga, que dá o apelido ao bairro até hoje. Ele teria sido rapidamente ocupado por novas construções ainda no fim do século, recebendo os primeiros arruamentos e vias em meio dos córregos abertos. A ocupação do bairro, por estar relativamente próximo de cursos d'água (nas várzeas do Rio Tietê e Tamanduateí) e de outros bairros de baixa renda na época, foi destinada as classes mais baixas, principalmente operárias (FILHO, 1994). Isto fez com que se desenvolvessem ali vários cortiços no século XX, composto por lotes pequenos, vilas de casas e que seu interior eram super ocupadas e subdividas em vários cômodos.

A ocupação do bairro sempre é referenciada como predominantemente italiana, por ser a grande parcela que compôs a população operária em São Paulo, junto com outros imigrantes europeus. Além destes foram parte os portugueses, espanhóis, alemães, turcos e outros brasileiros. Hoje há a consciência de que uma população importante que ocupou este bairro era a população negra. Acredita-se que grande parte de escravos libertos e/ou fugitivos se instalaram na região formando comunidades quilombolas, tanto na Bela Vista como nas proximidades, como o bairro da Liberdade, ainda que haja pouco reconhecimento e estudos destas comunidades. Eles trabalhavam prestando serviços de criados para os trabalhadores e comerciantes imigrantes. Acredita-se que esta população, por ser a mais vulnerável na época, ocupava em grande parte as margens do córrego Saracura, conhecido hoje como a Grota do Bexiga (MUNIZ, 2020). Esta área era a mais desvalorizada pela proximidade com o curso d'água e pelo grande desnível do terreno, permitindo que nos fundos do lote fossem ocupados por outras edificações, fruto do 'encortiçamento' do bairro. Em matéria jornalística de 1907 retomada pelo Centro de Arqueologia do DPH a região era chamada de "pequena África", pelos moradores e seus hábitos. O córrego então, nos anos 30, seria junto com muitos outros da região retificado e canalizado como parte do Plano de Avenidas³¹ para dar lugar a novas vias, entre elas a 23 de Maio e a Av. 9 de Julho.

Com o passar do tempo o bairro acabou abraçando a ocupação italiana, sendo conhecido pelo atrativos gastronômicos e culturais. Ao mesmo tempo, sua localização privilegiada próxima ao centro da cidade, que o popularizaram no passado de "periferia no centro de São Paulo" (FILHO, 1994), fizeram com que o bairro, que antes foi conhecido por seus cortiços, passasse por um processo de valorização e consequentemente verticalização, intensificado nos últimos anos. Sem dúvida os fatores que conseguiram "controlar" a verticalização dos últimos anos foram as condições geomorfológicas do bairro, e a Resolução Conpresp 2002, que será analisada a seguir.

³¹ Interessante pensar que o Plano de Avenidas teria a participação de Prestes Maia, responsável pelo loteamento da Chácara das Jaboticabeiras.

O tombamento do bairro em 2002

O bairro da Bela Vista, pelo seu reconhecido valor cultural e histórico, foi alvo de estudo pelo DPH no chamado Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural da Cidade de São Paulo, o IGEPAC-SP. Ele foi um programa que tinha como objetivo identificar, documentar e propor formas de proteção a bens e outros espaços urbanos. Com isso seria proposto formas de preservação atrelados a políticas públicas urbanas em pequena e larga escala. O programa foi iniciado a partir da década de 80 e focou nos bairros mais antigos da cidade. Depois de definir parâmetros para a análise e realizado o levantamento dos elementos arquitetônicos e urbanos relevantes constituintes, o bairro foi dividido em 7 subáreas³², sendo a mais relevante de destacar a Subárea 5 – Grota, onde é reconhecido sua fragilidade ambiental e, por isso, futuramente receberia mais limitações para novas construções.

Dentre os esforços para revitalizar o bairro degradado, destaca-se o Parque da Grota, de 1974. O projeto de interesse da COGEP foi endereçado a Paulo Mendes da Rocha, que propunha uso bastante diversificado, mesclando uso residencial, comercial, de lazer, educação e saúde e áreas verdes. Para que fosse aplicado, o projeto demandava um zoneamento específico para a região, além de uma série de demolições, entendendo que não havia valor histórico nelas e adaptações de poucas construções existentes, por inúmeros motivos ele não foi executado.

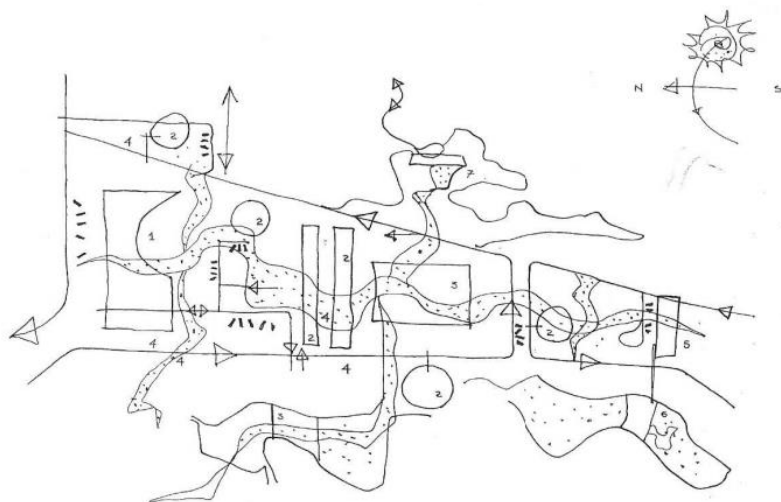


Figura 28. Desenho do projeto chamado de Parque da Grota. Fonte: ARTIGAS, 2002.

Outro programa inovador foi o concurso de ideias para estabelecer novas propostas de urbanização, preservação e valorização dos aspectos culturais do bairro, onde surge a importância de atrelar as soluções às questões urbanísticas e com grande participação da população, porém, por motivos políticos os

³² São elas: Centro; Rua Maria José; Rua 13 de Maio; Morro dos Ingleses; Grota; Rua Pedroso; e Rua Paraíso.

resultados do concurso não foram diretamente aproveitados. Posteriormente ainda seria desenvolvido o Programa Casa Paulista, de 2012, que consiste em parcerias público-privadas para produção de moradia, porém também não foi muito bem-sucedido ao receber apenas uma proposta e não foi desenvolvida.

O processo de tombamento iniciou-se em 1990, resultado de diversos pedidos de análise para reformas e demolições na área. Posteriormente uma moção do vereador José Índio Ferreira do Nascimento pedia urgência frente a especulação imobiliária intensa (KATZ; RIBEIRO, 2020). A Abertura do processo seria oficializada em 1990 pela Resolução 11/90, compreendendo a área levantada no Igepac em 1984 e entre os elementos a serem preservados, destaca-se as edificações, a conformação geomorfológica, a vegetação e o traçado viário.

Com algumas adições em 1992 e 1993, a Resolução seria finalmente publicada dez anos depois, levando em consideração o que foi levantado no Igepac e no concurso de ideias. Destaca-se a grande lista de imóveis preservados no bairro classificados entre NP1, NP2 e NP3 (sendo respectivamente do mais restritivo ao menos restritivo), além do destaque para três subáreas com maior interesse na preservação: a área do Bexiga, a área da Vila Itororó, e a área da Grota, que delimitam uma área envoltória. Importante ressaltar que qualquer alteração, reforma, demolição ou nova construção devem passar por deliberação pelo corpo do Conpresp.

Atualmente houve também o enquadramento de grande parte da área como ZEIS-3, que se refere a locais ociosos e subutilizados, mas com boa localização e infraestrutura, e o restante enquadrado como ZEU.



O empreendimento na Rua Almirante Marques Leão, 730

O processo 6025.2019/0026124-6 foi protocolado dia 11 de dezembro de 2019, tendo como interessado a própria incorporadora responsável pelo empreendimento, chamada de Corrientes Empreendimentos Imobiliários LTDA., conhecida também por Trisul. O terreno de 2.534,19 m² localiza-se na Rua Almirante Marques Leão, números 708, 718/722/724, 726/730, 746, 752/754 e 756 (simplesmente reduzido ao número 730) e também conta com uma fachada para a Rua Dr. Seng, números 58 e 64, paralela a primeira.

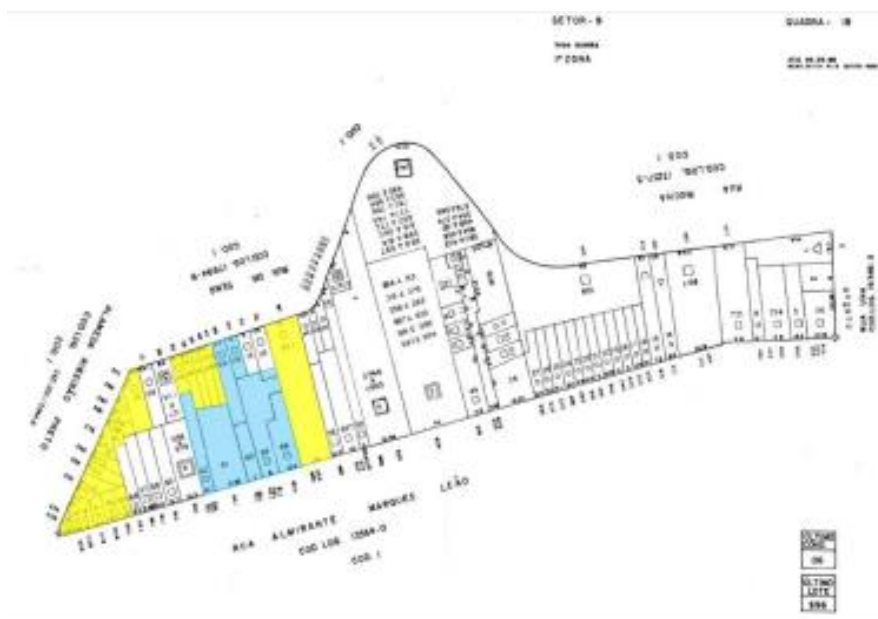


Figura 30. Terreno do futuro empreendimento indicado em azul, em amarelo, bens tombados NP3. Fonte: Corrientes Empreendimentos Imobiliários LTDA, 2019.

O projeto inicialmente consistia em duas torres residenciais, uma com 22 pavimentos e outra com 19 pavimentos tipo, sobressolo para estacionamento (81 vagas de automóveis e 17 de motocicleta), duas lojas no térreo a área de lazer e comum no 1º pavimento. A frente para a Rua Dr. Seng era fechada. Assim descreve o DPH o primeiro projeto:

“A primeira proposta apresentada desconsiderava alguns critérios de tombamento do bairro, propondo gabarito excessivamente alto alargamento e doação de calçadas e uso inapropriado de fachada ativa, recurso tão adequado para um lote de tais dimensões neste bairro. Propunha ainda a o fechamento com um muro no lote voltado para a Rua Dr. Seng, criando uma ruptura inadequada no desenho e ocupação nesta face da quadra. O programa habitacional estava dividido em duas torres, de 23 e 20 pavimentos, além de área técnica e um nível de sobressolo” (DPH, 2021)

A partir de então o projeto seria objeto de diversas análises feitas pelo DPH, chamadas de comunicações ou simplesmente “comunique-se, sendo 5 no total, solicitando alterações no projeto para que se adequasse aos interesses da preservação e do entorno.

As discussões no Conpresp

Será mostrado os principais acontecimentos tanto dentro do Conselho como a submissão de documentos e alterações de projeto.

2019

21 de dezembro: abertura do processo.

2020

29 de janeiro: o projeto passa por algumas alterações e é incluído como Projeto-Legal.

21 de fevereiro: reunião dos interessados com o corpo técnico do DPH em relação a algumas alterações de projeto, como por exemplo a transformação das duas torres em uma única torre.

18 de março, comunique-se: sobre a assinatura das plantas pelo arquiteto responsável e apresentação de procuração do requerente e da empresa.

06 de maio, comunique-se: pedido de revisão de projeto nos seguintes aspectos. Não prever alargamento de calçadas, respeitando o alinhamento original do lote, “Estudar outras formas e volumes de ocupação, que não promova a verticalização excessiva do lote, mantendo a harmonia com o entorno, implantação respeitando a leitura e entendimento morfológico da área, garantindo áreas permeáveis e bom uso da fachada ativa, simulações volumétricas mostrando o impacto do empreendimento, e apresentar alvará de demolição.” (DPH, 2020)

maio: apresentação de um relatório em que a interessada defende o projeto, levando em consideração a resolução de tombamento e área envoltória e a legislação vigente, como o PDE e a Lei de Zoneamento, a infraestrutura existente e que o projeto possuiria uma boa relação volumétrica com o entorno de bens tombados.

Além disso o relatório ressaltas que o projeto, na sua etapa de licenciamento obteve todas as devidas autorizações da Secretaria Municipal do Verde e do Meio ambiente, ressaltando que a área

“não é considerada Patrimônio Ambiental, Não há presença de Área de Preservação Permanente, Não há ocorrência de Vegetação de Preservação Permanente, A vegetação não é considerada nativa secundária da Mata Atlântica, Não observamos a presença de olho d’água ou nascente no interior do imóvel; O imóvel não está inserido em área de proteção de mananciais”³³ (ARIMORI, 2019)

setembro: outro relatório é acrescentado, em que há uma alteração na forma do pavimento-tipo, fazendo com que a fachada fique mais geométrica, e acrescenta-

³³ Relatório de Vistoria datado de 13 de março de 2020.

se mais estudos volumétricos com o entorno, fachadas e sombreamento insolação da torre. “A volumetria do novo projeto, seguindo as diretrizes da RESOLUÇÃO 22/Conpresp/2002 para o entorno, postula uma linha imaginária no skyline da quadra que envolve o patrimônio edificado em harmonia com o empreendimento;” (CORRIENTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, 2020)





Figuras 31, 32, 33, 34, 35 e 36. Fachadas do empreendimento, modelo volumétrico e estudos de sombreamento. Mostra a transformação da fachada decorrente da alteração de projeto e a volumetria em relação aos vizinhos. Fonte: Corrientes Empreendimentos Imobiliários LTDA, 2020.

4 de novembro, comunique-se: pedindo para incluir detalhamento da fachada ativa nas duas vias, rever o desenho de corte e rever a fachada ativa na Rua Dr. Seng.

23 de novembro, 722^a Reunião Ordinária do Conpresp: relato do representante do SMUL(L), Guilherme Del’Arco, retomando as diversas revisões de projeto e apoiando o empreendimento:

“Os novos projetos residenciais ou não, podem, portanto, demonstrar a capacidade da prática da arquitetura e urbanismo em respeitar a paisagem que compõe a relevância cultural do bairro. O projeto aqui tratado nos parece ser um bom exemplo. A legislação urbana atual, no mesmo sentido, direcionou o adensamento populacional através da identificação da característica local definida pela vasta oferta de infraestrutura de transporte, usos de serviços e comércio e da própria dinâmica urbana. *O projeto que envolve um adequado adensamento residencial associado ao uso comercial no térreo, com destaque para a fachada da rua Dr. Seng respeitando as características históricas da edificação vizinha, demonstra, ao nosso entender, uma boa adoção dos parâmetros de preservação do patrimônio em conjunto à observância das diretrizes urbanísticas.*” (grifo nosso) (DEL’ARCO, 2020)

Os conselheiros do IAB, Eneida de Almeida e CMSP, Claudinho de Souza, pedem vistas e será discutido na próxima reunião.

7 de dezembro, 723^a Reunião Ordinária do Conpresp: A conselheira do IAB pede mais tempo para concluir seu parecer e há uma fala de um arquiteto e urbanista representante da Sociedade Civil do Bairro do Bexiga do coletivo Salve Saracura, Augusto Cesar de Vasconcellos Aneas.

18 de janeiro, 724^a Reunião Ordinária do Conpresp: Conta com uma fala do representante do coletivo, Rafael Hime Funari, e da arquiteta da parte interessada, Tânia Martinho Veja, cada um defendendo seu ponto. Depois conta com uma fala do IAB que se posiciona contrário ao empreendimento, defendendo a sensibilidade da área da grotta e que os edifícios do entorno não devem ser utilizados como parâmetro, retomando alguns pontos da resolução vigente:

“A verticalização, portanto, além de prejudicar a legibilidade da topografia local, compromete a ocupação predominantemente horizontal da área da Grotta, e ainda a condição peculiar da paisagem demarcada pelas “edificações de inegável valor histórico”, discriminadas no Anexo 1 da Resolução, em contraste com as imediações do entorno situado para além das encostas íngremes, já verticalizado. Assinala-se, portanto, a unidade entre a condição geográfica peculiar e a ocupação urbana de baixo gabarito, como forma de assegurar tanto a legibilidade da geomorfologia dessa área, quanto as características morfológicas que distinguem a paisagem do lugar, aspectos claramente destacados na Resolução por corresponderem a elementos estruturadores da formação histórica do bairro.” (ALMEIDA, 2021)

O conselheiro da SMUL(L) se defende dizendo que o projeto pode contribuir para a área com a presença da fachada ativa, que o terreno hoje se encontra ocioso, e que ele foi projetado em conjunto com o DPH para trazer harmonia com o entorno. Em votação todos são favoráveis menos o IAB que foi contrário. A votação conta com algumas diretrizes em relação ao projeto que devem ser seguidas (resumidas ao comunique-se do DPH).

11 de fevereiro: Recurso do coletivo Salve Saracura. No parecer redigido pelo representante Rafael Hime Funari, destaca-se a resolução vigente, que o bairro deve ser protegido tanto do ponto de vista urbano, ambiental e arqueológico. Destaca também críticas ao projeto em relação as revisões solicitadas pelo DPH. Ressalta que a transformação de duas torres para uma piorou a questão do sombreamento das casas vizinhas, que a redução de altura foi muito baixa, de apenas 10m, além de outras soluções como as áreas internas de jardins e recuos, segundo o coletivo, pouco ajudariam na questão da preservação:

“queremos crer que sua excelência técnica (DPH) não venha a se curvar às demandas de um mercado voraz, genérico, que não aceita limites e enxerga o solo urbano apenas sob a forma de planilhas e dividendos.” (FUNARI, 2021)

3 de março: Contrarrazões³⁴ da interessada. Dentre os argumentos, diz que o recurso não traz nenhuma informação nova, como já foi evidenciado pela equipe jurídica da Secretaria da Cultura. Traz alguns trechos de autores que reforçam a

³⁴ Após a apresentação do recurso, acatado pela Secretaria da Cultura, a interessada possui 15 dias para apresentar as contrarrazões, argumentos contra o recurso.

ideia de que a preservação do patrimônio deve ser “algo dinâmico e mutável” (PAIVA, 2015), que a análise feita pelo DPH observando os termos da Resolução e evocando o PDE e a Lei de Zoneamento. E ainda ressalta:

“35. [...] vale mencionar que o imóvel foi notificado pela Municipalidade (cf. publicação de 04.02.17) para atendimento da função social da propriedade, nos termos do art. 92 do PDE/14 (PA nº 2016-0.064.716-9).

36. Ou seja, a construção no local não só é estimulada pela legislação urbanística como também foi exigida, sob as penas da lei, pela Municipalidade, a qual concedeu prazo para que o proprietário apresentasse pedido de Alvará de Aprovação e Execução, nos termos do art. 96, § 1º, do PDE/14.” (TERRA; GAGO; MONTANDON, 2021)

Neste meio tempo continuam as análises e ajustes no projeto.

28 de maio, comunique-se: depois de entregue o projeto, é solicitado que as pranchas entregues sejam formatadas para o padrão da Prefeitura, e incluir projeto de paisagismo e projeto e detalhamento de fachadas, e “relatório com simulações da edificação, especialmente na altura do observador, em relação às edificações tombadas tanto da quadra onde está implantada quanto nas quadras ao redor”. (DPH, 2021)

13 de julho, comunique-se: pede-se que observe o fechamento do recuo lateral da edificação, as dimensões da fachada ativa da Rua Dr. Seng, que foram diminuídas e devem permitir sua ocupação, e integração de áreas livres do condomínio.

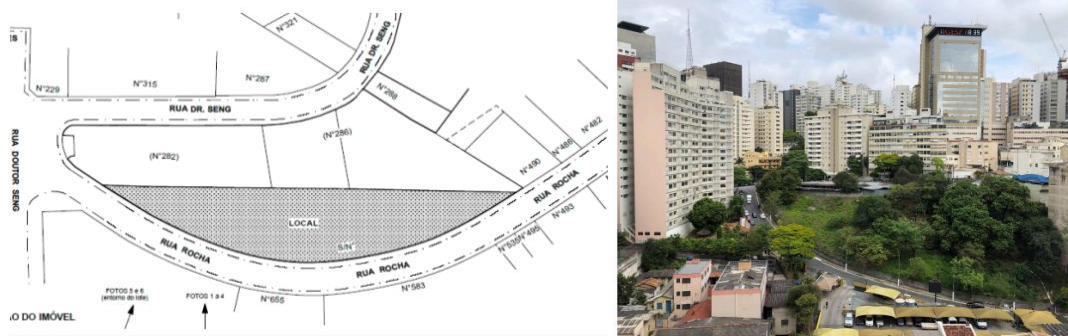
9 de agosto, 737ª Reunião Ordinária do Conpresp: é apresentado o recurso do coletivo Salve Saracura com fala de uma representante, com alguns argumentos contrários a aprovação do empreendimento, posteriormente é dado a fala ao IAB, que concorda com boa parte do recurso, reiterando seu voto contrário na votação passada, e que deseja que o projeto passe por uma reformulação. É aberto a votação e com apenas o IAB acatando o recurso, ele é negado, mantendo o voto favorável ao empreendimento e as diretrizes.³⁵

16 de dezembro: Ministério Público interpõe ação civil pública, anulando os efeitos das aprovações e solicitando a paralisação das obras.

³⁵ Após o indeferimento do recurso, o processo foi finalizado no Conpresp.

O empreendimento na Rua Rocha, s/n.

O segundo empreendimento, o processo 6025.2019/0024432-5, está localizado na Rua Rocha, sem número, em um terreno de 2.380,97 m² com alto desnível natural (quase 20 metros de diferença, pelo fato de ser dentro da área da gruta), e foi protocolado para aprovação no Conpresp dia 25 de novembro de 2019 pela Seng Administradora de Bens Ltda, responsável pelo desenvolvimento.



Figuras 37 e 38. Mapa de localização do terreno e foto aérea da situação atual. Fonte: Seng Administradora de Bens Ltda, 2019.

O projeto consiste em 5 subsolos, estacionamento de carros, fachada ativa, uso comum coberto e descoberto e cerca de 486 unidades (sendo de uso residencial, não-residencial e P.N.E., distribuídos em 16 pavimentos mais ático, totalizando 53,04m de altura.

Figura 39. Corte esquemático do projeto do edifício, importante observar o subsolo em relação ao perfil natural do terreno. Fonte: Seng Administradora de Bens Ltda, 2019.

No mesmo dia foi encaminhado todas as principais informações, o projeto legal e um breve memorial descritivo, além de certidões e matrícula do imóvel para compor a documentação do processo.

As discussões no Conpresp

A seguir é exposto os principais acontecimentos em ordem cronológica, desde sua submissão, o recurso do coletivo e a situação atual, que se arrasta até hoje com o processo em aberto no Conpresp.

2019

25 de novembro: abertura do processo.

2020

16 de novembro: Parecer do DPH:

“Em pesquisas feitas em nossos arquivos, constatamos que o lote em questão não está listado nas encostas tombadas. O edifício proposto ocupará parte da área verde que dá frente para a Rua Rocha. A outra parte da área verde, mais substancial, pertence a outros dois lotes que não fazem parte do empreendimento em questão.

Muito embora o interessado esteja removendo área verde para a construção do empreendimento, está compensando a questão da supressão dessa vegetação, propondo a plantação de dez palmeiras e mais dez árvores de pequeno porte, além de propor áreas ajardinadas sobre solo natural e pavimentação semi-permeável no lote.

Dessa forma, nada temos a opor, do ponto de vista da Preservação, quanto ao prosseguimento do processo.” (DPH, 2020)

2021

18 de janeiro, 724^a Reunião Ordinária do Conpresp: Primeira vez em que o processo é discutido. É ressaltado o entorno verticalizado compatível com o projeto e feito algumas críticas em relação a compensação ambiental parecer muito baixa, fala do conselheiro da SMUL(U) Ricardo Ferrari Nogueira. O conselheiro do DPH Marco Winther ressalta que críticas como esta não devem ser debatidas pelo conselho, sendo apenas da competência da SMVMA. É votado e todos votam favoravelmente.³⁶

11 de fevereiro: Recurso do coletivo Salve Saracura. Em relação ao material a primeira parte é semelhante ao outro recurso apresentado, evidenciando a importância histórica da área e a resolução vigente. Quanto ao projeto, ressaltam os 5 solos existentes, que o projeto em formato de projeto-legal permite muito pouco a sua análise, cobrindo as áreas com manchas coloridas, e que não foi

³⁶ Há uma falha na transmissão da reunião no Conpresp, que fez o coletivo denunciar pedindo a anulação do resultado, porém a área jurídica da Secretaria da Cultura não encontrou fundamento na denúncia e manteve o resultado.

discutido em reunião, além da compensação ambiental considerada baixa. Ainda recorre às observações do IAB relativo ao processo anterior.

01 de março: Contrarrazões da interessada. Entre os argumentos utilizados, destaca-se a ilegitimidade do representante do coletivo assim como todo o coletivo Salve Saracura. Sobre o projeto, é dito que ele se encontra rodeado de edificações verticalizadas, que o proprietário foi notificado para que o terreno cumprisse sua função social, que ele trará diversos benefícios pela ampliação de calçada, oferta de comércio e habitação para o bairro. Assim descreve o documento sobre a rejeição ao projeto por parte dos moradores da região:

“29. Esta condenável prática é conhecida por “NIMBY” – “not in my backyard” (tradução: “não no meu quintal”). Esta é a mesma ótica que se aplica às feiras livres, que em regra são ótimas, desde que não seja na quadra do imóvel onde residimos.

30. Ora, todos reconhecem ser um absurdo o longo deslocamento que a população de baixa renda faz todos os dias, gastando de 3 (três) a 5 (cinco) horas diárias apenas para seu transporte, e, por conta disso, todos concordam que precisamos trazer a população para o centro expandido, MAS, desde que seja no bairro vizinho, não no seu próprio. Já vimos acontecer isso até em relação à construção de uma estação de metrô. São Paulo não permite mais esse tipo de postura retrógrada e segregacionista.”
(SENG ADMINISTRADORA DE BENS LTDA, 2021)

Ressalta a aprovação por unanimidade inclusive de voto pelo IAB, e que a SMVMA realizou laudo de avaliação ambiental e não constatou intervenção no patrimônio ambiental.

05 de abril: Resposta do coletivo às contrarrazões. Defende a legitimidade do coletivo, como um grupo organizado da sociedade que tende a preservar o bairro. Reforça que o terreno em questão preserva uma das poucas áreas verdes e topografia naturais. Argumenta que a produção de empreendimentos é válida desde que se leve em consideração o bairro ter o maior número de cortiços e a maior densidade populacional da cidade, já que as unidades não são destinadas às camadas mais baixas.

13 de julho: Em meio a revisão da resolução de 2002³⁷ o DPH pede que o Centro de Arqueologia faça uma análise da área e seu parecer sobre o córrego Saracura, com sugestão de duas AIAs, Área de Interesse Arqueológico.

³⁷ Não foi possível obter muitas informações a respeito da motivação da revisão da resolução.

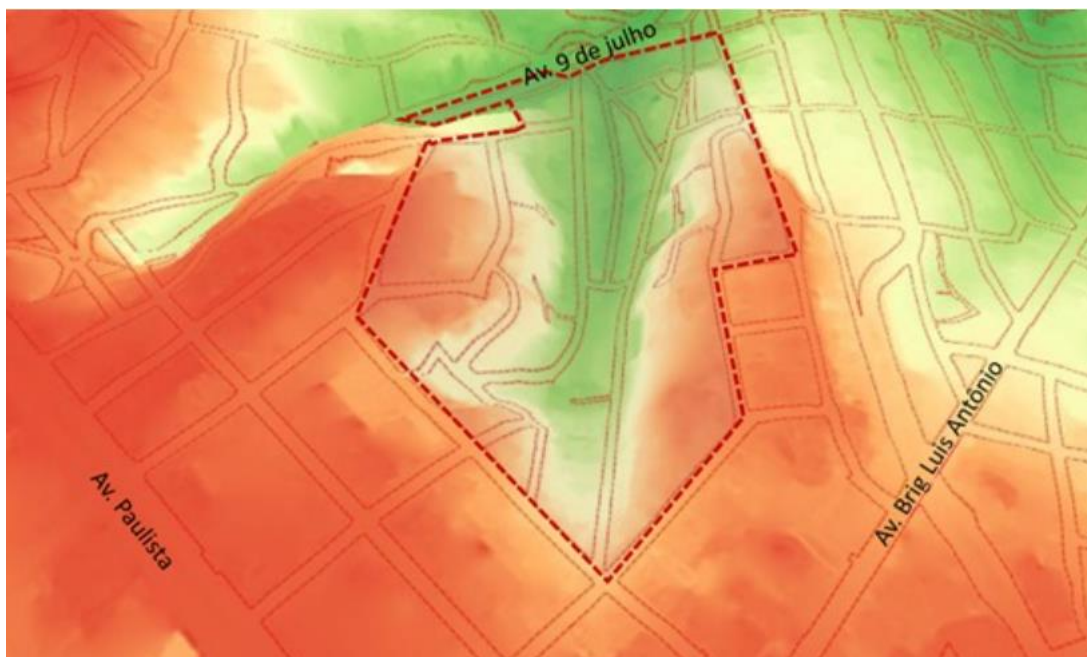


Figura 40. Imagem que mostra a topografia da área da gruta do Bexiga e sua conformação geomorfológica. Fonte: Centro de Arqueologia, 2021.

O Parecer do Centro de Arqueologia se volta aos registros por mapas de 1850 e fotografias aéreas feitas posteriormente. Referenciando o geógrafo Aziz Ab'Saber, que foi membro do Condephaat nos anos 70, identificam duas áreas com potencial arqueológico, localizada em pontos mais altos e planos, sendo uma delas parte do terreno onde se encontra o projeto do empreendimento.

“Conforme figura abaixo, o lote em questão está inserido na Área de Interesse Arqueológico 2 e caso aceita a proposta indicada naquele processo e validada em resolução do CONPRESP, seria solicitado do empreendedor, visto se tratar de edificação com mais de 10m de altura, a realização de acompanhamento arqueológico durante as obras.” (SILVA, 2021)



Figura 41. Mapa que delimita a AIA sobreposta ao terreno do empreendimento. Fonte: SILVA, 2021.

26 de julho: manifestação contrária do DPH ao recurso do coletivo.³⁸

9 de agosto, 737ª Reunião Ordinária do Conpresp: O processo é retirado de pauta para complementação da documentação técnica, conforme sugestão da conselheira substituta do DPH Paula Nishida.

16 de dezembro: Ministério Público interpõe ação civil pública, anulando os efeitos das aprovações e solicitando a paralisação das obras.

2022

1 de janeiro: manifestação do DPH de que precisa de mais tempo para analisar o processo, porém entendendo que o projeto apresenta riscos para a preservação da gruta.

4 de abril: a 752ª Reunião Ordinária é adiada por problemas técnicos para a próxima semana.

11 de abril, 752ª Reunião Ordinária do Conpresp: Conselheiro da SMUL(U) Ricardo Ferrari Nogueira sugere que seja retirado de pauta “por conta da questão já estar judicializada, o CONPRESP fica impedido de analisar o caso até para dar segurança jurídica aos interessados.” Conselheiros da SMUL(U), OAB e IAB pedem vistas do processo.

16 de maio, 754ª Reunião Ordinária do Conpresp: Retirado de pauta para considerações da SMUL(U) envolvendo emissão de alvará.

Atualmente a questão segue no Ministério Público e paralisado no Conselho.

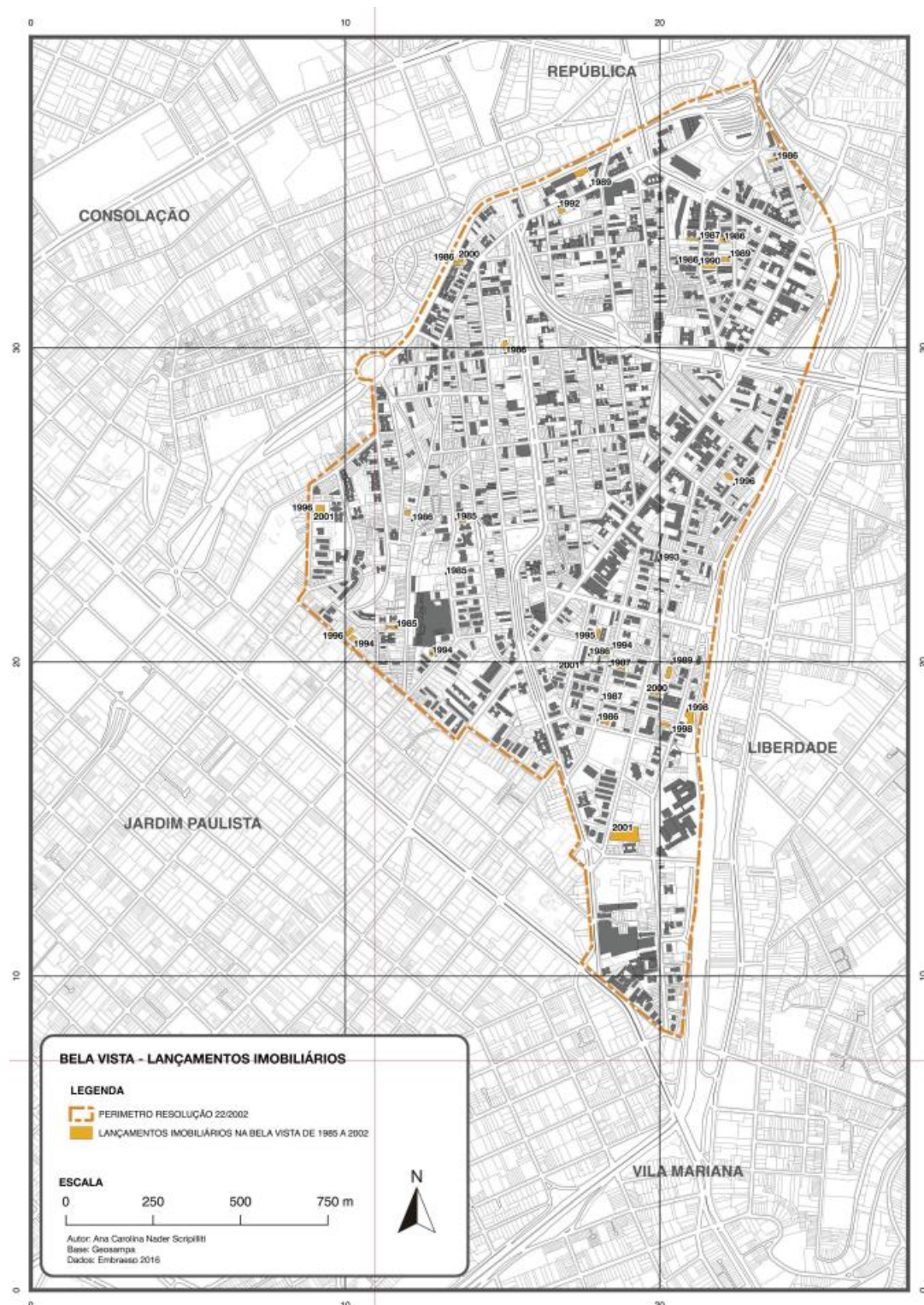
Apontamentos

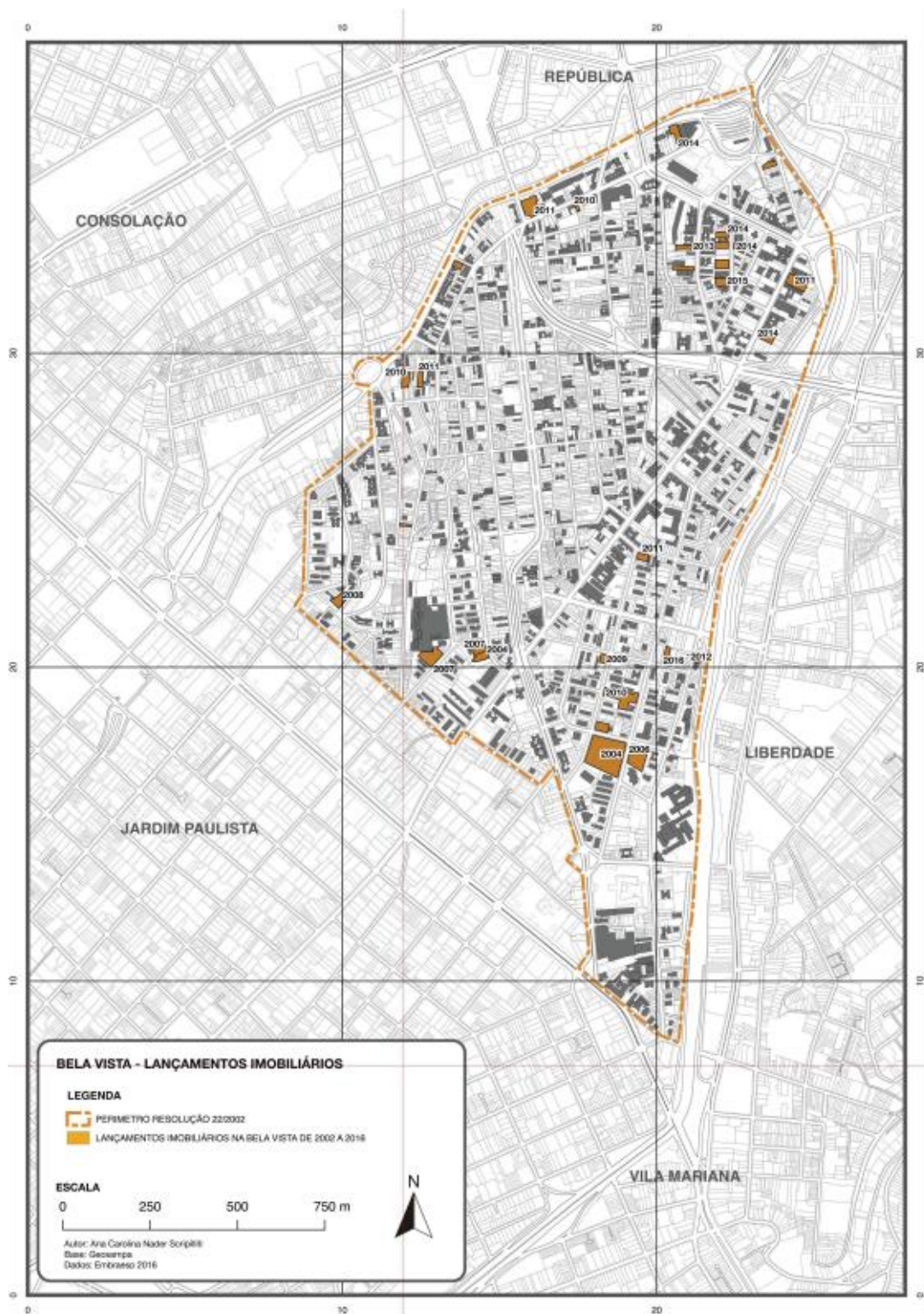
Como foi exposto, é possível perceber que os dois empreendimentos a serem construídos em área envoltória tombada pelo Conpresp sofreram grande reação dos coletivos que atuam no bairro e de moradores, mais do que do próprio órgão de preservação. O primeiro ressalta que obteve todas as licenças necessárias, inclusive foi elaborado em conjunto com o DPH, que disse ser ‘honesta’ a tentativa da construtora de criar um produto harmônico com o entorno tombado. Já o segundo, ainda que tenha submetido menos documentação, também houve imediata aprovação do DPH. Apenas depois do recurso interposto pelo coletivo houve a constatação de potencial arqueológico, que poderia representar perdas se fosse mais tardiamente identificado.

Os dois empreendimentos são apenas uma amostra de alguns outros que começaram a ser projetados na região. Apesar da sua boa localização, a Bela Vista sempre obteve poucos lançamentos nos anos mais recentes, se levado em

³⁸ Não foi possível obter acesso ao parecer do DPH.

consideração que ela também é boa parte demarcada como ZEU, sabidamente por conta das limitações colocadas acerca do tombamento.





Figuras 42 e 43. Mapa com os lançamentos imobiliários pré tombamento (1985 a 2001) e pós tombamento (2002 a 2016). Fonte: SCRIPILLITTI, 2017.

Percebe-se que no período de quase 40 anos, apenas uma construção vertical foi construída na área da grota no ano de 1985, ou seja, muito antes da Resolução de Tombamento, inclusive o edifício é vizinho a um dos novos empreendimentos.

O presidente do Conselho Consultivo do Secovi São Paulo na época confirmou que as limitações são a principal causa dos poucos lançamentos. A necessidade de se avaliar caso a caso cada projeto acaba fazendo com que a reposta pela aprovação seja muito demorada (SCRIPILLITTI, 2017) algo que pode ser comprovado nos dois processos, pois passados mais de dois anos e meio ainda não houve uma determinação.

Apesar das constantes revisões de projeto, que sempre defenderam uma melhor ‘harmonia com o entorno’, cabe pensar em como isto pode ser alcançado. No caso da Trisul, a saída foi fazer uma fachada ativa com volumetria semelhante aos vizinhos, mas a análise e apreciação do projeto é muito subjetiva, tanto para o corpo do DPH, como para moradores e pedestres, portanto dificilmente se chega em um consenso sobre o quanto determinado projeto está de acordo com o que determina a Resolução 22/2002, caindo nos problemas da análise caso a caso.

Frente a peculiaridade da área e a insatisfação com as deliberações do conselho, coube ao coletivo Salve Saracura, junto a muitos outros que assinam conjuntamente os recursos, se mobilizarem para tentar reverter a decisão³⁹, juntamente com o Ministério Público, que segundo a Promotoria de Justiça de Meio Ambiente, descreve as aprovações como “uma apreciação equivocada da realidade”, e posteriormente seria publicada uma liminar suspendendo as autorizações emitidas e paralisando as obras até o julgamento final da ação com pagamento de multa.

Além disso, outro debate recente envolvendo a área diz respeito a pautas identitárias de valorização da cultura negra presente no local, que incide principalmente nas obras do metrô da linha laranja, reivindicando que seja homenageado a presença quilombola.

³⁹ Não se sabe se houve participação do coletivo Salve Saracura ou qualquer outra associação atuante na Bela Vista para realizar a denúncia no Ministério Público.

CONSIDERAÇÕES GERAIS

CONSIDERAÇÕES GERAIS

O Patrimônio urbano hoje: planejamento e preservação

Conforme visto nos casos analisados anteriormente, fica evidente o descompasso e falta de integração entre os dois temas abordados: o planejamento da cidade que (em teoria) busca desenvolvê-la e torná-la mais democrática e acessível, e a preservação do patrimônio cultural e histórico, fruto de experiências e registros relevantes para a sociedade. Assim descreve Ulpiano Bezerra de Menezes:

“As contradições e as fronteiras tênues entre preservação e, por exemplo, o zoneamento, deixam claro um descompasso essencial: a problemática do patrimônio ambiental urbano – por natureza, urbanística – nunca poderia ser resolvida a contento por uma legislação de patrimônio cultural autônoma e independente de uma legislação de uso e ocupação do solo. Enquanto se espera realizar-se a utopia de uma legislação e práticas unificadas, os respectivos instrumentos, sistemática e instâncias hoje disponíveis, é óbvio, teriam que ter uma atuação diferenciada mas tão solidária quanto possível” (MENEZES, 2006)

Também chama a atenção outro trecho da Declaração de Amsterdã:

“O planejamento das áreas urbanas e o planejamento físico territorial devem acolher as exigências da conservação do patrimônio arquitetônico e não considerá-las de uma maneira parcial ou como um elemento secundário, como foi o caso num passado recente. Um diálogo permanente entre os conservadores e os planejadores tomou-se, desde então, indispensável.” (CONGRESSO DO PATRIMONIO ARQUITETÔNICO EUROPEU, 1975)

Ou seja, fica evidente a falha em um órgão de preservação ser ‘totalmente’ independente do órgão de planejamento e vice-versa. Ainda que haja a presença da SMUL no Conpresp e que ocorra interlocuções e trocas, elas não se mostram suficientes pelos problemas apresentados até aqui.

O PDE de 2014 e sucessivamente a Lei de Zoneamento de 2016 traçam diretrizes e objetivos muito claros e dignos de reconhecimento, como a valorização das áreas centrais, onde há a maior oferta de infraestrutura de transportes e serviços, por exemplo. Ao delimitá-las, a principal estratégia adotada foi direcionar o adensamento criando estímulos na construção, desestimulando a criação de estacionamentos (já que está próximo de eixos de transporte coletivo), incentivo à fachada ativa e uso não residencial. O Coeficiente de Aproveitamento, o C.A.⁴⁰, nestas áreas é o maior possível, igual a 4. Isto quer

⁴⁰ Coeficiente que multiplicado pela área do terreno resulta na área total computável permitida para construção.

dizer que em tese podemos construir até quatro vezes a área do terreno, mas esta área não reflete a área total construída⁴¹. Se considerarmos o quanto é possível reproduzir de área do terreno nos locais demarcados como ZEU, estudos mostram que quando o projeto é otimizado pode-se chegar a um resultado muito maior igual a 9⁴²(SANTOS, 2021), ou seja, mais que o dobro. Por conta disso, estas áreas, que passaram a corresponder a 4% (JAFET, 2021) da cidade toda, foram extremamente valorizadas e passaram a ser desejadas pelo mercado imobiliário.

Com este panorama, é possível entender a disposição das incorporadoras e construtoras em viabilizar os empreendimentos a qualquer custo nos casos expostos anteriormente. No perímetro da Chácara das Jaboticabeiras, a delimitada área I que possui dois empreendimentos, o já construído e o projeto que não foi aprovado, possuem cada um mais de 70m de altura. Se a Resolução votada for aprovada, seria permitido apenas edifícios de 50m, ou seja, uma perda de 20m, cerca de 6 pavimentos⁴³ seriam perdidos. Enquanto que no caso na Bela Vista, ainda que a área envoltória a bem tombado não estipule um gabarito de altura, fica claro como o primeiro projeto localizado na Rua Almirante Marques Leão, que atendeu diversos comunique-se do DPH, não houve grande mudança na sua altura (apenas cerca de 10m da torre mais alta), já que independente do que foi solicitado, os responsáveis pelo projeto jamais aceitariam construir menos área do que o máximo permitido, e para tornar o projeto mais baixo a área teria de ser distribuída na ‘largura’ do prédio, tornando-o mais largo. Porém isto também não seria possível pois ele também deve atender recuos laterais e de fundo, que o colocaria mais próximo dos bens tombados e provavelmente seria pouco otimizado em relação à circulação no miolo do pavimento, além de estar localizado em uma topografia bastante inclinada.

⁴¹ Isto porque áreas como a fachada ativa, uso não residencial, uso comum, estacionamento, fruição pública e áreas técnicas não são computáveis no cálculo final.

⁴² Para o resultado igual a 9, foi feito um projeto genérico e calculado como C.A. ‘efetivo’= total construído/área do terreno (SANTOS, 2021). Aplicando esta conta no empreendimento da Rua Rocha, considerando dados da ART do projeto e do levantamento planialtimétrico, temos $21.192,18 / 2.380,97 = 8,9$. Enquanto o da Almirante Marques Leão, levando em consideração o primeiro relatório do empreendimento, ficaria $17.924,73 / 2.534,19 = 7$. O empreendimento construído na Vila Mariana dentro do perímetro da Chácara das Jaboticabeiras seria $20.433,28 / 2.405,80 = 8,49$.

⁴³ Se considerando um pavimento de aproximadamente 3m de pé-direito. Além disso, importante ressaltar que quanto mais alto a localização da unidade, mais ela é valorizada economicamente.



Figuras 44 e 45. Projeto do pavimento tipo e corte esquemático que ilustram a edificação no terreno, assim como os recuos laterais e corte passando pelas ruas Dr. Seng e Almirante Marques leão, evidenciando a diferença de nível⁴⁴. Fonte: Corrientes Empreendimentos Imobiliários LTDA, 2020.

No projeto da Bela Vista também é perceptível outra tendência do mercado, as unidades menores chamadas de *studios*. São unidades menores compostos em sua maioria por um dormitório (que pode ser integrado a sala, tornando-o menor ainda) que reflete o perfil familiar das camadas mais jovens, sendo pouco eficazes ao se pensar que seriam destinadas às famílias da periferia que migrariam para o centro. Eles podem ser vistos não só como uma forma de criar mais unidades para lucro como também reflexo do instrumento da Cota Parte Máxima, que define o número mínimo de unidades para garantir o adensamento. Estes tipos de empreendimentos são mais comuns em bairros que refletem uma ocupação mais

⁴⁴ Vale a pena ressaltar que está não é a última versão do projeto, porém as diferenças com a última versão são mínimas.

jovem de média-alta renda. Alguns exemplos são Pinheiros, Vila Mariana, Moema, Vila Madalena, entre outros.

Pinheiros é disparado o líder em lançamentos, sendo o bairro chamado até de um grande “canteiro de obras” com “labirinto de tapumes” (BERTOLOTTO, 2022). A Emissão de alvarás de demolições, que pode ser vista como um bom termômetro do intenso processo de verticalização, demonstra isso. Em 2021 foram emitidos 133 alvarás, 22% do total emitidos no ano, já em 2020 foram emitidos 382, mais que o dobro do ano seguinte, representando 28% do total de 1.363 do respectivo ano. Se olharmos os números acumulados de 2015 a 2021, nos sete anos, 18% foram de alvarás para a subprefeitura de Pinheiros, e 17% para a subprefeitura da Vila Mariana. (MOURA, 2022)

Além disso, estas habitações raramente são enquadradas como Habitação de Interesse Social (HIS), sendo mais usualmente enquadradas como Habitação de Mercado popular (HMP), ou simplesmente voltadas para segmentos mais altos da sociedade. Esta questão já foi apontada pelos coletivos de moradores ao analisar os empreendimentos na Vila Mariana e Bela Vista. Analisando os números, apenas 38% dos empreendimentos localizados em ZEUs são HIS no período de 2014 a 2018. (ANGIOLILLO, FIORATTI, 2021). Porém é realidade que a localização dos bairros e o entorno direcionam a produção para as camadas mais altas da sociedade.

Observado estas problemáticas, fica claro que o planejamento da cidade por si só apresenta problemas e que precisa ser repensado. Frente a isto, temas como a preservação acabando ficando em segundo plano, ainda que ele seja citado no PDE, como pontuou a conselheira do IAB Eneida de Almeida nas reuniões do conselho:

“o artigo 21º dispõe entre seus objetivos “proteger o patrimônio cultural, ambiental e urbano, a paisagem urbana e as características locais consideradas relevantes”; o artigo 23º dispõe sobre a exigência de “compatibilizar o adensamento com o respeito às características ambientais, geológico-geotécnicas e os bens e áreas de valor histórico, cultural, paisagístico e religioso” (ALMEIDA, 2021)

Apesar do trecho ser claro em relação a observação das condicionantes locais, fica evidente como o conteúdo do PDE pode ser interpretado e manipulado para favorecer qualquer um dos lados da discussão. Afinal de contas o coletivo vê a área como predominantemente horizontal de casas de sobrados, enquanto que as construtoras veem a verticalização do entorno, uma área heterogênea e descaracterizada historicamente, além da proximidade com as principais vias de transporte coletivo. Portanto o próprio PDE falha em estabelecer regras claras e explícitas tanto para a preservação como para o adensamento proposto, criando discursos ambíguos, ao invés de complementares.

Soma-se a isto o fato das ZEPECs, única zona destinada a preservação, apresentar falhas tanto na sua concepção, já que no período de sua discussão

inúmeras áreas e bens foram deixadas de fora, inclusive o perímetro da Chácara das Jaboticabeiras, que entendeu-se que prevaleceria o interesse de adensamento. Além de que as ZEPECs ignoram as áreas envoltórias a bens tombados, sobrepondo ZEUs em locais onde deve ser aplicados restrições ocupacionais, sobrepondo interesses de baixa ocupação com os de alta ocupação, e fica claro qual destes é abraçado pelo mercado. Dentre as possibilidades que restam ao órgão de preservação é o pedido de revisão de projeto chamado de comunique-se, porém ele não possui força para, por exemplo, diminuir a área permitida que está discriminada no zoneamento pelo C.A., apenas solicitar ajustes que tornem o empreendimento menos danoso ao entorno.

O principal instrumento de preservação aplicado na cidade continua sendo o tombamento. Ao ser publicada a Resolução de Tombamento, ela se sobrepõe às atuais leis vigentes e torna o bem imóvel ou área sujeito a mais cuidados e restrições. Assim como foi observado no processo da Vila Mariana, muitos moradores se colocam contra o tombamento, principalmente pelas futuras restrições em seus imóveis ou qualquer reforma ser obrigada a passar por análise no conselho, que pode não ser tão rápida. Além disso, pode também desvalorizar o imóvel em caso de venda, justamente pelas limitações. Um dos poucos instrumentos compensatórios para o proprietário destes bens é a chamada Transferência do Direito de Construir (TDC), em que o proprietário de bem tombado é capaz de ceder a área excedente que não é construída para outro imóvel e adquirir uma compensação financeira para tal.⁴⁵ Ainda assim, alguns dos problemas elencados anteriormente não são resolvidos apenas pelo TDC. Portanto cabe ao órgão repensar em formas de valorizar o bem tombado para o proprietário sem torna-lo um ônus.

“O DPH, ao longo de sua existência, utilizou o tombamento como principal instrumento, desvinculou-se de planos urbanos utilizando apenas a definição de gabaritos como principal instrumento de valorização, e ainda não avançou nem na captação de recursos, nem no estímulo aos proprietários para a recuperação do seu patrimônio. Quais são os instrumentos de captação de recursos e valorização que poderiam ser aliados à política atual de preservação do patrimônio cultural?” (SOMEKH, 2016)

Vale a pena ressaltar que os dois terrenos da Bela Vista foram notificados pela Municipalidade para que cumprissem sua função social⁴⁶. E este é um dos principais argumentos daqueles que defendem o desenvolvimento de áreas tombadas. São recorrentes as falas de que se pretende ‘congelar’ o bairro, que ele deve seguir as transformações decorrentes do resto da cidade, que o patrimônio

⁴⁵ O presente trabalho não irá se aprofundar na questão do TDC, para mais informações consultar: PERETTO, Flavia. Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. 2020.

⁴⁶ Algo já citado pelas Normas de Quito.

deve ser algo “dinâmico e mutável” (PAIVA, 2015), por isso não deve ser tratado como algo estático. Porém, o problema é quando tratamos a situação apenas pelos dois lados mais extremos: ou o terreno permanece ocioso e abandonado, ou ele deve receber um empreendimento de escala incompatível com seu entorno de bens tombados, não sendo possível um meio termo entre os dois. E mesmo que se cogite uma solução mediana, ela seria realizada por pura e simples boa vontade do mercado, que aceitaria tranquilamente construir menos do que o máximo permitido, deixando de lucrar?

A atuação de grupos organizados da sociedade e o Conpresp

Os casos elencados demonstram a mobilização ativa de grupos da sociedade, sejam associações, coletivos, grupos e vizinhos e moradores, instituições e etc. em defender o patrimônio histórico e cultural. Este movimento é legítimo e amparado seja pela constituição, por leis ou por manifestações e cartas patrimoniais de eventos e organizações internacionais. Como a Constituição Brasileira de 1988:

“Art. 216. [...]”

§ 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.” (BRASIL, 1988)

O Estatuto da Cidade de 2001:

“Art. 2º diretrizes gerais que destacamos:

[...] II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; III – cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social;” (BRASIL, 2001)

E a Declaração de Amsterdã de 1975:

“Mas a conservação do patrimônio arquitetônico não deve ser tarefa dos especialistas. O apoio da opinião pública é essencial. A população deve, baseada em informações objetivas e completas, participar realmente, desde a elaboração dos inventários até a tomada de decisões. [...]”
A conservação integrada conclama à responsabilidade dos poderes locais e apela para a participação dos cidadãos. (DECLARAÇÃO DE AMSTERDÃ, 1975)

Assim, é possível entender que a população tem uma grande importância na participação tanto do planejamento da cidade como da preservação do patrimônio. Ela pode estar representada por políticos e funcionários públicos ou ser diretamente organizada e ter uma participação mais direta nestes processos, como ocorreu nestes casos.

Fato é que a sociedade sempre se organizou para reivindicar direitos ou para que a lei fosse cumprida, porém atualmente é possível observar que, no meio urbano, as reivindicações tem tomados outros contornos, como a solicitação direta de tombamento de algumas áreas para frear a verticalização e destruição de tecidos e relações sociais presentes em um bairro.

Não é possível delimitar quando este movimento se iniciou, porém há registros de movimentos muito semelhantes aos atuais há 10 anos atrás, em 2012. Na ocasião, moradores da Vila Madalena tentaram entrar com pedido de tombamento da área para conter a verticalização causada pelas empreiteiras que ameaçavam as casas e o estilo de vida presentes. Em uma entrevista, uma ex-conselheira do Condephaat que não quis se identificar disse que nunca tinha visto o tombamento ser concedido para impedir a construção de prédios. Na época o arquiteto e urbanista Nabil Bonduki, já relator do Plano Diretor, concorda dizendo que não achava aquela “a melhor solução do ponto de vista urbanístico” (GUTIERRE, TAU, 2012).

Hoje pode-se dizer que a situação mudou, já que vemos casos como este aumentarem na cidade, só que agora o argumento é mais aceito⁴⁷. Ao observar os principais motivos para o tombamento da Chácara das Jaboticabeiras, é recorrente a percepção de serem contra a verticalização e o que ela representa, sendo algumas delas:

- a) as diversas e insistentes propostas de construtoras para compra dos imóveis, que inclusive corroem as relações entre vizinhos, quando o negócio só pode ser viabilizado com a ciência de vários proprietários para a compra de terrenos adjacentes;
- b) a gentrificação⁴⁸ do local pelo adensamento de um público com maior poder aquisitivo;

⁴⁷ O próprio Nabil Bonduki se posicionou a favor do tombamento da Chácara das Jaboticabeiras, afirmando que devemos adensar áreas com cuidado ao observar os interesses da preservação. Ainda que se entenda que os dois bairros são casos distintos, percebe-se que hoje o argumento de tomar para conter a destruição seria mais aceita por especialistas e técnicos do que há dez anos atrás.

⁴⁸ Entende-se por gentrificação a valorização de um local após determinado acontecimento.

- c) contra empreendimentos que prejudicam o meio ambiente, como subsolos profundos em áreas próximas a nascentes e cursos d'água, ou a supressão de vegetação arbórea dos terrenos;
- d) o entendimento de que em áreas estritamente residenciais de casas haverá uma sobrecarga nas concessionárias de distribuição de água e energia e de coleta de esgoto e resíduos, além de impactos no trânsito em vias pequenas de baixo fluxo;
- e) contra o sombreamento das torres para casas e vegetações, prejudicando a paisagem e a ambiência do espaço;
- f) o incômodo causado pelas obras das construções, como o ruído, a sujeira, o fechamento de vias e calçadas, o entulho gerado;
- g) a destruição de símbolos e bens com grande valor afetivo e simbólico;
- h) a ruptura no modo de viver entre seus moradores e ocupantes, que terão de se adaptar a novas formas de se relacionar.

Para alguns estes argumentos podem ser considerados pessoais demais e enquadrados no que chamam de NIMBY⁴⁹, ou seja, uma atitude individualista e tentativa de manter privilégios frente a outros. Por exemplo, em muitos casos cabe a órgãos técnicos a decisão se determinada obra é prejudicial do ponto de vista do meio ambiente ou da incapacidade de atendimento das concessionárias, e ainda assim o coletivo de moradores se coloca a frente das deliberações técnicas. Outros argumentos podem parecer subjetivos demais para serem levados em consideração. Por isso percebe-se que é muito difícil entender se de fato é uma manutenção de um privilégio ou uma reivindicação legítima levar em conta estes argumentos antes da construção de uma nova edificação. Ainda assim, esta terminologia deve ser evitada já que na maioria dos casos é usada para deslegitimar toda e qualquer ação popular acerca do ambiente urbano, não contribuindo para o debate e sendo manipulado para a defesa única e exclusivamente das construtoras. (OKSMAN, 2021)⁵⁰

Assim surge o interesse destes coletivos em buscar uma forma mais permanente de garantir a manutenção deste espaço e a preservação do cenário pelo tombamento. O instrumento forte o suficiente para se colocar a frente da legislação urbanística e, como foi mostrado, legítimo e reconhecido pela constituição. Assim, cada vez mais os grupos organizados da sociedade têm recorrido ao instrumento e aos órgãos competentes. Alguns exemplos relevantes são: a própria Chácara das Jaboatocabeiras defendido pelo coletivo de mesmo nome; o coletivo Salve Saracura e sua atuação na Bela Vista, tanto na área da gruta, nas imediações e nas obras das futuras estações da linha laranja do metrô;

⁴⁹ Ver definição sucinta na página 64.

⁵⁰ Em conversa com o autor.

a Associação Escada Viva, que defende o tombamento da popularmente chamada Escadaria das Bailarinas, ‘vítima’ das construtoras que demoliram todas as casas ali presentes com exceção de uma, no bairro de Pinheiros, onde também atua o chamado Pró-Pinheiros; a Comunidade do Morro do Querosene, que defende a construção do Parque da Fonte a pelo menos 10 anos em área já tombada no Butantã; entre muitos outros casos semelhantes que não ganham devida atenção da mídia.⁵¹

Importante ressaltar que muitos dos argumentos que solicitam o tombamento são subsidiados por dados técnicos, informações históricas que remetem a formação da cidade ou eventos relevantes e aspectos culturais do local, por exemplo, entretanto não há dúvidas de que grande parte destas solicitações vêm do risco iminente de destruição dos espaços e edificações para dar lugar a prédios considerados pouco dignos pela causa.

A deliberação, então, fica a cargo do Conpresp, que recebe a documentação e as solicitações, que munido de estudos do DPH, debatem o assunto nas reuniões do Conselho, junto de falas dos conselheiros e todos os interessados, moradores da região, empresas privadas, arquitetos e urbanistas, entre outros. O caso é que o DPH, justamente criado para dar subsídios técnicos para as deliberações do conselho, tem recentemente recebido muitas críticas por decisões e pareceres considerados favoráveis aos interesses imobiliários. A renovação do corpo técnico do Conpresp nos últimos anos, que incluiu conselheiros aparentemente pouco engajados⁵² no tema também são alguns motivos para questionar os resultados obtidos. Atualmente, são apenas alguns processos que geram engajamento de todos os conselheiros, com várias propostas e pareceres diversos. Na maioria dos casos, seja pela indiferença dos conselheiros ou pela falta de preparo, a maioria acaba sendo um voto seguindo o que o relator ou o DPH decidiu anteriormente. Portanto o debate é enfraquecido, tornando o conselho condicionado a meras deliberações do DPH.

Além disso, o conselho é justamente composto por diversas instituições para que haja diferentes pontos de vista sobre o mesmo tema. Os conselheiros da OAB podem opinar do ponto de vista jurídico, o CREA sobre problemas estruturais, e etc. Assim, se a discussão se pauta apenas pelas questões levantadas pelo DPH gera um enfraquecimento do conselho como um todo, que pode vir a tomar decisões precipitadas, como foi no caso da Bela Vista.

⁵¹ Claramente a localização do bairro e seu público de usuários está diretamente relacionada a repercussão gerada.

⁵² Na época o presidente do conselho João Cury Neto assumiu com suspeitas de improbidade administrativa durante seu mandato de prefeito de Botucatu, além de sua maior experiência na área da educação. Hoje, Orlando Paixão é o presidente do DPH, um advogado e empreendedor que ministra cursos motivacionais, indicado pela Secretária da Cultura Aline Torres.

Este problema já era apontado por Tonasso ao observar a composição atual do Conpresp. Não estão representadas classes como de acadêmicos, historiadores, arqueólogos e, principalmente, ambientalistas. Os dois processos e muitos outros são subsidiados por argumentos que visam a preservação do meio ambiente, trazendo à tona principalmente a área da gruta, condição geomorfológica muito sensível a edificações de grande porte, fundações profundas ou subsolos. Além disso a preservação dos cursos d'água canalizados, as nascentes próximas, a vegetação arbórea, a necessidade de permeabilidade dos terrenos, faz-se necessário a presença de especialistas no assunto para que a discussão seja aprofundada. Atualmente a emissão dos documentos de licenciamento ambiental na esfera municipal cabem a SMVMA. Ela foi chamada a se pronunciar (produzindo um parecer) no caso da Vila Mariana, porém não se manifestou. Já no caso da Rua Almirante Marques Leão ela já havia emitido um documento atestando que a área não era protegida, dando aval a construção, e no empreendimento da Rua Rocha, ao questionar a compensação ambiental, o conselheiro do DPH Marco Winther reconheceu que este julgamento não era da competência do conselho. Portanto, é importante considerar que cada vez mais será recorrente a pauta ambiental no conselho e que sua composição organizacional deve ser compatível com as demandas presentes.⁵³

A falta de credibilidade do órgão frente os coletivos interessados e deliberações pouco insatisfatórias fizeram surgir ainda um último recurso a ser evocado: o Ministério Público.

Segundo a Lei Complementar N° 40, de 1981:

“Art. 3º - São funções institucionais do Ministério Público:
I - velar pela observância da Constituição e das leis, e promover-lhes a execução;
II - promover a ação penal pública;
III - promover a ação civil pública, nos termos da lei.” (BRASIL, 1981)

Ou seja, cabe ao órgão a observância da Constituição e representar a sociedade judicialmente⁵⁴. Nos três casos, ele foi acionado para que se fiscalizasse a atuação do Conpresp frente aos interesses da sociedade. Na Chácara das Jaboticabeiras, ele foi notificado pelo próprio coletivo, chegou a emitir seu próprio parecer a respeito das deliberações e das propostas de tombamento que se desenhavam em outubro de 2021, e o caso ainda segue na justiça. Na Bela Vista, não se sabe se foi acionado pelo coletivo Salve Saracura ou

⁵³ O próprio DPH recorre a argumentos da Declaração de Estocolmo de 1972 para a defesa do meio ambiente e de recursos naturais que amparam o pedido de tombamento. Mas, cabe ressaltar que quando são exigidas informações mais técnicas, elas ficam a cargo da SMVMA.

⁵⁴ Neste trabalho, não procura se aprofundar nas questões jurídicas envolvidas nos processos citados.

por outra associação, mas o Ministério Público instaurou uma ação civil pública em 16 de dezembro de 2021, publicando uma liminar suspendendo as autorizações emitidas e paralisando as obras até o julgamento final da ação, alegando “uma apreciação equivocada da realidade”. Além disso o MPSP também é acionado para averiguar irregularidades na etapa de licenciamento ambiental sobre autorizações concedidas às construtoras, ainda que não haja o interesse pela preservação do patrimônio, e sim pelo ambiental.⁵⁵

Na maioria das vezes elas estão ligadas ao cumprimento da Lei nº 12.651, de 2012, chamado de Código Ambiental, que estabelece que construções novas estejam a uma distância mínima de 50 metros de nascentes e de 30 metros para cursos d’água.

g1

SÃO PAULO

Justiça proíbe construção de empreendimento imobiliário ao lado da Praça das Nascentes, na Pompeia, Zona Oeste de SP

Em decisão liminar, o juiz Luis Eduardo Grisolia acolheu argumentos do Ministério Público e entendeu que prédio de 22 andares da construtora Exto Terra seria erguido em Área de Preservação Permanente (APP), a menos de 50 metros de 4 nascentes. Construtora diz que fez estudos técnicos e perfurações, não constatando nascentes no terreno. Empresa vai recorrer.

Por Rodrigo Rodrigues, G1 SP — São Paulo
05/08/2021 18h23 · Atualizado há 11 meses



g1

SÃO PAULO

Justiça de SP manda parar construção de prédio em área próxima a nascente de rio

Juíza de primeira instância determinou paralisação de empreendimento imobiliário na Vila Mariana, Zona Sul de SP, mas, na segunda instância, a liminar foi suspensa, e as obras, retomadas.

Por Giba Bergamim, TV Globo e g1 SP — São Paulo
30/05/2022 06h00 · Atualizado há um mês



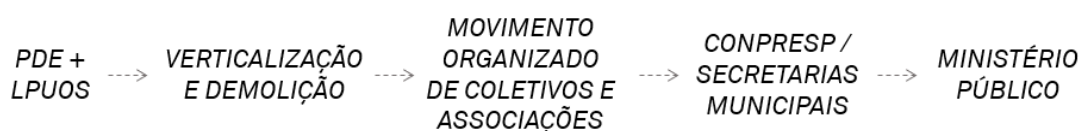
Figuras 46 e 47. Notícias de empreendimentos barrados pelo Ministério Público por denúncias de coletivos de moradores por irregularidades no licenciamento ambiental. A primeira na Pompeia, a segunda na Vila Mariana. Fonte: g1, 2022.

Portanto se por um lado podemos considerar a atuação destes grupos como a defesa de um privilégio ao pedir o tombamento de áreas para que não ocorra verticalização, por outro podemos entender que sua participação tem sido

⁵⁵ Aqui usado no sentido de vegetação, áreas verdes.

importante para denunciar uma série de obras irregulares junto dos órgãos fiscalizadores, que encontram subsídios na denúncia.

Este fenômeno, na escala urbana, pode ser classificado como uma *judicialização do processo*. Quando o principal instrumento de planejamento da cidade gera ambiguidades, como o PDE e o Zoneamento, ocorrem a aprovação de empreendimentos que podem causar danos ao meio ambiente e ao entorno com o aval das secretarias competentes, as discussões nos órgãos de preservação não chegam a um consenso que seja de contento a ambos os lados no que tange o bem público, resta que a denúncia seja oficializada por um processo judicial, geralmente uma ação civil pública. O problema é que ele, na grande parte das vezes, deixa o interesse público de lado para se tornar uma briga entre dois lados obstinados a vencer. Portanto, o que seria um debate no Conpresp, acaba se tornando um embate no tribunal.



Figuras 48. Fluxograma dos processos observados no trabalho. Fonte: Elaborado pelo autor, 2022.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como foi abordado ao longo deste trabalho, a importância da preservação do patrimônio, seja ele histórico, cultural, artístico, urbano, ambiental, arqueológico ou arquitetônico, entre tantas outras variações dele, deve ser um plano de todos, um conjunto entre sociedade, empresas privadas e poder público. As primeiras tentativas de preservação por meio de políticas urbanas são anunciadas desde os anos 60 em eventos internacionais. No Brasil, sofreram uma série de modificações até os dias atuais, porém o atual momento que vivemos, com o mercado imobiliário fortalecido e voraz, mostram que estas políticas não são suficientes, até pelo contrário, incentivam e alimentam este comportamento.

Os empreendimentos que são justificados pelo argumento do desenvolvimento econômico e função social são objetos de contestações não só em termos projetuais, mas principalmente pela aplicação deturpada e injustificada do adensamento em benefício de camadas mais baixas, que não é observada na prática. As unidades não são acessíveis para estas e, ao mesmo tempo, alguns números mostram que o adensamento nestes bairros é ainda muito baixo, mesmo depois de um processo de verticalização, em comparação com bairros mais periféricos⁵⁶.

Do outro lado da balança se encontra hoje o patrimônio sob iminente risco de destruição. E se sua preservação é em grande parte reduzida ao tombamento, já que a legislação urbana pouco faz para sua proteção, cabe recorrer a ele para a proteção de áreas com seu valor reconhecido. Cabe ressaltar que o número de imóveis tombado é considerado baixo em São Paulo⁵⁷, evidenciando que seu tratamento ainda é muito utilizado sob o regime de exceção na cidade. Ainda mais, ele sozinho não garante que o ocupante do imóvel ou do espaço efetivamente preserve o ambiente com benefícios diretos⁵⁸, tornando a preservação um obstáculo para muitos proprietários.

Ainda assim muitos deles se articulam em grupos organizados de moradores lutando para preservar este espaço, sua atuação abre margem para questionar de quão legítima é sua motivação.

Quando o processo é recebido no Conpresp, passa por um longo período de debates técnicos e produção de estudos para embasar a decisão final, e assim como todo campo do conhecimento, possui diversas interpretações e sempre

⁵⁶ Com exceção dos bairros da subprefeitura da Sé, o bairro com maior densidade demográfica é Cidade Ademar, com 22,223 hab/km² seguido de Sapopemba, com 21,076 hab/km². Em contrapartida a Barra Funda apresenta 2,568 hab/km², um dos mais baixos, principalmente considerando sua localização central. (INFOCIDADE, 2022)

⁵⁷ Como foi citado anteriormente.

⁵⁸ Em alguns países como a França há uma série de incentivos de deduções fiscais para a preservação do bem. (SERÁPICOS, 2021)

deve estar disposto a ponderar todos os lados, ouvindo seus principais argumentos.

Assim como o Conpresp se desenvolveu e mudou muito ao longo dos anos, cabe pensar se não seria o caso hoje de agregar mais áreas do conhecimento a sua composição (sendo necessários investimentos públicos para tal), até como uma forma de torná-lo mais assertivo em tópicos específicos e aumento sua produtividade e agilidade no atendimento nos pedidos. Esta discussão por sua natureza é demorada, mas se intensifica seja pela atuação dos conselheiros, seja pela alta demanda e sobrecarga do baixo corpo técnico, seja pela crescente desvalorização do órgão. O que pode acarretar em perdas durante as deliberações.

Assim, quando é votada uma decisão, também é direito dos moradores contestarem estas decisões, sejam elas de forma mais direta, como um recurso, ou pelo Ministério Público, o que só acirra mais a tensão, desgasta o órgão de preservação que não tem sua integridade reconhecida e tarda mais ainda a decisão final.

Importante lembrar que todo o processo de preservação e tombamento, além de todas as políticas urbanas praticadas pelos municípios, estados e federação tem como objetivo o bem e interesse público e coletivo, aquele que beneficia a maior parte da população acima de interesses individuais.

Este trabalho buscou lançar luz sobre este processo por meio de dois casos muito representativos: o da Chácara das Jaboticabeiras e de dois empreendimentos na Bela Vista, que, apesar das muitas semelhanças e diferenças, acabaram unidos com o mesmo fim, ou melhor, aguardando um fim.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Camila. *Nos órgãos do patrimônio em SP, a ordem é “liberar geral”*. Exame. 2017. Disponível em: <<https://exame.com/brasil/nos-orgaos-do-patrimonio-em-sp-a-ordem-e-liberar-geral/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

ALTINO, Lucas. *Palácio Gustavo Capanema: possível venda da joia modernista no Rio é alvo de protestos de arquitetos e urbanistas*. O Globo. 2021. Disponível em: <<https://oglobo.globo.com/rio/palacio-gustavo-capanema-possivel-venda-da-joia-modernista-no-rio-alvo-de-protestos-de-arquitetos-urbanistas-25156645>>. Acesso em 1 jul. 2022.

ANGIOLILLO, Francesca; FIORATTI, Gustavo. *Verticalização nos eixos de transporte privilegiou classes mais altas*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/06/verticalizacao-nos-eixos-de-transporte-privilegiou-classes-mais-altas.shtml>> Acesso em 1 jul. 2022.

ANGIOLILLO, Francesca. *Decisão sobre tombamento da Chácara das Jaboticabeiras, em SP, é adiada de novo*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/10/conselho-volta-a-adiar-decisao-sobre-tombamento-de-parte-da-vila-mariana-sp.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

_____. *Moradores se mobilizam contra demolição de vila dos anos 1930*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/04/moradores-se-mobilizam-contrademolicao-de-vila-dos-anos-1930.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

ARTIGAS, J. Vilanova. *Duas residências*. Revista Acrópole. Ano XXXI. Nº 368. p. 13-21. dez. 1969. Disponível em: <<http://www.acropole.fau.usp.br/edicao/368/15>>. Acesso em 1 jul. 2022.

BARTALINI, Vladimir. *Os córregos ocultos e a rede de espaços públicos urbanos*. PosFAUUSP, (16), 82-96. Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v0i16p82-96>>. Acesso em 07 set. 2021

BERGAMIM, Giba. *Justiça de SP manda parar construção de prédio em área próxima a nascente de rio*. g1. 2022. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/05/30/justica-de-sp-manda-parar-construcao-de-predio-em-area-proxima-a-nascente-de-rio.ghtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

BERGAMO, Monica. *Moradores do morro do Querosene, em SP, protestam contra prédio de 19 andares na região*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/colunas/monicabergamo/2022/04/moradores->

do-morro-do-querosene-em-sp-protestam-contrapredio-de-19-andares-na-regiao.shtml> Acesso em 1 jul. 2022.

BONDUKI, Nabil. *Proteger vilas, como a Chácara das Jabuticabeiras, também é um dos objetivos do Plano Diretor de SP*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/colunas/nabil-bonduki/2021/10/proteger-vilas-como-a-chacara-de-jabuticabeiras-tambem-e-um-objetivo-do-plano-diretor-de-sp.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

CAMPIOTTO, Renata Cima; KÜHL, Beatriz Mugayar. *Patrimônio Urbano no Bairro da Lapa*. 2015. Trabalho final de Graduação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

CANAN, Henrique; GUERREIRO Isadora; STROHER, Laisa. *Compra bilionária de moradias em São Paulo: solução para o déficit habitacional ou para o setor imobiliário?*. Labcidade. 2022. Disponível em: <<http://www.labcidade.fau.usp.br/compra-bilionaria-de-moradias-em-sao-paulo-solucao-para-o-deficit-habitacional-ou-para-o-setor-imobiliario/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

CANTON, André Luiz. *Preservação contraditória no centro de São Paulo: degradação das Vilas Preservadas na Baixada do Glicério no contexto da renovação urbana (Operação Urbana Centro)*. 2007. Dissertação (mestrado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2007. Disponível em: <<https://teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-30012008-115211/pt-br.php>>. Acesso em 1 jul. 2022.

CARDOSO, THAIS LUPPI; Somekh, Nadia. *Patrimônio ambiental urbano e desenvolvimento local sustentável o caso do Bexiga, São Paulo*. 2020. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2020.

CHICONI, Lucas. *Entre direitos e conflitos do patrimônio cultural: O campo do patrimônio no centro da política urbana*. Vitruvius. 2022. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/22.259/8421>>. Acesso em 1 jul. 2022.

CASTRO, Cláudio André de. *Mercado Imobiliário: Patrimônio Duplamente Histórico*. Diário do Rio. 2015. Disponível em: <<https://diariodorio.com/patrimonio-duplamente-historico/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

DEGREAS, Helena. *É preciso ir à luta para proteger a história urbana; o mercado imobiliário não fará isso por você*. Jovem Pan, 2021. Disponível em: <<https://jovempan.com.br/opiniao-jovem-pan/comentaristas/helena->

degreas/e-preciso-ir-a-luta-para-proteger-a-historia-urbana-o-mercado-imobiliario-nao-fara-isso-por-voce.html>. Acesso em 1 jul. 2022.

_____. *O fim das minhas manhãs ensolaradas e as novas varandas-gourmet*. Jovem Pan, 2021. Disponível em: <<https://jovempan.com.br/opiniaio-jovem-pan/comentaristas/helena-degreas/o-fim-das-minhas-manhas-ensolaradas-e-as-novas-varandas-gourmet.html>>. Acesso em 1 jul. 2022.

DIB, Marcia Camasmie. *Produzindo o Ecletismo: estudo de um caso da avenida Paulista (1975-1985)*. 1987. Trabalho final de Graduação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

FIORATTI, Gustavo. *Verticalização e privatizações em SP disparam brigas dos 'não no meu quintal'*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2021/09/verticalizacao-e-privatizacoes-em-sp-disparam-brigas-dos-nao-no-meu-quintal.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

FREIRE, Quintino Gomes. *Dona do Cine Vaz Lobo diz que vai vendê-lo para um Shopping Center*. Diário do Rio. 2021. Disponível em: <<https://diariodorio.com/dona-do-cine-vaz-lobo-diz-que-vai-vende-lo-para-um-shopping-center/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

FUKS, Mario. *Conflitos ambientais no Rio de Janeiro: ação e debate nas arenas públicas*. Rio de Janeiro. Editora UFRJ, 2001.

G.LAB. *Retrofit: mercado faz uma releitura da arquitetura da cidade do Rio*. O Globo. 2021. Disponível em : <<https://oglobo.globo.com/morar-bem/retrofit-mercado-faz-uma-releitura-da-arquitetura-da-cidade-do-rio-25056971>>. Acesso em 1 jul. 2022.

INFOCIDADE. *Dados demográficos dos distritos pertencentes às Subprefeituras*. Prefeitura SP. 2022. Disponível em: <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/subprefeituras/dados_demograficos/index.php?p=12758>. Acesso em 1 jul. 2022.

JAFET, Basilio. *'Sim, no meu quintal'*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/opiniaio/2021/06/sim-no-meu-quintal.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

KÜHL, Beatriz Mugayar. (org) *Gustavo Giovannoni. Textos escolhidos*. 1 ed, 1ª reimpressão. Cotia: Ateliê Editorial, 2017.

MARCUCCI, Cintia. *6 patrimônios tombados e públicos para conhecer em SP*. uol. 2019. Disponível em: <<https://www.uol.com.br/urbantaste/noticias/redacao/2019/07/29/6-patrimonios-tombados-e-publicos-para-conhecer-em-sp.htm>>. Acesso em 1 jul. 2022.

MASAROLO, Pedro Domingos. *O bairro de Vila Mariana*. São Paulo. DPH. 1971

MENESES, Ulpiano Bezerra de. *A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance na preservação do patrimônio ambiental urbano*. In: MORI, Victor Hugo; SOUZA, Marize Campos de; BASTOS, Rossano; GALLO, Haroldo (Org.). *Patrimônio: atualizando o debate*. São Paulo: 9ªSR/IPHAN, 2006.

MENGUE, Priscila; RIBEIRO, Bruno. *Ex-secretário condenado por improbidade é novo presidente do conselho de patrimônio de SP*. Estadão. 2020. Disponível em: <<https://politica.estadao.com.br/noticias/geral,ex-secretario-condenado-por-improbidade-e-novo-presidente-do-conselho-de-patrimonio-de-sp,70003469093>>. Acesso em 1 jul. 2022.

MENGUE, Priscila. *Arquitetos criticam interferência em conselho municipal do patrimônio histórico de SP*. Estadão. 2020. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,arquitetos-criticam-interferencia-em-conselho-municipal-do-patrimonio-historico,70003458798>>. Acesso em 1 jul. 2022.

METRÔ de SP inicia construção em área tombada no Bixiga sem autorização do Conpresp. g1. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/06/17/metro-de-sp-inicia-construcao-em-area-tombada-no-bixiga-sem-autorizacao-do-conpresp.ghtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

MPSP. *Prédios irregulares no bairro paulistano da Bela Vista são barrados em ação de Promotoria*. 2021. Disponível em: <<https://mpsp.mp.br/web/guest/w/pr%C3%A9dios-irregulares-no-bairro-paulistano-da-bela-vista-s%C3%A3o-barrados-em-a%C3%A7%C3%A3o-de-promotoria>>. Acesso em 6 jul. 2022.

MOURA, Rafael. *Imóveis históricos competem com expansão de novos empreendimentos*. Estadão Imóveis. 2021. Disponível em: <<https://imoveis.estadao.com.br/noticias/imoveis-historicos-competem-com-expansao-de-novos-empreendimentos/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

Muniz, Claudia Andreoli. *Os cortiços no patrimônio: projetos, estratégias e limites nas práticas do Departamento do Patrimônio Histórico na Bela Vista, em São Paulo, nos anos 1980*. 2020. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

O Estado de S. Paulo. *Moradores pedem tombamento da Vila Madalena*. Encontra São Paulo. 2012. Disponível em: <<https://www.encontrasaopaulo.com.br/agenda/moradores-pedem-tombamento-da-vila-madalena/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

OKSMAN, Silvio. *Tombamneto: Panacéia?*. Vitruvius. 2012. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/minhacidade/12.140/4238>>. Acesso em 10 out. 2021.

PAULO, Paula Paiva. *Única a não vender casa em famosa escadaria de Pinheiros, arquiteta resiste no bairro líder em demolições em SP*. g1. 2022. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2022/04/12/unica-a-nao-vender-casa-em-famosa-escadaria-de-pinheiros-arquiteta-resiste-no-bairro-lider-em-demolicoes-em-sp.ghml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

PERETTO, Flávia. *Transferência do Direito de Construir em São Paulo: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir*. 2020. Dissertação (mestrado em Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

PETROSINO, Mauricio Miguel. *João Batista Vilanova Artigas - residências unifamiliares: a produção arquitetônica de 1937 a 1981*. 2009. Dissertação (mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

PRANDINI, Marjorie Nasser. *Patrimônio Industrial na Cidade de São Paulo: Companhia Antarctica Paulista*. 2015. Trabalho final de Graduação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

RODRIGUES, Artur. *Com boom em bairros ricos, prédios superam casas em área construída*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2019/09/com-boom-em-bairros-ricos-predios-superam-casas-em-area-construida.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

RODRIGUES, Kellen. *Irmãs Ana e Helena Petta: sororidade e parceria em 'Unidade Básica'*. marie claire. 2020. Disponível em: <<https://revistamarieclaire.globo.com/Cultura/noticia/2020/05/irmas-ana-petta-atriz-helena-petta-medica-sororidade-parceria-em-unidade-basica-sus-caco-ciocler-serie.html>>. Acesso em 21 abr. 2022.

RODRIGUES, Marly. *Imagens do Passado: A Instituição do Patrimônio em São Paulo 1969- 1987*. São Paulo, Imprensa Oficial do Estado, 2000.

RODRIGUES, Rodrigo. *Justiça proíbe construção de empreendimento imobiliário ao lado da Praça das Nascentes, na Pompeia, Zona Oeste de SP*. g1. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/08/05/justica-proibe-construcao-de-empreendimento-imobiliario-ao-lado-da-praca-das-nascentes-na-pompeia-zona-oeste-de-sp.ghml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

ROLNIK, Raquel et al. *A falácia da verticalização*. Folha de São Paulo, 2021. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/opiniao/2021/10/a-falacia-da-verticalizacao.shtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. *Preservação e restauro urbano: teoria e prática de intervenção em sítios industriais de interesse cultural*. 2009. Tese (Doutorado em História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

SALVE Saracura: *Mais de 50 entidades do bixiga se posicionam contra a construção de edifícios na Grotta do Bixiga*. Portal do Bixiga. 2021. Disponível em: <<http://www.portaldobixiga.com.br/salve-saracura-mais-de-50-entidades-do-bixiga-se-posicionam-contr-a-construcao-de-edificios-na-grotta-do-bexiga/>>. Acesso em 1 jul. 2022.

SAMBRANO, Pedro Zayas; CASTRO, Ana Claudia Veiga de. *Palacete Conde de Sarzedas em São Paulo: questões de preservação, história e valorização*. 2020. (Trabalho Final de Graduação) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

SANTIAGO, Tatiana. *Empreendimentos residenciais nos eixos de transporte público crescem quase 7 vezes em 5 anos na cidade de SP*. g1. 2021. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2021/07/27/empreendimentos-residenciais-nos-eixos-de-transporte-publico-crescem-quase-7-vezes-em-5-anos-na-cidade-de-sp.ghtml>>. Acesso em 1 jul. 2022.

SANTOS, Felipe Araújo; RUFINO, Maria Beatriz Cruz. *[CAPUT]: reflexos da legislação na produção imobiliária e forma urbana paulistana*. 2021. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

SCRIPILLITTI, Ana Carolina Nader. *Verticalização e tombamento no bairro do Bexiga: materialização em tensão*. 2017. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2017.

SERAPICOS, Raquel; KÜHL, Beatriz Mugayar. *Aqui morre um ____*. 2021. Trabalho final de Graduação – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2021.

Siqueira, L. S. (2019). *Tombamentos e demolições na Avenida Paulista na década de 1980*. *Revista CPC*, 14(28), 37-71. Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v14i28p37-71>>. Acesso em 1 jul. 2022.

SOMEKH, Nadia. SIMÕES JR. José Geraldo. org. *Bexiga em três tempos: patrimônio cultural e desenvolvimento sustentável*. São Paulo: Romano Guerra, 2020.

SOMEKH, Nadia. A construção da cidade, a urbanidade e o patrimônio ambiental urbano: o caso do Bexiga, São Paulo. *Revista CPC*, (22), 220-241. 2016. Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v0i22p220-241>>. Acesso em 1 jul. 2022.

_____. *A (Des)Verticalização de São Paulo e o Plano Diretor da Cidade*. PosFAUUSP, 1(2), 77-84. 1992. Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.2317-2762.v1i2p77-84>>. Acesso em 1 jul. 2022.

_____. *Trinta anos de urbanismo em São Paulo*. Vitruvius. 2012. Disponível em: <<https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.143/4324>>. Acesso em 1 jul. 2022.

TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. *Zonas de conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo (1975-2016)*. 2019. 245 p. Dissertação (mestrado em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

TOURINHO, A. de O.; RODRIGUES, M. *Patrimônio ambiental urbano: uma retomada*. *Revista CPC*, (22), p. 70-91. 2016 Disponível em: <<https://doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v0i22p70-91>>. Acesso em 1 jul. 2022.

YAZBEK, Priscila. *2015 é dramático para setor imobiliário; sorte do comprador*. Exame Invest. 2015. Disponível em: <<https://exame.com/invest/minhas-financas/2015-e-dramatico-para-setor-imobiliario-sorte-do-comprador-2/>>. Acesso em 8 jul. 2022.

YÁZIGI, Eduardo. O patrimônio ambiental urbano: uma conceituação ampliada e aperfeiçoada. *Revista Hospitalidade*. São Paulo, v. IX, n. 1, p. 22-51, junho 2012. Disponível em: <<https://www.rev Hosp.org/hospitalidade/article/view/471/499>>. Acesso em 1 jul. 2022.

Cartas Patrimoniais

CARTA DE ATENAS, out. 1931.

CARTA DE WASHINGTON, 1986.

DECLARAÇÃO DE AMSTERDÃ, out. 1975.

DECLARAÇÃO DE ESTOCOLMO, jun. 1972.

NORMAS DE QUITO, nov. dez. 1967.

Leis e Instrumentos normativos

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

Lei Complementar Nº 40, de 14 de dezembro de 1981.

Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, de 31 de julho de 2014.

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento, de 23 de março de 2016.

Resoluções de Tombamento e documentos do Conselho

CONDEPHAAT, Resolução 21/09/1972.

_____, Resolução SC 7/85.

CONPRESP. *Atas de Reunião*. Disponíveis em: <<https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/atas/index.php?p=1141>>

_____, Resolução 45/2018.

_____, Resolução 03/2019.

_____, Resolução 06/2018.

_____, Resolução 06/2004.

_____, Resolução 22/2002.

_____, Resolução 03/2022.

Documentos consultados no Processo 6025.2019/0008103-5 (Chácara das Jaboticabeiras)

Bueno, José; CAMPOS, Luiz de. *Apresentação Rios e Ruas*. 2016, SEI 017030759, Disponível em:

<https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18513481&infra_hash=a7e141545dff6ea21a517f151f00821>. Acesso em 26 mar. 2022.

CARVALHO, Maria Albertina Jorge. *RELATÓRIO*. SEI 017031348, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18514112&infra_hash=c71dcd34eeef84ca64157e9cec7e68fb>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 017031892, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18514710&infra_hash=8b98d46b2208f525>

f323c7b6fd66cabf>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 017457852, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18985536&infra_hash=e0785c3d24d14f627511a9da45825a7c>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 018292556, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=19903218&infra_hash=4f673eadc3953b49a148c049a58fcf45>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 017457912 Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18985599&infra_hash=d0d11c48ed8dc6f2a9833719774ddab8>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 017457952, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18985641&infra_hash=b64c7d70a8a6ff92b85ddc665f714945>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 017457987, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18985678&infra_hash=1faecd83974a95d85073a5f6ed81ef0e>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 018292686, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=19903358&infra_hash=5ccb250a453e960a5108dbeb8d2104d4>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 017031225, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=18513978&infra_hash=bcb5f7ec783210886f705c8657265a58>. Acesso em 26 mar. 2022.

DPH. *Apresentação*. 2021. SEI 055110250. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=59073514&infra_hash=6e4e61867126034787ee53e222a9ef84>. Acesso em 26 mar. 2022.

DPH. *Relatório*. 2019. SEI 022531014, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24539817&infra_hash=ff7d999e218029a0c37f5d4c785a4d4d>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022531258, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24540068&infra_hash=8d50dd0f336cc669e16ef02b8f129a91>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022531726, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24540570&infra_hash=ad1443fc685ee202bb1cc52cf8dacd9c>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022532644, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24541562&infra_hash=52a6e6ec5dd019bfe5056adae4359e0f>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022532900, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24541834&infra_hash=c5daf5647eea99a60eeec419e543e2e0>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022534863, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24543958&infra_hash=5b5caaa78e9814eb8d0156ece5ecf4d9>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022535040, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24544147&infra_hash=400b20f311f6fcc774267a1669d0810e>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022535272, Disponível em:

<https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24544404&infra_hash=c399466a9f6b8b9243eeb23c367eadcc>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022535512, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24544664&infra_hash=52fc5a4fb2de62be20ad7e5a34398279>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022535972, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24545146&infra_hash=d4891f7cd2aa6a5773b5090985acb41b>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022536264, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24545458&infra_hash=5be85ffb9232e0a047271f0546d80e77>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022536465, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24545670&infra_hash=2d4fb50fc2fcb577f6cfcf5a9315d5bc>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022536743, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24545965&infra_hash=290c513f9895ac9802e823e315d7aec0>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022537037, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24546289&infra_hash=19cbbc1fae020a1ccc0ebf920c6d903f>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022537195, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24546465&infra_hash=e9c8451b9ebf0606f92b9254abc11040>. Acesso em 26 mar. 2022; SEI 022537518, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24546810&infra_hash=2cac509bd56a8b2f50d5734159fd1065>. Acesso em 26 mar. 2022.

GALLO, Haroldo. *PARECER TÉCNICO*. 2019. SEI 022666903, Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=24686207&infra_hash=a8a0990c47221f3f20982f3e3ae5e72f>. Acesso em 26 mar. 2022.

MORAIS, Fernando Henrique Pereira de. *LAUDO TÉCNICO DE CARACTERIZAÇÃO DO CÓRREGO "GUARIBA"*. 2020. SEI 025735056. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=28013202&infra_hash=6719423d353982b56d5ed2f4789ced24>. Acesso em 26 mar. 2022.

SILVA, Flora Maria Nesi Tossi. *ACÓRDÃO*. 2022. SEI 063721004. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=181302&id_documento=68176936&infra_hash=a1160357607cd41bb2052b0fcde4fe38>. Acesso em 1 jul. 2022.

Documentos consultados no Processo 6025.2019/0026124-6 (empreendimento Rua Almirante Marques Leão)

CORRIENTES Empreendimentos Imobiliários Ltda. *Relatório – Apresentação do Projeto*. 2020. SEI 029633178. Disponível em:

<https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=32201446&infra_hash=52ffbfd1a5e51466db4ea196df4bce25>. Acesso em 13 abr. 2022.

_____. *Anexo 02 Relatório Secretaria do Meio Ambiente*. 2020. SEI 029633204. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=32201472&infra_hash=fd739129faf9b2303b4d69d3edca23a4>. Acesso em 13 abr. 2022.

_____. *Relatório – Apresentação do Projeto*. 2020. SEI 033730993. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=36570442&infra_hash=76c74c64ec5dd661b9c8659914673f8c>. Acesso em 13 abr. 2022.

_____. *Relatório – Apresentação do Projeto*. 2020. SEI 035385179. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=38330641&infra_hash=2d55f6c47cbc14bb38fd8983c5f878b4>. Acesso em 13 abr. 2022.

_____. *RELATÓRIO – Atendimento das diretrizes*. 2021. SEI 040837758. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=44112982&infra_hash=7ae033af07b6a0fb50fe410fe6aff62f>. Acesso em 13 abr. 2022.

_____. *MEMORIAL DAS ÁREAS LIVRES PERMEÁVEIS*. 2021. SEI 045635909. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=49118705&infra_hash=18ed551cd426f7a8808fe55a4dc7007e>. Acesso em 13 abr. 2022.

FUNARI, Rafael Hime. *Recurso Administrativo referente ao processo nº 6025.2019/0026124-6*. 2021. SEI 039284679. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=42489635&infra_hash=f65b3a1f5698ede190764411a1d8ea71>. Acesso em 13 abr. 2022.

GAGO, Francisco Ribeiro; MONTANDON, Marcella Martins; TERRA, Marcelo. *Manifestação – contrarrazões*. 2021. SEI 040356873. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=309604&id_documento=43607687&infra_hash=069f2b2038dba5b3c50c314ac012f9c6>. Acesso em 13 abr. 2022.

Documentos consultados no Processo 6025.2019/0024432-5 (empreendimento Rua Rocha)

FUNARI, Rafael Hime. *Recurso Administrativo referente ao processo nº 6025.2019/0024432-5*. 2021. SEI 039287163. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=299005&id_documento=42492292&infra_hash=1e84d4e19221904261e3aff6bee84706>. Acesso em 21 mai. 2022.

KATZ, Vânia Lewkowicz. *Parecer*. 2020. SEI 035628696. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=299005&id_documento=38589130&infra_hash=4e117f8c69a6c8f7a17a95bddb8df669>. Acesso em 21 mai. 2022.

SECRETARIA Municipal de Cultura. *Parecer SMC/AJ N° 039355983*. 2021. SEI 039355983. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=299005&id_documento=42562509&infra_hash=93d223eb52e475cd1afebb923ae3a278>. Acesso em 21 mai. 2022.

_____. *Parecer SMC/AJ N° 059626843*. 2022. SEI 059626843. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=299005&id_documento=63861482&infra_hash=09622a9d0a2761dc6e72644f0ac35739>. Acesso em 21 mai. 2022.

SENG Administradora de Bens Ltda. *CONTRARRAZÕES AO RECURSO ADMINISTRATIVO*. 2021. SEI 040268563. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=299005&id_documento=43514842&infra_hash=62463c968fd47f426091e76c9d481107>. Acesso em 21 mai. 2022.

SILVA, Francisco Adrião Neves da. *AVALIAÇÃO DE POTENCIAL ARQUEOLÓGICO NA REGIÃO DA “GROTA DO BEXIGA”, VALE DO Córrego SARACURA*. 2021. SEI 050322344. Disponível em: <https://sei.prefeitura.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=299005&id_documento=54005130&infra_hash=0042a6c118a39cad37e69d73a84999bb>. Acesso em 21 mai. 2022.

