



GALPÕES NO JAGUARÉ

intervenção na antiga
cooperativa agrícola

GALPÕES NO JAGUARÉ

intervenção na antiga
cooperativa agrícola

Giovanna Helena Benedetti de Albuquerque
orientação de **Flávia Brito do Nascimento**

Trabalho final de graduação (TFG)
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
(FAU USP)
2018

Projeto de uma escola técnica nos edifícios da Antiga
Cooperativa Agrícola de Cotia, patrimônio industrial tombado
no bairro do Jaguare, em São Paulo.

contato: giovanna.albuquerque@usp.br

Trabalho final de graduação (TFG) apresentado
à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da
Universidade de São Paulo (FAU USP).

GALPÕES NO JAGUARÉ

intervenção na antiga
cooperativa agrícola

Banca examinadora

Orientadora

Professora Doutora Flávia Brito do Nascimento

Convidados

Professora Doutora Maria Lúcia Bressan Pinheiro

Professor Doutor Antonio Carlos Barossi

Giovanna Helena Benedetti de Albuquerque

São Paulo, julho de 2018

agradecimentos

Meus sinceros agradecimentos

À Vera Albuquerque, por seu interesse desde o início deste trabalho, suas atenciosas correções e sua paciência para ler o texto – mais vezes do que eu mesma o fiz.

À minha orientadora Flávia Brito, por sua atenção constante durante todo o processo, seus atendimentos interessados e divertidos e por ter topado o desafio de orientar um projeto de arquitetura.

Aos meus amigos da FAU, principalmente o grupo PV, com quem realizei praticamente todos os trabalhos – crescendo, aprendendo, ensinando e amadurecendo comigo durante os anos de faculdade, e que, não obstante, foram também minha melhor companhia nos momentos de celebração e de ócio.

A todos os arquitetos e arquitetas do H+F e do FGMF, com quem trabalhei como estagiária nesses últimos anos de faculdade. Agradeço por toda habilidade de orientar e ensinar, todas as correções realizadas, pela paciência e pela confiança no meu trabalho.

Aos professores da banca, por aceitarem o convite de assistir e avaliar o resultado do meu empenho.

Por fim, agradeço à minha família, a todos meus amigos e àqueles que de qualquer maneira contribuíram tanto para a realização desse projeto, como para a minha formação como arquiteta e cidadã.

sumário

p. 9	introdução	4 uma nova proposta de uso
		p. 88 4.1 o programa
	1 o bairro do Jaguaré	p. 94 4.2 o projeto
p. 16	1.1 um bairro industrial planejado, anos 1930	p. 106 4.3 escola e biblioteca
p. 26	1.2 a Cooperativa Agrícola de Cotia e o bairro do Jaguaré	p. 120 4.4 auditório e cinema
p. 46	1.3 ocupação e urbanização dos anos 1960 até o presente	p. 126 4.5 oficinas e refeitório
		p. 134 4.6 biciletário e apoio
		p. 138 4.7 poupatempo
		p. 142 4.8 espaços livres
	2 patrimônio cultural industrial	p. 152 considerações finais
p. 52	2.1 aproveitamento de sítios históricos industriais	p. 154 bibliografia
p. 58	2.2 a luta pela preservação do patrimônio da Lapa	p. 158 iconografia
p. 63	2.3 zoneamento e tombamento da Cooperativa Agrícola de Cotia	
p. 68	2.4 situação atual e propostas existentes	
	3 análise urbana	
p. 76	3.1 o distrito	
p. 77	3.2 população	
p. 78	3.3 análise urbana	



introdução

Os galpões da Cooperativa Agrícola de Cotia, localizados no Jaguaré, fazem parte de um grande complexo, pertencente a uma das maiores cooperativas agrícolas que já atuaram em São Paulo e região. Esse conjunto de edifícios foi construído com a finalidade de armazenar a grande produção agrícola da Cooperativa Agrícola de Cotia, além de ser uma fábrica de rações e adubos. Os galpões que ali se encontram possuem uma arquitetura singular, que se destaca na paisagem por sua grandeza, suas aberturas e suas marquises.

O depósito da Cooperativa Agrícola de Cotia foi um dos primeiros edifícios a ocupar o então novo bairro industrial do Jaguaré, projetado em 1930. Em seu auge, os domínios da cooperativa se espalhavam por duas grandes glebas. Projetados por Takeo Kawai, o primeiro imigrante japonês a se formar em engenharia em São Paulo, o projeto tem uma relação importante com a história da

imigração japonesa no Estado.

Hoje, restam apenas alguns dos imóveis originalmente presentes no complexo. Deles, apenas três galpões estão em processo de tombamento. A escolha desses edifícios se deu nas audiências públicas durante a elaboração do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa, nas quais os imóveis foram indicados pela sociedade civil e enquadrados como ZEPEC. Apesar de todo o complexo ter sido indicado na lista das unidades urbanísticas a serem estudadas para tombamento, a Cooperativa foi tombada apenas parcialmente após análise do DPH.

As coberturas em arco e estrutura metálica astuta renderam o nível de preservação NP2 pelo CONPRESP - preservação das volumetrias, fachadas e da estrutura da cobertura. Muito além da estrutura dos galpões, os edifícios configuram um sistema interessante de cheios e vazios,

◀ [1]

Vista parcial da cooperativa a partir da Avenida Kenkiti Simomoto. À esquerda, edifício do moinho, à direita, arcos do armazém de rações e adubos.

e são acompanhados por um antigo edifício administrativo com características Bauhasianas. O patrimônio arquitetônico da Cooperativa evoca as origens industriais da Lapa, com trilhos de trem que adentravam seu território, levando e trazendo a produção agrícola através da Estrada de Ferro Sorocabana.

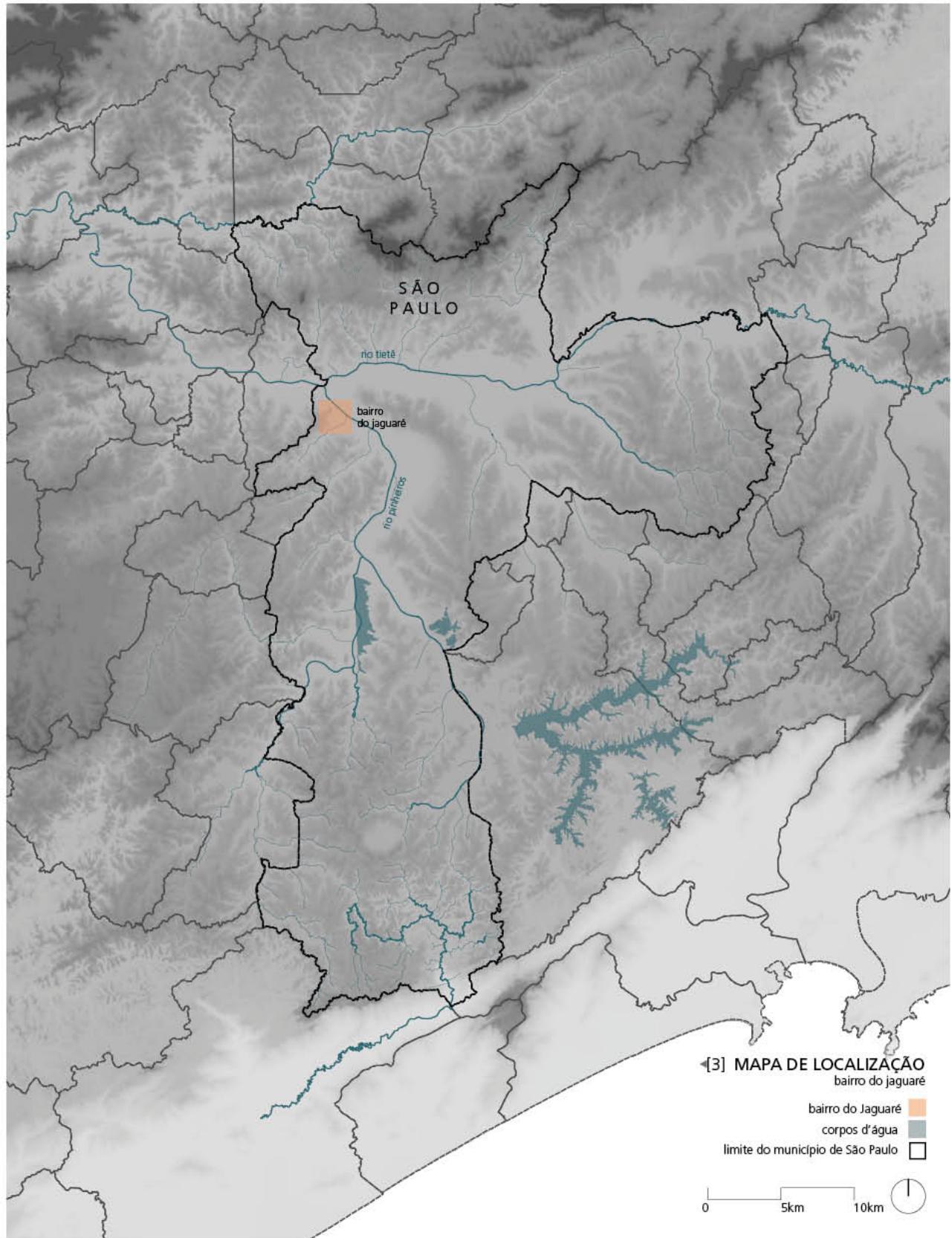
Assim, estudando o bairro do Jaguaré, o imóvel tombado, a história da Cooperativa, este trabalho busca propor um projeto capaz de reinserir um imóvel atualmente subutilizado e em estado de conservação crítico, na vida cotidiana da região. O projeto tem como objetivo oferecer usos, espaços públicos e paisagens de interesse para a cidade, permitindo que a população possa dele usufruir e assim preservá-lo: a melhor maneira de conservar um bem arquitetônico é através do uso e da importância para a população local.

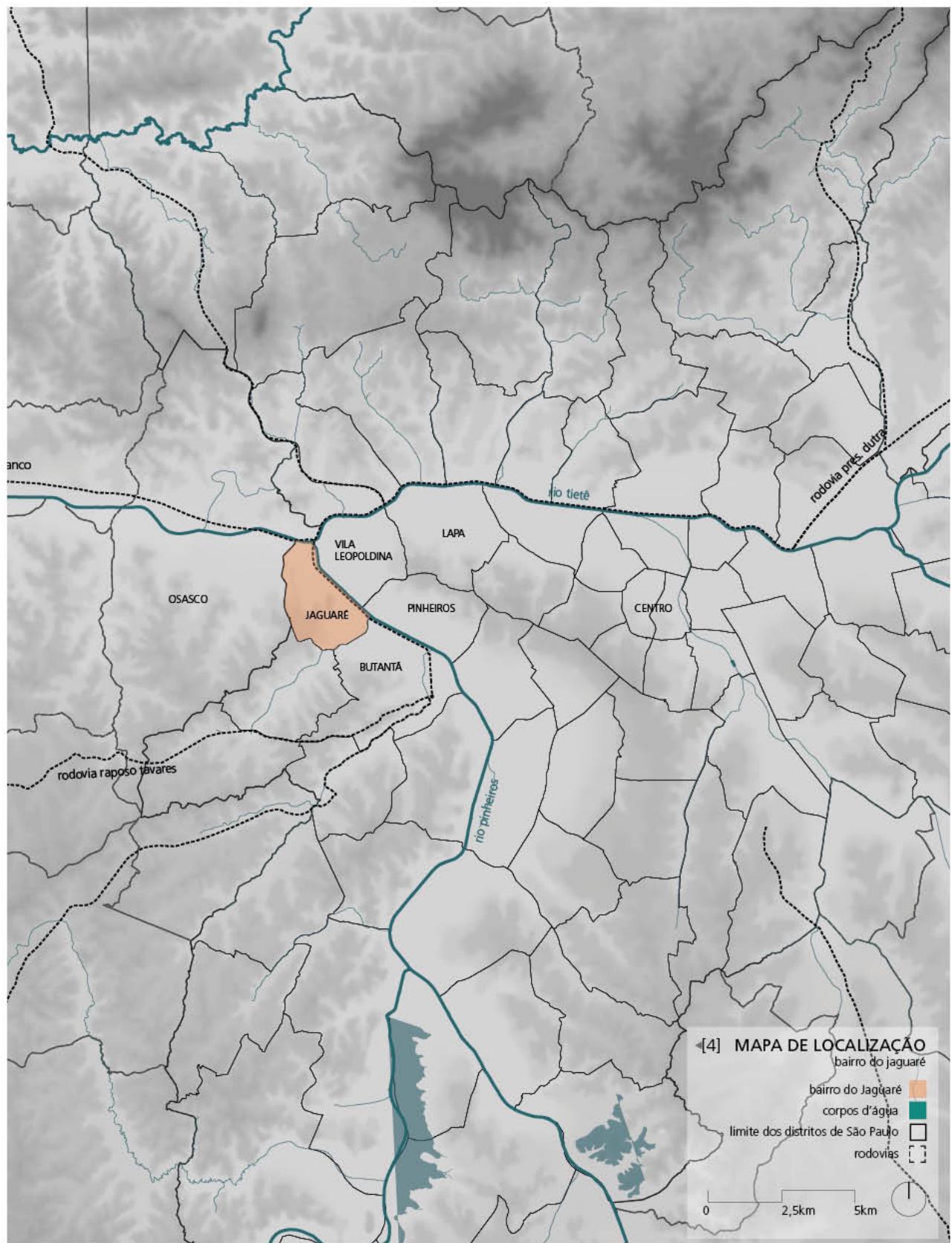
Por questões de organização e disponibilidade de espaço em mapas e imagens, a Cooperativa Agrícola de Cotia será, algumas vezes, chamada de “C.A.C”.

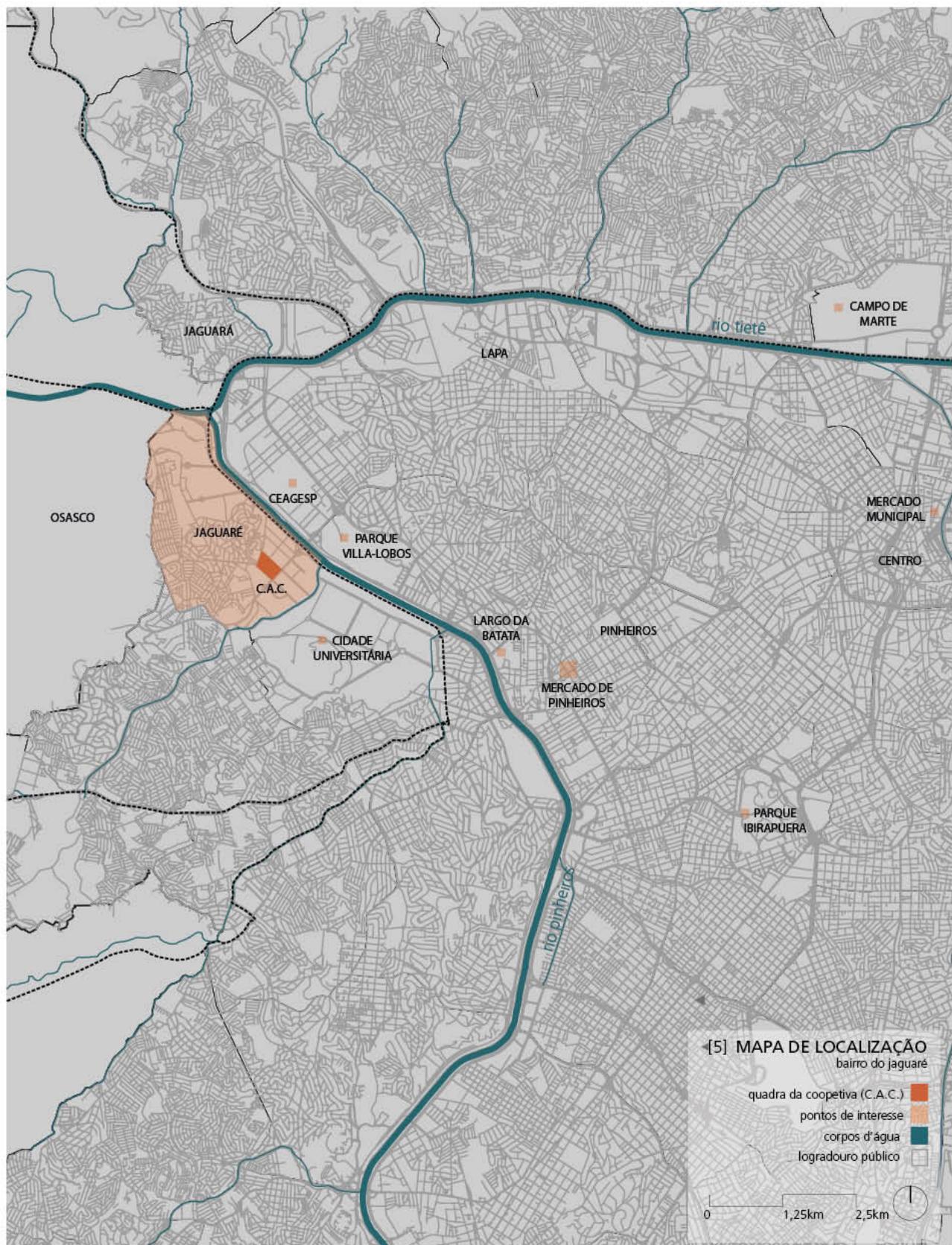
[2] ►

Imigrantes japoneses na
plantação de batata em Cotia.











¹ o bairro do Jaguaré

1.1 um bairro industrial planejado, anos 1930

[7] ►

Mapa SARA Brasil de 1930. Área onde foi implantado o bairro do Jaguaré, antes da retificação do Rio Pinheiros.

A região em que hoje se localiza o bairro do Jaguaré era uma ampla várzea frequentemente alagada e de baixa declividade, onde o rio Pinheiros percorria seu leito sinuoso. O rio funcionava como uma barreira natural, impedindo a expansão urbana da capital nessa direção. Até 1930, as únicas ocupações eram fazendas, casas isoladas e pequenas serrarias.¹

Em 1935, toda a área foi comprada pela Companhia Imobiliária Jaguaré, pertencente à família Dumont Villares. A propriedade somava 3 milhões e 750 mil metros quadrados, delimitada a nordeste pela várzea do Rio Pinheiros, a sudeste pelo Ribeirão Jaguaré, a oeste pela antiga estrada para Osasco (atual Avenida Presidente Altino) e ao norte pela estrada de ferro Sorocabana.²

Simultaneamente à retificação do rio pela Light & Power Company, a Cia. Imobiliária promoveu vultuosos movimentos de terra para

desmonte das colinas existentes e nivelamento do terreno junto à várzea³. Nas áreas planas seria implantado um loteamento industrial e nas colinas remanescentes, um loteamento residencial para operários.

O empreendimento foi projetado pelo engenheiro Henrique Dumont Villares, diretor da Cia. Imobiliária e um de seus proprietários. Villares retornava ao país após seus estudos em engenharia agrônoma na Bélgica e realizou o projeto, obedecendo padrões que se provaram “práticos e úteis em outros países”⁴ como em Manchester na Inglaterra e Chicago nos Estados Unidos.

Após vários estudos da área, o engenheiro adotou as seguintes condicionantes: proximidade do centro industrial já desenvolvido (Lapa), que poderia municiar funcionários mais especializados; ligação direta com o centro

¹ Lea Goldenstein, Rosa Ester Rossini. “O bairro industrial do Jaguaré”, 1972.

² Henrique Dumont Villares. Urbanismo e Indústria em São Paulo, 1946. p.254

³ Luis Mauro Freire, Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré, 2006.

⁴ Henrique Dumont Villares. Urbanismo e Indústria em São Paulo, 1946. p.254



comercial da cidade e a presença de laboratórios na Cidade Universitária - na época ainda em construção -, como os laboratórios de materiais e ensaios que poderiam atender a demanda das indústrias a serem instaladas.

A organização de um plano urbanístico consistiu na preparação do território para o crescimento futuro e chegada das indústrias, tendo em vista a máxima eficiência da vida urbana, maior produtividade e o bem-estar dos habitantes. Dentre as estratégias do projeto original, pode-se elencar, segundo o próprio autor do empreendimento imobiliário⁵:

- zoneamento dividido em áreas industriais - onde se localizariam os estabelecimentos manufatureiros, depósitos, armazéns, pátios de recepção e expedição - e o bairro residencial operário;
- aterramento e nivelamento leve do solo para uniformização da declividade para escoamento da água em direção ao Rio Pinheiros;
- construção de 12000 metros de vias internas de circulação, sendo 9800 metros de avenidas com 30 metros de largura e 2000 metros de vias secundárias com 20 metros de largura (números da área industrial);
- arborização das vias com mais de 5000 árvores, indicadas e fornecidas pelo horto florestal de São Paulo para que houvesse adequação entre as espécies e o local;
- ligação ferroviária direta e completa, incluindo comunicação com todas as ferrovias do Estado. Na época, havia duas bitolas diferentes em uso: as ferrovias Central, São Paulo Railway e Paulista usavam a larga de 1,60 metro; e a Sorocabana usava a estreita, de 1 metro. No bairro industrial foram instalados 12,7km de linhas com os dois tipos de bitolas e 17 chaves de desvio, o que permitia ao industrial trabalhar com todas as ferrovias do país;
- todos os lotes industriais foram servidos por desvios da rede ferroviária;
- ligação rodoviária existente e eficiente, livre do trânsito urbano;
- previsão para porto hidroviário, devido à proximidade do Rio Pinheiros;
- água para uso industrial obtida com facilidade no Ribeirão Jaguá, além de grandes quantidades de água potável subterrânea existente, levantadas através de sondagens no local;
- energia levada até o alinhamento dos lotes,

⁵ Henrique Dumont Villares, *Urbanismo e Indústria em São Paulo*, 1946.

[8] ►

Foto aérea do bairro em 1946, vendo-se a confluência dos rios Tietê e Pinheiros, com a barragem da Light à esquerda.



[9] ►

A Ponte do Jaguaré promovia caminho para o bairro da Lapa. Foi construída em concreto armado em 1942 pela própria Cia. Imobiliária, para facilitar o acesso aos terrenos. Ela foi oficialmente fechada em 1995, quando apenas o viaduto passou a realizar essa transposição.

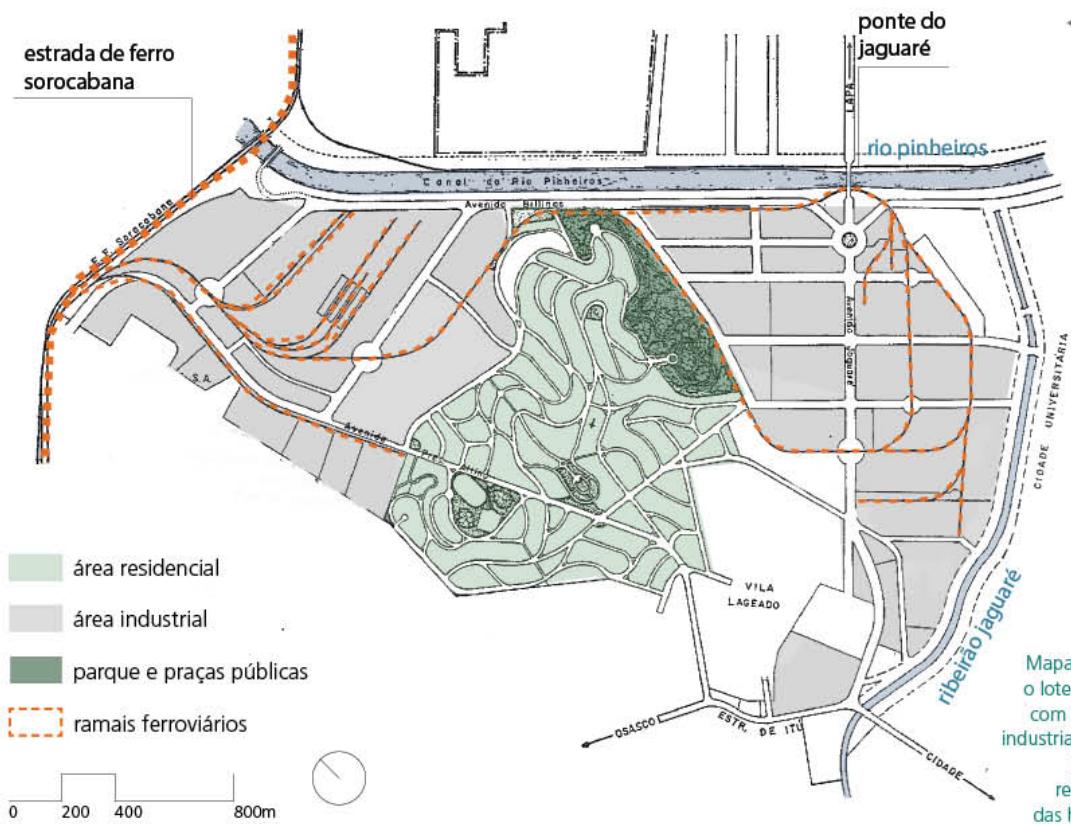


feita pela Light & Power Company, bem como linhas telefônicas;

- sistema de coleta de lixo em toda área e rede de esgoto planejada - através de um projeto considerado equivocado e impactante nos dias atuais, usando o rio Pinheiros como canal de lançamento de resíduos direto, como era método usual nos anos de 1940 ⁶.

A parte industrial do empreendimento foi projetada com um traçado retilíneo e ortogonal, que desenhava grandes glebas onde chegavam os trilhos dos trens provenientes da ferrovia Sorocabana, que corria ao norte. As vias largas permitiriam o escoamento da produção via transporte motorizado e evitavam o engarrafamento na região.

Contrastando com o parcelamento do setor



◀ [10]

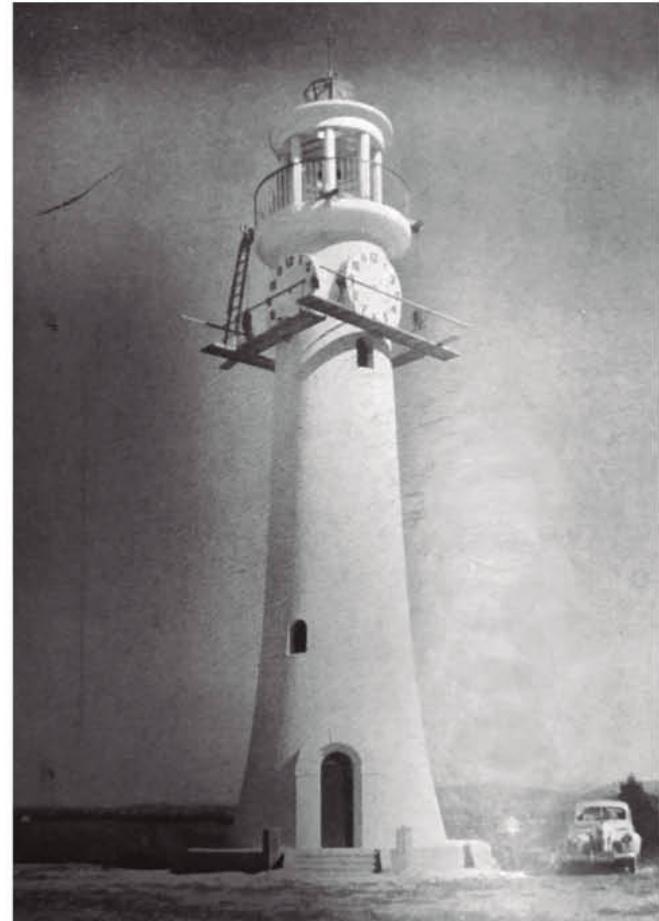
Planta do empreendimento com as zonas demarcadas por uso – é possível ver a diferença entre o traçado retilíneo da zona industrial e as linhas sinuosas da zona residencial. Em laranja, as ligações ferroviárias nos lotes industriais.

▶ [11]

Mapa VASP de 1954 mostra o loteamento já implantado, com os grandes quarteirões industriais e algumas indústrias já presentes. No bairro residencial, apenas parte das habitações haviam sido construídas.

⁶ Maria Augusta Justi Pisani, "Indústria e Favela no Jaguaré: o palimpsesto das políticas públicas de habitação social", 2011.





[12] ▶

Relógio do Jaguaré. Implantado como um marco na paisagem, ocupando o ponto mais alto da colina.



[13] ▶

Casas operárias construídas no bairro residencial, evidenciando o caráter bucólico pretendido pelo projeto.

industrial, o loteamento residencial foi projetado com linhas sinuosas e orgânicas, segundo o modelo das cidades-jardim. Localizado no centro da gleba, entre as duas áreas destinadas às indústrias, ele pousava sobre colinas de topografia suave e ondulada, totalizando uma área de 800.000 m². Seu traçado foi assim planejado para melhor se adaptar a essa topografia, conceito em moda após o sucesso comercial dos loteamentos da Cia. City⁷.

Arruados na parte menos acidentada da encosta, o projeto previa a construção de 2000 residências, em grandes terrenos ajardinados a fim de permitir unidades isoladas, com variedades de projetos e diferentes tipologias, visando escapar da igualdade estandardizada que dava aos moradores o sentimento de opressão⁸.

Foram previstos diversos equipamentos: marcando o ponto mais alto da colina estava um mirante-relógio, além de uma escola, uma praça de esportes com arquibancada e vestiários, restaurante, uma igreja com projeto de Vilanova Artigas, centro de recreação com cinema, belvedere e churrasqueiras, aproveitando a vista privilegiada do alto. Foram previstos também um centro de atletismo e uma escola profissionalizante, onde os filhos dos operários poderiam habilitar-se para o mercado.

A encosta leste da colina, voltada para a várzea industrial, mais próxima ao rio, com declividades elevadas, pior orientação solar, e exposta ao vento⁹, foi reservada para um parque público. O parque serviria como área de lazer para todo o empreendimento.

Henrique Dumont Villares buscava, com a realização deste projeto, criar um bairro industrial completo, tecnicamente avançado e adequado aos princípios modernos de urbanismo; envolvendo o trabalho na indústria, a moradia, o lazer e a educação em um mesmo local.

A Cia. Imobiliária iniciou as vendas dos terrenos industriais em 1942. Em 1947, 22 estabelecimentos industriais já possuíam lotes no local, porém, até 1963 apenas sete ali se fixaram. Ocorre que, apesar de ter seu desenho ligado majoritariamente ao uso da ferrovia, o desenvolvimento do bairro só se iniciou após a 2^a Guerra Mundial, momento em que as rodovias se impuseram como principal meio de transporte de cargas, tendo a indústria paulistana presenciado a alteração do eixo de produção para a região sul da metrópole, mais especificamente o ABC.

Embora a região contasse com condições favoráveis à implantação de indústrias mecânicas ou automobilísticas, instalaram-se no local depósitos, serrarias, armazéns e

⁷ Celia Kawai, "Loteamentos de traçado orgânico realizados no município de São Paulo na primeira metade do século XX", 2000.

⁸ Henrique Dumont Villares, *Urbanismo e Indústria em São Paulo*, 1946, p.267

⁹ Lea Goldenstein, Rosa Ester Rossini. "O bairro industrial do Jaguaré", 1972, p.61

indústrias ligadas ao setor de alimentação, como a Cooperativa Agrícola de Cotia, o Moinho Água Branca e a SAMBRA. O histórico da área, sempre ligado às serrarias e ao apoio da produção agrícola do interior do estado, a oeste da capital, também teria reforçado a vocação para o setor de alimentação e agricultura.

Até 1969, o conjunto das indústrias instaladas no Jaguaré somava 20% da área industrial planejada¹⁰, o que pressupunha uma grande possibilidade de expansão, porém significava um grande número de lotes não utilizados. Isso se justifica de duas maneiras: ou pela falta de condições por parte das indústrias para ali se instalarem, ou pela grande especulação imobiliária e consequente valorização dos terrenos, resultando na presença de enormes áreas vazias. De 1942 a 1963, houve valorização da ordem de 5000%¹¹ sobre os terrenos, decorrente da expansão urbana de São Paulo.

A construção do CEAGESP na outra margem do rio, em 1966, por sua vez teria reforçado o caráter da ocupação ligada ao setor alimentício e de abastecimento. A instalação das indústrias não apresentou a integração pretendida por Villares, ou seja, não foi formado um complexo industrial. A maioria das instalações exercia, primordialmente, a função de depósito.

O edifício da Cooperativa Agrícola de Cotia, objeto de estudo deste trabalho, foi construído no bairro por volta de 1947. Como tantas outras edificações erguidas no local, os galpões exerciam a função de um imenso depósito de rações e adubos. A construção foi realizada em diversas etapas, sendo ampliada até 1978. Os galpões são hoje um marco no bairro do Jaguaré, e guardam um pouco da história de uma das maiores cooperativas agrícolas do estado.

¹⁰ Lea Goldenstein, Rosa Ester Rossini. "O bairro industrial do Jaguaré", 1972. p. 52

¹¹ Idem. p. 51



[14] ▲

Foto da zona industrial com as linhas de trem e colinas do Jaguaré ao fundo.
A direita, rio Pinheiros já canalizado.

1 o bairro do Jaguaré

1.2 a Cooperativa Agrícola de Cotia e o bairro do Jaguaré

A Cooperativa Agrícola de Cotia foi uma empresa fundamental para o desenvolvimento da agricultura e da economia brasileira. Tida como uma potência agrícola, a principal cooperativa da América Latina e a 26^a maior empresa brasileira nos anos 80, a C.A.C. chegou a reunir mais de 80 mil associados espalhados por todo país, que produziam mais de 3 milhões de toneladas de alimento por ano ¹².

A história da Cooperativa é narrada através da história da imigração japonesa no Brasil. Em 1915, formou-se uma comunidade japonesa em Moinho Velho, terras de propriedade do Vigário de Cotia. No inicio da imigração, os colonos desconheciam completamente a língua e sofriam com as diferenças culturais, tornando quase impossível a convivência com brasileiros. A aglomeração japonesa de Moinho Velho

passou a ser chamada de Aldeia de Cotia, onde se constituiu uma associação japonesa, órgão de deliberação coletivo formado por chefes de família, destinado a controlar e organizar a vida social ¹³.

As famílias japonesas da Aldeia de Cotia dedicavam-se ao cultivo da batata individualmente, de maneira rudimentar e sem possibilidade de aumento da produção, tendo em vista sua falta de recursos. Em 1919, foi realizada uma compra de 3000 sacas de fertilizantes pela Associação Japonesa, uma compra coletiva que proporcionou muitas vantagens aos produtores. Realizando uma operação relativamente simples, a Associação desempenhou função cooperativista, tendo sido esse o embrião que deu origem à cooperação coletiva na comunidade ¹⁴.

¹² REVISTA DO SINDICATO DOS TRABALHADORES EM CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE ALIMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO. "A derrocada de um império". 2010

¹³ Ando Zenpati, Pioneirismo e Cooperativismo: a história da Cooperativa Agrícola de Cotia", 1961. p.20

¹⁴ Idem. p.24

¹⁵ Inaugurado em 1910, o Mercado de Pinheiros era onde a produção agrícola do Oeste do estado era comercializada na capital. A Cooperativa lá iniciou sua venda de batatas, e rapidamente se expandiu, dando origem ao nome "Largo da Batata", devido às sacas do produto que se empilhavam no local. Fonte: "O bairro de Pinheiros", 1985.

Com o aumento da produtividade, as batatas da pequena colônia eram transportadas em lombo de burros ou carros de boi para o mercado de Pinheiros¹⁵, onde eram comercializadas para os habitantes da cidade. O desconhecimento do idioma era usado como artifício pelos comerciantes locais para lesar e ludibriar os japoneses nos preços e medidas das vendas¹⁶. Além disso, o grande volume de sacas de produtos levados para o mercado não era comportado pela estrutura existente, o que fazia com que parte dos produtos ficasse para fora, à mercê de roubos e exposto às intempéries, onde rapidamente se estragava¹⁷.

Em tais circunstâncias, ficaram evidentes as inconveniências da competição na venda entre produtores, a necessidade de ampliar o mercado diante do aumento de produção, a urgência da construção de um depósito para armazenar o produto e a necessidade de combater a exploração por parte dos comerciantes de Pinheiros. Era preciso organizar-se de forma a criar uma comunidade mais forte e estável, que protegesse e financiasse a produção da Aldeia de Cotia¹⁸.

Graças à prosperidade, resultante das vendas, havia entre os colonos aqueles que regressavam ao Japão com o dinheiro ganho, ou aproveitavam para visitar seus parentes. Nesse contexto, Kenkiti Simomoto, um dos líderes dos jovens de Cotia,

foi ao Japão, onde estava muito desenvolvido o cooperativismo. Durante sua estadia, Kenkiti visitava diariamente cooperativas e se informava sobre tudo que dizia respeito à sua organização e gerenciamento, e retornou ao Brasil firmemente decidido a fundar uma cooperativa na Aldeia de Cotia¹⁹.

Em 1927, aprovou-se a fundação, com 83 pessoas, da primeira sociedade cooperativa de produtores agrícolas, sob a denominação de "Sociedade Cooperativa de Responsabilidade Limitada dos Produtores de Batata em Cotia S/A", com Kenkiti Simomoto ocupando o cargo de Diretor-presidente.

Uma das primeiras providências da diretoria foi comprar dez mil metros quadrados de terreno em frente ao Mercado de Pinheiros, para a construção de um depósito. Em virtude da prosperidade da cooperativa, a cultura da batata havia crescido continuamente e, em 1928, registrou-se uma safra abundante que congestionou o depósito recém construído, e levou à construção de outro local para armazenar a produção²⁰.

Logo a seguir, em 1933, a organização alterava seus estatutos, transformando-se de Sociedade Anônima em verdadeira sociedade cooperativa, passando a aceitar lavradores de todos os ramos como associados, e se denominando Cooperativa

¹⁶ Lea Goldenstein, Rosa Ester Rossini. "O bairro industrial do Jaguaré", 1972. p. 51

¹⁷ Ando Zenpati, Pioneirismo e Cooperativismo: a história da Cooperativa Agrícola de Cotia", 1961. p.40

¹⁸ Idem, Ibidem.

¹⁹ Idem. p.42

²⁰ Idem. p.44



[15] ▲

Depósito da C.A.C em Pinheiros,
próximo ao mercado municipal.

Agrícola de Cotia. Neste momento, suas raízes já se estendiam a dezoito municípios nos arredores de São Paulo, o que a obrigou a centralizar suas atividades na capital.²¹ A sede foi construída ao lado do depósito de Pinheiros, um sobrado com 700m², onde foi instalado no andar térreo o depósito, escritório, balcão de compras e no andar superior, um grande salão.

No decorrer dos anos, outras seções foram instaladas para novos produtos, tais como: bananas, chá preto, tomates, verduras e avicultura. Sua expansão levou à aquisição de terrenos e instalações em áreas próximas. Foram construídos depósitos de filiais em Vargem Grande, Mogi das Cruzes, Suzano, Campinas, Santos, entre outras localidades, destinados a atender os cooperados que residiam longe da sede. No total foram construídos 40 depósitos regionais no interior de São Paulo.²²

Em razão do grande volume de construções sendo realizadas pela Cooperativa no período, foi fundado em 1944 o Departamento de Engenharia, com a finalidade de planejar, realizar e gerir as obras para a própria organização. O Departamento, além de realizar diretamente o planejamento e as obras, também contava com serviços anexos de carpintaria e oficinas mecânicas, incumbindo-se da construção de

instalações da cooperativa e de sedes associativas, escolas, pensionatos e até residências e aviários para cooperados. Nesse contexto foi construída a fábrica e depósito de adubos e rações no Jaguaré. Compraram entre 1940 e 1947, de diferentes proprietários, os lotes que formam as glebas ocupadas pela Cooperativa e inclusive instalações que se destinavam a uma fábrica de tecidos. Os terrenos totalizam uma área de 130.750 m², dos quais, mais de 40% construídos²³.

O projeto do depósito no Jaguaré foi realizado pelo engenheiro Takeo Kawai, então diretor do Departamento de Engenharia da Cooperativa. Takeo Kawai foi o primeiro engenheiro *nikkei*²⁴ formado no Brasil, concluindo seus estudos no Mackenzie em engenharia civil no ano de 1931. Tendo ingressado na Cooperativa nos seus primórdios, o engenheiro acompanhou o crescimento da associação até ela se tornar uma organização agroindustrial complexa. Suas obras primavam pela sobriedade e robustez. Ele era, além de engenheiro, um intelectual²⁵.

Foram planejadas para o complexo diversas funções: 16 residências para empregados, depósito de produtos agrícolas, depósito de rações e adubos, marcenaria que fabricava caixotes para embalagens e móveis, laboratório para análise de solos e moinho. Complementando

²¹ Ando Zenpati, Pioneirismo e Cooperativismo: a história da Cooperativa Agrícola de Cotia", 1961. p.69

²² Idem. p.50

²³ Lea Goldenstein, Rosa Ester Rossini. "O bairro industrial do Jaguaré", 1972. p. 55

²⁴ Denominação em língua japonesa para japoneses que vivem regularmente no exterior.

²⁵ JORNAL DO INSTITUTO DE ENGENHARIA. "Reminiscências de nikkeis pioneiros na Engenharia". São Paulo. Outubro de 2008.

sua função de depósito (receber e vender os produtos dos cooperados), as instalações dispunham de máquinas selecionadoras de batatas, misturadores de rações e máquinas de beneficiamento de arroz.

A construção foi iniciada em 1947 - a primeira fase da obra, de 6596m² foi inaugurada em 1950 e a segunda fase, de 10.404 m², em 1953. A fábrica de rações ali construída era a maior da América do Sul. A grande área ocupada pela indústria refletia numa parcela considerável das edificações existentes no Jaguaré em 1963, somando quase 40% do total construído na parte industrial.

Os primeiros registros encontrados sobre a construção datam de julho de 1951. A C.A.C., na pessoa do engenheiro responsável Takeo Kawai, pedia autorização para modificar uma parte da planta aprovada referente à construção de armazéns e dependências no Centro Industrial do Jaguaré. Em 1º de outubro de 1953, ele pedia a substituição parcial de uma planta no mesmo endereço.

Os desenhos técnicos do projeto estão disponíveis no Arquivo Geral de Processos da prefeitura, contendo plantas, elevações e cortes realizados para aprovação legal das primeiras construções no lote, documentos de falência da cooperativa e do tombamento. Com base nesses documentos

CRONOLOGIA CONSTRUTIVA (1947-1968)

1947: armazém de adubos
1951: a) armazém do moinho / b) moinho / c) residências
1954: a) carpintaria e serralheria / b) dep. de vasilhames
1956: armazém de adubos
1957: seção de transportes
1958: a) combustíveis / b) centro de serviços
1959: a) ampliação carpintaria e serralheria
1960: residência
1961: a) depósito de sementes / b) armazém
1968: abrigo para silos

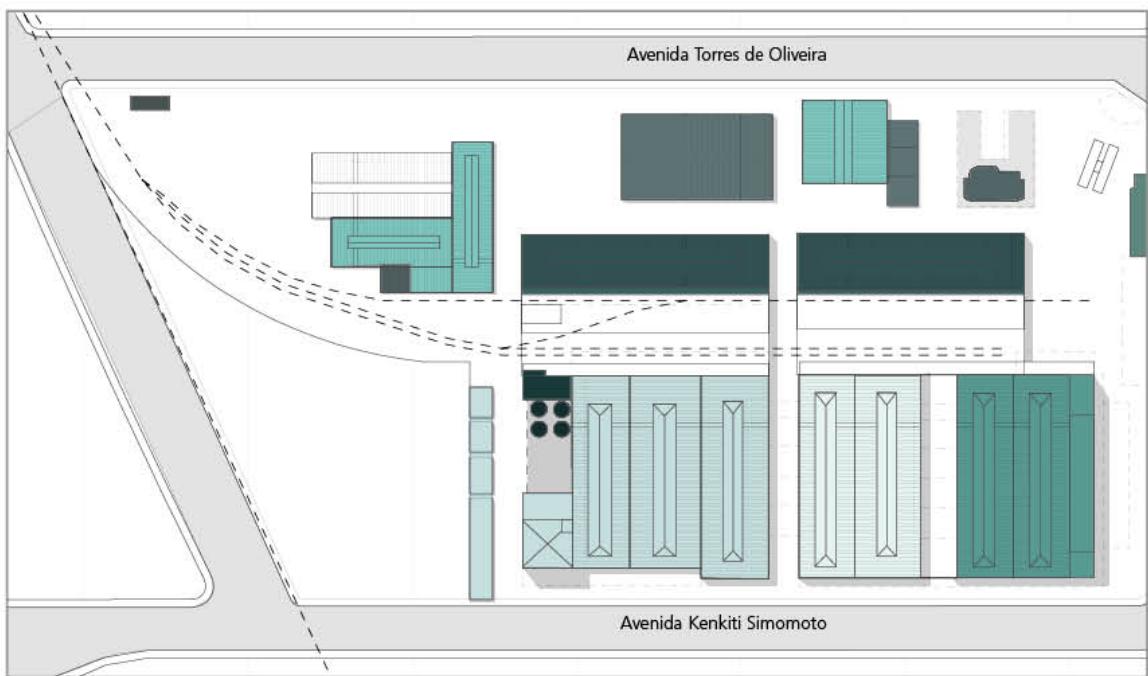
CRONOLOGIA CONSTRUTIVA (1978-1979)

1978: a e b) cobertura do pátio de carga e descarga
1979: a) amp. armazém para implementos agrícolas

foram feitos os desenhos aqui utilizados.

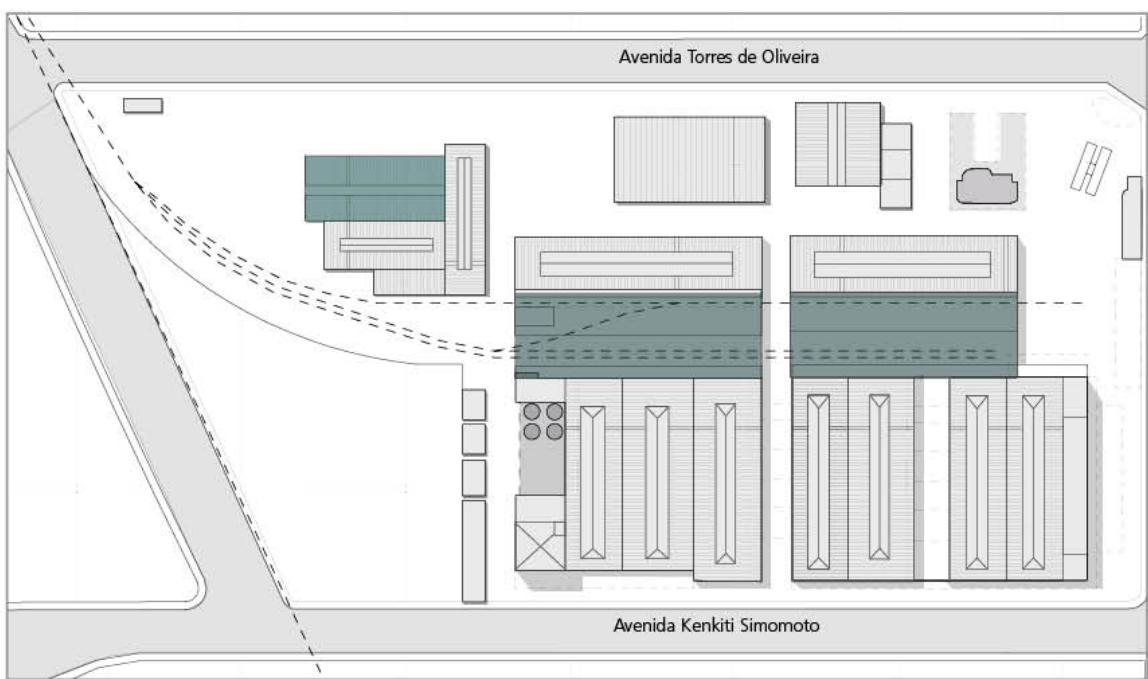
As últimas construções foram realizadas em 1978 e 1979. Tais intervenções não foram desenhadas por Takeo Kawai, mas pela construtora Shimizu do Brasil Ltda. Em 1978, foi realizada uma reforma para aumento da área de cobertura de um pátio de carga e descarga, e em 1979, um projeto para ampliação e reforma do armazém de implementos agrícolas.

Até o inicio dos anos 1990, a Cooperativa foi uma das maiores empresas no ramo agrícola, mantendo regularmente suas atividades. Porém, sua falência foi declarada em 1994. O inicio da derrocada veio com a decisão da



[16]▲

Cronologia construtiva do complexo da C.A.C. de 1947 a 1968.



[17]▲

Cronologia construtiva do complexo da C.A.C. entre 1978 e 1979.

diretoria de diversificar os negócios, investindo em congelamento de alimentos, indústria de esmagamento de soja e até um Shopping Center.

Os novos investimentos se provaram infrutíferos e minaram o patrimônio da cooperativa, que nos anos 1990 chegou a somar cerca de 1 bilhão de reais. A má gestão, associada a sucessivos planos econômicos fracassados e enormes dívidas com instituições financeiras fez com que, em 1994, a potência agrícola fechasse as portas, com uma dívida de 3 bilhões de reais, a maior parte com trabalhadores e bancos²⁶. A C.A.C. deixou de espólio um enorme patrimônio que incluía cerca de 400 imóveis, entre eles pequenos, médios e grandes terrenos, edificações, sítios e fazendas em várias cidades brasileiras.

Após a falência da cooperativa, os galpões foram alugados pela empresa Agroquímica Fortaleza Ltda., fabricante de micronutrientes para insumos agrícolas. A empresa realizava o depósito ilegal de lixo contaminado no local, lixo que continha metais pesados e acabou por contaminar o solo em partes. Posteriormente, a agroquímica faliu e deixou o local²⁷.

Em julho de 2008, o conjunto de edificações no Jaguaré foi leiloado e adquirido pela Construtora São José, proprietária do terreno até hoje. Após

a compra pela construtora, partes da construção foram demolidas irregularmente²⁸, como o armazém de adubos, construído em 1947; as residências, a seção de transportes e o armazém de vasilhames.

[18] ▶

Parte das instalações da C.A.C.
no bairro do Jaguaré, em 1957.

²⁶ REVISTA DO SINDICATO DOS TRABALHADORES EM CENTRAIS DE ABASTECIMENTO DE ALIMENTOS DO ESTADO DE SÃO PAULO. "A derrocada de um império". 2010

²⁷ Relatório final da CPI de inquérito para apurar e investigar danos ambientais e seus respectivos passivos, decorrentes de exercício de atividades e práticas industriais e econômicas inadequadas, irregulares ou ilegais (PROC. n° 08.0020/2009). São Paulo, 2009.

²⁸ Idem.

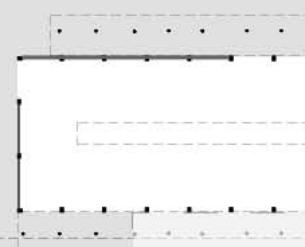
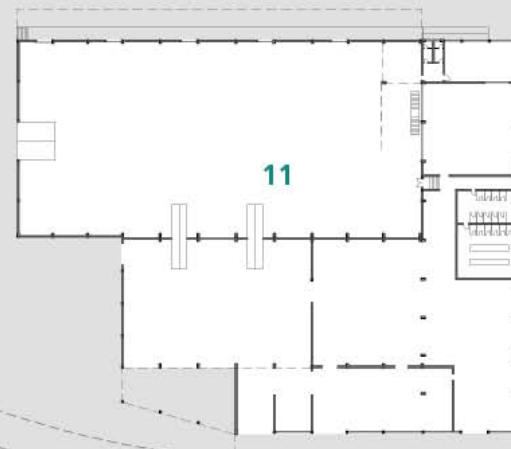


AVENIDA TORRES DE OLIVEIRA

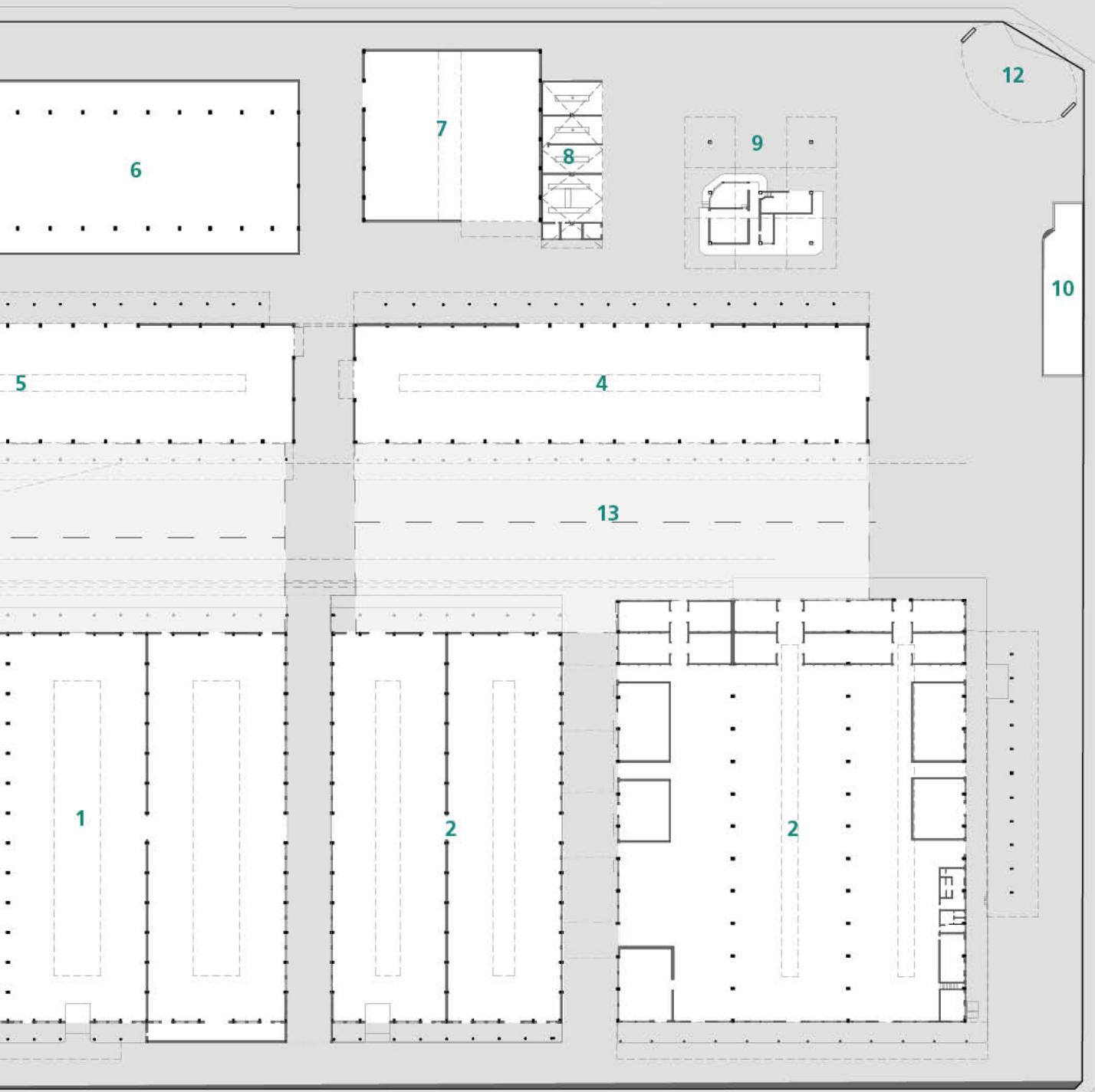
PLANTA ORIGINAL DO CONJUNTO
(1978)

- 1 depósito de vasilhames e armazém do moinho
- 2 armazém de adubos
- 3 residências e vestiário
- 4 depósitos de semente de batata
- 5 armazém de consumo
- 6 depósito de vasilhames 1
- 7 depósito de vasilhames 2
- 8 centro de serviços
- 9 posto de abastecimento
- 10 seção de transportes
- 11 armazém para implementos agrícolas
- 12 pórtico de entrada
- 13 coberturas

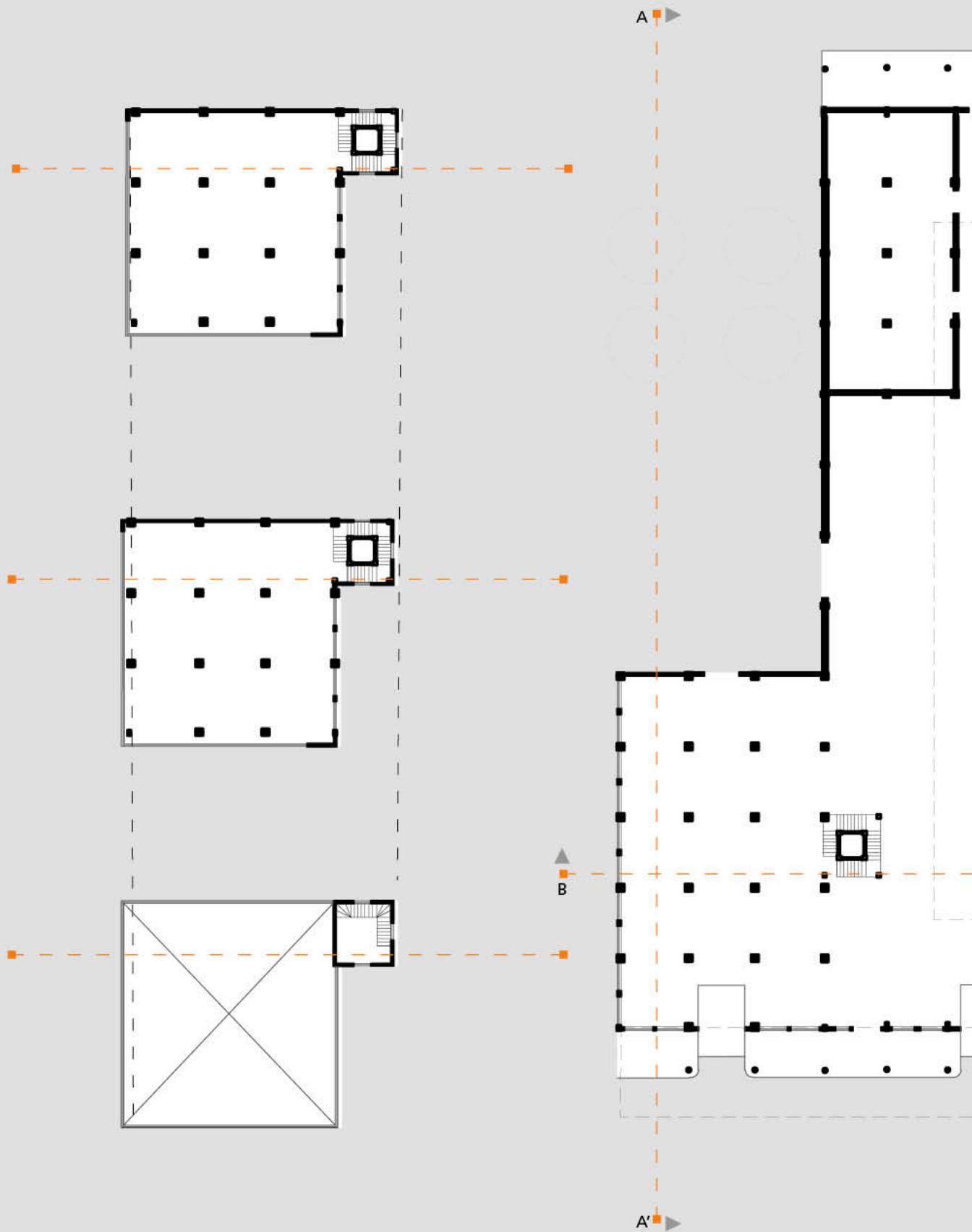
ESCALA 1:1250

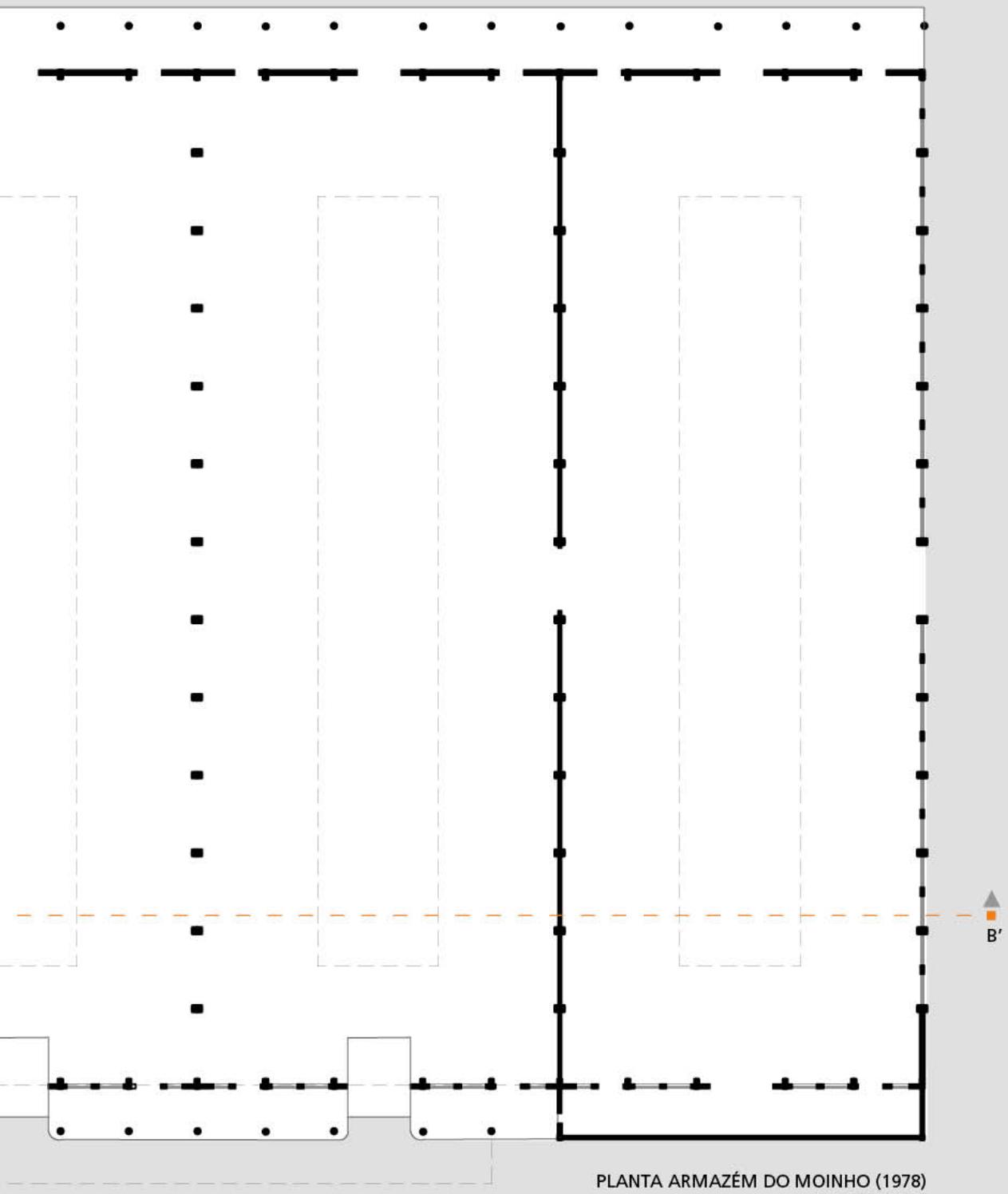


AVENIDA KENKITI SIMOMOTO

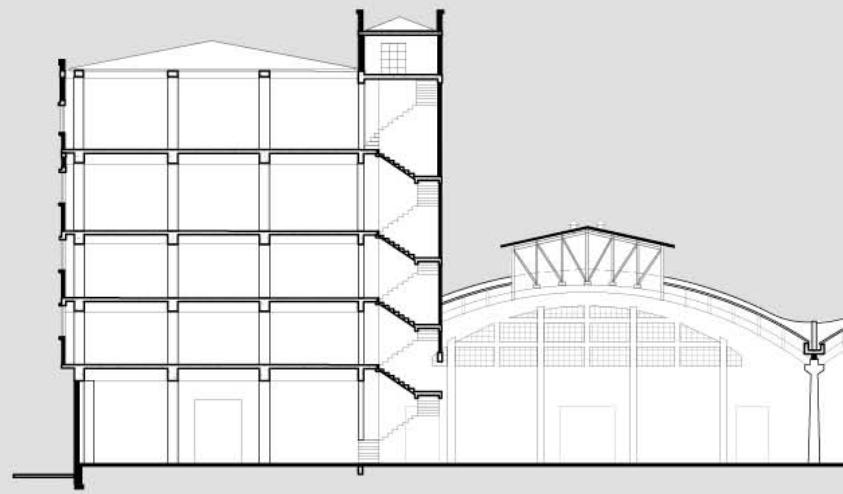
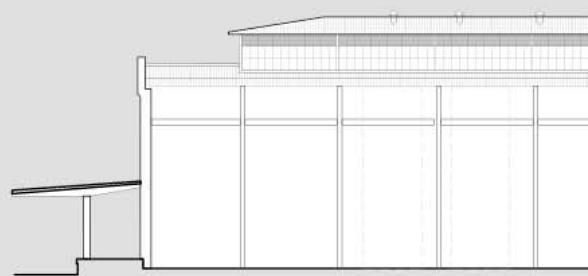


AVENIDA JAGUARÉ



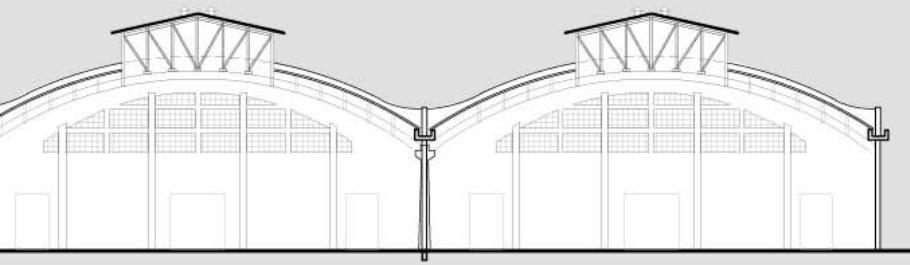


PLANTA ARMAZÉM DO MOINHO (1978)
ESCALA 1:500

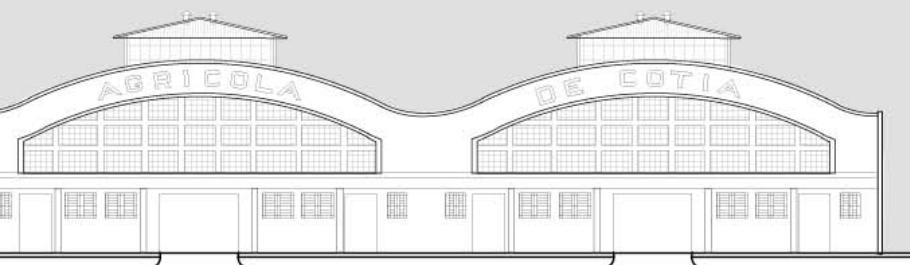




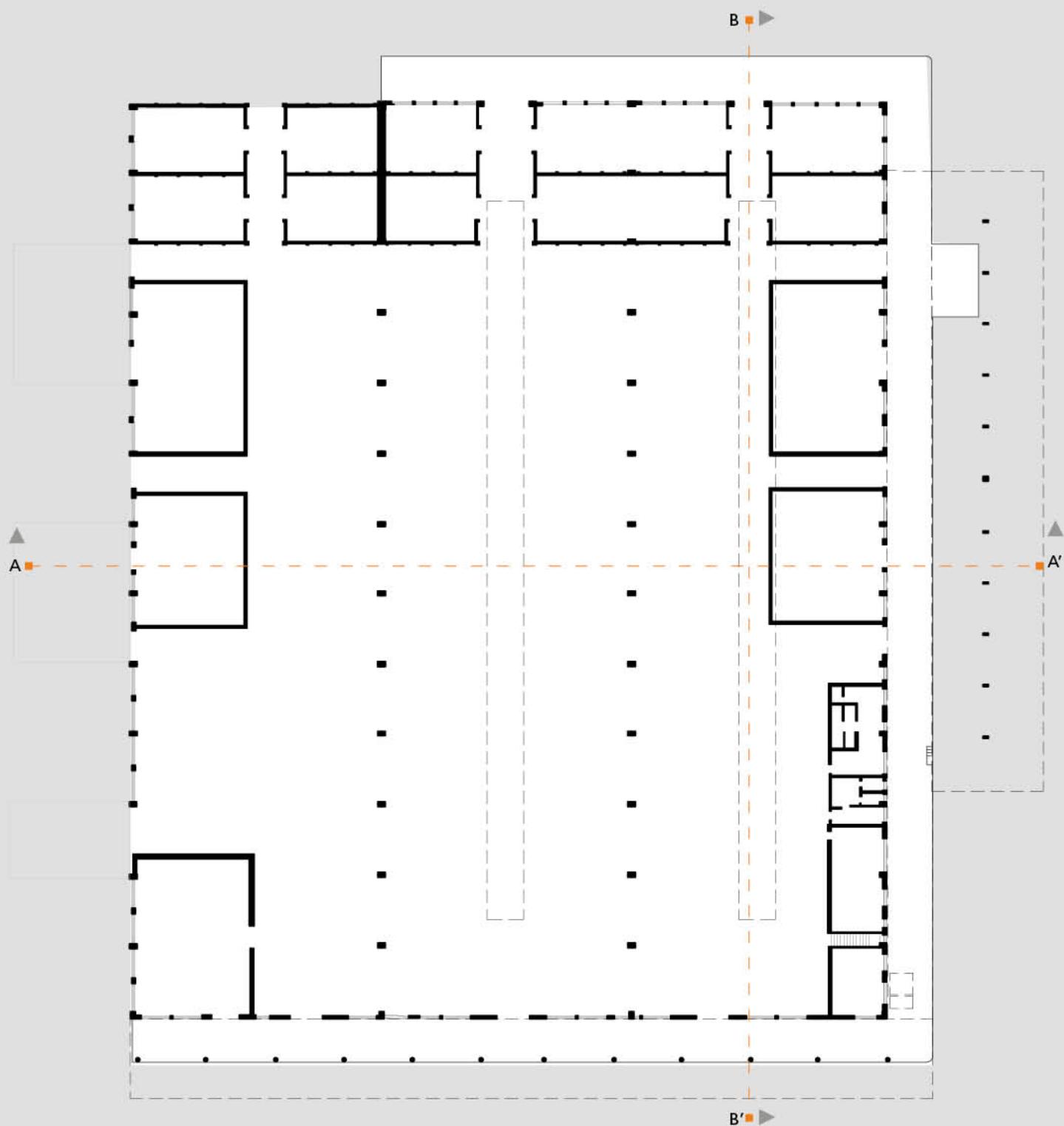
CORTE AA'
ESCALA 1:500



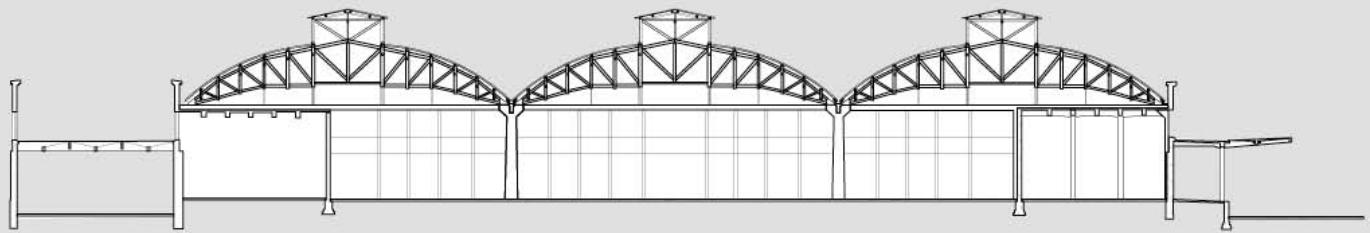
CORTE BB'
ESCALA 1:500



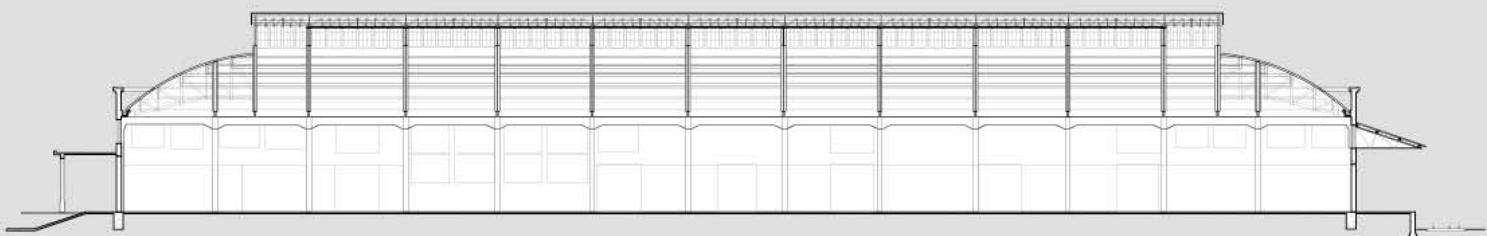
ELEVAÇÃO FRONTAL
ESCALA 1:500



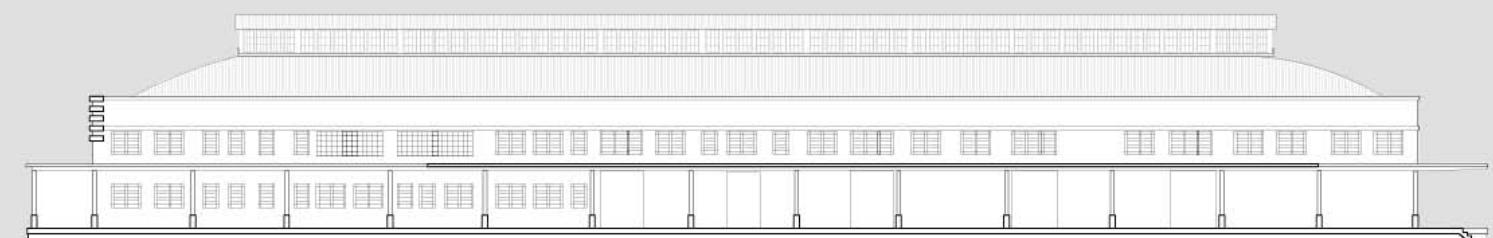
PLANTA ARMAZÉM DE ADUBOS (1978)
ESCALA 1:500



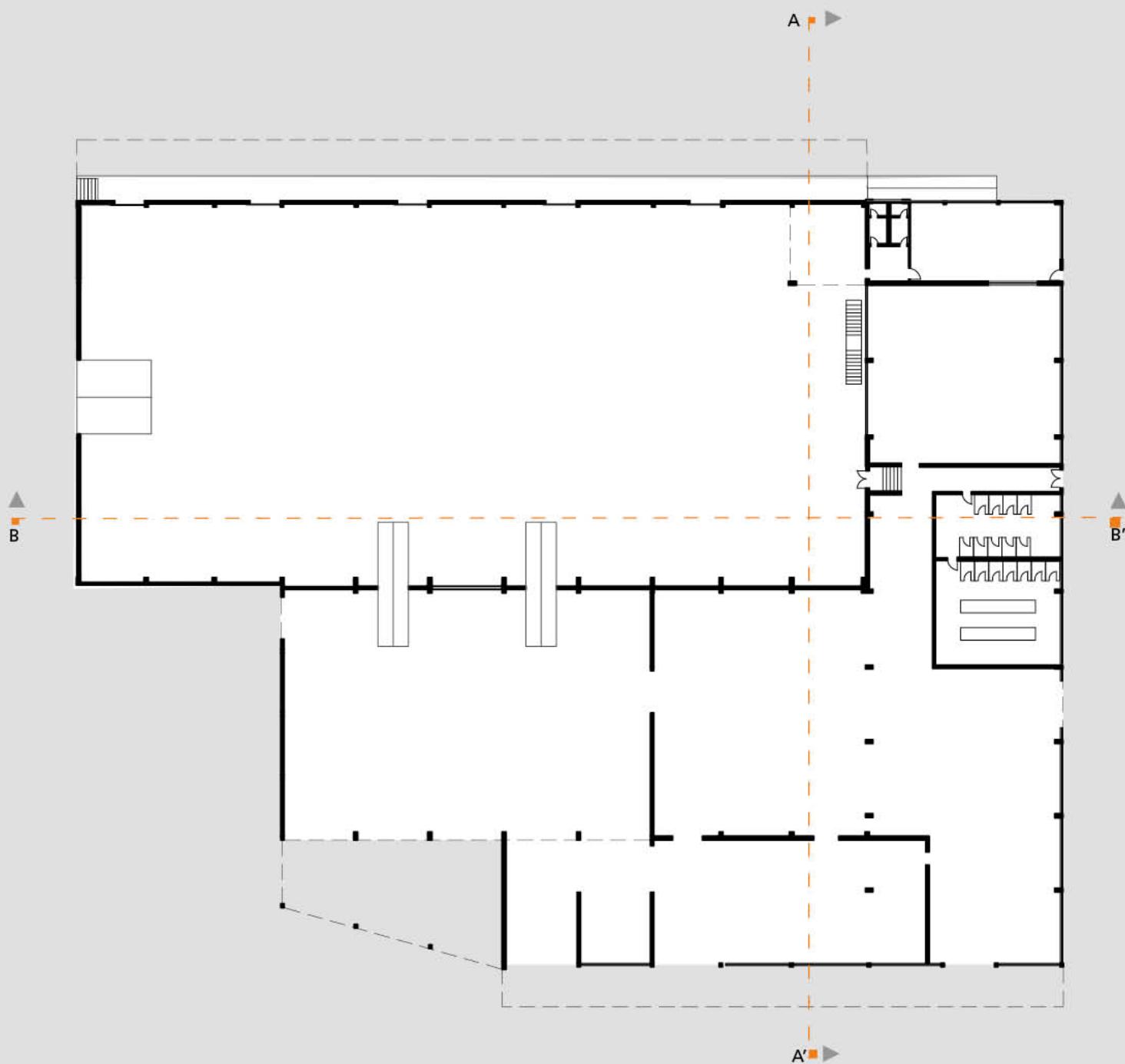
CORTE AA'
ESCALA 1:500



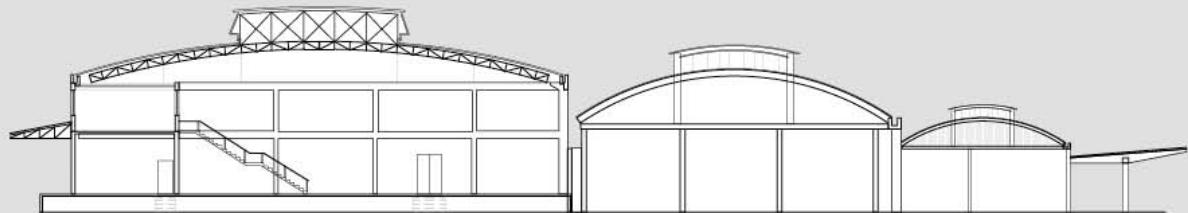
CORTE BB'
ESCALA 1:500



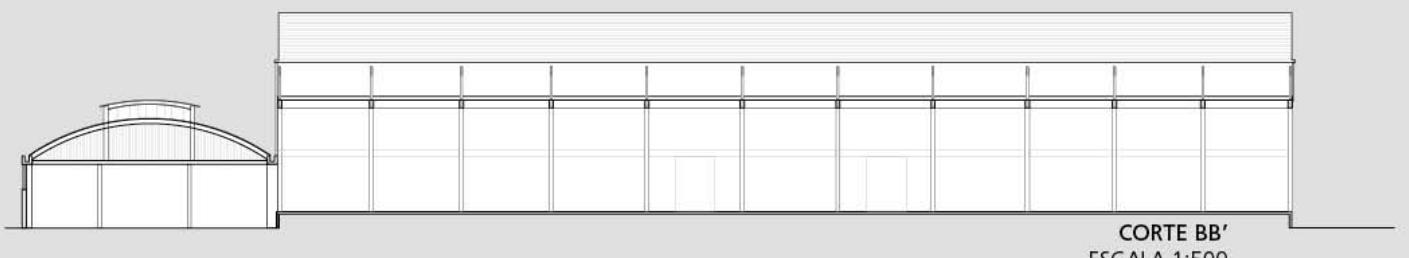
ELEVAÇÃO LATERAL
ESCALA 1:500



PLANTA ARMAZÉM DE IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS
(1978)
ESCALA 1:500



CORTE AA'
ESCALA 1:500



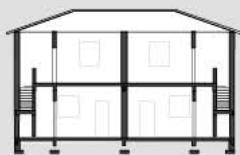
CORTE BB'
ESCALA 1:500



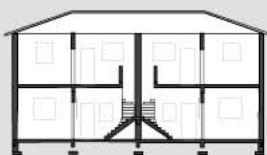
ELEVAÇÃO LATERAL
ESCALA 1:500



PLANTA VESTIÁRIO
E RESIDÊNCIAS (1978)
ESCALA 1:500



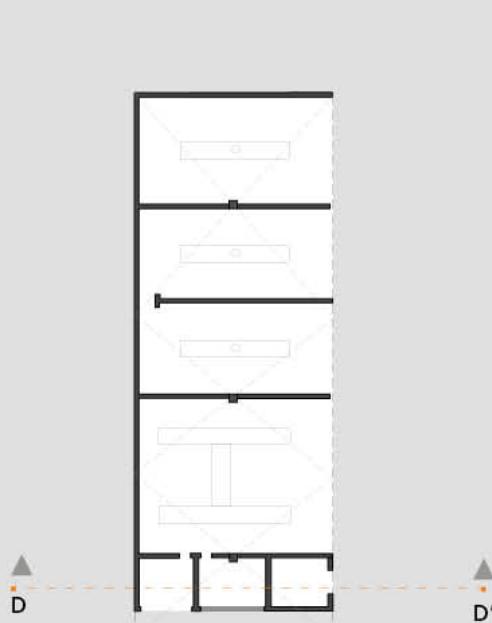
CORTE AA'
ESCALA 1:500



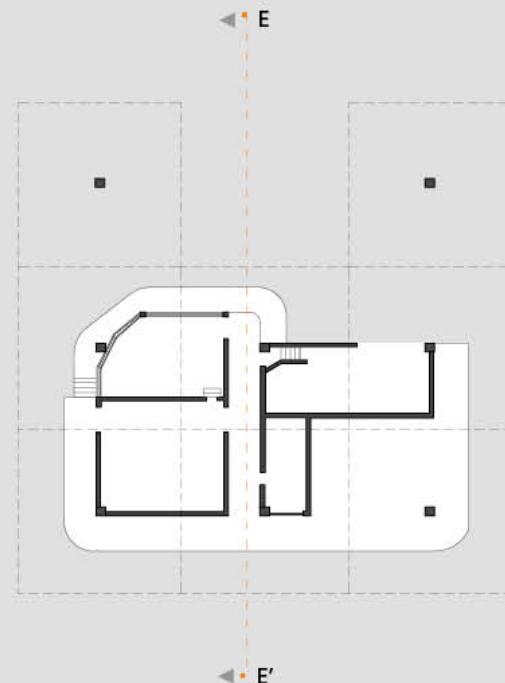
CORTE BB'
ESCALA 1:500



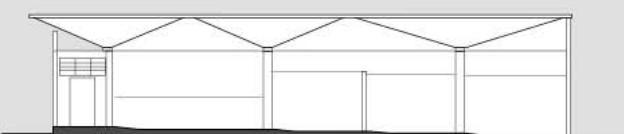
CORTE CC'
ESCALA 1:500



PLANTA CENTRO
DE SERVIÇOS (1978)
ESCALA 1:500



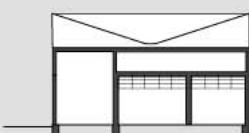
PLANTA POSTO DE ABASTECIMENTO (1978)
ESCALA 1:500



ELEVAÇÃO FRONTAL - CENTRO DE SERVIÇOS
ESCALA 1:500



ELEVAÇÃO FRONTAL - POSTO DE ABASTECIMENTO
ESCALA 1:500



CORTE DD'
ESCALA 1:500



CORTE EE'
ESCALA 1:500

1 o bairro do Jaguaré

1.3 ocupação e urbanização dos anos 1960 até o presente

[19] ►

Foto aérea de 1959. É possível ver o desmatamento e retirada de terra da encosta onde originalmente estava previsto o parque público.

[20 e 21] ►

Foto aérea da área da colina em 1969 (A) e em 1977 (B), mostrando a rapidez da ocupação no local.

Uma década após o lançamento do bairro residencial, apenas uma centena de casas, das 2000 previstas, havia sido construída e a maior parte dos lotes foi vendida sem qualquer tipo de edificação²⁹. Os novos moradores construíram suas próprias residências, muito mais modestas do que as planejadas por Villares, e muitas vezes parcelando o lote para possibilitar a construção de mais de uma moradia no mesmo terreno.

Vários dos equipamentos previstos não foram construídos, como o centro cívico e comercial, o cinema, e todas as infraestruturas de lazer previstas para o parque (pavilhão, churrasqueiras, belvederes). O caráter bucólico e campestre pretendido para o projeto se perdeu em meio a uma urbanização mais densa e caótica do que o planejado.

O parque da encosta, reservado como área de lazer e contemplação, tornou-se uma área verde

em mal estado de conservação, sem nenhuma função recreativa. Em meados dos anos 1960, a encosta estava sendo depredada para retirada de terra, destinada a aterros na parte da várzea da zona industrial³⁰.

Com a depredação do bosque, a área do parque, que pertence à Prefeitura (doada pela Cia. Imobiliária), tornou-se uma favela. Considerada um “matão”³¹ sem monitoramento por parte do poder público, a área foi invadida diante de um cenário recorrente na cidade de São Paulo: farta oferta de emprego na região e déficit habitacional, deflagrando a ocupação de áreas públicas inutilizadas.

O início das construções se deu nas áreas que foram desmatadas e nas faixas planificadas formadas pela retirada de terra nas encostas, regiões de ocupação mais fácil e, posteriormente, se expandiram para áreas mais íngremes e de

²⁹ Luis Mauro Freire, Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré, 2006.

³⁰ O levantamento aerofotogramétrico do Município de São Paulo de 1954 já registrava essa situação.

³¹ TASCHNER, 1982 Apud Luis Mauro freire, Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré”. Setembro de 2006.



mais difícil acesso³².

No final de 1962 existiam 10 famílias morando na encosta. Na época, a administração da prefeitura afirmou que "se tudo corresse bem" os moradores poderiam continuar no local³³. Com o endosso da ocupação pelo poder público, a expansão ocorreu rapidamente e, em 1978, a favela já contava com 3000 famílias. Nessa época, as construções ocupavam toda a extensão do antigo parque, com exceção apenas de um campo de futebol no extremo sul da área. Todo o adensamento se deu mediante a ocupação das áreas intersticiais de vegetação e encosta entre as primeiras residências que ali se fixaram.

Por se encontrar em uma área de grande visibilidade - na várzea do rio, ocupando toda a encosta da colina -, foram muitos os projetos realizados pela administração pública na tentativa de remediar o crescimento da favela, fato agravado pela existência de casas em áreas de grande declividade, com risco iminente de deslizamento. A partir de 1989 a prefeitura realizou obras de drenagem, retaludamento e estabilização da encosta que sempre resultaram na reocupação dessas áreas por novas moradias.

A partir dos anos 1980 a recessão econômica levou a mudanças na região. A consequente desindustrialização e obsolescência das antigas plantas industriais causaram a desvalorização do

local.

Em 1996 foram construídos dois grandes conjuntos habitacionais dentro do programa Cingapura: um junto à entrada da favela pela Av. Bolonha, no pé da encosta, e outro junto às avenidas marginais do Rio Pinheiros. Os dois conjuntos se situam em zonas planas e de grande visibilidade para a população em geral. Foram construídos 13 prédios de 5 pavimentos, totalizando 260 unidades habitacionais.

Nos anos 2000 os usos começaram a mudar e as edificações industriais e galpões passaram a ser ocupados por funções do setor terciário da economia (comércio e serviços), como é exemplo a Editora Globo, que ocupou parte dos galpões da Cooperativa, um campus da UNIP, a mega loja Leroy Merlin, além de estacionamentos e transportadoras que aproveitam os grandes espaços livres dos quarteirões e galpões para guardar seus veículos.

Entre 1996 e 2006 mais algumas tentativas de construção de conjuntos habitacionais foram feitas. A enorme quantidade de famílias no local e a necessidade de movimentar imensos volumes de terra foram fatores que tornaram muito difícil qualquer obra de grande impacto. A última intervenção foi realizada em 2006, por meio de um convênio entre SEHAB e CDHU, no qual foram realizadas ações de urbanização e

³² Luis Mauro Freire, Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguarié, 2006. p.116

³³ TASCHNER, 1982, Op. Cit. 2006. p 103

³⁴ SEHAB. Livro HABI Urbanização de Favelas: A experiência de São Paulo. 2008

[22] ►

Setor 3.

Projeto de urbanização na Favela
Nova Jaguare realizado pelo
escritório Boldarini Arquitetura,
com obras finalizadas em 2011.



[23] ►

Residencial Alexandre
Mackenzie, projetado pelo
escritório Boldarini Arquitetura
em 2010. O residencial conta
com 427 unidades habitacionais
de interesse social.



reassentamento das famílias moradoras de áreas de risco, totalizando 992 unidades habitacionais³⁴. De maneira geral, as habitações construídas na área são intervenções pontuais, promovidas nas áreas mais planas, e reproduzindo a tipologia do condomínio fechado e vertical, que cria enclaves no território da favela. Apesar de algumas melhorias que criaram escadarias e rampas com o objetivo de melhorar o acesso em alguns pontos, há ainda muitas áreas de risco sem nenhum tipo de manutenção e muitas famílias vivendo em situação precária.

Segundo levantamento da HABISP de 2017³⁵, estima-se que haja 4500 famílias vivendo na favela Nova Jaguaré atualmente. A área da favela é limitada a leste pelo extinto ramal ferroviário aos pés da encosta (antiga via de divisa com o bairro industrial planejado); a norte pela marginal do rio Pinheiros, a oeste pela rua Lealdade e ao sul pela rua Eng. Vitor Freire, totalizando mais de 168 mil metros quadrados.

Com a mudança das atividades econômicas, alguns antigos galpões abandonados passaram a ser demolidos, dando lugar a condomínios fechados de grande dimensão, cercados e alheios ao território em redor. O processo de verticalização é um grande predador dos bairros industriais, onde os grandes terrenos das fábricas apresentam uma oportunidade para construtoras erguerem condomínios fechados

com várias torres.

Em 2009 foi inaugurado o CEU Jaguaré, na gestão do prefeito Gilberto Kassab. O complexo é composto por 41 salas de aula (9 para CEI, 9 para EMEI e 23 para EMEF - totalizando 1500 vagas para alunos), um bloco esportivo com piscinas internas, piscinas externas e quadras poliesportivas, além de laboratório de ciências, sala de informática, espaço multiuso, prédio da administração, refeitório, biblioteca e telecentro.

³⁵ Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP). Secretaria de habitação (HABISP) - Habitação Social, Favelas. Disponível em: <http://mapa.habitasampa.inf.br/> (Acesso em 04 de novembro de 2017).



[24] ▲

Residencial Kenkiti Simomoto, projetado por Boldarini Arquitetura. Ao fundo, parte dos edifícios da C.A.C. O conjunto se situa no mesmo quarteirão ocupado pelo conjunto de galpões.

2 patrimônio cultural industrial

2.1 aproveitamento de sítios históricos industriais

Em São Paulo, a diminuição do ritmo de crescimento da economia associada à expansão urbana da área metropolitana, o acelerado crescimento dos custos de aglomeração e o fortalecimento dos sindicatos metropolitanos³⁶, entre outros variados motivos, levaram a uma descentralização das indústrias, passando os segmentos a se instalar em diversas cidades do interior.

Esse deslocamento teve como uma de suas principais consequências a desativação de grandes áreas urbanas industriais, várias delas localizadas em regiões estratégicas das cidades, áreas estas que, como ressalta RUFINONI³⁷, além da localização muitas vezes privilegiada representavam reservas potenciais de terreno urbano ocioso, degradado e de baixo custo, acumulando um considerável conjunto de vantagens para a implementação de novos empreendimentos, numa estratégia agressiva,

com ênfase no mercado imobiliário e seu potencial econômico.

No entanto, muito mais importante do que esse potencial econômico que o mercado imobiliário visa explorar, é o interesse cultural desses sítios industriais. Tratam-se de atributos documentais, estéticos e memoriais das preexistências industriais que, afinal, guardam a história da própria cidade, ou seja, são patrimônios culturais e como tais devem ser tratados.

Ainda a respeito do tema, alerta RUFINONI sobre a importância do reconhecimento dessas áreas, erroneamente chamadas de “áreas desativadas”, como bens culturais, e não como costumeiramente acontece de se encará-las como “grandes reservas de terreno que abrigam edifícios ‘embaraçantes’ que devem ser eliminados ou transformados a partir de projetos de ‘reciclagem’ (termo que na semântica

³⁶ Gurniero Cleps, Geisa Daise - A desconcentração Industrial no Estado de São Paulo e a Expansão do Comércio e do Setor de Serviços - in Caminhos de Geografia 4(9) 66-89, jun/2003- Revista on line - www.ig.ufu.br/caminhos_de_geografia.html

³⁷ Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 15

remete à ideia de aproveitamento de dejetos, de coisa inútil, que precisa ser aprimorada ou reinventada³⁸), nos quais a aparência de ‘antigo’ é explorada para agregar curiosidade ao novo empreendimento, sem preocupações conceituais com a importância documental, formal ou memorial desses conjuntos arquitetônicos”³⁹.

Diferentemente de simples anexos que despertam curiosidades passageiras, ou meros receptáculos secundários, esses conjuntos arquitetônicos são testemunhos de uma época e compõem a história do organismo vivo e complexo que é a cidade, devendo ser encarados como parte integrante desse organismo e não como “ilhas separadas do processo de desenvolvimento urbano”⁴⁰. A preservação de estruturas isoladas e descontextualizadas, em que se prioriza os interesses econômicos e utilitaristas, carece de importância prática e peca frente ao conceito de restauração, na medida em que ignora o valor cultural das antigas estruturas.

Com efeito, além do interesse cultural que esses edifícios industriais representam, há que se ter em conta os benefícios que sua restauração traz para a coletividade, melhorando a qualidade de vida daqueles que residem ou trabalham

no entorno, e mesmo daqueles que por ali simplesmente transitam. Diante disso qualquer proposta de restauro desse patrimônio deve ter em conta, além de sua conservação, também as necessidades práticas do momento atual.

Nas palavras de Miarelli Mariani⁴¹, citadas por RUFINONI⁴² a preservação do patrimônio urbano “significa, em síntese, assegurar as relações sociais e o bem estar da comunidade, tendo como vínculo ilimitável o respeito aos seus valores históricos e estéticos, prevalentes e não repetíveis”.

Muito embora toda ideia de preservação e integração represente sempre um desafio, quando o objeto são áreas industriais as dificuldades tomam proporções ainda maiores haja vista a diversidade e complexidade desses artefatos que, na maioria das vezes, ocupam extensas áreas, com muitos edifícios, afetando o próprio reconhecimento daquela estrutura complexa como bem cultural único, como é o caso da Antiga Cooperativa Agrícola de Cotia, objeto em questão. Mais uma vez RUFINONI traduz com clareza esse desafio que está claramente posto no projeto proposto neste Trabalho Final de Graduação:

³⁸ Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação do Patrimônio Industrial na Cidade de São Paulo: o Bairro da Mooca. Dissertação de mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2004

³⁹ Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 205/206

⁴⁰ Idem, p. 212

⁴¹ Miarelli Mariani, Gaetano. “Sul Recupero dei Centri Storici: Uno Schematico Sguardo d’Insieme”, em Centri Storici: Note sul Tema, p. 61

⁴² Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 212

"A grande extensão das áreas envolvidas, o entendimento das relações travadas entre espaços construídos, codificações sociais e expressividades estéticas, a devida apreensão de suas características evolutivas, composição formal e integração com o entorno, são alguns dos principais desafios na análise desse patrimônio, além, é claro, da própria dificuldade inicial de defender a sua caracterização como bem cultural e da pressão especulativa a que frequentemente está sujeito." ⁴³

Outra questão de essencial importância, quando se trata de extensas áreas industriais é o seu tratamento como estrutura que, embora reconhecidamente complexa, é única. As propostas de restauração, integração e reuso devem encará-las como unidade, o que, no entanto, na maioria das vezes, não ocorre, mantendo-se apenas construções e estruturas isoladas, como uma chaminé, um edifício de arquitetura interessante ou uma passagem elevada, impossibilitando a compreensão daquelas estruturas como integrantes de algo maior, a antiga indústria, no caso, muitas vezes a responsável pela própria formação e desenvolvimento do bairro. Como observa RUFINONI⁴⁴, "tem sido comum o tratamento de áreas industriais desativadas - parcelas urbanas

extensas e estratégicas - como uma oportunidade para grandes empreendimentos, ocasião em que o novo projeto assume a dianteira em face da valorização do patrimônio".

Esse fato, portanto, se traduz em mais um desafio, já que a ideia de preservação, embora não se confunda com "mumificar" ou "congelar", deve permitir o entendimento daquela estrutura preservada dentro do todo e sua contribuição para a história do bairro, em verdadeira "conservação integrada", que não interfere radicalmente na composição funcional e social original.⁴⁵

CESARE BRANDI⁴⁶ define restauração como o "momento metodológico do reconhecimento da obra de arte, na sua consistência física e na sua dupla polaridade estética e histórica, com vistas à sua transmissão para o futuro".

O novo uso, pois, deve ser encarado, segundo CARBONARA⁴⁷ "como um meio para buscar a preservação, e não a finalidade da intervenção". As questões de ordem prática e urbanísticas, como arrecadação de fundos, técnicas de atuação, circulação, ordenação de tráfego, entre outras, evidentemente necessitam ser observadas quando se pensa em intervenção, porém, não são a prioridade, já que o que deve prevalecer é o

⁴³ Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 17/18

⁴⁴ Idem, p. 239

⁴⁵ Idem, p. 218

⁴⁶ BRANDI, Cesare. Teoria da Restauração. Trad. Beatriz Mugayar Kühl. Cotia, Ateliê Editorial, 2004, pg. 30

⁴⁷ CARBONARA, Giovanni. Avvicinamento al Restauro. Teoria, Storia, Monumenti. Nápoles, Loguori, 1997 in Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 221

critério de caráter cultural, impondo aos projetos que se fundamentem no juízo histórico-crítico, priorizando a questão do patrimônio industrial, fazendo com que o antigo faça parte da vida moderna e não fique à sua margem, como uma ruína.

Dessa forma, para que a teoria do restauro seja respeitada, assim como seculares permanências arquitetônicas e ambientais, num correto juízo histórico-crítico; diante de áreas industriais que representem patrimônio histórico, há que se dedicar a um criterioso projeto urbano, observando, segundo RUFINONI⁴⁸, ao citar as propostas de Miarelli Mariani, dois passos:

Primeiro Passo - Aquisição Dos Conhecimentos

Reconhecimento das qualidades peculiares do ambiente antrópico, na identificação de seus valores - conhecimento do preexistente.

Há que se analisar a realidade urbana, suas condições, dados funcionais, estruturais e formais, compreender sua história, sua estrutura fundiária, processo de formação, analisar materiais e técnicas empregadas na sua construção e ainda, atentar para o território, modos de formação e fruição dos espaços ao longo do tempo, ou seja, "para os mecanismos inicialmente espontâneos e progressivamente

intencionais com os quais as comunidades tradicionais moldaram esses espaços de acordo com suas necessidades e interesses"⁴⁹

Segundo Passo - Interpretação Dos Conhecimentos

Nessa etapa devem ser discutidas as intervenções em construções isoladas, sempre atentando para as relações existentes entre os chamados monumentos "excepcionais" e a arquitetura menor que constitui o tecido, mediante uma visão de conjunto associada à problemática da preservação.

Enfim, conclui a autora que "a adaptação funcional não deve significar a anulação dos espaços originais, o edifício industrial não pode ser considerado um "receptáculo" para o novo, como geralmente acontece", sendo de suma importância "inserir o novo uso com respeito ao preexistente, bem como que haja articulação entre os vários sítios industriais da área responsáveis pela configuração da paisagem do bairro industrial, evitando o isolamento"⁵⁰, há que se respeitar os valores arquitetônicos ao mesmo tempo em que se deve corresponder às expectativas sociais do bairro e da cidade⁵¹.

A conclusão dessa análise sobre a importância e atenção de que são merecedores esses antigos

⁴⁸ Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 214

⁴⁹ Idem, p. 220

⁵⁰ Idem, p. 226

⁵¹ Idem, p. 228

sítios industriais não poderia deixar de mencionar irretocável constatação de Miarelli Mariani, mais uma vez citada por RUFINONI⁵², segundo a qual:

“É possível constatar que as lacerações mais profundas às estruturas territoriais e urbanas não foram provocadas por guerras ou abalos sísmicos que, sem dúvida, produziram danos enormes, mas sim por fenômenos de “desenvolvimento” dos quais frequentemente nos vangloriamos. Ou seja, por intervenções ligadas a lógicas setoriais e baseadas em parâmetros próprios da “contemporaneidade” mais efêmera, que destruíram valores e equilíbrios seculares.”⁵³

Como sinalizado por Miarelli Mariani, o desenvolvimento é o maior destruidor do patrimônio industrial ainda existente na cidade de São Paulo. Mooca, Lapa, Barra Funda, Jaguaré são alguns exemplos de áreas repletas de edificações ligadas à indústria que rapidamente dão lugar a intervenções ligadas ao “desenvolvimento” – como condomínios fechados e shoppings.

O objetivo principal desse trabalho, ao ter como objeto a Antiga Cooperativa Agrícola de Cotia, é fazer com que o antigo faça parte da vida moderna. O estudo da teoria do restauro e das intervenções em sítios industriais se traduz nas premissas que guiaram o projeto: preservação através do uso, reinserção do patrimônio na vida urbana, respeito à preexistência e estudo histórico-crítico da edificação; e assim busca-

se criar um projeto de arquitetura com maior sensibilidade, evitando o isolamento e abandono desse patrimônio.

⁵² Rufinoni, Manoela Rossinetti - Preservação e Restauro Urbano - Intervenções em Sítios Históricos Industriais - São Paulo: Fap-Unifesp: Edusp, 213 - p. 308

⁵³ G. Miarelli Mariani, “Sul Recupero dei Centri Storici: Uni Schematico Sguardo d’Insieme”, em Centri Storici: Note sul Tema, p. 62-63

2 patrimônio cultural industrial

2.2 a luta pela preservação do patrimônio da Lapa

Hoje, Jaguaré, Barra Funda, Lapa, Vila Leopoldina, Jaguará e Perdizes são os seis distritos que fazem parte da Subprefeitura da Lapa, na zona oeste da capital.

Em decorrência das intensas mudanças pelas quais o país passou a partir da segunda metade do século XIX, com o desenvolvimento da economia cafeeira e o afluxo de capital internacional, o processo de industrialização foi acelerado, e em São Paulo, a instalação das primeiras indústrias acompanhou o traçado das ferrovias - sendo instalados na Lapa um número significativo de edifícios⁵⁴. Resultado da formação de conjuntos urbanos típicos de bairros operários e zonas fabris, a subprefeitura da Lapa conta com locais de memória ligados a uma população trabalhadora e marginalizada, muitas vezes esquecida na narrativa do patrimônio.

No âmbito nacional, é a partir de 1970 que se inicia o alargamento da noção de patrimônio

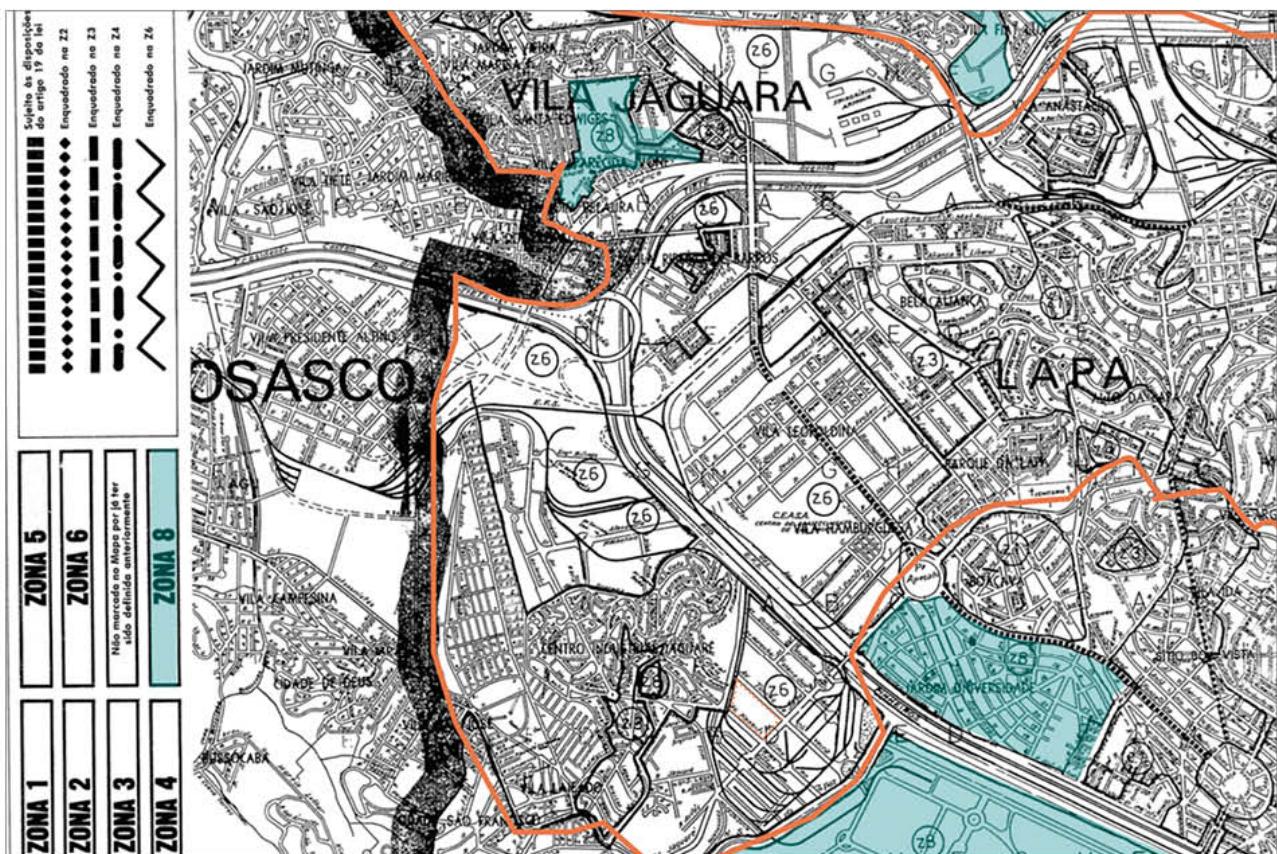
cultural pelos órgãos de preservação. As ações de proteção deixam de se restringir aos centros históricos e passam a considerar a perspectiva urbana, diretamente ligadas às mudanças da cidade contemporânea⁵⁵. Não obstante, é nessa época também o início do processo de desindustrialização, recorrente em diversos bairros operários, como a Lapa, Jaguaré, Brás e Mooca, levando à substituição de usos, decorrente de uma nova lógica produtiva no país - movimento que representou uma ameaça aos edifícios industriais existentes.

A proteção dos bens culturais em nível municipal se deu alguns anos após a criação do Condephaat, quando, em 1974, Carlos Lemos e Benedito Lima de Toledo fizeram um levantamento dos bens de significado cultural a serem protegidos pelo planejamento urbano, dando origem às zonas especiais Z8-200, criadas pela Lei 83.285 de 1975⁵⁶.

⁵⁴ Renata Campiotto. O patrimônio histórico da Lapa, 2010. pg. 15

⁵⁵ Idem. p.48

⁵⁶ Nadia Somekh. "Patrimônio cultural em São Paulo: Resgate do Contemporâneo? ". 2015.



▲ [25]

Mapa do Zoneamento Z8-200 publicadas no jornal Folha de São Paulo em 1972, zonas Z8 em verde e perímetro da subprefeitura em laranja.

Foram criadas Zonas de 1 a 8 – sendo a última, uma demarcação estratégica de usos especiais, com prazos previstos para o estabelecimento de regulamentação específica para cada um de seus perímetros, de acordo com as condições locais de uso e de ocupação do solo.⁵⁷ Porém, esse passo não resultou na proteção do patrimônio da Lapa. Segundo Renata Campiotto⁵⁸, como é possível ver no mapa do zoneamento, apenas no Jaguará houve a classificação de uma zona como Z8.

O primeiro movimento em direção à salvaguarda do patrimônio foi realizado por um grupo civil, uma entidade de bairro denominada Associação de Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança (Assampalba), fundada em 1992. Eles reivindicaram o tombamento da City Lapa, o loteamento realizado pela companhia City em 1920. Para eles, a City Lapa havia se tornado um símbolo de resistência à verticalização e ao transtorno de trânsito.⁵⁹ A abertura do processo de tombamento foi realizada pelo Condephaat 6 anos depois, em março de 1998.

Foi apenas em 2004, com a elaboração do Plano Diretor em São Paulo, e, consequentemente, com a elaboração do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa, que se iniciaram as

discussões sobre proteção do patrimônio dessa região pelos órgãos públicos. Foram extintas as Z8-200 e suas áreas ficaram sob regulamentação das ZEPECs (Zonas Especiais de Interesse Cultural), com o intuito de unificar todos os imóveis, áreas e conjuntos urbanos da cidade, ou seja, concentrar tudo sob uma legislação única.⁶⁰

Durante o período de 2002 a 2004, da elaboração do PRE-Lapa, a subprefeitura organizou 33 reuniões plenárias⁶¹, com o objetivo de ouvir as comunidades de diferentes bairros no desenvolvimento do plano. Nessas reuniões, a população manifestou, entre outras coisas, seu interesse pelo tombamento de 51 bens⁶², que resultaram em uma lista a ser analisada pelo Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) para aprovação. Na lista constavam: 2 igrejas, 19 indústrias, 16 residências e conjuntos residenciais, 10 edifícios institucionais 3 viadutos e uma praça⁶³. Segundo o relatório de avaliação do DPH:

“Após vistorias e análise das edificações e do histórico da região, dos 51 bens [...] foram excluídos 21, restando na proposta de tombamento 30 bens a serem preservados.”⁶⁴

⁵⁷ SEMPLA. Zoneamento da cidade de São Paulo. Características das zonas de uso. Histórico. Disponível em: <http://www.prodam.sp.gov.br/sempala/zone.htm>. Acessado em 03 de março de 2018.

⁵⁸ Renata Campiotto. O patrimônio histórico da Lapa, 2010. pg. 49.

⁵⁹ José de Oliveira Junior. “CITY SERÁ TOMBADA”. 2008.

⁶⁰ Renata Campiotto. O patrimônio histórico da Lapa, 2010. pg. 51

⁶¹ Eduardo Fiora. “Tombamento e Cidadania”. 2008.

⁶² Ros Mari Zenha. “Tombamento do Patrimônio Histórico da Lapa e a ética com o futuro da cidade e de seus moradores”. 2009

⁶³ Departamento do Patrimônio Histórico (DPH). Relatório de tombamento de imóveis da Subprefeitura da Lapa, 2008.

⁶⁴ Idem.

Os bens mantidos teriam seu nível de preservação definidos pelo CONPRESP e os demais bens, considerados sem relevância para o patrimônio histórico e cultural, seriam excluídos da proteção.

No relatório de análise do tombamento, realizado pelo DPH, a Lapa é descrita como um cenário marcado pelas grandes chaminés, fachadas de tijolo aparente construídas por imigrantes italianos, pelas residências das famílias que ali migraram para trabalhar. A proposta de tombamento pretendia manter a referência do passado dos bairros, seus testemunhos, técnicas construtivas, estilos, legislações e ocupações dos lotes. Para isso, foram tidos como parâmetros:

- O valor cultural, afetivo, ou de referência histórica e seu significado na evolução da cidade;
- A localização geográfica do imóvel, ou seja, a relação da construção com o seu entorno, considerando sua importância na paisagem;
- A situação atual das construções, suas características arquitetônicas e seu grau de deterioração.

Em abril de 2006, foi publicada a Resolução nº26/CONPRESP/2004, referente à abertura de processo de tombamento dos imóveis enquadrados como ZEPEC, na qual estão listados imóveis excluídos e incluídos na proposta de

tombamento. Em 2009, foi publicada a Resolução 05/CONPRESP/2009, que resolve tombar definitivamente uma lista de 20 imóveis e excluir outros 23.

A decisão foi extremamente polêmica e levou à indignação dos grupos dedicados à proteção do patrimônio. Um órgão extremamente ativo na luta pela salvaguarda do patrimônio local foi o Movimento de Oposição à Verticalização Caótica na Região da Lapa (MOVER Lapa). Segundo Ros Mari Zenha, geógrafa integrante do grupo, a maior parte dos bens excluídos na resolução (galpões e casarões da primeira metade do século) se tratavam de imóveis localizados na Lapa de Baixo, Vila Anastácio e Lapa, áreas objeto de futura revitalização urbanística, transição entre duas operações urbanas: Leopoldina-Jaguaré e Água Branca⁶⁵ - o que demonstra um interesse voltado à exploração pelo mercado imobiliário. A luta do grupo tornou possível o tombamento de parte da Fábrica Melhoramentos, as igrejas da Lapa e as chaminés da antiga Vidraria Santa Marina, entre outros imóveis que teriam sido excluídos diante da decisão atribuída aos órgãos de patrimônio.

Infelizmente, grande parte desse patrimônio permanece sem proteção. Inclusive, o complexo da Cooperativa Agrícola, que não foi tombado em sua totalidade, apesar dos protestos da população.

⁶⁵ Eduardo Fiora. "Conpresp define tombamento". Dezembro de 2009.

A decisão foi criticada pelo Comitê Brasileiro de Preservação do Patrimônio Industrial. Extrait-se do seu parecer sobre o caso:

"Argumentar, como fez o CONPRESP, que o patrimônio industrial é desprovido de 'valor arquitetônico', ao mesmo tempo em que envergonha nossos bons arquitetos e urbanistas que compreendem a natureza dos processos de registro e permanência da memória, implica desconhecer em profundidade os processos produtivos e os valores estéticos da produção industrial - em escala, planejada e dentro de um saber comum de especialistas não necessariamente renomados".⁶⁶

Há de se mencionar, também, a falta de interesse pela memória afetiva da população local. O processo de tombamento foi participativo, iniciado diante das escolhas da população. Ou seja, apesar de desprovido de conhecimento técnico em sua totalidade, ele reflete uma vivência, costumes e carinho pelos lugares existentes na Lapa atualmente, cuja permanência importa aos habitantes. Mesmo que desprovido de relevância estética, a importância afetiva se configura como um motivo justo de preservação.

O horizonte com o qual a população da Lapa se depara é um "paliteiro", como descrito pelos membros do MOVER. Prédios que não respeitam

a paisagem, a capacidade de trânsito dos bairros, e nem mesmo refletem em maior densidade populacional, apenas em maior densidade construtiva.

Diante dessa renovação do uso do solo na região, a produção urbana na região da Lapa tem se dado, nas últimas décadas, de forma precária do ponto de vista da qualidade urbana e ambiental, além de não respeitar a memória da cidade: novos condomínios fechados se apresentam como barreiras visuais no tecido urbano, aproveitando-se dos terrenos deixados pelo processo de desindustrialização. Antigos galpões, fábricas, vilas e conjuntos são abandonados e substituídos por habitações e alto e médio padrão. Esse processo predatório é a grande ameaça ao rico patrimônio industrial do bairro.

⁶⁶ Ros Mari Zenha "Tombamento do Patrimônio Histórico da Lapa e a ética com o futuro da cidade e de seus moradores". Junho de 2009.

2.3 zoneamento e a Cooperativa Agrícola de Cotia

Dentre os imóveis eleitos pela população local durante as audiências públicas do PRE-Lapa, estavam os edifícios industriais da Cooperativa Agrícola de Cotia. Consta na lei 13.885/2004, na ficha de bem enquadrado como de interesse à preservação, o tombamento de toda a quadra em que estão os edifícios. Porém, a proposta do DPH, no sentido da preservação, recaiu sobre apenas um prédio e três galpões, cuja concepção arquitetônica foi entendida como relevante e imponente⁶⁷.

No relatório de tombamento de imóveis da Subprefeitura da Lapa, disponível para consulta no DPH, após uma visita ao local o relator constatou que:

“a proposta do DPH apresenta uma boa solução em termos de preservação e de aproveitamento do imóvel. Do ponto de vista da preservação, realmente será

importante manter prédios marcantes de um período da história, relacionado a tão importante companhia e cuja arquitetura tem seus méritos”.⁶⁸

Ficou estabelecido que os prédios tombados poderiam ser utilizados, apenas com a preservação da fachada externa e de parte da estrutura interna, além da possibilidade de uso de todo o restante do terreno desconsiderando as construções existentes, desde que respeitado o zoneamento da área.

Em uma carta direcionada ao presidente do CONPRESP, avaliando a resolução 26/CONPRESP/2004, o parecer do DPH restringe ainda mais o tombamento do complexo. Conforme descrito no documento:

“importa destacar que o mérito da preservação parece estar reservado à

⁶⁷ Departamento do Patrimônio Histórico (DPH). Relatório de tombamento de imóveis da Subprefeitura da Lapa. 2008.

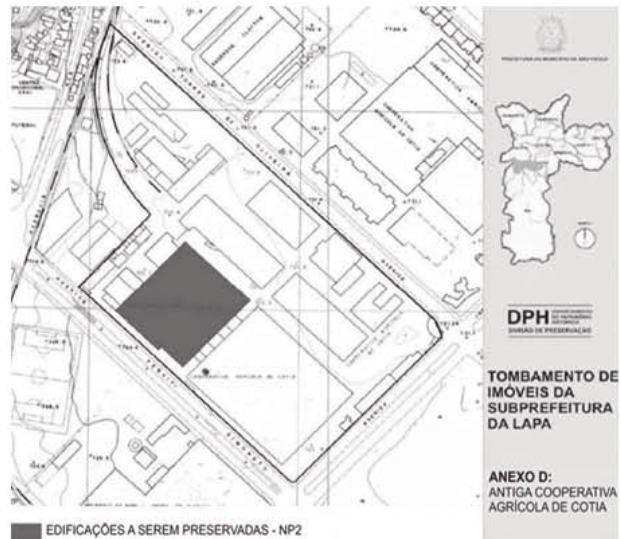
⁶⁸ Idem.

manutenção dos três galpões, não havendo na preservação do edifício administrativo de difícil aproveitamento e irrelevância no que concerne à preservação, razão pela qual sugere-se destacar a aprovação do tombamento em dois blocos, os galpões e o edifício”.

Na Resolução 05/CONPRESP/2009, quando é publicada a lista definitiva dos itens a serem tombados, ficam preservados apenas os três galpões voltados para a avenida Kenkiti Simomoto, destinados originalmente ao armazenamento de rações e adubos. O nível de preservação é NP2:

Nível de Preservação 2 (NP2): preservação das características arquitetônicas externas incluindo fachadas, volumetria e coberturas; e preservação das estruturas internas das coberturas.⁶⁹

Como podemos ver no Anexo D ao lado, publicado junto à Resolução 05/CONPRESP/2009, apenas uma parte pequena do complexo da cooperativa é tombada, permitindo a demolição dos demais edifícios que compõe essa estrutura, por não apresentarem valor arquitetônico suficiente para garantir sua preservação. Apesar dos protestos dos moradores da região, a decisão não foi reconsiderada.⁷⁰



Anexo D, publicado com a Resolução 05/CONPRESP/2009.

Em cinza, as edificações que devem ser preservadas.

Em e-mail enviado para Ros Mari Zenha, do grupo MOVER, foi explicado quais eram as intenções e propostas de uso da população para os imóveis. A ideia era de, por meio de *retrofit*, dar uma destinação nobre às edificações, com a criação de espaços para pequenos negócios, ateliers, pontos de cultura, startups, entre outros, mas essas ideias foram reprimidas diante da velocidade hegemônica da especulação imobiliária.⁷¹

Além de algumas edificações do complexo terem sido tombadas, o terreno onde se situa o complexo da Cooperativa Agrícola foi classificado

⁶⁹ Resolução 05/CONPRESP/2009. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/index.php?p=1137>. Acesso em: 10 de março de 2018.

⁷⁰ Informação obtida em trocas de e-mail com Ros Mari Zenha, integrante do grupo MOVER Lapa.

⁷¹ Idem.

como ZEIS 3 no PRE-Lapa em 2004. Segundo a Lei 13.885/2004 que estabelece as normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, as ZEIS 3 são terrenos ou imóveis subutilizados em áreas com infraestrutura urbana, serviços e oferta de emprego, nos quais se propõe a produção e reforma de moradias para a habitação de interesse social, assim como mecanismo de alavancagem de atividades de geração de emprego e renda.

A classificação da área da Cooperativa como ZEIS nessa ocasião, é facilmente explicada por sua proximidade à favela Vila Nova Jaguaré. A carência e precariedade das habitações, colocadas lado a lado com grandes terrenos industriais ociosos, configuram uma oportunidade de prover habitação de interesse social sem deslocar a população vulnerável para a periferia. Além disso, é uma boa oportunidade de reinserção do patrimônio na vida cotidiana local, através da transformação de sua estrutura em moradia, que garante sua utilização e ocupação.

No mapa de Uso e Ocupação do Solo da Subprefeitura da Lapa, de agosto de 2004, o terreno da favela Vila Nova Jaguaré é classificado como ZEIS 1, e a Cooperativa, como ZEIS 3 - "Terrenos ou imóveis subutilizados em áreas com infra-estrutura urbana" como costa no PDE 2004.

Em 2008, o MOVER, pesquisando nos sites da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPLA) e da subprefeitura da Lapa, notou o "desaparecimento" da ZEIS em diversos mapas disponíveis no site⁷². A SEMPLA, numa proposta de revisão do PRE-Lapa, mantinha apenas a ZEPEC e eliminava totalmente a área de ZEIS, deixando-a apenas com seu zoneamento de uso do solo, ou seja, Zona Mista⁷³. Assim, o terreno se configurava como uma ZM-3A, onde poderiam ser implantados pontos comerciais e condomínios de médio padrão, sem nenhuma obrigatoriedade com a construção de moradias de interesse social.

No PDE 2014, a área da Cooperativa já não aparece mais como ZEIS 3. Atualmente, a área da C.A.C., e de toda a área originalmente industrial do bairro do Jaguaré, é a chamada Zona de Desenvolvimento Econômico. No site da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), encontramos a seguinte definição:

"Zonas de Desenvolvimento Econômico são porções do território com predominância de uso industrial, destinadas à manutenção, incentivo e modernização desses usos, às atividades produtivas de alta intensidade em conhecimento e tecnologia e aos centros de pesquisa aplicada e

⁷² Eduardo Fiora. "Roteiro para acabar com as ZEIS". 28 de setembro de 2008.

⁷³ Ros Mari Zenha. "Tombamento do Patrimônio Histórico da Lapa e a ética com o futuro da cidade e de seus moradores". Junho de 2009.

desenvolvimento tecnológico, entre outras atividades econômicas onde não deverão ser permitidos os empreendimentos imobiliários para uso residencial.”⁷⁴

Apesar de direcionar o desenvolvimento do bairro para a geração de empregos, renda e atividades de qualificação profissional, é questionável a proibição de empreendimentos de uso residencial, em uma área da cidade onde habitações precárias e moradias em áreas de risco estão muito presentes.

A classificação do imóvel como ZEPEC e de seu terreno como ZEIS eram medidas utilizadas como uma forma de, ao menos, garantir a função social desse imóvel. A primeira, através da conservação de um local histórico que remonta ao passado do bairro, a segunda, através da criação de moradia para a população vulnerável que habita muito próximo ao local. O desaparecimento ou supressão dessas medidas representa um retrocesso na construção de uma cidade mais justa.

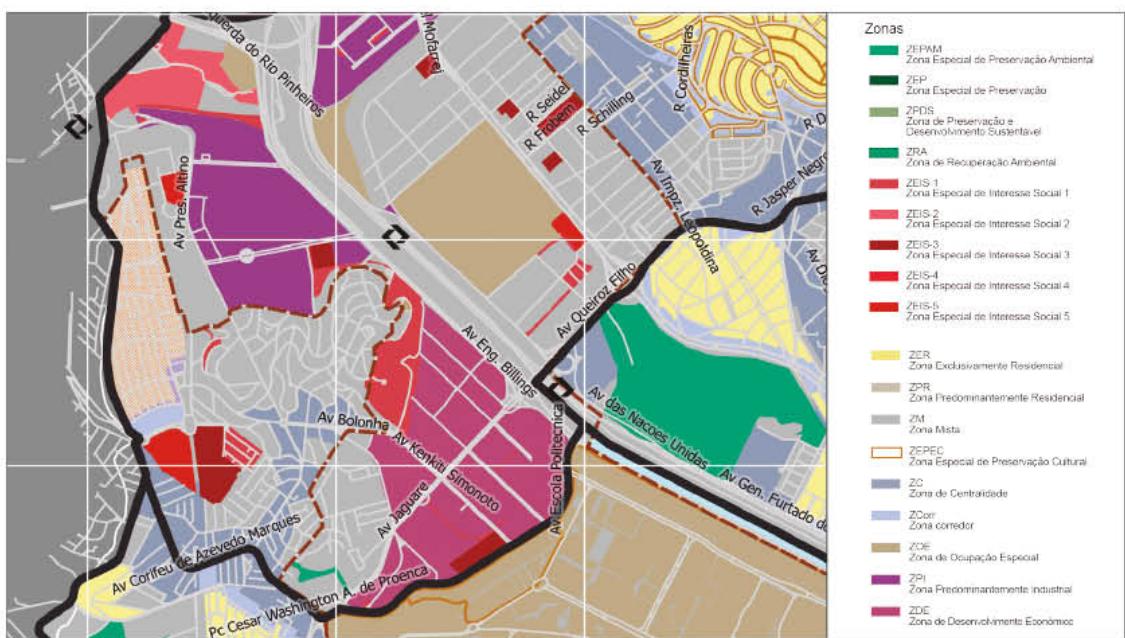
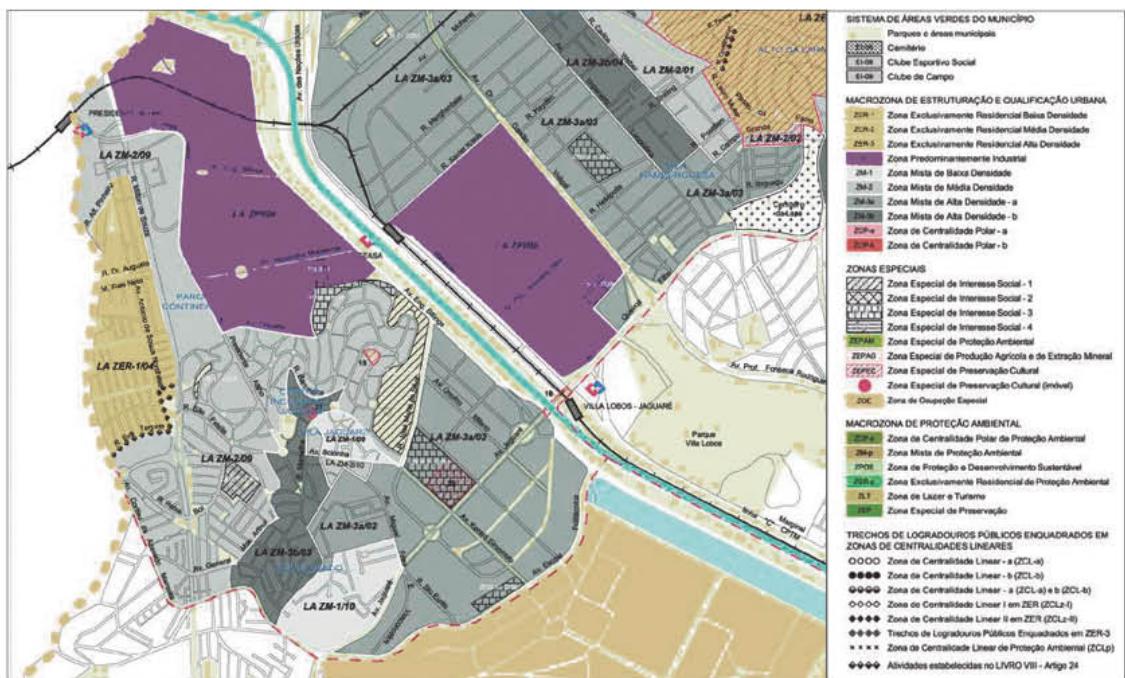
[27] ▲

Recorte do mapa de Uso e Ocupação do Solo, parte do Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa. Ao lado, legenda do mapa. Em destaque está o lote da C.A.C. delimitado como ZEIS 3

[28] ▶

Recorte do mapa de Uso e Ocupação do Solo da subprefeitura Lapa do PDE 2014. A área da C.A.C. é uma Zona de Desenvolvimento Econômico, e a ZEIS foi retirada.

⁷⁴ Gestão Urbana. Zona de Ocupação Especial - ZOE. Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-de-ocupacao-especial-zoe/>. Acessado em 10 de março de 2018.



2.4 situação atual da Cooperativa e propostas para sua utilização

Em 2009, o então vereador Paulo Frange realizou uma denúncia de que os galpões da cooperativa serviam como depósito de lixo irregular de material contaminado. A denúncia resultou na abertura de uma CPI para investigação do local: após a falência da cooperativa, os galpões foram alugados pela Agroquímica Fortaleza LTDA. que, entre outras atividades, realizava a fabricação de micronutrientes para insumos agrícolas. A agroquímica faliu e deixou o local, deixando para trás 12 mil toneladas de resíduos químicos armazenados, classificados pelos órgãos de investigação como Classe 1, organoclorados e metais pesados, extremamente danosos para a saúde e o meio ambiente.⁷⁵

Após a abertura da CPI, foi realizada uma visita ao local pelo mesmo vereador.⁷⁶ As fotos publicadas mostram o nível de degradação dos galpões, já parcialmente destruídos, sem cobertura e paredes. A terra contaminada se espalhava por

todo o terreno e até mesmo invadia as calçadas fora do perímetro, evidenciando o contato que a população local tem com o material contaminado.

A construtora São José, proprietária do imóvel até hoje, havia adquirido o complexo em um leilão judicial. No contrato, a Construtora, enquanto proprietária, herdou toda a responsabilidade pelo material contaminado e sua destinação - após a finalização dos laudos da CPI, ficou determinado que todo o material deveria ser transportado para uma empresa em Juquiá no Vale do Ribeira, que realizaria o coprocessamento desse material e sua incineração.⁷⁷

Ros Mari Zenha, integrante do grupo MOVER, participou dessa CPI. Segundo ela, em 2008, o movimento havia encaminhado representação para a Promotoria de Meio Ambiente da Capital, denunciando o dano ao patrimônio histórico e ambiental da Antiga Cooperativa Agrícola

⁷⁵ Relatório Final da CPI de inquérito para apurar e investigar danos ambientais e seus respectivos passivos, decorrentes de exercício de atividades e práticas industriais e econômicas inadequadas, irregulares ou ilegais. 2009.

⁷⁶ A notícia foi publicada no blog do vereador em 29 de maio de 2009 e já não está mais disponível on-line.

⁷⁷ Relatório Final da CPI de inquérito para apurar e investigar danos ambientais e seus respectivos passivos, decorrentes de exercício de atividades e práticas industriais e econômicas inadequadas, irregulares ou ilegais. 2009.

de Cotia. Os galpões, que estavam em processo de tombamento pelo Conpresp, tiveram suas paredes derrubadas intencionalmente durante a madrugada.

A movimentação dos resíduos no interior do lote contribuiu para a deterioração dos galpões, que já se encontravam em péssimo estado. A CPI questionou a construtora sobre a demolição de parte do local, que segundo informações, havia ocorrido antes da autorização da Subprefeitura da Lapa. Não havia autorização do CONPRESp para demolição do galpão, e a construtora não se

pronunciou sobre a retirada do telhado e o estado crítico da estrutura.

Na visita realizada pela CPI em maio de 2009, foi constatado que o local tinha completo aspecto de abandono. A área estava toda murada, e um quarto do total dessa área estava coberto com telhado e com risco de desabamento, onde estavam as 17 toneladas de produto contaminado.

Todo o madeiramento e tesouras do telhado estavam em precárias condições de preservação e também com risco de desabamento.⁷⁸

[29] ▼

Fotografia tirada em 2011. É fácil notar o avançado estado de degradação das estruturas.



⁷⁸ Relatório Final da CPI de inquérito para apurar e investigar danos ambientais e seus respectivos passivos, decorrentes de exercício de atividades e práticas industriais e econômicas inadequadas, irregulares ou ilegais. 2009.

O processo de demolição dos galpões foi interrompido pelo Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) junto à Subprefeitura da Lapa. Segundo apuração feita pelo Jornal da Gente ⁷⁹, periódico local, a construtora São José pretendia erguer torres comerciais no local, que ocupariam o terreno onde hoje estão os galpões. A Subprefeitura da Lapa multou a Construtora São José, atual proprietária do terreno, pela irregularidade, pois não havia autorização para realização de obras de demolição.

Desde então, os três galpões tombados permanecem, e algumas obras de recuperação foram executadas pela Construtora São José.⁸⁰ Algumas das demais edificações sem proteção legal pelo tombamento foram demolidas. Através da observação dos mapas de satélite fornecidos pelo Google Earth, podemos ver o processo de demolição dessas partes do conjunto. Entre 2008 (ano de aquisição do imóvel pela construtora São José) e 2017, diversas partes do complexo deixaram de existir.

A Construtora São José é uma empresa que atua há 30 anos na construção imobiliária. Seus projetos envolvem empreendimentos de grandes dimensões como complexos comerciais, condomínios fechados e shoppings centers. Um dos últimos empreendimentos realizados pela empresa foi um complexo murado de escritórios, num antigo terreno industrial ao lado da Ponte

do Jaguaré, na margem oposta do rio. Conforme citado, no terreno da Cooperativa a construtora também pretendia erguer um núcleo comercial com três torres.

Atualmente, o empreendimento planejado para o local é um grande Shopping Center, com cerca de 50mil m² e 2066 vagas de estacionamento.⁸¹ No site oficial do shopping estão publicadas as plantas e perspectivas do projeto, além das lojas já confirmadas. O galpão tombado será ocupado pela praça de alimentação, que se torna um “diferencial” para o núcleo comercial e serve de atrativo para o público.

O shopping center é um programa alheio a seu entorno; não há fluxo de pedestres ou criação de espaços livres e públicos. Fora a parte legalmente tombada, todas as demais construções são ignoradas no projeto, o que deixa clara a intenção da construtora de demolir os edifícios sem proteção. A remoção da ZEIS torna possível a construção de um edifício sem nenhum tipo de programa voltado para a comunidade local, que permanece em condições precárias.

⁷⁹ Eduardo Fiora. "Ex-Cooperativa pode dar lugar a prédios". Setembro de 2008.

⁸⁰ Como constatado em visita realizada no local em Março/2018.

⁸¹ Informações retiradas do site propaganda do empreendimento: <http://saopauloplazashopping.com.br/>. Acesso em 19 de novembro de 2017.

[30] ►

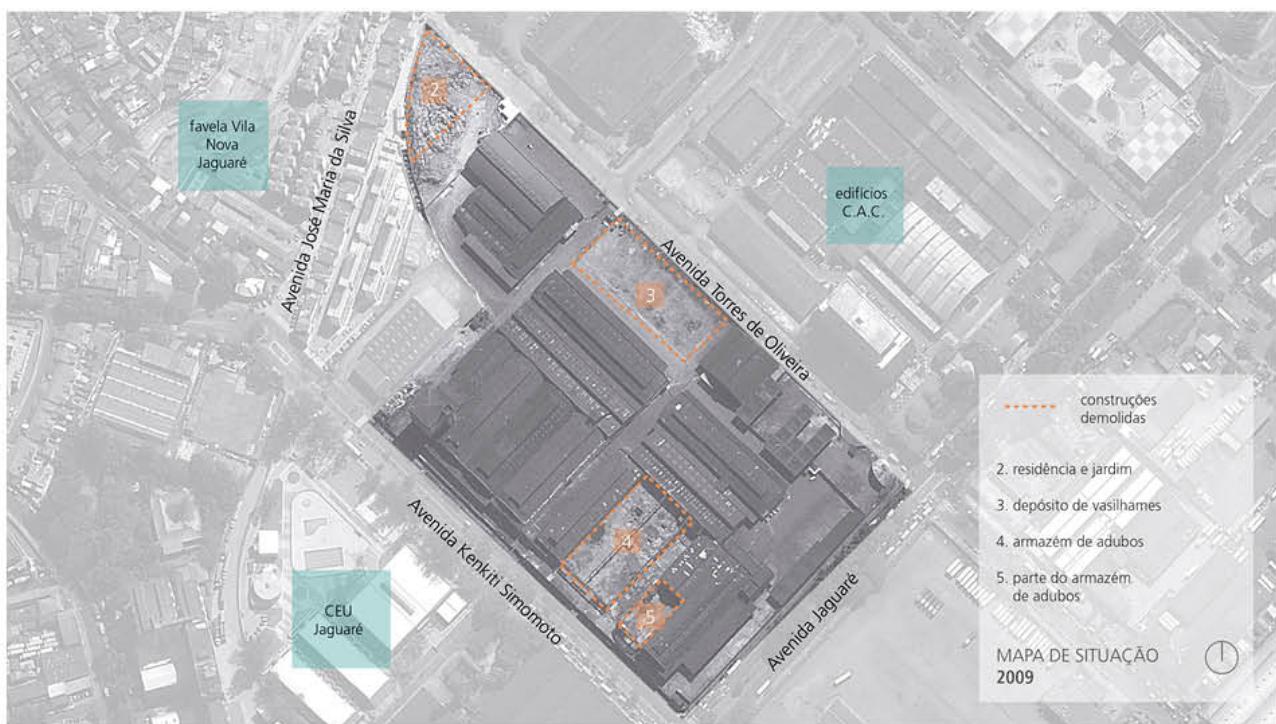
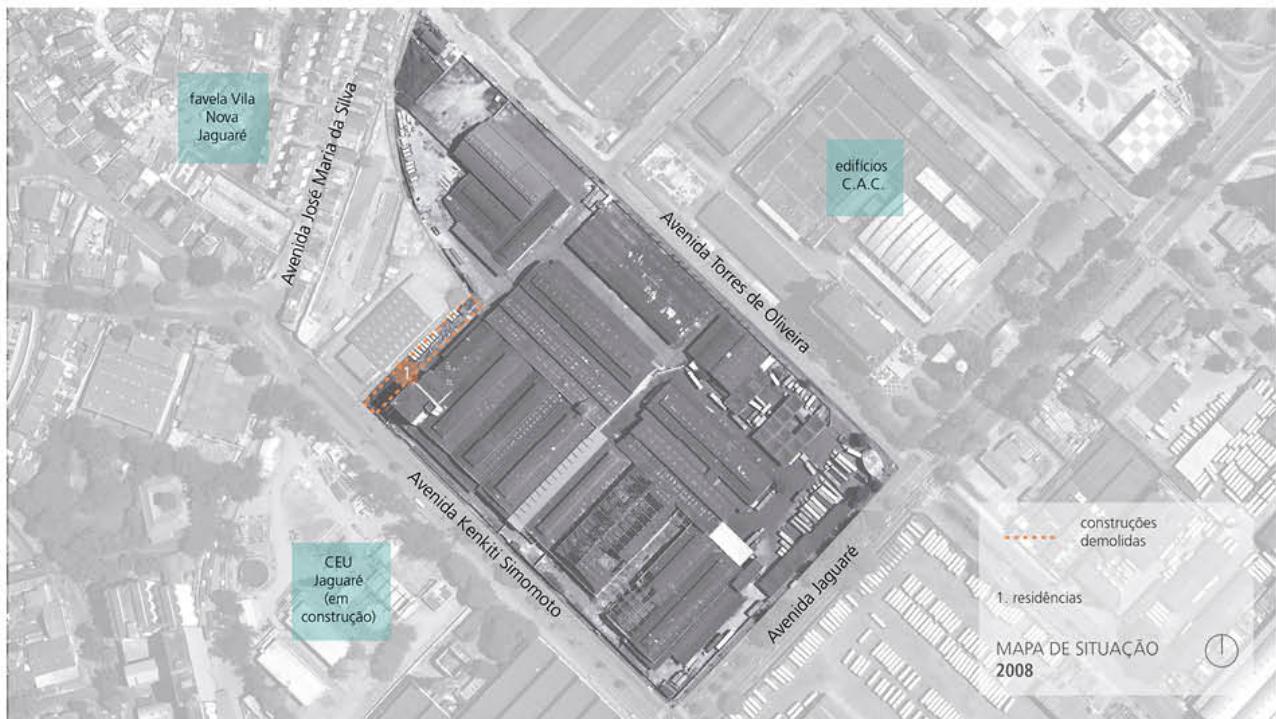
Imagens de publicidade do empreendimento. A estratégia de marketing é transformar o galpão em um diferencial para o shopping, tornando-o um chamariz para os consumidores, e criando uma "identidade".

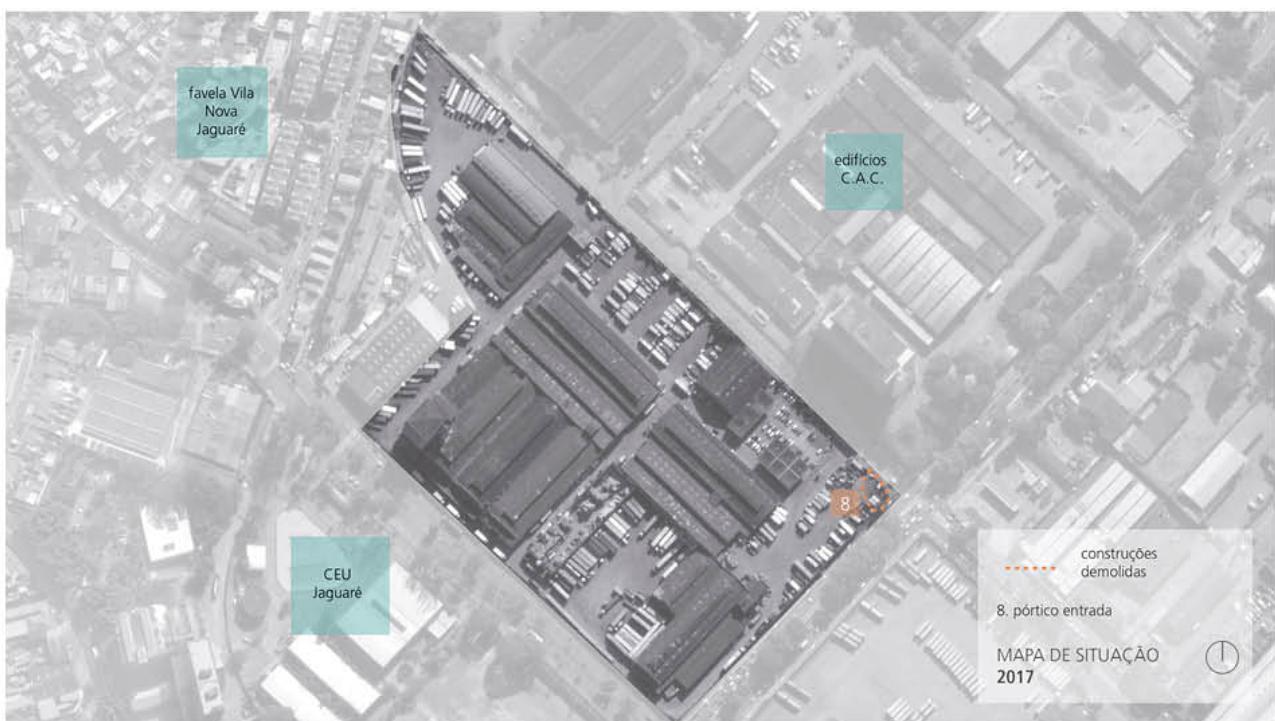
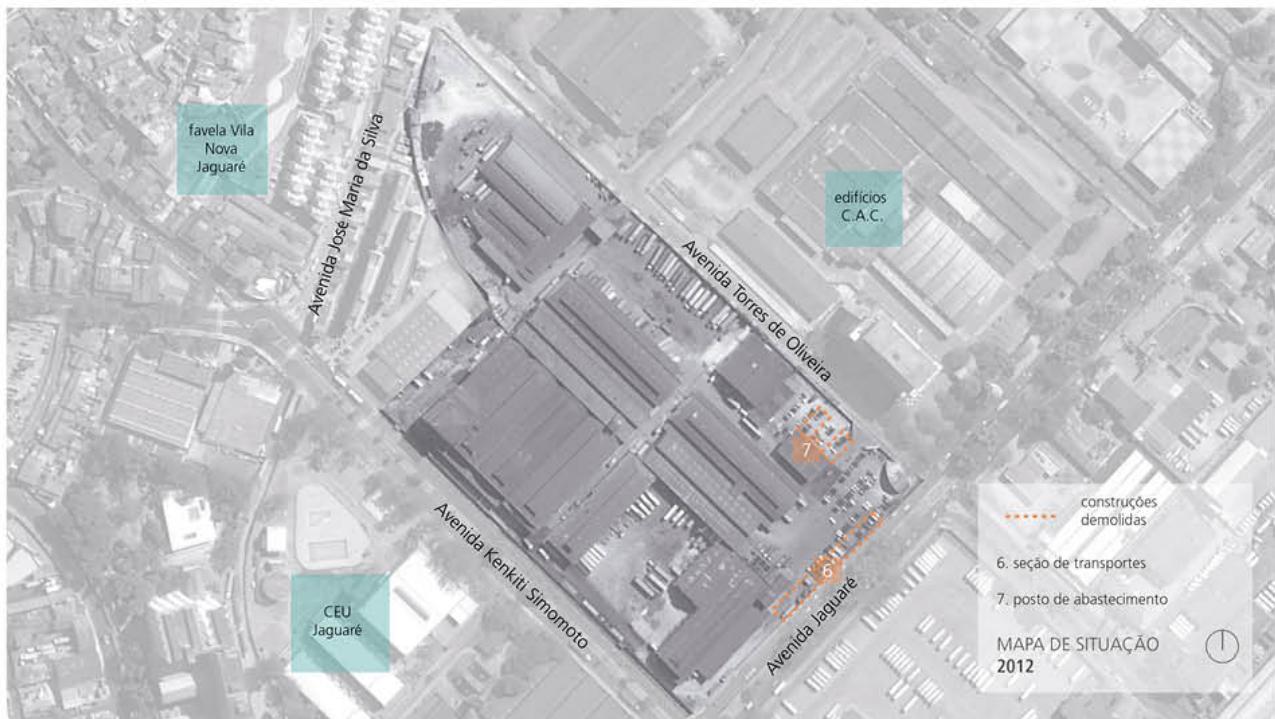


[31] ►

Perspectiva disponibilizada no site do empreendimento, mostrando a praça de alimentação que ocupará o galpão tombado.







[32, 33, 34 e 35] ▲
 Fotos aéreas em ordem cronológica
 com a sinalização dos edifícios
 demolidos ao longo do tempo.





[36, 37, 38 e 39] ▲

Fotos tiradas em visita ao local no dia 28 de março de 2018. À esquerda, interior e lateral do armazém do moinho. À direita, parte do armazém de adubos e caminhos internos entre galpões.

3.1 o distrito

O distrito do jaguaré possui área total de 6,60km² e população de 49.863 habitantes, sendo o terceiro distrito mais populoso da subprefeitura da Lapa. Apesar disso, sua densidade é baixa: 7.555 hab/km² - para comparação, República e Bela vista, no centro, possuem respectivamente, densidade de 24.774 hab/km² e 26.715 hab/km².

Sua população é composta por uma grande quantidade de jovens menores de 14 anos (20,5%). Isso evidencia a importância de equipamentos ligados à educação e lazer infantil, como creches, escolas, centros esportivos, além de parques e áreas livres. Pensando a médio prazo, a criação de empregos e cursos de capacitação profissional são maneiras de garantir o acesso ao mercado de trabalho para esses jovens que vivem longe de áreas dotadas de maior infraestrutura, como o centro expandido. A quantidade de idosos é menor, sendo bem semelhante à taxa da RMSP, com 11,7%.

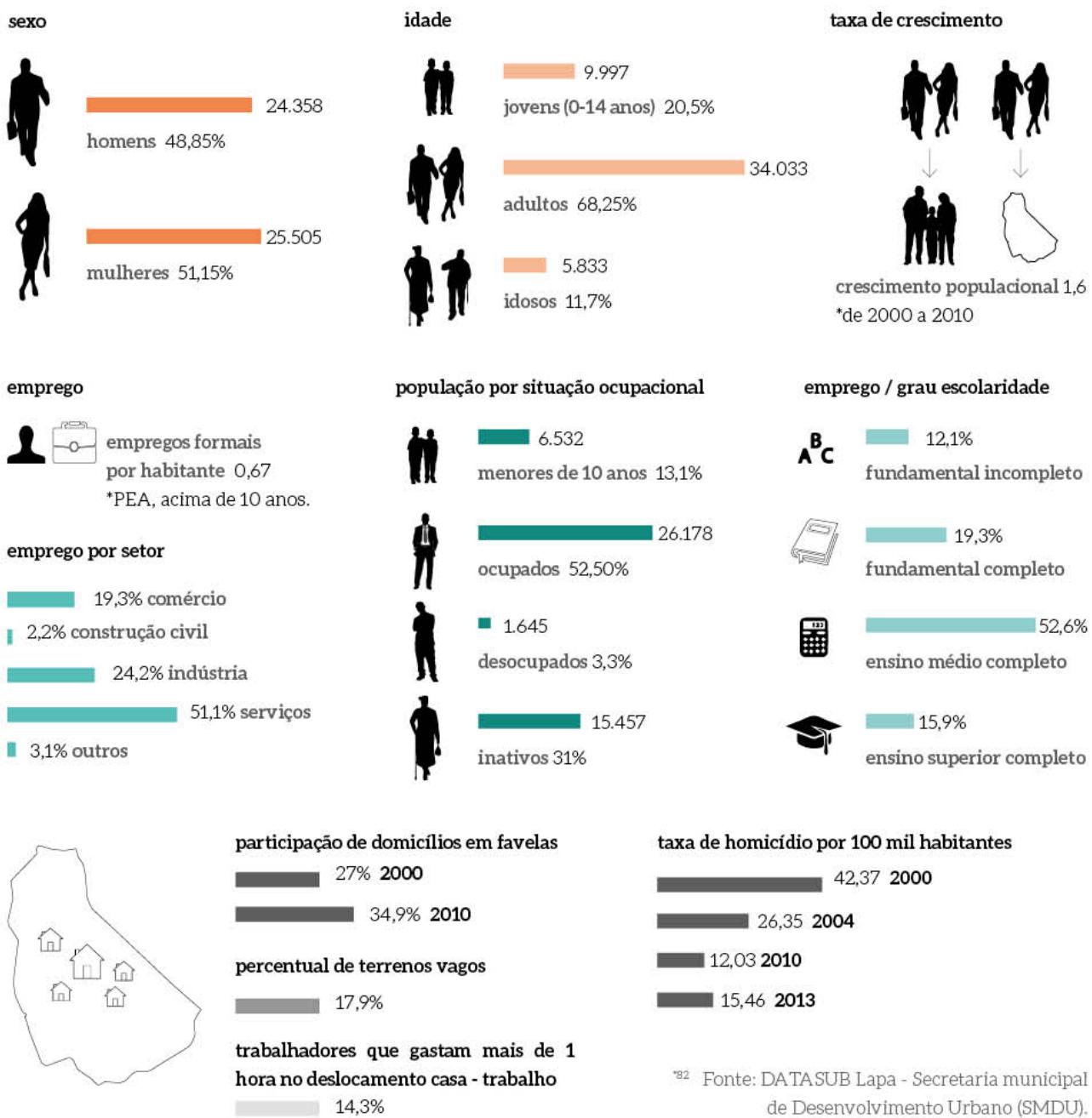
O Jaguaré é isolado geograficamente, cercado pelos muros da Cidade universitária à sudeste, pelo Rio Pinheiros a oeste e Tietê ao norte. A ponte do Jaguaré é a única transposição existente, mas não oferece um caminho seguro para pedestres. Não há estações de metrô próximas, apenas estações da linha Esmeralda-CPTM na outra margem do rio - Villa Lobos Jaguaré e Ceasa. Sua topografia se divide entre várzea e colina, tendo um desnível de 60 metros de altitude, com declividades bastante acentuadas e zonas de alagamento.

A violência e desigualdade social são questões importantes nessa região: há uma porcentagem exorbitante de domicílios em favelas (34,9% em 2010), estando muitas dessas construções em áreas de risco de deslizamento, e o distrito apresenta as maiores taxas de homicídios da subprefeitura da Lapa.⁸²

3 Análise urbana

3.2 população

população total 49.863 habitantes *Censo 2010



3 Análise urbana

3.3.1 topografia



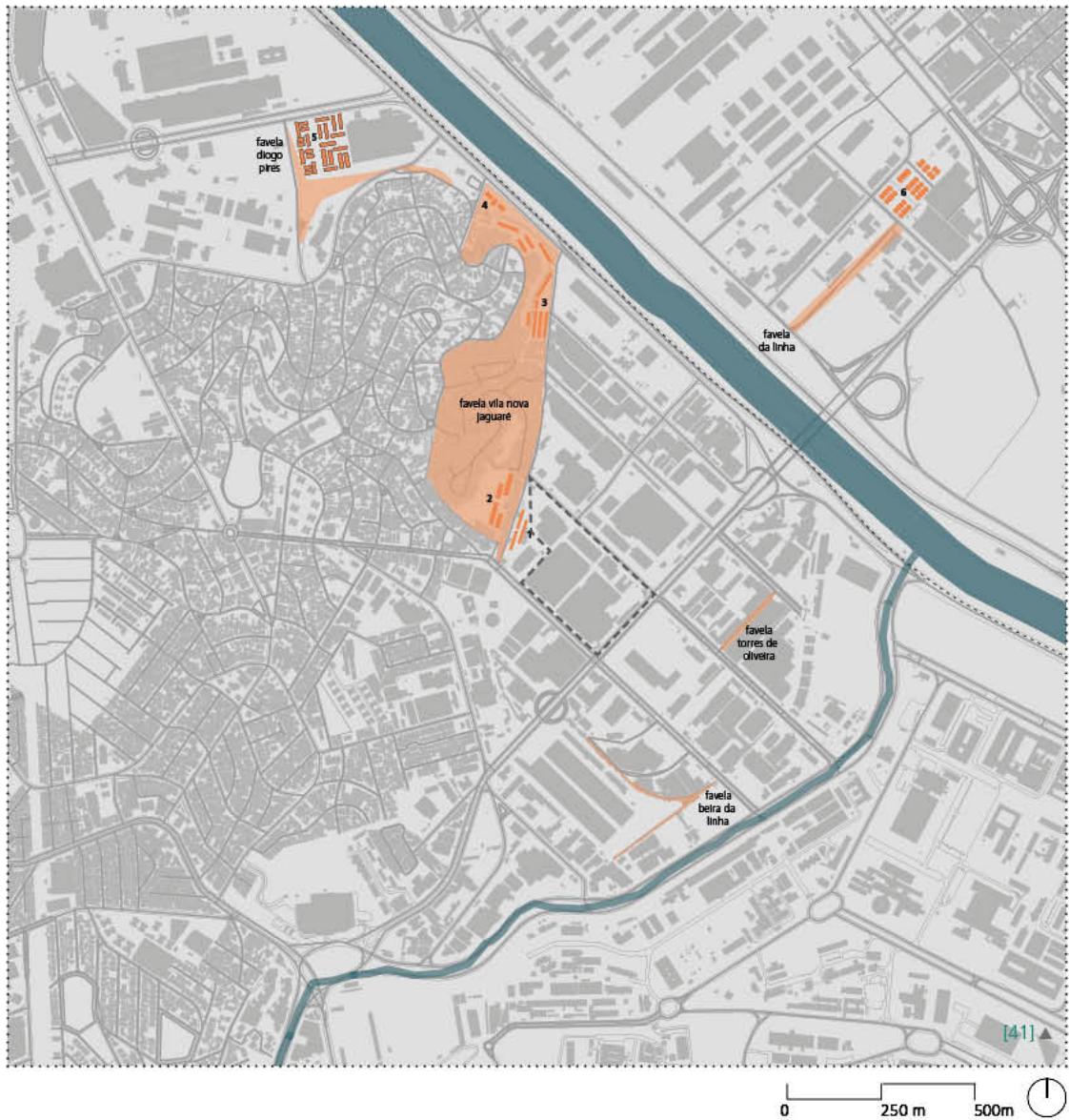
O desnível de aproximadamente 60 metros entre a área da várzea do rio (cota 720) e a colina (cota 780) foi o fator determinante para a setorização e definição do uso do solo no plano feito pela Cia. Imobiliária em 1930. A topografia íngreme também justificou a criação do parque que, posteriormente, deu origem à favela Vila Nova Jaguaré, na encosta do morro.



obs.: legenda em metros de altitude

3 Análise urbana

3.3.2 assentamentos precários / conjuntos habitacionais



Assentamentos precários ocupam as áreas residuais resultantes da ocupação esparsa por parte das indústrias, resultando na porcentagem altíssima de domicílios em favelas. Conjuntos habitacionais pontuais evidenciam a tentativa de remediar essa situação por parte do Estado.

assentamentos precários	res. kenkiti simomoto	1
conjuntos habitacionais	cingapura jaguare	2
	CDHU jaguare	3
	cingapura jaguare	4
	cj. alexandre mackenzie	5
	cingapura madeirite	6

3 Análise urbana

3.3.3 área não-edificada



Há uma clara diferença de densidade construtiva entre várzea e colina: o bairro residencial é bastante ocupado, salvo as praças e poucos terrenos vagos; já a parte industrial conta com muitos vazios intra-quadrado, espaços ociosos que permeiam as grandes estruturas existentes. A Cidade Universitária também conta com uma densidade construtiva baixa, com prédios esparsos e ocupação similar ao bairro industrial.

área não-construída
edificações
vias

3 Análise urbana

3.3.4 altura das edificações



Apesar das grandes construções da área industrial, o Jaguaré é um distrito predominantemente horizontal, com edificações com no máximo 15 metros de altura. São poucas as exceções atualmente - como a torre do moinho no complexo da C.A.C., com 25 metros de altura, mas a construção de condomínios residenciais verticais vem gerando mudanças na paisagem.

0 - 5m	Claro
5 - 10m	Amarelo
10 - 15m	Amarelo escuro
15 - 35m	Vermelho
35m +	Preto

3 Análise urbana

3.3.5 área construída das edificações



Apesar de ter um gabarito relativamente baixo, o Jaguaré é ocupado por estruturas muito grandes. Por seu caráter industrial, a porção da várzea conta com muitos galpões, construídos com o propósito de serem depósitos e fábricas. Vários desses galpões possuem mais de 5000 m², chegando a mais de 25 000 m² em alguns casos.

1- 50 m ²
51 - 200 m ²
201 - 1.000 m ²
1.001 - 5.000 m ²
5.000 - 10.000 m ²
10.000 - 25.000 m ²
25.000 m ² +

3 Análise urbana

3.3.6 densidade populacional

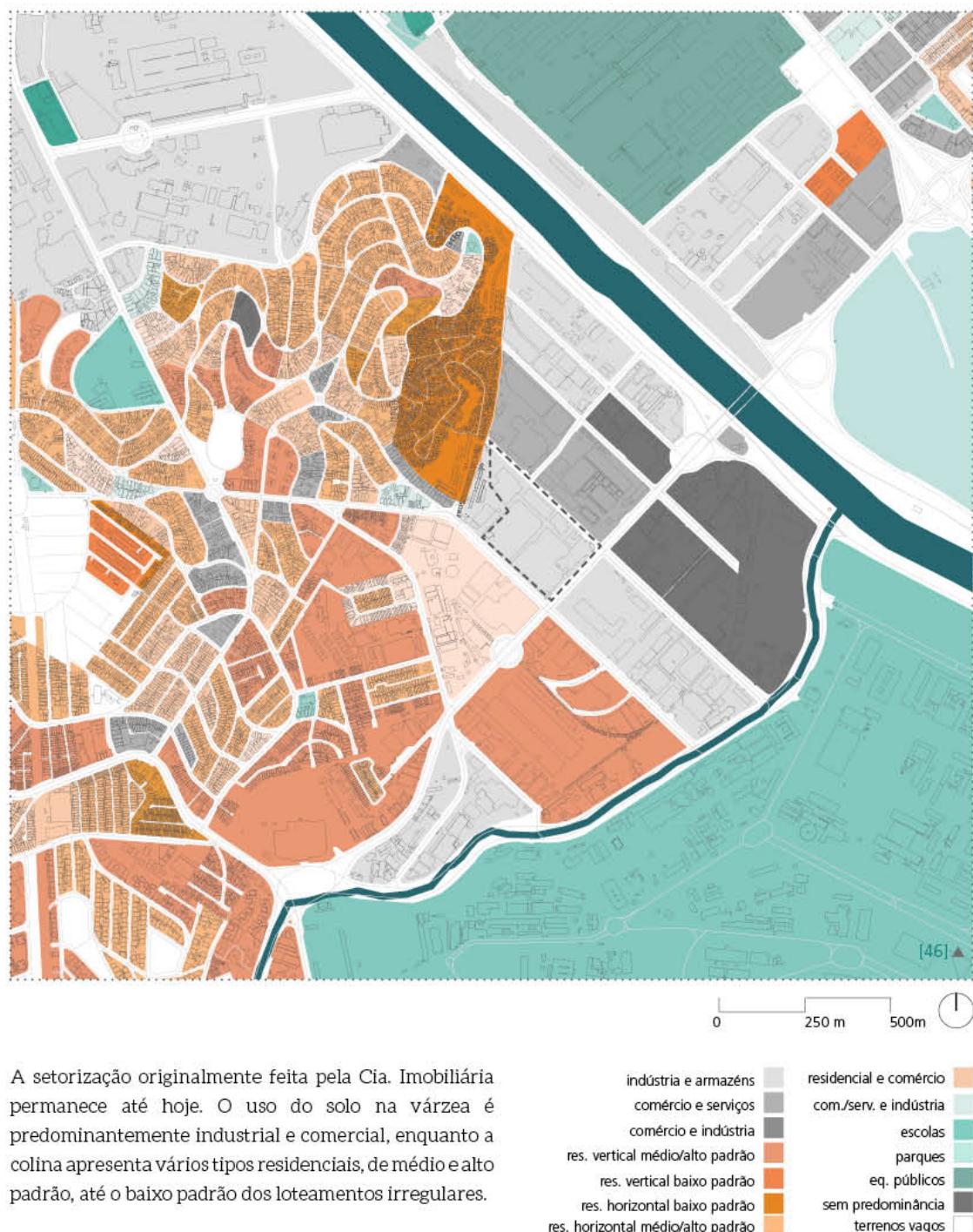


A má distribuição populacional local é de fácil percepção: cercada por áreas de baixíssima densidade demográfica (1-25 hab./hec.), a colina concentra praticamente toda a população que habita o Jaguaré. Distribuída entre residências unifamiliares (25-200 hab/hec.) nas ruas do antigo bairro operário, ela encontra seu pico nas diversas favelas e conjuntos habitacionais (400-500+ hab./hec.).

1 - 25 hab./hecate
26 - 100 hab./hecate
101 - 200 hab./hecate
201 - 300 hab./hecate
301 - 400 hab./hecate
401 - 500 hab./hecate
501+ hab./hecate

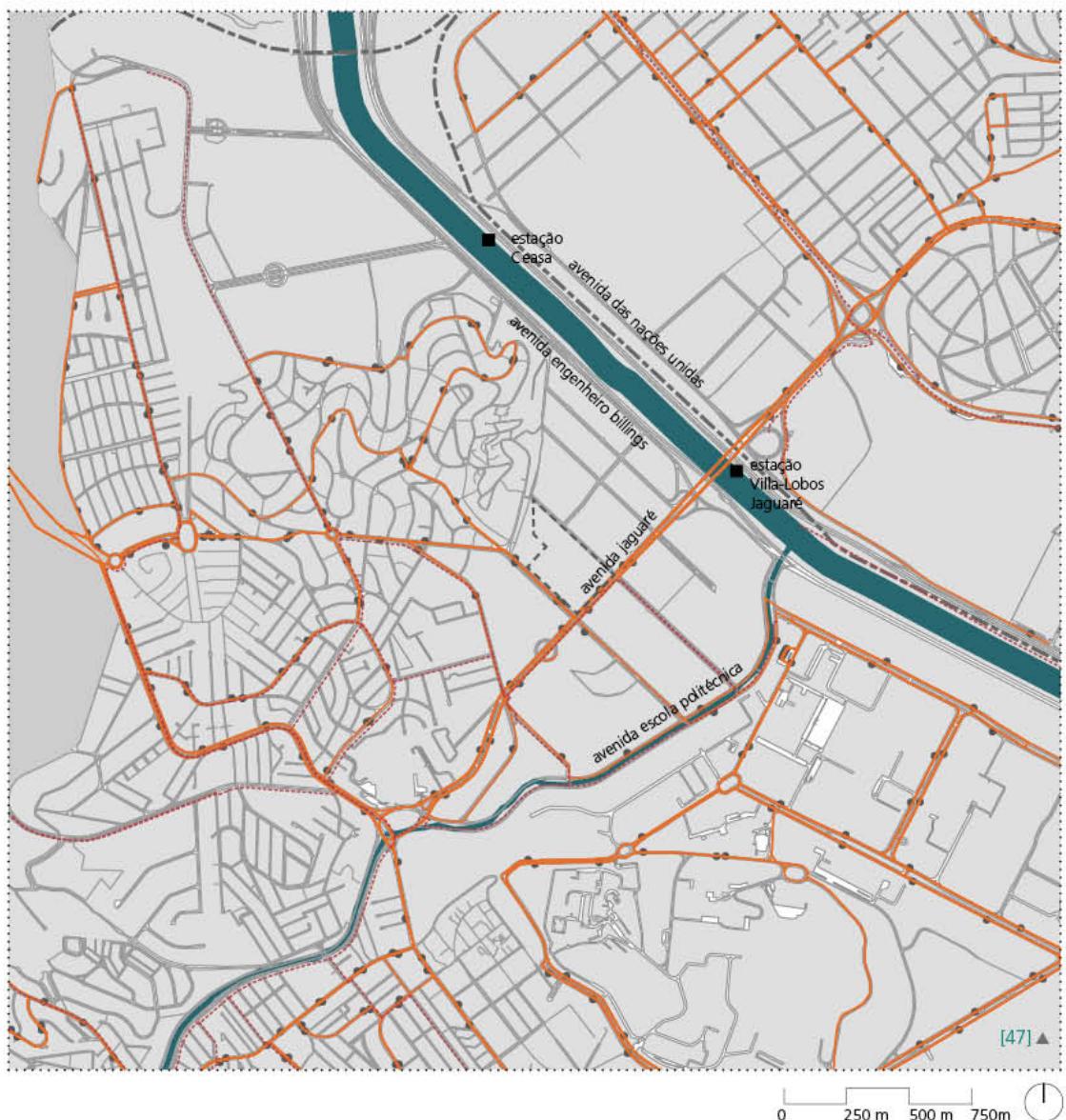
3 Análise urbana

3.3.7 uso do solo predominante



3 Análise urbana

3.3.8 rede de transporte

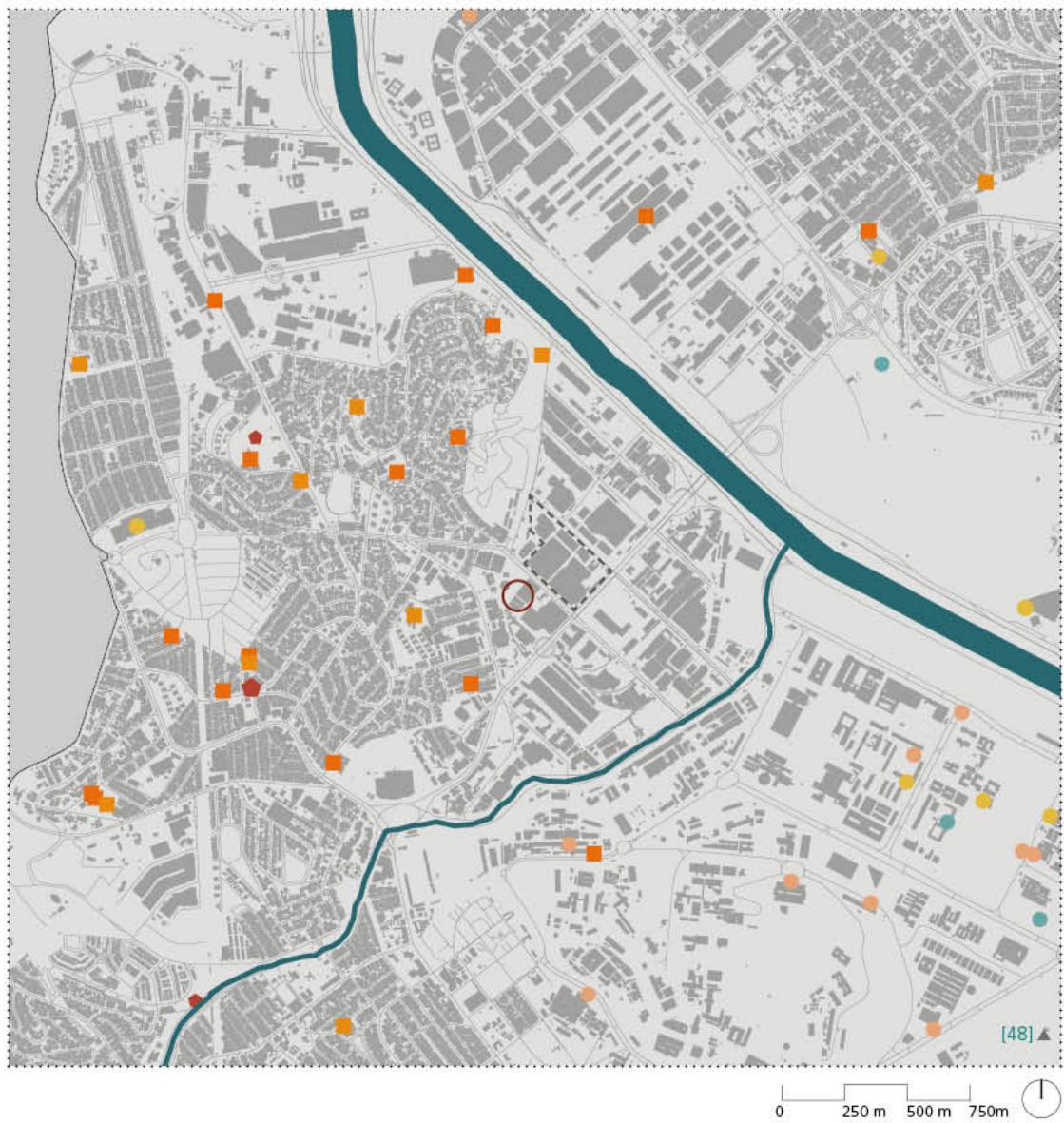


Apesar da proximidade com a linha 9-Esmeralda da CPTM, os habitantes do bairro do Jaguaré não desfrutam do transporte sobre trilhos: não há acesso rápido e seguro até as estações Ceasa e Villa Lobos Jaguaré. As ciclovias existem, mas não cruzam o rio pela ponte do Jaguaré, deixando o ônibus como a única forma de transporte público viável para longas distâncias.

- ponto de ônibus ●
- estação da CPTM ■
- linha da CPTM - -
- rede ciclovária - -
- faixas de ônibus —

3 Análise urbana

3.3.9 equipamentos



O Jaguaré possui escolas e alguns centros esportivos de médio porte. Há uma grande demanda por creches, e a região seria carente de outros equipamentos, não fosse a presença do CEU Jaguaré - que conta com creche, ensino infantil, médio, teatro, biblioteca e centro esportivo. Percebe-se a ausência de escolas técnicas ou profissionalizantes - há algumas em Osasco e Vila Leopoldina, mas estão distantes da área estudada.

4 Uma nova proposta de uso

4.1. o programa

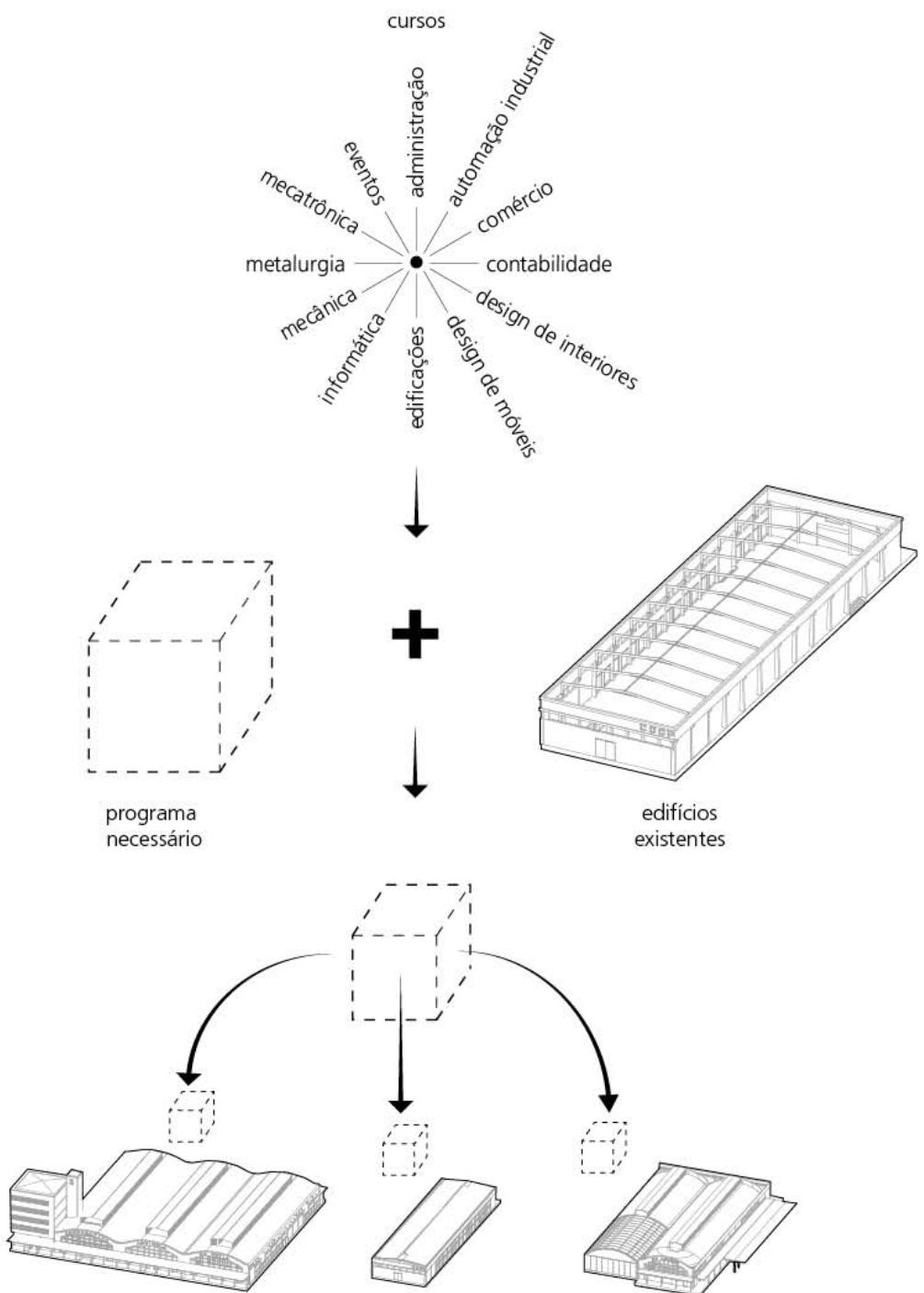
O programa a ser projetado foi estabelecido após o levantamento e estudo das características demográficas, econômicas e urbanas do distrito do Jaguaré e de seu entorno. Havia o desejo de ocupar os galpões com um programa de uso público, de modo a estimular sua utilização, seu fluxo de usuários e seu aproveitamento por um número maior de pessoas.

Ainda que a região seja carente de habitações sociais, o estoque de terrenos vagos ou subutilizados na parte industrial do Jaguaré pode contribuir para a diminuição dessa necessidade se bem aproveitado pelas políticas públicas para construção de habitações sociais. Assim sendo, não seria uma necessidade imediata ocupar o edifício da Cooperativa com esse programa.

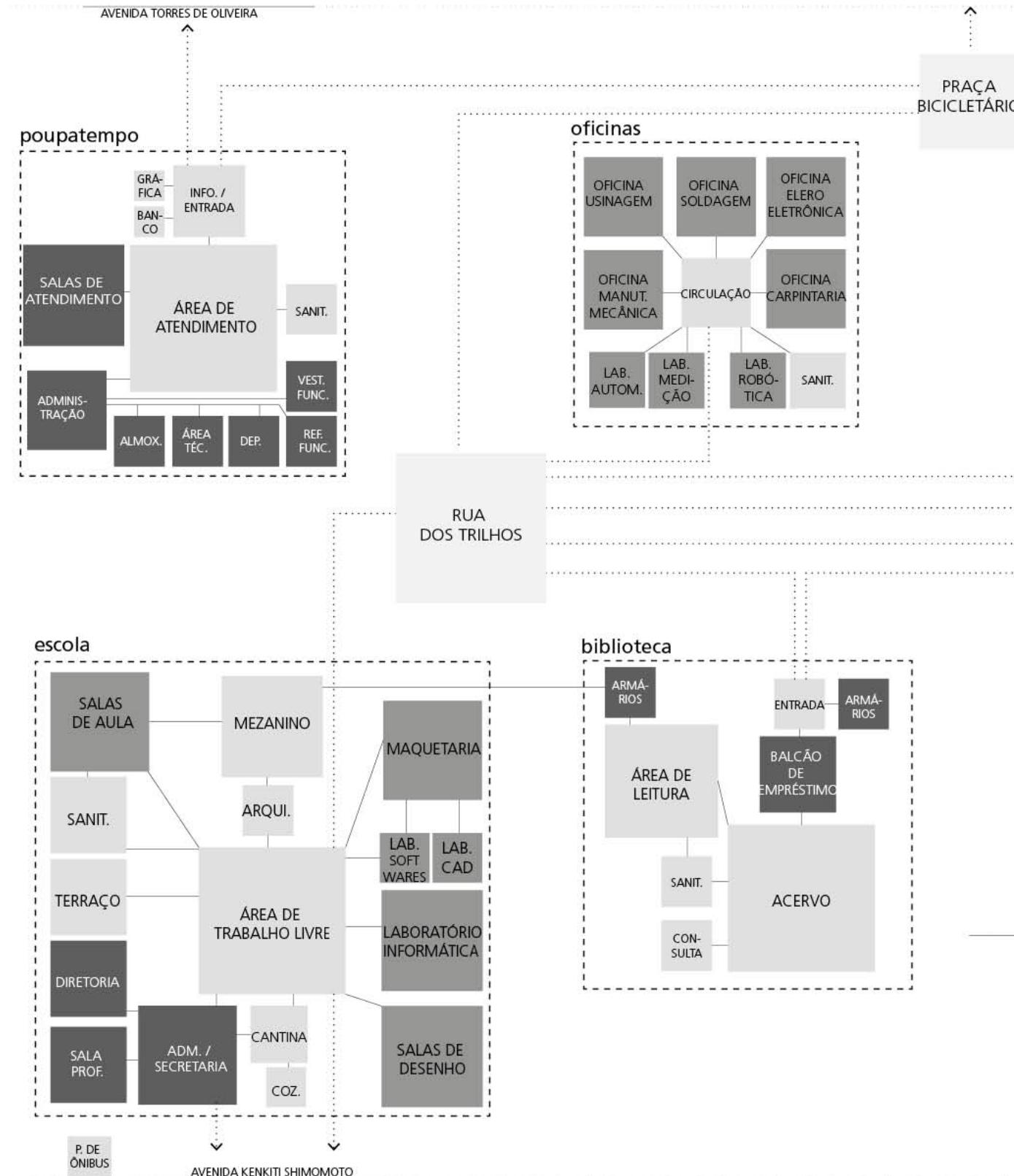
Pensando assim, e a partir das análises urbanas realizadas previamente, constatou-se que havia demanda para a criação de uma escola técnica. As

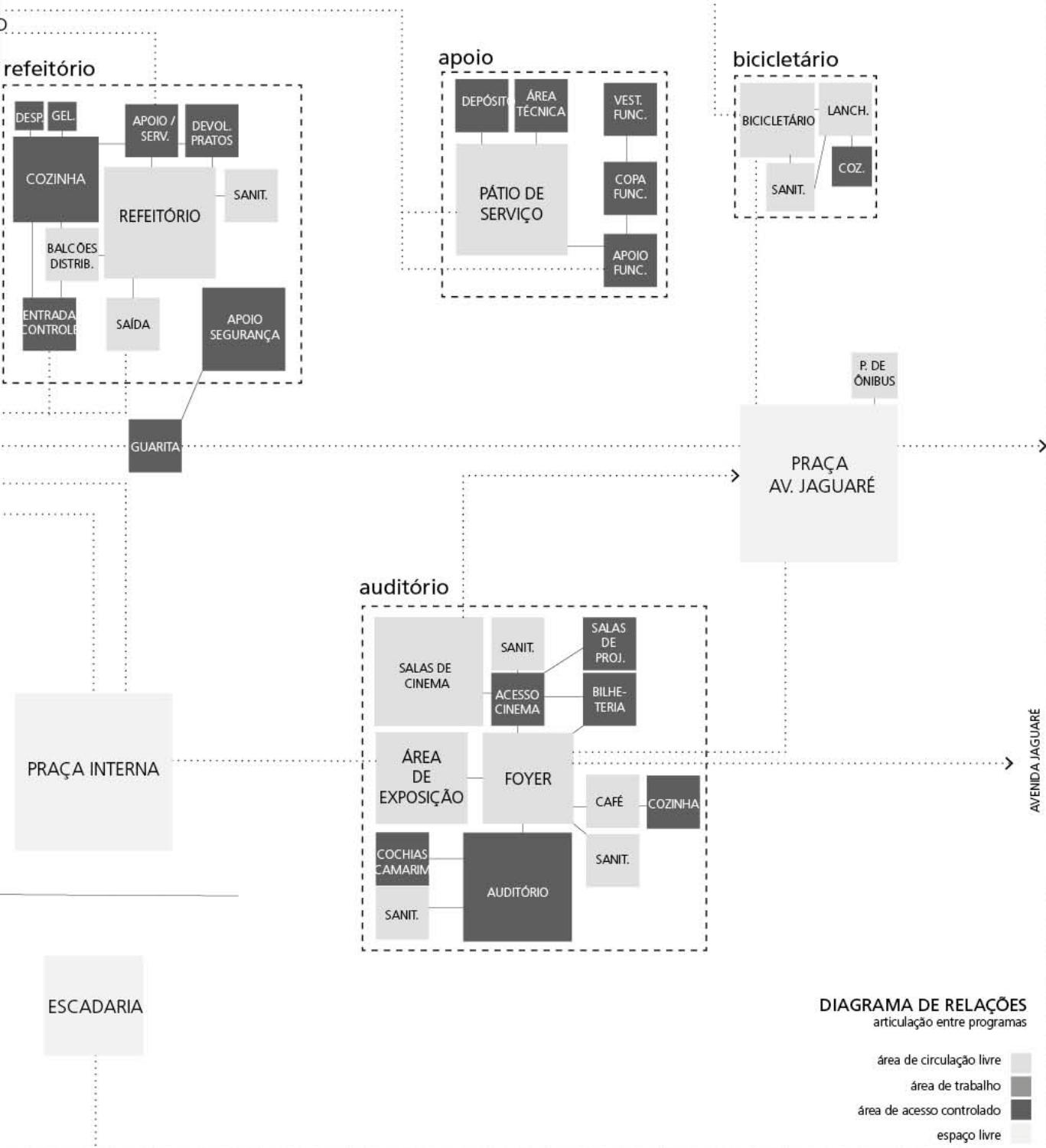
escola profissionalizantes mais próximas estão em Osasco e Vila Leopoldina, e a dificuldade de mobilidade por transporte público no Jaguaré não as torna acessíveis ou interessantes para a população local. A capacitação profissional pública e gratuita é extremamente benéfica para populações de baixa renda, pois permite sua inserção no mercado de trabalho, salários mais dignos e maior segurança profissional.

Tendo como base os programas geralmente utilizados em ETECs e SENAI, estudando suas opções de cursos, infraestrutura, número de vagas, períodos e modo de funcionamento, foi pensada uma escola técnica pública modelo com 12 cursos, a ser inserida no complexo de galpões, como um programa “explodido” porém conectado através de suas áreas livres. Respeitando as características, limitações e desafios de intervenção no patrimônio, a Antiga Cooperativa Agrícola recebeu a Escola Técnica do Jaguaré.



"explosão" do programa entre os galpões existentes





PROGRAMA	ÁREA
escola [área disponível: 9100 m²]	
	entrada 245 m ²
	acervo 1386 m ²
<i>térreo</i>	
área de trabalho livre 1850 m ²	balcão de empréstimo/devolução 40 m ²
sala de aula para 40 alunos (x2) 150 m ²	balcão de consulta (x2) 7 m ²
sala de aula para 60 alunos (x1) 230 m ²	sanitários 100 m ²
laboratório de informática (x2) 150 m ²	<i>mezanino</i>
laboratório de CAD 230 m ²	área de leitura 1230 m ²
sala de desenho (x2) 230 m ²	sanitários 100 m ²
laboratório de softwares (x2) 150 m ²	
maquetaria 300 m ²	auditório [área disponível: 3400 m²]
arquibancada 50 m ²	
cantina 320 m ²	entrada + fila 237 m ²
sanitários (x2) 185 m ²	bilheteria + apoio 105 m ²
<i>mezanino</i>	área de exposição 980 m ²
sala de aula para 40 alunos (x6) 150 m ²	acesso cinema 360 m ²
sala de aula para 60 alunos (x4) 230 m ²	salas de cinema média (x2) 200 m ²
área de trabalho livre (x2) 350 m ²	sala de cinema grande 370 m ²
sanitários (x2) 140 m ²	sanitários 80 m ²
	auditório para 400 pessoas 65 m ²
<i>moinho</i>	
administração / secretaria 360 m ²	<i>expansão</i>
diretoria 360 m ²	café (balcão + cozinha) 100 m ²
sala de professores 360 m ²	foyer 700 m ²
almoxarifado 360 m ²	sanitários 80m ²
terraço 200 m ²	
biblioteca [área disponível: 1760 m²]	oficinas [área disponível: 2580 m²]
	oficina de usinagem / CNC 370 m ²
<i>térreo</i>	oficina de soldagem 370 m ²
	oficina eletroeletrônica 190 m ²

oficina de manutenção mecânica	140 m ²	apoio [área disponível: 1270 m²]
oficina de carpintaria	260 m ²	
laboratório de automação (x2)	100 m ²	pátio de serviço + estacionamento 940 m ²
laboratório de medição	100 m ²	depósito (x2) 100 m ²
laboratório de robótica	100 m ²	área técnica (x5) 30 m ²
sanitários	100 m ²	
apoio	100 m ²	
refeitório [área disponível: 2580 m²]		
entrada / fila / controle	150 m ²	informação / entrada 250 m ²
cozinha	140 m ²	área de atendimento 1700 m ²
despensa	30 m ²	xerox 60 m ²
freezer	30 m ²	banco 50 m ²
devolução de pratos	70 m ²	área administrativa 600 m ²
lixo/serviço	60 m ²	salas de atendimento ao público 290 m ²
balcões de distribuição	150 m ²	refeitório funcionários 140 m ²
refeitório	1000 m ²	vestiário funcionários 120m ²
sanitários (x2)	160 m ²	área técnica (x2) 120 m ²
área de serviços	130 m ²	depósito 60 m ²
+ apoio funcionários	440 m ²	almoxarifado 60 m ²
apoio segurança	170 m ²	sanitários 130 m ²
bicletário [área disponível: 200 m²]		
bicletário	95 m ²	rua dos trilhos 7400 m ²
vestiário + sanitário	50 m ²	praça interna 4200 m ²
controle	20m ²	praça bicletário 4000 m ²
espaços livres		
		praça avenida jaguaré 3200 m ²

4 Uma nova proposta de uso

4.2. o projeto

A concepção do projeto de arquitetura partiu da vontade de utilizar todos os edifícios existentes no lote, ainda que não estivessem protegidos pelo tombamento. Por isso, após o estabelecimento do programa, foi necessário dividí-lo - setorizá-lo conforme os edifícios pré-existentes, de modo a criar um ambiente dinâmico e integrado, aproveitando todas as estruturas.

Pela grande dimensão do terreno, parte de sua área na extremidade voltada para a Favela do Jaguaré estava desocupada. Por não haver necessidade de trabalhar com essas áreas, ou programa necessário para ocupá-las, optou-se por parcelar o solo, criando dois novos quarteirões e cedendo-os para a iniciativa pública, com a intenção de ali realizar provisão de habitação social.

O antigo Armazém do Moinho - parte tombada - e o Armazém de Adubos parcialmente demolido, se tornaram o eixo nobre, recebendo programas

ligados ao desenvolvimento técnico, produção intelectual e convívio dos alunos. O armazém de consumos e o depósito de batatas formaram um eixo de produção e serviços. Os edifícios voltados para a Avenida Torres de Oliveira estão ligados à parte técnica, apoio, e fora do complexo da escola, está o Poupatempo. Todos esses programas se articulam através de espaços livres, principalmente pela rua dos trilhos e três praças públicas, criadas em diferentes pontos do lote.

Os muros exteriores foram removidos, optando-se por um fechamento intra-quadra estratégico para a área de articulação dos edifícios da Escola Técnica, liberando grandes calçadas no perímetro, que se tornam passeios públicos generosos e qualificados. Os edifícios passam a ter sua fachada diretamente na rua, permitindo sua contemplação e aproximando o patrimônio e os transeuntes da área.

[49] ►

Interior do armazém de adubos, único edifício tombado. As treliças em madeira e metal foram recuperadas recentemente.



[50] ►

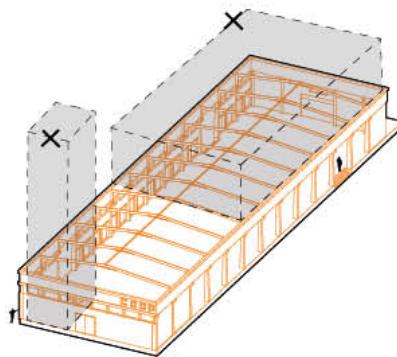
Marquise em concreto voltada para a Avenida Kenkiti Simomoto, um elemento convidativo na paisagem.



Partidos de projeto

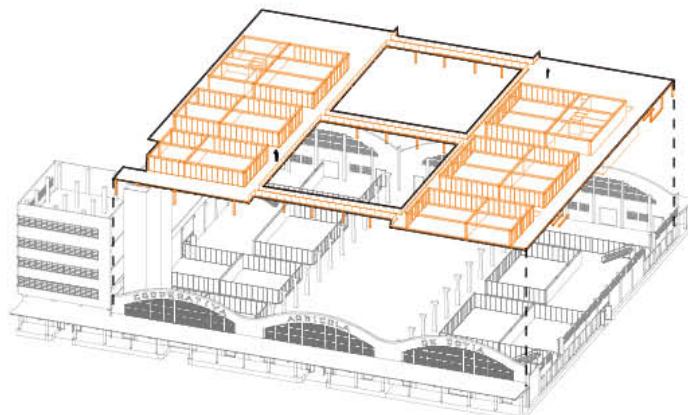
1. preservação da volumetria original

O formato e a volumetria dos galpões são marcos na paisagem, e já se destacam do entorno com seu desenho atual. Não há adições volumétricas ou alterações de fachada que mudem a silhueta ou formato das construções atuais.



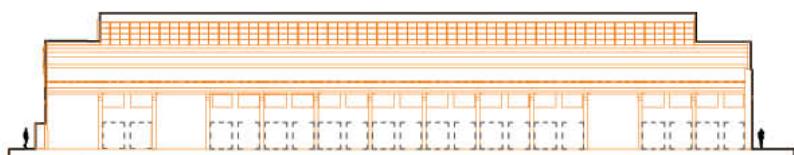
2. estruturas independentes

De forma a não sobrecarregar a estrutura existente, que se encontra danificada, fragilizada ou parcialmente demolida em vários pontos, foram criadas estruturas independentes quando necessário para espacialização do programa.



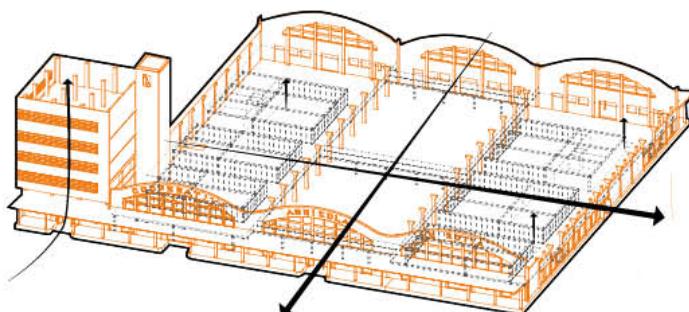
3. manutenção dos ritmos da fachada e novas aberturas

Nas fachadas dotadas de aberturas, optou-se por preservar a posição, desenho e área das aberturas originais, trabalhando apenas a recuperação ou reprodução dos caixilhos. No caso de edificações mais enclausuradas, a criação de aberturas foi feita com base na modulação dos pilares, ou alinhada com elementos como marquises ou aberturas originais menores.



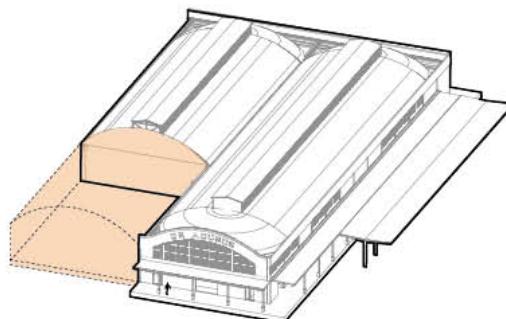
4. fluxos internos

Para trabalhar com as grandes áreas livres dos galpões, foi preciso estabelecer lógicas de fluxo, tanto para o complexo, quanto para cada edificação. Através das possíveis circulações e visuais, os ambientes foram segmentados, tanto horizontalmente quanto verticalmente, assim acomodando o programa.



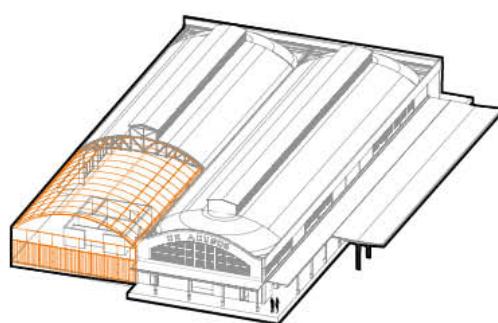
5. ocupar lugares anteriormente construídos (trabalhar com adições)

Caso houvesse necessidade de adicionar volumes, ou mesmo construir internamente, buscou-se retomar o desenho original do arquiteto, por mais que certas partes tivessem sido demolidas. É o caso da expansão no edifício do auditório, que ocupa a metade demolido do galpão.



6. novas intervenções com materialidade distinta do edifício original

Respeitando as definições da Carta de Veneza, buscou-se integrar de maneira harmoniosa as novas intervenções, porém, prezando pela distinguibilidade desses elementos. Assim, optou-se por uma materialidade diferente da original - as intervenções são majoritariamente em metais de cor preta, vidro e madeiras claras.



AVENIDA TORRES DE OLIVEIRA

3



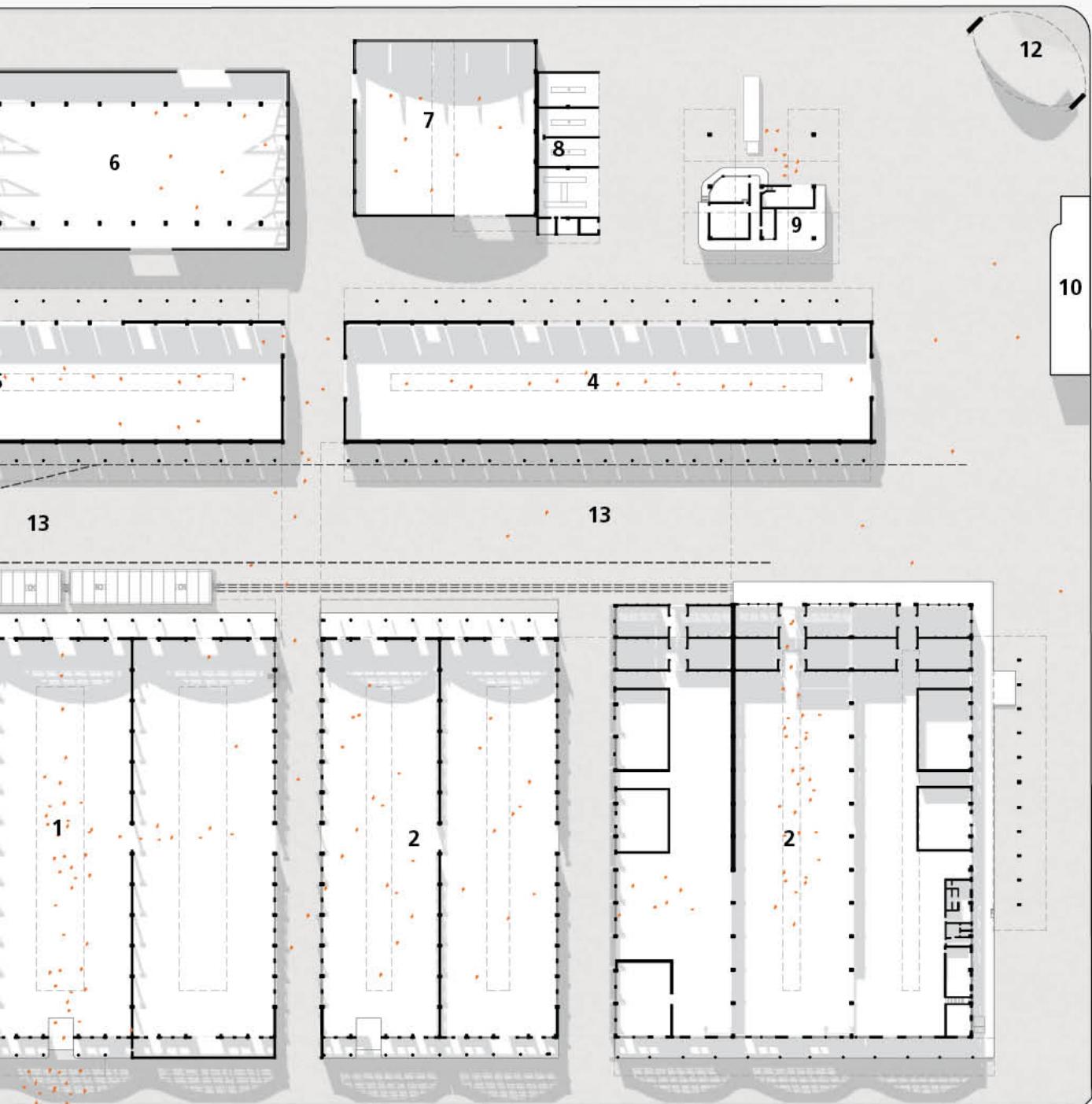
IMPLEMENTAÇÃO ORIGINAL DO CONJUNTO (1978)

- 1 depósito de vasilhames e armazém do moinho
- 2 armazém de adubos
- 3 residências e vestiário
- 4 depósitos de semente de batata
- 5 armazém de consumo
- 6 depósito de vasilhames 1
- 7 depósito de vasilhames 2
- 8 centro de serviços
- 9 posto de abastecimento
- 10 seção de transportes
- 11 armazém para implementos agrícolas
- 12 pórtico de entrada
- 13 coberturas

ESCALA 1:1250



AVENIDA KENKITI SIMOMOTO



AVENIDA JAGUARÉ

AVENIDA TORRES DE OLIVEIRA

IMPLEMENTAÇÃO ATUAL DO CONJUNTO

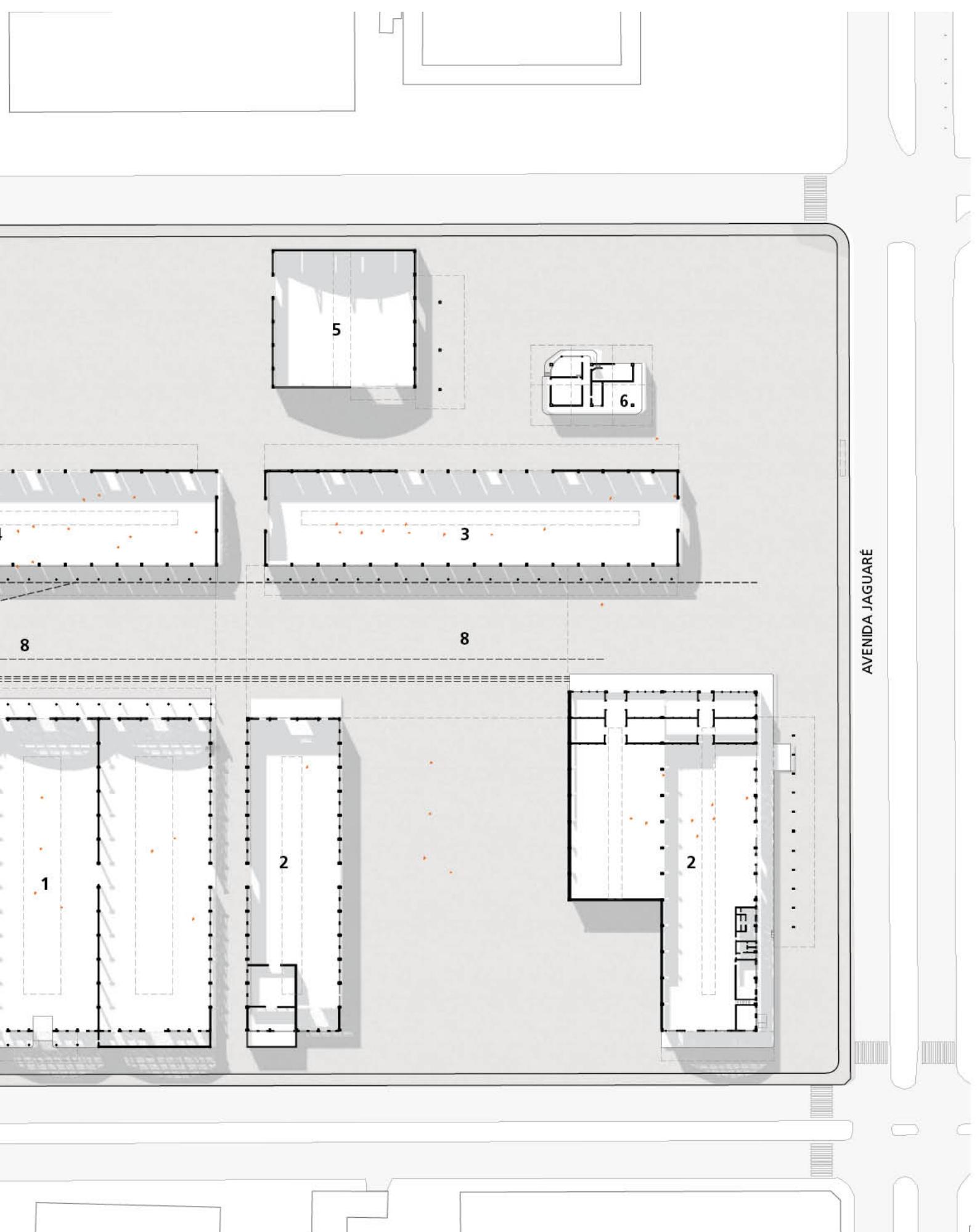
- 1 depósito de vasilhames e armazém do moinho
- 2 armazém de adubos
- 3 depósitos de semente de batata
- 4 armazém de consumo
- 5 depósito de vasilhames 2
- 6 posto de abastecimento
- 7 armazém para implementos agrícolas
- 8 coberturas

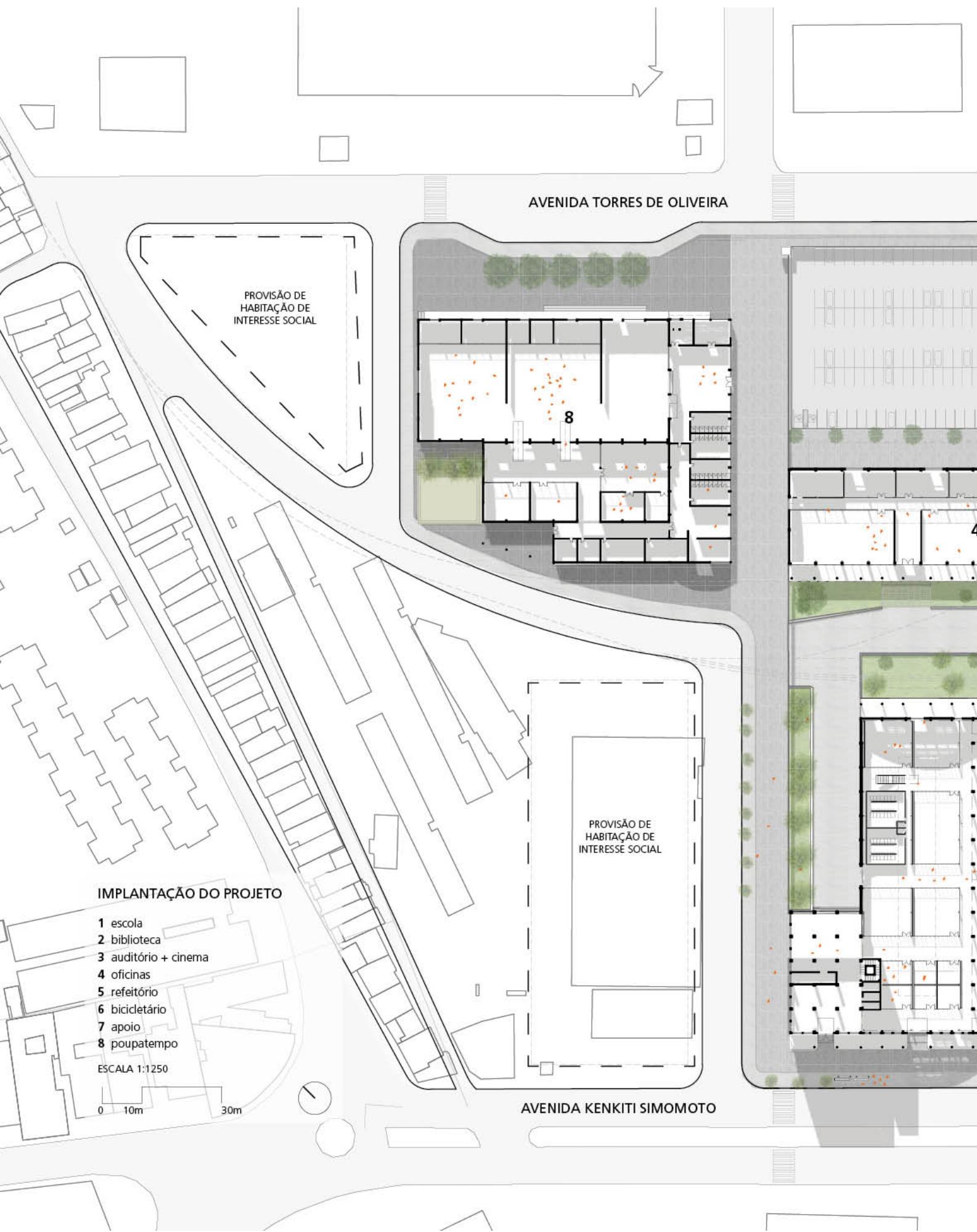
ESCALA 1:1250

0 10m

30m

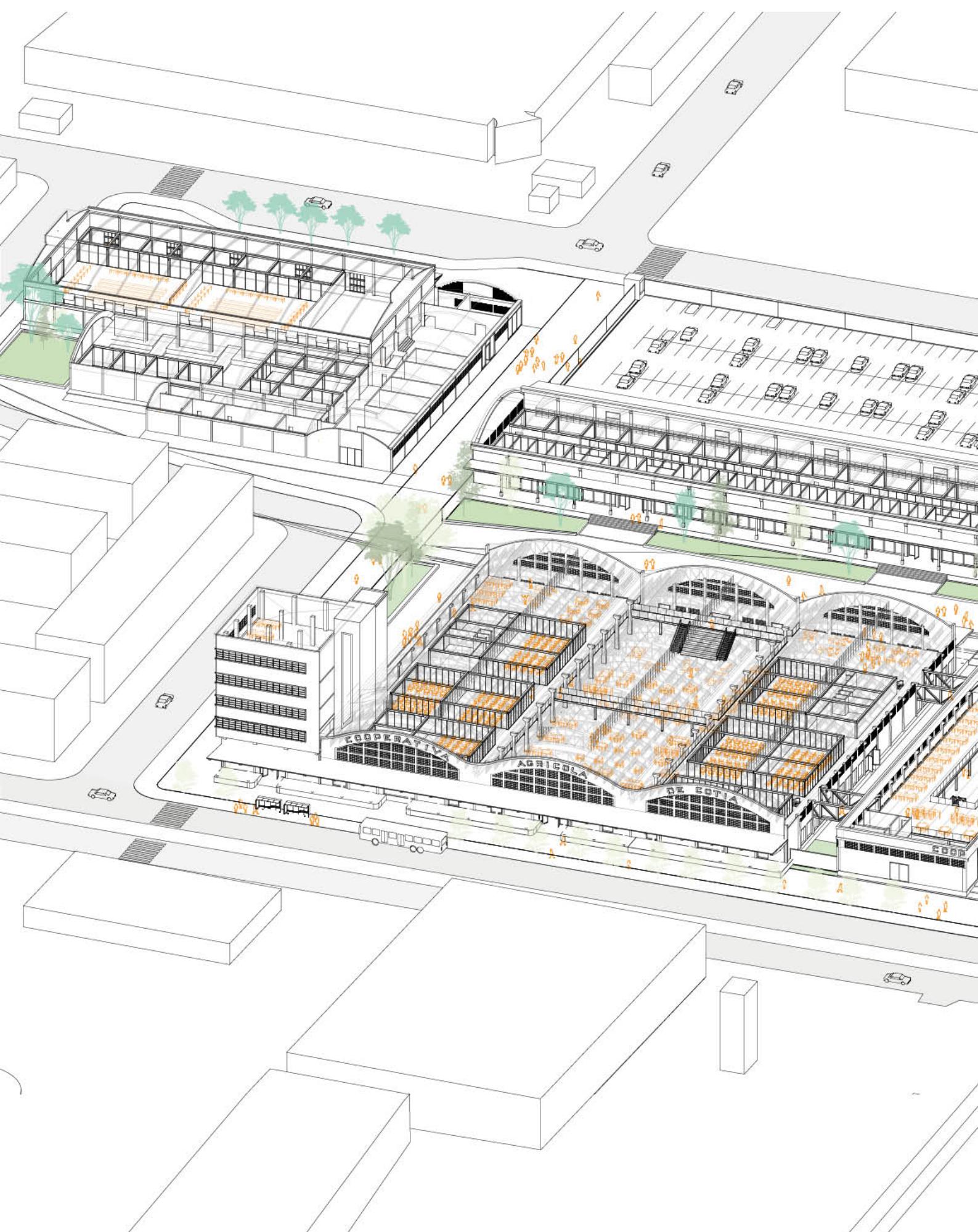
AVENIDA KENKITI SIMOMOTO

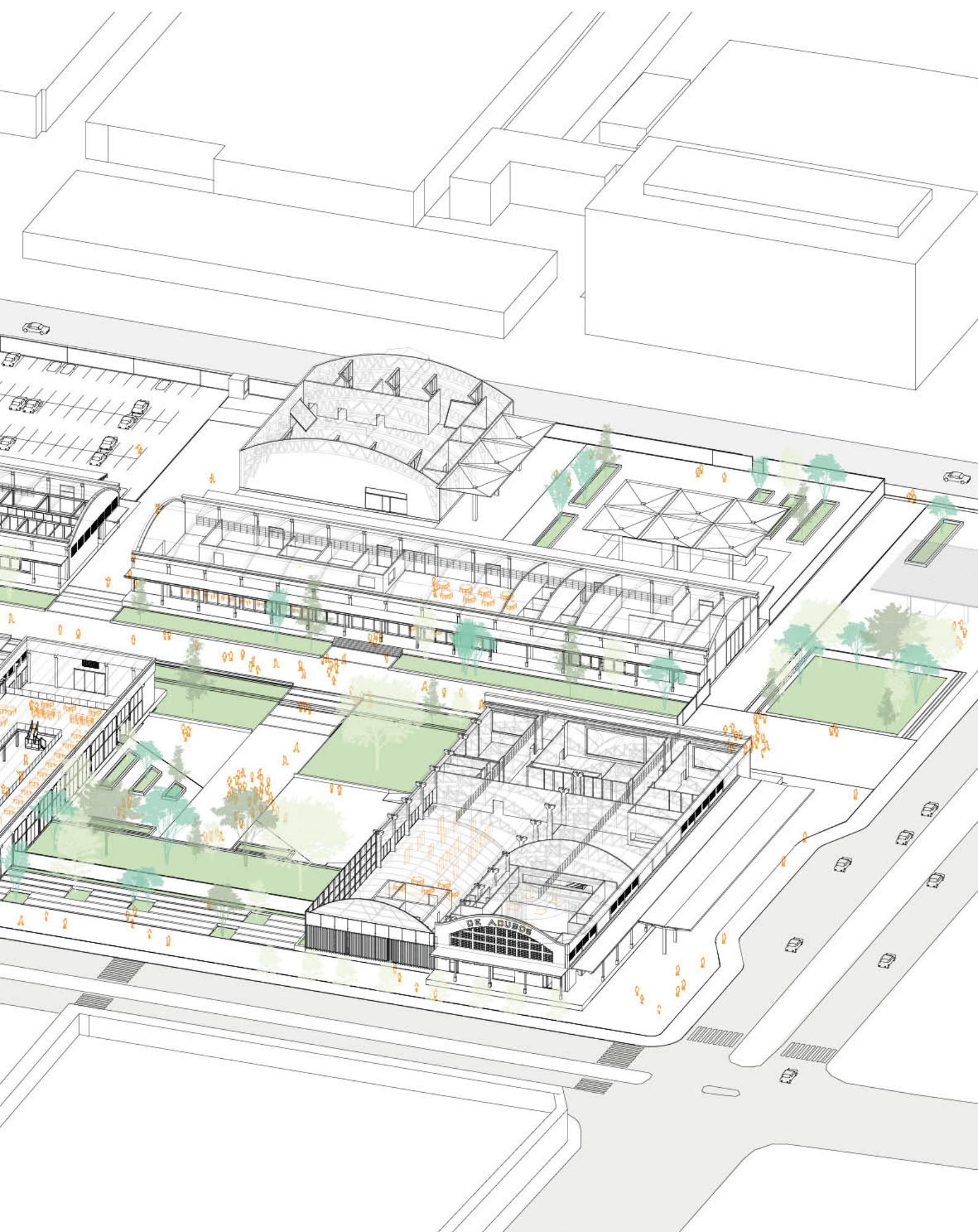




AVENIDA JAGUARÉ







4 Uma nova proposta de uso

4.3. escola e biblioteca

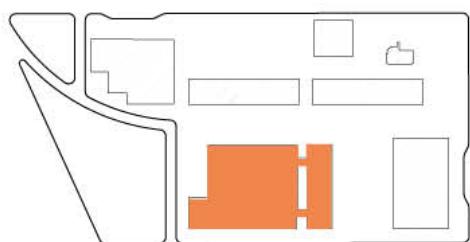
(antigo depósito de vasilhames, armazém do moinho e armazém de adubos)

O edifício da escola técnica, definido pela única porção tombada do complexo, tem como programa as aulas expositivas, laboratórios, espaços de trabalho, salas de reunião e todo o corpo administrativo da instituição. Como forma de intervir sem danificar a estrutura existente, optou-se por uma estrutura metálica independente da estrutura original, criando um mezanino e conexões através de passarelas com a biblioteca, localizada no antigo armazém de adubos.

A torre abriga a sala de professores, diretoria, coordenação e funções departamentais e administrativas.

O armazém de adubos, parcialmente demolido e sem cobertura, recebe a estrutura metálica do mezanino, com o acervo no térreo e áreas de leitura no andar superior, além de uma cobertura envidraçada que guarda a memória de sua situação original.

**planta de referência
localização no conjunto**



[51] ►

Fachada do armazém de adubos
parcialmente demolido e sem
cobertura, onde foi projetada a
biblioteca.



[52] ►

Interior do armazém do moinho,
atualmente utilizado como
estacionamento.



PLANTA TÉRREO

- 1 área de trabalho livre
- 2 sala de aula para 40 alunos (x2)
- 3 sala de aula para 60 alunos (x1)
- 4 laboratório de informática (x2)
- 5 maquetaria
- 6 laboratório de CAD
- 7 sala de desenho (x2)
- 8 laboratório de softwares
- 9 arquibancada
- 10 cantina
- 11 sanitários (x2)
- 12 sala de trabalho em grupo
- 13 entrada administração
- 14 entrada alunos
- 15 entrada
- 16 acervo
- 17 balcão de empréstimo/devolução
- 18 balcão de consulta (x2)
- 19 sanitário biblioteca

ESCALA 1:500

0 5m 10m 15m





PLANTA MEZANINO

- 1 sala de aula para 40 alunos (x5)
- 2 sala de aula para 60 alunos (x4)
- 3 área de trabalho livre (x2)
- 4 sanitários (x2)
- 5 sala de professores
- 6 terraço
- 7 passarela
- 8 área de leitura
- 9 sanitário biblioteca

ESCALA 1:500

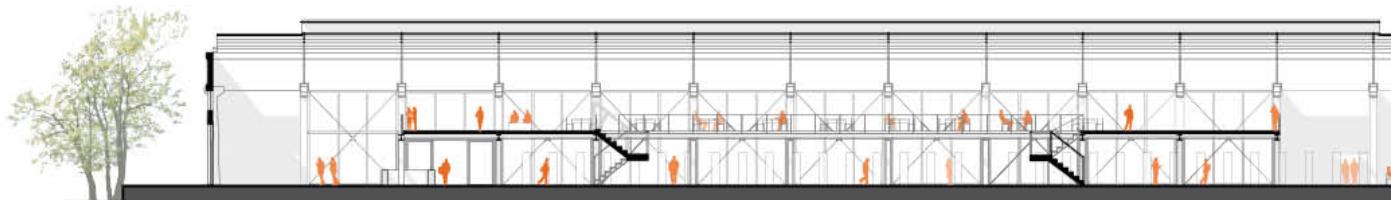
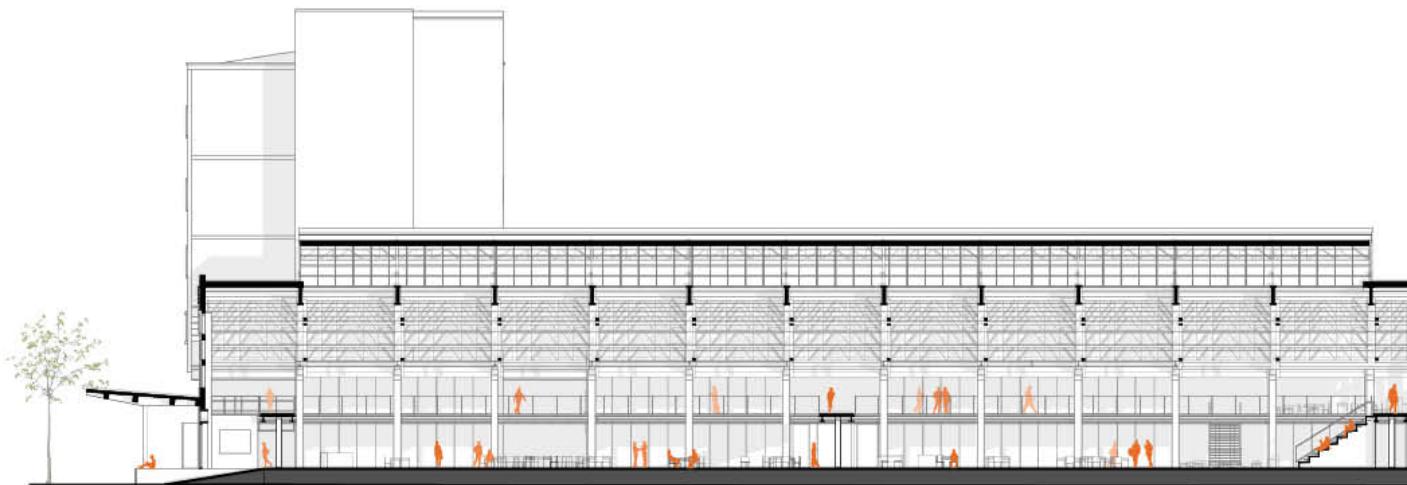
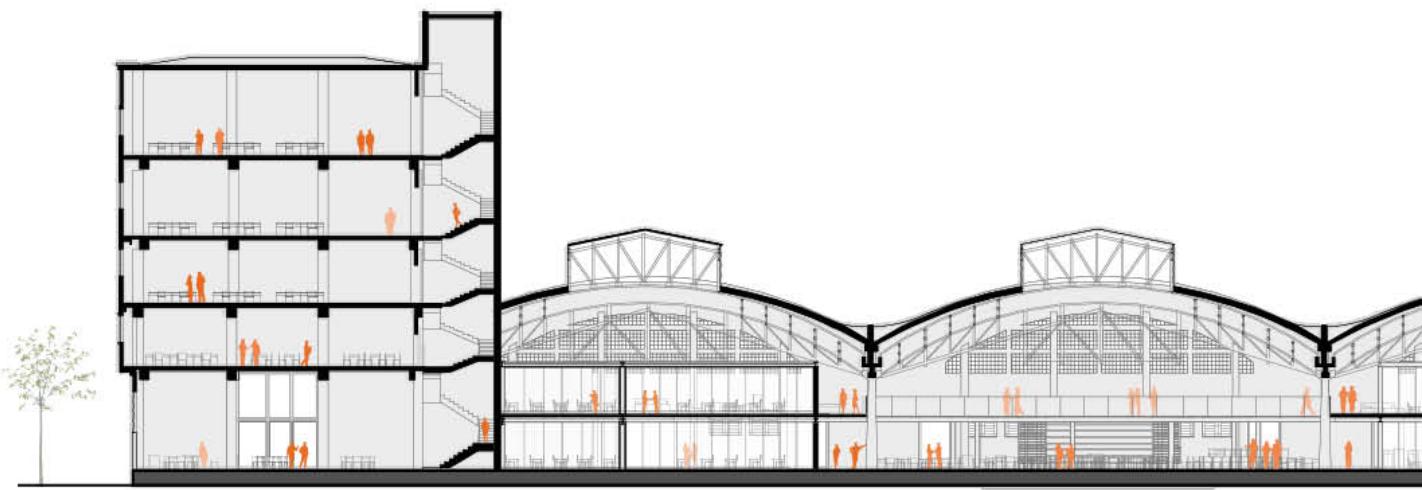


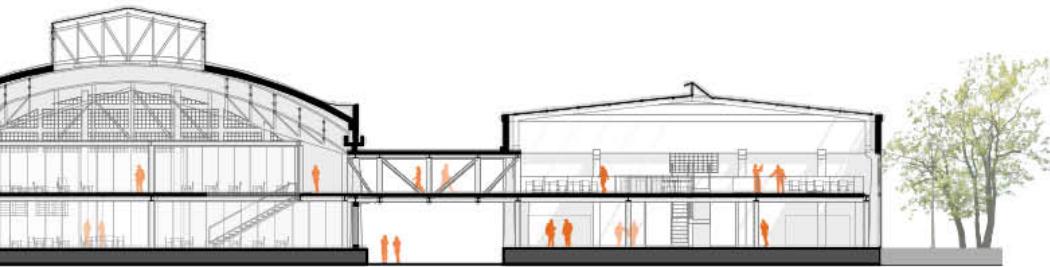
A

B









CORTE AA'
ESCALA 1:500



CORTE BB'
ESCALA 1:500



CORTE CC'
ESCALA 1:500

recuperação da cobertura
original e das treliças em
madeira existentes

aproveitando as tesouras existentes
e sem cobertura no galpão, o novo
telhado em vidro realiza o fechamento
da biblioteca

mezanino em estrutura
metálica e steeldeck,
independente da estrutura
original do galpão

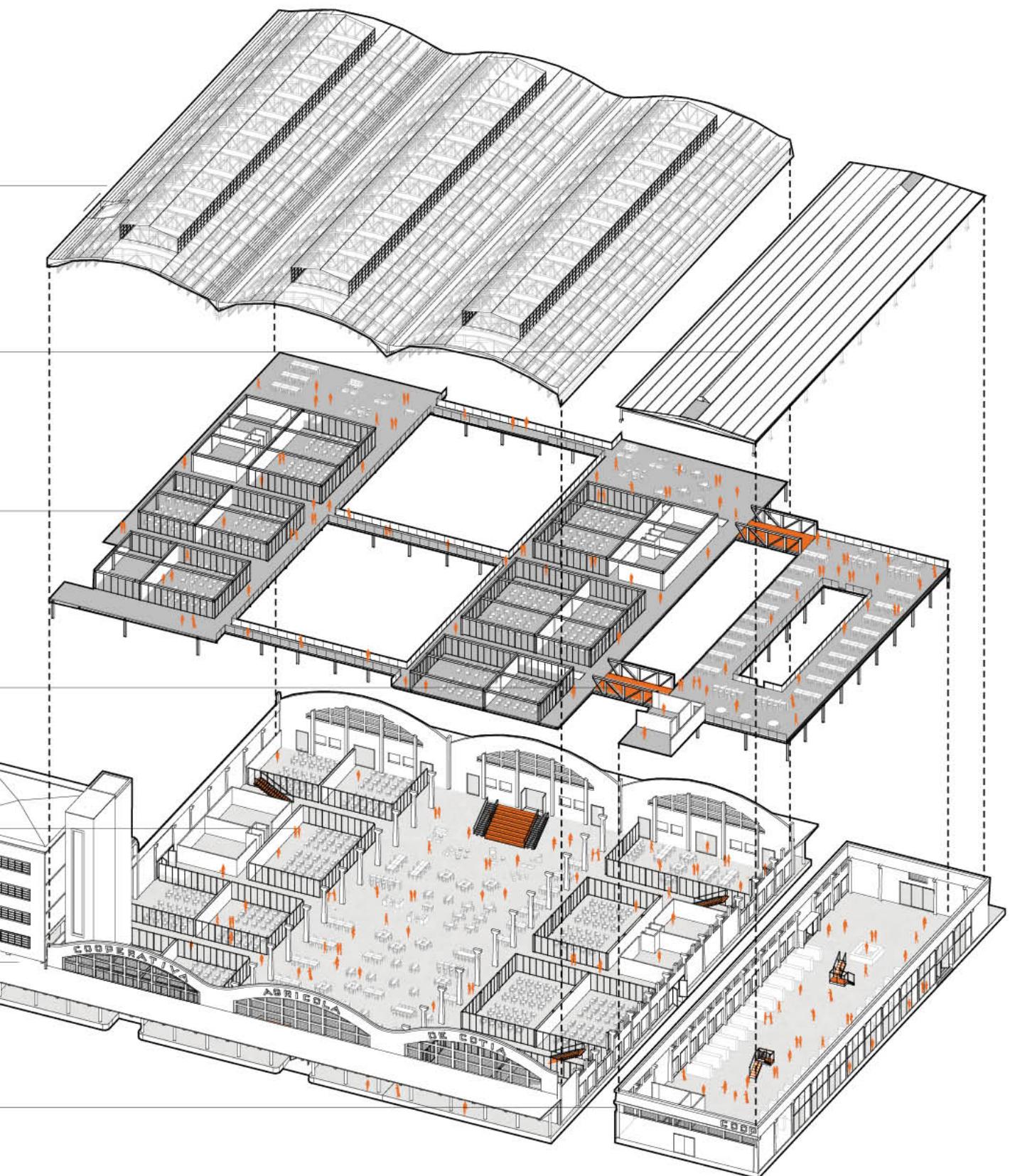
passarelas metálicas treliçadas
fazem a conexão entre escola
e biblioteca no segundo
pavimento

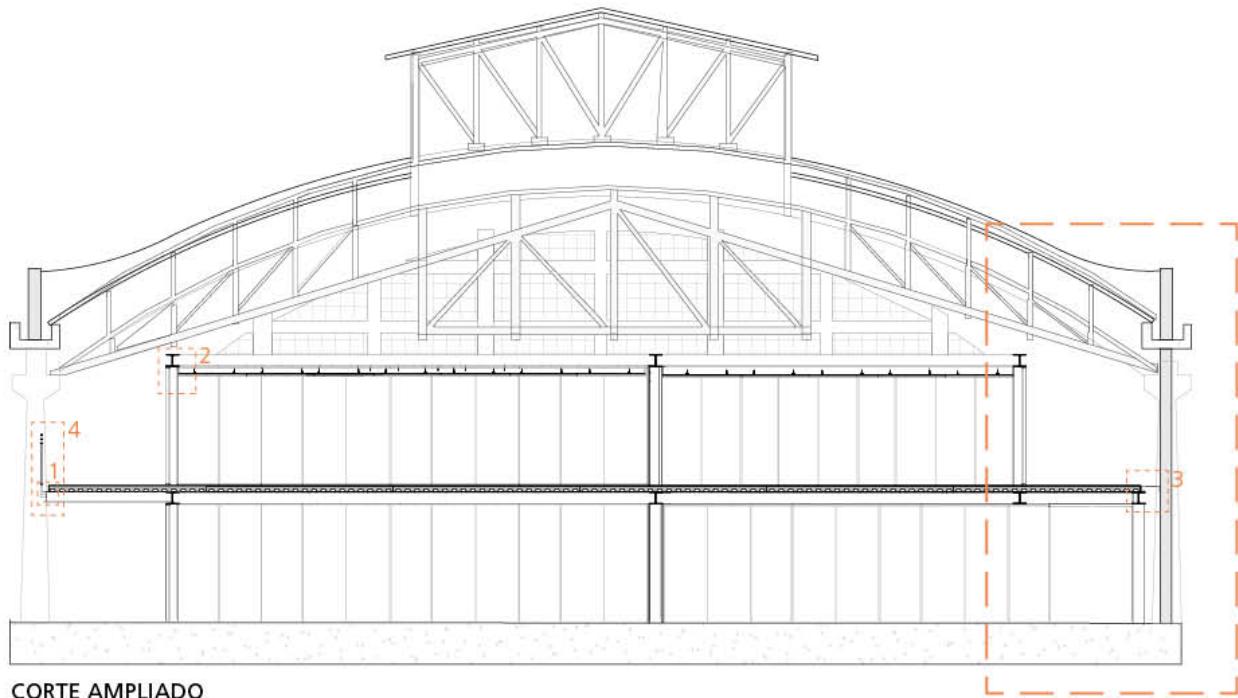
arquibancada de madeira
que funciona como um
dos articuladores entre
térreo e mezanino

divisão interna do galpão
com painéis de vidro para
criação das salas de aula e
laboratórios

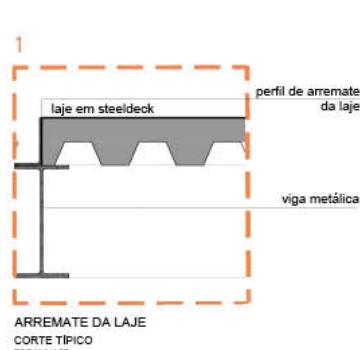
recuperação do armazém de
adubos para implantação da
biblioteca, com o acervo no
andar térreo



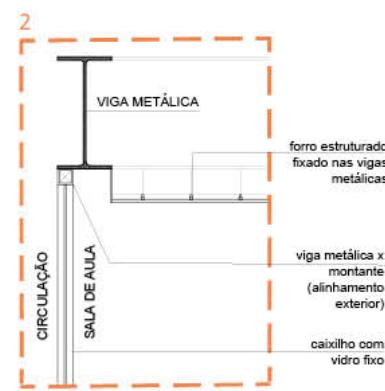




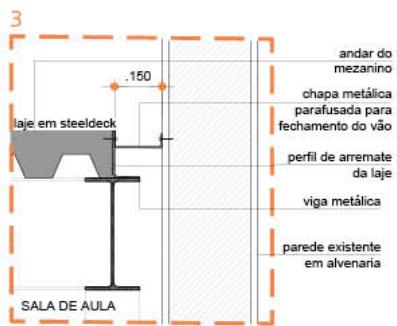
CORTE AMPLIADO
ESCALA 1:200



ARREMATE DA LAJE
Corte Típico
Escala 1:25



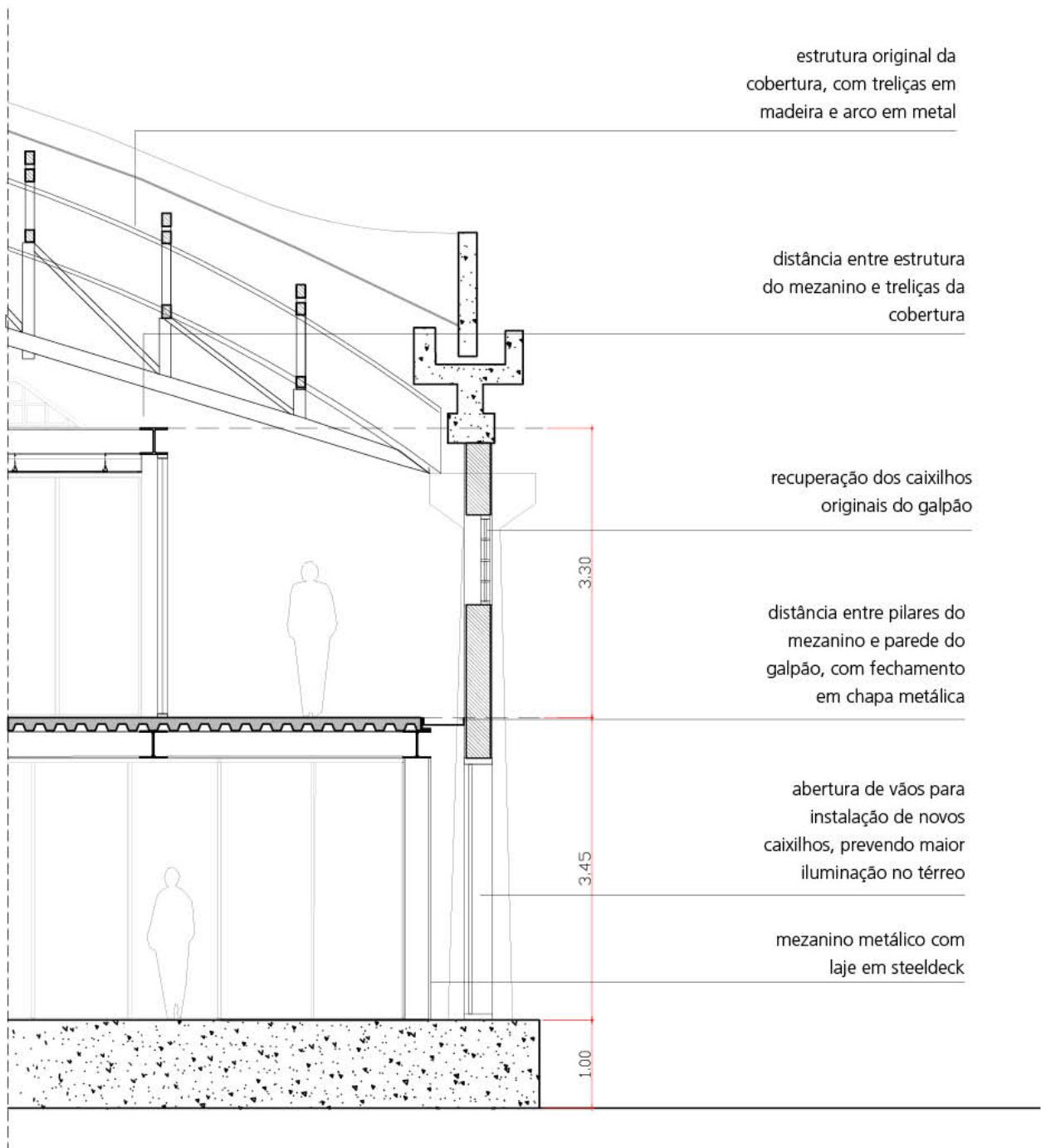
FORRO SALAS MEZANINO
Corte Típico
Escala 1:25



VÔO ESTRUTURA METÁLICA X PAREDE ORIGINAL
Corte Típico
Escala 1:25



GUARDA-CORPO
Corte Típico
Escala 1:25



CORTE AMPLIADO
ESCALA 1:75



Área de trabalho livre no térreo
do antigo armazém do moinho. ▲
Ao fundo, arquibancada por
onde é possível realizar o acesso
ao mezanino.



Vão do mezanino na biblioteca, ▲
permitindo a iluminação pelo
teto de vidro, utilizado para
fechar o galpão hoje sem
cobertura.

4 Uma nova proposta de uso

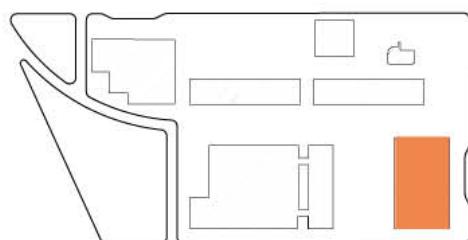
4.4. auditório e cinema

(antigo armazém de adubos)

Com uma grande marquise voltada para a Avenida Jaguaré, essa porção do antigo armazém de adubos que permaneceu apesar das demolições da Construtora São José, representa uma oportunidade de criar um programa chamativo e mais acessível ao público geral. Tendo isso em mente, foi pensado como um centro de eventos, com auditório, cinemas, bilheteria, área expositiva e café.

O edifício é composto por um galpão e “meio” - originalmente formado por três módulos de galpões adjacentes, hoje ele se encontra com um dos módulos completamente demolido, e outro pela metade, fechado precariamente nas laterais. Como partido de projeto, optou-se por “completar” a porção ausente, evocando sua forma original, porém utilizando materiais distintos dos originais, de forma a evidenciar a nova volumetria.

**planta de referência
localização no conjunto**



[53] ►

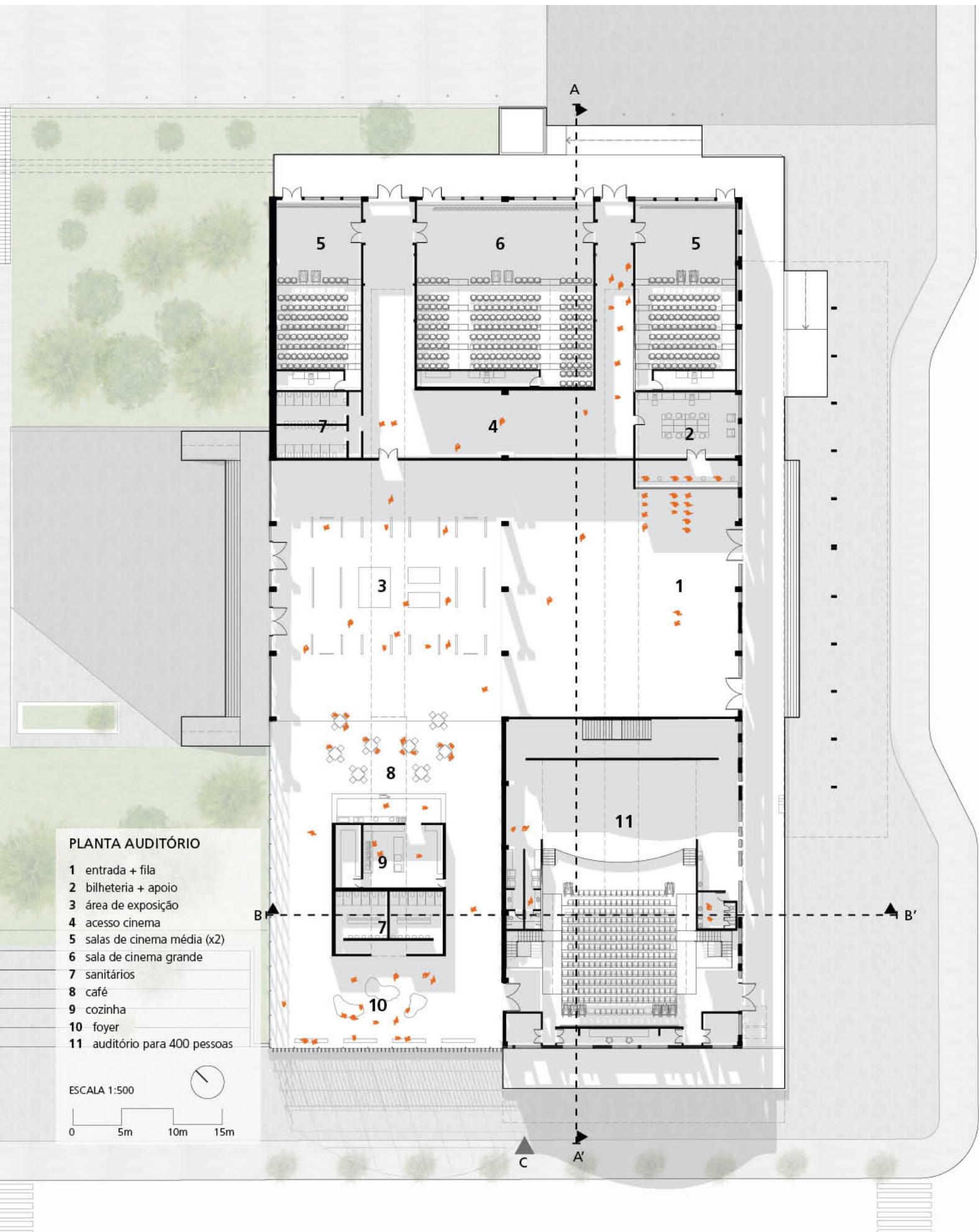
Porção do armazém de adubos voltada para a Avenida Jaguaré, parcialmente demolido e precariamente fechado nas laterais.



[54] ►

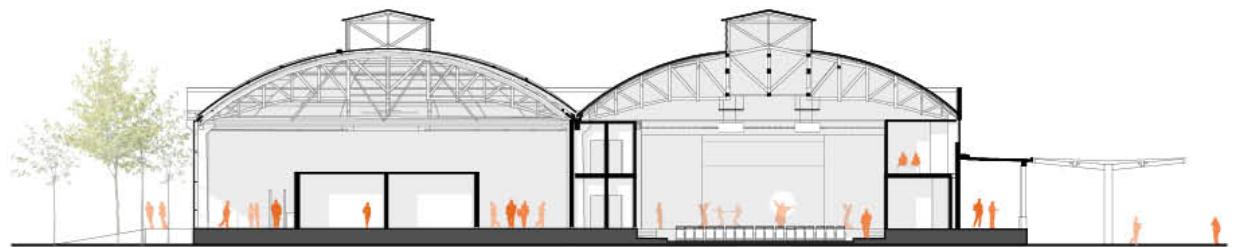
Galpão "cortado" ao meio e utilizado como estacionamento e depósito.







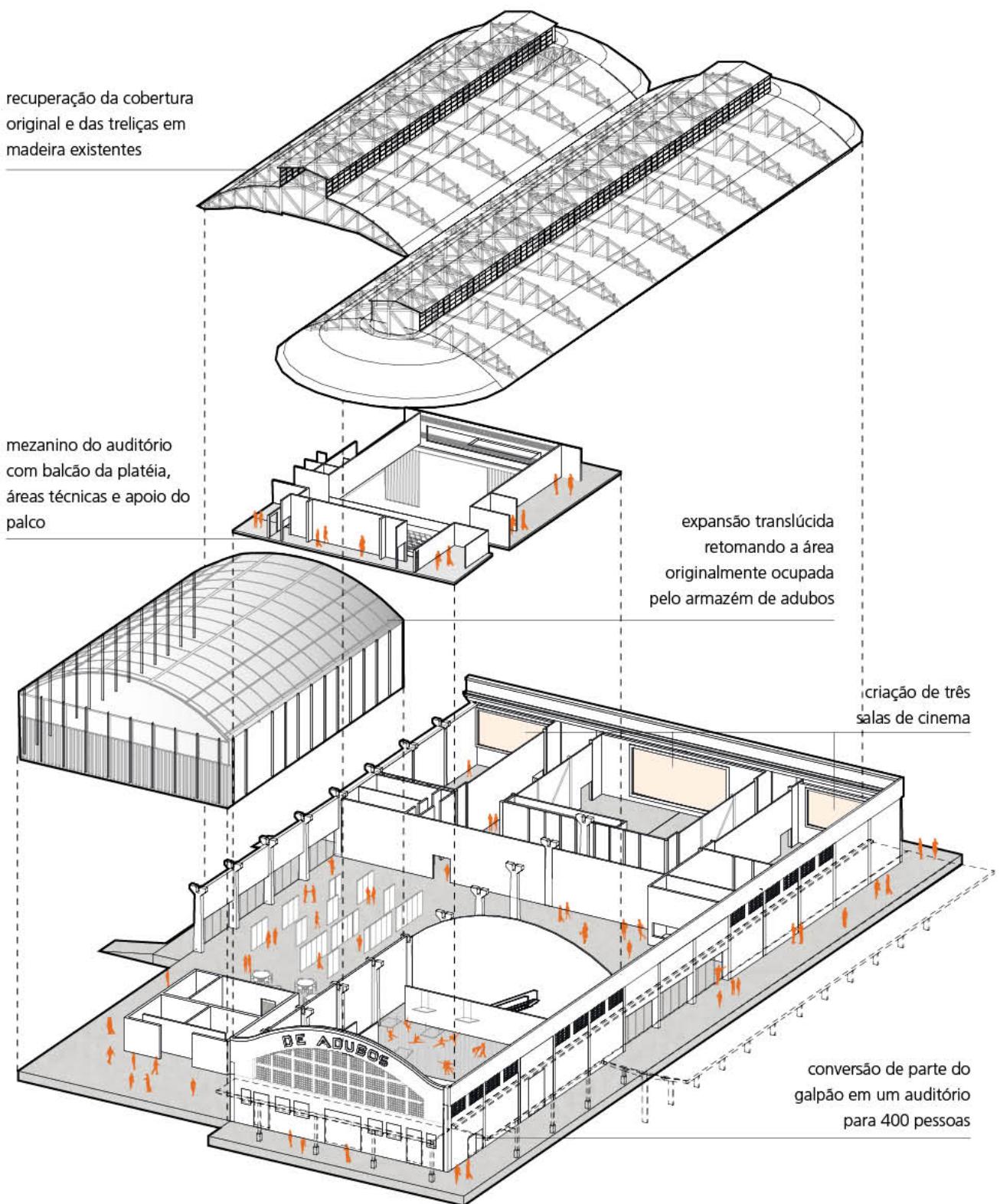
CORTE AA'
ESCALA 1:500



CORTE BB'
ESCALA 1:500



ELEVAÇÃO C
ESCALA 1:500





Vista interna do auditório com a expansão translúcida e área de exposição permanente da história da cooperativa. ▲

4 Uma nova proposta de uso

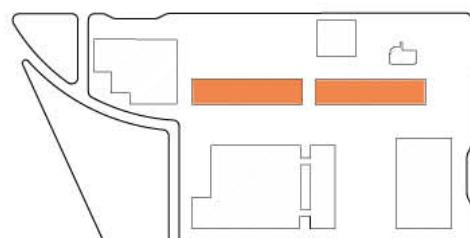
4.5. oficinas e refeitório

(antigos armazém de consumo e depósito de sementes de batata)

Os dois galpões que ocupam o centro do lote conformam - junto com o armazém do moinho e o armazém de adubos - o eixo onde originalmente estavam os ramais da antiga ferrovia. Esses edifícios possuem estruturas mais simples e leves, são menores em altura e não dispõem de divisões internas.

Por não serem tão acessíveis ou marcantes na paisagem como os edifícios perimetrais, abrigam programas mais técnicos ou de serviços. O antigo armazém de consumo é onde se localizam todas as oficinas dos cursos técnicos, evitando que essas funções atrapalhem outras atividades pela poluição sonora que causam, enquanto o antigo depósito de sementes de batata conta com o refeitório e todo o apoio de funcionários e segurança.

**planta de referência
localização no conjunto**



[55] ►

Vista interior do antigo depósito de sementes de batata, que abrigará o refeitório no projeto.



[56] ►

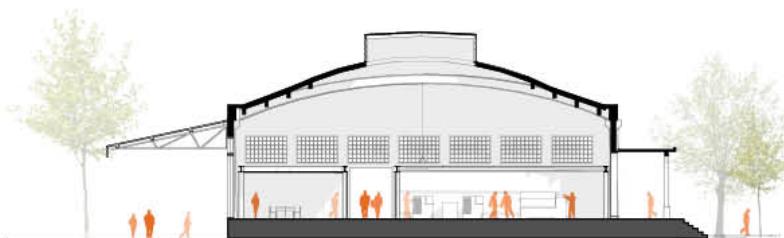
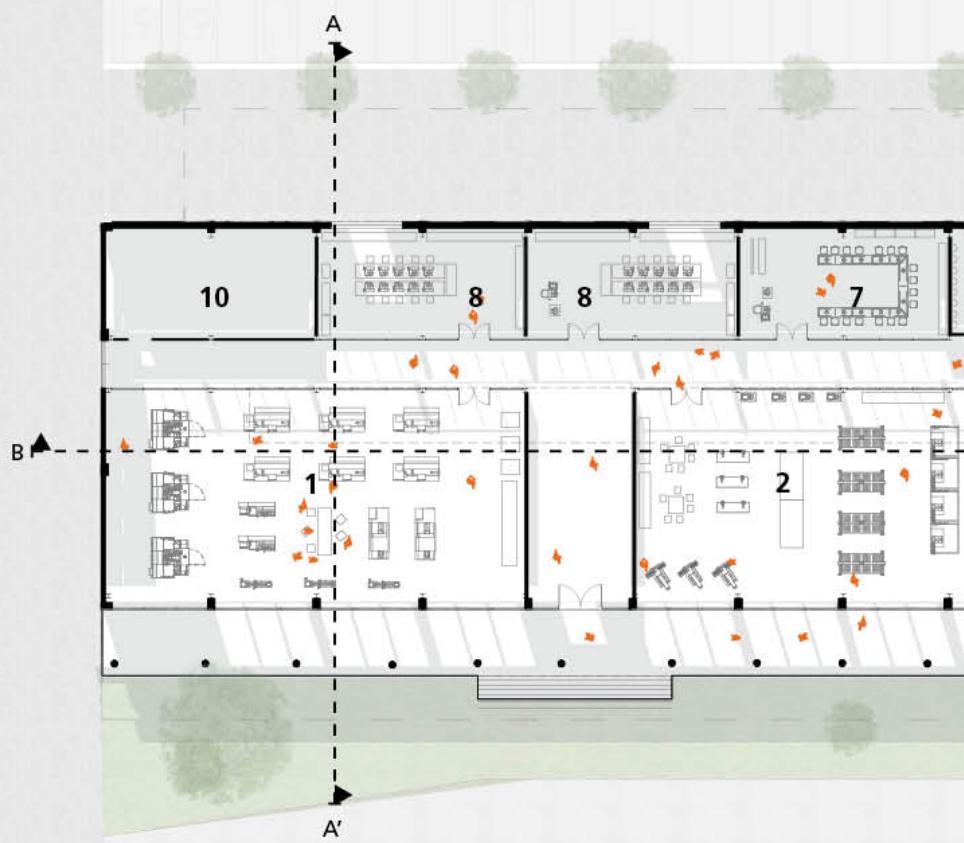
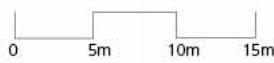
Fachadas do antigo armazém de consumo. Ao fundo, é possível ver a torre do moinho.



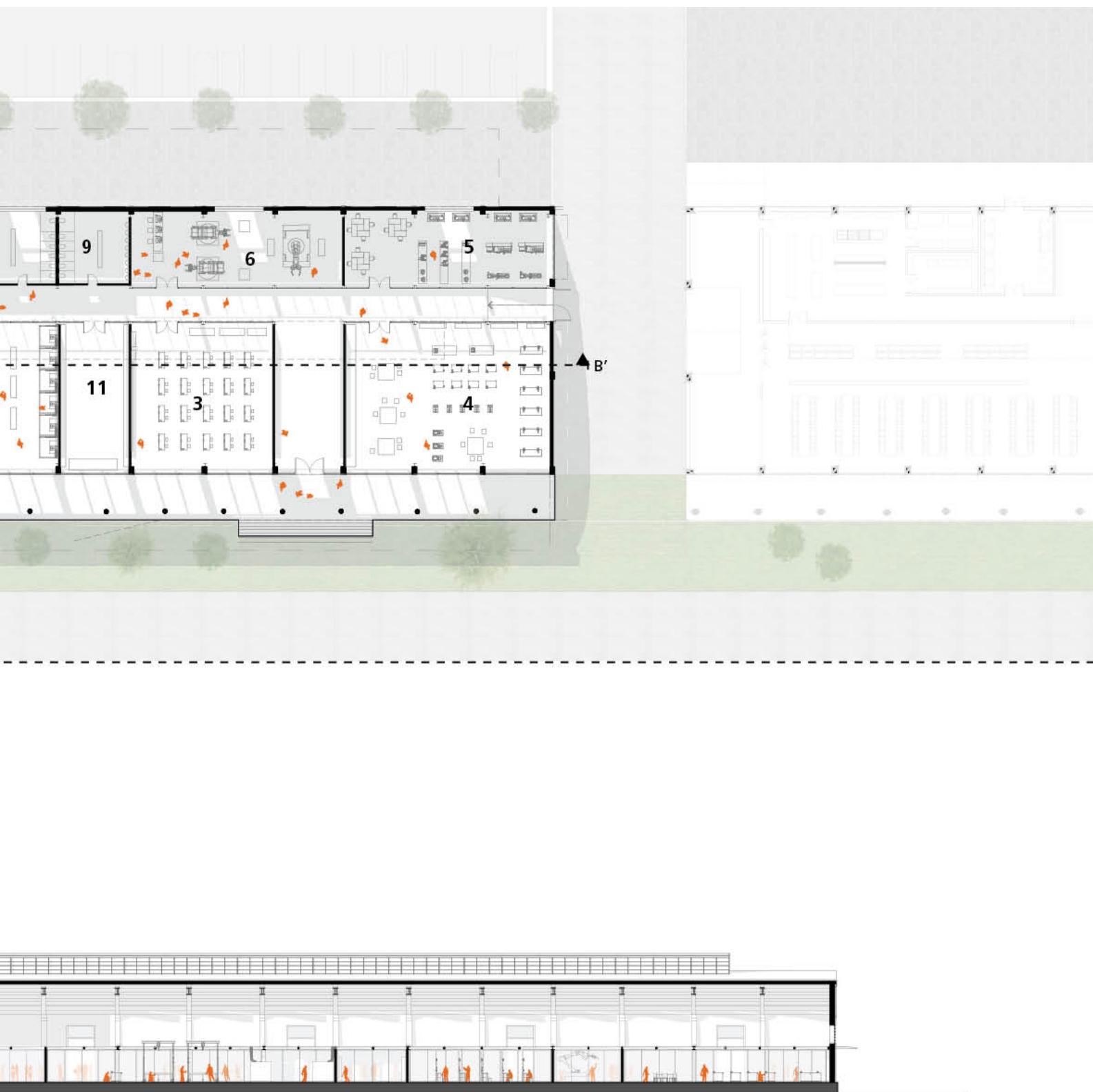
PLANTA OFICINAS

- 1 oficina de usinagem / cnc
- 2 oficina de soldagem
- 3 oficina eletroeletrônica
- 4 oficina de carpintaria
- 5 oficina de manutenção mecânica
- 6 laboratório de robótica
- 7 laboratório de medição
- 8 laboratório de automação (x2)
- 9 sanitários
- 10 apoio
- 11 depósito de materiais

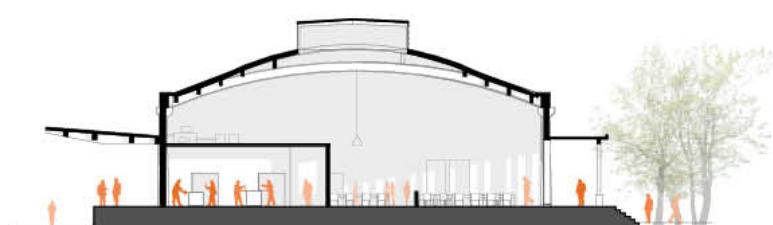
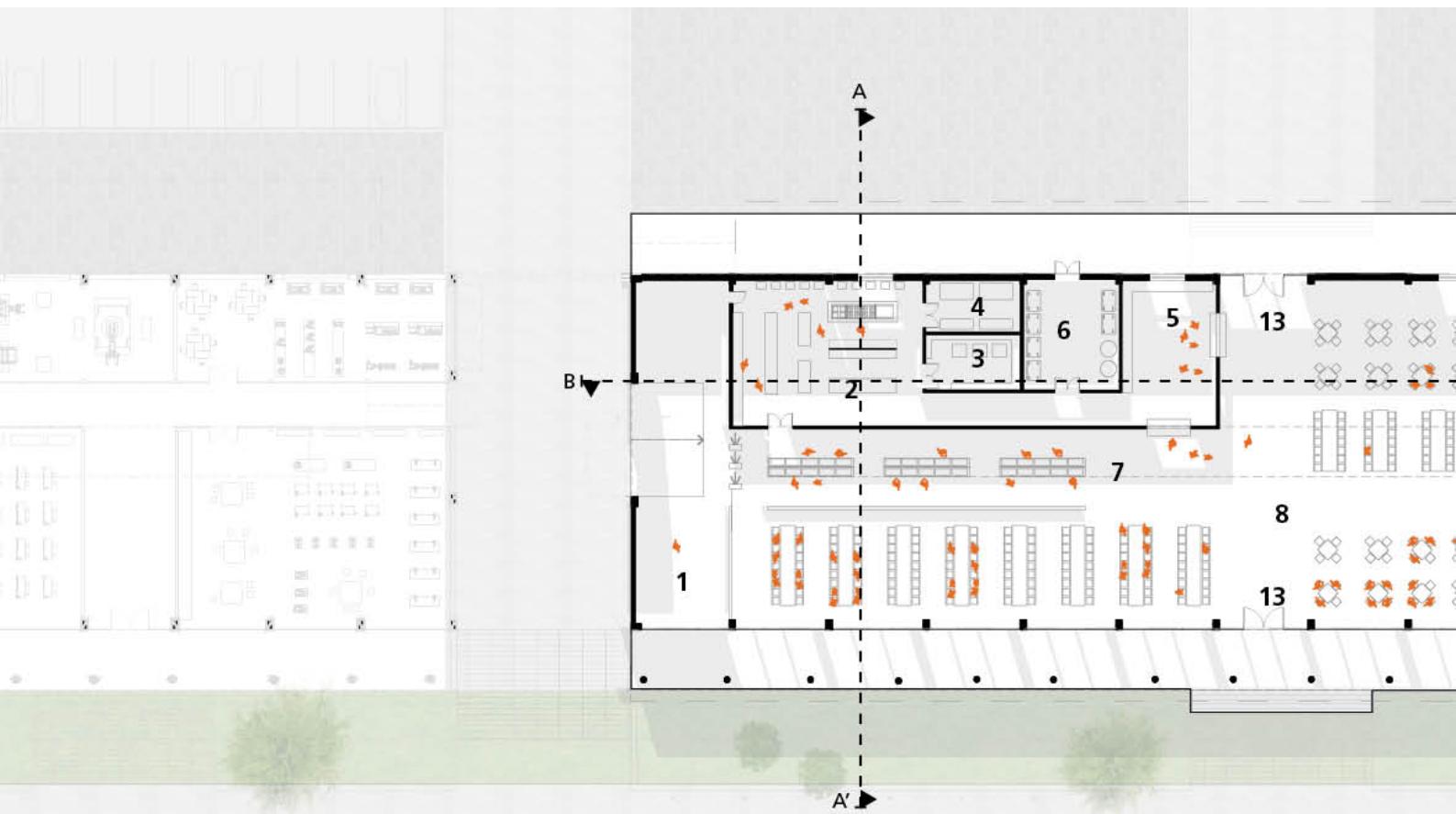
ESCALA 1:500



CORTE AA'
ESCALA 1:500



CORTE BB'
ESCALA 1:500



CORTE AA'
ESCALA 1:500

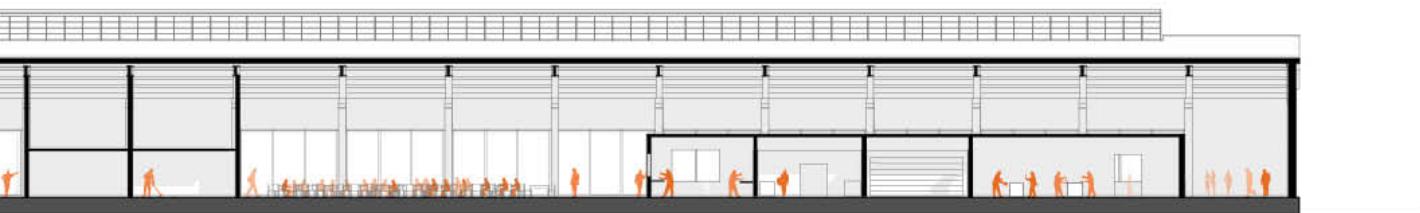
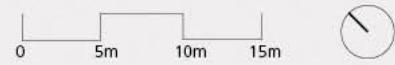




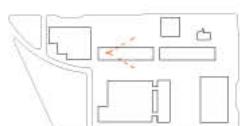
PLANTA REFEITÓRIO

- 1 entrada / controle
- 2 cozinha
- 3 despensa
- 4 freezer
- 5 devolução de pratos
- 6 lixo / serviço
- 7 balcões de distribuição
- 8 refeitório
- 9 sanitários (x2)
- 10 depósito de material de limpeza
- 11 depósito de caixas
- 12 recebimento
- 13 saída
- 14 sanitário e vestiário funcionários (x2)
- 15 apoio funcionários
- 16 refeitório / copa funcionários
- 17 armários
- 18 apoio segurança

ESCALA 1:500



CORTE BB'
ESCALA 1:500



Galpão das oficinas, com a oficina de usinagem em primeiro plano.



Refeitório. À esquerda, balcões de distribuição e entrada para a cozinha, à direita, mesas do salão com vista para a rua dos trilhos.

4 Uma nova proposta de uso

4.6 bicicletário e apoio

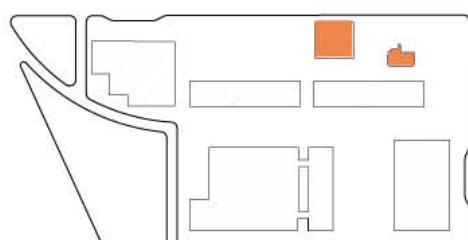
(antigos posto de serviço e depósito de vasilhames)

Originalmente, a entrada de veículos do complexo da cooperativa agrícola se dava pela esquina da Avenida Torres de Oliveira com a Jaguaré, onde um posto de abastecimento de combustível com coberturas de concreto semelhantes a cogumelos sombreavam o espaço. Hoje, enquanto o lote serve como estacionamento, a entrada também é feita nessa porção do lote.

No projeto, o caráter voltado ao transporte permanece, mas o posto de serviço passa a abrigar um bicicletário para alunos e funcionários e um vestiário.

O edifício do depósito serve como estacionamento coberto e apoio técnico.

**planta de referência
localização no conjunto**



[57] ►

Originalmente construído como um posto de abastecimento de combustível, o edifício possui interessantes coberturas de concreto.



[58] ►

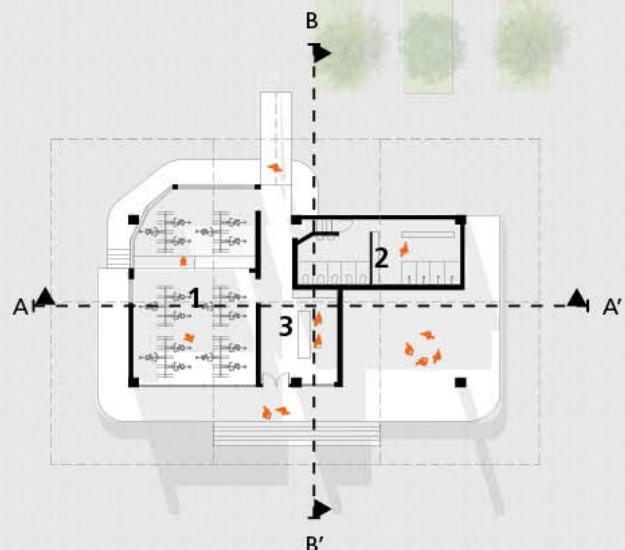
Antigo depósito de vasilhames (2) utilizado como estacionamento.



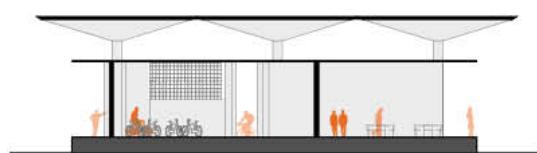
PLANTA BICICLETÁRIO

- 1 bicicletário
- 2 vestiário + sanitário
- 3 controle

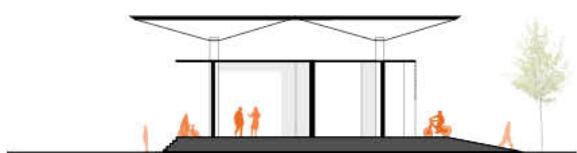
ESCALA 1:500



CORTE AA'
ESCALA 1:500



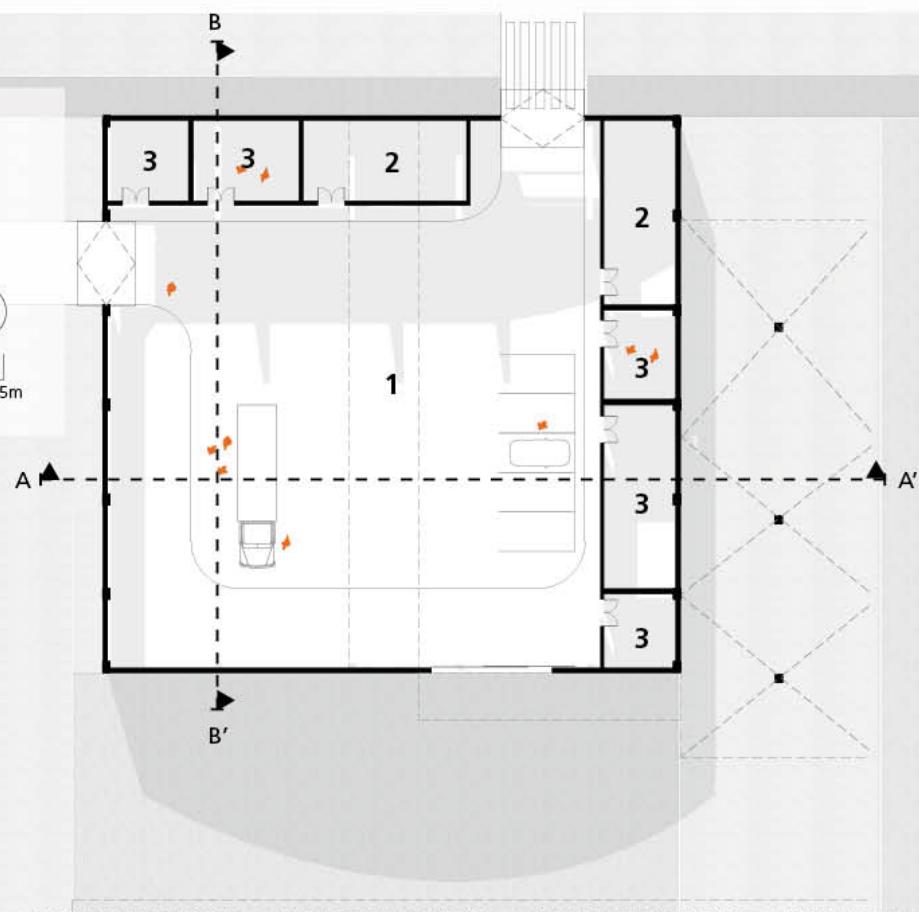
CORTE BB'
ESCALA 1:500



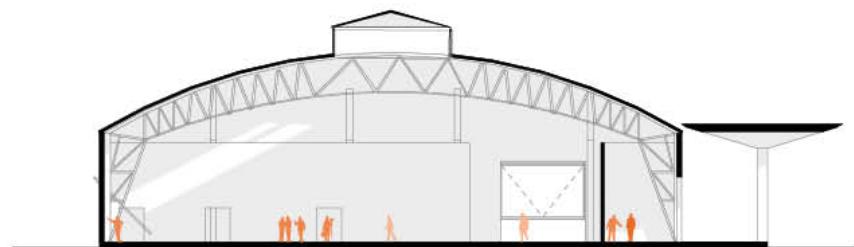
PLANTA APOIO

- 1 pátio de serviço + estacionamento
- 2 depósito (x2)
- 3 área técnica (x5)

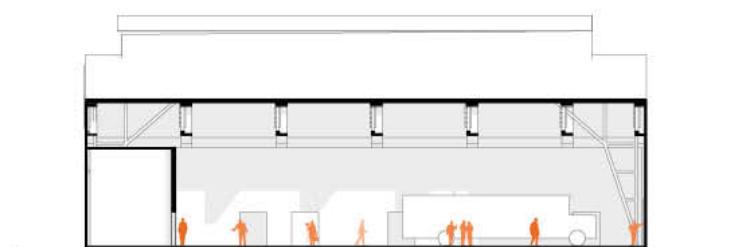
ESCALA 1:500
0 5m 10m 15m



CORTE AA'
ESCALA 1:500



CORTE BB'
ESCALA 1:500



4 Uma nova proposta de uso

4.7 poupatempo

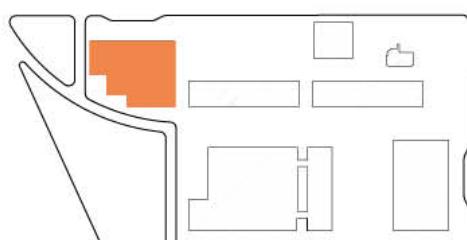
(antigo armazém de implementos agrícolas)

Fora da área delimitada pela escola, mas ainda parte do conjunto original, está o antigo armazém de implementos agrícolas. O programa escolhido para ressignificar esse edifício foi o de um Poupatempo - centro que reúne uma série de serviços prestados pelo poder público, facilitando a emissão de documentos. Trata-se de um uso que requer grandes espaços, áeras de circulação e espera, além de salas de atendimento.

Divido entre 4 galpões de diferentes tamanhos e ligados entre si, o edifício pareceu propício para receber um programa que demandasse diversos tipos de espaços, que foram dispostos de acordo com sua divisão interna original.

Uma estrutura metálica independente foi criada internamente para as salas de atendimento e áreas administrativas, mais reclusas, enquanto o atendimento ao público se dá no galpão mais amplo.

**planta de referência
localização no conjunto**



[59] ►

Antigo armazém de
implementos agrícolas.
O edifício costumava abrigar
uma carpintaria.



[60] ►

Lateral da edificação,
extremamente descaracterizada.







4 Uma nova proposta de uso

4.8 espaços livres

A questão do espaço livre público nesse projeto demanda sua análise e concepção a partir de problemas distintos entre si. Enquanto o lote possui enormes dimensões, ele é completamente fechado, murado em todo o seu perímetro, com calçadas muito pequenas no exterior. No interior, a demolição das construções criou grandes vazios entre os edifícios remanescentes, além de áreas residuais nas extremidades do lote.

Como premissa de projeto, optou-se por seccionar a área original, criando dois novos quarteirões, nos quais a intenção seria a provisão de habitação social para os moradores da favela Vila Nova Jaguaré.

Entre os edifícios nos quais houve intervenção, criou-se diferentes espaços livres, trabalhando com características e relações peculiares de cada um com o programa, criando um sistema de espaços diferentes e integrados entre si.

[61] ►

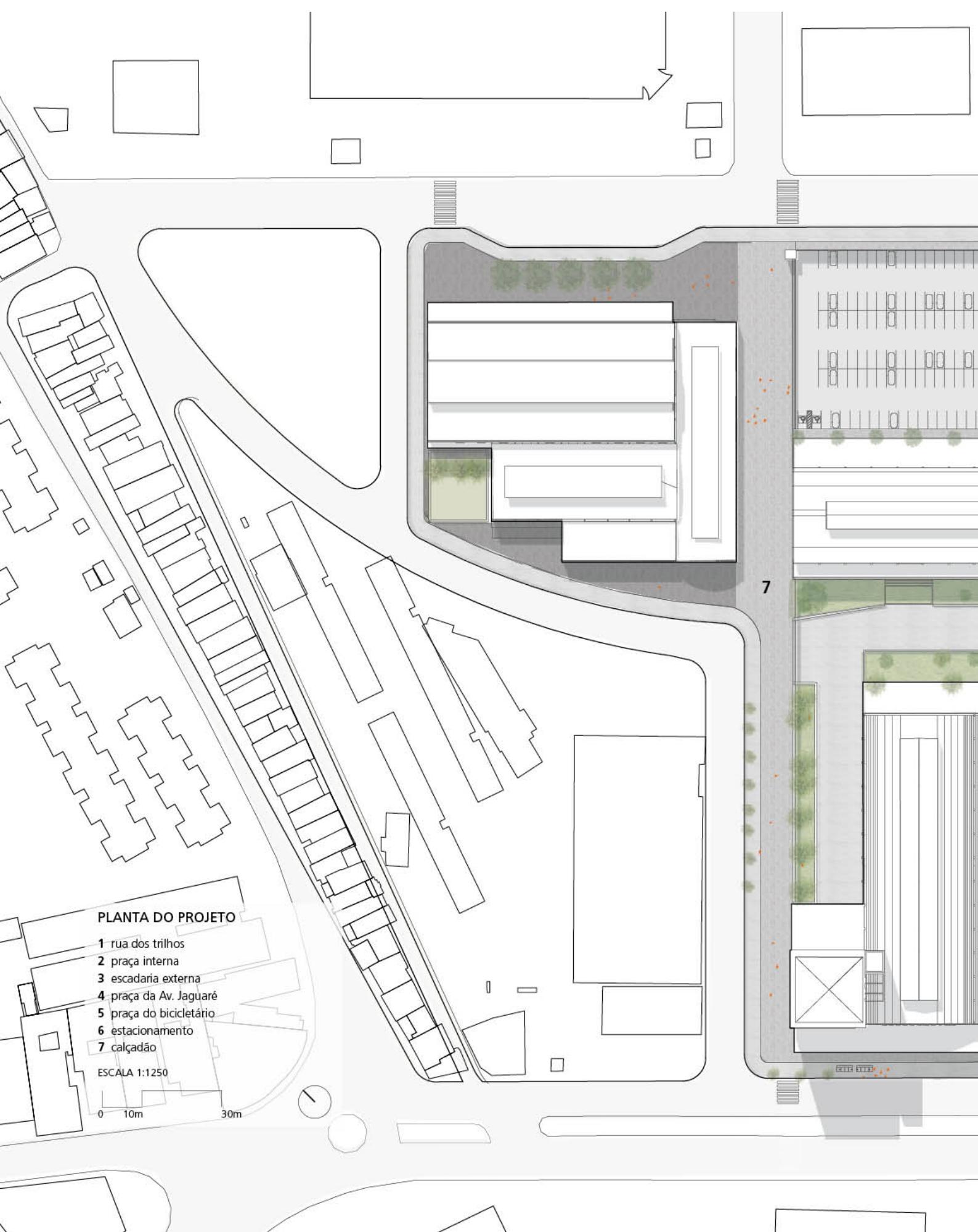
Extensão do lote voltada para a Avenida Jaguare: caminhos ermos e inseguros.

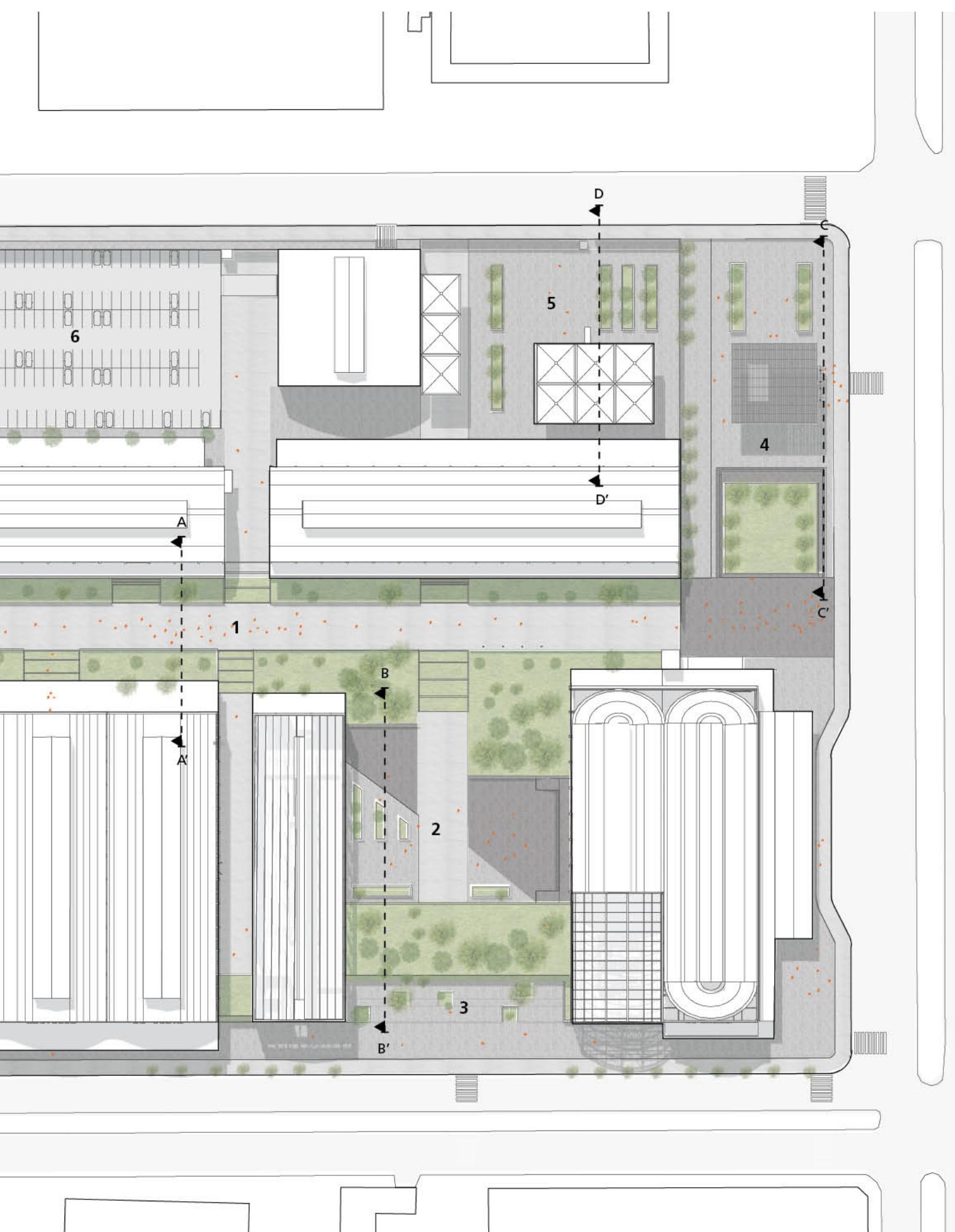


[62] ►

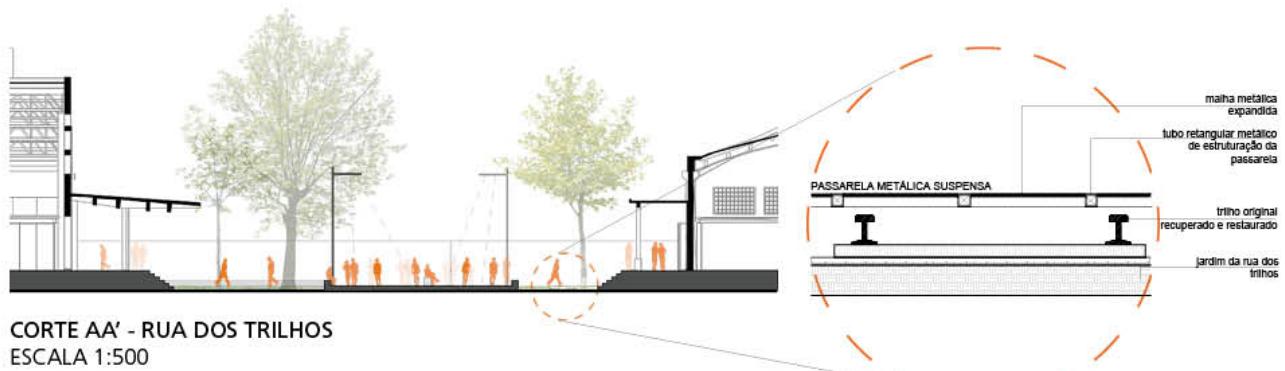
Áreas anteriormente ocupadas por edificações se tornaram grandes vazios.



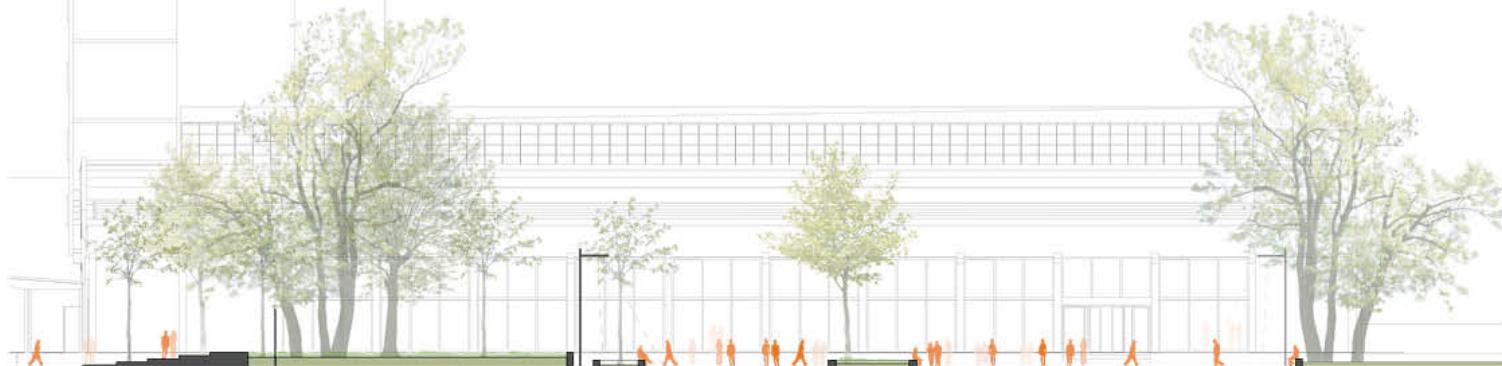


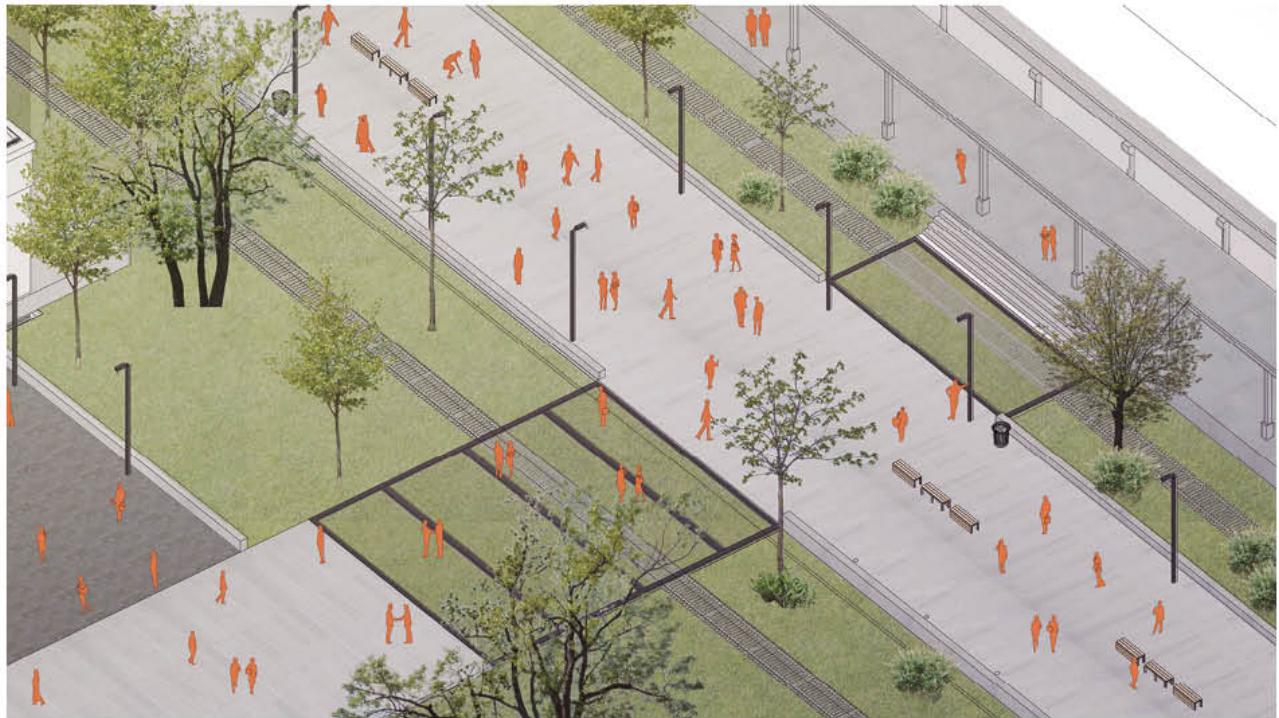


Vista parcial da Rua dos Trilhos, ▶ com o passeio central com mobiliário urbano e os jardins laterais, onde é possível ver os trilhos recuperados.

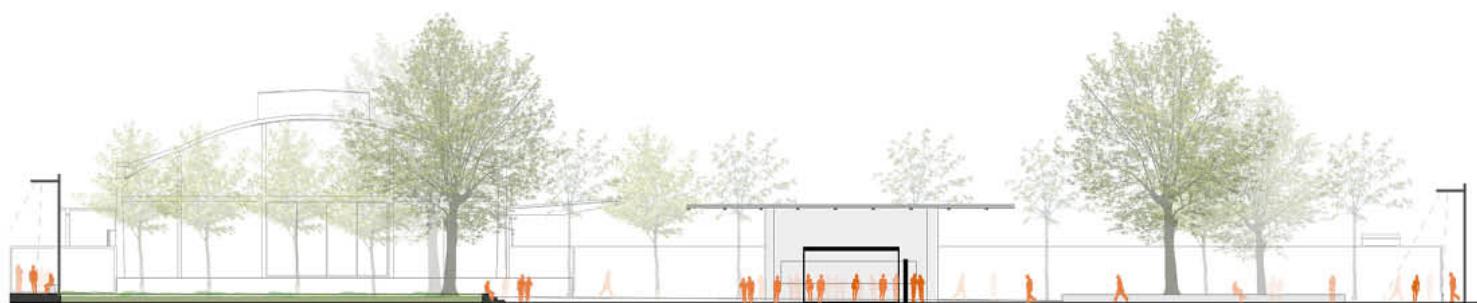


Vista da Praça Interna e da ▶ Escadaria. A praça é a articulação entre a biblioteca e o auditório, enquanto a escadaria funciona como um amortecimento para a grade que fecha o perímetro.





Vista da Praça da Avenida ▶
Jaguaré. Trata-se de uma praça pública, onde se articulam o ponto de ônibus, travessia de pedestres da avenida, saída da escola e uma marquise com oferta de serviços e comércio.

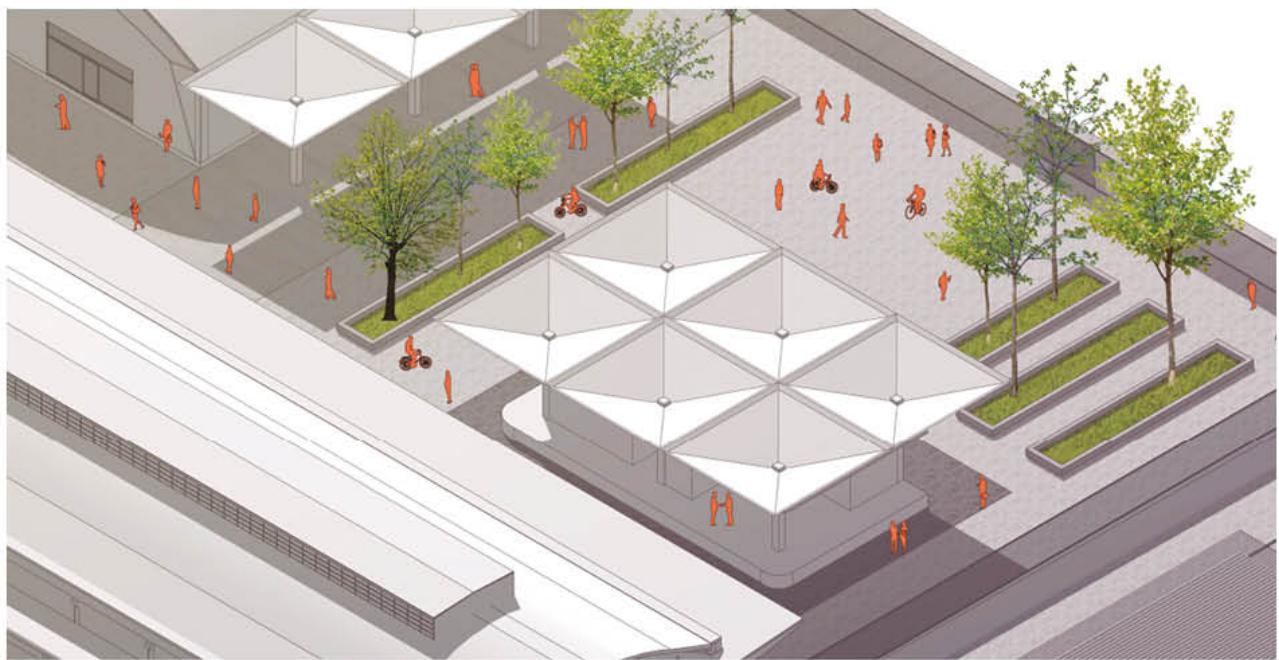


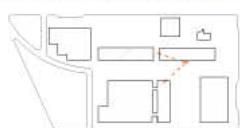
CORTE CC' - PRAÇA AV. JAGUARÉ
ESCALA 1:500

A Praça do Bicletário é a ▶
entrada principal para ciclistas,
fornecendo um caminho rápido
e direto ao bicletário, além
de espaços de convivência
próximos ao refeitório.

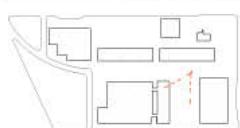


CORTE DD' - PRAÇA DO BICICLETÁRIO
ESCALA 1:500





Rua dos trilhos vista da marquise do refeitório. Os trilhos são o elemento principal da paisagem, evocando as origens industriais do conjunto.



Vista da praça interna, voltada para o edifício da biblioteca. As aulas noturnas, o auditório e as salas de cinema proporcionam um ambiente vivo mesmo à noite.

considerações finais

O desenvolvimento desse projeto foi, desde o início, pautado na pesquisa que antecedeu o desenho de arquitetura. O estudo teve como preocupação primordial ser uma base sólida para criar uma proposta de reutilização, através da obtenção dos conhecimentos sobre história, população, desenvolvimento, tombamento e por fim, arquitetura do lugar. Dessa forma, buscou-se criar um projeto com maior sensibilidade, menos intervencionista, buscando a salvaguarda dos edifícios atualmente presentes, independente de estarem protegidos por recursos legais.

Através dos desenhos aqui mostrados espera-se que a proposta tenha sido apresentada de maneira clara, e principalmente, que a ligação entre pesquisa e desenho esteja presente. Todas as concepções de diretrizes de projeto e decisões de programa teriam sido completamente diferentes se não houvesse o trabalho de obter essas informações previamente.

Por fim, a intenção desse Trabalho Final de Graduação é ser uma “ideia”, uma proposta dentro das possibilidades de recuperação e reutilização do patrimônio industrial da cidade de São Paulo. Ainda que não haja a possibilidade imediata de implantação, buscou-se pensar da maneira mais honesta possível sobre as decisões de projeto a serem tomadas, de modo a nunca se distanciar da realidade, e à sua maneira, provar que existem outras formas de reinserir edifícios históricos industriais no contexto urbano atual.

bibliografia

A derrocada de um império. **A balança - Revista do Sindicato dos Trabalhadores em Centrais de Abastecimento de Alimentos do Estado de São Paulo.** São Paulo, setembro 2010. Disponível em: <http://www.sindbast.org.br/site/datafiles/uploads/Revista_A_Balanca.pdf>. Acesso em: 26 de março de 2018.

AMARAL, Antônio Barreto do. **O bairro de Pinheiros.** São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo, 1985.

BRANDI, Cesare. **Teoria da Restauração.** Trad. Beatriz Mugayar Kühl. Cotia, Ateliê Editorial, 2004, pg. 30

CAMPIOTTO, Renata Cima. **O patrimônio urbano no bairro da Lapa.** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2015.

CLEPS, Gumiero; DAISE, Geisa. A desconcentração Industrial no Estado de São Paulo e a Expansão do Comércio e do Setor de Serviços - in **Caminhos de Geografia** 4(9) 66-89, jun/2003- Revista on line - www.ig.ufu.br/caminhos_de_geografia.html

CONPRESP. **Resolução n. 05 de 2009.** Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/t_tombamento_zepec_lapa_1253300661.pdf>. Acesso em: 26 de março de 2018.

Câmara Municipal de São Paulo. **Danos Ambientais investiga denúncia de contaminação do solo no Jaguaré.** São Paulo, 31 março 2009. Disponível em: <<http://www.camara.sp.gov.br/blog/danos-ambientais-investiga-denuncia-de-contaminacao-do-solo-no-jaguare/>>. Acesso em: 10 de setembro de 2017.

Secretaria municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU). **DATASUB Lapa.** Disponível em: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/planos-regionais/arquivos/>

Departamento do Patrimônio Histórico (DPH). **Relatório de tombamento de imóveis da Subprefeitura da Lapa,** 2008.

FIORA, Eduardo. "Tombamento e Cidadania". **Jornal da Gente.** São Paulo, 2008. Disponível em: <http://jornaldagente.tudoeste.com.br/2008/09/28/tombamento-e-cidadania/>

FIORA, Eduardo. Conpresp define tombamento. **Jornal da Gente.** São Paulo, 01 dezembro

2009. Disponível em: <<http://jornaldagente.tudoeste.com.br/2009/12/01/conpresp-define-tombamento/>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

FIORA, Eduardo. Ex-Cooperativa pode dar lugar a prédios. **Jornal da Gente**. São Paulo, 28 setembro 2008. Disponível em: <<https://jornaldagente.tudoeste.com.br/2008/09/28/ex-cooperativa-pode-dar-lugar-a-prdios/>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

FIORA, Eduardo. Roteiro para acabar com as ZEIS. **Jornal da Gente**. São Paulo, 28 setembro 2008. Disponível em: <<https://jornaldagente.tudoeste.com.br/2008/09/28/roteiro-para-acabar-com-as-zeis/>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

FREIRE, Luis Mauro. **Encostas e favelas: Deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da Favela Nova Jaguaré**. Tese (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

GESTÃO URBANA SP. Zona de Ocupação Especial - ZOE. Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/zona-de-ocupacao-especial-zoe/>>. Acesso em: 10 de março de 2018.

GOLDENSTEIN, Lea; ROSSINI, Rosa Ester. O bairro industrial do Jaguaré. **Boletim Paulista de Geografia**, São Paulo, n. 47, p. 30-72, maio 1972.

JUNIOR, José de Oliveira. City será tombada. **Jornal da Gente**. São Paulo, 28 setembro 2008. Disponível em: <<http://jornaldagente.tudoeste.com.br/2008/09/28/city-ser-tombada/>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

KAWAI, Célia Seri. **Os loteamentos de traçado orgânico realizados no município de São Paulo na primeira metade do século XX**. Tese (Mestrado em Geografia). Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

KAWAI, Celia. Lembranças de meu pai, Takeo Kawai. **Jornal do Instituto de Engenharia**. São Paulo, 10 outubro 2008, Ano V, Edição Especial, p. 53. Disponível em: <<https://arquivo.iengenharia.org.br/site/ieadm/arquivos/arqjornalie26.pdf>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

Miarelli Mariani, Gaetano. "Sul Recupero dei Centri Storici: Uno Schematico Sguardo d'Insieme", em **Centri Storici:Note sul Tema**

OLIVEIRA, Sidney Scarazzati de; ZENHA, Ros Mari. **Tombamento do Patrimônio Histórico da Lapa e a ética com o futuro da cidade e de seus moradores.** Movimento de Oposição à Verticalização Caótica e pela Preservação do Patrimônio da Lapa e Região - Mover Lapa, São Paulo, 03 junho 2009. Disponível em: <<http://moverlapa.blogspot.com.br/2010/01/tombamento-do-patrimonio-historico-da.html>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

PISANI, Maria Augusta Justi. Indústria e favela no Jaguaré: o palimpsesto das políticas públicas de habitação social. **Arquitectos**, São Paulo, ano 11, n. 131.05, Vitruvius, abril 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitectos/11.131/3838>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

Prefeitura do Município de São Paulo
– Secretaria Municipal de Cultura –
Departamento do Patrimônio Histórico. **Ficha de Bem Tombado ou Proposto como ZEPEC – 1**. (Lei número 13.885/2004) – Subprefeitura: L / Setor: 082 / Quadra 222 / Lote:0023

Prefeitura do Município de São Paulo (PMSP). Secretaria de habitação (HABISP) - **Habitação Social, Favelas.** Disponível em: <http://mapa.habitasampa.inf.br/> (Acesso em 04 de novembro).

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

SANTOS, Wanderley dos. **Lapa.** São Paulo: Departamento de Cultura, 1980. 134 p.
SÃO PAULO.

Câmara Municipal de São Paulo. Comissão Parlamentar de Inquérito. **Relatório final da CPI de inquérito para apurar e investigar danos ambientais e seus respectivos passivos, decorrentes de exercício de atividades e práticas industriais e econômicas inadequadas, irregulares ou ilegais** (PROC. nº 08.0020/2009). São Paulo, 2009.

SEHAB. Livro HABI **Urbanização de Favelas: A experiência de São Paulo.** 2008

SEMPRA. **Zoneamento da cidade de São Paulo: Características das zonas de uso Histórico.** Disponível em: <<http://www.prodam.sp.gov.br/sempra/zone.htm>>. Acesso em: 03 de março de 2018.

SIMPROC. Processos 2007-0.152.271-9/1996-0.173.006-0/1980-0.021.275-7

SOMEKH, Nadia. Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo?. **Arquitextos**, São Paulo, ano 16, n. 185.08, Vitruvius, outubro 2015. Disponível em: < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/16.185/5795>>. Acesso em: 26 de março de 2018.

VILLARES, Henrique Dumont. Urbanismo e Indústria em São Paulo. São Paulo: **Revista dos Tribunais**, 1947.

ZEMPA TI, Ando. **Pioneirismo e Cooperativismo: história da cooperativa agrícola de Cotia**. São Paulo: Sociologia e Política, Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo, 1961. 118 p.

ZENHA, Ros Mari. **Tombamento do Patrimônio Histórico da Lapa e a ética com o futuro da cidade e de seus moradores**. 2008. Disponível em: <http://moverlapa.blogspot.com/2010/01/tombamento-do-patrimonio-historico-da.html>. Acesso em: 05 de junho de 2018.

iconografia

Introdução

[1] Antigos galpões da Cooperativa Agrícola de Cotia, no distrito do Jaguaré, cidade de São Paulo, Brasil. Fotografia, Dornicke. 2008. In: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Jaguaré_-_Galpões_da_Cooperativa_Agr%C3%ADcola_de_Cotia.JPG

[2] Imigrantes japoneses na lavoura de batata. Fotografia, Acervo do Museu Histórico da Imigração Japonesa no Brasil. In: <http://www.discovernikkei.org/pt/journal/2017/4/10/cooperativa-de-cotia/>

[3] Mapa de inserção urbana, produzido pela autora com bases obtidas no GeoSampa In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx).

[4] Mapa de inserção urbana, produzido pela autora com bases obtidas no GeoSampa In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[5] Mapa de inserção urbana, produzido pela autora com bases obtidas no GeoSampa In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[6] Mapa de inserção urbana, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

Capítulo 1

[7] Área da várzea do Rio Pinheiros no Jaguaré. Cartografia, SARA Brasil, 1930. In: Acervo CESAD-USP

[8] Foto aérea do jaguaré. Fotografia, VILLARES, H. D. 1946. In: Urbanismo e Indústria em São Paulo

[9] Ponte do Jaguaré. Fotografia, VILLARES, H. D. 1946. In: Urbanismo e Indústria em São Paulo

[10] Planta do empreendimento do Jaguaré. Desenho técnico, produzido pela autora com base no mapa encontrado em "O bairro Industrial do Jaguaré", 1972.

[11] Área da várzea do Rio Pinheiros no Jaguaré. Cartografia, VASP, 1954. In: Acervo CESAD-USP

[12] Relógio do Jaguaré. Fotografia, VILLARES, H. D. 1946. In: Urbanismo e Indústria em São Paulo

[13] Casas operárias da área residencial.

Fotografia, VILLARES, H. D. 1946. In: Urbanismo e Indústria em São Paulo

[14] Zona Industrial do Jaguaré na várzea do Pinheiros. Fotografia, VILLARES, H. D. 1946. In: Urbanismo e Indústria em São Paulo

[15] Depósito da Cooperativa em Pinheiros. Fotografia, sem autor, sem data. In: História da Cooperativa Agrícola de Cotia.

[16] Cronologia construtiva, produzida pela autora.

[17] Cronologia construtiva, produzida pela autora.

[18] Instalações no bairro do Jaguaré. Fotografia, sem autor, sem data. In: História da Cooperativa Agrícola de Cotia.

[19] Desmatamento da encosta do Jaguaré. Fotografia, VASP Aerofotometria SA, 1959. In: Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré

[20] Desmatamento da encosta do Jaguaré. Fotografia, VASP Aerofotometria SA, 1968.

In: Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré"

[21] Desmatamento da encosta do Jaguaré. Fotografia, BASE Aerofotometria SA, 1977. In: Encostas e favelas: deficiências, conflitos e potencialidades no espaço urbano da favela Nova Jaguaré"

[22] Setor 3. Fotografia, sem autor, 2011. In: <http://www.boldarini.com.br/projetos/favela-nova-jaguare-setor-3/>

[23] Residencial Alexandre Mackenzie. Fotografia, Daniel Ducci, 2010. In: [https://www.archdaily.com.br/br/868401/residencial-alexandre-mackenzie-boldarini-arquitetos-associados-foto](https://www.archdaily.com.br/br/868401/residencial-alexandre-mackenzie-boldarini-arquitetos-associados/58e246cbe58ece48a3000310-residencial-alexandre-mackenzie-boldarini-arquitetos-associados-foto)

[24] Residencial Kenkiti Simomoto. Fotografia, Fábio Knoll, 2010. In: <http://www.boldarini.com.br/projetos/residencial-kenkiti-simomoto/>

Capítulo 2

[25] Mapa do Zoneamento da cidade de São Paulo em 1972. Cartografia, sem autor, 1972. In: Folha

de São Paulo, edição especial de novembro de 1972.

[26] Anexo D. Desenho técnico, 2009. In: Resolução 05/CONPRES/2009.

[27] Mapa de Uso e Ocupação do Solo do Plano Regional Estratégico da Lapa. Cartografia, 2004. In:

[28] Mapa de Uso e Ocupação do Solo da subprefeitura da Lapa. Cartografia, SMUL, 2014. In: Plano Diretor Estratégico da Cidade de São Paulo.

[29] Galpões em 2011. Fotografia, Flávia de Toledo Ponzoni, 2011. In: Reabilitação da Cooperativa Agrícola de Cotia – CAC Jaguaré.

[30] Propaganda do Shopping São Paulo Plaza. In: <http://saopauloplazashopping.com.br>

[31] Perspectiva do interior do shopping. In: <http://saopauloplazashopping.com.br>

[32] Imagem produzida pela autora com base nas imagens do Google Earth.

[33] Imagem produzida pela autora com base nas imagens do Google Earth.

[34] Imagem produzida pela autora com base nas imagens do Google Earth.

[35] Imagem produzida pela autora com base nas imagens do Google Earth.

[36] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[37] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[38] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[39] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

Capítulo 3

[40] Mapa de topografia, produzido pela autora com bases obtidas no GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[41] Mapa de assentamentos precários e conjuntos habitacionais, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[42] Mapa de vazios urbanos, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[43] Mapa de altura das edificações, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[44] Mapa de área das edificações, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[45] Mapa de densidade populacional, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[46] Mapa de uso do solo predominante, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[47] Mapa de rede de transporte, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

[48] Mapa de equipamentos, produzido pela autora com bases obtidas no NAPPLAC e GeoSampa. In: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx.

Capítulo 4

[49] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[50] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[51] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[52] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[53] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[54] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[55] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[56] Foto tirada pela autora em visita ao local do

projeto no dia 28/03/2018.

[57] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[58] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[59] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[60] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[61] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

[62] Foto tirada pela autora em visita ao local do projeto no dia 28/03/2018.

