

# A POLÍTICA DE PROTEÇÃO AO PATRIMÔNIO HISTÓRICO NO CENTRO DE SÃO PAULO DEPOIS DE 1990

Rosely Carmona<sup>1</sup>  
rosecarmona@uol.com.br

## RESUMO

Este artigo foi apresentado *I Forum Brasileiro do Patrimônio Cultural* com o objetivo de fornecer subsídios para a análise e discussão da política de proteção ao patrimônio arquitetônico do Centro da cidade de São Paulo a partir dos anos 90, quando podemos observar claramente os três modelos e suas correspondentes posturas em relação ao patrimônio: a preservação, a conservação e a reabilitação com seus respectivos instrumentos e marcos legais propostos como tema de discussão pela organização do fórum. Uma particular ênfase na análise da atuação da Associação Viva o Centro, surgida nos início dos anos 90 como representante de setores da sociedade civil, organizados com o propósito de deter e, a seguir, reverter, o acelerado processo de esvaziamento e deterioração da área, iniciado nos anos 60, auxiliará na compreensão das posturas e efetividade dos mecanismos de proteção do patrimônio arquitetônico existente na área. Sendo o perímetro preferencial de atuação da Associação Viva o Centro - distritos Sé e República da Administração Municipal - coincidente com o da área que concentra a maior quantidade de edifícios tombados da cidade, a política de preservação e proteção do patrimônio histórico foi, desde seu surgimento, em 1992, objeto de suas propostas e ações.

**PALAVRAS-CHAVE:** Patrimônio arquitetônico, gestão, São Paulo.

## RESUMEN

Este artículo fue presentado en el *I Forum Brasileiro del Patrimonio Cultural* con el objetivo de proveer subsidios para análisis y discusión de la política de protección al patrimonio arquitectónico del centro de la ciudad de São Paulo a partir de los años 90, cuando podemos observar claramente los 3 modelos y sus correspondientes posturas en relación al patrimonio: la preservación, la conservación y la rehabilitación con sus respectivos instrumentos y marcos legales propuestos como temas de discusión por la organización del fórum. Un énfasis particular en el análisis de la actuación de la Asociación Viva el centro, surgida en inicio de los años 90 como representante de sectores de la sociedad civil, organizados con el propósito de detener y, a seguir, revertir, el acelerado proceso de evacuación y deterioración de el área, iniciado en los años 60, auxiliará en la comprensión de las posturas y efectividad de los mecanismos de protección del patrimonio arquitectónico existente

en el área. Siendo el perímetro preferencial de actuación de la Asociación Viva el Centro – distritos Sé y República de la Administración Municipal – coincidente con el del área que concentra la mayor cantidad de edificios derribados de la ciudad, la política de preservación y protección del patrimonio histórico fue, desde sus surgimiento, en 1992, objeto de sus propuestas y acciones.

**PALABRAS CLAVE:** patrimonio arquitectónico, gestión, São Paulo.

## ABSTRACT

This article was presented I Brazilian Forum of the Cultural Heritage with the objective to supply subsidies, analyze and questioning the politics of protection to the architectural heritage of downtown São Paulo, from years 90, when we can observe clearly the three models and its corresponding positions in related to the cultural heritage: the preservation, the conservation and the refurbishment with its respective instruments and legal landmarks considered as subject of discussion for the organization of the forum. A particular emphasis in the analyzes of the performance of the "Associação Viva o Centro", appeared in the beginning of years 90 as representative of sectors of the civil society, organized with the intention it withhold and following, to revert the sped up process of abandon, and deterioration of the area, initiated in years 60, will assist in the understanding of the positions and the effectiveness of the mechanisms of protection of cultural heritage in the area. Being the preferential perimeter of performance of the "Associação Viva o Centro" - districts Sé and República of the Municipal Administration - coincident with the one of the area that concentrates the biggest amount of protected buildings of the city, the politics of its preservation and protection was, since its sprouting, in 1992, object of its proposals and actions.

**KEYWORDS:** Cultural heritage

## 1. INTRODUÇÃO

O centro de São Paulo é a área que concentra o maior número de edifícios tombados da cidade, 910 exemplares numa área de 4,4 km<sup>2</sup> - distritos municipais da Sé e República. Apesar de São Paulo ter comemorado em 2004 seus 450 anos de existência, é apenas a partir de 1900 que grande parte deste patrimônio é constituído.

A fundação de São Paulo data do século XVI quando, um grupo de padres da Companhia de Jesus, escalou a Serra do Mar chegando ao planalto de Piratininga e encontrou uma localização topográfica perfeita do ponto de vista da segurança, uma colina alta e plana, cercada por dois rios, o Tamanduateí e o Anhangabaú. A 25 de janeiro de 1554, aí fundaram o Colégio dos Jesuítas, ao redor do qual iniciou-se a construção das primeiras casas de taipa que dariam origem ao povoado de

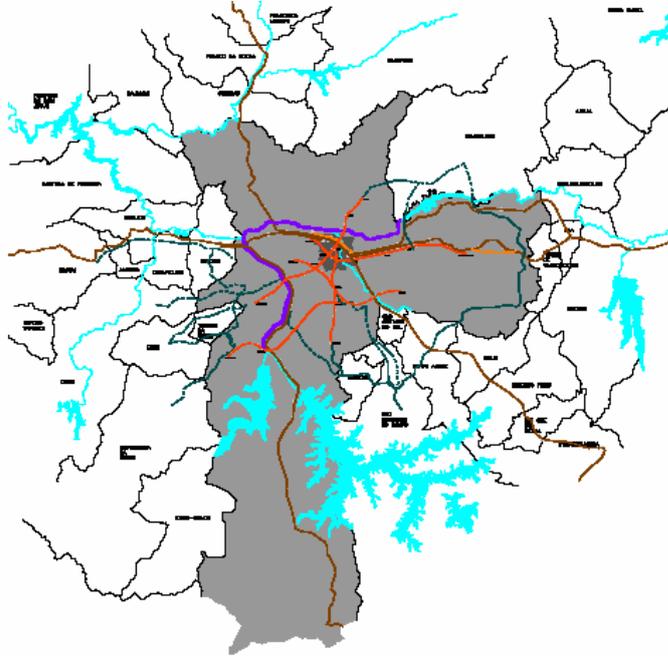
São Paulo de Piratininga que, durante séculos ocupou a área que hoje denominamos Centro Velho ou triângulo histórico, em cujos vértices ficam os Conventos de São Francisco, de São Bento e do Carmo. Até o início do século XIX, as ruas do triângulo concentravam o comércio, a rede bancária e os principais serviços de São Paulo. No final do século, a cidade passou por profundas transformações econômicas e sociais decorrentes da expansão da lavoura cafeeira em várias regiões paulistas, da construção da estrada de ferro Santos-Jundiaí em 1867 e do afluxo de imigrantes europeus.

Em 1895 a população de São Paulo era de 130 mil habitantes dos quais 71 mil eram estrangeiros e, em 1900, chegou perto dos 240 mil. Foi apenas nesse período a área urbana começou a se expandir para além do perímetro do triângulo. A abertura da Avenida Paulista em 1891, a construção do Viaduto do Chá em 1892 promovendo a ligação do "centro velho" com a "cidade nova" e a construção em 1901 da nova estação da São Paulo Railway, a Estação da Luz preparam a cidade do século XX. A riqueza proporcionada pelo café, faz com que a Cidade de São Paulo passe a ser sinônimo de progresso. A cidade cresce e recebe muitos melhoramentos urbanos como calçamento, praças, viadutos, parques, trens, bondes, eletricidade, telefone, automóvel, e os primeiros arranha-céus, em 1911 a cidade ganhou seu Teatro Municipal. A industrialização se acelera após 1914 durante a Primeira Grande Guerra, ganha novo impulso e, em 1920, São Paulo tinha 580 mil habitantes. Com a queda da bolsa de valores de Nova Iorque, o café sofre mais uma grande crise e com a Revolução de 1930, alterou-se a correlação das forças políticas que sustentou a "República Velha" período marcante para São Paulo, tanto pelas grandes realizações no campo da cultura e educação, quanto pelas adversidades políticas. Neste momento o Centro Velho e o Centro Novo ainda congregavam as principais funções da cidade.

Na década de 40, o prefeito Prestes Maia com seu "Plano de Avenidas", promove uma intervenção urbanística sem precedentes na história da cidade, com amplos investimentos no sistema viário. A cidade cresceu de forma desordenada em direção à periferia gerando uma grave crise de habitação, na mesma proporção em que as regiões centrais se valorizavam. Em 1954, São Paulo comemorou o centenário de sua fundação com diversos eventos, inclusive a inauguração de vários arranha céus no centro da cidade, que passou a abrigar diversos edifícios projetados pelos mais renomados arquitetos modernos. (DPH , 2005)

Nos anos 50, o parque industrial começa a se transferir da cidade de São Paulo para outros municípios da Região Metropolitana, principalmente a indústria

automobilística. Podemos dizer que o declínio gradual da indústria paulistana coincide com o processo de abandono e deterioração do Centro. O processo de passagem do Município para o setor terciário foi acentuado a partir da década de 70 quando as principais atividades econômicas da cidade, ligadas à prestação de serviços, e aos centros empresariais de comércio, se deslocaram na direção sudoeste. As transformações no sistema viário vieram atender a essas novas necessidades e no final dos anos 70 houve a inauguração das linhas Norte-Sul e Leste-Oeste do Metrô que se cruzam na Praça da Sé, marco zero da cidade, e a implantação do sistema das áreas de tráfego seletivo e de uso exclusivo do pedestre, que contribuíram para marcar, de forma definitiva, a nova paisagem urbana e humana do Centro de São Paulo.



Centro de São Paulo - Distritos Sé e República

**ÁREA TOTAL:** 4,4 km<sup>2</sup> que inclui o centro histórico; 57 edifícios públicos e 910 edifícios tombados; 70 mil habitantes-0,7% da população do município; destino de 29% das viagens de transporte coletivo da Região Metropolitana com fluxo de passagem de 2 milhões de pessoas por dia; 177.800 empregos formais-8% do Município; taxa de vacância residencial 12% e de 20% comércio e serviços.

**FONTE:** Sub Prefeitura Sé

## OS INSTRUMENTOS DE PROTEÇÃO

A cidade de São Paulo, apesar de sua existência relativamente recente - cerca de quatro séculos - constitui uma das maiores metrópoles do mundo. Sua velocidade de transformação é vertiginosa; desenvolve-se sobre si mesma dia após dia. E, neste processo de substituição, perdem-se muitos dos testemunhos físicos de sua história, que constituem seu patrimônio ambiental e cultural urbano.

São três os principais mecanismos de proteção que incidem na área, a nível municipal o CONPRES P – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo e as Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC, a nível estadual o CONDEPHAAT. Não é expressivo o número de bens tombados pelo IPHAN e na área do centro.

### 1.1 O DPH e o CONPRES P

O Departamento de Patrimônio Histórico – DPH é o órgão municipal competente e responsável pelos estudos e proposições que objetivam a manutenção dos suportes físicos da identidade cultural da cidade de São Paulo. Tem sua origem no Departamento de Cultura idealizado e dirigido por Mário de Andrade e por importante grupo de intelectuais, na década de 1930. Foi reformulado em 1975, por ocasião da criação da Secretaria Municipal de Cultura, quando passou a contar com uma estrutura que se mantém até os dias de hoje, composta por três divisões técnicas e uma administrativa. A preservação dos documentos históricos produzidos pela administração pública municipal está sob a responsabilidade da Divisão do Arquivo Histórico Municipal.

O Departamento do Patrimônio Histórico elabora de forma sistemática o Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural Urbano de São Paulo - IGEPAC-SP. Trabalho iniciado em 1983 com participação direta das seções de técnica de crítica e tombamento e de levantamento e pesquisa, como meio de reconhecimento, documentação, proteção e divulgação dos bens que constituem o patrimônio ambiental e cultural da cidade com o objetivo de: identificar o patrimônio ambiental urbano de interesse, muitas vezes camuflados na malha urbana, estratificada por restos de demolições ou escondidos atrás dos anúncios que poluem o visual da cidade; constituir um acervo documental que subsidie a política de preservação do DPH e possibilite sua consulta pública; propor a preservação e a valorização desse patrimônio identificado através de projetos urbanísticos e arquitetônicos integrados, para manter a qualidade ambiental e garantir a memória física e ecológica; embasar

o planejamento da cidade nas áreas a serem preservadas e naquelas sujeitas a projetos de renovação urbana; promover a divulgação sistemática de seu acervo através dos vários meios de comunicação; conscientizar, educar e sensibilizar a opinião pública sobre a necessidade e importância de preservação

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, o CONPRESP é o órgão de assessoramento cultural vinculado à Secretaria Municipal de Cultura que tem por principal atribuição deliberar sobre pedidos de tombamento de bens culturais. Criado por lei municipal aprovada em 1985, o CONPRESP teve a sua primeira convocação somente no final do ano de 1988.

## **1.2. As Zonas Especiais de Preservação Cultural – ZEPEC**

As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC dispositivo criado pela Lei do zoneamento de 2004, em vigor desde fevereiro de 2005, são áreas do território destinadas a preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos. Foram enquadrados como ZEPEC: os imóveis ou áreas tombados ou preservados por órgão municipal, estadual e federal; os imóveis referidos como Z8-200 classificação instituída em 1975, ficando extinta esta denominação, inclui ainda alguns imóveis especificados na lei.

As ZEPEC pelas suas características diferenciadas classificam-se em 3 (três) subgrupos:

I. Bens Imóveis Representativos (BIR) - imóveis ou conjuntos de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico ou valor para a comunidade;

II. Áreas de Urbanização Especial (AUE) - Conjuntos urbanos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem formas de urbanização de determinada época, que devem ser preservados por suas qualidades ambientais;

III. Áreas de Proteção Paisagística (APP), sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras.

Os bens enquadrados como ZEPEC - Zona Especial de Preservação Cultural e classificados como BIR poderão transferir potencial construtivo virtual dos lotes onde se situam mediante instrumento de lei, bem como poderão ter concedido a isenção do Imposto Predial e Territorial Urbano, como incentivo à conservação ou restauração, cuja concessão depende dos órgãos de preservação. Para estes imóveis, os pedidos de aprovação de obras, de licenciamentos relacionados ao restauro e preservação do imóvel e de sistemas de segurança, ficam isentos do pagamento de taxas e emolumentos.

A conservação de imóvel enquadrado como ZEPEC constitui obrigação do proprietário, que deverá manter, cuidar e proteger devidamente o imóvel para assegurar sua integridade e evitar sua perda, destruição ou deterioração. A colocação de anúncios indicativos fica condicionada à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e da Secretaria Municipal de Cultura, que fixará as condições para a instalação dos mesmos, de forma a não comprometer a visibilidade e as características do imóvel protegido, sendo proibida a colocação de anúncios. Nos imóveis enquadrados como ZEPEC os remembramentos e desdobro de lotes, desmembramento de glebas, as demolições, reformas, reparos, pintura interna e externa, reconstruções ou novas edificações, bem como o corte de vegetação arbórea, ficam sujeitas à prévia autorização da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano ou por órgão municipal tendo em vista a preservação das características urbanas e ambientais existentes.

### 1.3. O CONDEPHAAT

A Lei no 10.247, de 22.10.1968 criou o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – **CONDEPHAAT**, cuja finalidade é proteger, valorizar e divulgar o patrimônio cultural no Estado de São Paulo. Estas atribuições foram confirmadas, em 1989, pela Constituição do Estado de São Paulo.

Os conselheiros do Condephaat se reuniram pela primeira vez em janeiro de 1969. O Conselho era então composto de nove membros designados pelo governador com mandato de dois anos. Em 1971 foi criada a Secretaria Executiva cuja finalidade era dar suporte às atividades do Conselho e a ela eram vinculadas as unidades de trabalho técnico.

Hoje o Conselho é composto de 25 membros representantes de universidades estaduais, de secretarias de Estado, da Igreja, de Institutos Históricos e

Geográficos, do Instituto do patrimônio Histórico e Artístico Nacional e do Instituto dos Arquitetos do Brasil.

O Condephaat conta com seu Serviço Técnico de Conservação e Restauro e o Egrégio Colegiado. Em seus mais de trinta anos de atuação, o Condephaat trabalha para proteção do patrimônio cultural paulista que engloba 312 bens tombados em todo o Estado, desde edificações isoladas e núcleos históricos como também áreas naturais e bairros da cidade de São Paulo. No Centro São Paulo os bens tombados pelo Condephaat são em número de 20.

## **2. O TOMBAMENTO DO ANHANGABAÚ – O MODELO DA PRESERVAÇÃO**

Nos últimos dias do governo da Prefeita Luiza Erundina, a Resolução nº. 37/929 de dezembro de 1992, em uma “penada” tombou 293 imóveis e colocou em área de proteção outros 258, além de alguns espaços públicos e monumentos no coração do Centro.

Nesta Resolução, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, o CONPRESP, considerando o valor histórico, social e urbanístico representado pelos vários modos de organização do espaço urbano que compõem a área central da cidade de São Paulo, destaca o Vale do Anhangabaú por seu significado paisagístico e ambiental assumido ao longo da história da cidade de São Paulo. Considerando o valor histórico-arquitetônico, ambiental e afetivo de diversos imóveis localizados na área do e vizinhanças, resolveu pelo tombamento da área do VALE DO ANHANGABAÚ, considerando como elementos constituidores do ambiente urbano 293 edificações e 9 logradouros públicos .

Os bens tombados na área do Vale do Anhangabaú ficaram classificados conforme os seguintes níveis de proteção:

I - Nível de Proteção 1 (NP-1) que corresponde a bens de excepcional interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando sua preservação integral.

II - Nível de Proteção 2 (NP-2) que corresponde a bens de grande interesse histórico, arquitetônico ou paisagístico, determinando a preservação de suas características externas e de alguns elementos internos

III - Nível de Proteção 3 (NP-3): corresponde a bens de interesse histórico, arquitetônico, paisagístico ou ambiental, determinando a preservação de suas características externas.

Todos os bens tombados são passíveis de restauração, reciclagem, revitalização e reformas, visando sua adequação funcional, sendo que os seus projetos devem ser submetidos à prévia aprovação do CONPRESP.

Nesta resolução ficou definido como espaço envoltório de proteção dos bens tombados 258 imóveis especificados. Estes imóveis foram classificados no Nível de Proteção 4 (NP-4), que determina o controle de sua volumetria, devendo os projetos de novas edificações e ampliações, submeter-se à prévia aprovação do CONPRESP.

A concepção de patrimônio contida nesta resolução identifica-se com o modelo no qual a concepção de patrimônio baseia-se na "coleção de objetos" e na sua excepcionalidade conferida pelo seu valor histórico e/ou estético e tem como seu principal instrumento o tombamento. Esta Resolução, ao preservar ou proteger mais de quinhentos imóveis teve um impacto enorme na área uma vez que não foi acompanhada de nenhum mecanismo que efetivamente garantisse sua proteção e preservação.

### **3. A ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO**

#### **3.1. Origem e missão**

No início dos anos 90, o processo de abandono e deterioração do Centro de São Paulo atingiu seu auge. Este fato se refletia principalmente no espaço público que se encontrava absolutamente corroído. Nesta ocasião um grupo de empresários, em maioria representantes do setor financeiro, atividade predominante no chamado Centro Velho - mais conhecido como "platô" ou triângulo, local de nascimento da cidade, se uniram a representantes de vários setores da sociedade e fundaram a Associação Viva o Centro, com o objetivo de reverter este quadro desolador que apontava para um futuro sombrio.

Em janeiro de 1992, em cerimônia realizada no Teatro Municipal, com a presença de expressivos representantes dos setores empresariais, institucionais e governamentais entre eles a então Prefeita Luiza Erundina, a Associação Viva o

Centro foi apresentada ao grande público, ocasião em que divulgou seus objetivos e princípios.

A Associação colocou como seu objetivo primordial o desenvolvimento da Área Central de São Paulo, em seus aspectos urbanísticos, culturais, funcionais, sociais e econômicos, de forma a transformá-la num grande, forte e eficiente Centro Metropolitano, e a contribuir eficazmente para o equilíbrio econômico e social da Metrópole, e o pleno acesso à cidadania e ao bem-estar por toda a população.

Como princípios, a Associação Viva o Centro colocou a defesa da diversidade funcional e humana, considerada como fator decisivo de desenvolvimento e vitalidade da metrópole e de seu Centro; que só a metrópole socialmente justa e politicamente democrática pode ser funcional e competitiva, Defendia também que a qualidade do espaço público é um requisito básico para o pleno exercício da cidadania; que o Centro metropolitano é o local por excelência onde investimentos públicos e privados devem complementar-se em benefício de um harmônico desenvolvimento urbano, social, cultural e econômico da metrópole e que *a identidade da metrópole resulta do processo pelo qual os valores do seu patrimônio histórico, arquitetônico, cultural e econômico são percebidos e apropriados por seus cidadãos.*

Entre seus sócios fundadores encontravam-se: Associação Brasileira de Bancos Internacionais; Associação das Empresas Distribuidoras de Valores; Associação dos Bancos no Estado de São Paulo; Associação Nacional das Instituições de Crédito, Financiamento e Investimento; Banco ABN AMRO; Banco Real ; Banco do Brasil ; Banco do Estado de São Paulo ; Banco Itaú; Nossa Caixa; BankBoston; Bolsa de Mercadorias & Futuros; Bolsa de Valores de São Paulo; Cia do Metropolitano de São Paulo; Cia Paulista de Trens Metropolitanos; Mosteiro e Colégio de São Bento de São Paulo; Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo ; Empresa Metropolitana de Transportes Urbanos de São Paulo; Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo ; Federação Brasileira das Associações de Bancos - Federação do Comércio do Estado de São Paulo; Fundação Escola de Comércio "Álvares Penteado"; Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo; Instituto dos Arquitetos do Brasil-SP; Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo; Museu Padre Anchieta; Ordem dos Advogados do Brasil SP; Pinheiro Neto Advogados; Polícia Militar do Estado de São Paulo; Pricewaterhouse Coopers Auditores Independentes; Secretaria de Estado da Educação; Secretaria de Estado da Justiça e Defesa da Cidadania Secretaria de Estado dos Transportes Metropolitanos; Serasa; Serviço Social do Comércio -



então Prefeito Paulo Salim Maluf, em cerimônia no Palácio das Indústrias . O Decreto de criação do ProCentro foi publicado Diário Oficial do Município no dia 15 de julho de 1993, acompanhado de vários decretos específicos e de um suplemento especial que detalhava todas as propostas de projeto.

O documento continha um diagnóstico das principais possíveis causas da instalação do processo de deterioração da área cuja busca de soluções eram consideradas de fundamental importância para, num primeiro momento a detenção, e num segundo para a reversão do processo. Eram elas: a deterioração ambiental e paisagística; a dificuldade de acesso, circulação e estacionamento; a obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário e a deficiência da segurança pessoal e patrimonial. Apresentava também cinco projetos: Fachadas do Centro; Plano de incentivo à Cultura, Lazer e Turismo; Projeto Patriarca (Pórtico, Praça e Galeria); Plano de revisão da ocupação e utilização do espaço público e o projeto Centro Acessível.

No ano 2000 ampliando seu perímetro de estudo e atuação, a Associação Viva o Centro realizou o estudo “São Paulo Centro - uma nova abordagem” que foi entregue aos candidatos à Prefeitura na eleição que se realizaria neste ano As duas propostas podem ser identificadas com o modelo da conservação, ampliando a concepção de patrimônio ao introduzir o conceito de “Patrimônio Ambiental Urbano” ao privilegiar grupos de edificações históricas, a paisagem urbana e os espaços públicos. A associação teve também participação ativa na elaboração e no processo de aprovação da “Operação Urbana Centro” e compõe o grupo executivo que analisa e aprova a aplicação dos recursos oriundos da mesma.

### **3.2.1. O ProCentro - Projeto Fachadas do Centro**

Na página sete do suplemento especial, de n 131, do Diário Oficial do Município de São Paulo, que acompanhou o decreto de criação do ProCentro, numa evidente referência ao tombamento do Anhangabaú, encontramos uma crítica a algumas experiências de tombamento de centros históricos que, por não apresentarem um plano racional de revitalização e manejo da área tombada, torna-se um eficiente acelerador do processo de decadência predatória e também ao tombamento indiscriminado sem que haja compensação adequada ao proprietário do imóvel tombado, para que haja manutenção do bom estado do imóvel, sob forma de incentivos claros e convidativos. Continua afirmando que uma recuperação do Centro só ocorrerá sem inesperados processos de tombamento e desapropriação e protegida por instrumentos sólidos e confiáveis.

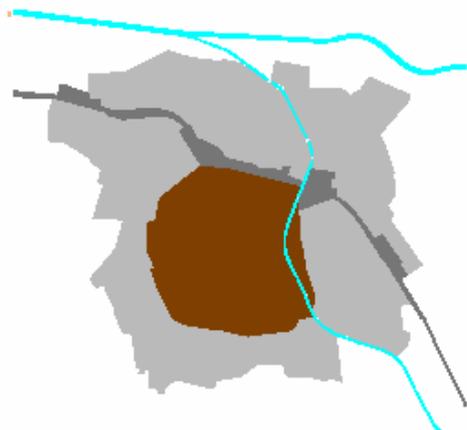
Como projeto ligado à proteção do patrimônio histórico, o ProCentro trouxe o projeto o "Fachadas do Centro" que objetivava fornecer um conjunto de especificações técnicas, condições jurídicas e administrativas, incentivos fiscais e um suporte de marketing e comunicação para viabilizar o patrocínio da iniciativa privada ao restauro de fachadas do Centro. Os incentivos que foram formalizados por meio de leis ou decretos foram: Isenção de IPTU para imóveis considerados de interesse de preservação; transferência do potencial construtivo dos imóveis com proteção legal, no caso de sua restauração em vigor na Operação Urbana Anhangabaú a ser ampliada na Operação Urbana Centro e, para estimular a implantação do projeto a exploração de publicidade do patrocinador nas obras de restauro, dispensa de recolhimento de preços públicos relativos à instalação de tapumes, de licenças de anúncios nos tapumes e de recepção de requerimentos, documentos e outros papéis e finalmente a agilização das solicitações e propostas de intervenção na área, da centralização e, quando fosse o caso, do monitoramento da tramitação pelos órgãos competentes. Todos estes incentivos tiveram a forma de decretos e acompanharam o lançamento do programa.

A escolha das fachadas com interesse de restauração foi orientada pelo estabelecimento de "pólos", nos quais a articulação entre os espaços abertos - praças e largos - significativos e suas vizinhanças se desse de forma harmônica em termos de forma de ocupação, de tipologia arquitetônica, usos e integração paisagística, definindo unidades com características ambientais peculiares, possibilitando uma identidade própria a cada pólo. A identificação de pólos possibilitaria a concentração de ações de tal maneira que as transformações se tornariam mais evidentes assinalando uma mudança na qualidade de vida em cada um das áreas. Foram estabelecidos quinze pólos dos quais destacamos os sete primeiros: Praça do Patriarca, Praça Ramos de Azevedo e Largo do Paissandu; Avenida São João; Praça Antonio Prado e Largo do Café; Largo de São Bento e Anhangabaú.

### **3.2.2. São Paulo Centro - uma nova abordagem**

A Associação Viva o Centro realizou, em 2000 o estudo "São Paulo Centro - uma nova abordagem", cujo objetivo era revelar e ampliar, através de ações e projetos as potencialidades da Área Central de São Paulo. Reconhecendo seu papel diferenciado no contexto metropolitano e sua enorme virtualidade de transformações, o trabalho indica um conjunto de propostas de caráter estratégico. A avaliação que apresenta a Área Central -o perímetro deste estudo inclui os bairros centrais que formam uma coroa em volta do Centro denominado área

central - como um território insolvente é rejeitada e substituída pela abordagem que a considera um território fecundo para a vida cultural, social e econômica metropolitana.



#### Centro

Conjunto conformado pelos chamados Centro Velho e Centro Novo, que abrange os distritos Sé e República. Embora abrigue uma população moradora, no Centro predominam atividades comerciais, financeiras, administrativas, de lazer e cultura, de abrangência municipal e metropolitana. É no Centro que se encontra uma variada gama de espaços públicos e a maior concentração de edifícios de valor simbólico para a cidade.



#### Bairros Centrais

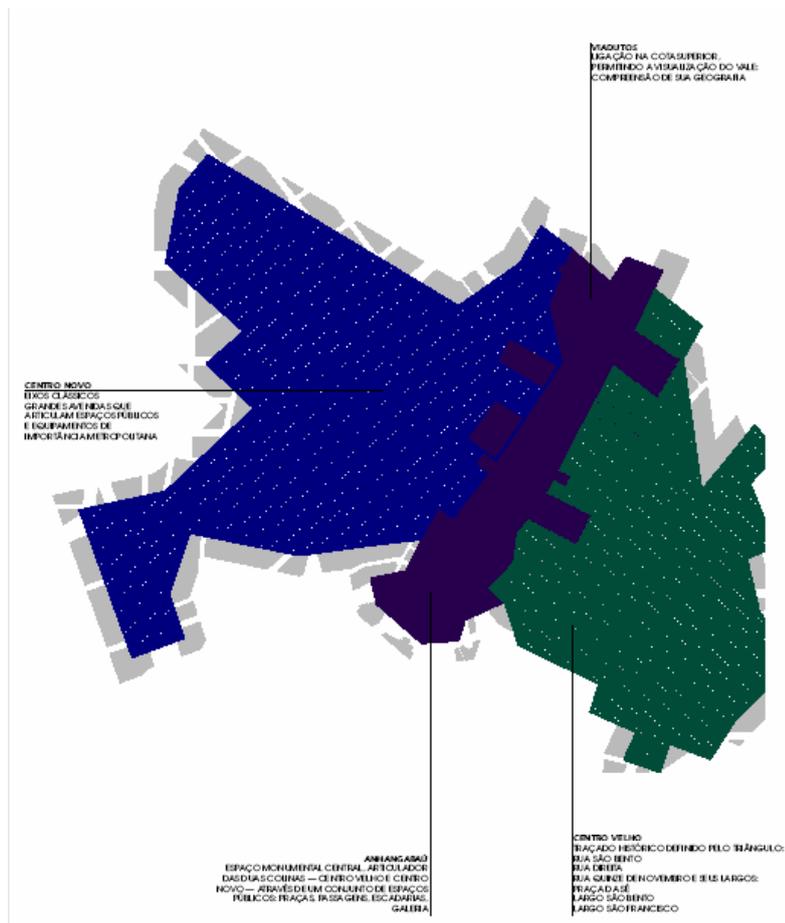
Caracterizam-se pela presença significativa de moradias, que convivem com importantes centros de comércio e serviços especializados, e com equipamentos que extrapolam a escala local. É o caso da Bela Vista, Bom Retiro, Pari, Brás, Santa Cecília, Campos Eliseos, Barra Funda, Santa Ifigênia, Cambuci, Glicério, Ponte Pequena, Liberdade, Luz e Consolação.

Considerando que as análises e propostas apresentadas até a década de 80 não correspondiam mais aos problemas e às potencialidades da área central, o estudo adota como partido apontar projetos concretos capazes de reverter o processo negativo, que se instalou na Área Central de São Paulo.

A Área Central como patrimônio cultural e a consolidação de uma centralidade diferenciada, premissas deste trabalho, apoiaram-se fortemente nas características histórico-culturais do traçado urbano, dos espaços públicos e da edificação do Centro. Reforçar seu papel de pólo cultural, lugar único de história, sem abrir mão de suas potencialidades enquanto centro terciário afasta o perigo de uma desastrosa museificação do espaço urbano, considerando que a conservação dos antigos conjuntos urbanos está ligada à conservação integral de seu conteúdo social.

Neste estudo, a intervenção nos espaços públicos é orientada por três princípios: o primeiro visa sua articulação enquanto rede, identificando os elementos que atuam como distribuidores e articuladores; o segundo visa a conquista de espaços privados e a sua conversão em espaços públicos através da criação de ligações internas às quadras, ampliando os espaços de circulação exclusiva de pedestre e o terceiro caminho se refere à criação de circuitos intermediários entre áreas de pedestres e o sistema viário, negando a ruptura absoluta entre espaços pedestrianizados e circulação de veículos. As referências históricas são indispensáveis na organização de um espaço público reconhecido pela população como espaço de vida coletiva. Assim, no Centro, o conjunto composto pelo Patrimônio Histórico só ganha sua verdadeira dimensão ao tornar-se unitário e conjugado aos espaços públicos adjacentes.

Este estudo identifica no Centro, três subsistemas de espaços públicos com características bastante diferenciadas, tanto no que se refere ao traçado, como ao patrimônio construído que os conforma: Centro Velho, Centro Novo e Anhangabaú. O subsistema Centro Velho caracterizando-se pelo traçado viário que se organiza a partir de uma base triangular, marcada por três espaços públicos que se constituem como vértices: a Praça da Sé, o Largo de São Bento, e o Largo São Francisco. O subsistema Centro Novo que se organiza a partir de um espaço público centralizado a Praça da República que se articula ao Largo do Arouche, à Praça Roosevelt, ao Largo Paissandu e à praça Dom José Gaspar, através de importantes eixos viários e o subsistema Anhangabaú que se organiza a partir de um grande espaço público que acopla uma série de praças menores, em diferentes planos, aos quais se articula através de passagens, galerias, escadarias.



O Centro Velho se caracteriza pelo traçado estreito e desalinhado de suas ruas, pela presença significativa de edifícios de interesse histórico, do final do século XIX e das primeiras décadas do século XX, e de espaços públicos que se configuram como praças e largos. Além disso, uma situação geográfica privilegiada alto de um platô permite descortinar visuais para os vales do Tamanduateí e Anhangabaú. Basicamente o estudo propõe duas as ações relacionadas ao Centro Velho. Uma primeira, de recomposição da Praça da Sé e dos Largos de São Bento e São Francisco, que se desfiguraram com a implantação das estações de Metrô e uma segunda linha de ação que se refere à criação de vias de tráfego seletivo nos calçadões.

O Centro Novo representa um momento específico do desenvolvimento do Centro. Caracteriza-se por um tecido urbano de traçado ortogonal, e pela presença de edifícios construídos a partir dos anos 40. Destacando-se a presença de edifícios modernistas e a ocupação de lotes através de galerias que interligam ruas no nível

térreo das edificações. As ações propostas para o Centro Novo se referem, em primeiro lugar, à articulação de espaços públicos que se organizam a partir da Praça da República. Procurando criar um entorno homogêneo, como acontece em outras ruas do centro, propiciando uma qualidade espacial e ambiental diferenciada, ligada à arquitetura moderna característica da área. Uma segunda estratégia de ação se refere à utilização do modelo das galerias como um mecanismo possível de propiciar maior permeabilidade espacial para circulação de pedestres. Propõe a articulação de circulações secundárias aos eixos principais, proporcionando uma trama que evolui por dentro dos quarteirões, tornando coletivos os espaços privados.

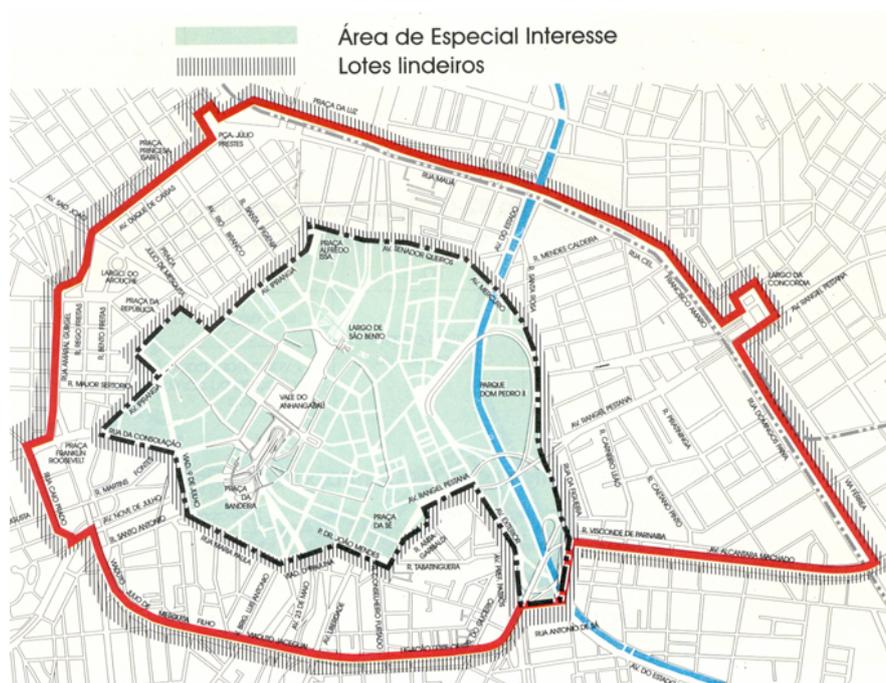
No Anhangabaú, separação existente entre Centro Novo e Centro Velho, a intervenção proposta se dá no sentido de resgatar a forma e a idéia de vale, diferenciando o fundo do vale dos espaços públicos lindeiros e demarcando seus limites. Propõe o retorno controlado de veículos ao Vale, sobretudo dos ônibus de linhas circulares, distinguindo o fluxo expresso de passagem no subsolo, do fluxo local na superfície e procura-se reanimar as suas bordas, de forma a reinserir uma expressão de dinâmica metropolitana que lhe foi extirpada. As travessias são valorizadas e ampliadas com a possibilidade de cruzamento franco na continuação da avenida São João, recuperando a importância do eixo que culmina na Praça Antônio Prado construída pela imponência dos edifícios do Banespa e Martinelli. O centro do Vale é concebido enquanto espaço de distensão, como vazio que confere escala à monumentalidade do Vale, e permite a percepção dos edifícios do entorno e o caracteriza como espaço que articula e atrai os fluxos de múltiplas atividades levando em conta as especificidades do centro e do seu caráter histórico.

#### **4. A OPERAÇÃO URBANA CENTRO - O MODELO DA REABILITAÇÃO / REVITALIZAÇÃO**

A Operação Urbana Centro, regida por lei municipal promulgada em 1997, foi elaborada com o objetivo criar condições de reforço à importância da área central para a metrópole, tornando-a atraente para investimentos imobiliários, turísticos e culturais. Seus dispositivos favorecem o restauro de edifícios tombados pelo Patrimônio Histórico e estabelecem condições para direitos adicionais de uso e ocupação do solo. Os recursos resultantes da contra partida destes usos tem como destino ações e obras que contribuam para o objetivo da lei. A aprovação do

destino destes recursos é objeto de deliberação de uma comissão formada por representantes do governo municipal e da sociedade civil.

Em sua conceituação, objetivos e diretrizes, Lei da Operação Urbana Centro, traz um conjunto integrado de intervenções coordenadas pela Prefeitura, através da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, visando a melhoria e valorização ambiental da área central da cidade.



Entre seus objetivos específicos tais como: Implementar obras de melhoria urbana na área delimitada pelo perímetro da Operação Urbana Centro; melhorar a qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores e usuários permanentes, promovendo a valorização da paisagem urbana e a melhoria da infra-estrutura e da sua qualidade ambiental; incentivar o aproveitamento adequado dos imóveis, considerada a infra-estrutura instalada; ampliar e articular os espaços de uso público; iniciar um processo de melhoria das condições urbanas e da qualidade de vida da área central da cidade, especialmente dos moradores de habitações subnormais; reforçar a diversificação de usos na área central da cidade, incentivando o uso habitacional e atividades culturais e de lazer; melhorar as condições de acessibilidade à área central da cidade; incentivar a vitalidade cultural e a animação da área central da cidade; incentivar a localização de órgãos da

administração pública dos três níveis de governo na área central da cidade, a Operação Urbana Centro visa também Incentivar a preservação do patrimônio histórico, cultural e ambiental urbano.

Entre suas diretrizes urbanísticas a Operação Urbana Centro, incentiva a abertura de praças e de passagens para pedestres no interior das quadras; estimula o remembramento de lotes e a interligação de quadras mediante o uso dos espaços aéreo e subterrâneo dos logradouros públicos; a disciplina do espaço destinado ao transporte individual e a adequação dos espaços destinados ao transporte coletivo; incentiva a não impermeabilização do solo e a arborização das áreas não ocupadas; a composição das faces das quadras, de modo a valorizar os imóveis de interesse arquitetônico e a promover a harmonização do desenho urbano; a adequação do mobiliário urbano existente e proposto. Incentiva a construção de habitações; de garagens; a recuperação e reciclagem de próprios públicos existentes na área central; a criação de condições para a implantação de ruas ou regiões comerciais com regime de funcionamento de 24 horas por dia e desestimula a permanência e proíbe a instalação de novos estabelecimentos de comércio atacadista de cereais, de madeiras e de frutas na área da Operação Urbana. Tem também como uma de suas diretrizes a conservação e restauro dos edifícios de interesse histórico, arquitetônico e ambiental, mediante instrumentos apropriados.

Para incentivar a restauração dos imóveis classificados (na ocasião da elaboração da lei) como Z8-200, dos já tombados e dos que viessem a ser tombados pelo Poder Público, contidos na área da Operação Urbana Centro, admite a transferência de seu potencial construtivo, pelo seu valor equivalente, para outros imóveis localizados dentro ou fora do perímetro da Operação Urbana Centro, observadas as seguintes condições: Para imóveis preservados cujo coeficiente de aproveitamento efetivo seja inferior ou igual a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será calculado pela diferença entre o potencial construtivo do lote, adotado o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 12 (doze), e a área construída nele existente; para imóveis cujo coeficiente de aproveitamento efetivo exceder a 7,5 (sete e meio), o potencial construtivo passível de transferência será determinado pela aplicação cumulativa do disposto nas alíneas abaixo:

A área construída até 12 (doze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 60% (sessenta por cento); a área construída que exceder a 12 (doze) vezes a área do lote até o limite de 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente

a 40% (quarenta por cento); a área construída que exceder 15 (quinze) vezes a área do lote poderá ser objeto de transferência em quantidade equivalente a 20% (vinte por cento); e que a área construída equivalente para o imóvel cessionário será calculada pela seguinte fórmula:

$ACe = (VTp / VTc) \times (CAC / CAp) \times PCpt$ , onde Ace é igual à área construída equivalente para o imóvel cessionário, VTp, o valor do metro quadrado do terreno do imóvel preservado constante da Planta Genérica de Valores, VTc, o valor do metro quadrado do terreno do imóvel cessionário constante da Planta Genérica de Valores, CAc é igual ao coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso do imóvel cessionário, Cap igual a quatro é o coeficiente de aproveitamento do terreno adotado na área da Operação Urbana Centro para os casos de transferência de potencial construtivo e PCpt o potencial construtivo passível de transferência, em metros quadrados.

Sendo que o coeficiente de aproveitamento final do imóvel cessionário não poderá exceder a 4 (quatro) vezes a área do lote ou a 1,5 (uma e meia) vezes o coeficiente de aproveitamento máximo da zona de uso onde está localizado, prevalecendo o maior valor.

## 5. CONCLUSÃO

Quando nos referimos ao coração do Centro de São Paulo, que tem como perímetro os distritos Sé e República que, como dissemos no início, é a área que possui a maior densidade de bens tombados e protegidos do município, podemos afirmar que a ausência de uma política efetiva de proteção ao patrimônio histórico prejudica seu desenvolvimento. Esta área, de 4,4 Km<sup>2</sup> encontra-se praticamente congelada, pois todos os imóveis estão ou tombados ou protegidos ou na área envoltória de bens tombados.

As diferentes instâncias de aprovação dificultam, e muitas vezes inviabilizam, a recuperação de bens tombados, principalmente em casos de reciclagem. Isto para não falar da dificuldade de adaptação destes edifícios às exigências de segurança contra incêndios e às necessidades modernas. O guichê único para aprovação de obras de restauro e manutenção de bens tombados, uma reivindicação da Associação Viva o Centro desde o seu início, não passou se uma idéia no papel que nunca foi posta em prática.

As varias instancias a que um projeto deste tipo deve ser submetido, a burocracia envolvida, a demora de obtenção de resposta aos processos e a falta de critérios objetivos para aprovação dos mesmos faz que muitas vezes prevaleça a opinião pessoal de técnicos tornando as decisões arbitrarias. O custo elevado, e quase sempre imprevisível, deste tipo de obra, somado às dificuldades de acesso e restrições de horário para obras, na área, fazem com que o restauro de um bem tombado se transforme em uma verdadeira odisséia.

A tentativa de proteção e restauro de conjuntos ou pólos de recuperação ocorre de forma aleatória sem um projeto claro da parte do poder público.

A Operação Urbana Centro, lei cuidadosamente preparada durante mais de três anos, que passou por todas as instancias e finalmente foi aprovada pela Câmara Municipal, apresentava-se como um mecanismo efetivo de proteção ao patrimônio arquitetônico, uma vez que os recursos viriam da venda do potencial construtivo do próprio bem tombado. Chegou-se mesmo a conferir certificados de declaração de potencial construtivo, por exemplo, para a restauração do Mosteiro de São Bento, e já havia compradores interessados, quando um mandado de segurança impetrado pelo Ministério Público, alegando a bastante discutível inconstitucionalidade da lei, paralisou todos os processos, jogando por terra a única possibilidade concreta da existência de um mecanismo efetivo que certamente promoveria o restauro de inúmeros bens.

Apesar de todos estes problemas podemos dizer que existe um interesse enorme da parte tanto do Governo como da Sociedade Civil em proteger e valorizar o patrimônio histórico paulistano. A década de 90 promoveu um processo de o restauro e revalorização, principalmente do patrimônio monumental, jamais vista na história da cidade e muitas delas oriundas da iniciativa privada. Esta ação se deu de forma mais concentrada na área do centro velho onde destacamos uma serie de iniciativas.

O Pátio do Colégio, local de nascimento da cidade recebeu recursos da Petrobrás e hoje sua Igreja e o Museu Anchieta são um locais bastante freqüentados pelos habitantes da cidade e turistas.

A Catedral da Sé, cuja construção iniciada nos anos 50 não havia sido concluída, teve seu telhado restaurado e suas torres construídas, com o incentivo da iniciativa privada.

A Caixa Econômica Federal apresentou projeto de transformação de seus imóveis que ocupam quase um quarteirão na região contígua à Praça da Sé e o Pátio do Colégio em Conjunto Cultural e as obras já foram iniciadas.

O Mosteiro de São Bento teve sua fachada restaurada e iluminada com recursos do Banco de Boston e da Philips com o apoio da Lei Municipal de Incentivo à Cultura, a iluminação interna da Igreja foi patrocinada pelo Banco JP Morgan e o restauro e manutenção do seu órgão pelo BankBoston que durante nove anos patrocinou também um Festival Internacional de Órgão.

O Largo de São Bento foi reurbanizado pela EMURB - Empresa Municipal de Urbanização, e restauro dos Viadutos Santa Efigênia e do Chá foram realizados com recursos provenientes da Operação Urbana Centro.

A área pública da Estação São Bento do Metrô passou para a administração privada, seu uso foi totalmente reformulado para receber uma praça de alimentação e lojas, sua segurança reforçada e atualmente é um local bastante frequentado pelos usuários do centro inclusive à noite.

O antigo edifício sede das Industrias Matarazzo e posteriormente do BANESPA, na cabeceira do Viaduto do Chá, foi reciclado para receber o gabinete do Prefeito e hoje é sede da Prefeitura do Município de São Paulo. A Praça do Patriarca e o Corredor Cultural - ligação que compreende a ligação da Praça do Patriarca com o Teatro Municipal pelo Viaduto do Chá, da Praça Ramos de Azevedo com a Biblioteca Municipal pela Rua Xavier de Toledo também foram reurbanizados com recursos da "Operação Urbana Centro".

A instalação do Centro Cultural Banco do Brasil – CCBB no edifício que abrigou a primeira agência na cidade de São Paulo em um primoroso trabalho de restauro e reciclagem trouxe consigo o estímulo para a criação de novos espaços dedicados à cultura no Centro como O Centro Cultural dos Correios (em Obras) e o espaço cultural da BM&F, e a ampliação das atividades e do espaço cultural do Banespa.

Como podemos comprovar, já existe, na sociedade paulistana, a consciência da importância da preservação de seu patrimônio histórico, bem como o reconhecimento de parte da iniciativa privada que sua participação neste processo é de fundamental importância.

Podemos também observar que até o momento estas ações se restringem principalmente aos exemplares do reconhecido patrimônio monumental.

Bastariam algumas ações bem focalizadas de parte do poder público no sentido de canalizar e orientar esta força bem como ampliar a atuação da sociedade no restauro do patrimônio como a efetiva implementação de mecanismos que estimulem e facilitem o processo de proteção e restauro criando os ambientes urbanos característicos dignos do Centro de uma das maiores metrópoles do mundo.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO VIVA O CENTRO - São Paulo Centro - uma nova abordagem. São Paulo SP,2000.

BRUNO, Ernani da Silva - *Tradições e Reminiscências da Cidade de São Paulo*. São Paulo: Hucitec/SMC, 1984. 3 vol.

CONDEPHAAT: Bens tombados: 1968-1988. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1998

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. São Paulo, julho de 1992. (Suplemento especial de numero )

FAUSTO, Bóris. *Trabalho urbano e conflito social (1890 -1920)*. Rio de Janeiro, Difel, 1977.

MILLIET, Sérgio. *Roteiro do Café e outros ensaios*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo,1941. (Coleção Departº de Cultura, v.25).

MORSE, Richard. *De Comunidade à Metrópole*. São Paulo: Comissão do IV Centenário da fundação de São Paulo, 1954.

PORTO, Antônio Rodrigues. *História Urbanística da Cidade de São Paulo (1554-1988)*. São Paulo: Ed. Carthago & Forte, 1992.

SÃO Paulo: Crise e Mudança. 2ª edição. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo; Editora Brasiliense, , s/d.

TAUNAY, Afonso E. *São Paulo nos primeiros anos (1554 -1601)*. São Paulo: Tours, Imprensa de E. Arrault e Cia, 1920.

---

<sup>1</sup> Arquiteta e urbanista. Praça Benedito Calixto, 186/57 - São Paulo SP CEP: 05406-040