

Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo

Do Tombamento às Reabilitações Urbanas:

um estudo sobre a preservação no Centro Histórico de São Paulo (1970 - 2007).

Carolina Fidalgo de Oliveira

São Paulo

2009

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

Universidade de São Paulo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo
Pós-graduação em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo

Do Tombamento às Reabilitações Urbanas:

um estudo sobre a preservação no Centro Histórico de São Paulo (1970 - 2007).

Carolina Fidalgo de Oliveira

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

Orientadora: Profa. Dra. Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno

São Paulo

2009

Folha de Aprovação

Carolina Fidalgo de Oliveira

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

Área de concentração: História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo.

Aprovado em:

Banca Examinadora:

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Prof. Dr. _____

Instituição: _____ Assinatura: _____

Em memória de Lázaro Tadeu de Oliveira

À minha mãe, Maria Cristina, que com entusiasmo
acompanhou as etapas dessa pesquisa;
ao meu irmão, Flávio, exemplo de paciência e
otimismo frente aos desafios;
ao Daniel, que sempre provocou as mais
agradáveis inquietações;
dedico, com carinho, esse trabalho.

Agradecimentos

À professora Beatriz Piccolotto Siqueira Bueno, pelo privilégio de sua orientação, sempre cuidadosa, indicando caminhos e incentivando a pesquisa durante todo o tempo. A cada encontro auxiliou nas discussões e provocou novos questionamentos, me ensinando a ser rigorosa e atenta aos documentos, conduzindo sempre à uma leitura crítica.

À Marly Rodrigues e José Eduardo de Assis Lefèvre, pelas entrevistas concedidas e pelas contribuições e indicações na Banca de Qualificação.

Às professoras Maria Lúcia Bressan Pinheiro, Beatriz Mugayar Kühl e Mônica Junqueira de Camargo que ao longo das monitorias, nas disciplinas da graduação, estiveram sempre dispostas ao debate, contribuindo com experiências e orientando para uma constante atualização bibliográfica do tema.

Aos professores Celso Monteiro Lamparelli, Maria Ruth Amaral de Sampaio, José Tavares Correia de Lira, Elias Thomé Saliba e Eduardo Alberto Cuce Nobre, pelas investigações sugeridas.

Aos funcionários da FAU (secretarias e bibliotecas).

Às bibliotecas da EMURB e SEMPLA.

A amiga e colega Maria Sabina Uribarren pelo diálogo constante, sempre compartilhando idéias.

À minha família, à minha mãe e meu irmão, pelo apoio, presença e também paciência.

Ao Daniel, que acompanhou e apoio tudo de forma intensa e carinhosa, pela companhia e incentivos de sempre.

E à FAPESP - Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo - pela bolsa concedida, imprescindível para a realização desse trabalho, sempre estimulando pesquisas e reforçando a expansão do conhecimento.

Resumo

O presente trabalho procura contribuir para a discussão sobre a preservação de espaços urbanos, investigando o Centro Histórico da cidade de São Paulo como Patrimônio Cultural. Para tanto, avalia os procedimentos adotados para a intervenção urbana no centro da capital paulista, analisando os principais planos, programas e projetos de intervenção que foram completamente ou em parte executados, a partir da década de 1970, elaborados pelas instâncias de preservação do patrimônio (IPHAN - *Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* -, CONDEPHAAT - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo* - e CONPRESP - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de São Paulo*) e também pelos órgãos de planejamento urbano, sobretudo SEMPLA - *Secretaria Municipal de Planejamento Urbano* - e EMURB - *Empresa Municipal de Urbanização*. Analisando as diversas políticas públicas relacionadas à preservação de áreas centrais, assim como as ações da iniciativa privada e a perspectiva da sociedade, no Brasil e no exterior, busca refletir sobre a natureza e a metodologia dos projetos implantados em São Paulo, suas áreas de concentração, agentes financiadores, bem como os significados das intervenções, identificando continuidades e descontinuidades na implementação dessas ações, sua abrangência e relevância em relação à preservação do conjunto urbano do Centro Histórico de São Paulo. No âmbito das políticas públicas, a pesquisa procura verificar tensões e diálogos existentes entre as instituições de planejamento e as instituições de preservação do patrimônio, confrontando suas iniciativas, a partir da perspectiva da preservação e valorização dos conjuntos urbanos de valor histórico.

Palavras-Chave: Centro Histórico, Patrimônio Cultural, Preservação Urbana.

Abstract

The present work intends to contribute to the discussion about urban spaces preservation, analyzing São Paulo's Historic Center like a Cultural Heritage. It tries to evaluate the proceedings adopted for the urban interventions in the center of the capital paulista, analyzing the most important plans, programs and projects, that was completely or in part executed, since the 1970 decade, developed by the heritage agencies (IPHAN - *Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* -, CONDEPHAAT - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo* – and CONPRESP - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de São Paulo*) and also by the Urban Planning agencies, above all SEMPLA - *Secretaria Municipal de Planejamento Urbano* -, and EMURB - *Empresa Municipal de Urbanização*. Analyzing the several historic center preservation public policies, just as the actions of the private sector, carried out in Brazil and in abroad, intends to ponder about methodology and nature of the projects that was introduced in São Paulo, the areas of implementation, the financial agents, as well as the intervention's purpose, identifying its continuities and discontinuities, in addition to the preservation prominence of the São Paulo's Historic Center. In what concerns the public policies, this research intends to verify tensions and dialogs between urban planning agencies and cultural heritage preservation agencies, making a comparison between theirs initiatives, in a perspective of preservation and valorization of urban areas with historic values.

Keywords: Historic Centre, Cultural Heritage, Urban Conservation.

Lista de Ilustrações

FIGURAS:

FIGURA 01: Imagem aérea do Centro de São Paulo (aerofoto).....	19
FIGURA 02: GEOLOG.....	19
FIGURA 03: GEGRAN.....	20
FIGURA 04: Praça da Sé, em 1933.....	94
FIGURA 05: Palacete Santa Helena, início da década de 1930.....	94
FIGURA 06: Praça Sé, década de 1990.....	95
FIGURA 07: Rua São Bento, em 1990.....	106
FIGURA 08: Rua São Bento, em 1992.....	106
FIGURA 09: Perspectiva do Vale do Anhangabaú.....	108
FIGURA 10: Ruas do Centro Histórico de São Paulo onde se localizam as Ações Locais.....	117
FIGURA 11: Vista aérea da Rua Avanhandava.....	117
FIGURA 12: Trecho da Rua Avanhandava.....	117
FIGURA 13: Ruas exclusivas para pedestres no Centro, salvo automóveis autorizados.....	123
FIGURA 14: Praça do Patriarca.....	129
FIGURA 15: Região da Luz, onde incide o “Programa Monumenta”	156
FIGURA 16: Edifícios deteriorados ou subutilizados na região da Luz.....	163
FIGURA 17: Cortiços e degradação na região da Luz, onde incide o “Programa Nova Luz”.....	163
FIGURA 18: Quadra na região da Luz, demolida a partir das propostas do “Programa Nova Luz”.....	163
FIGURA 19: Diretrizes do Plano Urbanístico de Requalificação do “Programa Nova Luz”, elaborado pela EMURB.....	169
FIGURA 20: Uso e Ocupação do solo no perímetro da Subprefeitura da Sé.....	191
FIGURA 21: Perspectiva da praça principal do centro de Bolonha <i>Piazza Maggiore</i> , e seu entorno.....	194
FIGURA 22: Intervenções de restauro e de <i>repristino</i>	194
FIGURA 23: Imagem de satélite do Rio de Janeiro e região do Morro da Conceição.....	197
FIGURA 24: Classificação patrimonial das fachadas.....	197
FIGURA 25: Classificação patrimonial do ambiente urbano.....	197
FIGURA 26: Setores de intervenção e suas prioridades.....	198
FIGURA 27: Situação atual e a ambiência que se pretende obter no Morro da Conceição.....	198
FIGURA 28: Estudo de fachadas, elevação dos terrenos e identificação dos lotes vazios no Morro da Conceição.....	199
FIGURA 29: Estudo para a implantação de residências.....	199
FIGURA 30: Plano de Proteção do Morro da Conceição.....	200
FIGURA 31: Operações de Reabilitação Habitacional.....	200
FIGURA 32: Espaço urbano da Praça de Santa Maria (Barcelona) e edificações reabilitadas.....	203
FIGURA 33: Eliminação de edificações insalubres no interior de quadras.....	203
FIGURA 34: Detalhe do PERI Raval.....	204
FIGURA 35: Foto área do bairro do Raval, de 1984, anterior às intervenções do Plano Geral e do PERI.....	205
FIGURA 36: O Plano Geral Metropolitano, de 1976.....	205
FIGURA 37: Operações do PERI Raval, entre 1986 e 2006.....	206
FIGURA 38: Foto aérea do Raval, 2006.....	206

COMPOSIÇÕES GRÁFICAS:

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 01: Resultado do desenho de eixos e quadras da Área Central de São Paulo.....	20
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 02: Resultado do desenho de eixos e quadras da Área Central de São Paulo.....	21
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 03: Perímetro da <i>Subprefeitura da Sé</i>	63
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 04: Perímetro da <i>Operação Urbana Centro</i>	63
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 05: Perímetro da <i>Associação Viva o Centro</i>	63
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 06: Centro Histórico de São Paulo.....	73
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 07: Intervenções no Centro Histórico de São Paulo na década de 1970.....	84
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 08: Imóveis tombados e listados no Centro Histórico de São Paulo, década de 1970.....	87
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 09: Imóveis tombados pelo CONDEPHAAT no Centro Histórico de São Paulo, década de 1980.....	91
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 10: Sobreposição das intervenções aos tombamentos e inventários realizados para o Centro Histórico de São Paulo ao longo da década de 1970, a partir da atuação da COGEP.....	96
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 11: Perímetro do “Projeto Luz Cultural”.....	102
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 12: Perímetro do “Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central, Eixo Sé – Arouche” (décadas de 1980/90).....	105
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 13: Sobreposição das intervenções aos tombamentos realizados no Centro Histórico de São Paulo, década de 1980.....	109
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 14: Imóveis tombados no Centro Histórico de São Paulo, década de 1990.....	112
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 15: Perímetro do PROCENTRO em 1993.....	124
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 16: Perímetro da Rótula e Contra-Rótula na Área Central de São Paulo.....	126
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 17: Perímetro de atuação do PROCENTRO e da Operação Urbana Centro.....	131
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 18: O perímetro do Pólo Luz.....	133
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 19: Situação dos imóveis tombados no Centro Histórico até 2006.....	138
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 20: Sobreposição das intervenções e tombamentos no Centro Histórico de São Paulo, década de 1990.....	140
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 21: Área abrangida pelo Plano Reconstruir o Centro, em 2001.....	141
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 22: Perímetro do Programa de Reabilitação do Centro, que ficou mais conhecido como Programa Ação Centro (2001).....	147
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 23: Programa Monumenta/BID (2002).....	157
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 24: Perímetro do Programa Nova Luz (2005).....	160
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 25: Informações do Programa Nova Luz (2003).....	162
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 26: Informações do Programa Nova Luz (2003).....	163
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 27: Os tombamentos no Centro Histórico de São Paulo.....	172
COMPOSIÇÃO GRÁFICA 28: Os tombamentos, programas e iniciativas em curso hoje no Centro da cidade.....	173

TABELAS:

Tabela 01: Comparação entre o Programa Eixo Sé-Arouche e outras ações.....	105
Tabela 02: Componentes e Sub-componentes do PROCENTRO, em 2001.....	149
Tabela 03: Investimentos previstos para o PROCENTRO, em 2004, aprovados pelo BID.....	152
Tabela 04: Principais temas em evidência, por período, no PROCENTRO.....	165
Tabela 05: Comparação entre as iniciativas do PROCENTRO, em 1993, e a partir de 2001.....	166
Tabela 06: Comparação entre as iniciativas do PROCENTRO e do “Programa Monumenta”.....	169
Tabela 07: Aspectos gerais, por década, contemplados nas intervenções.....	171
Tabela 08: Comparação entre as intervenções realizadas na Cidade do México e São Paulo (Programa Reconstruir o Centro).....	210

Sumário

Introdução.....	12
Capítulo 1. Quadro Teórico: do Monumento ao Centro Histórico.....	24
1.1. A construção do conceito de Patrimônio Cultural em perspectiva histórica.....	25
1.2. O Centro Histórico como Patrimônio Cultural.....	33
1.3. O contexto brasileiro e a participação de São Paulo: a atualidade do conceito Patrimônio Ambiental Urbano.....	46
1.4. A construção do Centro Histórico de São Paulo.....	62
Capítulo 2. Instituições, teoria e prática: legislações, instrumentos, planos, programas e projetos na preservação do Centro Histórico de São Paulo.....	74
2.1. Monumento Histórico <i>versus</i> Patrimônio Ambiental Urbano: as primeiras diretrizes preservacionistas para o Centro Histórico de São Paulo.....	81
2.2. Patrimônio Cultural e Patrimônio Ambiental Urbano, Revitalização e Reurbanização: poucas mudanças efetivas nas intervenções para o Centro Histórico de São Paulo na década de 1980.....	97
2.2.1. Projeto Luz Cultural (1984): por uma Revitalização Urbana através do Turismo Cultural.....	99
2.2.2. Uma proposta de intervenção na Paisagem.....	103
2.2.3. Um balanço geral sobre a década de 1980.....	106
2.3. Patrimônio Cultural e Requalificação Urbana: parcerias público-privado e novos planos, programas e projetos.....	110
2.3.1. Novas discussões conceituais e o contexto de criação da <i>Associação Viva o Centro</i> no processo de intervenção no Centro Histórico de São Paulo.....	113
2.3.2. Algumas iniciativas promovidas pelo segmento privado a partir da década de 1990.....	116
2.3.3. A primeira versão do PROCENTRO – Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (1993).....	121
2.3.4. Observações sobre o Pólo Luz.....	132
2.3.5. Um primeiro balanço decorrente das iniciativas em curso.....	136
2.4. Patrimônio Cultural e Reabilitação Urbana: PROCENTRO - Ação Centro - PROCENTRO, os rumos de uma proposta.....	141

2.4.1. O "Plano Reconstruir o Centro", o "Ação Centro" e a segunda versão do PROCENTRO - Programa de Reabilitação Urbana da Área Central de São Paulo (2001).....	141
2.4.2. Os novos programas do século XXI: "Monumenta/BID" e "Nova Luz".....	153
2.4.3. Uma reflexão preliminar: praticamente uma única proposta em curso....	164
Capítulo 3. Preservação, Planejamento e Gestão Urbana: perspectivas de uma sociedade heterogênea.....	174
3.1. A Sociedade e o Patrimônio.	179
3.2. Preservação e Planejamento: valorização do espaço urbano nos Centros Históricos.....	187
Conclusões.....	213
Bibliografia.....	220
Apêndices.....	228
01. Levantamento de Edifícios Protegidos no Centro Histórico de São Paulo.....	229
02. Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas.....	247

INTRODUÇÃO

O presente trabalho pretende contribuir no aprofundamento da discussão sobre a preservação dos espaços urbanos, explorando o tema do **Patrimônio**, a partir de uma investigação sobre o **Centro Histórico** da cidade de São Paulo, entendido como **Patrimônio Cultural**.

Buscou-se avaliar em perspectiva histórica os procedimentos adotados nas intervenções ali realizadas desde a década de 1970, com base na análise crítica dos principais planos, programas e projetos realizados ou ainda em andamento. Não foram apreciados os planos, programas e projetos não implementados, já que se deseja instigar os possíveis resultados obtidos, bem como verificar como e com que instrumentos essas ações vêm promovendo a preservação do Patrimônio Cultural de São Paulo¹.

O processo de urbanização condicionou nas últimas décadas fervorosos debates sobre o uso do solo urbano, em paralelo às questões de Patrimônio. As intervenções em Centros Históricos têm sido muito discutidas em todo o mundo, na busca de possíveis alternativas para o futuro das cidades, sem limitá-las ao estoque de edifícios antigos. Diante da numerosa produção intelectual sobre a cidade de São Paulo, assim como os Centros Históricos, o risco de alguma redundância não é desprezível. Contudo, o tema, com foco na área central de São Paulo, oferece sempre possibilidades de novas perspectivas. Assim, procuramos aproximar aspectos inerentes ao planejamento urbano² às questões de preservação do patrimônio nas propostas de intervenção no Centro Histórico de São Paulo, levando em consideração a preservação das **memórias**, a noção de **Patrimônio Ambiental Urbano**, de **território** e de **conjuntos urbanos**.

O Patrimônio não se vincula apenas às tradições e à história oficial, mas estabelece e identifica relações simbólicas (não apenas como símbolos da nacionalidade) e exerce funções de memória (inclusive social e coletiva) num determinado território. Priorizando sua conservação e valorização, se inserem, de um lado, os órgãos de preservação (em nosso caso o IPHAN - *Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* -, o CONDEPHAAT - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo* - e o CONPRESP - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de São Paulo*), amparados principalmente pela figura do tombamento, e de outro, os órgãos de planejamento urbano, sobretudo a SEMPLA - *Secretaria Municipal de Planejamento Urbano* - e a EMURB - *Empresa Municipal de Urbanização* -, que adotam instrumentos diversificados de políticas públicas urbanas nas suas propostas de intervenção, sendo que estas não estão voltadas exclusivamente para a questão da tutela do Patrimônio.

¹ Pretendemos contribuir com uma possibilidade de leitura, observação e análise sobre esses planos, programas e projetos realizados para o Centro Histórico de São Paulo, entre a década de 1970 e 2007, já que os mesmos não foram elaborados exclusivamente para dar conta do tema da preservação e valorização das memórias. Além disso, não participamos diretamente da elaboração de nenhum desses planos, programas ou projetos, nas diversas secretarias municipais e, nesse caso, não é possível desenvolver uma análise crítica pautando-se em atividades e demandas técnicas ou mais específicas.

² Importante ressaltar que, no que tange às práticas de planejamento urbano, nosso estudo se limita aos planos, programas e instrumentos que estabelecem uma interface com o Patrimônio, através das intervenções urbanas.

Sem dúvida, ações de preservação também precisam ser garantidas pelas secretarias de planejamento, assim como as instâncias de preservação precisam ser mais propositivas, procurando evitar resultados negativos para a preservação do patrimônio e, sobretudo, para a própria cidade como um bem cultural. Em linhas gerais, “planejadores” e “preservacionistas” precisam, cada vez mais, pensar o Patrimônio em conjunto. Porém, mesmo nos dias atuais, essa questão ainda não se resolveu completamente, apresentando-se, em muitos casos, pelo menos no Centro Histórico da cidade de São Paulo, como obstáculo à melhor e mais eficiente atuação da preservação de áreas de valor histórico.

Desse modo, esta pesquisa também procura identificar o diálogo e as tensões existentes entre ações e orientações (conceituais e pragmáticas) específicas do campo da preservação (não apenas para edifícios isolados, mas, sobretudo, para a escala urbana) com as diversas políticas públicas (medidas de planejamento e medidas emanadas dos órgãos de preservação do patrimônio) e ações da iniciativa privada. Procura, portanto, investigar diálogos e tensões existentes entre as instituições de planejamento e as instituições de preservação do patrimônio.

Considerando os aspectos do crescimento das grandes metrópoles e analisando as diversas políticas públicas de preservação e intervenção nas áreas centrais, assim como as ações da iniciativa privada, no Brasil e no exterior, a pesquisa propõe ainda uma reflexão sobre a natureza e a metodologia adotada nos projetos implantados em São Paulo - suas áreas de concentração, agentes financiadores e, principalmente, os significados das intervenções, incluindo os possíveis resultados alcançados. A compreensão das transformações na área central deve levar em conta não apenas os aspectos pragmáticos, mas também os aspectos simbólicos, envolvendo os significados veiculados à comunidade pelas várias intervenções realizadas.

O Centro Histórico de São Paulo, em nosso caso, compreende os distritos Sé e República, bem como a região da Luz e parte dos bairros adjacentes inseridos na administração da Subprefeitura da Sé que, na maioria dos casos, estabelecem uma ligação física, social e cultural com o centro mais antigo da cidade, constituindo territórios de interesse histórico, arquitetônico e urbano contemplados pelos planos, programas e projetos de intervenção aqui analisados. Não é possível limitar, rigorosamente, um “perímetro” físico para o Centro Histórico de São Paulo (ou para os Centros Históricos em geral), porque essas áreas das cidades não representam somente uma parte da história e não se constituem apenas como tecidos urbanos antigos, mas compreendem, sobretudo, complexas formações urbanas, sociais, econômicas e culturais, e estão em constante desenvolvimento, formação e fruição.

Embora o tema da conservação e restauração do patrimônio arquitetônico exista há séculos, no Brasil, a preocupação com a proteção de edifícios históricos surgiu apenas nas primeiras décadas do século XX e a preocupação com a preservação de Centros Históricos só ocorreu a partir da segunda metade do mesmo século. Não obstante, na mesma época, muitas cidades brasileiras, incluindo São Paulo, iniciaram um processo crescente de grandes

transformações, envolvendo destruição e substituição de seus edifícios e de suas estruturas urbanas. São Paulo, especificamente, apresentou um rápido e intenso processo de urbanização, ocasionando inúmeros problemas, dentre eles a desvalorização e “degradação” da área central. Assim, acompanhando discussões nacionais e internacionais relativos à proteção e valorização de valores arquitetônicos e urbanos tradicionais e reconhecendo a importância do centro da cidade - seu valor cultural, econômico, social, local e global para o desenvolvimento urbano da metrópole -, várias intervenções começaram a ser delineadas para o Centro Histórico de São Paulo a partir da década de 1970, resultando em propostas de renovação, revitalização, requalificação ou reabilitação urbana, bem como em restauros, reciclagens e assim por diante.

Dessa forma, também procuramos investigar, tanto no cenário nacional como no internacional, as bases teóricas e práticas adotadas ao longo das últimas quatro décadas para a proteção e valorização do Patrimônio Cultural. A partir desses fundamentos que regem ações e medidas em cidades de todo o mundo, principalmente em cidades de países europeus - principais referências teóricas para o Brasil e particularmente São Paulo - procuramos verificar como e com que objetivos, em nosso caso, as medidas de preservação do Centro Histórico estão sendo adotadas. Em outras palavras, pretende-se verificar em que medida as diversas ações têm contribuído para a efetiva melhoria do Centro Histórico no período considerado, de forma a promover a sua preservação, revitalização, requalificação ou reabilitação ao longo dos anos. Nesse sentido, investigamos uma série de questões correlatas ao tema proposto, problematizando alguns pontos mais pertinentes:

- Estudo da evolução do conceito de Patrimônio, identificando a noção de Centro Histórico.
- Identificação do panorama da degradação de centros urbanos históricos, no Brasil e no exterior, a partir da segunda metade do século XX, contextualizando o caso de São Paulo.
- Análise dos principais conceitos relacionados à preservação de centros urbanos históricos e à conservação do patrimônio arquitetônico, procurando esclarecer e distinguir conceitos como: Conservação, Restauração, Reurbanização, Requalificação, Revitalização, Reabilitação, Centro Histórico, etc.
- Identificação cronológica dos principais projetos e intervenções, visando à preservação do Centro Histórico da cidade de São Paulo, elaborados pelas três esferas de governo - Municipal (DPH, CONPRESP, COGEP/SEMPA e EMURB) ³, Estadual (CONDEPHAAT) e Federal (destacando a atuação do IPHAN e dos Ministérios da Cultura e da Cidade) - e por instituições privadas, como por exemplo, *a Associação Viva o Centro*. Procuramos especular o alcance dessas políticas para o centro, verificando possíveis interfaces entre os diversos programas.

³ DPH - Departamento de Patrimônio Histórico do Município de São Paulo; COGEP – Coordenadoria Geral de Planejamento.

- Investigação sobre as perspectivas da sociedade em relação à cidade e ao Patrimônio Cultural.
- Levantamento dos instrumentos urbanísticos incidentes na área central de São Paulo, verificando suas relações com os programas e projetos existentes.

Para alcançar os objetivos propostos foi necessário investigar, de início, um extenso conjunto de informações, agrupados em dois trabalhos fundamentais. O primeiro relacionado aos edifícios oficialmente protegidos no Centro Histórico de São Paulo, levando a questionar e a estudar os referenciais teóricos vinculados ao tema do Patrimônio e a estudar a formação e evolução (conceitual e prática) dos órgãos oficiais de proteção do Patrimônio que atuam em São Paulo (IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP). Esse estudo resultou na configuração de uma tabela (Apêndice 01), denominada "*Levantamento de Edifícios Protegidos no Centro Histórico de São Paulo*", na qual foi priorizada a coleta de informações referentes aos edifícios oficialmente protegidos pela COGEP, em 1970, e tombados pelos três órgãos de preservação do patrimônio que atuam em São Paulo, entre 1940 e 2007. Esse estudo nos levou a perceber, a princípio, duas questões: uma que identifica, a partir dos bens protegidos, o alargamento da noção de Patrimônio em São Paulo; e a outra, a notar que, de modo geral, aquilo que se considera bem histórico é mais facilmente "percebido" a partir de sua inclusão nos processos de tombamento e proteção. Do mesmo modo, bens oficialmente "listados" são mais facilmente incluídos nas propostas de preservação.

O segundo trabalho refere-se a questões mais pragmáticas, recolhendo informações acerca dos planos, programas e projetos implementados no Centro Histórico da metrópole paulista, que resultou na construção de uma segunda tabela (Apêndice 02) designada "*Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975-2007)*". Nela foram reunidas, portanto, diversas informações sobre as propostas de intervenção no Centro de São Paulo, num período compreendido entre 1975 e 2007. A partir desta pesquisa procurou-se identificar uma série de informações, destacando-se a área abrangida pela intervenção, as instituições envolvidas, as principais ações de melhoria do espaço urbano e o período da intervenção, de modo a proporcionar, somado à primeira tabela, um panorama geral do processo de preservação no Centro de São Paulo, realizado pelos órgãos públicos e também pela iniciativa privada, sobretudo pela *Associação Viva o Centro*. Esse estudo nos levou a investigar também os instrumentos urbanísticos e demais políticas setoriais que incidem sobre a área central de São Paulo, como o Plano Diretor, o Estatuto da Cidade, a Lei de Zoneamento, as Leis de Incentivos Fiscais (Lei Mendonça, Lei Rouanet, Lei de Fachadas), a Operação Urbana Centro e assim por diante. Nos levou também a investigar e a caracterizar também os conceitos por trás dos procedimentos adotados, como Renovação, Revitalização, Requalificação e Reabilitação. Nesse

sentido, estudamos alguns casos de intervenção urbana em Centros Históricos de cidades americanas, européias e latino-americanas, procurando balizar o caso paulistano.

Para a sistematização e organização da tabela *“Levantamento de Edifícios Protegidos no Centro Histórico de São Paulo”* (Apêndice 01) foram consultados diversos arquivos, fontes primárias e secundárias, cujo conteúdo forneceu informações sobre o tombamento, espaços urbanos e imóveis protegidos⁴. Procuramos identificar as características construtivas, os usos atuais, o período da construção, a localização do imóvel, o órgão de preservação responsável pelo processo, a justificativa do tombamento e se, em determinados casos, o imóvel já passou por processo de restauro ou não. Em seguida, procuramos verificar o uso atual desses imóveis; nesse caso, um dos principais objetivos era vincular o tombamento aos destinos desses edifícios, arriscando, mesmo que de forma simplificada, um mapeamento do que vem ocorrendo com os imóveis após o tombamento. O levantamento aqui realizado também evidenciou aspectos concernentes à prática da preservação, sobretudo no que tange aos aspectos jurídicos, a partir do tombamento e da inclusão dos imóveis nas leis de zoneamento, a partir de 1972, como Z8 (zonas de usos diferenciados), e nas leis de parcelamento do solo, a partir de 1975, como áreas de especial interesse para conservação (Z8-200 e ZEPEC - zonas especiais de preservação cultural), englobando, em certa medida, o debate pertinente ao planejamento urbano.

Do mesmo modo, para a sistematização e organização da tabela *“Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo, e outras iniciativas (1975-2007)”* (Apêndice 02) foram consultados inúmeros arquivos e fontes primárias e secundárias, com a intenção de delinear um panorama geral dos projetos de intervenção realizados (ou parcialmente realizados) para o Centro de São Paulo⁵. Enfrentamos dificuldades enormes para agregar tais informações devido à precariedade das bibliotecas; muitas informações, sobre um mesmo programa, estão espalhadas em documentos diversos. A biblioteca da EMURB, inclusive, concentra relatórios incompletos, sem data precisa, sem nome do responsável pela elaboração do conteúdo do relatório ou da equipe técnica que participou das propostas. A dificuldade de coleta do material também ocorreu dada à complexidade dos projetos existentes para o Centro de São Paulo. Em muitos casos, projetos que foram iniciados na década de 1970 só foram retomados na década de 1990, ou parte de um programa iniciado na década de 1980 só foi complementado num momento seguinte, com novos dados, objetivos e distintas fontes de recurso envolvidas. Evidentemente, isso

⁴ Das fontes utilizadas, destacam-se, entre outras: IPHAN (1994); SÃO PAULO (1980, 1984, 1986, 1999); FENERICH (2000); FONSECA (2005) e RODRIGUES (2000).

⁵ Das fontes pesquisadas, destacam-se os documentos das bibliotecas da EMURB e SEMPLA, tais como: relatórios de programas e planos de intervenção urbana, anais de eventos realizados por estas instituições sobre o tema da preservação do Centro de São Paulo, legislações urbanísticas, demais coletâneas e dossiês de publicações organizadas por estas instituições. Também foram consultadas as Revistas URBS, de 1998 até 2007, com destaque para os números: 7, 15, 16, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41 e 42 e Revistas AU (Arquitetura e Urbanismo), com destaque para os números 86, 88, 89 e 135; além das seguintes bibliografias, entre outras: SÃO PAULO (1976a, 1976b, 2001); BELLEZA (2000); JOSÉ (2004); SCHICCHI (2004); SIMÕES (1994) e ZANETTI (2005).

ocorreu por diversos motivos, seja uma alteração provocada pela mudança de gestão, alteração dos interesses e interessados envolvidos, dificuldades e redução de financiamentos, entre muitos outros.

Procurando, portanto, construir um panorama geral do processo de intervenção, evidenciamos, principalmente, a área urbana abrangida pelo programa proposto, suas principais características, os órgãos e instituições envolvidos. Esse levantamento foi fundamental para a elaboração e consolidação do Capítulo 02 e para as observações e análises subseqüentes.

Em paralelo a esse extenso conjunto de informações investigado, procuramos agrupar (espacializar e sistematizar), cronologicamente, os dados coletados, em COMPOSIÇÕES GRÁFICAS, desenvolvidas por nós, a partir da elaboração de um MAPA-BASE, conforme se detalhará a seguir. Assim, o levantamento do material empírico compilado nas duas tabelas foi, posteriormente, sistematizado e espacializado no MAPA-BASE, resultando nas diversas COMPOSIÇÕES GRÁFICAS que ilustram os capítulos dessa dissertação.

No MAPA-BASE, foram “desenhadas” todas as informações pertinentes à pesquisa, possibilitando a visualização da evolução das ações de preservação no Centro Histórico e permitindo analisar e constatar qual a localização e a abrangência tanto dos tombamentos quanto dos projetos de intervenção, evidenciando possíveis interfaces entre essas informações e verificando as áreas urbanas contempladas pelos diversos períodos estudados. Para a construção e elaboração do MAPA-BASE foram utilizadas algumas fontes de referência e foram também adotadas algumas etapas, das quais as essenciais estão descritas a seguir:

- A principal fonte documental para a elaboração do MAPA-BASE foi uma aerofoto da área central de São Paulo, do ano de 2000, fornecida pela Secretaria de Habitação - SEHAB/RESOLO. A partir dessa imagem trabalhamos na reconstituição cartográfica, incluindo as diversas fases das intervenções realizadas. Com o auxílio da foto aérea foram desenhados todos os principais logradouros -avenidas, praças, ruas e demais espaços urbanos. Esses eixos foram conferidos com uma base cartográfica digital - GEOLOG (geocodificação de logradouros) -, elaborado a partir do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo/MOC, fornecida pela EMURB.
- Desenhados os eixos principais e tendo como referência os mapas do GEGRAN (mapa produzido pelo Grupo Executivo da Grande São Paulo, em 1972) reconstituímos todas as quadras sobre a foto aérea de 2000. Foram desenhadas cerca de 1140 quadras e foram utilizados aproximadamente 25 mapas do GEGRAN, contendo as informações da área central. Esses mapas foram fornecidos pelo CESAD / FAUUSP em 2006.
- Por fim, desenhamos alguns lotes do Centro Histórico, com base também na foto aérea de 2000.



FIGURA 01: **Imagem aérea do Centro de São Paulo (aerofoto)**, utilizada como base para a reconstituição cartográfica (quadras, lotes e demais elementos) do Centro de São Paulo.

FONTE: Secretaria de Habitação – SEHAB/RESOLO (2000).

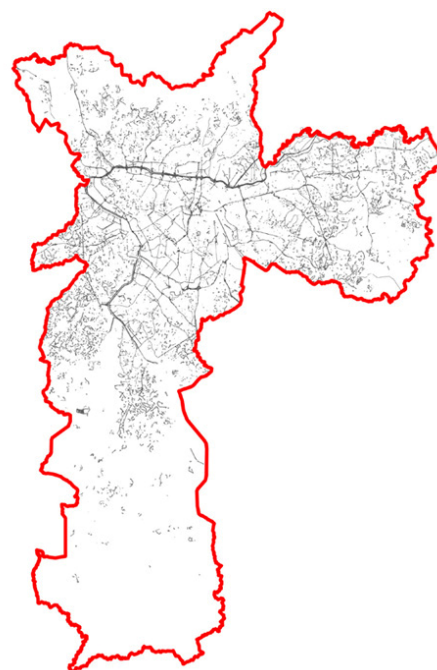


FIGURA 02: **GEOLOG** - geocodificação de logradouros -, elaborado a partir do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo/MOC.

FONTE: EMURB, 2003.



FIGURA 03: **GEGRAN** - Sistema Cartográfico Metropolitano da Grande São Paulo.
 FONTE: CESAD / FAUUSP, 2006.

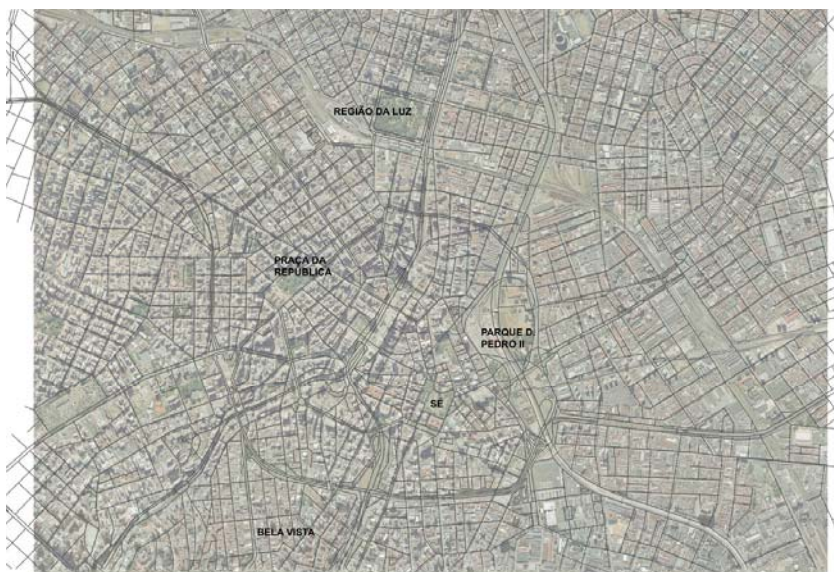


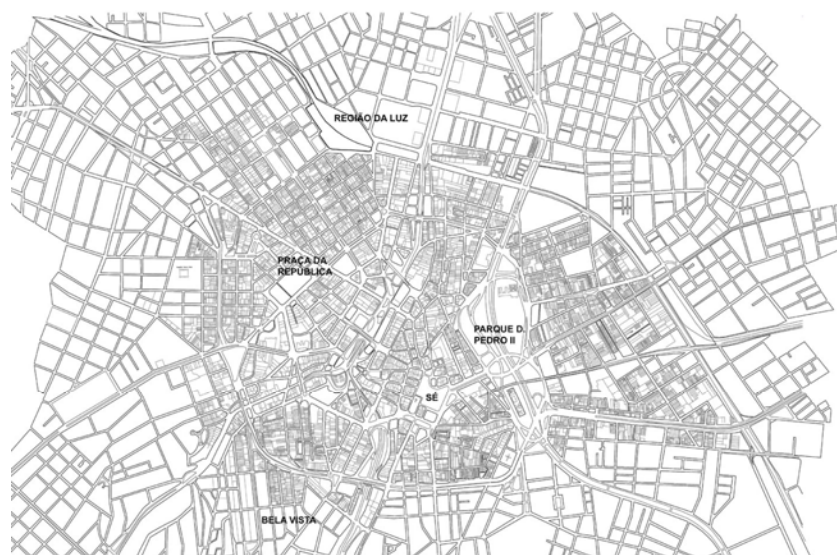
Imagem aérea da área central e reprodução dos principais eixos, segundo GEOLOG
 Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*

0 500 1000
 Escala (m)

Bases: Foto Aérea Sehab / Resolo 2000
 Restituição do Parcelamento do Solo - elaboração: Carolina Fidalgo de Oliveira

Fontes / Referências de Pesquisa:
 GEOLOG: geocodificação de logradouros, elaborado a partir do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo/MOC e fornecido pela EMURB - Empresa Municipal de Urbanização -, em 2003.

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 01: Resultado do desenho de eixos e quadras da Área Central de São Paulo, tendo como base a foto aérea (aerofoto fornecida pela SEHAB).
 Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*.



Mapa Base do Centro Histórico de São Paulo

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*

Bases: Foto Aérea Sehab / Resolo 2000

Restituição do Parcelamento do Solo - elaboração: Carolina Fidalgo de Oliveira

Fontes / Referências de Pesquisa:

GEOLOG: geocodificação de logradouros, elaborado a partir do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo/MOC e fornecido pela EMURB - Empresa Municipal de Urbanização -, em 2003.

GEGRAN: mapa produzido pelo Grupo Executivo de Planejamento, elaborado a partir do Mapa Oficial da Cidade de São Paulo/MOC em 1972, e fornecido pelo CESAD/FAUUSP, em 2006.

0 500 1000
Escala (m)

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 02: Exemplo do desenho de eixos e quadras da Área Central de São Paulo, a partir da foto aérea, mas sem a sua imagem ao fundo.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*

A partir da elaboração desse MAPA BASE, com ou sem a imagem aérea ao fundo, foi possível inserir as demais informações coletadas, referentes aos levantamentos anteriormente descritos.

Importante ressaltar, portanto, que cada etapa acima descrita resultou num determinado produto. Estes produtos podem ser utilizados de diversas formas, conforme a informação que se deseja evidenciar. O MAPA-BASE gerado pode ser visualizado com a imagem aérea ao fundo (COMPOSIÇÃO GRÁFICA 01) ou apenas com o desenho vetorializado das quadras e lotes (COMPOSIÇÃO GRÁFICA 02). Dessa forma, sobre o MAPA-BASE espacializamos as informações fornecidas pelas tabelas anteriores, sendo possível gerar as várias COMPOSIÇÕES GRÁFICAS necessárias, selecionando as informações pertinentes para cada caso. O resultado desse trabalho ilustra o Capítulo 2.

Evidentemente, ao falarmos de intervenção urbana, estamos nos referindo às propostas que levam em consideração a estrutura do tecido existente e a forma já consolidada da cidade. Não nos referimos, portanto, a toda e qualquer intervenção na cidade, mas especialmente àquelas que se direcionam à preservação do Patrimônio, associado aos processos de construção e reconstrução de significados sociais. Intervir nos centros urbanos de valor histórico pressupõe avaliar sua herança social, cultural, patrimonial, bem como sua estrutura funcional, seus aspectos econômicos, sua relação com o restante da estrutura urbana e assim por diante. O Patrimônio ali edificado é entendido, apreciado e vivenciado como um fenômeno social, objeto de conhecimento histórico identificado a partir do tempo presente, a partir da cidade contemporânea. Para tanto, é preciso entender o sentido de Patrimônio, sua construção moderna como Patrimônio Cultural, analisando diversos conceitos, sobretudo o de **Patrimônio Ambiental Urbano**.

Nessa linha, o Capítulo 1 possui um caráter teórico-conceitual, procurando construir a noção de **Patrimônio Cultural**, a partir de sua origem, desde épocas bem remotas, quando atrelada à noção de Monumento e associado à **Memória**, porque edificado com intenção “memorial” para as gerações futuras (CHOAY, 2001). Posteriormente, surgiu o conceito **Monumento Histórico** associado à idéia de testemunho histórico. Já os séculos XIX e XX “produziram” a noção de **Patrimônio Histórico**, termo vinculado ao fortalecimento dos estados nacionais. Para esse estudo nos baseamos em diversos autores, com destaque para JOKILEHTO (1999), ARGAN (2004 e 2005) FONSECA (2005) e NORA (1981), sendo que a referência basilar foi a historiadora francesa Françoise Choay (2001).

O capítulo 1, também procura discorrer sobre a construção da noção de **Centro Histórico**, a partir de reflexões sobre a produção intelectual de teóricos e historiadores como ARGAN (2004 e 2005), LEPETIT (2001), LE GOFF (2003) e outros. A “invenção” do Centro Histórico está relacionada a diversos fatores, mas, sobretudo ao fim da Segunda Guerra Mundial, quando as cidades destruídas começaram a ser reerguidas. Além disso, a partir desse período, o desenvolvimento intensificado das cidades e as mudanças no sistema industrial, ocasionaram o crescimento desordenado de bairros e periferias. A população urbana cresceu vertiginosamente, bem como os problemas urbanos. Multiplicou-se a quantidade, enquanto degradou-se a qualidade, provocando a criação da noção de **Centro Histórico**, porque ali, poderiam ser conservados valores e significados de diversos períodos da história urbana.

O conceito de Centro Histórico é instrumentalmente útil porque permite reduzir, quando não bloquear a invasão das zonas antigas por parte de organismos administrativos ou de funções residências novas que fatalmente conduziriam, mais cedo ou mais tarde à sua destruição (ARGAN, 2005: 79).

No entanto, foi também a partir desse período, sobretudo com a elaboração da *Carta de Veneza*, em 1964, que a noção de patrimônio urbano começou a ganhar mais espaço. Na verdade, a noção de patrimônio urbano tem suas raízes no século XIX, quando propostas radicais, como as de Haussmann para Paris, provocaram a destruição de grandes áreas da malha urbana. Porém, deve-se notar que a **proteção** do patrimônio urbano apenas foi despertada no século XX, alargando-se do edifício isolado ao sítio urbano, bem como incorporando as referências imateriais para além das materiais. Assim, nessa direção, também procuramos analisar o contexto brasileiro, enfocando o caso paulistano a partir da criação dos órgãos de proteção do patrimônio que atuam na cidade, refletindo sobre a criação do conceito **Patrimônio Ambiental Urbano**; uma proposta que procurou envolver a noção de Patrimônio num contexto mais urbano, a partir de questões apontadas por MENESES (2002, 1996, 2006), RODRIGUES (2000), FONSECA (2005), entre outros autores. Nesse capítulo, também identificamos alguns aspectos sobre a construção do Centro Histórico de São Paulo.

O capítulo 2 procura contextualizar e estudar, exaustivamente, o objeto de estudo, o Centro Histórico de São Paulo, a partir da análise dos principais planos, programas e projetos nele realizados entre 1970 e 2007. Descritivo e analítico, esse capítulo também discute a influência da globalização nas propostas levantadas, o tombamento e os conceitos de Renovação Urbana, Revitalização Urbana, Requalificação Urbana e Reabilitação Urbana, além do surgimento das novas centralidades. Aponta a evolução dos procedimentos adotados, as possíveis interfaces entre as diversas políticas públicas (relativas aos órgãos de patrimônio e aos órgãos de planejamento urbano). Apresenta também a legislação e os instrumentos urbanísticos criados, ao longo das últimas décadas do século XX para regular e tratar o solo urbano, auxiliando também nas questões de preservação.

Conforme aponta Ulpiano Toledo Bezerra de Meneses, *“os movimentos de preservação do patrimônio cultural e de outras memórias específicas já contam como força política e têm reconhecimento público”* (MENESES, 1992: 9). Atualmente, essa prática já foi em boa parte assumida pelo Estado, através da capacidade de investimento do setor público, através de parcerias público-privado ou pelos agentes interventores, bem como pelas diferentes camadas sociais. No entanto, existem muitas lacunas em relação àquilo que é de interesse comum e àquilo que é de interesse específico, sobre o modo de aproveitar a capacidade desses espaços, a infraestrutura instalada e o patrimônio construído, bem como aos motivos e as intenções ditadas pelas intervenções. Também procuramos tratar dessas questões no Capítulo 2.

O Capítulo 3, por fim, procura abordar o tema do Patrimônio Cultural na perspectiva da sociedade, entendendo-a como heterogênea e complexa, envolvendo desejos, sentimentos e interesses diversos. Procura aprofundar algumas reflexões sobre a dificuldade de se intervir em espaços urbanos à luz da noção de Patrimônio Cultural, confrontando, não apenas as expectativas da sociedade, mas as expectativas, muitas vezes divergentes, dos órgãos de patrimônio e dos órgãos de planejamento urbano. A partir de autores como RYKWERT (2004), LYNCH (1997), JEUDY (2005) e GERALDES (2006), retomamos a importância do **Patrimônio Ambiental Urbano**, apontando a necessidade de se pensar o **conjunto urbano** nas práticas de preservação do Patrimônio, assinalando a dimensão do território, o lugar como referência de práticas sociais, econômicas e culturais. Através de estudos de caso sobre intervenções urbanas em outras cidades brasileiras, bem como em cidades americanas, européias e latino-americanas, aproveitamos para questionar a ausência de um “Plano de Preservação” mais abrangente para o Centro Histórico de São Paulo.

CAPÍTULO 1

Quadro Teórico: do Monumento ao Centro Histórico

1.1. A construção do conceito de Patrimônio Cultural em perspectiva histórica

O que hoje entendemos como **Patrimônio Cultural**, pode-se dizer, tem suas raízes no *Renascimento*, quando o conceito de **Monumento** começou a perder sua função *memorial* (seu sentido original) proporcionando a assimilação do **Monumento Histórico**. A partir daí, a noção de Patrimônio começou a se relacionar diretamente a outros e diferentes **valores** apreendidos pelo homem num determinado espaço/tempo e a diferentes aspectos, tais como: à técnica, ao saber fazer (*savoir-faire*), à memória, a questões simbólicas e filosóficas, questões políticas e econômicas, a relações sociais, estéticas e tradições, enfim, a “processos culturais” que, ao longo dos séculos, solidificaram a noção de **Patrimônio Histórico** e mais recentemente de **Patrimônio Cultural**.

Para desenvolver este estudo nos baseamos em diversos autores, entre eles: ARGAN (2004 e 2005); FONSECA (2005); HOBBSAWM & RANGER (1997); KUHL (1998); LE GOFF (2003); LEPETIT (2001); NORA (1981); RODRIGUES (2000) e, sobretudo, na noção de **Monumento** e **Monumento Histórico** apresentada por CHOAY (2001), em certo sentido, uma “releitura” da obra de Riegl (publicada em 1903) - *O culto moderno dos monumentos*. Para Riegl, **Monumento** é um instrumento da **Memória**, que se produz desde épocas remotas entre os mais distintos povos - e que de fato nós nunca deixamos de produzir -, enquanto que **Monumentos Históricos** são aqueles artefatos que, no contexto da cultura ocidental, adquiriram significação cultural, por seus **valores** históricos, simbólicos, cognitivos ou artísticos, tendo sido produzidos ou não com intenção *memorial*.

Já o **Patrimônio Histórico** (assimilado posteriormente) apresenta noção semelhante ao *Monumento Histórico* e foi delineado no final do século XVIII, quando o Estado francês (no contexto da *Revolução Francesa*) assumiu a proteção legal de determinados bens, em geral daqueles capazes de simbolizar a nação, representativos da nacionalidade, ou ainda, “formadores” da identidade nacional. Contudo, foi entre o final do século XIX e início do XX que o conceito de **Patrimônio** se fortaleceu ao agregar diferentes valores e “arquiteturas” à categoria de Monumentos Históricos, induzindo a “*uma homogeneização do sentido dos valores*” (CHOAY; 2001: 99), fato que também se reproduziu, embora de forma diferente, depois da *Segunda Guerra Mundial*, quando se ampliou a noção de Patrimônio, integrando bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis.

Originalmente, a palavra **Monumento** vem do latim *monere*, que significa advertir, lembrar. De tal modo, para Françoise Choay seu sentido original pode ser comparado e assemelhado à **memória**, definindo-o como “*tudo o que for edificado por uma comunidade de*

indivíduos para rememorar ou fazer com que outras gerações de pessoas rememorem acontecimentos, sacrifícios, ritos ou crenças” (CHOAY, 2001: 18).

De forma geral, tanto o **Monumento** quanto o **Monumento Histórico** estão relacionados a um passado: o Monumento está ligado ao passado através da *memória*, e o Monumento Histórico através da *História*. História e Memória são conceitos distintos e, apesar de estabelecerem diversas relações (LE GOFF, 2003: 7), possuem algumas diferenças. O historiador Jacques Le Goff, em sua obra “*História e Memória*” (cuja primeira edição é de 1977), explica que a História, ao longo dos anos, passou a ser constituída sobre relatos e sobre *testemunhos* (documentos e monumentos) - excluindo modelos (fatos) únicos ou isolados -, baseando-se a partir de perspectivas **estabelecidas socialmente**, através da própria vivência do homem. Antigamente, em geral, a História era baseada na narração, mas com o aparecimento da escrita (e de outros meios de se “guardar” a memória), a sociedade percebeu que poderia “controlar”, ou até mesmo determinar e apontar o passado que seria deixado à *memória* e ao futuro. Nesses casos, a memória coletiva “*é essencialmente mítica, deformada e anacrônica, mas constitui o vivido desta relação nunca acabada entre o presente e o passado*” (LE GOFF, 2003: 29). Nesse sentido, a História pode ser recriada, contada e até mesmo inventada, tal como nos identifica HOBBSAWN & RANGER (1997), enquanto a Memória, em linhas gerais, manifesta do passado aquilo que ela é capaz de fazer “viver” no presente de modo espontâneo¹, desempenhando um papel importante para a História.

Refletindo a noção de Memória, Pierre Nora, em “*Entre Memória e História: a problemática dos lugares*” afirma:

A memória é a vida, sempre carregada por grupos vivos e, nesse sentido, ela está em permanente evolução, aberta à dialética da lembrança e do esquecimento, inconsciente de suas deformações sucessivas, vulnerável a todos os usos e manipulações, susceptível de longas latências e repentinas revitalizações. [...] é um fenômeno sempre atual, um elo vivido no eterno presente. [...] ela se alimenta de lembranças vagas, telescópicas, globais ou flutuantes, particulares ou simbólicas, sensível a todas as transferências, censo, censura ou projeções (NORA, 1981: 9).

Há, portanto, na Memória uma interação entre o tempo passado e o tempo presente. Ela refere-se a uma prática espontânea de indivíduos e grupos, conservando no *tempo* aquilo que é significativo para o grupo, dando-lhe o sentido de **identidade**. Como definiu Le Goff: “*a memória é um elemento essencial do que se costuma chamar identidade, individual ou coletiva, cuja busca é uma das atividades fundamentais dos indivíduos e das sociedades de hoje*” (LE GOFF, 2003: 469). A memória, sobretudo a *memória coletiva*, vincula-se à História, em busca desta identidade, através dos *testemunhos históricos* ou das provas históricas. De fato, sobrevive aquilo que o

¹ Em certo sentido, é possível selecionar a *memória* que será “preservada”, mas não se pode recriá-la. Não se resgata a memória ou se recupera o passado, ou melhor, não há como reproduzi-lo. Contudo, é possível rememorar-lo. A memória é um instrumento em constante construção, utilizada para representar o passado. Palestra de Ulpiano Toledo Bezerra de Menezes, proferida em 27/08/2007 para a *Primeira Jornada CICOP – Brasil*, na sede do CPC USP.

homem quer que sobreviva, pois os fatos históricos devem ser (e são) registrados para que não se percam.

A memória se caracteriza por uma corrente de pensamento contínuo, *“que nada tem de artificial, já que retém do passado somente aquilo que ainda está vivo ou capaz de viver na consciência do grupo que a mantém”* (HALBWACHS, 1990 in: CUNHA, 2005: 23). Já a História, como ciência, se antes se baseava nas análises de fatos e em discursos críticos, introduzindo na corrente dos fatos divisões e obedecendo a necessidades de caráter didático, hoje *“define-se em relação a uma realidade que não é nem construída nem observada”* (LE GOFF, 2003: 9), ou seja, apesar da história-relato e da história-testemunho jamais ter deixado de existir, hoje a História indaga e se preocupa em explicar, não apenas em narrar. A crítica da noção de documento, *“que não é um material bruto, objetivo e inocente”* (LE GOFF, 2003: 10), revela o poder da sociedade do passado sobre a memória e o futuro, posto que hoje, os documentos (ou os monumentos) não se restringem aos objetos, mas compreendem rituais, palavras e gestos. A História, tal como a Memória, é também uma prática social (LE GOFF, 2003: 11) e assim sendo, ao “transformar” documentos em monumentos, atribui ao primeiro um valor de **testemunho**²:

O documento não é qualquer coisa que fica por conta do passado, é um produto da sociedade que o fabricou segundo as relações de forças que aí detinham o poder. Só a análise do documento segundo monumento permite à memória coletiva recuperá-lo e ao historiador usá-lo cientificamente, isto é, com pleno conhecimento da causa (LE GOFF, 2003: 536).

Nesse sentido, Maria Cecília Londres Fonseca (2005) aponta que a questão do Patrimônio, a partir do século XX, *“se situa numa encruzilhada que envolve tanto o papel da memória e da tradição na construção de identidades nacionais”* (FONSECA; 2005: 51), quanto o papel dos Estados modernos na legitimação e institucionalização de seus Patrimônios, quando seu conceito se alarga, englobando toda a sorte de valores merecedores de preservação, sobretudo, em função da consolidação da identidade da nação³.

Do mesmo modo, associando as idéias de HOBBSAWN (1997: 9-23 e 271-316)⁴ às de LE GOFF (2003) é possível perceber que existe um “conflito” que domina a experiência humana em relação à preservação da *Memória* e, como consequência, percebe-se uma relação de apego às referências do passado. Para muitas sociedades, parte dessa busca em preservar tradições, rituais e hábitos se apresenta também como forma de reação à crescente massificação cultural imposta

² O sentido moderno de *testemunho histórico* data do século XIX, período, portanto, em que o Monumento deixa de ter necessariamente uma conotação memorial.

³ Posteriormente, a questão da identidade, para as cidades contemporâneas, se apóia também sobre um novo contexto: a globalização. Nesse sentido, as cidades passam a se inserir competitivamente na nova economia de mercado, incluindo aspectos como identidade e cultura para se fortalecerem e se destacarem na política e na economia.

⁴ HOBBSAWN e RANGER (1997) no livro *“A invenção das tradições”* abordam, entre tantos outros aspectos desta questão, a dimensão *mnemônica* associada à produção de fenômenos culturais, uma vez que a grande maioria das práticas (ritual ou simbólica e inventada ou não) proporciona continuidades históricas e esclarecem as relações humanas com o passado. Para esses autores, o passado é elemento essencial para a formulação das ideologias (nacionalistas, históricas, mnemônicas, étnicas, etc.) e quando não existe um passado adequado, ele sempre pode ser inventado.

pelo mundo globalizado. Para Jacques Le Goff, a aceleração da história “*levou as massas dos países industrializados a ligarem-se nostalgicamente às suas raízes: daí a moda retrô, o gosto pela história e pela arqueologia, o interesse pelo folclore, o entusiasmo pela fotografia, criadora de memórias e recordações, o prestígio da noção de patrimônio*” (LE GOFF, 2003: 220). Nesse sentido, segundo HOBBSAWM (1997: 15-16) as práticas culturais (inventadas ou não) proporcionam continuidades históricas e esclarecem as relações humanas com o passado, o que é fundamental para o presente e para o futuro.

Jacques Le Goff ainda esclarece que essas relações dialéticas - entre passado e presente -, são questões que estão no *tempo* e não exatamente nas coisas em si, pois as coisas - os objetos - mesmo que envelheçam, continuam fazendo parte tanto de um tempo presente como de um tempo passado. Essas explicações são fundamentais, pois contribuem (como veremos adiante com ARGAN (2005) e LEPETIT (2001), por exemplo) para uma melhor compreensão das dinâmicas impostas, a partir da segunda metade do século XX, para as cidades antigas e para os centros urbanos mais antigos ou os chamados Centros Históricos (muitas vezes nem tão antigos assim). O traçado urbano, os elementos urbanos ou a própria cidade conformam uma instituição histórica, ou seja, a cidade está em constante construção. Conforme explica ARGAN (2005: 75), o Centro Histórico não pode ser compreendido apenas como “elemento” do passado ou simplesmente como antigo, porque se assim fosse pertenceria a um ciclo histórico já encerrado. Ao contrário, o Centro Histórico compreende e se relaciona à cidade do presente⁵.

Apresentados esses aspectos, nota-se que, em sua essência, o **Monumento** podia garantir à sociedade a lembrança de fatos, pessoas ou crenças, tornando-se um instrumento da memória e de tudo aquilo que podia evocar o passado. No entanto, o Monumento, em seu sentido original, vai perdendo importância para as diferentes sociedades ocidentais ainda a partir do *Renascimento*, período em que se estabelecem algumas alterações em relação à forma de se relacionar com o passado e seus testemunhos.

Cada período e cada localidade tiveram uma maneira própria de se relacionar com seu passado, ligando-se a ele ou renegando-o, dando continuidade ou fazendo escolhas seletivas. No entanto, não existia a visão “histórica” do passado, como percebida atualmente, nem a consciência de “ruptura” entre passado e presente. [...] A noção de ‘historicidade’ evoluiu de forma lenta e gradual, remontando ao Renascimento, quando houve um interesse crescente pelas construções da Antiguidade. No entanto, foi somente a partir do século XVIII, com o despontar do Iluminismo, que a noção de História, como entendida hoje, começou a se formar (KÜHL, 1998: 179).

Precisamente, essa idéia de ruptura se deu na Europa na passagem do século XVIII para o XIX, com as grandes mudanças ocorridas após as Revoluções Francesa e Industrial, contribuindo com o rápido processo de crescimento e transformação das cidades. A partir do *Renascimento*, ao conceito de Monumento, em dispersão pelas diferentes sociedades ocidentais (porque, além de

⁵Tais questões estão aprofundadas no item 1.2 deste mesmo capítulo.

outras razões, coincidia com o período da colonização), somaram-se outros **valores** como, os estéticos e os de prestígio (a exemplo de monumento ilustre, durável, agradável, belo), adquirindo uma conotação de grandiosidade, de obra ilustre, magnífica⁶.

Ainda no período do *Renascimento*, outros fatores que proporcionaram o desligamento da função memorial do Monumento, segundo CHOAY (2001: 24) e LE GOFF (2003: 452), foram os constantes aperfeiçoamentos, desenvolvimentos e difusão do que esses autores definem como *memórias artificiais*, ou seja, a escrita, a imprensa e a fotografia, proporcionando novas formas de conservação do passado. Nesse contexto, e a partir das questões apontadas, começou a surgir o conceito de **Monumento Histórico** que, segundo Riegl, constituiu-se como tal porque passou a ser compreendido pelos historiadores e pelos amantes da arte como elemento **representativo** de um passado e, portanto, foi “*convertido em testemunho histórico sem que para isso tenha tido, em sua origem, uma destinação memorial*” (CHOAY, 2001: 26). O **Monumento Histórico**, portanto, passa a ser encarado como um objeto que merece ser estudado e conservado por se constituir num testemunho da História e numa obra de arte. Para Riegl, o Monumento criado com o objetivo específico de *rememoração* ficou associado às Antiguidades e a Idade Média, passando, a partir do *Renascimento*, a se constituir em “monumentos intencionais”, selecionados para fins particulares, e posteriormente para identificar os monumentos representativos da nação (FONSECA; 2005: 53).

A expressão exata de **Monumento Histórico** surgiu, conforme os estudos de CHOAY (2001: 28), entre o final do século XVIII e início do XIX, no contexto da *Revolução Francesa*, juntamente com os instrumentos de preservação. Não obstante, este termo só entrou definitivamente para os dicionários franceses em meados do século XIX, apesar de seu uso estar em difusão desde o início do mesmo século, por Guizot, que criou, em 1830, o cargo de *inspetor de monumentos históricos*, quando surgiu também o instrumento jurídico do *tombamento* como forma de preservação. Posteriormente, em 1837, foi criada a primeira *Comissão dos Monumentos Históricos*.

Em linhas gerais, desse período até a *Segunda Guerra Mundial* foram considerados Monumentos Históricos os edifícios remanescentes da antiguidade, edifícios religiosos da Idade Média e os castelos. Alguns anos depois, novas formas da arte de construir foram anexadas, como a “arquitetura menor”, que na Itália eram as construções privadas (mas de caráter não “monumental”), a arquitetura vernácula (como referência aos edifícios locais) e a arquitetura industrial.

⁶ Quatremère de Quincy, por exemplo, definiu Monumento, aplicado às obras de arquitetura, como um dispositivo de embelezamento e magnificência das cidades. Contudo, CHOAY (2001: 26), ao retomar as idéias de Riegl, enfatiza que este autor não se referia aos Monumentos ou mesmo aos Monumentos Históricos como elementos de obra “grandiosa” ou de arte erudita exclusivamente, até porque sua noção de valor referia-se exatamente a uma idéia ampliada daquilo que se considerava “artístico”: o valor atribuído ao monumento está diretamente relacionado a um conceito primordial do pensamento de Riegl, a *kunstwollen* (vontade artística) (CHOAY, 2001: 26). Se até o século XVIII as preceptivas dominaram o fazer artístico, os Monumentos tinham, necessariamente, que responder a essa premissa para serem admitidos como tal, porém, a partir do *Renascimento* e, principalmente com o século XIX, abre-se caminho para a valoração positiva de toda e qualquer manifestação artística e, dessa forma, amplia-se sobremaneira o alcance do “culto” patrimonial (RODRIGUES, 2000: 26; CUNHA, 2005: 31).

Além do mais, foi exatamente no contexto da *Revolução Industrial* que o **Monumento Histórico** ganhou *status*, definido por um conjunto de determinações relativas, tais como: a hierarquia dos valores; as delimitações espaço/temporais; seu estatuto jurídico e tratamentos técnicos. “O Monumento Histórico entra então em sua fase de consagração, cujo término pode ser fixado por volta da década de 1960 ou, se desejarmos um outro marco simbólico, 1964, data da redação da Carta de Veneza” (CHOAY, 2001: 125). A partir dessas preceptivas, não se limitará mais aos edifícios individuais ⁷, mas a um conjunto de edifícios e à malha urbana, ou mesmo cidades inteiras.

Desse modo e, sobretudo no período da *Revolução Industrial*, propiciou-se uma consciência sobre a mudança de tempo histórico - uma ruptura com o tempo (tal como já apontado) - dividindo a história das sociedades, provocando confrontos numa nova civilização que fez surgir, em paralelo à *Revolução*, uma nostalgia em relação a um “*passado encantador*” (CHOAY, 2001: 138). Para LE GOFF (2003) estas transformações estão associadas a diversos “marcos” que se constituem como ponto de partida para o presente, ou seja, marcos na história coletiva e social que determinam transformações claramente perceptíveis na sociedade, uma fronteira entre passado e presente. Como exemplos o autor sugere, além do *Renascimento*, na Itália, a queda do *Fascismo*, que provocou o nascimento de um novo período na história das humanidades, e na França, a *Revolução Francesa* que, em 1789, marcou diversos acontecimentos importantes inclusive para a consciência sobre uma sociedade urbana e, neste caso, sobre a noção de patrimônio e sua preservação. Mais recentemente, por exemplo, podemos admitir como marcos simbólicos as duas grandes guerras mundiais.

Assim, para Jacques Le Goff, “os hábitos da periodização histórica levam [...] a privilegiar as revoluções, as guerras, as mudanças de regime político, isto é, a história dos acontecimentos” (LE GOFF, 2003: 14). O autor se refere, nessa conjuntura, à necessidade que cada povo tem de se reconhecer num passado. Isto provoca o retorno de uma idéia de passado, de modo a preservá-lo (mas não recriá-lo). Na verdade, são buscas por um passado simbólico sob a ótica de uma ordem completamente nova, em que a preservação da memória passa a incluir, portanto, diferentes significados históricos e sociais, aspectos associados à formação da identidade de um povo, de uma comunidade e, fundamentalmente, da *Nação*.

Nesse sentido, o “culto patrimonial” se ampliou, rompeu as fronteiras européias e ocidentais. A partir de então, o conceito de Monumento Histórico originou o conceito de **Patrimônio Histórico**, tal como entendido atualmente. Ao valorizar os grandes fatos históricos, políticos e sociais, o Patrimônio Histórico teve papel fundamental na conformação e no fortalecimento dos Estados nacionais, evocando, sobretudo, um apego aos bens mais simbólicos. A definição do conceito de Patrimônio Histórico, segundo Maria Cecília Londres Fonseca pode ser assim apresentado:

⁷ Contudo, conforme veremos adiante, já no século XIX alguns teóricos consideravam o tecido urbano antigo como um elemento fundamental no processo de reconhecimento dos Monumentos Históricos.

A constituição de patrimônios históricos e artísticos nacionais é uma prática característica dos Estados modernos, que, através de determinados agentes, recrutados entre os intelectuais, e com base em instrumentos jurídicos específicos, delimitam um conjunto de bens no espaço público. Pelo valor que lhes é atribuído, enquanto manifestações culturais e enquanto símbolos da nação, esses bens passam a ser merecedores de proteção, visando sua transmissão para as gerações futuras. Nesse sentido, as políticas de preservação se propõem a atuar, basicamente, no nível simbólico, tendo como objetivo reforçar uma identidade coletiva, a educação e a formação de cidadãos (FONSECA, 2005: 21).

Nesse novo contexto, os principais valores atribuídos aos bens patrimoniais foram os valores artístico e histórico, embora também tenham entrado em cena os aspectos políticos e econômicos. Assim sendo, os mesmos passaram a merecer a preservação por se constituírem em referências a uma identidade nacional.

Foi preciso, portanto, que a noção de monumento – no seu sentido moderno – fosse formulada, enquanto monumento histórico e artístico, para que a noção de patrimônio se convertesse em categoria socialmente definida, regulamentada e delimitada, e adquirisse o sentido de herança coletiva, especificamente cultural (FONSECA; 2005: 55).

Contudo, o interesse pela preservação desses patrimônios não se apresenta apenas na sua esfera cultural, mas, sobretudo, no seu domínio político. Conforme já havia apontado Le Goff, sobrevive aquilo que o homem quer que sobreviva, selecionando, sobretudo, os documentos nacionais. Nesse sentido, o papel da História torna-se muito significativo para a prática de proteção do Patrimônio porque será vinculado ao exercício da cidadania, também com conotações morais e pedagógicas (RODRIGUES; 2000: 24).

A noção de **Patrimônio** surgiu, portanto, para designar bens pertencentes à nação, a partir da *Revolução Francesa* (CHOAY, 2001: 117), servindo para o processo de consolidação dos Estados nacionais modernos, cumprindo inúmeras funções simbólicas e reforçando, principalmente, a noção de cidadania, através da identificação de bens representativos da nação (FONSECA; 2005: 59). Nesse sentido, aos valores nacionais se sobrepujam valores históricos, econômicos e artísticos, entrando em cena, conseqüentemente, os interesses políticos - associados aos interesses culturais -, no processo de identificação, valorização e proteção do Patrimônio, justificados, nesse primeiro momento, pela ideologia da construção da identidade nacional.

No século XX e sobretudo após as guerras mundiais, a noção de Patrimônio começou a se ampliar. Os interesses pelo passado e pela história se desvincularam dos aspectos exclusivamente oficiais (ou nacionais). *“A ideologia do nacionalismo que, durante dois séculos, sustentou as políticas estatais de patrimônio, vem sendo substituída pela noção de direitos culturais como nova forma de legitimar essas políticas”* (FONSECA; 2005: 71). Parte dessas questões encontrou respaldo, inclusive, nos encontros (nacionais e internacionais) relativos aos direitos humanos e culturais como, por exemplo, na *Declaração Universal dos Direitos do Homem*, da ONU, de 1948 (FONSECA; 2005: 73).

A emergência da noção de patrimônio histórico e artístico nacional se deu no âmbito da formação dos Estados nações e da ideologia do nacionalismo, sua versão atual, enquanto patrimônio cultural indica sua inserção em um contexto mais amplo - o dos organismos internacionais - e em contextos mais restritos - o das comunidades locais. Nesse sentido, nas duas últimas décadas essa noção foi ressemantizada, extrapolou o seu domínio tradicional, o dos Estados nacionais, e passou a envolver outros atores que não apenas burocratas e intelectuais. As modificações na conceituação e no gerenciamento do patrimônio enquanto objeto de políticas públicas indicam sua progressiva apropriação como tema político por parte da sociedade, o que trouxe conflitos a uma prática tradicionalmente exercida pelo estado, com o concurso de intelectuais de perfil definido e à margem das pressões sociais (FONSECA; 2005: 75).

Hoje, o Patrimônio é abordado em suas diversas formas de valor, explorando diversificadas formas de comunicação: jurídica, social, histórica, artística, cultural e, sobretudo, tornando-se objeto de políticas públicas. São as práticas e os atores (os técnicos, as comunidades, as organizações civis, a sociedade, entre outros) que atribuem a determinados bens valor⁸ enquanto patrimônio, o que justifica(ria) sua proteção. Esses processos de atribuição de valor possibilitam uma melhor compreensão do modo como são progressivamente construídos os patrimônios.

Enquanto prática social, a constituição e a proteção do patrimônio estão assentadas em um estatuto jurídico próprio, que torna viável a gestão pelo Estado, em nome da sociedade, de determinados bens, selecionados com base em certos critérios, variáveis no tempo e no espaço. A norma jurídica, nesse caso, funciona como linguagem performativa de um modo bastante peculiar: não apenas define direitos e deveres para o Estado e para os cidadãos como também inscreve no espaço social determinados ícones, figurações concretas e visíveis de valores que se quer transmitir e preservar (FONSECA; 2005: 37).

Nesse atual contexto, o tema da memória passa a ser apropriado como forma de **construção social**, *“como formação de imagem, necessária para os processos de constituição e reforço da identidade individual, coletiva, nacional”* (MENESES; 1990: 30).

A expansão generalizada das questões referentes ao Patrimônio e, mais recentemente, sua ligação com a indústria cultural, reforçada pelo estabelecimento de políticas culturais a partir de ações do Estado, favoreceu *“a mundialização dos valores e das referências ocidentais”* (CHOAY, 2001: 207) contribuindo para a disseminação de valores excepcionais do ponto de vista da história, da arte ou da ciência. Soma-se a esse fato a democratização do saber e o desenvolvimento da sociedade de lazer, principalmente com a disseminação do **turismo cultural**, conforme veremos, a partir da segunda metade do século XX, proporcionando a expansão e o alcance do público em relação aos Patrimônios Históricos. O turismo, entre outros fatores, contribuiu para agregar um novo valor ao patrimônio – o valor econômico – acarretando novas formas de tutela, tratamento, conservação e utilização de edifícios, de centros antigos ou mesmo cidades inteiras. Em 1972, por exemplo, foi realizada uma *Convenção* para tratar da proteção ao **patrimônio mundial cultural**

⁸ Em linhas gerais, e a título de exemplo, nos textos jurídicos é o valor cultural atribuído ao bem que justifica seu reconhecimento como Patrimônio e, conseqüentemente, sua proteção pelo Estado. A partir do tombamento, por exemplo, os bens passam a ser considerados de interesse coletivo, mas não perdem seu caráter de mercadorias.

e natural, organizada pela *Assembléia Geral da Unesco*⁹. Não obstante às questões universais (inclusive com promoção para as práticas de proteção e de temas como a autenticidade), tal encontro contribuiu para a disseminação das questões relativas ao conceito de **Patrimônio Cultural**, contribuindo para difundir a palavra **cultura**, bem como **natureza**, associada ao Patrimônio.

O termo **cultura**, que já vinha sendo apropriado desde a década de 1960 na França (utilizado por Malraux para designar “casas de cultura”), passou a ser adotado e utilizado de diversas maneiras, disseminando-se de tal forma que, a própria **cultura** transformou-se em produto cultural, empresa ou mesmo indústria cultural (CHOAY, 2001: 211).

Contudo, o que continua em jogo é a possibilidade de preservação da memória, através do Patrimônio, todavia, a partir de desafios mais complexos, já que entram em cena os diversos cenários sociais e culturais (inclusive vinculados ao consumo de massa). Se entre os séculos XIX e as primeiras décadas do XX, aproximadamente, o Patrimônio relacionava-se (quase que exclusivamente) às identidades de cada nação, a partir da segunda metade do XX se transformou, em certo sentido, em “alicerce” para a manifestação de diferentes grupos sociais e culturais, assim como a memória. A expansão da diversidade cultural culminou na geração de uma enorme e complexa rede de comunidades, identificadas por características e gostos comuns (através da música, do vestuário, da gastronomia, do cinema e assim por diante). Do mesmo modo, os “suportes” da memória se ampliaram, encontrando na arquitetura, nas cidades e nos centros históricos lugares privilegiados.

1.2. O Centro Histórico como Patrimônio Cultural

Conforme delineado, a partir da segunda metade do século XIX, começou a se ampliar a noção de **Monumento Histórico**. Incluiu-se a chamada “arquitetura menor” (aquela que não se vinculava apenas aos símbolos nacionais, edifícios religiosos e civis) e, de certa forma, a malha urbana¹⁰. Nesse período de revoluções européias, principalmente a partir da *Revolução Industrial*, questões relativas ao tema da cidade (ou do urbanismo, especificamente) também se ampliaram, coincidindo com um primeiro processo de grande crescimento e “modernização” das cidades, influenciando os trabalhos de arquitetos e engenheiros, a partir do século XIX (LAMAS, 1993: 203).

Nesse contexto, a cidade de Paris, por exemplo, vivia um forte processo de modernização inspirado nas idéias de Haussmann que não hesitava em destruir, o quanto necessário, em nome da higiene e até mesmo da “estética”, partes inteiras desta cidade. Segundo Choay *“para Haussmann [...] a cidade não [existia] como objeto patrimonial autônomo. Os velhos quarteirões,*

⁹ UNESCO - Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura.

¹⁰ Não podemos nos esquecer, tal como lembra CHOAY (2001: 171) que essas idéias e experiências precursoras, surgidas no período da consagração dos Monumentos Históricos - e que vieram consolidar a noção de conjuntos urbanos, no final do século XIX e início do XX -, não afetaram as práticas de conservação, pois estas continuaram limitadas aos edifícios “monumentais” durante pelo menos um século, entre 1860 e 1960.

ele só os [via] como obstáculos à salubridade, ao tráfego e à contemplação dos monumentos do passado” (CHOAY, 2001:176).

Em contraposição a este processo que se alastrava pela cidade de Paris, foi elaborado um inventário minucioso de todos os monumentos individuais que estavam ameaçados pelo então processo de modernização, no qual **não** se considerou, preliminarmente, a estrutura da cidade, ou seja, a própria malha urbana. Contudo, é curioso verificar que a noção de **“patrimônio urbano histórico”** - termo formulado por Giovannoni na Itália (CHOAY, 2001:177) -, acompanhada de um projeto de conservação, nasceu nessa mesma época de Haussmann, não em Paris, mas na Grã-Bretanha, através das idéias de John Ruskin.

O trabalho de Ruskin enriqueceu o conceito de Monumento Histórico, porque este arquiteto não se preocupava apenas com os edifícios (até então) identificados como tais (ou seja, como Monumentos Históricos), introduzindo o direito de preservação da “arquitetura doméstica”, no universo de edifícios a serem protegidos. Ruskin criticava interesses concentrados apenas nos palácios e nas igrejas, abrindo caminho para pensar a continuidade da malha formada pelas residências mais humildes. Ele foi o primeiro, seguido por Morris, a incluir os **conjuntos urbanos**¹¹, da mesma forma que os edifícios isolados, no campo da herança histórica a ser preservada (CHOAY, 2001: 141).

Para Ruskin, o Monumento Histórico, embora tenha tido seu sentido aproximado ao de Monumento, foi também percebido como elemento de rememoração, ou seja, como **testemunho histórico**. Para este inglês, *“a arquitetura é o único meio de que dispomos para conservar vivo um laço com um passado ao qual devemos nossa identidade”* (CHOAY, 2001: 139), já que *“nós podemos viver sem ela, mas sem ela não podemos nos lembrar”* (RUSKIN, 1956, 236).

As considerações de John Ruskin inspiraram o fortalecimento de tais idéias que, posteriormente, encontraram espaço na Itália, sobretudo em Gustavo Giovannoni que, por sua vez, ampliou e formatou novas considerações acerca da preservação de cidades, centros urbanos e bairros antigos. Giovannoni, em 1913, desenvolveu e ampliou o conceito de “arquitetura menor” que, segundo Françoise Choay, numa perspectiva mais geral, menos moral, mais histórica e estética, ultrapassou e englobou o conceito de arquitetura doméstica (então anunciada por Ruskin). Para este arquiteto italiano, a *arquitetura menor* tornou-se parte integrante de um novo instrumento, o **conjunto urbano antigo**, ou seja:

Uma **cidade histórica constitui em si um monumento**, tanto por sua estrutura topográfica como por seu aspecto paisagístico, pelo caráter de suas vias, assim como pelo conjunto de seus edifícios maiores e menores; por isso, assim como no caso de um monumento particular, é preciso aplicar-lhes as mesmas leis de proteção e os mesmos critérios de restauração, desobstrução, recuperação e inovação (GIOVANNONI; 1931: 140; in CHOAY, 2001: 143, grifo nosso).

¹¹ Ainda, nesse período, os conjuntos urbanos eram baseados em princípios compositivos, a partir de disposições urbanas pautadas quase que exclusivamente em princípios formais e estéticos.

Essas precursoras idéias contribuíram para que o tema da cidade começasse a ser introduzido como “objeto” de estudo no campo da proteção do Patrimônio, favorecendo a formação do conceito **Cidade Histórica**. A historiadora Françoise Choay, procurou identificar os principais desafios que se apresentavam ao tema urbano, questionando a grande distância de quatrocentos anos entre a invenção do **Monumento Histórico** e da **Cidade Histórica**, já que o Monumento Histórico começou a ser compreendido no *Renascimento* (século XV), enquanto que o tema da Cidade Histórica aflorou apenas no século XIX, no contexto da *Revolução Industrial*.

Choay aponta que a dificuldade e a longa demora em relação ao “domínio” da cidade ocorreram, por um lado, devido à sua própria escala e complexidade. O processo de produção e transformação do espaço urbano, ao longo do tempo, é muito complexo e inclui questões políticas, econômicas e sociais. Sua escala dificultou a elaboração de cadastros e mapas sendo que estes, de forma confiável, só foram desenvolvidos a partir do século XIX. Além disso, não havia uma preocupação social com o espaço urbano. O espaço em si era visto como um elemento ausente, pois a cidade era identificada através de seus edifícios (monumentos e símbolos) e, raramente, havia uma relação entre estes e o contexto urbano (LAMAS, 1993: 307), ou seja, o espaço da cidade era apreendido a partir de suas instituições jurídicas, políticas e religiosas.

A conversão da cidade material em objeto de conhecimento histórico foi motivada pela transformação do espaço urbano que se seguiu à Revolução Industrial: perturbação traumática do meio tradicional, emergência de outras escalas viárias e parcelares. É então, pelo efeito da diferença [...] que a cidade antiga se torna objeto de investigação. Os primeiros a considerá-la em perspectiva histórica, e a estudá-la segundo os mesmos critérios que as formações urbanas contemporâneas, são os fundadores (arquitetos e engenheiros) da nova disciplina, à qual Cerda dá o nome de urbanismo (CHOAY, 2001: 179).

Poucos historiadores, nesse momento, relacionavam os aspectos da arte ou a própria arte ao espaço urbano (à exceção, provavelmente, de Camillo Sitte), ou mesmo se dedicavam ao estudo das cidades (também enquanto construção social e cultural), aspectos que, de fato, se intensificaram após a *Segunda Guerra Mundial*. Diante desse difícil reconhecimento, Françoise Choay observou:

Contrapor as cidades do passado à cidade do presente não significa, no entanto, querer conservar as primeiras. A história das doutrinas do urbanismo e de suas aplicações concretas não se confunde, de modo algum, com a invenção do patrimônio urbano e de sua proteção [...] **Foi justamente tornando-se um obstáculo ao livre desdobramento das novas modalidades de organização do espaço urbano que as formações antigas adquiriram sua identidade conceitual** (CHOAY, 2001; 179, grifo nosso).

Em linhas gerais, o que Choay nos explica é que, de um lado, surgiram historiadores e arquitetos que, ao estudarem a cidade, a entenderam como parte intrínseca do processo de construção das sociedades e de suas culturas; introduziram-na, de certo modo, no campo dos Monumentos Históricos. Enquanto isso, por outro lado, fortalecia-se a “disciplina” do urbanismo,

baseada em conceitos específicos e instrumentos próprios. Isso não significa, porém, que os “especialistas” do urbanismo desconsideravam questões sociais, estéticas, formais, entre outras. Ao contrário, seu estudo ganhou espaço e respaldo (econômico, social e político), principalmente com o rápido processo de crescimento das cidades. A partir de Haussmann, e posteriormente com o *Movimento Moderno*, por exemplo, as cidades foram rapidamente “modernizadas” e reconstruídas, “adaptando-se” às novas tecnologias e produções capitalistas, eliminando “barreiras” que impediam o seu “desenvolvimento”. Nesse sentido, essa mesma historiadora concluiu que a noção de **Patrimônio Histórico Urbano** constitui-se na contramão do processo de urbanização dominante, como resultado de um processo histórico que se revelou sobre três abordagens principais: memorial, histórica e historial. De forma semelhante, CHOAY aponta, assim como ARGAN (2004), que o desenvolvimento urbano permitiu reconhecer (e identificar) os centros, ou mesmo cidades mais antigas, em suas características particulares, apreendidas por seus aspectos simbólicos, cognitivos, culturais, estéticos, históricos, entre outros.

Em linhas gerais, a abordagem memorial apareceu na Inglaterra com John Ruskin, em 1860, exatamente no mesmo período em que se iniciavam as grandes obras de Paris, propostas por Haussmann. Ruskin, como apontamos, buscou entender as estruturas antigas da cidade, ou seja, a malha urbana, compreendendo-a como aspecto essencial para o desenvolvimento da arquitetura. De certa forma, para este arquiteto, a cidade também desempenhava papel de *memória*, sendo capaz de situar seus habitantes no espaço e no tempo, proporcionando-lhes sentido de identidade. Contudo, este pensador do século XIX não encabeçou uma luta a favor da preservação das cidades antigas, ao contrário, se posicionou contra o avanço das cidades pré-industriais e industriais (contra o crescente avanço da industrialização), pois percebeu em sua concepção, grandes problemas, não só para a cidade como para a arquitetura.

Já a abordagem histórica teve sua maior expressão com o arquiteto e historiador vienense Camillo Sitte. Para Sitte *“a cidade pré-industrial aparece então como um objeto pertencente ao passado, e a historicidade do processo de urbanização que transforma a cidade contemporânea é assumida em toda sua extensão e positividade”* (CHOAY, 2001: 185). Ou seja, este autor, contrário às idéias de Haussmann acreditava que a cidade antiga, mesmo obsoleta perante a cidade industrial, poderia ser reconhecida como um artefato histórico original.

Em sua obra *“Der Städtebau”*¹², Camillo Sitte se propôs a analisar o tecido urbano das cidades antigas de um ponto de vista eminentemente estético, comparando-o com o tecido das cidades contemporâneas, que estavam progressivamente perdendo sua “beleza” desde o advento da cidade industrial. Nesse sentido, tratou dos problemas da cidade presente e futura, em relação à qual a cidade velha possui dignidade de objeto histórico (CHOAY, 2001: 183). Sua preocupação estava centrada em como garantir qualidade e beleza ao ambiente urbano do presente, a partir de uma estética própria e não como simples cópia ou congelamento das formas do passado; o

¹² Traduzida para a língua portuguesa como *“A construção das cidades segundo seus princípios artísticos”*.

passado estaria informando o presente na busca por uma estética contemporânea, com características de seu tempo.

A preocupação de Sitte era “evitar” que as cidades contemporâneas estivessem destinadas “ao nível zero de beleza”, construindo, portanto, *“um impiedoso discurso de acusação contra o historicismo e o ecletismo dos arquitetos de sua época, [condenando] todas as formas de cópia ou imitação do passado e nem por isso [deixando] de fundamentar sua pesquisa num trabalho histórico”* (CHOAY, 2001). Sitte preocupava-se assim, com os princípios compositivos e arquitetônicos das cidades, baseando-se na estruturação das cidades medievais, renegando os traçados repetitivos e os grandes eixos urbanos então em voga, que procuravam acomodar as infra-estruturas, o tráfego e as novas necessidades contemporâneas (LAMAS, 1989: 249). Contudo, assim como Ruskin, Sitte não militou pela preservação dos centros antigos. *“Ele só manifesta a preocupação de salvar, se ainda houver tempo, nossas velhas cidades da destruição que as ameaça cada vez mais”* (CHOAY, 2001: 191).

Já a abordagem historial pode ser definida como a síntese e a superação das duas precedentes e encontrou em Gustavo Giovannoni¹³, na Itália, o seu precursor. Giovannoni atribuiu, ao mesmo tempo, um valor de uso e um valor *museal* aos conjuntos urbanos antigos, percebendo a fragmentação e a desintegração da cidade, que provocava uma urbanização generalizada e difusa.

Gustavo Giovannoni foi quem criou o termo **patrimônio urbano**, compreendendo-o como parte da “doutrina” da urbanização. Giovannoni incorporou noções de comunicação e de território em suas análises e entendeu a cidade em constante movimento, baseando-se também no comportamento humano. Contudo, para Giovannoni, a cidade precisava de “unidades de vida cotidiana”, desempenhadas pelos centros e pelos bairros, em suas escalas específicas. Esses espaços eram entendidos como portadores de diversos valores, fundamentalmente os artísticos e históricos.

Analisando a obra “La città come organismo estético” CHOAY (2001) aponta algumas reflexões sobre o pensamento de Giovannoni:

Uma cidade histórica constitui em si um monumento, mas ao mesmo tempo é um tecido vivo [...]. Em primeiro lugar, todo fragmento urbano antigo deve ser integrado num plano diretor local, regional e territorial, que simboliza sua relação com a vida presente. Nesse sentido, seu valor de uso é legitimado ao mesmo tempo, do ponto de vista técnico, por um trabalho de articulação com as grandes redes primárias de ordenação, e do ponto de vista humano, pela manutenção do caráter social da população. Em seguida, **o conceito de monumento histórico não poderia designar um edifício isolado, separado do contexto das construções no qual se insere**. A própria natureza da cidade e dos conjuntos urbanos tradicionais,

¹³ Giovannoni foi discípulo de Camillo Boito (1836-1914) que, como restaurador e teórico, assumiu uma posição intermediária entre Viollet-le-Duc e John Ruskin. Boito atuou num período em que o tema do Patrimônio e seu campo prático, a restauração, se afastavam das ações ditadas por razões pragmáticas, assumindo aos poucos uma conotação cultural, baseada em análises sistêmicas, nos procedimentos e julgamentos históricos e também em análises formais (KUHL, 2003: 16).

seu **ambiente**, resulta dessa dialética da arquitetura maior e de seu entorno. [...]. O entorno do monumento mantém com ele uma relação essencial (CHOAY, 2001: 200, grifo nosso).

Gustavo Giovannoni foi considerado um dos mais importantes interventores na *Conferência de Atenas de 1931*, que gerou o primeiro documento internacional dedicado à proteção e salvaguarda de monumentos: a *Carta de Atenas*. Esta conferência configurou-se como importante referência para a atividade do restauro e constituiu um estímulo para a realização de novos encontros, consolidando a elaboração de outros regulamentos, normas e cartas relacionados à proteção do Patrimônio. Giovannoni também participou da elaboração da *Carta de Restauro Italiana*, ampliada quase 40 anos depois e publicada em 1972 pelo Ministério da Instrução Pública da Itália (CURY, 2004: 147). Nesse documento o Anexo D dedica-se à proteção dos **Centros Históricos**¹⁴.

Segundo essa Carta, a conservação ou restauração dos Centros Históricos não se limita aos caracteres formais ou a ambientes isolados, mas deve se estender “à *conservação substancial das características conjunturais do organismo urbanístico*” (CURY, 2004: 166). Do mesmo modo, reflete a Carta, essas áreas precisam se reorganizar através de um planejamento físico e territorial adequado, de modo a dialogar com os desenvolvimentos futuros. As leituras histórica e crítica são fundamentais para determinar o tratamento necessário do “saneamento de conservação”, entendido como a manutenção de estruturas viárias, edificações e ambientais que comportam a conservação das estruturas monumentais e ambientais mais significativas de forma que possam dialogar com a vida moderna¹⁵.

Nota-se assim que, em parte, o que propiciou o estudo da cidade enquanto elemento histórico foi a própria ampliação da noção de Monumento Histórico e, mais ainda, a excessiva valorização das cidades modernas. Em certo sentido, pensar a cidade moderna propiciou voltar o olhar para a cidade antiga. Todavia, a noção de cidade histórica ocasionou diversos debates e discussões. Enquanto alguns teóricos procuravam desmistificar a idéia de que a cidade histórica estava alocada no passado, trazendo-a para o presente e relacionando-a aos seus aspectos sociais (tal como o próprio Giovannoni), outros entendiam a cidade histórica como elemento a ser “congelado”, prejudicando o desenvolvimento da própria cidade. Além do mais, entre as duas

¹⁴ Contudo, o termo Centro Histórico não foi formulado por Giovannoni. Em síntese, surgiu e se consolidou após a Segunda Guerra Mundial para, em parte, “distinguir” os centros mais antigos das cidades de outras áreas urbanas, em geral completamente novas e marcadas pelo crescimento desordenado. “Para efeito de identificar os centros históricos, levam-se em consideração não apenas os antigos centros urbanos, [...] como também, de um modo geral, todos os assentamentos humanos cujas estruturas [...] tenham se transformado ao longo do tempo [...], que tenham adquirido valor especial como testemunho histórico ou por características urbanísticas ou arquitetônicas particulares. [...] que podem enriquecer e ressaltar posteriormente seu valor, já que não só a arquitetura, mas também as estruturas urbanísticas têm por si mesmas um significado e um valor” (CURY, 2004: 166).

¹⁵ Nesse sentido, são apresentados três tipos principais de intervenção urbana: 01) Reestruturação Urbanística, visando basicamente analisar os aspectos estruturais do centro histórico, procurando intervir para liberá-lo de finalidades funcionais e tecnológicas, oferecendo-lhe atividades compatíveis à sua estrutura; 02) Reordenamento Viário, procurando reduzir os problemas derivados do sistema viário; 03) Revisão de equipamentos Urbanos, integrando o mobiliário moderno aos espaços públicos e ao equilíbrio lógico-estrutural.

guerras mundiais, no século XX¹⁶, surgiram, no contexto internacional, posturas que “negavam” o passado, como o *Movimento Moderno*, e ampliaram-se outras, favorecendo novos debates sobre a memória, os monumentos, as cidades, os centros, a sociedade e assim por diante.

Promovidos desde o início do século XX, os *Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna* (CIAM) se estenderam, posteriormente, para a segunda metade do mesmo século. No que diz respeito à preservação das cidades, nos sete primeiros eventos os arquitetos se posicionaram de forma a negar o passado. Para os arquitetos de vanguarda, o Monumento Histórico era compreendido e preservado de forma muito isolada sendo, muitas vezes, substituído em função de espaços “racionais e funcionais” planejados e menos insalubres. Seleccionamos dois trechos da *Carta de Atenas* de 1933 que espelham esse ideário, fundamentais para elucidar a postura dos Modernos frente à questão do Patrimônio:

Serão salvaguardados se constituem a expressão de uma cultura anterior e se correspondem a um interesse geral [...]. Nem tudo o que é passado tem, por definição, direito à perenidade; convém escolher com sabedoria o que deve ser respeitado [...], nos casos em que se esteja diante de construções repetidas em numerosos exemplares, algumas serão conservadas a título de documentário, as outras demolidas [...] o resto será modificado de maneira útil (CURY, 2004: 53).

[...] o problema deve ser estudado e pode às vezes ser resolvido por uma solução engenhosa; mas, em nenhum caso, o culto do pitoresco e da história deve ter primazia sobre a salubridade da moradia [...] (CURY, 2004: 53).

A partir da década de 1930 e principalmente nas quatro décadas seguintes, a urbanização se intensificou, provocando o crescimento da periferia das cidades, condicionando debates sobre os centros urbanos e discutindo, principalmente, o resgate econômico e o seu papel na dinâmica das cidades. O crescimento das periferias provocou, de um lado, a valorização econômica dos centros antigos, através da diversificação de atividades mais lucrativas, como lojas e escritórios (BENEVOLO, 1985: 159) e através de programas turísticos, que se alastravam exponencialmente nesse período. De outro, provocaram o desgaste do tecido urbano, a expulsão de seus habitantes (no caso das camadas mais favorecidas) e de atividades tradicionais, fatores que se somaram, posteriormente, a questões relacionadas à decadência dessas áreas. Nessa conjuntura, estudos e diagnósticos sobre os centros foram aprofundados. Seus problemas foram reconhecidos (destacando-se, especialmente, aqueles relacionados à acessibilidade, à questões sociais e à insalubridade). Dessa forma e, pouco a pouco, essas áreas começaram a receber tratamentos diferenciados¹⁷.

O reconhecimento desta problemática foi favorecido pela produção de múltiplos e importantes trabalhos que, desde a década de 1950, reivindicavam uma nova postura frente aos

¹⁶ O tema dos centros urbanos entrou definitivamente e com maior evidência na agenda dos interesses e preocupações dos arquitetos e urbanistas com o final da Segunda Guerra Mundial, durante as discussões suscitadas pelas reconstruções das áreas centrais de cidades européias bombardeadas.

¹⁷ Aos poucos, e a partir de uma identidade própria, o Centro Histórico se fortaleceu enquanto espaço fundamental para o desenvolvimento social e cultural das cidades. A partir daí, a estas áreas foram designados instrumentos específicos e foram desenvolvidas propostas especiais de intervenção urbana.

problemas da cidade e especialmente em relação aos seus centros urbanos. Nesse panorama, até mesmo os arquitetos nos *Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna*, nos seus últimos encontros, reconheceram que estas áreas requeriam um tratamento especial em relação aos estudos urbanísticos e que desempenhavam um papel ímpar dentro da cidade (FRAMPTON, 1997; BENEVOLO, 1985). Destacou-se, nesse sentido, o *VIII Congresso Internacional de Arquitetura Moderna* (CIAM VIII), cujo tema foi justamente o centro urbano, tratado como o “coração” da cidade (ROGERS & SERT, 1977) ¹⁸. Na década de 50, numa espécie de revisão crítica de sua ideologia mais radical, o VIII CIAM colocou “*O Coração da Cidade*” na ordem do dia.

Conforme notou BENEVOLO (1985: 157), de uma forma ou de outra, a cidade antiga se tornaria o ambiente para a vida de um futuro próximo, sendo necessário entendê-la, resgatá-la, conservá-la, transformá-la ou reconstruí-la. Assim, surgiram as propostas de **Renovações Urbanas** que, originalmente, propunham a reconstrução das cidades bombardeadas pela guerra. Posteriormente, essas medidas foram “adaptadas”, principalmente no contexto norte-americano, à reconstrução de bairros ou centros degradados e economicamente fragilizados, caracterizando-se pela destruição para posterior reconstrução. Tais posturas foram associadas aos paradigmas da *Carta de Atenas* de 1933, por terem provocado ações bastante radicais no modo de intervir na cidade. Nesse sentido, o conceito de Renovação Urbana ficou associado às propostas de demolição para posterior reconstrução, com vistas a renovar a cidade para as novas necessidades, sendo sua característica mais marcante atribuída à “metodologia” do “arrasa-quarteirão” como forma de melhoramento urbano e com pouco respeito às estruturas de valor histórico ou artístico¹⁹.

Já nos anos 60, os estudos realizados pelo grupo *Tendenza*, nas escolas de Milão e Veneza, chamaram a atenção para a cidade histórica, para a preservação da arquitetura no desenho da cidade e para a “reabilitação” ²⁰ de espaços urbanos tradicionais. Essas questões foram reafirmadas, por exemplo, na *Carta de Veneza*, de 1964, que enfatizou a idéia de sítio urbano como **testemunho histórico**, merecendo cuidados especiais de salvaguarda, manutenção e valorização. Este documento pôs fim à idéia de preservação de monumentos destacados da **ambiência** na qual se inserem.

A partir dessa década, portanto, os paradigmas ditados pelo Urbanismo Moderno (pelo menos no que tange ao tema do Patrimônio) passaram a ser revistos. A própria Carta de Veneza

¹⁸ O CIAM VIII foi realizado em 1951, na cidade de Hoddesdon, na Inglaterra. Foi desenvolvido sob os auspícios do grupo inglês MARS, com destaques para Siegfried Giedion, José Luis Sert e Fernand Léger. FRAMPTON, 1997, pp. 329.

¹⁹ As críticas à Renovação Urbana aumentaram consideravelmente quando, por volta de 1970, a expansão da cidade proporcionou o aparecimento de novas centralidades comerciais, novos espaços para comércios e serviços (como os Shopping Centers) e também devido ao intenso crescimento e expansão das cidades para regiões de periferia, deixando o centro dotado de infra-estrutura, mas com usos e funções urbanas obsoletos. Nos EUA, por exemplo, estes fatores acarretaram notáveis considerações por parte de diversos intelectuais e especialistas, destacando-se Jane Jacobs (2001), cujo trabalho inspirou, em parte, o remodelamento de cidades como Boston e Filadélfia (CHOAY, 2005: 293; VAGAS e CASTILHO, 2006: 16-24).

²⁰ O termo Reabilitação surgiu no contexto europeu, sobretudo com o Plano de Intervenção para a cidade de Bolonha, na Itália. Em linhas gerais, esse conceito propõe a recuperação de estruturas antigas da cidade, sem provocar destruições e modificações excessivas, conservando a função habitacional e sem prejudicar as populações locais residentes.

(1964) contribuiu para ampliar o conceito de **Monumento** incluindo o **sítio histórico** e os conjuntos arquitetônicos como testemunhos representativos da história e da cultura dos povos.

Nesse novo contexto, a dimensão dos centros antigos ou das cidades antigas estudadas pelas três abordagens apresentadas por Choay (memorial, histórica e historial), isoladas, não davam mais conta de responder aos novos desafios eminentes. O crescimento das cidades foi ocasionando o surgimento de novas áreas com funções ditas centrais (centralidades), criando novas “determinações” e funções para os centros mais antigos. O crescimento urbano favoreceu a disseminação de atividades de caráter central para outras regiões da cidade, enquanto o papel de “centralidade” da área central foi aprofundado²¹. Enquanto isso, o Centro “propriamente dito” passou a necessitar de novos predicados que pudessem identificá-lo como tal. Nesse cenário surgiram definições como, por exemplo “Centro Velho”, “Centro Novo”, “Centro Antigo”, além de “**Centro Histórico**”. Incluíram-se nesta questão os encontros de patrimônio, que também promoveram a ampliação de termos, conceitos e medidas relacionados à preservação das memórias e das diferentes manifestações culturais. A própria palavra “cultura”, cada vez mais em voga - tal como já apontamos -, começou a ser empregada para o contexto urbano, contribuindo para disseminar termos como **conjuntos históricos**, **bairros históricos**, **centros culturais** e **Patrimônio Cultural**. Assim, somando-se aos aspectos apresentados, rapidamente se fortaleceu o conceito de **Centro Histórico**²².

Entretanto, assim como a concepção da Cidade Histórica, este novo conceito provocou algumas divergências. Para alguns pesquisadores, este termo foi vinculado ao contexto modernista, e passou a ser associado à “objeto” do passado. Como, inicialmente, os modernistas desconsideravam, em grande parte, as informações do passado no desenvolvimento da cidade, o Centro Histórico foi considerado um organismo congelado, como impeditivo ao desenvolvimento da cidade. Entre as décadas de 1960 e 1970, ainda não se sabia muito bem como reger as intervenções nessas áreas da cidade e elas foram conduzidas conforme algumas prerrogativas modernistas. De fato, em 1962, a legislação francesa aprovou a lei Malraux, determinando áreas a serem protegidas na cidade. Tratava-se de resguardar, de tornar intocáveis, de manter no estado que se encontravam os bairros e centros urbanos mais antigos. Como os Centros Históricos, em geral, coincidem com as áreas onde há grande número de edifícios tombados ou protegidos, passaram a ser tratados, inicialmente, através de posturas semelhantes, tal como entendido pelos “técnicos” do desenvolvimento urbano ou pelos modernistas. Posteriormente, um novo olhar sobre os espaços a serem melhorados (ou preservados), originou ao longo das décadas do século XX,

²¹ “O discurso sobre a cidade ganhou, nessas circunstâncias, um novo componente na figura das chamadas ‘novas centralidades’: ou seja, enquanto se conjugavam os processos de dispersão das atividades metropolitanas e a aglutinação de atividades de comando vinculadas aos setores de serviços especializados e de finanças, se reforçou o papel estratégico dos centros urbanos” (BORJA, 1990 e 1995; in TOURINHO, 2004: 6).

²² Nota-se, como também alertou Marly Rodrigues em entrevista à autora, em 15/06/2007, de que as **cidades históricas** e os **centros históricos** urbanos começaram a ser pensados já no início do século XX. Em 1964, quando da elaboração da Carta de Veneza, eles ganharam nova dimensão, pois era um período do pós-guerra onde se criticavam os processos de **Renovação Urbana** então vigentes. Ainda assim, do início do século XX até aproximadamente 1970, as atuações de preservação foram restringidas aos edifícios isolados.

tanto no contexto brasileiro como no contexto internacional, novas propostas de intervenção como as Revitalizações, seguidas pelas Requalificações e Reabilitações²³, todas, de um modo geral, envolvendo questões de preservação urbana, ainda que limitadas.

Depois do exemplo francês, outras cidades (inclusive São Paulo) passaram a utilizar instrumentos do planejamento urbano para conduzir questões de preservação. Foram os instrumentos do urbanismo (ou a legislação urbanística) que, *a priori*, possibilitaram a “conservação” dos edifícios históricos. Por outro lado, a noção de valorização implícita nesses instrumentos ficou articulada, mais uma vez, à idéia de limite, de proibição, de vínculo ao passado, rivalizando com a noção de desenvolvimento e modernização urbana. Em certo sentido, contrapunham-se os aspectos estéticos, artísticos, simbólicos, culturais aos aspectos políticos, econômicos e sociais da questão urbanística:

O antigo não é apenas um dado inalienável, um limite objetivo aos desenvolvimentos modernos: se lhe foi atribuído e se continua a atribuir-lhe um valor é porque ele exerce ainda uma função. Mesmo não sendo mais a original [...]. Se a conservação do antigo é posta em discussão [...] comprometida pelos fatos, isso ocorre porque o valor histórico e estético, reconhecido por uma parte da sociedade, é inexistente para uma outra parte (ARGAN, 2004: 104).

ARGAN (2005), no ensaio “*Cidade Ideal e Cidade Real*” publicado no livro “*História da Arte como História da Cidade*”, no qual Bruno Contardi reúne uma série de textos de Giulio Carlo Argan, explica parte desta questão. Este historiador procura relacionar o espaço construído da cidade às artes. É claro que para Giulio Carlo Argan nem todo objeto que constitui a cidade é uma obra de arte, entretanto a cidade é reconhecida por suas obras de arte, seus marcos urbanos e seus monumentos. “*O Centro Histórico de uma cidade não pode se tornar um museu. Mas pode continuar sendo, como é no mais das vezes, uma obra de arte*” (ARGAN, 2004: 105). O que o autor investiga é a identidade que existe entre a arte e a cidade, uma vez que a história da arte pode ser entendida como a história de alguns objetos e, portanto, da cidade. Acredita que, se até o *Renascimento*, a *qualidade* das cidades se relacionava à sua *quantidade* (desenvolvimento), a partir daí e, sobretudo mais recentemente, essas duas qualidades se tornaram desproporcionais, motivando a impressão de existir partes históricas e partes não históricas na cidade. Conforme explica o autor:

A ruptura de continuidade ou a impossibilidade de desenvolvimento gera a artificiosa concentração da historicidade intrínseca da cidade no núcleo antigo, dando-se, assim, por aceito que este é, por definição, histórico, do mesmo modo que o moderno [...], em sua realidade e atualidade, seria por definição não-histórico ou mesmo anti-histórico (ARGAN; 2005: 74).

Nesse sentido, ARGAN explica que o conceito de **Centro Histórico** foi criado na segunda metade do século XX, para diferenciá-lo, por suas características do restante da cidade: “a

²³ Trataremos especificamente destes termos no Capítulo 2.

exigência de defender coisas que conservavam na cidade moderna um valor e um significado, ainda que trasladados, levou a distinção entre os chamados 'centros históricos' protegidos por vínculos e as periferias, que cresceram sem plano" (ARGAN, 2005: 78). Por isso, ressalta que este termo passou a ser uma definição utilizada como ferramenta de trabalho, pois se refere, no caso específico dos centros, a uma área da cidade com características especiais que precisam ser conservadas. O conceito de Centro Histórico foi empregado para evitar que as zonas antigas das cidades fossem destruídas pelos organismos administrativos e pelas novas funções dessas cidades.

Este arquiteto, no entanto, atento à problemática urbana em geral, percebe que o tratamento do Centro Histórico, muitas vezes depende de soluções urbanísticas em outras áreas da cidade, apontando a importância de trabalhos multidisciplinares, desde diagnósticos e levantamentos, até a definição de planos e projetos urbanísticos.

Além de Giulio Carlo Argan, Bernard Lepetit (2001) em *"Por uma nova história urbana"* também trata dessas questões. Seu trabalho é marcado por um processo histórico em constante revisão, pois o autor considera que a partir de questões do tempo presente a pesquisa histórica adquire elementos para "reconstituir" características do passado. Seu trabalho é marcado pela associação da História a outras ciências sociais, fato que evidencia seu modo de ver a cidade como um ponto de convergência pluridisciplinar, um objeto complexo que requer o empenho de diversas ciências humanas. A cidade, o espaço e o tempo são conceitos fundamentais analisados na obra deste autor, no qual a cidade e o espaço são constantemente confrontados à trajetória temporal, elemento fundamental para a organização do *território*, para as aglomerações e para a consolidação da população neste determinado *território*. Para estudar a cidade, LEPETIT (2001) considera fundamental a análise que envolve a estruturação das redes urbanas e suas respectivas construções, interpretações e representações espaciais, consequência das relações entre os homens e, portanto, de passados diversos que se encontram para formar novos sistemas. Ou seja, este historiador procura relacionar os grupos sociais à configuração "material" (física) das cidades, alertando sobre os limites das relações imediatas entre espaço e sociedade, território e comunidade, nos processos de reutilização das formas urbanas do passado.

O que Bernard Lepetit procura demonstrar é que existem diversas *"realidades sobrepostas umas às outras"* (LEPETIT, 2001: 140) e que a cidade nunca é absolutamente sincrônica, ou seja, o tecido urbano, o comportamento dos cidadãos, as políticas de planificação urbanística, econômica e social desenvolvem-se segundo cronologias diferentes, mas, também, ao mesmo tempo. A cidade está inteira no presente, ou melhor, ela está inteiramente *"presentificada"* (LEPETIT, 2001: 145) pelos seus atores sociais e estes se apóiam sobre toda a sua carga temporal. Para o autor, as diferentes situações e desenvolvimentos urbanos ocorrem por processos espaço-temporais diversos, fato que favorece a organização do território a partir de configurações precedentes. Portanto, é inevitável para as cidades a reutilização de edifícios do passado ou a sua "presentificação" como atualização das formas mais antigas. Partindo dessas premissas, a cidade atual não é constituída, para Bernard Lepetit, sobre a cidade do século XIX, e esta por sua vez não

se sobrepõe às cidades clássica e medieval. Para o historiador elementos de diferentes épocas se acumulam no processo de estruturação das cidades, ou então, encontram-se próximos uns dos outros, num processo que os mantém coesos.

Nesse sentido, tanto LEPETIT (2001) quanto ARGAN (2005) concordam com LE GOFF (2003): a “matéria” se estratifica no tempo, fazendo parte de vários tempos (históricos). A sociedade, as comunidades é que irão dotar a esses objetos determinados valores. A população, em seus contextos sociais e culturais distintos, é que irá se apropriar do Patrimônio de uma ou de outra maneira, a partir do sentido de valor. Em outras palavras, falar em Patrimônio Cultural é falar em valores e os mesmos são sempre atribuídos e, por isso mesmo, compreendem um fenômeno histórico e social (MENESES, 1992: 189). Tais questões nos levam a incluir o **Centro Histórico** como parte fundamental do processo de formação e consolidação de identidades culturais, nacionais, locais, sociais, enfim, como artefato intrínseco do processo de construção e reconstrução cultural.

Tanto no contexto europeu, quanto no latino-americano, a partir da década de 1970, um número considerável de cidades passou a se preocupar com suas áreas centrais, introduzindo a questão da preservação do patrimônio histórico arquitetônico atrelado a políticas (sociais, econômicas, urbanas, etc.) mais abrangentes. Ao longo desse período diversos encontros - nacionais e internacionais - de patrimônio contribuíram para debater essas questões, procurando *integrar* os conjuntos históricos à vida contemporânea e coletiva. Em 1976, por exemplo, a conferência de Nairóbi determinou uma *Recomendação* relativa à proteção dos conjuntos históricos e tradicionais relacionando-os à vida contemporânea. Esse encontro, além de outros aspectos, tratou das intervenções em áreas de valor histórico, dimensionando, ainda que de maneira sucinta, termos e estratégias de intervenção como as Revitalizações e Reabilitações. Essa conferência considerou os conjuntos históricos como elementos vivos do passado, presentes no cotidiano do homem: são testemunhos da riqueza cultural da humanidade e por isso se constituem como elementos fundamentais no planejamento das áreas urbanas e no ordenamento do espaço. Sua preservação implica na responsabilidade de cada cidadão e, diante do quadro de deterioração, os estados devem agir a partir de uma política de proteção e “revitalização” dos conjuntos históricos e de sua **ambiência**. É preciso, nesse sentido, trabalhar na formulação de um planejamento e de legislação eficientes.

Foi também nesse período que se ampliou o número de órgãos oficiais²⁴ responsáveis pela tutela dos bens culturais, atuando num momento em que o Patrimônio também passava a ser avaliado à luz de interesses imobiliários e turísticos:

²⁴ No Brasil e, em São Paulo, além do IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional -, surgiu o CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo - e posteriormente o CONPRESP – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural Ambiental da Cidade de São Paulo.

A cidade histórica, assim como o monumento individual, é transformada em produto de consumo cultural – reutilização ambígua, no melhor dos casos lúdica, e que dissimula sua natureza museal -, ora pode ser destinada a fins econômicos que se beneficiam simbolicamente de seu status histórico e patrimonial, mas que a ela não se subordinam (CHOAY, 2001: 224).

Nesse contexto surgiram diversas propostas de intervenção em centros urbanos, embora muitas tenham sido prejudiciais para o Patrimônio Histórico e para as comunidades. Em muitos casos, a massificação cultural contribuiu com a elaboração de projetos desarticulados de seus contextos e significados históricos e sociais como, por exemplo, no caso do Pelourinho, em Salvador, já citado por diversos pesquisadores como ZANCHETTI (2002) e COSTA (2003); ou o bairro do Recife antigo, analisado por LEITE (2001). Não obstante, esses casos resultam nos chamados processos de *gentrificação*, ocasionando a saída de moradores menos favorecidos de seus espaços de cotidiano (habitação, lazer e trabalho).

Numa realidade mais recente, a partir dos anos de 1970, marcada pelo capitalismo avançado, passou a predominar o crescimento dos centros financeiros. Partindo desse panorama, FRUGOLI JR. (2006), com base nas idéias desenvolvidas por HARVEY (2006), aponta que uma forma de retomada econômica de muitas metrópoles *“tem passado pela promoção [...] de suas áreas centrais, um modo de atrair capital e pessoas (sobretudo de classes médias), tornando-as convidativas do ponto de vista turístico e comercial, por meio da ressignificação dos espaços urbanos”* (FRUGOLI JR., 2006: 22)²⁵.

Entre o final da década de 1980 e início de 1990, em síntese, o Centro Histórico entrou, definitivamente no universo dos planos, programas, projetos e demais ações relacionadas ao Planejamento Urbano, contemplando entre outros objetivos a melhoria, a identificação, proteção e promoção das áreas de valor histórico, arquitetônico e cultural.

Além do mais, a partir das últimas quatro décadas, não foi apenas o **Centro Histórico** que se consolidou como bem cultural, mas também uma variedade de objetos, incluindo bens móveis e imóveis, materiais e imateriais. Ao mesmo tempo, associado aos demais, vai ganhando espaço as categorias de “Paisagem Natural” e “Paisagem Cultural”, ambas contempladas por encontros nacionais e internacionais relativos à proteção de **bens culturais**. No caso da **Paisagem Cultural** - relacionada também ao termo **Patrimônio Ambiental Urbano**, que será explorado a seguir -, *“o grande avanço foi passar de bens isolados ou simplesmente justapostos para uma integração espacial mais consistente”* (MENESES, 2002: 29-64), que no caso das cidades, procura envolver a interação entre qualidades naturais, urbanas e o homem, associando o desenvolvimento urbano à preservação dos diferentes estratos culturais. O Patrimônio Ambiental

²⁵ Evidentemente, existiram iniciativas que caminharam em sentido oposto. Na contramão dessas propostas, em Bolonha, na Itália, as intervenções associaram e articularam questões sociais à conservação do Patrimônio: *“a conservação dos antigos conjuntos arquitetônicos está ligada à conservação integral de seu conteúdo social; sua evolução está ligada à possível evolução histórica da antiga função. A substituição do velho conteúdo por um novo, por seu turno, conduziria rapidamente à transformação radical e à ruína das formas antigas”* (ARGAN, 2004: 105).

Urbano, num contexto geral (e internacional), caminha de mãos dadas ao modo mais abrangente e “inclusivo” de se reconhecer o **Patrimônio Cultural**. É, contudo, nesse sentido, que se coloca parte dos desafios da preservação dos Centros Históricos, já que estes estão em constante transformação, estabelecendo relações dinâmicas com a cidade e com a sociedade e enfrentando questões complexas como o capitalismo, a economia de mercado, a especulação imobiliária, a massificação cultural (ou indústria cultural), o turismo desenfreado e outros.

1.3. O contexto brasileiro e a participação de São Paulo: a atualidade do conceito Patrimônio Ambiental Urbano.

Idéias preservacionistas, teóricas e práticas, começaram a reverberar no Brasil nos primeiros anos do século XX a partir do trabalho de alguns intelectuais²⁶, atentos às iniciativas difundidas nos países europeus, sobretudo França e Itália. Mas foi em 1937, com a criação do *Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* - SPHAN - que, pela primeira vez, no Brasil, se explicitou o tema do Patrimônio, associando-o ao fortalecimento dos aspectos nacionais.

A criação do SPHAN coincidiu com um período da vida política e cultural do Brasil marcado por um forte ideário nacionalista, em parte construído pelo Movimento Moderno, a partir de 1920, e pela instauração do Estado Novo, ao longo da década de 1930. A partir desse contexto político e cultural foram delineados os princípios conceituais de atuação do SPHAN, e a elaboração do Decreto-Lei nº. 25 deu vida aos critérios gerais que embasaram a atuação deste órgão.

Especialmente em relação à arquitetura, a formação de um ideário nacionalista, no Brasil, encontrou referências nas idéias de Ricardo Severo, em São Paulo, e de José Mariano Filho, no Rio de Janeiro, intelectuais que no início do século XX se posicionaram contra o *Ecletismo*, linguagem estética que refletia a prosperidade econômica burguesa das grandes capitais brasileiras, cuja arquitetura estava contaminada por influências européias. Estes intelectuais buscavam o desenvolvimento de uma arquitetura que refletisse a “independência cultural” do país e, por isso, depositaram no *Neocolonial* a possibilidade de reviver a “verdadeira” arquitetura nacional. Assim, negaram as características construtivas de padrão europeu (ecletismo) que assinalavam a modernização da sociedade brasileira ao longo da Primeira República. Suas idéias, nesse sentido, possuíam afinidades com a proposta de defesa do patrimônio histórico e artístico nacional, que perpassou discretamente o panorama cultural da década de 1920 uma vez que os modernistas assumiram uma postura *antiburguesa*, marcada pelos trabalhos antropofágicos e pela valorização do primitivo, através do resgate da cultura popular local ou regional (FONSECA, 2005: 83).

²⁶ Segundo PINHEIRO (2004: 83) existiam, no início do século XX, alguns anteprojetos de lei de autores como Alberto Childe, Luiz Cedro, Augusto de Lima, Jair Lins e Wanderley Pinho. Entre as contribuições proporcionadas por estes intelectuais, influenciados pela legislação de países europeus, sobretudo a França, destacam-se algumas discussões relativas ao direito de propriedade, discussões sobre a noção de Patrimônio Histórico e seu valor coletivo, discussões sobre medidas para bloquear a saída de obras tradicionais brasileiras do país, medidas para impedir demolições e descaracterizações, entre outras ações.

Apesar do Movimento Moderno no Brasil, em seu início, e especialmente em relação à *Semana de Arte Moderna de 1922*, não estar diretamente relacionado ao tema da arquitetura, alguns modernistas passaram a atuar mais diretamente nas atividades políticas do país, vinculados, sobretudo, aos *Departamentos de Cultura* que, em São Paulo, por exemplo, contou com participação primorosa de Mário de Andrade. Dentro dos *Departamentos* ou *Secretarias de Cultura*, estes intelectuais passaram a desenvolver anteprojetos de lei que visavam a proteção das obras de arte e das manifestações culturais do país. Amparados pelo governo de Getúlio Vargas - concentrado na consolidação do Estado nacional -, associaram o tema da preservação do patrimônio histórico e artístico ao projeto de desenvolvimento da nação brasileira, e a arquitetura se configurou como elemento fundamental do processo de construção da identidade nacional.

Em 1933, quando foi promulgado o Decreto Federal 22.928, declarando a cidade de Ouro Preto como **monumento nacional**, os serviços de proteção aos **monumentos** começaram a se formalizar (BRASIL, 1980: 16). Nessa época, a Constituição Federal foi revisada e passou a incorporar a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, abrindo caminho, enfim, para a elaboração do Decreto-Lei nº. 25, de 1937, que institucionalizou o SPHAN²⁷.

Com a Revolução de 1930, e com Getúlio Vargas na Presidência da República, a estrutura administrativa do Estado foi reformulada e, aos poucos, direcionada para a criação de uma efetiva unidade nacional. À convite do Estado, os intelectuais modernistas participaram da construção desse ideário, integrando o recém-criado *Ministério da Educação e Saúde Pública*, onde, em 1934, Gustavo Capanema foi nomeado Ministro, convidando em seguida Mário de Andrade - naquele momento envolvido com a implantação do *Departamento de Cultura* da gestão de Fábio Prado na *Prefeitura Municipal de São Paulo* - para desenvolver um projeto de Lei relacionado à proteção das artes no Brasil, proposta que resultou na criação do SPHAN²⁸.

Nesse contexto, o Estado Novo priorizou a proposta de manutenção da coesão social e de interesses nacionais, favorecendo uma intervenção oficial no campo da cultura, articulada, principalmente, a projetos de âmbitos educacionais. O projeto de Educação, por sua vez, foi associado à valorização da cultura nacional, implicando na organização do ensino da *História do Brasil*, que foi "contada" e caracterizada a partir de ações heróicas, vinculada à criação dos símbolos nacionais²⁹. Para tanto, os **Monumentos Históricos** edificados tornaram-se fundamentais na construção da identidade da nação.

²⁷ Posteriormente, com a consolidação do SPHAN, a cidade de Ouro Preto, que já era declarada como Patrimônio Nacional, foi tombada.

²⁸ Em continuidade à proposta de Mario de Andrade, Rodrigo Melo Franco de Andrade elaborou o Decreto-Lei nº. 25 que, em 1937, instituiu definitivamente o SPHAN, estruturado em duas divisões técnicas: a Divisão de Estudos e Tombamentos - DET - (que contou com grande contribuição de Lúcio Costa); e a Divisão de Conservação e Restauração - DCR.

²⁹ Marly Rodrigues (RODRIGUES, 2000: 20) explica que a História criada pelo *Instituto Histórico e Geográfico Brasileiro - IHGB*- instalado desde a segunda metade do século XIX, refletia idéias patrióticas inspiradas no *romantismo*, trazendo o significado de retorno às origens e de culto à pátria e aos heróis. A História foi utilizada como ferramenta de "retorno" ao passado, contribuindo para a construção de uma pátria fundamentada em seus heróis nacionais.

A partir de então, o SPHAN tornou-se o primeiro órgão oficial de proteção ao Patrimônio no Brasil, elaborando diretrizes e textos legislativos. Os intelectuais modernistas presentes nesta *repartição* se debruçaram sobre a realidade brasileira, buscando a compreensão e a valorização dos elementos característicos da identidade cultural do país. Nesse sentido, e com relação à arquitetura, passaram a negar, assim como Ricardo Severo e José Mariano Filho, o *Eclétismo*, atribuindo aos artefatos coloniais a verdadeira manifestação dos elementos construtivos do país. O que estava em jogo, portanto, era a construção da **memória** da nação que se manifestou através da arte, da história e da educação, baseada no passado de sua elite política e intelectual.

Não é de hoje que se identifica, principalmente em relação aos primeiros anos de trabalho desse órgão, que sua proposta estava apoiada também, em alguns aspectos, na *Carta de Atenas de 1933*, elaborada na segunda fase do CIAM dominada pela personalidade de Le Corbusier. O IV Congresso, especificamente, discutiu a “cidade funcional” à luz de cinco categorias: moradia, trabalho, circulação, lazer e, por fim, tecendo algumas considerações sobre a preservação de edifícios históricos. Sob o escudo da “moderna cidade funcional”, o tema do patrimônio foi incluído apenas em parte, e pouco militou, de fato, pela defesa ou valorização da **memória**. Em relação aos aspectos estéticos, por exemplo, poucos elementos da arquitetura, naquele período, foram considerados merecedores de representar nosso passado. Apenas alguns testemunhos deveriam ser preservados, “*a princípio por seu valor histórico ou sentimental, depois porque alguns [traziam] uma virtude plástica na qual incorporou o mais alto grau de intensidade do gênio humano*” (CURY, 2004: 52) que, em geral, eram aqueles considerados **excepcionais**.

Nesse contexto, o Decreto-Lei nº. 25 aponta o Patrimônio como o conjunto de bens “*móveis e imóveis, quer vinculados a fatos memoráveis da História do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico, etnográfico ou artístico [...]; documentos naturais, bem como sítios e paisagens de feição notável, desde que inscritos em um dos Livros do Tombo*” (Decreto Lei 25; grifo nosso).

Diversos intelectuais, entre eles, Vera Milet (1988), Ulpiano Toledo Bezerra de Meneses (1992; 1996 e 2006), Silvio Mendes Zancheti (2002) e Eduardo Yazigi (2006), bem como aqueles já apontados no item 1.1 deste capítulo afirmam que abordar o tema do Patrimônio implica refletir sobre **valores**. Estes são atribuídos pelos grupos sociais, sejam através de conceitos, práticas, repertórios ou técnicas, e, por isso mesmo, são historicamente delimitados. Cabe afirmar mais uma vez que, os valores são, portanto, definidos por complexos fenômenos sociais e podem se constituir em valores cognitivos, afetivos, formais, pragmáticos, simbólicos, técnicos, entre outros, modificando-se ao longo do tempo e de região para região (MENESES, 1992: 193). No caso do SPHAN, o conceito de valor explicitado no Decreto-Lei nº. 25 estava imbricado ao conceito de **excepcional** - tal como apontava a *Carta de Atenas*, de 1933 -, aos grandes feitos históricos, ou mesmo aos aspectos formais, segundo critérios dos modernistas brasileiros. Diante dessa herança, o Patrimônio para os técnicos do *Serviço Nacional de Patrimônio Histórico* passou a ser apreciado no âmbito do conceito de **Monumento Histórico** e seu valor foi aplicado tanto para a

materialização do passado quanto para fortalecer aspectos de potencialidade moral e pedagógica, buscando, fundamentalmente no **colonial**, a expressão e o esclarecimento para tais conceitos. A proposta dos modernistas brasileiros vinha, em parte, sendo escrita na contramão das vanguardas mais radicais do *Movimento Moderno*, que negavam qualquer vínculo com o passado. Em nosso caso, os modernistas compreenderam que o rompimento radical com o passado só seria possível a partir do entendimento deste mesmo passado, a partir do reconhecimento de uma tradição nacional própria. Tal como destacou FONSECA (2005), *“o projeto nacionalista dos modernistas [brasileiros] foi o resultado de uma reflexão crítica do modernismo sobre si mesmo e de sua inserção enquanto movimento artístico”* (FONSECA, 2005: 90).

Entendendo as aspirações do Movimento Moderno, Maria Cecília Londres Fonseca explicou que alguns intelectuais modernistas, ao se envolverem com a formação do SPHAN, a partir de 1936, *“elaboraram, a partir de suas concepções sobre arte, história, tradição e nação, essa idéia na forma de conceito de patrimônio que se tornou hegemônico no Brasil”* (FONSECA, 2005: 81). E, nesse sentido, tal como já havia afirmado Rodrigo Melo Franco de Andrade, *“negar a arquitetura do ecletismo decorreu de uma posição ideológica consciente, que se opunha à degeneração dos valores da nacionalidade”* (ANDRADE, 1993: 116). Assim, a construção da imagem de um Brasil “independente culturalmente” se deu com a valorização do patrimônio arquitetônico das cidades mineiras, verdadeiros conjuntos de arquitetura e artes coloniais. A partir de então, *“o que foi selecionado como patrimônio nacional [pelo SPHAN] estabeleceu um padrão para o patrimônio em geral”* (MOTTA, 2002: 126), que se estendeu por pelo menos três décadas.

Desse modo, os bens merecedores de proteção pelo SPHAN, nessa primeira fase de atuação do órgão, constituíram-se de bens de valores excepcionais ou monumentais vinculados, principalmente, à arquitetura religiosa dos séculos XVI, XVII e XVIII (MILET, 1988: 180). Dentre as cidades contempladas, a grande maioria se caracterizava por serem centros mercantis e sediar edifícios administrativos e religiosos que foram tombados isoladamente, situação que começou a se inverter somente a partir de 1960, *“quando já se delineia a tendência ao tombamento dos conjuntos urbanos, que se consolida a partir da década de 1970”* (MILET, 1988: 183).

Assim, o *colonial* foi eleito como manifestação exemplar da cultura brasileira e foi extremamente valorizado em detrimento de outras manifestações artísticas, fato que ocasionou, como já comentado, a negação da arquitetura *ecletica* e, como consequência, a exclusão, durante um longo período, de cidades como São Paulo - já extensamente reconstruídas conforme o gosto e o padrão europeu - das iniciativas de proteção ao Patrimônio.

Diante desse panorama, o que importa ressaltar é que o SPHAN trabalhou, sobretudo em suas primeiras décadas de atuação, com os valores referenciais de **monumento** e **monumento histórico**, elegendo **exemplares excepcionais** como bens de representação do patrimônio nacional, baseados, de certo modo, na *Carta de Atenas* de 1933. Nesse sentido, se preservava, à exceção da cidade de Ouro Preto, apenas **exemplares isolados**, monumentos “dignos” de

representação nacional. A ampliação conceitual, como iniciativa do próprio órgão, apenas começou a se evidenciar a partir da segunda metade da década de 1960, ou ainda, após a publicação da *Carta de Veneza*, em 1964.

Fica evidente, portanto, que parte dos ideais modernistas formataram o conteúdo cultural e ideológico do SPHAN, especialmente nesta fase, denominada de *fase heróica*. Durante o Estado Novo, estes intelectuais exerceram papel fundamental na construção da nação. Atuaram como mediadores entre o Estado e a sociedade, entre a cultura e o povo. Ao longo dos seus primeiros trinta anos de existência, este órgão promoveu a conservação de bens culturais isolados, os quais foram estudados, documentados, consolidados e divulgados. A defesa desses bens foi bastante beneficiada nessa fase, posto que para impedir saques ou a comercialização indevida, tais coleções (obras de arte, escultura, artesanato, etc.) foram inventariadas, estudadas e receberam especial cuidado³⁰.

Enfim, os primeiros anos de atuação do SPHAN foram marcados pela luta constante em prol de garantir as condições tanto políticas quanto sociais para a atuação do órgão na sociedade brasileira, criando-se as condições para a institucionalização da **memória nacional**, tal como apontado. As viagens organizadas para a identificação e reconhecimento desses bens foram fundamentais para a nossa arquitetura, contribuindo para produzir uma história celebrativa do colonial e da nação. Todavia, a valorização artística do *eclétismo* - representação cultural e social predominante na cidade de São Paulo, presente sobretudo em seu Centro Histórico - foi, assim, dificilmente aceita pelo SPHAN, tanto do ponto de vista ideológico, já que era representante de uma arquitetura européia, quanto esteticamente, não sendo o edifício eclético considerado "boa arquitetura". Assim, a cidade de São Paulo durante essa primeira fase de atuação do órgão foi pouco valorizada e pouco estudada³¹.

Apesar disso, Mário de Andrade procurou incluir a participação paulista no projeto da nação, fazendo da figura do bandeirante o mais digno representante não apenas da história paulista como de todo o país. Vinculado ao projeto de educação e valorização da cultura brasileira, Mário de Andrade defendeu o resgate de certas tradições locais, tanto a partir de uma vertente popular quanto de uma erudita.

Nesse sentido, é interessante notar que em São Paulo, nessa conjuntura, evidenciou-se uma contradição tanto no âmbito das classes dominantes (relacionadas à burguesia cafeeira - cujo poder era exercido na esfera econômico-financeira), como no âmbito da burguesia artístico-intelectual, ou melhor, entre aqueles que tinham "poder" para incutir novas idéias à sociedade. Ao

³⁰ Essas coleções passaram a constituir o acervo de museus e casas históricas, instaladas pelo SPHAN em prédios representativos (Brasil, 1980: 30).

³¹ Segundo pesquisas realizadas por MILET (1988) acerca dos processos de tombamento desse órgão, nota-se que até a década de 1980, no Estado de São Paulo, haviam sido tombados apenas 47 imóveis. Já nos estados de Minas Gerais e Rio de Janeiro, por exemplo, o SPHAN possuía uma lista com 176 e 167 imóveis tombados, respectivamente. No caso da cidade de São Paulo (em seu Centro Histórico), até a metade da década de 1990, apenas o Mosteiro da Luz (atual Museu de Arte Sacra de São Paulo) havia sido contemplado com o tombamento federal.

mesmo tempo em que a burguesia econômica construía a cidade “moderna” - a partir do final do século XIX, evidenciando o desejo de apagar a cidade colonial para dar lugar à cidade caracterizada por uma estética européia, um movimento de intelectuais caminhava em sentido oposto, buscando nos vestígios coloniais as oportunidades de desenvolvimento e fortalecimento cultural do país.

Conforme refletiu Yves Bruand:

Não se deve pensar que esse nacionalismo brasileiro - que marcou profundamente a arquitetura moderna e contribuiu decisivamente para seu êxito e expansão - tenha sido um fenômeno de geração espontânea. Ela existia em estado latente desde a Primeira Guerra Mundial e, [...] já havia em várias oportunidades se manifestado, como uma reação contra os pastiches de estilos históricos europeus em moda no começo do século. Só que, em vez de olhar para o futuro, voltara-se para o passado, objetivando a criação de um estilo neocolonial, destinado a revalorizar as tradições históricas locais. [...] encontrava-se aí as duas tendências, ambas nacionais, entre as quais oscila o Brasil do século XX: **a vontade de progredir, de romper com o passado; e um apego ao mesmo tempo sentimental e racional a esse passado** (BRUAND, 2005: 25, grifo nosso).

Não obstante, a partir do final da década de 1960, iniciou-se uma nova fase de orientação política e cultural do país. Tal evolução foi marcada por diversos acontecimentos que contribuíram, inclusive, para a ampliação da noção de **Patrimônio**.

Em linhas gerais, a transição entre as décadas de 1960 e 1970 foi assinalada pela alteração do modelo de desenvolvimento econômico brasileiro, ocasionando a intensificação da industrialização e o crescente processo de urbanização e expansão das cidades. Tais transformações geraram impactos na sociedade. Ao Patrimônio, nesse sentido, foi atribuindo um juízo de valor mais econômico, em paralelo ao alargamento do próprio conceito de **Patrimônio**³². Nesse contexto, somaram-se novos interesses relacionados à economia internacionalizada que, por certo, também se refletiram nos aspectos relacionados aos bens culturais, sobretudo no âmbito da preservação. Tais aspectos coincidiram com a crise do Estado e com o avanço altamente acelerado da urbanização, alterando e influenciando as iniciativas protecionistas que passaram a inserir o **Patrimônio Cultural** no circuito da mercadoria.

Grosso modo, foi também nesse período que se ampliaram as manifestações populares, culminando, pouco a pouco, com o surgimento de novas ideologias, contribuindo para revelar e ampliar os debates sobre as diferenças culturais e sociais do país que, por sua vez, acarretaram em concordâncias e discordâncias acerca do processo de construção da identidade nacional que, até então, estava apoiada numa “via de mão única”, na burguesia e na história dos grandes feitos nacionais. O atual debate procurava dar novos rumos ao processo de “construção” cultural do país,

³² A partir desse novo panorama, o SPHAN passou por um período de transição (1967-1979) quando, Aloísio Magalhães, a partir de 1979, passou a promover uma nova gestão. A noção de Patrimônio se alargava, bem como os bens merecedores de proteção. Em geral, o termo Patrimônio Cultural foi, pouco a pouco, substituindo os termos Monumento Histórico e Patrimônio Histórico.

levando em consideração diversos segmentos da sociedade e suas distintas “manifestações” de memória.

Em termos legislativos, o Decreto nº. 66.967 de 1970 transformou o *Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* em **Instituto** (IPHAN - *Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*) e a Portaria nº. 230 de 1976 aprovou o *Regimento Interno* do órgão, criando *Diretorias Regionais*, na qual a cidade de São Paulo foi incluída (Brasil, 1980: 32)³³.

Ainda a partir da década de 1960, entrou em cena a valorização do **turismo**, que também contribuiu, tal como os outros aspectos mencionados, para associar o Patrimônio às atividades de caráter mais econômico. Nessa ocasião, a intervenção do Estado tornou-se mais incisiva em relação ao desenvolvimento cultural nas diversas regiões do país, promovendo a valorização econômica do patrimônio histórico e arquitetônico, especialmente através do turismo. Em 1967, por exemplo, o Brasil participou do encontro promovido pelo *Departamento de Assuntos Culturais da Organização dos Estados Americanos* (OEA), realizado em Quito, que formulou um documento (*Normas de Quito*) reforçando tais idéias, provendo medidas que pudessem conciliar preservação do patrimônio com progresso urbano, em geral, através da implantação do **turismo cultural**.

Para as *Normas de Quito*, o conceito de **Monumento Histórico** segue a linha conceitual já estabelecida pela *Carta de Veneza* (1964), relacionando Patrimônio ao “ambiente”, ou seja, aos contextos urbanos, rurais ou naturais. Para a *Carta de Veneza*, “a noção de monumento histórico compreende a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular [...] ou de um acontecimento histórico” (CURY, 2004: 92). As *Normas de Quito* evoluíram o conceito sugerindo que “a idéia de espaço é inseparável do conceito de monumento e, portanto, a tutela do Estado pode e deve estender-se ao contexto urbano, ao ambiente natural que o emoldura e aos bens culturais que encerra” (CURY, 2004: 106).

As *Normas de Quito* ainda procuram discorrer sobre medidas de preservação do Patrimônio Cultural, aceitando que esses bens “representam um valor econômico e são suscetíveis de constituir-se em instrumentos de progresso” (CURY, 2004: 105), ou seja, o Patrimônio Cultural dos Estados Americanos, na ocasião da redação dessas *Normas*, reclamava por um processo de “valorização” em função do desenvolvimento social, reconhecendo a necessidade de considerar a questão econômica. As *Normas* também apontam o papel do Estado na promoção da função social relacionada aos monumentos nacionais, a partir da compatibilização da propriedade privada aos interesses coletivos. Ou seja, enfatizam o papel do Estado em adotar medidas que conciliem usos privados com interesses coletivos, de forma que os benefícios da “exploração” do patrimônio não se restrinjam a uma minoria da população. Além disso, o desenvolvimento urbano acelerado das

³³ Em uma de suas primeiras viagens pelo território brasileiro, ainda em 1939, Rodrigo Melo Franco de Andrade explicou que o trabalho do SPHAN estava subdividido por regiões (GONÇALVES, 2007: 43-44) e que, em função da extensão do território, algumas áreas eram priorizadas em detrimento de outras. Em São Paulo, conforme já apontamos, a liderança coube a Mario de Andrade que, embora envolvido com as questões paulistas, tornou-se figura importante para a atuação do SPHAN em todo o país. Especificamente na capital paulista atuou entre 1941 e 1945 juntamente com os arquitetos Luis Saia e Nuto Sant’Ana, debruçando-se sobre inventários e providenciando levantamentos detalhados sobre os bens culturais (GONÇALVES, 2007: 51-53). Atualmente, cabe ressaltar, o IPHAN atua com 21 superintendências regionais.

idades da América do Sul ocasionava o investimento em grande quantidade de obras de infraestrutura que, por sua vez, sem um *Plano* ou *Programa* mais específico, provocavam a destruição dos testemunhos históricos. Nesse caso, o Turismo Cultural foi encarado como uma medida de preservação - desde que integrado ao planejamento econômico, cultural e social -, na medida em que as atividades turísticas possibilitariam a preservação de testemunhos do passado e de diferentes significados culturais, a serem compartilhados e fortalecidos entre os povos.

Especificamente em relação ao turismo essas normas consideram:

A afluência turística determinada pela revalorização de um monumento pode assegurar a rápida recuperação do capital investido nesse fim; e, a atividade turística que se origina da adequada apresentação de um monumento e que, abandonada, determinaria sua extinção, traz consigo uma profunda transformação econômica da região em que esse monumento se acha inserido (CURY, 2004: 114).

Além desta, a Carta sobre **Turismo Cultural** de 1976, elaborada no âmbito da UNESCO, trata do mesmo tema e retoma parte dessas idéias:

O turismo cultural é aquele que tem por finalidade principal, entre outros objetivos, o conhecimento dos sítios e dos monumentos. Exerce sobre estes sítios e monumentos um efeito positivo considerável, na medida em que, pelos fins que pretende atingir, contribui para sua manutenção e proteção. Com efeito, esta forma de turismo justifica os esforços que a manutenção e a proteção exigem da comunidade, face aos benefícios sócio-culturais e econômicos que propicia para o conjunto das populações locais (LOPES & CORREIA, 2007: 172) ³⁴.

No início da década de 1970 as políticas culturais também foram reforçadas pela *Convenção relativa à proteção do patrimônio mundial cultural e natural*, adotada pela *Assembléia Geral da Unesco*. O texto resultante deste encontro, segundo CHOAY (2001: 207-208), baseava o conceito de **patrimônio cultural universal** no de **monumento histórico**, promovendo a universalização de valores em relação ao patrimônio e delegando, aos países interessados, a elaboração de critérios para a proteção, conservação e identificação dos bens culturais.

MILET (1988: 100) explica que após a *Segunda Guerra Mundial*, os encontros internacionais passaram a adequar as políticas nacionais de preservação à nova etapa de internacionalização da economia. Dessa forma, a cultura assumiu também um papel de destaque na nova ordem **capitalista** e, aos poucos "internacionalizada", passou a disputar espaço nas relações mercantis (MILET, 1988: 101 e ARANTES, 2000: 11-20). De fato, a difusão das questões referentes ao patrimônio e à preservação, mais recentemente ligadas à indústria cultural, favoreceu "*a mundialização dos valores e das referências ocidentais*" (CHOAY, 2001: 207), contribuindo para a disseminação de valores "excepcionais" do ponto de vista da história, da arte ou da ciência e proporcionando a expansão das práticas patrimoniais e a ampliação de conceitos,

³⁴ Para tanto, é necessário minimizar os aspectos negativos, evitando-se, por exemplo, a exploração exclusivamente econômica do turismo, a valorização imobiliária descontrolada - que em geral desencadeia a exclusão das classes sociais menos favorecidas - e, sobretudo, deve-se evitar o desrespeito ao patrimônio cultural existente.

como memória (social, coletiva, individual), patrimônio histórico, patrimônio cultural, entre outros. Assim, tanto no contexto internacional como no brasileiro, o conceito de **patrimônio cultural** foi deixando de pensar apenas o monumento isolado para contemplar as áreas envoltórias dos bens culturais, os entornos, os conjuntos urbanos ou mesmo cidades inteiras.

A *Declaração de Amsterdã* (1975), apesar de se concentrar no contexto europeu, apresenta algum interesse porque oferece medidas interessantes para a conservação, baseadas especialmente na **Conservação Integrada**³⁵. Nesse sentido, para a *Declaração de Amsterdã* fica clara a necessidade de diálogo entre planejadores e conservadores:

O reconhecimento dos valores estéticos e culturais do patrimônio arquitetônico deve conduzir à fixação dos objetivos e das regras particulares de organização dos conjuntos antigos. Não basta sobrepor as regras básicas de planejamento às regras especiais de proteção aos edifícios históricos, sem uma coordenação [...]. Com essa finalidade, as políticas relativas aos transportes, aos empregos e a uma melhor repartição dos pólos de atividade urbana podem incidir mais profundamente sobre a conservação do patrimônio arquitetônico (CURY, 2004: 203).

Nesse período, o Brasil foi contemplado com alguns encontros de patrimônio que, além de reconhecerem conjuntos e áreas - especialmente os Centros Urbanos - como Patrimônio, reclamando, inclusive, a elaboração de planos especiais para essas áreas, debateram também a necessidade de criação de órgãos estaduais e municipais para cuidar e zelar do patrimônio regional e local. Dois desses encontros resultaram na elaboração do *Compromisso de Brasília* (1970) e do *Compromisso de Salvador* (1971). Ambos os documentos buscavam, em linhas gerais, a implantação de secretarias, departamentos ou órgãos estaduais e municipais de preservação do patrimônio regional e local, sendo que esses novos órgãos seriam auxiliados pelo IPHAN, contribuindo para a tutela do patrimônio brasileiro (CURY, 2004: 143-146).

Foi exatamente nesse contexto, em 1968, que o CONDEPHAAT - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo* - estava se consolidando³⁶. Quase duas décadas depois, em 1985, nasceu o CONPRESP - *Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo*³⁷.

³⁵ A Conservação Integrada necessita de uma política integrada e está baseada principalmente em: análise das texturas das construções urbanas, suas estruturas, complexidades de funções, características arquitetônicas e relações volumétricas dos espaços; respeito ao caráter das construções existentes; criação de fundos específicos para a manutenção do patrimônio; instauração de órgãos de utilidade pública e associações engajadas na manutenção e reabilitação do patrimônio; delimitação dos conjuntos arquitetônicos; delimitação de zonas de proteção e de locais públicos; elaboração de programas de conservação; redistribuição de créditos orçamentários; e, vantagens financeiras para a reabilitação de cidades antigas.

³⁶ Segundo RODRIGUES (2000: 42), as condições favoráveis para a criação do CONDEPHAAT surgiram ao longo do ano de 1967, quando o governador Roberto Costa de Abreu Sodré criou a Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo, para onde foram transferidos órgãos como o Arquivo do Estado, os Serviços de Museu Histórico, a Pinacoteca do Estado e o Conselho Estadual de Cultura.

³⁷ Todavia, conforme veremos mais detalhadamente no próximo capítulo, antes mesmo da criação do CONPRESP, a preservação em nível municipal foi garantida através de um órgão de planejamento municipal, a COGEP - *Coordenadoria Geral de Planejamento* -, atualmente *Secretaria Municipal de Planejamento Urbano do Município de São Paulo* (SEMPULA), que atuou concomitantemente ao CONDEPHAAT. A COGEP foi responsável pela adoção preliminar de medidas de proteção de bens históricos no Centro da cidade de São Paulo, fornecendo um primeiro mapeamento dos edifícios com especial interesse para a preservação. Nesse sentido, contribuiu para promover um alargando das referências culturais e históricas, incluindo um repertório arquitetônico diverso como o Ecletismo, o Art Nouveau, o Art Décò e também a Arquitetura

A criação do órgão paulista foi consignada no Artigo 128 da Constituição Estadual de 1967. Quatro meses depois de sua promulgação, o governador Abreu Sodré nomeou uma comissão especial para elaborar o Anteprojeto de Lei do Conselho de Defesa do Patrimônio do Estado de São Paulo. Esta comissão teve apoio extra-oficial de Paulo Duarte e de Rodrigo Melo Franco de Andrade - que criara o Decreto Lei nº. 25 -, e que agora apresentava o projeto de Lei 10.247/68, estabelecendo as competências do novo órgão, inspirado nos procedimentos federais, mas movido por novos critérios e também por outras aspirações da sociedade.

Embora o projeto do SPHAN tenha contribuído para formatar, inicialmente, o conteúdo ideológico do CONDEPHAAT, o plano modernista - preso à valorização do passado da arquitetura brasileira -, já estava sendo absorvido por outras tentativas de explicação do país, assim como procuramos assinalar, e nesse sentido, podemos inferir que houve algumas diferenças na atuação desses dois órgãos, contribuindo para que, rapidamente, o CONDEPHAAT viesse a ensejar uma nova referência conceitual: o **Patrimônio Ambiental Urbano**³⁸.

Conforme explicou Marly Rodrigues, conceitualmente:

A criação do órgão de proteção ao patrimônio em São Paulo inscreveu-se nos contornos do culto cívico ao passado e da segregação pragmática desse mesmo passado, enquanto produto de consumo cultural valorizado com a expansão da indústria do turismo. Essas concepções opunham-se àquela, de matriz modernista, que orientava a formação do SPHAN e dos profissionais que atuavam no Patrimônio, segundo a qual o passado era referência para a constituição da nacionalidade e fonte de conhecimento da História da Arquitetura (RODRIGUES, 2000: 46).

No caso do CONDEPHAAT, parte de seus conselheiros ainda se baseava nos fatos históricos como expressão de conhecimento e de culto ao passado. Porém, a valorização do passado para o órgão paulista não se encerrava com o colonial. Os critérios para o reconhecimento dos valores culturais e históricos dos bens se ampliaram nas ações desse órgão que se aproximou, portanto, do estudo da história de São Paulo: o bandeirismo, a cafeicultura e a industrialização. Para o órgão paulista, os heróis brasileiros foram essencialmente identificados a estes ciclos econômicos.

A valorização da história oficial paulista permitiu ao CONDEPHAAT, a partir de meados da década de 1970 - além da inspiração proporcionada pelas iniciativas da COGEP³⁹ -, ampliar

Moderna. Nessa conjuntura, na cidade de São Paulo, o CONDEPHAAT propôs alguns tombamentos antes não possibilitados no âmbito do IPHAN e apoiou programas de valorização do patrimônio histórico, como o "Programa Luz Cultural", na região da Luz, que incluiu também um plano turístico. Tais medidas contribuíram para esboçar uma abertura conceitual em relação ao Patrimônio, possibilitando, em primeira instância, para a cidade de São Paulo, a preservação da arquitetura *Eclética*.

³⁸ A noção de Patrimônio Ambiental Urbano surgiu especificamente, em 1976, no Brasil através de trabalhos contratados pela *Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo*, sob a coordenação de Eduardo Yázigli. Em linhas gerais, naquele momento buscava-se um desdobramento, ou mesmo a ampliação, da noção de patrimônio histórico e artístico estabelecida pelo SPHAN, então baseada na representatividade e excepcionalidade. Nesse sentido, foi um conceito adotado tanto pelo CONDEPHAAT, quanto pela COGEP. Posteriormente atingiu outras instituições.

³⁹ Nas lacunas deixadas pelo CONDEPHAAT inseriram-se as ações da COGEP. Seus técnicos e conselheiros baseados nos trabalhos franceses, sobretudo em Ludovic Vitet - que apresentou, em 1837, para a Comissão de Monumentos Históricos da França uma relação de edifícios "monumentais", classificados a partir dos grandes acontecimentos históricos e tendo como referência a arquitetura nacional (CHOAY, 2001:146-147) - apresentaram uma "listagem" com edifícios significativos e

medidas de preservação, fato que se refletiu, *a priori*, no reconhecimento de outros padrões arquitetônicos para além da arquitetura do período colonial, incluindo a partir de então o *Ecletismo*. Além disso, o órgão paulista também associou a proteção dos bens culturais à promoção do turismo, cujos trabalhos, a princípio, foram ditados pela coordenação do *Conselho Nacional de Turismo* e pela *Empresa Brasileira de Turismo* (Embratur). Tal como o IPHAN, o CONDEPHAAT acompanhava os encontros nacionais e internacionais de patrimônio e a adoção de novas normas e diretrizes. Diante dessas transformações, surgiram novas iniciativas, programas, ações e projetos, tanto no nível federal (IPHAN) quanto no estadual (CONDEPHAAT).

No caso do **IPHAN**, a partir da década de 1970, a gestão de Renato Soeiro procurou conciliar a preservação de valores tradicionais ao desenvolvimento econômico das regiões, o que acabou proporcionando, sobretudo, a difusão do **turismo**, inicialmente nas cidades do nordeste do país. As novas medidas adotadas levaram em consideração a conservação do Patrimônio para além do edifício isolado, tal como se nota a partir da elaboração de programas como o “Programa Integrado de Reconstrução de Cidades Históricas”, de 1973, que contou com a colaboração da UNESCO e teve como referências basilares normas internacionais e nacionais, tais como as *Normas de Quito* (1967), o *Compromisso de Brasília* (1970) e o *Compromisso de Salvador* (1971). Esses planos foram elaborados, principalmente, para algumas “cidades históricas”, especialmente, Ouro Preto (Minas Gerais), Paraty (RJ), Porto Seguro e Salvador (Bahia).

Contudo, o vínculo em torno da identidade nacional baseada nas manifestações coloniais e na História marcada pelos grandes acontecimentos, por assim dizer, só foi definitivamente afrouxado no contexto da preservação federal com a criação do *Centro Nacional de Referência Cultural* - CNRC -, em 1975, sob a direção de Aloísio Magalhães (FONSECA; 2005: 154). Este, amparado pelas idéias de Mário de Andrade, que havia deixado um legado primoroso sobre o assunto, se debruçou sobre a concepção de **bem cultural**, equacionando a identidade nacional à luz do desenvolvimento cultural do país.

Em pouco tempo, ao CNRC⁴⁰ foi proposta uma ampliação de finalidades, passando este órgão a buscar indicadores para a elaboração de modelos de desenvolvimento adequados às diversas necessidades nacionais, ampliando conceitos e instrumentos de política cultural que

representativos localizados no centro da cidade de São Paulo. Posteriormente, a mesma equipe da Coordenadoria do Planejamento adotou o “congelamento” de fatias da cidade num processo de trabalho também inspirado na experiência francesa que criara, através das idéias de Malraux, “setores preservados” na cidade (RODRIGUES, 2000: 72). Os arquitetos Carlos Lemos e Benedito Lima de Toledo foram responsáveis pela organização desse “inventário” de bens arquitetônicos de interesse cultural e ambiental, localizados na área central, que resultou, posteriormente, na delimitação de áreas especiais denominadas ZB-200, incluídas na legislação de uso e ocupação do solo municipal, Lei nº. 8328 de 1975. Esse assunto será retomado no capítulo 2.

⁴⁰ Em 1976 compunham o CNRC: a Secretaria de Planejamento da Presidência da República, o Ministério da Educação e Cultura, o Ministério do Interior, o Ministério das Relações Exteriores, a Caixa Econômica Federal e a Fundação da Universidade de Brasília; juntaram-se a estes, em 1978, o Banco do Brasil e o Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico. Desse modo, como fruto de um convênio entre diversas entidades, o CNRC desfrutava de autonomia e não estava subordinado a nenhum órgão da administração pública (Brasil, 1980: 44).

passaram a englobar também as manifestações culturais vivas, comprometidas com a identidade e com a história dos diferentes lugares dentro do país⁴¹.

Assim, a partir de 1979, com a posse de Aloísio Magalhães como diretor do IPHAN, novas mudanças administrativas foram delineadas. A principal característica desse período foi à incorporação do CNRC e do PCH (Programa de Cidades Históricas) ao IPHAN, complementando a ação institucional do órgão, alargando e aprofundando o seu envolvimento com os bens culturais e almejando ainda, o envolvimento efetivo das comunidades e dos cidadãos (Brasil, 1980: 53). Esquematizava-se uma abertura para que as manifestações de arte popular fossem incluídas nas políticas de preservação. A partir da década de 1980, essas questões assumiram uma postura mais politizada, na medida em que as diversas manifestações culturais foram aproximadas de uma mobilização da sociedade brasileira pela reconquista da cidadania. Disseminava-se nesse sentido o conceito de *memória coletiva*, também com sentido de desenvolvimento social. *“É pela via da participação social – e não mais pela seleção rigorosa de bens de valor excepcional – que se vai buscar legitimar a política de preservação [a partir] dos anos 80”* (FONSECA, 2005: 185).

Assim, enquanto o IPHAN formulava suas novas atividades e programas, sob a direção de Aloísio Magalhães, o **CONDEPHAAT**, influenciado por suas ações, elaborou, entre 1976 e 1978, o **“Programa de Núcleos e Cidades Históricas”** (RODRIGUES, 2000: 80), coordenado por Gustavo Neves da Rocha Filho, bem como o “Plano de Desenvolvimento Urbano e Regional do Estado de São Paulo”, incluindo o **“Programa de Preservação e Revitalização do Patrimônio Ambiental Urbano”**, cabendo ao órgão estabelecer os critérios de preservação e restauração.

A partir de então, o conceito **Patrimônio Ambiental Urbano** - corroborado no nome do próprio Programa - foi adotado para esclarecer que a noção de Patrimônio ia além do edifício isolado, incluindo as ruas, as casas, as áreas verdes, os significados do lugar, ou melhor, o **ambiente** de um modo geral, ou ainda, as questões materiais e imateriais. Detinha uma visão mais ampla e inclusiva do que aquele *“que orientara as práticas preservacionistas até então, pois, em lugar da singularidade e da monumentalidade, reconhecia em diferentes espaços urbanos os valores histórico, social, cultural, formal, técnico e afetivo que caracterizavam a cidade”* (RODRIGUES, 2000: 86).

Este conceito procurava eliminar as barreiras entre os ideais da preservação e o desenvolvimento da cidade, ou seja, desmistificava a noção de que o Patrimônio impede o desenvolvimento de áreas já consolidadas da cidade (como os Centros Urbanos). Por outro lado, este conceito procurava evitar também que a dinâmica de transformação das cidades viesse a destruir completamente o Patrimônio. Em primeira instância, tal como já afirmamos, o grande

⁴¹ Apesar dos avanços, é importante comentar que o IPHAN, o Programa de Cidades Históricas (PCH) ou mesmo o CNRC, sofriam com a dispersão dos trabalhos, com a falta de recursos financeiros e com os efeitos da urbanização acelerada e da especulação imobiliária. Esses fatores acabaram se refletindo na destruição de monumentos e prejudicando as atividades do órgão.

avanço foi “passar de bens isolados ou simplesmente justapostos para uma integração espacial mais consistente” (MENESES: 2002: 17).

Do mesmo modo, um dos objetivos e interesses na formulação do **Patrimônio Ambiental Urbano** era a “adaptação” das questões do Patrimônio ao contexto econômico da época e, como conseqüência, ao contexto econômico da globalização. Além disso, buscava-se, sobretudo, um caminho para a evolução de práticas e políticas patrimoniais, inserindo-se nesse contexto as questões sociais e o processo de fruição do patrimônio, de modo que a sociedade pudesse absorver e determinar novos significados e usos ao conjunto de bens patrimoniais.

Nesse contexto, alguns pesquisadores, entre eles Ulpiano Toledo Bezerra de Meneses (1996) e Eduardo Yázigi (2006) propuseram a inclusão de novos valores a serem atribuídos ao Patrimônio, tais como os valores *pragmáticos, cognitivos, estéticos, afetivos*⁴². Tais valores não estão apoiados exclusivamente na idade dos objetos envolvidos, mas são constituídos a partir de uma referência espaço-temporal, indicando, por sua permanência na paisagem, o contraponto necessário às transformações derivadas das dinâmicas urbanas, apoiados na experiência social do espaço (GERALDES, 2006: 36). Nesse sentido, o Patrimônio é entendido enquanto **processo** e os conjuntos urbanos são propostos como elementos estruturais (de complexa relação espaço/temporal).

Nessa linha, podemos retomar as idéias de Bernard Lepetit, para o qual a cidade nunca é absolutamente sincrônica, ou seja, tecido urbano, economia, sociedade, arquitetura e outros elementos desenvolvem-se a partir de suas cronologias específicas, mas ao mesmo tempo todos esses elementos se “encontram” no presente. Por isso o Patrimônio é entendido enquanto processo, pois a cada etapa de desenvolvimento a sociedade “*remaneja suas lembranças de forma a adequá-las às condições do momento de seu funcionamento [...] Num processo de reelaboração permanente [...] a memória exprime as verdades do passado com base nas do presente [...]*” (LEPETIT, 2001: 149). Sendo a memória coletiva, transforma-se à medida que o grupo evolui.

Numa direção similar, Eduardo Yázigi e Ulpiano Toledo Bezerra de Meneses inspiraram-se nas idéias de Varine-Boham⁴³. Na década de 1970, o professor Meneses compôs o corpo de conselheiros do CONDEPHAAT, organizando a vinda de Varine-Bohan ao Brasil que, em 1974, discutiu com especialistas brasileiros temas conceituais relativos à preservação do patrimônio, lançando questões inquietantes, principalmente ao relacionar uma “demanda” social às ações de preservação, ou seja, priorizando os significados sociais atribuídos ao Patrimônio. Este teórico francês dividiu o patrimônio em três grandes categorias: *ambiental* (relativo ao meio natural - os elementos utilizados para referenciar a construção do patrimônio deveriam ser retirados da natureza); *conhecimento* (baseando-se no “saber fazer”, nos costumes, crenças, rituais e assim

⁴² Em linhas gerais os valores cognitivos se referem às possibilidades de conhecimento; os valores formais ou estéticos às funções estéticas; os valores afetivos possuem relação subjetiva - pode variar de indivíduo -, e os valores pragmáticos são os valores de uso, em geral, erroneamente considerados nada ou pouco culturais.

⁴³ Varine-Bohan dirigiu durante muitos anos o Conselho Internacional de Museus (ICOM).

por diante); e *bens culturais* (relativo ao patrimônio constituído pelo homem, à matéria e aos artefatos, a partir do conhecimento e do saber fazer). Para Varine-Boham, as relações entre essas três categorias baseavam-se no conceito de cultura como transformação da natureza por meio do trabalho e do conhecimento humano. *“Partindo desta perspectiva, o patrimônio abrangeria um conjunto de bens culturais produzidos e mantidos pelo conhecimento acumulado pela sociedade”* (GERALDES, 2006: 19).

Assim, o **Patrimônio Ambiental Urbano** permite examinar como se apresentam, são vivenciados e transformados valores históricos, culturais, de identidade, bem como os afetivos, todos servindo como referência teórica para a determinação de bens patrimoniais. O Patrimônio Ambiental Urbano explica, ainda, interesses, perspectivas e expectativas em relação à preservação urbana, a partir de intervenções em “conjuntos urbanos históricos”. Nenhum bem é tombado, inventariado ou listado como Patrimônio Ambiental Urbano, mas é condição fundamental entendê-lo como parte de uma dinâmica ambiental e urbana. Em um sentido mais amplo, pode-se afirmar que o espaço urbano é produto cultural por excelência, já que suas transformações, entendimentos, usos, significados, se dão por meio do trabalho humano, seja enquanto estabelecimento de uma ordem simbólica, propiciando a convivência em sociedade a partir da atribuição de valores às coisas, às relações humanas ou aos eventos do cotidiano (MENESES, 2006: 53).

De certo modo, a noção de Patrimônio Ambiental Urbano reflete uma compreensão mais cuidadosa (e sensível) sobre **conjuntos urbanos históricos** como lugares de referência, identidade, permanências e transformações; espaços com potencialidade para serem vividos como um bem cultural, socialmente inclusivo. Pode ainda ser analisado à luz do conceito de **território urbano** que, a partir da Geografia Crítica, apóia-se na prática social (MORAES, 2007: 127). Só é possível ter conhecimento, se apropriar ou entender um determinado espaço a partir das relações sociais ali estabelecidas. O que nos parece, porque associado às propostas de intervenção urbana, é que o **Patrimônio Ambiental Urbano** se ocupou de uma tentativa de associar preservação e planejamento na gestão urbana.

Assim como Patrimônio Ambiental Urbano, a **Paisagem Cultural**, ou mesmo um determinado território, só tem sentido se tiver um entendimento social (MENESES, 2002: 33; MORAES, 2007: 128). Igualmente, podemos compreender os conjuntos urbanos históricos como peças fundamentais (territórios) do processo de representação de uma realidade que fundamenta a vida em sociedade, a partir do ponto de vista de que o Patrimônio Ambiental Urbano (ou Patrimônio Cultural) é produto cultural capaz de mobilizar e registrar os processos históricos envolvidos na prática de espaços urbanos (ARANTES, 2000: 84).

Foi nesse contexto que o CONDEPHAAT passou a disseminar idéias de que a preservação *“não envolve apenas a consideração do passado, mas, sobretudo, a do presente; que o patrimônio não autoriza apenas o uso cultural; que o patrimônio tem um papel social mais amplo do que*

representar o passado” (RODRIGUES, 2000:123). Diversos pesquisadores e intelectuais, entre eles Carlos Lemos e Ulpiano Toledo Bezerra de Menezes, por exemplo, ao considerarem o patrimônio como um fato da cultura, procuraram eliminar *“o sentido de coisa do passado e herança estática para torná-lo um dado do presente, coisa viva submetida ao constante refazer-se da sociedade”* (RODRIGUES, 2000: 91).

Nesse sentido, novas medidas preservacionistas foram aprofundadas no âmbito das instituições federais, estaduais e municipais, refletindo-se em novas perspectivas da sociedade ainda na década de 1980. Através de entidades civis para a defesa do Patrimônio, sobretudo as ONGs, novas reivindicações foram colocadas em pauta. As exigências abordavam desde o tombamento (a partir da sugestão de novos bens a serem incluídos nas “listas” de bens culturais), até reivindicações mais complexas como a consideração pela permanência de moradores nos centros históricos, a priorização dos usos sociais sobre os bens preservados, ampliação de incentivos fiscais, difusão dos critérios de preservação, entre outras medidas. Tais manifestações evidenciaram a memória como um fato social⁴⁴.

O clima de reflexão entre os técnicos coincidiu com a crescente valorização da memória e da preservação pela sociedade, movimento este expresso, entre outras formas, pela busca de raízes culturais de grupos étnicos que, reivindicando o direito ao passado, procuravam firmar sua cidadania; pela expansão de grupos voltados à preservação do meio ambiente; pelo interesse de empresas privadas em divulgar sua história e pela organização de arquivos históricos particulares (RODRIGUES, 2000: 128).

Em geral, a cultura passou a ser entendida como coisa viva, motivada como o *“direito de acesso à informação e de fruição da criação cultural; como direito de produção das obras culturais; e como direito de participação nas decisões de política cultural”* (CHAUÍ, 1992: 39), ou seja, a cultura não é simplesmente um dado, mas valor e avaliação que a população faz de seu próprio mundo e por isso, a cultura (patrimônio histórico, patrimônio cultural, obras de arte, artefatos, cidade, patrimônio imaterial, etc.) possui significação social.

Por outro lado, a problemática da inserção do patrimônio na vida cotidiana esbarra em questões mais amplas. Em geral, parece que a cultura se insere num universo à parte, sem poder relacionar-se com o espaço urbano, opondo-se à rotina, ao lucro e aos benefícios econômicos e sociais. As atividades culturais passam a se referir ao uso de equipamentos culturais, ao consumo de bens e produtos supostamente culturais. Nem a cultura do trabalho, nem o habitar, fatores que fundamentam o próprio cotidiano, parecem fazer parte deste universo específico e aparentemente autônomo⁴⁵.

⁴⁴ *Ter um bem de cultura tombado pode significar, para grupos econômica e socialmente desfavorecidos, benefícios de ordem material e simbólica, além de demonstração de poder político. [...] Por outro lado, dadas as restrições que o tombamento impõe ao bem considerado enquanto mercadoria, e os limites que acarreta ao uso do imóvel, esse instrumento costuma ter conseqüências consideradas indesejáveis para extratos da classe média e alta”* (FONSECA, 2005: 180).

⁴⁵ Palestra proferida na Primeira Jornada CICOP, de 27 de agosto de 2007, por Ulpiano Toledo Bezerra de Menezes.

É a partir deste equívoco que se legitimam as políticas culturais baseadas no produto cultural, transformado em objeto de consumo, de acesso restrito e submetido à lógica do mercado. A mesma visão simplista desta modalidade de política cultural é a raiz da museificação do patrimônio edificado como ação preferencial, cujo testemunho mais eloqüente é a instalação de centros culturais e museus localizados em edifícios antigos, aparente solução única para sua inserção na vida urbana. Desta forma, reforça-se a perspectiva esquizofrênica da dimensão cultural da vida e do cotidiano por meio da instituição de espaços culturais segregados [...]. De certa forma, tomada apenas no sentido estrito, a visualidade pode restringi-los aos aspectos estéticos e cenográficos, não implicando numa relação imediata com o processo histórico que os originou (GERALDES, 2006: 37).

Nesses casos, nega-se o território urbano e seus significados sociais, subjugando uma vinculação entre lugar e identidade cultural. Analisa Marly Rodrigues:

O uso da palavra cultural para adjetivar o patrimônio significava exatamente que se pretendia trabalhar a partir de um conceito específico sobre o qual se compusesse um universo de bens, objetos e paisagens [...] cujo sentido não seria apenas testemunhar o passado, [...] mas que atendessem o presente, não apenas por sua materialidade, mas também pelo esclarecimento do universo de representações simbólicas implícito nas relações entre os homens, do qual faz parte a memória (RODRIGUES, 2000: 135).

Nesse sentido, percebemos que, num contexto mais geral (nacional e internacional), a noção de **Patrimônio Ambiental Urbano** está embutida na noção de **Patrimônio Cultural**, ou se preferirmos, especificamente a questão do Patrimônio Ambiental Urbano relaciona-se a um referencial mais atual: a **Paisagem Cultural**. De qualquer forma, podemos afirmar que o Patrimônio Ambiental Urbano, ou a Paisagem Cultural, é produto cultural *“capaz de mobilizar e registrar os processos históricos envolvidos na prática [do] espaço”* (ARANTES, 2000; in GERALDES, 2006: 84).

A paisagem passa a ser abordada como construção cultural, apontando para duas perspectivas imbricadas: a primeira considera a paisagem como o uso da terra, aquilo que torna o trabalho humano visível; a segunda aponta a paisagem como representação do mundo, fonte de apreciação estética, especialmente nas artes pictóricas (COSGROVE, 1998; in GERALDES, 2006: 41).

Por isso, é fundamental a compreensão desses conceitos que dependem, sobretudo, da experiência humana, processo pelo qual se formam as identidades sociais e subjetivas, parte fundamental das práticas sociais (MENESES, 2002: 32). É fundamental o conhecimento do Patrimônio Ambiental Urbano ou mesmo do Patrimônio Cultural para a apropriação da cidade como um bem cultural. O Patrimônio Cultural assinala a dimensão cultural do território urbano, admitindo o lugar como referência, como espaço urbano em processo, como permanência e transformação ao longo do tempo.

Neste quadro, porém, e principalmente a partir da década de 1990, não podemos deixar de considerar a cidade como mercadoria nas análises do **Patrimônio Cultural** e, sobretudo, na

forma como se reflete nas ações de preservação. A cidade hoje não escapa ao olhar e a atração da venda. São as cidades do espetáculo das quais se refere Marie Christine Boyer (1994: 65), assinalando o jogo da imagem e a lógica do consumo.

Assim, apesar das mudanças esboçadas, não é difícil supor quais passariam a ser as dificuldades enfrentadas, *a priori*, pelo IPHAN, pelo CONDEPHAAT e pelo CONPRESP a partir do final da década de 1980. Apenas como exemplo, podemos destacar: as lutas pela inclusão social, o direito à cidadania, o descontentamento por parte de alguns segmentos da sociedade em relação ao tombamento e às áreas envoltórias, dificuldades para financiamentos, intervenções mal intencionadas, a globalização (das questões culturais) e, até mesmo, a “banalização” envolvendo a noção de Patrimônio Cultural. Os órgãos de patrimônio, em todas as instâncias, enfrentam diversos interesses econômicos, incluindo os interesses do mercado imobiliário. Este constrói uma relação ambígua com os bens culturais, pois se utiliza deles para valorizar os novos empreendimentos, ao mesmo tempo em que fecha os olhos quando poderia participar da preservação e proteção desses bens, notadamente quando se tratam dos ambientes urbanos.

Os ambientes construídos - os territórios urbanos ou conjuntos urbanos - são suportes para atividades que possuem valor de uso, por isso, eles mesmos adquirem valor de uso. Nesse sentido, o Estado tem atribuições importantes, posto que “regula” a sociedade, condiciona sistemas de valores, auxiliando na recuperação de símbolos perdidos. É justamente através dos planos, programas, projetos e instrumentos de intervenção urbana que a ação do Estado se faz notar (embora, muitas vezes, suas ações venham ao encontro dos interesses das diversas formas de manifestação do capital - imobiliário, financeiro, turístico -, acabando por acolher os interesses desse mesmo capital). O solo urbano, sítios históricos, Centros Históricos e assim por diante, concentram questões e desafios a serem equacionados nas propostas e nas perspectivas da intervenção urbana, sobretudo naquilo que tange à preservação. Sobre esses aspectos, procuramos apresentar e debater alguns exemplos no Capítulo 2.

1.4. A construção do Centro Histórico de São Paulo.

Flávio Villaça, ao se referir à **área central** de São Paulo, afirma que se trata de um caso *sui generis* de centro metropolitano em todo o país e que sua delimitação é “*altamente controvertida e complexa, pois pode envolver a região da Avenida Faria Lima, a da marginal do Rio Pinheiros e até mesmo a Avenida Luís Carlos Berrini*” (VILLAÇA, 2001: 266). Em seus apontamentos VILLAÇA (2001: 265) observa que o **Centro Expandido** da cidade de São Paulo não tem para a metrópole de hoje o mesmo significado que o **Centro Velho** tinha para a metrópole de 1950, tanto em relação aos usos, comércio, serviços e também empregos.

Até a década de 1950, a delimitação de uma área expandida para o Centro de São Paulo não gerava tantas controvérsias. Sua abrangência tinha como limite, segundo Sarah Feldman⁴⁶ (2004: 37), o contorno definido pelo *Perímetro de Irradiação do Plano de Avenidas*, de 1930, de Francisco Prestes Maia e Ulhôa Cintra. Tal perímetro configurava-se como a **Área Central** da cidade. No entanto, a “necessidade” de distinguir, claramente, o **Centro Expandido** e a **Área Central** do **Centro Antigo** (ou **Centro Histórico**) da cidade surgiu na década de 1970 e, especificamente em 1976, com o “Plano Integrado para a Área Central” da COGEP (Coordenadoria Geral de Planejamento), elaborado na gestão de Olavo Setúbal, quando a cidade já havia crescido bastante, transformando, em certa medida, algumas atividades e funções do centro mais antigo, bem como o perfil econômico e social da região⁴⁷.

Nos dias de hoje e analisando, sobretudo, do ponto de vista administrativo, FELDMAN (2004: 39) destaca três limites territoriais de maior importância para o centro de São Paulo. O primeiro elaborado a partir dos limites da *Subprefeitura da Sé*, que também serviu de referência para a elaboração do “Plano Diretor Regional do Centro” (2004), cujo perímetro engloba os distritos da Sé, República, Bom Retiro, Cambuci, Liberdade, Bela Vista, Consolação e Santa Cecília e que, em geral, é uma região identificada como **Área Central**. O segundo refere-se à *Operação Urbana Centro*, aprovada em 1997, abrangendo os distritos Sé, República e parte do distrito do Brás. E por fim, uma área delimitada pelas atividades da *Associação Viva o Centro*, que constituída em 1991, vem atuando principalmente nos distritos Sé e República. Nesses dois últimos casos, os perímetros definidos coincidem, para alguns autores, com o **Centro Histórico** da cidade.



Na COMPOSIÇÃO GRÁFICA 03, à esquerda, **perímetro da Subprefeitura da Sé**; na COMPOSIÇÃO GRÁFICA 04, ao centro, **perímetro da Operação Urbana Centro** e na COMPOSIÇÃO GRÁFICA 05, à direita, **perímetro da Associação Viva o Centro**.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução.

⁴⁶ Sarah Feldman retoma os estudos da geógrafa Nice Lecocq Muller que, em 1952, dedicou-se ao Centro de São Paulo. Muller, apesar de poder delimitar geograficamente esse espaço da cidade, já apontava dificuldades em estabelecer sua área e seus limites.

⁴⁷ Esse processo também se evidenciou com a criação de novas *centralidades*, ou seja, em linhas gerais, novas áreas na cidade caracterizadas por funções de caráter central (que anteriormente estavam restritas ao centro mais antigo). Essas novas áreas passaram, somadas a outros fatores, como os problemas de transporte e circulação (LEFÈVRE, 1986), a “rivalizar” com as atividades do centro da cidade, provocando um certo “desprestígio” por esse centro.

Além de Flávio Villaça (2001) e Sarah Feldman (2004), trabalhos técnicos e textos de diversos pesquisadores compartilham de algumas “divisões” no que diz respeito a delimitações para o Centro. Entre essas definições destacamos a passagem abaixo que, em geral, reflete um consenso sobre essa questão:

Em princípio podemos distinguir **três escalas territoriais com função central** no conjunto da metrópole: o **Núcleo Histórico** (**‘centro histórico’**), formado pelos distritos Sé e República, com aproximadamente 4,4 Km² (440 ha.); o **Anel Central**, que inclui estes dois e mais oito distritos vinculados ao centro histórico, os chamados distritos centrais [...]; e o **Centro Expandido**, imensa área abrigando atividades terciárias de caráter central, que hoje alcança praticamente toda a área contida no mini-anel viário, das marginais ao rio Tiete à calha do Rio Pinheiros até Santo Amaro (NAKANO, CAMPOS e ROLNIK; 2004: 124, grifo nosso).

Dadas as considerações acima, é importante salientar que não pretendemos aprofundar as questões específicas sobre o processo de crescimento da cidade, tampouco explorar os diversos aspectos relacionados à formação das novas **centralidades** (Avenida Paulista, Avenida Faria Lima ou Luís Carlos Berrini) que, em parte, contribuíram para “transformar” o centro mais antigo da cidade. Também não gostaríamos, e nem supomos ser possível, estabelecer um limite preciso para o **Centro Histórico** da maior metrópole do país, até mesmo porque esse “limite” extrapola os aspectos físicos, esbarrando em questões culturais e sociais complexas; não se trata do **território** apenas como espaço político-administrativo, mas também relacionado ao âmbito simbólico-cultural em que ocorrem as apropriações espaciais coletivas. Assim, procuramos apontar algumas transformações no Centro que contribuíram para consolidar, ou ainda, reconhecer e identificar o centro mais antigo como o **Centro Histórico** da cidade.

Estamos acostumados à São Paulo do progresso, como a cidade que nunca dorme, como a cidade do trabalho, da velocidade e da mobilidade: *“de fato, a narrativa histórica de São Paulo, calcada no estereótipo do ‘progresso’, impregnou de tal forma o fluxo da existência dos habitantes da Cidade, que o binômio velocidade-trabalho parece ter perdido as asperezas e contradições”* (SALIBA, 2005: 558). “Excluimos” o fato de que, em muitos momentos, a identidade da cidade de São Paulo foi construída ou mesmo “inventada”.

Por tradição inventada HOBBSAWN define como “[...] *um conjunto de práticas, normalmente reguladas por regras tácita ou abertamente aceitas: tais práticas, de natureza ritual ou simbólica, visam inculcar certos valores e normas de comportamento através da repetição, o que implica automaticamente; uma continuidade em relação ao passado*” (HOBBSAWN; 1997:9). Inventadas ou não, as tradições proporcionam continuidades históricas, esclarecendo as relações humanas com o passado. Segundo HOBBSAWN (1997), as novas tradições (ou as tradições inventadas) geralmente são criadas quando as “antigas” são incompatíveis com os novos padrões almejados ou não acompanham a evolução a qual, socialmente, foram submetidas.

A partir desse princípio podemos perceber que a história de São Paulo abriga ambigüidades entre a sua *história oficial* e sua *história não-oficial*, ou melhor, entre suas diversas narrativas: mais duras e ásperas, mais pobres e mais lentas. Na verdade, até a segunda metade do século XIX, São Paulo era uma cidade pobre e pouco desenvolvida: “[...] *Pode se dizer que um progresso efetivo, sólido em todos os ramos da atividade humana, assinalou a marcha do povo paulista através do século XIX, século que, aliás [...], não despontara para São Paulo, sob os auspícios da prosperidade e da fortuna [...]*” (SAMPAIO, 1978: 62, grifo nosso).

Diante disso, no século XX, quando da construção de sua imagem de progressos, São Paulo “mereceu” ser reconhecida com uma “segunda fundação”, justificada por um período de prosperidades, de modernização e de crescimento econômico, acompanhada pela valorização dos seus heróis e dos seus símbolos. Do mesmo modo, o processo de afirmação e reconhecimento de seu núcleo urbano mais antigo - como **Centro Histórico** - foi caracterizado pela construção de narrativas históricas assinaladas por diversas práticas e significados: sociais, políticos, culturais, econômicos e inclusive simbólicos.

Em linhas bem gerais, desde a fundação de São Paulo, na segunda metade do século XVI, com a construção do *Colégio de Meninos* (que hoje compreende o Pátio do Colégio), até meados do século XIX, o desenvolvimento urbano da cidade concentrou-se nas imediações da colina do Pátio do Colégio, entre os rios Tamanduateí e Anhangabaú. Somente a partir da segunda metade do século XIX, a presença de diversos caminhos que cruzavam o território, a instalação da ferrovia (1867), a localização privilegiada com relação ao Porto de Santos, no litoral, e a crescente economia baseada no plantio do café possibilitaram diversas transformações e um primeiro surto de modernização. Essa primeira fase de crescimento favoreceu a expansão do povoado para além do núcleo mais antigo, onde surgiram diversos loteamentos residenciais, concentrando-se fora do perímetro urbano tradicional vigente nos 350 anos precedentes. No velho centro, ocorreram inúmeras transformações: diversas ruas foram abertas; bondes foram instalados (primeiro de tração animal, depois os elétricos); a taipa de pilão cedeu lugar a construções de tijolo. Os novos edifícios passaram a abrigar novos usos, predominando as atividades do setor terciário - serviços e comércio.

São Paulo transformou-se rapidamente em fins do século XIX e foi novamente modificada no início do século XX, em função de um novo ideário de modernização. Inicialmente, elementos arquitetônicos de linguagem *neoclassicista* foram maquiando a arquitetura colonial dos velhos sobrados, casas térreas e demais edifícios de taipa de pilão e, logo, as transformações sócio-econômicas provocaram um novo e vigoroso processo de modernização, optando por romper drasticamente com as características do passado colonial. O *ecletismo*, nesse momento, passou a predominar na nova arquitetura edificada no velho centro e novos costumes foram adotados pela crescente elite cafeeira, que acompanhava e importava padrões estéticos e de vida urbana europeus:

A velha cidade dos governadores e dos capitães gerais vê cair aos poucos, com as suas tradições esquecidas, os antigos e feios edifícios por onde tinham já passado os ultrajes de mais de três séculos, substituindo-se por edificações novas em cuja face se reconhece um sopro de elegância e da arte (SAMPAIO, 1978: 100).

Na passagem acima, de Teodoro Sampaio, nota-se claramente que o progresso e o gosto pelas artes e pelo desenvolvimento eram elementos que aos poucos iam sendo conquistados; alegorias “dignas” de serem atribuídas a uma cidade que se desenvolvia e que vislumbrava o progresso como São Paulo⁴⁸.

Com a *Proclamação da República*, em 1889, as transformações urbanísticas no Brasil e, neste caso, na cidade de São Paulo, foram marcadas por um forte ideário de modernização, fato que incentivou uma série de reformas na área central da cidade. Os primeiros planos urbanísticos para a reorganização do centro da cidade de São Paulo foram elaborados entre 1889 e 1919 durante as gestões dos prefeitos Antônio Prado (1889 - 1911), Raimundo Duprat (1911 - 1914) e Washington Luis (1914 - 1919) (TOELDO, 1996: 15-105). Em linhas gerais, estes prefeitos promoveram diversos embelezamentos e melhoramentos urbanos⁴⁹. Viabilizaram a ligação do Pátio do Colégio com as ruas do Triângulo Histórico (Ruas XV de Novembro, Direita e São Bento), ampliaram a Praça da Sé, criaram a Praça do Patriarca, abriram novas praças, alargaram várias ruas e construíram, em 1908, o segundo viaduto Santa Ifigênia, em estrutura metálica, ligando o largo de São Bento ao largo de Santa Ifigênia - setor da cidade que se desenvolvia com os loteamentos residenciais para a população de mais alta renda. Também proporcionaram a continuidade do projeto de retificação do Rio Tamanduateí, na várzea do Carmo, favorecendo o saneamento da região, e concluíram o projeto de canalização do Vale do Anhangabaú, em 1906, fato que favoreceu posteriormente novos projetos de embelezamento no centro da cidade, como os projetos do francês Bouvard para o Parque D. Pedro II e para o Vale do Anhangabaú (FRUGOLI JR., 2006: 52).

Foi exatamente nesse período (que vai aproximadamente de 1870 a 1930) que São Paulo recebeu uma “segunda fundação”, justificada pela sua prosperidade, modernização e crescimento econômico. Tal prosperidade levava em consideração a valorização dos heróis e dos símbolos paulistas (“construídos”, inclusive, como fundamentais para o desenvolvimento nacional). O que estava implícito era o *“forte impacto da metropolização vertiginosa da Cidade sobre o seu passado anterior, sobre a sua própria memória e, conseqüentemente, sobre sua identidade”* (SALIBA, 2005: 570). Em outras palavras, estavam armadas as bases para a construção de uma São Paulo do

⁴⁸ Foi aproximadamente nesse mesmo período que começaram a surgir as primeiras iniciativas de proteção aos Monumentos Históricos no Brasil, associadas à valorização do colonial. Contraditoriamente, essas iniciativas conviveram com um período de grande destruição da arquitetura colonial em São Paulo.

⁴⁹ Candido Malta Campos Neto contextualizou a expressão “Melhoramentos” a partir do amadurecimento e estabilização da economia cafeeira que proporcionou projetos para a cidade de São Paulo em 1910. De iniciativas parciais, evoluiu-se para um conjunto de propostas de maior alcance, identificadas com a expressão “Melhoramentos Urbanos” CAMPOS NETO (1999).

progresso, ao mesmo tempo em que se projetava a valorização de suas narrativas heróicas e de seus símbolos, como símbolos nacionais.

O ciclo econômico do café coincidiu com o desenvolvimento do capitalismo. Nesse período intensificou-se o comércio, a burguesia urbana, os transportes e, entre outros aspectos, a indústria. A acumulação do capital possibilitou novos investimentos em empreendimentos varejistas e estimulou novos hábitos de consumo numa sociedade que vinha mantendo crescente contato com a Europa. O espaço urbano, particularmente o Centro, sofreu diversas transformações. Em linhas gerais, a cidade foi “refeita” assumindo uma feição européia. As mudanças refletiram os objetivos políticos e sociais dos líderes republicanos, que construíram uma cidade acompanhando as transformações européias, especialmente Paris, transformando o “coração” da cidade num importante cartão de visitas da metrópole em crescimento - *“o imenso esforço de modernização dos líderes republicanos tornou-se explícito no uso das dimensões simbólicas do urbanismo”* (REIS, 2004: 139). Na arquitetura, destacaram-se os projetos do escritório de Francisco de Paula Ramos de Azevedo, influenciado pela corrente estética do *ecletismo* e pelos ideais de modernização então em voga, trazendo para as novas edificações os padrões culturais das nações dominantes.

O forte crescimento industrial ocasionou, por sua vez, o surgimento de diversos bairros operários ao longo das ferrovias. Multiplicaram-se o número de pequenas fábricas e empresas de imigrantes, tanto na capital como no interior. A expansão das ferrovias facilitou a “exploração” e a “comercialização” do interior do estado de São Paulo, estimulando o crescimento da capital (REIS FILHO, 2004).

Até a segunda metade do século XIX, verificava-se que as ruas da Imperatriz (atual Quinze de Novembro), Direita e São Bento eram as principais ruas comerciais do centro da cidade. Nessa época se iniciou, gradualmente, a transposição do núcleo original para a direção oeste (além Anhangabaú), fato que se evidenciou com a construção do primeiro Viaduto do Chá, inaugurado em 1892. Esse viaduto favoreceu, independente dos interesses particulares ou coletivos, a conexão do núcleo original da cidade com novas regiões, como as ruas Barão de Itapetininga e Arouche e com os novos bairros da encosta da Avenida Paulista⁵⁰. A partir desse ponto de vista, o Viaduto do Chá configurou a Rua Direita como a principal rua de comércio e serviços da burguesia, estendendo-se para novas áreas além Anhangabaú e evidenciando o nascimento de uma nova concentração urbana, no entorno da Praça da República. No final do século XIX, a elite paulistana se espalhava por pequenas porções em torno do centro, em áreas como os Campos Elíseos, Carmo, Liberdade, Luz e Santa Ifigênia (REIS; 2004: 177). Nestor Goulart Reis notou, sobre o início do século XX:

⁵⁰ Flávio Villaça relembra que a partir de Campos Elíseos, Vila Buarque e Santa Cecília, as camadas de mais alta renda começaram seu caminhar em direção à Avenida Paulista. *“Esse caminhar tomou inicialmente a direção oeste (Campos Elíseos), desviando-se depois para o sul”* (VILLAÇA, 2001: 263).

Na reforma do velho centro, na segunda década do século XX, houve preocupação em se constituírem dois cenários simétricos: o do oeste com o Anhangabaú, a Praça do Patriarca e a Praça da República, com sinais de refinamento, e o do leste com a Praça da Sé e o Parque D. Pedro II com maior simplicidade (REIS; 2004: 142).

Segundo Flávio Villaça, as transformações urbanas também provocaram mudanças no perfil econômico e social dessas regiões, resultando no processo de *“bipartidação do centro da cidade”* (VILLAÇA, 2001: 264) que, segundo o autor, concluiu-se na década de 1950. A parte do centro voltada para sudoeste (ou seja, na região da Praça da República) começou a abrigar as lojas, os profissionais liberais, os serviços de diversão, etc., atendendo camadas de alta renda, surgindo assim *“o ‘Centro Novo’ da cidade”* (VILLAÇA, 2001: 264) e a área do *Triângulo Histórico*, foi abandonada pelas burguesias, se popularizando. Esse processo, porém, foi ocorrendo aos poucos e provocou a *“migração”* da elite a partir do *“Centro Velho”* para o então *“Centro Novo”* da cidade. Mesmo assim, ainda na década de 1930, o núcleo mais antigo, embora já extensamente reconstruído, conservava consultórios, escritórios e comércios, sendo que algumas ruas, sobretudo as ruas XV de Novembro e Boa Vista, se definiram, pouco a pouco, como zona bancária (TOLEDO, 2004: 91).

Também na década de 1930 foi executado o *Plano de Avenidas* de Francisco Prestes Maia. Segundo Regina Meyer, esse *Plano* criava:

[...] um sistema viário que, muito mais do que resolver o problema do tráfego, lançava a cidade no seu verdadeiro espaço: o território metropolitano. Assim como Haussmann, Prestes Maia buscava, através de eixos e conexões sistêmicas, integrar os bairros centrais e lançar a cidade para fora dos limites convencionais (MEYER, 1994: 4).

Nesse período houve uma modernização dos serviços de transportes urbanos em geral, com destaque para a implantação do sistema de ônibus e crescimento da indústria automobilística, ocasionando, por sua vez, um incremento no número de veículos particulares (LEFÈVRE, 1999). Os anos de 1920 e 1930 também foram marcados pela modernização dos sistemas construtivos. Surgiram estruturas de concreto armado, incrementando e diversificando a indústria local na produção de materiais como cal, tijolo, cerâmica e madeiras (REIS; 2004: 155)⁵¹.

O *“progresso”* desencadeado a partir da década de 1930 levou a alterações na aparência urbana, evidenciando, sobretudo, a evolução do processo de verticalização e o incremento de características norte-americanas. *“No Centro conviviam duas partes com características diversas: a mais antiga com caráter mais europeu e a mais nova, entre o Viaduto do Chá e a Praça da*

⁵¹ O processo de modernização e a prosperidade econômica também contribuíram para diversificar as atividades de lazer e recreação. Nesse período, e principalmente a partir da *Semana de Arte Moderna de 1922*, cresceram as demandas pela construção de cinemas, bibliotecas, teatros e parques urbanos. De 1930 até aproximadamente 1960, a cidade de São Paulo se expandiu rapidamente amparada, principalmente, pelo avanço da economia industrial. Nesse período, o número de habitantes cresceu vertiginosamente e novos investimentos em infra-estrutura foram desencadeados.

República, o chamado Centro Novo, com caráter mais americano” (REIS; 2004: 189). Surgiram bairros residenciais abertos como os *Jardins América, Europa e Paulista* e grandes avenidas foram abertas, como a *Nove de Julho* e a *Vinte e Três de Maio*.

Nesse sentido, do início do século XX até a década de 1950, a *colina histórica* transformava-se, mas ainda mantinha comércio e serviços elitizados. O Viaduto do Chá provavelmente tenha prolongado essas atividades na porção mais antiga da cidade por estar ligado ao “novo centro” que ia nascendo na região da Praça da República. Nesse “Centro Novo”, voltado para sudoeste, foi se consolidando o centro das elites, com suas lojas, apartamentos de luxo e mansões. Do outro lado, o núcleo original, que começou a ser identificado como “Centro Velho” foi, aos poucos, ocupado pelas camadas mais populares, situação que ficou evidente a partir das décadas de 1960 e 1970, quando novas *centralidades* na cidade, sobretudo a Avenida Paulista, começaram a provocar novos impactos na estrutura desses centros mais antigos.

Assim, a partir da segunda metade do século XX, houve uma grande expansão metropolitana, tanto em número de habitantes, quanto em infra-estrutura. O padrão da moradia se alterou; surgiram grandes rodovias intermunicipais; cresceram os bairros periféricos e o comércio (especialmente as atividades de luxo, voltadas às camadas mais elevadas) que estava praticamente todo localizado na “Área Central”, começou a avançar em direção à Avenida Paulista.

Em meio à expansão urbana, começaram a surgir novos estudos sobre a cidade, ocasionando à elaboração de novos levantamentos sobre o Centro que culminaram com o desenvolvimento das primeiras iniciativas de intervenção urbana (na década de 1970) com vistas à sua melhoria. Nesse sentido, é importante lembrar que ainda na década de 1950, São Paulo contou com estudos e diagnósticos do padre Leuret, e de sua equipe da SAGMACS⁵², e na década de 1960, foi desenvolvido o PUB (Plano Urbanístico Básico), pelo GEP (Grupo Executivo de Planejamento). Nesse contexto, diversos pesquisadores notaram que a própria “descentralização” metropolitana proporcionara a “criação” de uma **Área Central** para a cidade de São Paulo. Até então, São Paulo contava com um “único” centro paulistano, dividido em “Centro Tradicional” (Centro Velho) e “Centro Novo”. A partir daí, durante a fase de industrialização pós Segunda Guerra Mundial, começou a nascer mais um novo centro (ou centralidade), a Avenida Paulista. Os Centros Velho e Novo, somados à Avenida Paulista, começaram a configurar a **Área Central** da metrópole - compreendida como um espaço que se estruturava para além do paradigma dos CBDs norte americanos⁵³, posto que, no caso de São Paulo, essa região concentrava, além de comércio, as áreas de lazer, os serviços diversificados, órgãos públicos, comércio atacadista, escolas e moradias (FRUGOLI JR. 2006: 58).

Além disso, ainda na primeira metade do século XX, durante o período que antecedeu as comemorações do IV Centenário de fundação da cidade, em 1954, São Paulo passou a ser alvo de

⁵² SAGMACS – Sociedade para Análise Gráfica e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais.

⁵³ Em linhas gerais os CBDs eram assinalados pela intensidade de atividades de caráter central, principalmente comércio varejista e serviços privados.

projetos envolvendo melhoramentos urbanos, instalação de novas avenidas e construção de áreas urbanas. Nesses casos, destacam-se, entre outros exemplos, o Parque do Ibirapuera e as intervenções e “reconstruções” de áreas e espaços centrais, do qual o processo de reconstrução do Pátio do Colégio nos é particularmente interessante, porque acende uma série de inquietações e aferições ao destacar-se como exemplo paradigmático do processo de consolidação de uma história e identidade paulistana. Em meio às intensas transformações - pelas quais passava a cidade de São Paulo -, o Pátio do Colégio adquiriu uma característica única, transformando-se em cenário e em espaço de rememoração para a metrópole contemporânea, contribuindo para a “construção” e “identificação” do **Centro Histórico** dessa cidade. Nesse período, vale lembrar, os **Centros Históricos** foram reconhecidos em diversas cidades do mundo e São Paulo não poderia ficar para trás. Apesar de viver seus paradoxos, investindo em construções, destruições e reconstruções, promoveu, ao mesmo tempo, seu **Centro Histórico**, reafirmando essa cidade como parte fundamental do processo de construção da história do Brasil.

Também devemos levar em consideração que a partir da década de 1950, as discussões sobre o papel das áreas centrais reacenderam a importância estratégica desses espaços para as metrópoles modernas e, dessa forma, o ato de reconstrução do conjunto arquitetônico do Pátio do Colégio, a partir de 1954, reforçava as características simbólicas do centro antigo, apresentando-se como uma “metonímia” dos aspectos que norteavam o processo de valorização do Centro Histórico para a cidade que então se esboçava. Apesar da reconstrução do Pátio do Colégio, finalizada na década de 1970, se referir a uma cópia, um *false histórico*, ou ainda, um cenário no meio da construção da metrópole contemporânea, acabou cumprindo um importante papel no imaginário paulista: de que a cidade nasceu de um colégio e uma igreja jesuítica. Além disso, outros motivos, tais como a concentração de diversos edifícios históricos, as características do traçado, a composição urbana da colina, a presença de importantes equipamentos coletivos e a formação histórica do território em geral, destacaram o conjunto urbano do centro no processo de urbanização. O próprio comportamento da cidade reafirmou o Centro Histórico de São Paulo⁵⁴ e seu conhecimento é significativo para o entendimento do ambiente urbano.

Enquanto os “limites” do centro urbano se expandiam, organizados ao longo de vias e em diferentes bairros próximos do centro principal, reforçou-se a marca mais característica do Centro Tradicional de São Paulo nos anos 1960: *“a indissociabilidade entre Centro e bairros centrais. Essa indissociabilidade se mantém não apenas na estrutura funcional, mas também na morfologia do tecido urbano - que envolve traçado, parcelamento e tipologias de edificações -, assim como na composição populacional”* (FELDMAN, 2001: 44). Sarah Feldman destaca ainda que, apesar da clara presença de novos centros em São Paulo, inicialmente na região da Avenida Paulista, as mudanças da centralidade ao longo desses anos não arrefeceram a importância e o papel do

⁵⁴ Reviem-se posturas modernistas mais radicais, principalmente no cenário internacional e, a partir daí, começaram a surgir novos projetos visando intervenções e melhorias nessas áreas. Se no contexto internacional, sobretudo europeu, muitas áreas antigas haviam sido devastadas pela guerra, em países de terceiro mundo (ou em países de economia emergente, como o Brasil), essas áreas sofriam diversos “danos”, em geral, devido ao acelerado crescimento das cidades.

centro tradicional. Para a autora, este centro deixou de ser elitizado e assumiu sua feição de centro metropolitano (FELDMAN, 2004: 41), consolidando-se como **Centro Principal** e contrapondo-se ao **Centro Expandido**. Por outro lado, começou a ocorrer, ainda que lentamente, uma nova transformação na estrutura da **Área Central** de São Paulo, ou seja, o então **Centro Novo** (na região da Praça da República) foi também, pouco a pouco, abandonado pelas camadas de alta renda, passando a orientar-se para as camadas mais populares (assim como já ocorria com o Centro Velho). Aos poucos, essas duas áreas urbanas se configuraram no espaço mais “antigo” da cidade e, abandonadas de usos, cuidados, investimentos e novas funções, se degradaram⁵⁵.

A partir da década de 1970 intensificaram-se a elaboração de planos, programas, projetos e formulação de legislações urbanísticas para São Paulo. Também se intensificaram as intervenções na Área Central, a partir de propostas de “Revitalizações”, seguidas das “Requalificações” ou “Reabilitações”, entre outras. As primeiras iniciativas, apresentadas no próximo capítulo, concentraram-se em melhorias na infra-estrutura urbana, privilegiando a acessibilidade e os transportes públicos. Foi nessa época que as primeiras linhas do metrô foram instaladas. Também foram construídos os calçadões e novas vias foram abertas em toda a região central. Com relação ao Patrimônio Histórico, esse período foi marcado pela restauração (ou melhor, por reformas) de edifícios mais simbólicos (como o edifício Martinelli e o viaduto Santa Ifigênia) e pela reconstrução do Pátio do Colégio. Também foi elaborada pela COGEP uma listagem (um inventário) que identificava os imóveis de valor histórico ou arquitetônico presentes no centro da cidade. Apesar desses primeiros esforços, as intervenções empreendidas nesse período, de uma forma geral, sofreram diversas críticas porque, apesar do investimento público, o **esvaziamento**⁵⁶ da área central não pode ser controlado. De um modo geral, tais intervenções não proporcionaram uma efetiva e esperada reversão do processo de “abandono”⁵⁷ do Centro. Sobre essa questão, que se estendeu pelas décadas seguintes, declara Sarah Feldman:

A atuação do poder público vem sendo marcada pela inconseqüência. Por um lado, num aparente reconhecimento do valor histórico, paisagístico e arquitetônico do centro, controla transformações recorrendo à preservação, mas os instrumentos utilizados não garantem a manutenção dos imóveis. Por outro realiza elevados investimentos no centro, principalmente em decorrência de obras no sistema viário e em transportes, mas estes, com raras exceções, convertem-se em viabilizadores do crescimento extensivo da cidade e não em multiplicadores de melhorias para a área central (FELDMAN, 1995: 42; in FRUGOLI, 2006: 61).

⁵⁵ A questão da degradação é bastante complexa e questionável. Se alguma coisa se degrada, degrada-se para alguém ou em relação a algum outro objeto. Para alguns autores, como VILLAÇA (2004), a popularização do Centro conseqüentemente “carregou” comércio, serviços e atividades para outras áreas, levando à sua “decadência” e abandono. Já para VARGAS (2006), o Centro foi “abandonado” e “degradado” porque o comércio e os serviços se transferiram para outras regiões, levando com eles os seus moradores.

⁵⁶ Nota-se que, nesse período, as críticas ao esvaziamento do Centro não se referiam ao processo de *gentrificação*, mas sim à saída de moradores, comércios e serviços em geral e, sobretudo, relacionados à burguesia.

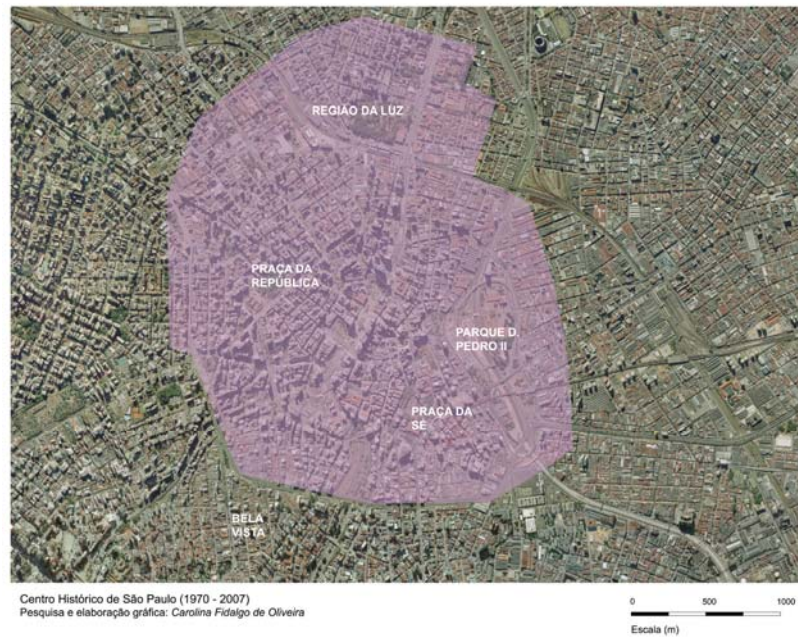
⁵⁷ O Centro era “abandonado” (ou esvaziado) pelas elites, mas “repovoado” pela população de baixa renda. Na verdade, o Centro não era de fato abandonado, seu perfil econômico social é que se alterava.

A partir daí, mas principalmente ao longo das duas últimas décadas, a Área Central da cidade passou a ser alvo de diversos investimentos públicos. Como veremos no próximo capítulo, novas discussões nacionais e também internacionais influenciaram e motivaram os trabalhos do CONDEPHAAT (*Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arquitetônico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo*), da SEMPLA (*Secretaria Municipal de Planejamento Urbano*); da EMURB (*Empresa Municipal de Urbanização*), do DPH (*Departamento de Patrimônio Histórico*), do CONPRESP (*Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município de São Paulo*), da *Associação Viva o Centro* e de outros órgãos que vêm contribuindo para a definição e aprimoramento de uma nova “política cultural” relacionada à proteção do **Centro Histórico** da metrópole paulista.

Dessa forma e, a partir das transformações ocorridas, estruturou-se o **Centro Histórico** da cidade de São Paulo. Depois do Pátio do Colégio, outras áreas passaram a ser objeto de importantes intervenções. Por isso e pelos outros motivos apresentados, em nosso caso, o Centro Histórico não se limita à colina histórica. Ele inclui as bordas dos bairros centrais e, sobretudo, a região da Luz, notadamente por alguns motivos fundamentais que se evidenciaram a partir da década de 1990: esta região é local estratégico para o desenvolvimento da cidade e, por isso, intervenções nessa área têm reverberado, em alguns casos, em outras áreas do Centro; a região da Luz é fundamental no processo de desenvolvimento de São Paulo, conformando bairros antigos e estabelecendo novas relações comerciais e funcionais com a cidade. Essa região estabelece estreitas ligações sociais, físicas e culturais, não apenas com o centro mais antigo da cidade, mas com a metrópole de um modo geral e vem sendo contemplada, desde a década de 1970, nas propostas de intervenção, fundamentadas pela melhoria do Patrimônio.

De tal modo, o Centro Histórico que estudamos no próximo capítulo compreende os distritos Sé e República, a região da Luz e parte dos bairros adjacentes, inseridos na administração da Subprefeitura da Sé, e que, na maioria dos casos, estabelecem uma ligação física e social com o centro mais antigo da cidade, constituindo-se num **território** de interesse histórico, arquitetônico e urbano contemplado pelos planos, programas e projetos de intervenção analisados. Pensar as práticas de preservação a partir do território urbano significa considerar as “vivências” sociais do patrimônio, as dinâmicas locais e os usos atribuídos ao Patrimônio.

As intervenções que se sucedem no Centro Histórico de São Paulo, a partir da década de 1970, vêm suscitando diversos debates sobre o significado de sua “recuperação”. Com o tempo, somaram-se às questões de história, memória e simbolismos, os aspectos econômicos, sociais, funcionais, entre outros, desencadeando interesses diversos sobre as ações de preservação do Patrimônio Cultural nos centros das cidades nos seus diversos momentos. A compreensão da dimensão das questões nacionais e de formação de identidades, associada à sua dimensão social e às políticas urbanas de recuperação destes espaços da cidade é fundamental para uma avaliação do alcance e estratégias dessas iniciativas que, por certo, vem se ampliando ao longo de tempo.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 06: Área do **Centro Histórico de São Paulo**, estudada nesse trabalho.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do *MAPA - BASE*, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na *Introdução*.

CAPÍTULO 2

Instituições, teoria e prática: legislações, instrumentos, planos, programas e projetos na preservação do Centro Histórico de São Paulo.

Na década de 1980, Leonardo Benevolo intitulou o capítulo II da segunda parte de sua obra “O último capítulo da arquitetura moderna” como “*O desafio da conservação e da reciclagem do existente*”. Por certo, a preocupação central deste livro não é a preservação do Patrimônio Histórico, mas Benevolo dedica algumas observações sobre este assunto e, apesar de tratá-lo à luz da Arquitetura Moderna, reconhece a urgência desta questão, destacando alguns procedimentos, teóricos e práticos, que começavam a ser esboçados para a conservação dos centros antigos (BENEVOLO, 1985: 157-167). Passados mais de duas décadas, o tema continua atual. Apesar dos avanços conceituais e metodológicos ocorridos ao longo destes últimos anos, muitos dos desafios se prolongaram até os dias atuais e outros foram surgindo.

Como foi apresentado no Capítulo 1, o Patrimônio Cultural, hoje, envolve um leque amplo de objetos, abrangendo bens móveis e imóveis, tangíveis e intangíveis. No caso da arquitetura, compreende desde edifícios mais modestos e construções monumentais, até sítios históricos, paisagens - urbanas e rurais -, conjuntos arquitetônicos, centros urbanos ou mesmo cidades inteiras. Essa abertura vem se delineando, em linhas gerais, desde a década de 1960, quando a *Carta de Veneza*, de 1964, reforçou a ampliação da noção de Monumento. Contudo, os procedimentos para a conservação desses patrimônios ainda permaneceram, durante muitas décadas, vinculados aos edifícios isolados, cujos valores “excepcionais” estavam pautados, em muitos casos, nas preceptivas modernistas da *Carta de Atenas* de 1933 (CURY; 2004: 52-54). Estes fatores contribuíram para a destruição ou descaracterização de muitos edifícios, conjuntos arquitetônicos e centros urbanos porque “limitou” as ações de preservação.

Às prerrogativas modernistas foram se somando outros fatores - tal como apontou BENEVOLO (1985:157-167) -, como por exemplo: a urbanização acelerada, as modificações do perfil econômico e social dos centros, os problemas de deslocamentos e acessibilidade, a degradação social e física das áreas centrais, entre outros. Essas características - predominantes também nos grandes centros urbanos brasileiros - contribuíram para criar a imagem de espaços degradados e economicamente fragilizados que acabaram, por sua vez, fornecendo, ao longo da década de 1970, a tônica dos projetos de intervenção, as **Revitalizações**, superando, pouco a pouco, as **Renovações Urbanas** e a prática do “arrasa-quarteirão” como metodologia de reconstrução de áreas urbanas mais antigas.

No Brasil, até o final da década de 1960, o único órgão de preservação do patrimônio oficialmente constituído era o SPHAN - *Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional* -, que nasceu associado à valorização da cultura nacional, sob o amparo do governo de Getúlio Vargas. Nesse período, os monumentos edificados tornaram-se fundamentais na construção da identidade

da nação (RODRIGUES, 2000:20). Associados à construção da nacionalidade promoveram a “redescoberta” da arquitetura e das artes coloniais, situação esta que elegeu, em geral, apenas os exemplares excepcionais ou monumentais para a conservação (FONSECA, 2005: 57). Esses fatores, naquela época, também contribuíram para limitar as ações de preservação, pois o processo de eleição dos bens patrimoniais, além de estar vinculado a exemplos mais simbólicos, restringia-se aos monumentos isolados. Nesse caso, a cidade de São Paulo, por exemplo, foi, durante muitos anos, “desconsiderada” já que as construções coloniais haviam sido substituídas pelos edifícios *ecléticos* e estes não eram considerados dignos de salvaguarda pelos modernistas.

Somente a partir da década de 1970 esta situação começou a se inverter, inaugurando uma nova fase de orientação política e cultural do país, que se refletiu também na ampliação da noção de **Patrimônio** e na criação de novos órgãos de proteção cultural. O tema do Patrimônio, considerado representativo da nacionalidade, entrou para um universo mais amplo de reflexão, amparado por encontros nacionais e internacionais que resultaram em novos documentos, como as *Normas de Quito* (1967), o *Compromisso de Brasília* (1970), o *Compromisso de Salvador* (1971) e a *Declaração de Amsterdã* (1975). Em linhas gerais, tais documentos sugeriram a criação de novos órgãos de proteção de bens culturais e, de certa forma, passaram a considerar o progresso nacional e a modernização nas ações de preservação, atribuindo ao patrimônio uma conotação mais econômica. A *Declaração de Amsterdã*, ainda foi além e reuniu princípios da **Conservação Integrada**, priorizando a preservação urbana no processo de planificação da cidade, evitando-se modificações nas estruturas físicas e sociais das áreas antigas, e ao mesmo tempo propiciando o desenvolvimento urbano (CURY, 2004: 200).

Foi exatamente nesse período que o CONDEPHAAT - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo* - se consolidou, debatendo o **Patrimônio Ambiental Urbano**, o tema da **Memória** e enfatizando a difusão do turismo, decorrente do conceito de **turismo cultural**, ambientado nas *Normas de Quito*, de 1967. Nessa conjuntura, a noção de **Patrimônio Cultural** começou a se disseminar, englobando, ainda que lentamente, a proteção de bens regionais e locais. As ações de identificação e preservação foram, aos poucos, deixando de se concentrar nos edifícios isolados, abrindo espaço para a elaboração de programas mais abrangentes, como o “Programa de Revitalização de Sítios Históricos” (1976), estruturado no âmbito do IPHAN ou o “Programa de Preservação e Revitalização do Patrimônio Ambiental Urbano” (1976), que envolveu, entre outras secretarias, o CONDEPHAAT. Inserido nesse contexto, e na cidade de São Paulo, este *Conselho* propôs alguns tombamentos antes não contemplados pelo IPHAN, contribuindo para a inclusão da preservação da arquitetura eclética e apoiando programas de valorização do patrimônio histórico, como o “Programa Luz Cultural”, da década de 1980, na região da Luz.

Mesmo com essa “abertura”, que incluiu a elaboração de programas de preservação, os órgãos de patrimônio ainda estavam muito envolvidos com a questão da seleção e identificação de bens a serem listados e tombados. Em geral, ainda se concentravam nos edifícios isolados, com

conotação monumental ou simbólica, aspectos que contribuíram para deixar São Paulo a mercê de grandes destruições e descaracterizações. O próprio CONDEPHAAT, que contribuiu sobremaneira para o reconhecimento de novos critérios de proteção - disseminando principalmente o conceito de **Patrimônio Ambiental Urbano** -, ainda privilegiava, na prática, a história oficial e seus edifícios mais representativos.

Por outro lado, esse mesmo período foi marcado pelo fortalecimento dos órgãos de planejamento urbano e pela elaboração de novos instrumentos urbanísticos de controle e desenvolvimento da cidade. Essas instituições passaram a discutir também os **Centros Históricos**, propondo intervenções nessas áreas da cidade. Nesse sentido, nas lacunas deixadas pelos órgãos oficiais de proteção do Patrimônio surgiram na cidade de São Paulo propostas adotadas pelos órgãos de planejamento urbano, inicialmente com a COGEP (*Coordenadoria Geral de Planejamento*) e, posteriormente com a SEMPLA (*Secretaria Municipal de Planejamento Urbano*) e a EMURB (*Empresa Municipal de Urbanização*). As novas iniciativas e propostas incluíram a questão do Patrimônio sob o ponto de vista das intervenções urbanas, enfatizando, sobretudo, as medidas de **Revitalização Urbana**, cujo enfoque era o resgate econômico e social, não necessariamente alinhado às propostas de preservação e conservação do **Patrimônio Cultural**. Em 1976, por exemplo, na gestão do prefeito Olavo Setúbal foi elaborado, pela COGEP, o “Plano Integrado para a Área Central”, também conhecido como o “Plano de **Revitalização** do Centro de São Paulo”, que entendia, principalmente, que o Centro da cidade reclamava por nova vitalidade (especialmente econômica e social), porque era percebido como decadente. O centro de São Paulo já estava associado ao centro das camadas mais populares, onde o perfil social e de serviços havia se alterado e os imóveis se degradavam na medida em que eram abandonados (São Paulo, 1976a).

Contudo, apesar do enfoque dado a obras de infra-estrutura, a COGEP assumiu, *a priori*, ainda em 1974, a “proteção” em nível municipal - já que ainda não existiam órgãos municipais de preservação do Patrimônio -, organizando uma “listagem”, como veremos a seguir, com edifícios significativos e representativos localizados no centro da cidade. Os arquitetos Carlos Lemos e Benedito Lima de Toledo foram responsáveis pela organização deste “inventário” de bens arquitetônicos de interesse cultural e ambiental que resultou, posteriormente, na delimitação de áreas especiais denominadas Z8-200, incluídas na legislação de uso e ocupação do solo municipal através da Lei nº. 8328 de 1975. Começava a nascer, portanto, a preocupação em nível municipal com a preservação do patrimônio histórico da cidade de São Paulo.

Em geral, enquanto os órgãos de proteção ao patrimônio se dedicavam à identificação, a catalogação, definição de critérios de tombamento e divulgação dos bens culturais, as instâncias de planejamento se lançavam na elaboração de novas propostas de intervenção urbana, incluindo os centros antigos. Entre as décadas de 1970 e 1980 surgiram, em São Paulo, principalmente através da EMURB, algumas propostas de **Reurbanização** que tinham implicações semelhantes às chamadas **Revitalizações**, ou seja, com enfoque preponderante para a intervenção física de

áreas urbanas consideradas degradadas, reconquistando a vitalidade social e recuperando a economia. Entre as propostas executadas nesse período destacaram-se a implantação das linhas do Metrô (associadas ao Plano da COGEP) e a Reurbanização do Vale do Anhangabaú. Embora estas propostas sejam de grande importância para o desenvolvimento da metrópole, ocasionaram transformações e descaracterizações das áreas históricas, como foi o caso da Praça da Sé, especialmente com a demolição do edifício Santa Helena, substituído pelo Metrô da Sé. Sabe-se, contudo, que tais demolições poderiam ter sido evitadas, tal como ocorreu com o edifício Caetano de Campos, na Praça da República.

Nos anos seguintes, entre 1980 e 1990, começaram a se intensificar as propostas de parcerias público-privado e a gestão desses programas tornou-se, de certa forma, mais eficiente e objetiva, contando com recursos diversificados, inclusive de bancos internacionais, como o BID - *Banco Interamericano de Desenvolvimento* -, e de instituições governamentais e não-governamentais. Entre outras características, a consolidação das parcerias público-privado marcou a substituição das ações de **Revitalização** pelas ações de **Requalificação** Urbana. O que estava em pauta, não era mais a questão da recuperação da vitalidade das áreas centrais, mas sim a sua "adaptação" às atividades contemporâneas, ressurgindo como espaços competitivos e fortalecidos economicamente, acomodados a um novo e atual contexto, a globalização. Nesse período, muitos congressos e encontros técnicos se propuseram debater questões como *identidade* e *vocação* (cultural, social e econômica) das áreas centrais. Fortaleceram-se também algumas representações da sociedade civil, como a *Associação Viva o Centro* que contribuiu para a disseminação do termo **Requalificação** (JOSE, 2004: 70), já que entravam em cena os interesses da iniciativa privada.

Essas novas políticas de preservação utilizaram a **cultura** como elemento chave nos processos de intervenção de áreas de valor histórico, veiculando a preservação dessas áreas ao **planejamento estratégico**, ou ainda, ao chamado "*city marketing*" (ARANTES: 2000: 12-20). De fato, as políticas de preservação do patrimônio já estavam associadas, desde décadas anteriores, aos instrumentos de planejamento urbano, especialmente ao zoneamento, como no caso da COGEP em São Paulo. Agora, entravam em cena novos instrumentos como, por exemplo, as *Operações Urbanas*, a *transferência de potencial construtivo*, os *benefícios fiscais*, entre outros. Contudo, ao aproximar a cultura dos instrumentos do Planejamento Estratégico, as novas propostas de preservação urbana, especialmente as Requalificações, acabaram ocasionando grandes "cenários" urbanos, como se nota, por exemplo, no Pelourinho, em Salvador (ZANCHETTI, 2002: 34). É muito comum inclusive, nesse período, nos depararmos com propostas projetuais de "grande impacto", caracterizando as requalificações através de edifícios de destaque, geralmente projetados por arquitetos famosos, tal como ocorreu em Londres, em Nova Iorque, em Barcelona e também em Boston e Baltimore. Esses projetos, segundo Otilia Arantes, são peculiares ao

“marketing urbano”, ocasionando na maioria dos casos, processos de *gentrificação*, desencadeados “*pelo reencontro glamouroso entre Cultura e Capital*” (ARANTES, 2000: 15) ¹.

Não é muito comum encontrarmos o termo **Requalificação** nos documentos internacionais relativos aos encontros de Patrimônio. Ele aparece claramente apenas em 1995, na *Carta de Lisboa*, aproximado, nesse caso, do termo **Reabilitação**². A *Carta de Lisboa* foi elaborada pelo *I Encontro Luso-Brasileiro de Reabilitação Urbana* e refere-se, prioritariamente, a *Reabilitação Urbana Integrada*, tendo como referência a *Conservação Integrada*. Para a Carta de Lisboa:

Reabilitação Urbana é uma estratégia de gestão urbana que procura **requalificar a cidade existente** através de intervenções múltiplas destinadas a valorizar as potencialidades sociais, econômicas e funcionais a fim de melhorar a qualidade de vida das **populações residentes**; isso exige melhoramento das condições físicas do parque construído pela sua reabilitação e instalação de equipamentos, infra-estruturas, espaços-públicos, mantendo a identidade e as características da área da cidade a que dizem respeito (LOPES & CORREIA; 2004: 264, grifo nosso).

É imprescindível destacar que a **Reabilitação Urbana** refere-se, essencialmente, aos bairros **residenciais** degradados, procurando manter as populações nesses locais. A Reabilitação Urbana não prioriza as áreas abandonadas pela população ou recentemente ocupadas por grupos sociais marginalizados. Nesses casos, a *Carta de Lisboa* sugere que a Reabilitação seja orientada como proposta de Requalificação ou Revitalização (LOPES & CORREIA; 2004: 265). Ainda assim, a *Carta de Lisboa* induz o significado de Reabilitação como sinônimo de Requalificação, já que para este documento, Reabilitação e Requalificação, embora apresentem suas nuances, estão relacionadas a funções habitacionais. A diferença mais explícita, talvez esteja no fato de que a Reabilitação refere-se, prioritariamente, à manutenção de contextos “históricos” (antigos) ou culturais, enquanto que a Requalificação pode ocorrer em “qualquer” área da cidade.

Como veremos nesse capítulo, em São Paulo os projetos de intervenção urbana adotaram o termo **Requalificação** em 1993 através do PROCENTRO - “Programa de **Requalificação** Urbana e Funcional da Área Central de São Paulo” -, que contou com forte participação da sociedade civil, sobretudo da *Associação Viva o Centro*. Posteriormente, esse mesmo Programa sofreu adaptações e ao entrar para o século XXI passou a ser designado de PROCENTRO – “Programa de **Reabilitação** Urbana da Área Central de São Paulo”. Nesse novo contexto, a este programa foram inseridas novas iniciativas que passaram a contar com a parceria do BID para viabilizar as ações. Em 2005, no âmbito desse “novo” PROCENTRO foi acrescentado o “Programa

¹ Este tipo de associação nasceu, segundo a autora, nos EUA através das propostas empreendidas nas cidades de Baltimore e Boston ao articularem parcerias público-privado de modo à alavancar investimentos nas áreas mais decadentes.

² Este termo aparece na Itália desde a década de 1960, com a proposta de intervenção na cidade de Bolonha (CERVELLATI, 1976:11). Para J. Jokilehto, a *Conservação Integrada*, é alcançada pela aplicação de técnicas de restauração sensíveis e pela escolha correta de funções apropriadas ao contexto de áreas históricas, levando em conta a pluralidade de valores (econômicos e culturais), e visando julgamento equilibrados (JOKILEHTO, 2002: 11).

Nova Luz” e, aproximadamente nesta mesma região, São Paulo conta ainda com iniciativas do “Programa Monumenta”.

Do final da década de 1990 aos dias atuais, o poder público passou a buscar, em geral, a valorização positiva da imagem da cidade para a captação de investimentos externos destinados ao desenvolvimento da economia urbana, com foco para a recuperação econômica, geração de emprego e renda³. Evidentemente, os planos elaborados pelos órgãos de planejamento não destacam apenas questões econômicas. Em alguns casos, as iniciativas demonstram que os mesmos também procuram conter a especulação imobiliária, englobando medidas em diversos setores como habitação, transporte, cultura, saúde, entre outros.

Em nosso caso, procuramos avaliar essas propostas a partir do ponto de vista da preservação da cidade tendo como objeto de estudo o conjunto urbano do Centro Histórico de São Paulo. Dado o processo de urbanização e os debates acerca do uso do solo urbano, as questões relativas ao patrimônio, em geral, têm sido muito discutidas em todo o mundo, não se limitando aos edifícios antigos. O patrimônio não se vincula apenas às tradições e à história oficial, mas estabelece e identifica relações simbólicas (não apenas como símbolos da nacionalidade) e exerce funções de memória (inclusive social e coletiva), num determinado *território*. Priorizando sua conservação e valorização, se inserem, de um lado, os órgãos de preservação amparados principalmente pela figura do tombamento; e de outro, os órgãos de planejamento que adotam instrumentos diversificados das políticas públicas urbanas em suas propostas de intervenção, sendo que estes não estão voltados exclusivamente para a questão da tutela do patrimônio. Contudo, as ações de preservação também precisam ser garantidas pelas secretarias de planejamento, evitando-se implicações negativas para a preservação do patrimônio e, sobretudo, para a própria cidade como um bem cultural. Em linhas gerais, os “planejadores” e os “preservacionistas” precisam pensar o patrimônio em conjunto, de forma que isso se reflita em ações e em gestões urbanas mais efetivas. Porém, nos dias atuais, essa questão ainda não se resolveu completamente, apresentando-se, em alguns casos, como obstáculo à melhor e mais eficiente atuação de preservação de áreas com interesse histórico.

Assim, apresentadas de maneira geral as principais “abordagens” que vêm pautando as intervenções no Patrimônio Cultural - sem deixar de considerar que esta prática está pautada no julgamento e na atribuição de valores, que são resultados de processos sociais e culturais -, procuramos identificar como estão sendo trabalhadas essas questões nas propostas de preservação do Centro Histórico da cidade de São Paulo.

³ Nesse período também entrou em cena o capital imobiliário, que passou a expandir as ofertas de novos bairros e novas moradias, contribuindo com o aumento de um vasto número de imóveis vazios nos centros das cidades e ao mesmo tempo favorecendo a proliferação de moradias precárias nessas áreas, fato já contestado por arquitetos e pesquisadores desde a década de 1970 (MEYER, 1986).

2.1. Monumento Histórico *versus* Patrimônio Ambiental Urbano: as primeiras diretrizes preservacionistas para o Centro Histórico de São Paulo.

Podemos afirmar que, ao longo da década de 1970, as primeiras iniciativas associadas à proteção do Patrimônio no Centro Histórico de São Paulo possuíam contornos muito bem definidos em relação à atuação do poder público. Pela primeira vez eram elaboradas ações específicas para o Centro da cidade, enquanto surgiam as primeiras listas de imóveis a serem preservados, dadas as suas características enquanto bens históricos e culturais. Essas ações estavam concentradas num único órgão público municipal, na COGEP - *Coordenadoria Geral do Planejamento*⁴ -, até mesmo porque ainda não havia surgido um órgão municipal específico para zelar do Patrimônio da cidade. Enquanto isso, o CONDEPHAAT - *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo* - também formulava novos programas, começando a tratar, de forma mais abrangente, do tema da preservação urbana. Porém, enquanto o CONDEPHAAT adotava o conceito de **Patrimônio Ambiental Urbano**, a COGEP (embora, algumas vezes, tenha se apropriado desse termo) continuava a tratar os bens a partir do referencial de **Monumento Histórico**. Somente no final da década de 1980, quando surge o DPH - *Departamento de Patrimônio Histórico* - e o CONPRESP - *Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo* -, novas medidas são tomadas para a preservação do Patrimônio em nível municipal.

Durante a década de 1970, o poder público, através de órgãos de planejamento urbano, sobretudo a COGEP, desenvolveu uma série de leis urbanísticas que visavam tanto o controle quanto a dinamização do desenvolvimento da cidade de São Paulo: o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo - PDDI - de 1971; a Lei de Zoneamento de 1972; e a Lei de Parcelamento do Solo, de 1975 e sua complementação em 1978, são alguns desses exemplos. Em paralelo às leis urbanísticas começaram a surgir algumas propostas para a melhoria dos espaços urbanos através de programas de valorização da área central, do qual o “Plano Integrado para a Área Central”⁵ da COGEP, elaborado entre 1975 e 1976, é exemplo fundamental. Esse *Plano*, lançado pelo prefeito Olavo Setúbal, também ficou bastante conhecido como o “Plano de **Revitalização** do Centro”.

Olavo Setúbal abriu o caminho para a realização de grandes “**intervenções**” no centro da cidade investindo, especialmente, na implantação do sistema de ruas pedestrianizadas, conhecido como calçadão. Suas propostas tinham como objetivo combater a “degradação” e a “desvalorização” do centro da cidade (HECK, 2004: 103). Nesse sentido, para entender o processo de degradação e desvalorização, a COGEP também atuou através de levantamentos, diagnósticos e analisando propostas anteriores, aproveitando algumas observações resultantes dos trabalhos da

⁴ Hoje SEMPLA - *Secretaria Municipal de Planejamento Urbano do Município de São Paulo*.

⁵ O contexto de elaboração desse *Plano* e suas principais informações estão publicados em dois volumes: “Plano Integrado da Área Central: Relatório Informativo dos Elementos de Conhecimento” e “Plano Integrado da Área Central - Seminário Permanente de Debates: conclusões”. Ambos são de 1976.

SAGMACS⁶ (década de 1950) e do PUB⁷ (década de 1960). Atenta à problemática internacional, a COGEP se debruçou sobre as áreas urbanas centrais, refletindo sobre esses espaços e reconhecendo sua importância para o desenvolvimento da metrópole. O “Plano Integrado da Área Central” reafirmava - tal como já pressupunha a SAGMACS e o PUB - o centro como área estratégica para as intervenções do poder público.

O *Plano* da COGEP considerava o *tempo* como um fator de extrema importância, já que a cidade de São Paulo crescia em ritmo acelerado e o Centro começava a demonstrar sinais de “enfraquecimento”, quando comparado a outras áreas urbanas mais “competitivas” (sobretudo a Avenida Paulista). Desse modo, foi realizado um mapeamento da área, identificando-se os projetos já em andamento, como os calçadões, a construção de estações do metrô, a implantação de terminais de ônibus urbanos e de estacionamento, entre outros. A análise desses projetos (isolados) levou à conclusão de que o Centro precisava de um plano mais abrangente, no qual os projetos “setoriais” seriam integrados ao todo (São Paulo, 1976a: 5). Em seguida, foi desenvolvido um relatório⁸ sobre as principais questões referentes à **Área Central**, ampliando-se as discussões para outras entidades e demais interessados. Entendendo, portanto, que a área central deveria ser tratada como um “**pólo**”⁹ do desenvolvimento da cidade, as principais ações e obras associadas à proposta de “**revitalização**” da *Coordenadoria* foram discriminadas em duas categorias, a saber: ações gerais e ações específicas.

As ações gerais, também identificadas como “Projeto Centro” (São Paulo, 1976a: 8 -22) previam:

- criação de instrumentos legais para as intervenções;
- melhoria das habitações;
- proposição de modelos para a organização espacial e melhoria do espaço urbano em geral, tendo em vista a minimização de problemas de desapropriação. Foram designadas áreas para a aplicação de “modelos”, como a *Luz*, o *Triângulo Histórico* e as proximidades da *Rua Barão de Itapetininga*;
- organização hierárquica do transporte coletivo, veículos particulares e circulação de pedestres;
- regulamentação do uso e implementação de estacionamentos (particulares e públicos);
- melhoramento dos espaços verdes em 13 áreas: Praça Princesa Isabel, Largo Coração de Jesus, Praça Júlio Prestes, Largo do Arouche, Praça da República, Praça Alfredo Issa, Praça Roosevelt, Praça Dom José Gaspar, Largo do Paissandu, Vale do Anhangabaú, Praça da Sé, Praça Clóvis Bevilacqua, Praça Fernando Costa e Parque D. Pedro II.

As ações específicas foram resumidas em alguns projetos de intervenção (São Paulo, 1976a: 8-22), sendo os de maior destaque:

⁶ SAGMACS - Sociedade para análise gráfica e mecanográfica aplicada aos complexos sociais.

⁷ PUB – *Plano Urbanístico Básico*.

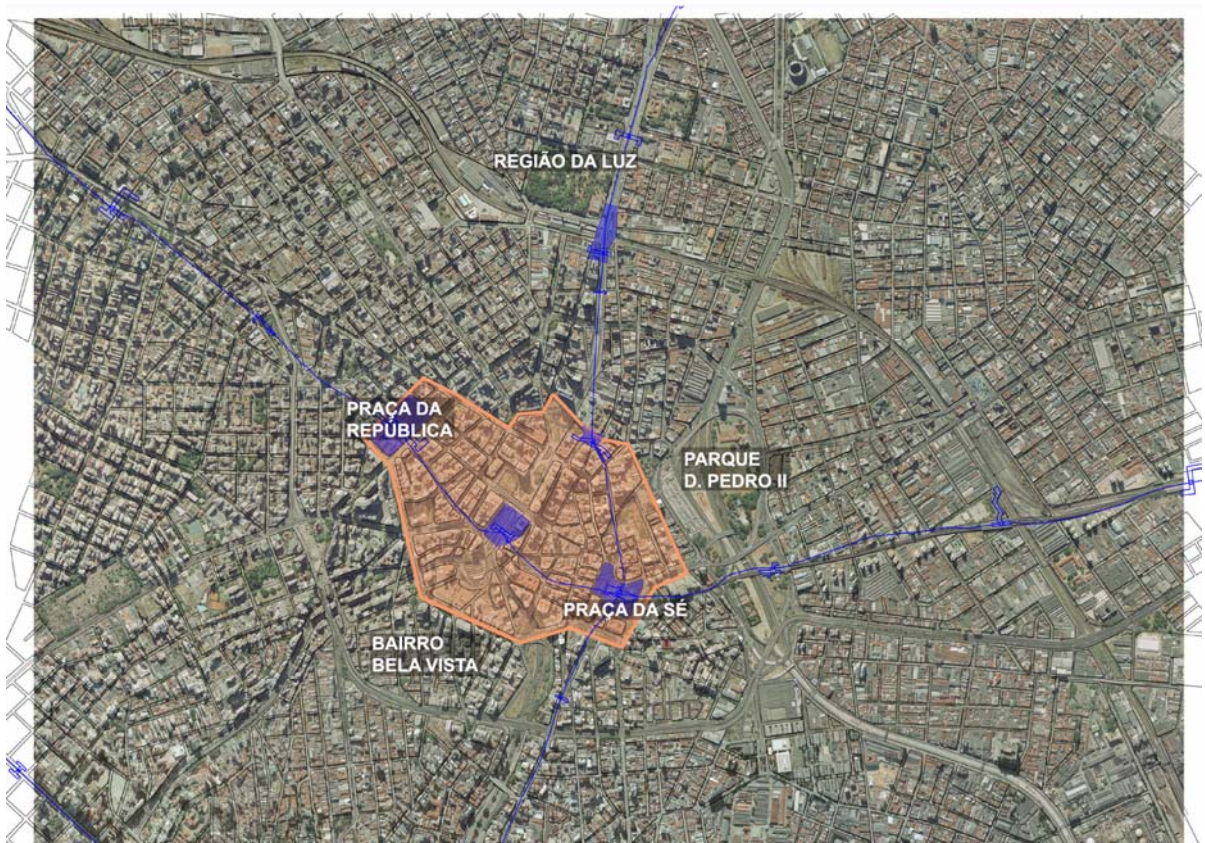
⁸ As análises desse Relatório foram baseadas em três categorias: 1) planos de caráter global ou geral (como Planos Diretores e Planos Regionais); 2) programas de caráter setorial; 3) nos projetos de urbanização até então propostos, tais como os presentes na SAGMACS e no PUB.

⁹ Esse termo já aparece nos trabalhos da SAGMACS e do PUB.

- **Recuperação de edifícios históricos:** desenvolvido a partir da elaboração de uma listagem de bens culturais relevantes existentes na área central. Essa listagem foi coordenada pelos arquitetos Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos, em 1974, com o objetivo de orientar uma política municipal para a sua preservação. Como veremos adiante, esta listagem originou as Z8-200, incluídas na legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo de 1975 (Lei 8328).
- **Projeto Anhangabaú:** previa a reorganização do Vale do Anhangabaú, com ênfase para a circulação de pedestres (entretanto, só foi executado a partir de 1981, na gestão Reynaldo de Barros).
- **Projeto Pátio do Colégio:** de autoria do arquiteto Jorge Wilhelm, prevendo melhoria das condições de uso da área e reconstrução dos edifícios, *“conferindo beleza e dignidade adequadas à importância do sítio em que São Paulo foi fundada”* (São Paulo, 1976a: 15).
- **Projeto Galeria Prestes Maia:** de autoria de Benno Perelmutter, que idealizou um sistema para unir rapidez, conforto e segurança para maior tráfego de pedestres, com ligação compatível entre os espaços públicos. Procurou criar atrativos para o uso efetivo da galeria, buscando equipá-la com sinalização adequada.
- **Projeto 25 de Março:** dos arquitetos Dalton de Luca, José Roberto Graciano, Ricardo Ohtake. Este projeto previu a **“reabilitação”** urbana de uma área comercial na zona central, organizando seus usos.
- **Projeto Ruas de Pedestres:** envolvendo a **revitalização** de parte do centro urbano, com tratamento exclusivo para pedestres.

Nota-se que parte das ações específicas apresentadas foram realizadas através do “Plano Integrado da Área central”, sendo que de imediato foram priorizadas: a finalização das reconstruções dos edifícios do Pátio do Colégio e seu entorno; o restauro do Edifício Martinelli; o restauro e a recuperação do Viaduto Santa Ifigênia e, sobretudo, a implantação do sistema de ruas exclusivas para pedestres (calçadões), juntamente com a reforma e ampliação das praças próximas às estações de metrô (Sé, São Bento e República)¹⁰. Notamos ainda que nos documentos da COGEP, nas ações específicas apresentadas acima, não há distinção entre o significado de propostas de **Renovação** dos de **Revitalização** (ou Revitalização dos de Reabilitação), ficando claro que o uso dos termos *renovar* e *reabilitar* são entendidos aqui, na verdade, como ações de **revitalização**, porque o *Plano* previa, fundamentalmente, a revalorização econômica da área central. As ações visavam intensificar as atividades de comércio e serviços no Centro, já que a diáspora dessas atividades era vista como o principal motivo da **desvalorização** do Centro da cidade (São Paulo, 1976b: 11).

¹⁰ O idealizador do metrô, em São Paulo, foi o prefeito Faria Lima. Este prefeito pretendia iniciar as desapropriações para a implantação do metrô, mas não obteve os recursos necessários. Apesar do pouco empenho nesse propósito, foi Paulo Maluf, sucessor de Faria Lima na Prefeitura, quem obteve recursos na ordem de US\$ 250 milhões para o projeto. Maluf foi sucedido por Figueiredo Ferraz, que aprovou na Câmara Municipal o PDD1 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado -, inserindo neste Plano a construção de uma rede de metrô para a cidade, vias expressas, bem como propostas de “reurbanizações” (HECK, 2004: 86).

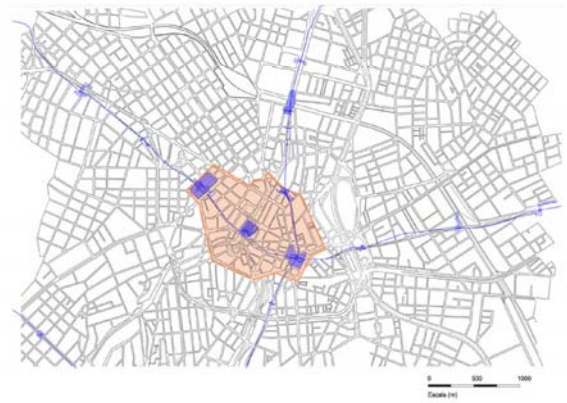


Intervenções (década 1970)
 Pesquisa e elaboração gráfica: Carolina Fidalgo de Oliveira



LEGENDA:

- Intervenções do Metrô (Estações e Praças) na década
- Perímetro com o "Plano Integrado para a Área Central de São Paulo", COGEP 1976



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 07: Intervenções no Centro Histórico de São Paulo na década de 1970.
 Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução da Dissertação.*
 A COGEP, contudo, não delimitou um perímetro específico para as intervenções estabelecidas no "Plano Integrado para a Área Central". O perímetro aqui apresentado corresponde às ações priorizadas e em parte ou integralmente implementadas nessa ocasião. Verificamos que essas áreas correspondem aos espaços de maior interesse pelo *Plano*. Além disso, as ações estavam contidas num território bastante claro, entre os denominados Centros Velho e Novo, compatível com a noção do Centro Histórico naquele período.

A COGEP identificou que o centro urbano de São Paulo vinha sofrendo os reflexos causados pela própria estruturação metropolitana. O documento se referia às diversas atividades comerciais e de serviços, bem como aos empreendimentos de mercado mais amplos, que se

desenvolveram graças a sua localização privilegiada em relação à metrópole, ou seja, no centro da cidade. A COGEP também diagnosticou que *“a utilização maciça do transporte individual, para acesso às áreas mais centrais, criou problemas crescentes de congestionamento e dificuldades de estacionamento”* (São Paulo, 1976 b: 7). O Centro foi deixando de ser local exclusivo de oferta de serviços e comércio, *“principalmente o comércio de qualidade”* (São Paulo, 1976b: 11), em favor das aglomerações periféricas, surgidas da ascensão do transporte individual. E *“as funções residenciais da área vinham também sofrendo modificações sensíveis, em nível e quantidade”* (São Paulo, 1976b: 11).

Desse modo, o *Plano* admitia a descentralização da área central, apoiando o surgimento de novos centros de comércio e serviços - inclusive porque acreditava que algumas atividades já não tinham mais necessidade de se desenvolver nas áreas centrais, como no caso das indústrias e do comércio atacadista (São Paulo, 1976b: 20). Assim, para a COGEP, seria necessário enfraquecer o sistema radioconcêntrico, através da formação de centros sub-regionais distribuídos pela área urbana. Esses centros deveriam assumir parte das funções desenvolvidas pelo centro principal e este, por sua vez, deveria abrigar funções relacionadas ao setor econômico-financeiro, de negócios e de turismo, em nível nacional e internacional e, além disso, não deveria perder totalmente sua função habitacional, garantindo condições de “vivência” da área durante o período noturno (São Paulo, 1976b: 22). Os técnicos da COGEP também verificaram que quando algumas atividades deixavam de existir na área central, não sendo “substituídas” por outras, abriam espaço para a ocupação de atividades de nível mais popular, provocando a saída de moradores de classes mais elevadas. O aumento de uma população de renda mais baixa favorecia o desenvolvimento de usos e serviços populares, deixando um lastro de edifícios desocupadas e sem manutenção, fatores que contribuíam para o surgimento de um aspecto de deterioração urbana na região. Em resumo, segundo o *Plano*, a deterioração que se alastrava no Centro era causada pela sobrecarga de circulação, pelo excesso de restrições normativas e pela conseqüente saída de atividades da região¹¹, ocasionando a transformação do seu perfil econômico. O problema físico e territorial explicitava-se também na:

Constatação de que não existe, em geral, uma preocupação em considerar o ambiente urbano como um **patrimônio cultural e ambiental**, a ser preservado em sua construção ao longo do tempo [...]. Isto induz à gradual dilapidação do patrimônio existente, uma vez que não existe preocupação em integrar as novas construções no contexto urbano pré-existente, **conservando as referências básicas do ambiente** (São Paulo, 1976b: 36, grifo nosso)¹².

¹¹ Desse modo, a análise da deterioração urbana realizada pela COGEP foi subdividida em três diferentes aspectos: 1) econômico (caracterizado pela subutilização de equipamentos urbanos e de infra-estrutura); 2) social (identificado pela transformação do papel da área central no contexto urbano); 3) físico (explicitado pela degeneração do conjunto de elementos constituidores do espaço central, tais como edifícios, espaços públicos, equipamentos, infra-estrutura).

¹² Os relatórios concluíram que, em grande parte, para se intervir no Centro seria necessário entender a sua conformação radioconcêntrica, resultado de todo o processo de formação histórica da cidade, procurando manter seu papel relevante no contexto da cidade e em relação à área metropolitana.

Nesse caso, e com relação específica ao **Patrimônio**, foi definido:

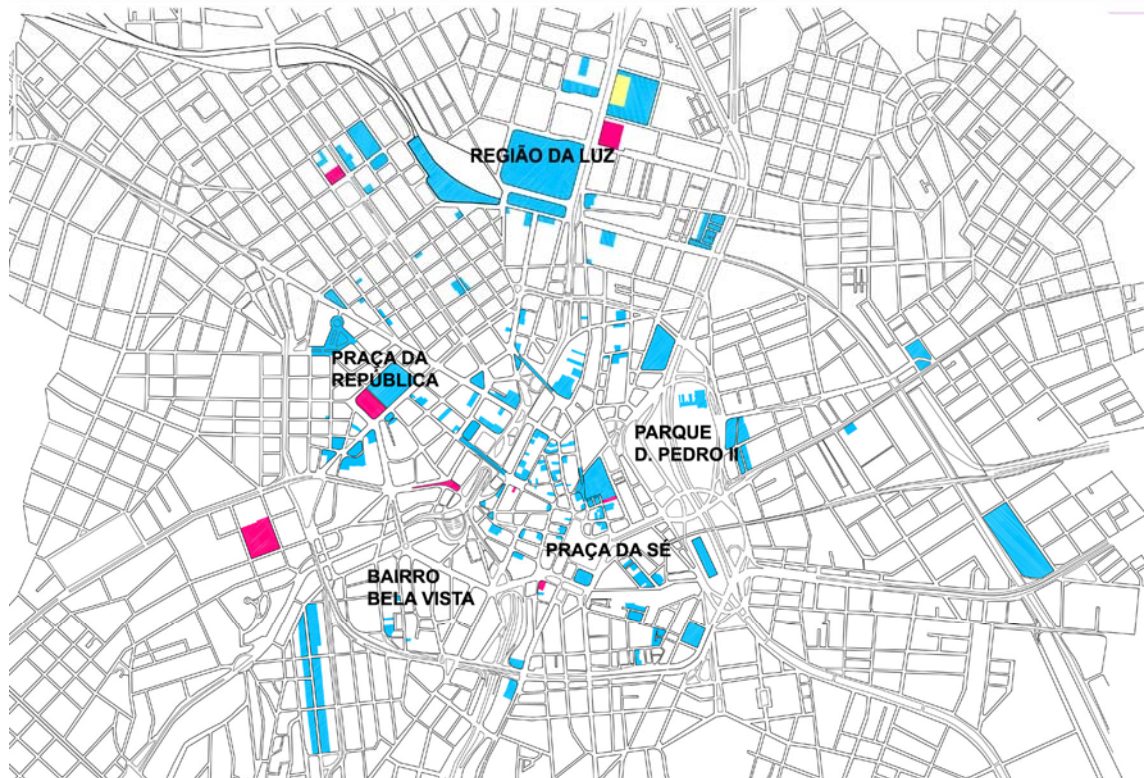
Quanto à manutenção do patrimônio ambiental, deve se considerar, inicialmente, que só se torna viável na medida em que se leva em conta o **ajustamento dos elementos a serem preservados às transformações funcionais ocorridas no meio**. Para tanto, as intervenções devem levar em conta instrumentos e métodos adequados, como: [...], levantamento e documentação sistematizada do patrimônio ambiental; desenvolvimento de critérios e objetivos quanto aos elementos a preservar; vinculação do processo de preservação [...] ao sistema de planejamento da cidade; [...] fortalecimento dos órgãos ligados à preservação do patrimônio [...]; promoção e divulgação de aspectos da história da cidade [...]; compromisso do setor privado na preservação do meio ambiente (São Paulo, 1976b: 58-59, grifo nosso).

De fato, em paralelo à elaboração do “Plano Integrado para a Área Central”, a COGEP organizou, em 1974, baseada em trabalhos franceses, uma “listagem” dos edifícios significativos e representativos localizados no centro da cidade, atividade coordenada pelos arquitetos Carlos Lemos e Benedito Lima de Toledo que resultou na delimitação das áreas especiais designadas Z8-200¹³, incluídas na legislação de uso e ocupação do solo municipal (Lei nº. 8328 de 1975)¹⁴.

Benedito Lima de Toledo e Carlos Alberto de Cerqueira Lemos eram, na ocasião desses levantamentos, membros do CONDEPHAAT e durante o trabalho que realizaram para a COGEP tiveram a iniciativa de listar esses bens não só pela inexistência de qualquer outro órgão municipal que cumprisse tal função, mas também por estarem atentos ao rápido processo de transformação da cidade que ocasionava a destruição sistemática de exemplares significativos da história de São Paulo. Começava a nascer, portanto, uma preocupação em nível municipal com a preservação do patrimônio histórico da cidade.

¹³ Atualmente as Z8-200 foram redefinidas, segundo o Novo Zoneamento (Lei 13.885/2004) como Zonas Especiais de Preservação Cultural - ZEPEC. As ZEPEC são constituídas basicamente pelas antigas Z8-200 e por todos os imóveis tombados pelos órgãos federal, estadual e municipal. São áreas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico.

¹⁴ O trabalho realizado pela COGEP, em 1970, estava totalmente vinculado aos estudos e à perspectiva do planejamento urbano, já que no município de São Paulo a preservação dos bens culturais de importância histórica e artística foi assegurada, inicialmente, através da legislação de uso e ocupação do solo local.

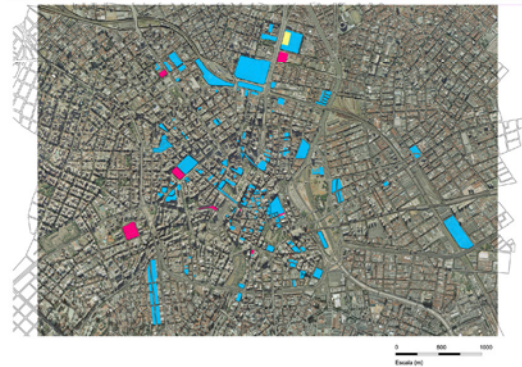


Inventários e Tombamentos (década de 1970)
 Pesquisa e elaboração gráfica: Carolina Fidalgo de Oliveira

0 500 1000
 Escala (m)

LEGENDA:

- Tombado pelo SPHAN na década de 1940 (Mosteiro da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Luz)
- Listado pelo COGEP ao longo da década de
- Tombado pelo CONDEPHAAT e listado pelo COGEP ao longo da década de 1970



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 08: Imóveis tombados e listados no Centro Histórico de São Paulo ao longo da década de 1970.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução deste Trabalho.*

Através desse mapa podemos notar que, até a década de 1970, apenas o Mosteiro da Luz havia sido tombado pelo SPHAN no Centro Histórico de São Paulo. O CONDEPHAAT também já havia realizado alguns tombamentos, mas coube mesmo à COGEP relacionar e ampliar a lista de bens de valor histórico e cultural no centro dessa cidade, um fato muito importante naquele momento se considerarmos que a cidade crescia vertiginosamente. Interessante notar também que esse levantamento coincidiu com um período de valorização de Centros Históricos em diversas cidades do mundo.

Embora a COGEP não se alinhasse às medidas da **Renovação Urbana** (visto sob a ótica modernista) era um órgão que buscava o desenvolvimento da cidade, executando muitas obras de infra-estrutura que, em determinados momentos, acarretou na destruição de edifícios de valor

histórico, como por exemplo, o edifício Santa Helena, na Praça da Sé, para a construção do Metrô. Evidentemente, a COGEP não foi a única responsável pela “aprovação” desta obra, já que havia outras secretarias municipais envolvidas. Contudo, tal medida deixava claro que as questões de desenvolvimento da cidade estavam desconectadas das questões da preservação da cidade. Apesar da COGEP ter conduzido os primeiros trabalhos de *listagem* de edifícios no centro verificamos que, ao contrário de um trecho retirado do seu Relatório (reproduzido acima), quando se tratava de uma intervenção em escala mais urbana os elementos históricos deveriam ficar em segundo plano, se adaptando às intervenções então em curso. Não obstante, a COGEP sugeriu (nessa mesma passagem do relatório) ações interessantes que, até hoje, podemos afirmar, não foram realizadas de forma integrada ou em sua completude.

Enquanto isso, o CONDEPHAAT aprimorava o “Programa de Preservação e Revitalização do Patrimônio Ambiental Urbano”, definindo o conceito de **Patrimônio Ambiental Urbano**. Como vimos no Capítulo 1, participaram desse projeto intelectuais, pesquisadores, arquitetos e urbanistas de diversas *Secretarias* como, *Negócios Metropolitanos, Esporte, Turismo, Cultura*, além do próprio CONDEPHAAT, sob a coordenação do arquiteto Eduardo Yazigi (RODRIGUES, 2000: 84).

A equipe formada por estas secretarias identificou que o processo de urbanização no Brasil vinha ocorrendo em ritmos acelerados. A indústria, além de ter favorecido o crescimento urbano havia rompido com a organicidade física tradicional, provocando a transformação da **paisagem urbana** e rural, a **setorização de políticas públicas**, o aumento do fluxo de veículos, entre outros. Dentro desse quadro geral diagnosticado, este programa entendeu que a defesa do patrimônio urbano estava sujeita, portanto, a pressões advindas do alto custo do solo e, inicialmente, teceu críticas às propostas de **Renovação Urbana**, percebendo que a **renovação** “*acarreta transformações físicas, econômicas e simbólicas que favorecem pequenos grupos sociais em detrimento dos antigos moradores, quando, ao contrário, deveria ocasionar uma revitalização de velhos bairros desprovidos de equipamentos coletivos*” (São Paulo, 1976: 18, grifos nossos)¹⁵.

Nesse sentido, o *Programa* do CONDEPHAAT concentrava seu objetivo geral em: “*Preservar, valorizar e revitalizar o Patrimônio Ambiental Urbano do Estado de São Paulo, na medida em que o mesmo se configura(va) como um dos fatores determinantes do nível de qualidade de vida da população*” (São Paulo, 1976: 38, grifos nossos). A **preservação** para este Plano era entendida como meios de se evitar a destruição. A **valorização** significava promover a imagem da dimensão histórica, estética, social, cultural ou afetiva desses conjuntos históricos. E, **revitalizar** era definido como incentivo a atribuição de novos usos e funções a certos elementos do **Patrimônio Ambiental Urbano**, tornando-os compatíveis com as necessidades da sociedade contemporânea e apresentando-os como alternativa para a constante demanda de novas edificações, procurando, todavia conservar a população no mesmo local.

¹⁵ A Renovação criticada pelo CONDEPHAAT referia-se a propostas que levavam à destruição de trechos da cidade para sua posterior reconstrução (Renovação Urbana). Já a Revitalização era vista como uma oportunidade de conciliar a proteção do Patrimônio com o desenvolvimento da cidade, proporcionando, sobretudo, o crescimento de bairros mais antigos.

Embora o CONDEPHAAT não tenha desenvolvido nenhum plano específico para a cidade de São Paulo, as linhas conceituais e metodológicas expostas nesses trabalhos, permitiram o aprofundamento das questões relacionadas à preservação urbana e, de certo modo, favoreceram e influenciaram alguns trabalhos subseqüentes para a capital paulista.

Enquanto o CONDEPHAAT alargava as possibilidades de compreensão e fruição do Patrimônio, debatendo com intensidade a inserção do **Patrimônio Ambiental Urbano** como uma importante referência nas propostas de intervenção, na prática, prevaleciam ações associadas à noção de **Monumento Histórico**, se levarmos em consideração o fato de que a COGEP organizava listas de exemplares arquitetônicos no centro da cidade (a partir da noção de Monumento), sem, contudo, os inserir de forma mais abrangente nas propostas de intervenção urbana, posto que apenas restauros isolados foram concretizados.

Ainda no caso da atuação da COGEP é possível inferir, inclusive, que sua atuação foi um pouco contraditória, por dois motivos principais. Primeiro porque ao mesmo tempo em que privilegiava o crescimento dinâmico da cidade - por meio de projetos que “destruíam” parte ou completamente algumas áreas da cidade -, permitiu iniciar reflexões sobre a proteção do patrimônio em nível municipal. O segundo motivo refere-se ao fato de que, apesar de propor ações mais abrangentes, a COGEP continuava olhando para o patrimônio como “*unidade arquitetônica de valor histórico*”, ou seja, o patrimônio permanecia desarticulado da dinâmica da cidade e continuava a ser pensado como **edifício isolado** em relação ao seu **contexto urbano**.

Apesar disso (e apesar da COGEP não efetuar tombamentos, trabalhando apenas com a seleção e a listagem dos bens), sua atuação foi um grande avanço para o período se considerarmos que já haviam se passado praticamente 30 anos desde a criação do primeiro órgão de preservação do patrimônio no Brasil, o SPHAN. Além do mais, o CONDEPHAAT, criado em 1968, ainda era um órgão novo e tinha atribuições relativas à preservação da memória em âmbito estadual e não exclusivamente com a cidade de São Paulo. Nesse município, até a década de 1970, poucos imóveis tinham sido tombados pelo CONDEPHAAT, sendo que na área central destacavam-se os exemplares mais simbólicos, como o antigo Solar da Marquesa de Santos, a Igreja de São Gonçalo, a Igreja de Santo Antonio, o Largo da Memória, o Instituto de Educação Caetano de Campos, o Quartel da Luz, o Palácio dos Campos Elíseos, a Igreja de Nossa Senhora da Boa Morte e a Capela de Nossa Senhora dos Aflitos, tal como se pode ver na COMPOSIÇÃO GRÁFICA 08.

Posteriormente, na década de 1980, o CONDEPHAAT ampliou sua atuação no Centro Histórico de São Paulo, providenciando novos tombamentos, sendo que alguns edifícios ainda não haviam sido listados pela COGEP. Nesse caso destacam-se, tal como se nota na COMPOSIÇÃO GRÁFICA 09: Teatro Oficina (projeto da arquiteta Lina Bo Bardi), Palácio da Justiça, Teatro Brasileiro de Comédia (TBC), Desinfectório Central, Oficina Cultural Oswald de Andrade (antiga

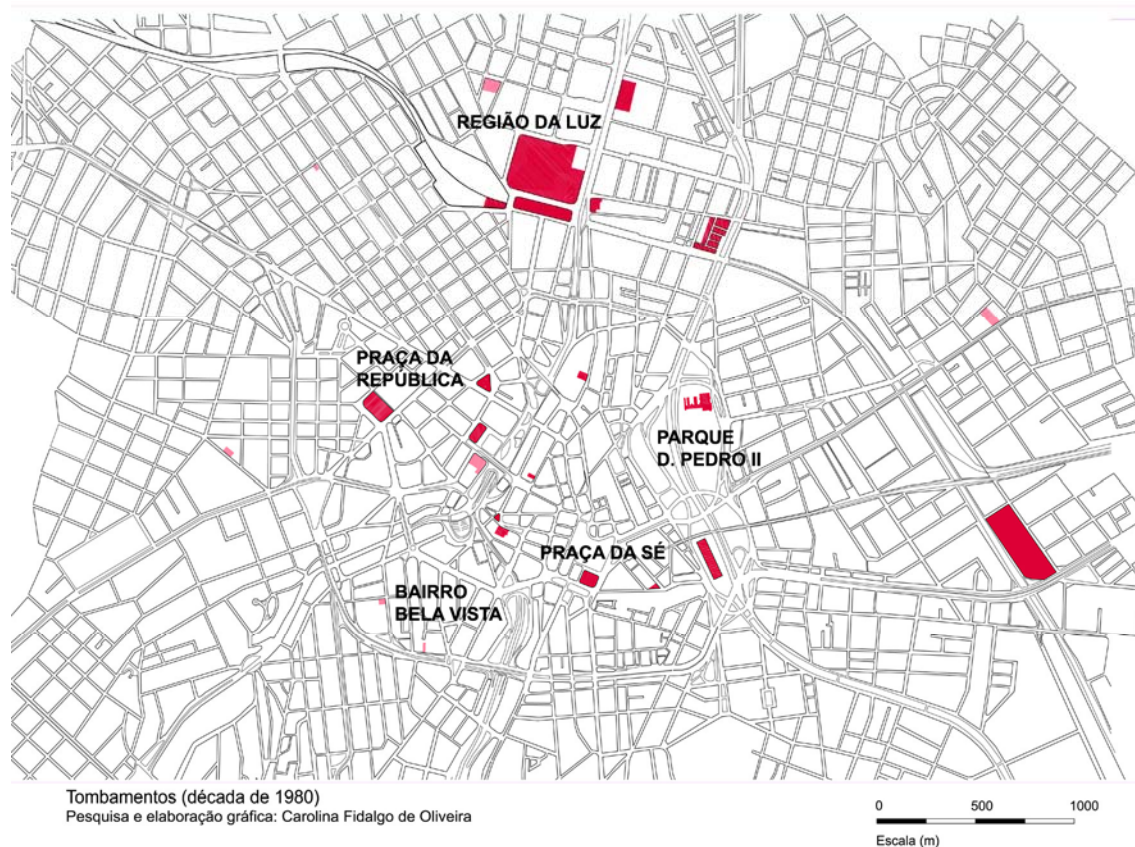
Escola de Farmácia de São Paulo), EEPSP Padre Anchieta, Residência Dino Bueno, Antiga Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da USP (na Rua Maria Antonia), Residência da família de Ramos de Azevedo, Portal de Pedra do antigo presídio Tiradentes e o Edifício Alexandre Mackenzie (antiga sede da Light). Já os exemplares tombados pelo CONDEPHAAT nessa mesma época, mas que já tinham sido listados pela COGEP foram: Capela de Santa Luzia, Igreja de São Cristóvão e seu antigo Seminário Episcopal, Castelinho da Avenida Brigadeiro, Hospedaria dos Imigrantes, Edifício Residencial Marieta Teixeira de Carvalho (na Rua Florêncio de Abreu), Edifício Residencial Elias Pacheco Chaves (Rua São Bento), Pinacoteca do Estado, Jardim da Luz, Palácio das Indústrias, Igreja de São Francisco de Assis, Vila Economizadora, Edifício Saldanha Marinho, Teatro Municipal e Estação da Luz.

Fica evidente que a arquitetura *Eclética* foi incluída nesse período no repertório de bens a serem preservados em São Paulo, rompendo-se com os critérios estabelecidos pelo SPHAN. Além disso, as listas de tombamentos passaram a contemplar, além dos edifícios públicos e religiosos, as residências, os escritórios particulares, escolas, entre outros.

A partir de então, as ações para a preservação da **memória** do Município de São Paulo, passaram a contar com o DPH, criado em 1983 e com o CONPRESP - órgão colegiado da *Secretaria Municipal de Cultura*, a partir de 1985. O CONPRESP tornou-se o órgão responsável pela aplicação do instrumento do tombamento em nível municipal, sendo que seu primeiro parecer foi emitido no final de 1988. Já o DPH passou a ser o órgão técnico de apoio do Conselho, e vem executando, desde 1983, o *Inventário Geral de Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo* (IGEPAC-SP), com a proposta de ser um trabalho contínuo, permanente e claro, de subsídio ao CONPRESP.

Além dos tombamentos, o DPH e o CONPRESP desenvolveram novas atividades como a implantação de um sistema municipal de arquivos, a organização de acervos documentais e fotográficos, implantação de projetos de história oral entre outros. Desde então, estes órgãos vêm trabalhando também para romper com a visão monumental da preservação, ou seja, deixando de considerar apenas o valor *excepcional* do bem ou a proteção específica de edifícios isolados, passando a privilegiar a proteção do patrimônio ambiental urbano e compreendendo o conjunto de bens móveis e imóveis que caracterizam a vida na cidade. Para o CONPRESP:

Tombar não significa congelar, cristalizar ou perpetuar modos de organização do espaço urbano com suas edificações e usos. A postura desse Conselho pressupõe que o tombamento deve ser um instrumento maleável e articulado com a dinâmica da cidade, na medida em que trata da preservação de espaços urbanos significativos a nível da identidade cultural (FENELON, 1992:33).



LEGENDA:

- Edifícios que já eram listados pelo COGEP e foram tombados pelo CONDEPHAAT na década de 1980
- Edifícios tombados pelo CONDEPHAAT na década de 1980



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 09: Imóveis tombados pelo CONDEPHAAT no Centro Histórico de São Paulo ao longo da década de 1980.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

Nota-se que a iniciativa do CONDEPHAAT é posterior ao da COGEP, já que o reconhecimento de novos edifícios de valor histórico, na década de 1980, por parte deste órgão, já haviam sido, em sua maioria, garantidas pela COGEP.

Importante também considerar que na década de 1980 entrou em cena a EMLASA (*Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano*) que providenciou, em 1984, uma publicação¹⁶ sobre o patrimônio da cidade de São Paulo, definindo o **Patrimônio** como “o conjunto de bens existentes em seu território, que, pelo valor arqueológico, etnológico, histórico, artístico e paisagístico merece a proteção especial do Poder Público” (EMLASA, 1984:11). Em sua publicação, a EMLASA ampliou o levantamento que havia sido realizado pela COGEP e introduziu o conceito de **manchas**, reunindo numa mesma área urbana os edifícios com características construtivas e arquitetônicas semelhantes. Nesse momento, a EMLASA também ampliou seus estudos para toda a cidade e região metropolitana, dividindo os edifícios significativos em diversas categorias. Para o Centro da cidade destacavam-se, segundo a EMLASA: 01. *Arquitetura Civil Urbana*¹⁷; 02. *Arquitetura Religiosa Urbana*¹⁸; 03. *Arquitetura Ferroviária*¹⁹; 04. *Arquitetura Industrial*²⁰; 05. *Sítios Históricos*²¹. Em linhas gerais, a identificação e a seleção de bens preserváveis²², por **manchas**, definida pela EMLASA, tinha como objetivo divulgar a importância da composição dos espaços urbanos e de edifícios na manutenção da ambiência, promovendo a conservação dessas áreas. Exemplo disso ocorreu, por exemplo, no entorno do Pátio do Colégio, com a finalidade de manter os gabaritos e a harmonia daquele espaço urbano e dos edifícios mais importantes. Na Praça do Patriarca, do mesmo modo, nem todos os edifícios foram contemplados com o tombamento, mas ali também se optou pela seleção de algumas edificações com o objetivo de preservar o conjunto urbano e arquitetônico da Praça²³.

Também é importante lembrar que, a partir de 1980 começou a surgir uma proposta de *política cultural*, coordenada por Marilena Chauí na *Secretaria Municipal de Cultura*, que passou a adotar a elaboração de trabalhos baseados no conceito de “Cidadania Cultural”, legitimando, essencialmente, o direito e o acesso à cultura a todas as pessoas (CHAUI, 1992: 39). Efetuou-se uma política que procurava entender a cidade sob o âmbito da *memória social*, preocupada,

¹⁶ SÃO PAULO (Estado). Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A. Secretaria Municipal de Planejamento. *Bens Culturais arquitetônicos no município e na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo, 1984.

¹⁷ Edificações públicas ou privadas que podem ocorrer isoladamente, formando manchas ou compondo um núcleo urbano. São considerados os elementos naturais e construídos que caracterizam a conformação do ambiente urbano.

¹⁸ Igrejas, conventos, mosteiros e seminários das ordens religiosas estabelecidas em São Paulo.

¹⁹ As estações e demais equipamentos das estradas de ferro necessários ao seu funcionamento e manutenção, assim como os conjuntos das edificações que compõem as estações.

²⁰ Obras significativas do processo de industrialização paulista.

²¹ Obras que pertenceram à organização do território nos diferentes momentos do processo de desenvolvimento econômico e urbano de São Paulo: “Em geral, os sítios históricos estão associados aos elementos de estruturação do espaço porque são estes que orientam sua organização. São elementos estruturadores, além daqueles físicos e naturais, as construções públicas e particulares definem a rede e o desenho das cidades” (EMLASA, 1984: 18).

²² Em parte, a classificação definida pela EMLASA e a seleção de bens a partir do uso (edifícios religiosos, arquitetura industrial, etc.) revela a valorização da história paulista a partir dos períodos econômicos. Este trabalho da EMLASA, inclusive, divulgou edifícios protegidos pelo IPHAN, pelo CONDEPHAAT e pela COGEP, não se limitando ao Centro Histórico.

²³ Em 1986, dois anos após a publicação do trabalho da EMLASA, foi divulgada a *Carta de Washington* - Carta Internacional para a Salvaguarda de Cidades Históricas -, que previa a **manutenção**, ou mesmo a **remoção** de edifícios pouco significativos para que, no **conjunto urbano**, pudesse prevalecer a harmonia, características e funções compatíveis à estrutura das cidades históricas. Esta carta procurava garantir e salvaguardar a qualidade das cidades históricas, priorizando a harmonia da vida individual e social e perpetuando o conjunto de bens que, mesmo modestos, constituíssem a **memória** da humanidade.

sobretudo, com a recuperação da memória de setores da população pouco assistidos. A diretriz da *Cidadania Cultural* ensejou uma política de preservação mais ativa, ocasionando um aumento de trabalhos e atividades no DPH e no CONPRESP (RODRIGUES, 2001: 67). Foi aproximadamente nesse período que o termo *manchas urbanas* passou a ser utilizado, procurando desvencilhar-se do sentido “monumental” da preservação. Foi também nessa época que a população se aproximou das questões da preservação do patrimônio.

Em linhas gerais, portanto, e apesar de algumas contradições, podemos considerar que, a partir de 1975, a cidade de São Paulo deu um grande salto em relação ao tema da preservação urbana e arquitetônica. Inicialmente, porque através dos levantamentos da COGEP rompeu-se com praticamente 30 anos de inércia sobre o tema do Patrimônio na cidade. Embora já existisse o SPHAN desde 1937, São Paulo era pouco contemplada pela proteção federal, por não possuir, segundo os critérios desse órgão, edifícios representativos dos valores nacionais.

Em 1968 já havia sido criado o CONDEPHAAT, mas este, inicialmente, pouco se preocupou com a capital paulista, elegendo apenas alguns exemplares para tombamento, como a Ladeira da Memória, a Casa nº. 1 e o Mosteiro da Luz. Esse período coincidia com a disseminação das idéias propostas na *Carta de Veneza*, de 1964, ampliando a compreensão dos **Monumentos Históricos** para os sítios urbanos e rurais, discorrendo sobre a conservação da ambiência para a proteção dos bens culturais. No entanto, no início da década de 1970, no Brasil, apesar do tombamento vir acompanhado de sua área envoltória (para garantir a ambiência necessária à preservação do bem), ainda predominava o levantamento e a conservação de edifícios isolados. Essa situação só começaria a se alterar no final da década de 1970 e início de 80 com a ampliação de conceitos e estudos sobre o tema e, particularmente, com a definição e melhor compreensão do **Patrimônio Ambiental Urbano**.

Nesse período o tema do centro urbano estava na ordem do dia, juntamente com a revisão e ampliação de conceitos sobre o **Patrimônio**, no âmbito nacional e internacional, surgindo, pouco a pouco, projetos que procuravam integrar desenvolvimento urbano com preservação do edifício. Em paralelo ao fortalecimento das instituições de preservação, nesse mesmo período, ampliaram-se também os órgãos de planejamento urbano. As instituições de preservação vinculadas a um certo “passadismo” e os órgãos de planejamento urbano configurados como “progressistas” foram marcados em alguns momentos por uma clara oposição no modo de conduzir o desenvolvimento da cidade, bem como a preservação do Patrimônio. Em alguns casos, contudo, procuraram, ainda que de forma limitada, estabelecer uma atuação mais conjunta.

Importante também ressaltar, por fim, que o PDDI, em 1971, procurou delimitar algumas questões para a “renovação de áreas urbanas”, introduzindo, mesmo que ainda de modo muito restrito, uma preocupação com as áreas mais antigas. Para o PDDI, a Renovação não estava necessariamente associada às demolições, mas tinham implicações semelhantes às Revitalizações. Tais medidas vinculavam-se ao zoneamento e ao controle de gabarito no Centro Histórico:

Art. 51. Considera-se área de renovação urbana a que for delimitada pelos órgãos competentes, com o objetivo de desenvolver programas e implantar projetos de modificação nos padrões de parcelamento do solo, nas categorias de uso e nas intensidades de ocupação do solo, respeitadas as diretrizes básicas e demais disposições desta Lei (Lei 7688 de 1971).

A partir dos levantamentos da COGEP, que incluíram os bens de interesse histórico e cultural como Z8 na Lei de zoneamento de 1972 (Lei 7805) e posteriormente como Z8-200 na Lei de Parcelamento do solo de 1975 (Lei 8328), notamos a ausência de uma regulamentação específica vinculada à proteção do Patrimônio Histórico. Observamos que as medidas “preservacionistas” se associaram aos instrumentos do planejamento urbano como forma de controle. Isso, por um lado, foi positivo, porque impediu alterações e modificações demasiadas no ambiente urbano ou em edifícios mais antigos²⁴. Por outro lado, a proteção passou a se sujeitar apenas a leis urbanas setoriais, que se modificam constantemente e, em geral, são passíveis de muitas exceções. Começou a ficar evidente, contudo, a necessidade de aproximação entre preservação e planejamento, não apenas enquanto regulamentação, mas na definição de critérios de intervenção, garantindo a permanência da memória e a qualidade do ambiente urbano, fato que, como veremos, não ocorre integralmente para a cidade de São Paulo até os dias de hoje.



FIGURA 04: acima, **Praça da Sé** em 1933. Notar, à esquerda da imagem, o Palacete Santa Helena.

Fonte: CAMPOS e SIMÕES JR., 2006.

FIGURA 05: **Palacete Santa Helena**, início da década de 1930.

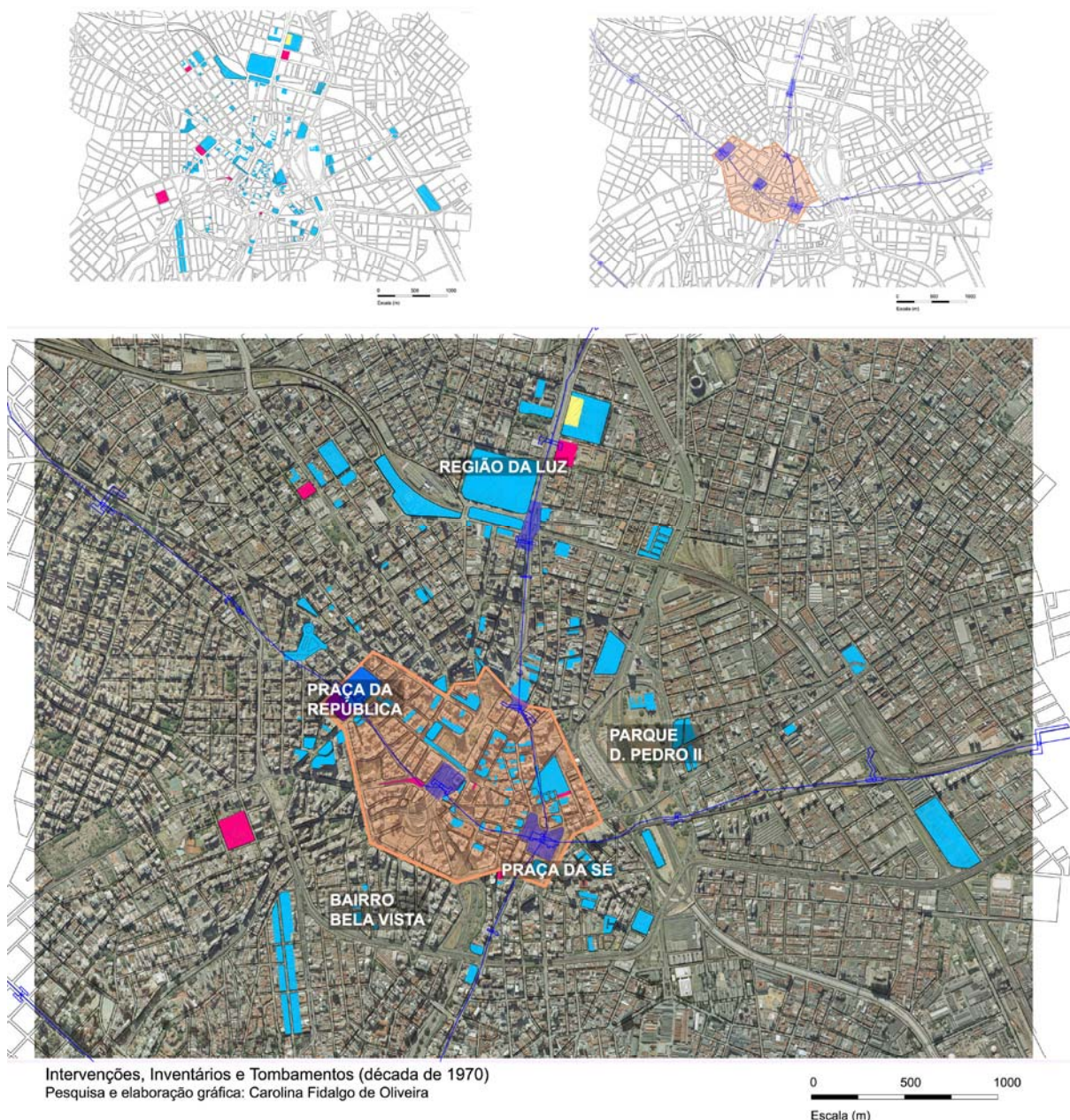
Fonte: CAMPOS e SIMÕES JR., 2006.



²⁴ Nesse mesmo período foi criada também a Lei 8.844, de 1978, para reformas no Centro Histórico, dispendo de condições especiais ou limitações para a construção de novas edificações, incentivando a “reciclagem” de edifícios. Na verdade, essa lei procurava criar algumas condições favoráveis para o proprietário que se interessava em intervir no Centro Histórico, procurando eliminar algumas restrições do código de obras, uma vez que esta região já sofria com as restrições do zoneamento.

FIGURA 06: **Praça Sé** em foto da década de 1990.Fonte: www.vitruvius.com.br

Foi, portanto, a partir dessa conjuntura que, em 1976, criou-se o “Plano Integrado para a Área Central”, para o qual a preservação, embora considerada, não era fator determinante nas ações. Grosso modo, durante a década de 1970, explicitava-se uma preocupação com o ambiente urbano, mas poucas medidas foram tomadas nesse sentido. O Plano da COGEP não evidenciava, por exemplo, uma preocupação em integrar novas construções de forma compatível com o contexto urbano pré-existente. O Centro Histórico não era entendido como um conjunto urbano histórico, tal como se nota com a construção dos calçadões, cujas obras foram desacompanhadas de um projeto de preservação dos edifícios. Pode-se notar ainda grandes descaracterizações dos espaços da cidade quando da implantação do metrô, que modificou paisagens simbólicas do Centro. Embora as recomendações nacionais e internacionais já apontassem para um “alargamento” dos conceitos de patrimônio e de memória, devendo refletir em ações mais integradas, e embora a COGEP reconhecesse a necessidade de viabilizar um *Plano* mais abrangente para a área central, desvinculado de questões exclusivamente normativas, suas ações ficaram restritas à reforma ou ao restauro de edifícios isolados, ou então vinculadas à implementação da infra-estrutura, com pouca consideração para as questões da memória coletiva. As iniciativas realizadas, portanto, não chegaram a configurar um conjunto integrado de ações, voltado para a melhoria do Centro como um todo.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 10: **Sobreposição das intervenções aos tombamentos e inventários realizados para o Centro Histórico de São Paulo ao longo da década de 1970, a partir da atuação da COGEP.**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução.*

Acima, à esquerda os bens inventariados e tombados. Acima e a direita, o perímetro com os projetos do "Plano Integrado para a Área Central". Nota-se que as obras que mais interferiram nos conjuntos e edifícios históricos foram justamente as mais polêmicas e contraditórias como, por exemplo, a demolição do edifício Santa Helena, na Praça da Sé e a luta pela manutenção do edifício Caetano de Campos, na Praça da República.

2.2. Patrimônio Cultural e Patrimônio Ambiental Urbano, Revitalização e Reurbanização: poucas mudanças efetivas nas intervenções para o Centro Histórico de São Paulo na década de 1980.

Em geral, a década de 1980 foi marcada por algumas alterações no cenário das políticas de preservação do patrimônio no Brasil. *“O projeto Corredor Cultural no Rio de Janeiro, seguido na década de 1990 por experiências similares em Recife e Salvador, é demonstrativo dessa nova atitude em que o sítio e o conjunto edificado são mais significativos do que o bem isolado”* (MAGALHÃES, 2006: 237). Contudo, em São Paulo, logo após o “Plano Integrado para a Área Central”, de 1976, e apesar do esforço da EMPLASA em destacar o conceito de **manchas urbanas**, tal como vimos no item 2.1 acima, as propostas que se destacaram foram aquelas que procuraram associar a implantação de programas de valorização do turismo à recuperação do Patrimônio, sem ocasionar, entretanto, alterações expressivas na maneira de se intervir no Patrimônio.

Nesse período, a disseminação do *turismo cultural* e o consumo de massa em evidência contribuíram, ao lado de outros fatores, para inserir o Patrimônio numa dimensão mais econômica. Em São Paulo, essa nova dimensão apareceu com o “Projeto Luz Cultural”, que embora tenha priorizado medidas de restauro isolados, também procurou promover, sem muito sucesso, a conservação de espaços públicos, como o Jardim da Luz e a Praça Coronel Fernando Prestes. Além desta proposta, nesse período, tivemos o “Concurso Nacional para a Reurbanização do Vale do Anhangabaú” e o “Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé - Arouche”, de 1989, que explorou o tratamento de “paisagens urbanas”, não só através da limpeza de fachadas, mas também pela melhoria de ruas e praças.

Embora os programas em curso buscassem estender suas ações para o território, procurando considerar o **Patrimônio Ambiental Urbano**, na prática continuou prevalecendo o restauro de edifícios isolados, com ênfase na recuperação dos exemplares mais significativos da história da arquitetura paulista. Alguns episódios, inclusive, trouxeram à tona uma nova questão: o domínio do “uso cultural” entre os usos do Patrimônio e a primazia dada aos edifícios mais simbólicos. Exceção, possivelmente, pode ser concedida ao “Programa de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé – Arouche” que trabalhou, mesmo sem grandes evidências, com base no conceito de **Paisagem Cultural** (que nasceu, como vimos no capítulo 1, com a conceituação de **Patrimônio Ambiental Urbano**, mas que de fato, é um conceito que somente a partir de 1995, aproximadamente, começou a ser melhor explorado. Em 1995, inclusive, foi promovida uma *“Recomendação sobre a conservação integrada das áreas de paisagens culturais como integrante das políticas paisagísticas”*). Como será apresentado, o “Programa Eixo Sé – Arouche” praticamente só começou a ser implementado na década de 1990, quando começava a se caracterizar a participação da população e das comunidades em geral no processo de preservação do Patrimônio.

A partir da década de 1980, porém, as **Revitalizações** também começaram a ser cunhadas pela EMURB como propostas de **Reurbanizações**. Na verdade, as Reurbanizações tinham implicações semelhantes às Revitalizações, mas chamando a atenção para o fato de que as ações de revitalização se desenvolviam sobre um determinado espaço público. Nessa conjuntura, teve destaque, em 1981, o lançamento do concurso nacional de idéias para a **reurbanização** do Vale do Anhangabaú, cujo projeto vencedor foi de autoria da equipe coordenada por Jorge Wilhelm e Rosa Kliass. O prefeito nessa época era Reynaldo de Barros, que adotou as idéias sugeridas por Benedito Lima de Toledo para a realização do concurso, explorando melhorias para a região do Vale.

Apesar dos esforços para a revitalização do Centro de São Paulo, esboçados a partir da segunda metade da década de 1970, a região do Vale apresentava uma série de problemas que deveriam ser solucionados através da sua "reformulação". O "antigo" Vale projetado por Bouvard, no início do século XX, já havia sido transformado para se adequar ao grande número de automóveis que cruzavam a cidade no sentido Leste-Oeste e já não suportava mais a quantidade de veículos que passavam pela área central. Além disso, o entorno do Vale encontrava-se mal cuidado, as calçadas e os estacionamentos eram insuficientes e as galerias de águas pluviais eram precárias, precisando ser substituídas. Assim, o Edital do concurso - com júri composto pelos arquitetos e urbanistas Edgar Graeff, Eduardo Corona, Carlos Maximiliano Fayet, Fernando Chacel e Jon Maitrejean - solicitava, fundamentalmente, uma proposta de reorganização desse espaço, a partir de uma solução que englobasse o *conjunto urbanístico* do Vale do Anhangabaú. Esta solução deveria resultar em uma proposta de caráter abrangente, envolvendo a circulação viária, resolvendo, sobretudo, a transição de pedestres, bem como os usos dos espaços públicos, equipamentos locais e metropolitanos, disciplina e regulamentação do uso do solo e das edificações, valorização de edifícios tombados pelos poderes públicos ou considerados zonas especiais de interesse para a preservação. O edital solicitava também a definição de etapas de execução, de forma que a proposta pudesse ser implementada gradativamente. Conforme destaca José Geraldo Simões Júnior:

O Anhangabaú precisava ser readequado às novas funções assumidas pela área central da cidade, voltada aos setores de comércio e serviços e muito bem servido por um sistema de transporte coletivo. [...], tornava-se necessário incrementar uma política de resgate desses espaços para o lazer do usuário do centro, transformando-os em locais de descanso em meio à turbulência diária do horário de trabalho (SIMÕES JR.; 1994: 37).

Dentro desse contexto, a **Reurbanização** do Vale do Anhangabaú foi vista como uma peça chave do processo de **Revitalização** da Área Central de São Paulo. A proposta vencedora procurou devolver os espaços e áreas livres para o pedestre. As vias expressas foram rebaixadas, permitindo o trânsito ininterrupto de veículos entre as regiões Norte e Sul. A praça recebeu projeto paisagístico de Rosa Kliass e alguns equipamentos, como banheiros, bancos, floreiras e área

destinada a shows. Contudo, o projeto vencedor não foi executado logo após o concurso e sua obra chegou a ser interrompida várias vezes, sendo totalmente concluída apenas no final de 1991, com os poucos recursos provenientes da *Operação Urbana Anhangabaú*.

Apesar da longa demora para a conclusão das obras, fato que acabou resultando em muitas modificações no projeto vencedor do concurso, a conclusão do Vale do Anhangabaú induziu à elaboração de novos projetos de intervenção e novas iniciativas para a melhoria do Centro, tais como propostas para a Avenida São João, propostas para a reurbanização do Parque D. Pedro II e despertou a criação da *Associação Viva o Centro*, que viria a se firmar como um importante meio de articulação entre a iniciativa privada e o poder público a partir da década de 1990. Foi, aliás, somente a partir desse período que as ações passaram a contar com capital privado, notadamente a partir das parcerias entre o poder público e a iniciativa privada.

Assim, diante da longa demora para a realização da “Reurbanização do Vale do Anhangabaú”, o programa de grande destaque na Área Central de São Paulo, nesse período, foi o “Projeto Luz Cultural”.

2.2.1. Projeto Luz Cultural (1984): por uma Revitalização Urbana através do Turismo Cultural.

A região do bairro da Luz se configurou num espaço muito importante para a metrópole paulista, não apenas por sua significativa carga simbólica e cultural, repleta de edifícios históricos representativos (em escala, inclusive, nacional), mas porque se consolidou como uma área fundamentalmente estratégica, com importante sistema de transportes, comércio variado, áreas de lazer, escolas, museus, bibliotecas, parques etc. A conformação histórica e cultural dessa região é complexa e, por isso mesmo, a sobreposição dos valores ali existentes (sociais, econômicos, funcionais, culturais) é de difícil definição e caracterização.

A região da Luz, a partir de 1870, tornou-se peça fundamental para o desenvolvimento da metrópole paulistana graças à instalação da ferrovia, em 1867. O conjunto da ferrovia e das estações, principalmente Luz e Sorocabana, favoreceram a consolidação da indústria em São Paulo, modificando sobremaneira as relações econômicas e sociais da capital paulista, especialmente nas primeiras décadas do século XX. Ao longo dos anos seguintes, suas instalações provocaram também muitos impactos (positivos e negativos) na estrutura física do território. A partir da segunda metade do século XX, causou um impacto negativo porque seccionou os bairros residenciais da região²⁵ e novos impactos foram ocasionados a partir de 1990, quando sua estrutura sofreu fortes transformações operacionais, integrando-se a rede de metrô (MEYER; 2000: 19). Além disso, a situação dos bairros atravessados pelas ferrovias piorou quando este sistema de transporte deixou de ser utilizado como principal meio de circulação na cidade, substituído pelas

²⁵ A grande concentração de obras viárias na área central evidenciou alguns danos causados pela implantação da ferrovia.

rodovias, carros particulares e ônibus. Muitos vazios urbanos surgiram ao longo dos trilhos, favorecendo a degradação dessas áreas. Na área da Luz, contudo, a “desvalorização” também foi associada a outros motivos, como a construção de um terminal de ônibus (já desativado) ao lado da estação Sorocabana que, com a excessiva movimentação de entrada e saída de veículos, prejudicou a qualidade urbana da região, trazendo poluição, comércio irregular, moradores de rua, entre outros problemas.

Juntamente com a ferrovia, a partir do século XIX, surgiram diversos equipamentos no bairro da Luz, incluindo imóveis comerciais, rede de hotéis, restaurantes e espaços de lazer, como o Jardim da Luz (inicialmente projetado como Jardim Botânico, em 1825) e escolas, como o Liceu de Artes e Ofícios, atual Pinacoteca do Estado. Esses equipamentos não ficaram restritos à região da Luz, atingindo um uso em escala metropolitana, favorecidos principalmente pela acessibilidade da região que, a partir do “Plano de Avenidas de Prestes Maia” de 1930, possibilitou a ligação dessa área às demais regiões da metrópole²⁶. Assim, nas palavras de Regina Meyer, que desde a década de 1980 vem estudando essa área, “criou-se um setor urbano comprometido com o destino metropolitano da cidade” (MEYER; 1999: 86)²⁷, que mais tarde, na década de 1990, foi definido como um **Pólo**. Contudo, ainda na década de 1980, o que imperou foi a sua “dimensão cultural”.

Importante lembrar que, ainda na década de 1970, com a aprovação da Lei de Zoneamento, a região da Luz passou a ser objeto de estudos e propostas de intervenção urbana. Como vimos, o “Plano Integrado para a Área Central”, já previa intervenções nessa área da cidade. Do mesmo modo, com o zoneamento, o Parcelamento do Solo e a criação das Z8-200, vários edifícios históricos foram reconhecidos (oficialmente) na região, caracterizando e definindo a área por sua notável “vocalização” cultural. No entanto, a noção de “cultura” acabou se distanciando de valores produzidos nas atividades do cotidiano, ficando a “cultura” relacionada a usos “nobres” e associada ao patrimônio arquitetônico (monumental). Visto de outro modo, o Patrimônio, reconhecido como objeto dotado de “valor cultural”, deveria abrigar as atividades “culturais”, ou seja, os museus, os centros culturais, ateliês, etc. Nesse período, ainda se entendia que praticamente todos os bens “culturais” (principalmente os imóveis tombados ou listados) deveriam abrigar atividades ditas culturais, o que acabava excluindo o conteúdo cultural das atividades humanas relacionadas ao trabalho, ao lazer e assim por diante²⁸.

²⁶ Além o Plano de Avenidas contribuíram para esses fatores: os trens urbanos, já existentes, e posteriormente o metrô, na década de 1970.

²⁷ “Luz: um pólo metropolitano”; in Revista AU, ano 15, nº. 86; out./nov. de 1999, pp. 86-87.

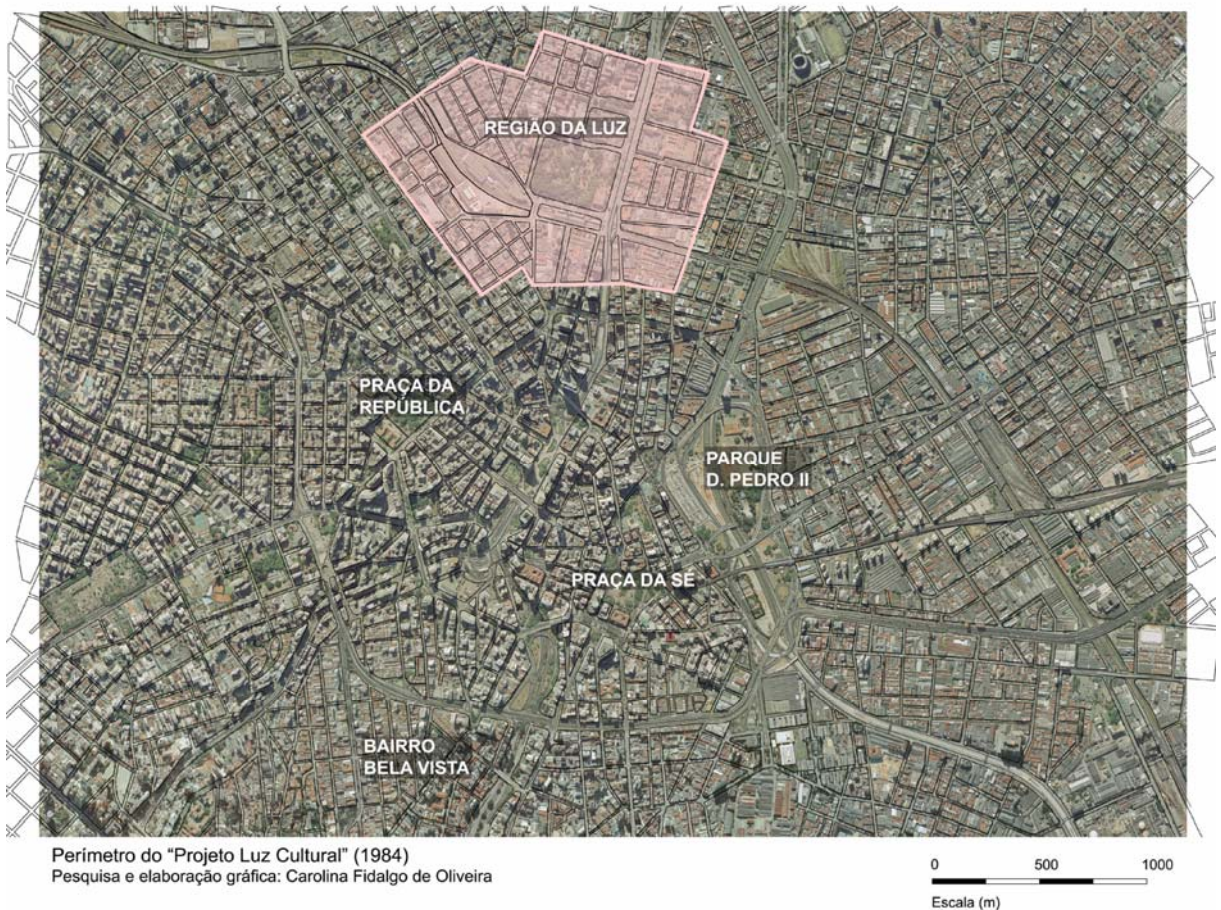
²⁸ Ulpiano Bezerra de Meneses relata que, em 1976, a Coordenadoria de Ação Regional da Secretaria de Economia e Planejamento do Estado de São Paulo organizou um concurso de fotografias, sob a coordenação de Eduardo Yázigli e Maria Adélia de Souza, com o tema “A cidade é também sua casa”. Os inscritos no concurso deveriam registrar, em suas cidades, algo que lhes fosse significativo, preenchendo um formulário justificando suas escolhas e propondo usos para os lugares por eles selecionados. Ulpiano foi convidado para selecionar 640 imagens de um total de 5.300 fotos enviadas e percebeu que haviam sido eleitas coisas bastante diversificadas. Contudo, o que lhe chamou a atenção foi o direcionamento proposto aos usos dos imóveis, a maioria deveria ser transformada em uso cultural. “É como se as qualidades reconhecidas nesses edifícios não pudessem ser contaminadas por usos ‘menos nobres’ atribuídos ao trabalho e ao cotidiano” (MENESES, 2006: 38).

De fato, a região da Luz possui uma série de edifícios dotados de valor histórico, tombados por uma ou mais instâncias de preservação (IPHAN, CONDEPHAAT e/ou CONPRESP), sendo os edifícios mais emblemáticos: *Estação Sorocabana* (que abriga hoje a *Sala São Paulo*), a *Estação da Luz* (que atualmente abriga, além das atividades relacionadas ao transporte metropolitano, o *Museu da Língua Portuguesa*), o DOPS - *Departamento de Ordem e Política Social* - (que hoje acolhe o *Museu do Imaginário do Povo Brasileiro*), o *Jardim da Luz*, o antigo *Liceu de Artes e Ofícios* (hoje *Pinacoteca do Estado*), o *Mosteiro da Luz* (que também acolhe o *Museu de Arte Sacra*), entre outros.

Sabe-se que na década de 1970, a COGEP contratou um estudo para esta região que, embora amplo e bastante detalhado, não chegou a se transformar num plano e não foi executado. Esse diagnóstico foi desenvolvido pelo escritório de Rino Levi, em 1974, e designou-se "**Área da Luz - Renovação Urbana**". O escritório de Rino Levi propunha uma recuperação baseada num novo plano de circulação viária, destacando e incentivando o adensamento populacional, a implantação de conjuntos habitacionais, o aumento da qualidade de vida urbana local, a proteção e a valorização do patrimônio arquitetônico e ambiental com base no reconhecimento de seu potencial de uso para o lazer cultural e como estímulo a uma maior utilização desse conjunto pela população (IZZO JR., 2000: 134). Contudo, esta proposta não foi levada adiante e, somente em 1984, é que foi criado o "Projeto Luz Cultural" para a região que, como o próprio nome do programa expõe, visava, através dessa sua "vocação" cultural, ou ainda, através de seu patrimônio cultural, atrair novos moradores e usuários e, principalmente o uso turístico, fato que, acreditavam, ajudaria na **revitalização** do bairro.

A proposta do "Projeto Luz Cultural", de 1984, foi desenvolvida pela *Secretaria Estadual de Cultura*, sob coordenação de Jorge da Cunha Lima²⁹ e da arquiteta e urbanista Regina Proserpi Meyer e, de modo geral, buscou aproveitar a infra-estrutura já instalada na região, utilizando-se do "apelo" cultural, para propor uma intervenção menos agressiva do que aquelas até então realizadas. Para facilitar a elaboração dos levantamentos e análises, assim como definição de diretrizes, foi delineado um perímetro em torno dos equipamentos culturais, englobando trechos dos bairros do Bom Retiro, Campos Elíseos e Santa Ifigênia, conforme representado abaixo.

²⁹ Jorge da Cunha Lima também foi presidente da Fundação Padre Anchieta (TV Cultura) até 2007 e participou de diversos trabalhos da *Associação Viva o Centro*, como figura política e como consultor.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 11: Perímetro do "Projeto Luz Cultural".

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução.*

Procurava aproveitar a concentração de edifícios significativos, bem como a localização estratégica da região, com destaque para os aspectos da acessibilidade do território.

Uma das linhas mestras deste projeto foi procurar envolver a própria comunidade local, através da promoção de atividades diferenciadas, provocando uma nova percepção do ambiente urbano, sobretudo para os moradores, evitando-se desse modo, e pelo menos a princípio, as intervenções físicas. A principal estratégia consistia em integrar o potencial de utilização do lugar, ou seja, os espaços públicos e institucionais à população local, moradora ou frequentadora da área (IZZO JR.; 2000: 134). Nesse sentido, as principais ações do projeto se constituíram pela (JOSÉ, 2004: 37):

- implantação de programas e roteiros turísticos envolvendo todos os equipamentos culturais do Estado localizados na região, ou seja, tombados pelo CONDEPHAAT;
- organização do zoneamento do bairro, em conjunto com a prefeitura;
- elaboração de um projeto gráfico para divulgação da área e do programa.

O “Projeto Luz Cultural” previu também a recuperação de alguns espaços que se encontravam em péssimas condições de manutenção, limpeza e conservação como o Jardim da Luz, a Praça Coronel Fernando Prestes e alguns edifícios do entorno. Incluiu ainda atividades de lazer e educação nessas áreas como a *Oficina Cultural Oswald de Andrade*, inicialmente conhecida como *Oficina Cultural Três Rios*, por se localizar na rua de mesmo nome.

O incentivo ao turismo na região contava com apoio da *Secretaria de Esportes e Turismo*, da FUNDAP - *Fundação de Desenvolvimento Público* e do Metrô e da CMTC – *Companhia Metropolitana de Transporte Coletivo* (JOSÉ, 2004: 38). Para dinamizar o turismo e as propostas de “redescoberta” do bairro foi lançado, em 1986, um guia cultural que enumerava as atividades, os espaços de lazer e os 63 pontos de interesse histórico na região. Segundo JOSE (2004: 41), o Secretário de Cultura, Jorge da Cunha Lima, pretendia transformar a Luz num bairro ocupado por artistas, dada a sua atmosfera cultural. Chegou a especular a possibilidade de conceder benefícios fiscais aos moradores que recuperassem fachadas, tal como ocorria com os bairros de Nova Iorque, especialmente o SoHo. Embora sua proposta visasse a manutenção da função habitacional - o que é fundamental -, não se nota a adoção de instrumentos que viessem a garantir a manutenção da população local na região, já que havia a possibilidade da área se valorizar, principalmente em termos imobiliários, prejudicando a população de classes baixas que tinha se transferido para a região em décadas anteriores, quando as classes altas se mudaram para os novos bairros (mais “modernos”) da cidade.

As propostas do “Projeto Luz Cultural” não tiveram continuidade nem atraíram investimentos privados e todas as intervenções realizadas foram custeadas pelo Governo do Estado (MEZA MOSQUEIRA, 2007: 139). Somente a partir da década de 1990 é que as parcerias entre investimentos públicos e privados foram consolidadas, quando essa área volta a se destacar nas propostas para o Centro.

2.2.2. Uma proposta de intervenção na Paisagem

O “Programa Piloto de Ordenação da Paisagem: eixo Sé – Arouche” começou a ser pensado no final da década de 1980, mais precisamente em 1989, na gestão da prefeita Luiza Erundina, sob a coordenação da *Comissão de Proteção à Paisagem Urbana - CPPU* -, e da *Administração Regional da Sé*, e foi realizado entre 1990 e 1992³⁰. Consistiu basicamente na limpeza de alguns espaços públicos, através da retirada dos excessos de anúncios e painéis publicitários das fachadas, assim como a eliminação de equipamentos e mobiliários urbanos desnecessários.

³⁰ “Eixo Sé - Arouche: Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central”. Relatório Técnico da Prefeitura Municipal de São Paulo, de 1992; disponível na Biblioteca da SEMPLA para consulta.

Segundo os diagnósticos realizados pelos profissionais envolvidos com esse programa, as principais causas da deterioração física e ambiental do Centro relacionavam-se a³¹:

- inadequação da localização de terminais de ônibus em praças, que passavam a sofrer impacto direto desse uso e devido a soluções improvisadas que geravam desconforto ao usuário;
- acúmulo de elementos publicitários nas fachadas;
- inadequação das instalações do mobiliário e equipamentos urbanos que comprometiam a circulação, a segurança, etc.;
- baixo padrão de manutenção urbana;
- outras interferências como usos inadequados para determinados espaços urbanos e ausência de tratamento estético de fachadas e áreas públicas.

Nesse sentido, esse trabalho se refletiu principalmente sobre a valorização dos edifícios históricos da cidade, cuja conotação simbólica passou a se destacar na paisagem:

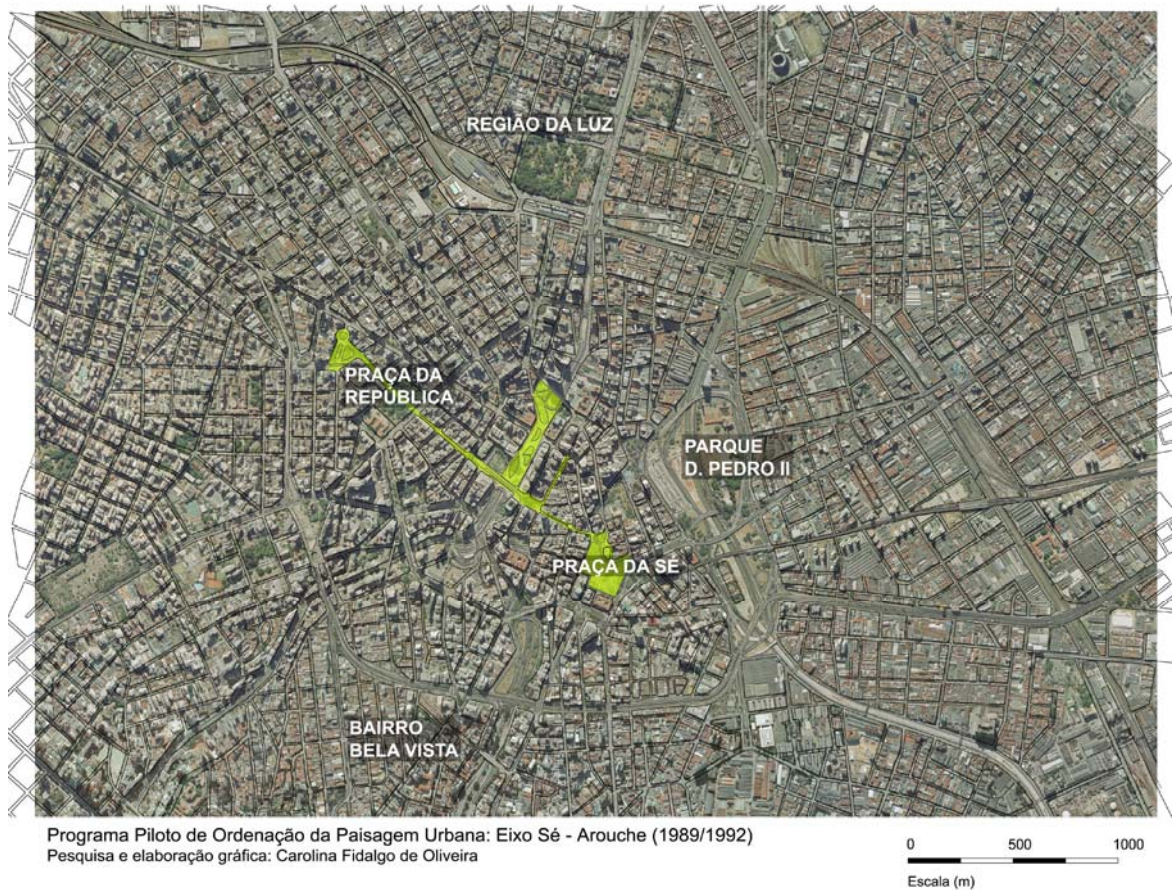
O projeto Sé - Arouche visa promover a ordenação da paisagem urbana da área central. Alia-se aos projetos desenvolvidos pela Empresa Municipal de Urbanização e pela Secretaria Municipal de Cultura. Os resultados obtidos de 1989 a 1992 asseguram melhorias das condições ambientais e culturais do centro e, com isso, sua revalorização. Para viabilizar a implantação do Projeto foi delimitado um Eixo, que compreende a ligação entre a Praça da Sé e o Largo do Arouche. Este eixo foi escolhido em função de seu potencial simbólico, pois compreende a ligação do centro velho ao centro novo e reúne uma sucessão de espaços lineares, entremeados por praças e largos que, no conjunto, apresentam grande importância histórica, arquitetônica e paisagística³².

O programa foi configurado, portanto, para o Centro Histórico, num eixo linear entre a Praça da Sé e o Largo do Arouche. Ampliou-se para algumas ruas do entorno a exemplo da Rua São Bento, e a uma pequena parcela do Vale do Anhangabaú. Colocou-se de forma pouco incisiva sobre o espaço urbano, procurando recuperar a qualidade ambiental sem, no entanto, modificar o tecido urbano e a estrutura física do território. Procurou ainda a colaboração de proprietários e comerciantes da região.

Assim, o perímetro piloto esboçado para a intervenção foi definido devido ao seu representativo valor histórico e simbólico, conectando o *Centro Velho* ao *Centro Novo* da cidade. Segundo relatório da Prefeitura, esse percurso linear também foi determinado porque favorecia a captação de recursos, sendo que os locais onde a remoção dos elementos contou com maior apoio da população foram o Largo do Arouche, as ruas do Arouche, Vieira de Carvalho, São Bento e Direita, sendo estas duas últimas os locais onde os resultados se tornaram mais visíveis.

³¹ *Idem*, p.4.

³² *Ibidem*, p. 6.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 12: Perímetro do “Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central: eixo Sé – Arouche” (décadas de 1980/90).
 Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução.*

Além da retirada dos elementos que “incomodavam” a fruição dos espaços públicos, o *Programa* previu novas propostas para regulamentar os anúncios, contando com a participação dos moradores, empresários e proprietários que poderiam participar da aprovação dessas propostas. Em contrapartida também foram definidos alguns incentivos aos donos de imóveis, como isenção parcial do IPTU, assessoria técnica, acompanhamento de obras, entre outros (SIMÕES JR.; 1994: 48). O Programa previa ainda, através do decreto 31.620/92, a expansão das ações para outras localidades que, conforme procuramos verificar, resultaram posteriormente nas intervenções abaixo listadas, mas não necessariamente por esse programa especificamente:

Em 1992 previa-se:	O que foi realizado posteriormente:
Implantação de Projeto Paisagístico para a Praça do Patriarca;	“Requalificação” da Praça com Projeto de Paulo Mendes da Rocha, através do Programa Ação Centro (projeto concluído em 2002).
Restauração de calçamento e guarda-corpo do Viaduto do Chá;	Realizado.

Reestruturação da região do Teatro Municipal;	Teatro passou recentemente por restauros e a Praça Ramos de Azevedo e suas esculturas foram restauradas no final da década de 1990.
Estudos para a implantação de <u>Lei de Incentivos Fiscais</u> para a restauração de edifícios históricos	Em 1997 foi lançada a <u>Lei de Fachadas</u> de incentivos fiscais.
Readequação de equipamentos e espaços urbanos	Retomado em várias propostas
Fiscalização e adequação de edifícios.	Retomado em várias propostas

Tabela 01: Comparação entre o Programa Eixo Sé e outras ações.

Elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*

FIGURA 07: à esquerda, **Rua São Bento**, no final da década de 1980, antes da intervenção;

FIGURA 08: à direita, **Rua São Bento**, em 1992, depois da limpeza.

Fonte: *Relatório da Prefeitura Municipal de São Paulo de 1992. Apesar das imagens estarem ruins, elas foram divulgadas oficialmente pelo Programa.*



2.2.3. Um balanço geral sobre a década de 1980

Apesar das dificuldades e dos desafios enfrentados, ao longo da década de 1980, o conceito de **Patrimônio Ambiental Urbano** procurou se fortalecer e os órgãos federal, estadual e municipal começaram a dar indícios da necessidade de uma atuação mais conjunta, ampliando e revendo conceitos e metodologias. A Constituição de 1988, por exemplo, ampliou o espectro dos bens que poderiam constituir objetos de preservação, ao incluir, além dos valores materiais, como o patrimônio edificado, outros de valor imaterial, resultando em medidas de salvaguarda e proteção que incorporaram a noção de **Patrimônio Ambiental Urbano**. Conforme o artigo 30 dessa constituição, *“compete aos municípios promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local, observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual”*. Já o artigo 216 afirma que *“o poder público com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação”*.

Como sabemos, no contexto internacional foram elaboradas, nesse período, *Cartas e Recomendações* que ampliaram a noção de **Patrimônio Cultural**, tratando de temas como a memória, o turismo, as cidades e os centros históricos. Destacam-se: a *Declaração de Amsterdã*, de 1975, que trata da conservação e proteção de áreas antigas, adotando a conservação integrada do patrimônio; a *Carta sobre o Turismo Cultural*, do ICOMOS, de 1976; a *Carta de Washington*, de 1986 e a *Carta de Petrópolis*, de 1987. Estas duas últimas tratam, sobretudo, do tema das cidades e dos centros históricos urbanos.

Apesar desses avanços, e da expansão do consumo da cultura de massa no país, proporcionado também pelo avanço da industrialização, ainda imperava uma visão “tradicional” com relação ao destino dos bens históricos, sobretudo daqueles reconhecidos oficialmente pelo tombamento, ou seja, em geral, os imóveis eram destinados aos usos culturais, como museus, oficinas culturais, bibliotecas, etc. Além disso, no final da década de 1980, evidenciam-se as pressões por parte do setor imobiliário, prejudicando a imagem da preservação, ou melhor, do tombamento:

As pressões dos proprietários e do mercado imobiliário contra o tombamento sempre foram grandes empecilhos para as práticas de proteção do patrimônio histórico. Afora os interesses voltados para especulação imobiliária, a forma de funcionamento dos instrumentos, restritos ao tombamento, acabava dando margem para que uma parcela da sociedade se posicionasse contra a preservação (JOSE, 2004:35).

Nesse sentido, Marly Rodrigues considera que:

É compreensível, portanto, que o tombamento seja defensável apenas no plano cultural, o que o torna anacrônico e frágil, e que a preservação apareça diante de uma parcela da sociedade como inimiga do presente e do progresso. A falsa oposição entre passado e progresso - em nome do qual, tomado difusamente como interesse de toda a sociedade, é justificada a destruição da memória - deita suas raízes nos limites da prática preservacionista que insiste em negar a lógica do sistema capitalista, o lucro, como estratégia necessária à própria eficácia de sua finalidade. Nesse sentido, a ação de proteger bens culturais desenvolvida pelo poder público assume feições, ao mesmo tempo, quixotescas e destruidoras, uma vez que abstrai o fato dos bens incluírem a qualidade de mercadorias e, como tal, estarem submetidos às leis do mercado. Esse é mais um fator que coloca como desafio máximo da ação preservacionista oficial a busca de uma prática que traduza as possibilidades de manutenção do passado e do presente (RODRIGUES, 2000: 113).

Exemplo emblemático dessa situação foi o caso da Avenida Paulista que, em 1982, após divulgação de que o CONDEPHAAT iria tombiar diversos imóveis, teve muitos de seus casarões rapidamente demolidos. Por outro lado, numa tentativa de combater ou minimizar tais efeitos (ou seja, a agressividade do mercado nas questões relativas à proteção do patrimônio), surgiu, em 1984, o instrumento da *transferência de potencial construtivo* -, que posteriormente foi incorporada às *Operações Urbanas Anhangabaú e Centro*, na década de 1990. A *transferência de potencial construtivo* baseou-se no modelo de Chicago, motivada pelos conflitos decorrentes da aplicação da legislação de tombamento aos bens de valor histórico:

Quando tombavam um prédio de dois ou três andares em zonas onde era permitido construir edifícios, os proprietários se sentiam prejudicados, já que não poderiam exercer sobre seus terrenos plenamente o potencial virtual que lhes era concedido pela legislação, já que seu imóvel ficava congelado. Para que esse prejuízo pudesse ser ressarcido, criou-se uma legislação que permitia ao proprietário transferir seu direito de construir para terceiros, em áreas onde esta limitação não existisse (Instituto Polis, 2001: 66).

A década de 1980 foi marcada, portanto, pelo reconhecimento de novos valores associados aos bens culturais e pela elaboração de novos instrumentos, sem, contudo, reverberar em novas ações efetivas para a preservação dos conjuntos urbanos históricos. Aos poucos, os pedidos de tombamento foram deixando de ser atribuição exclusiva dos técnicos dos órgãos de patrimônio, colocando a sociedade como parceira e como responsável pela preservação do Patrimônio Ambiental Urbano. A despeito do critério de valor histórico, os pedidos para abertura de processos de tombamento também passaram a incluir, em suas justificativas, a conservação da memória (individual ou coletiva), reverberando nas discussões então em voga e ampliando a possibilidade de preservação de áreas e conjuntos urbanos:

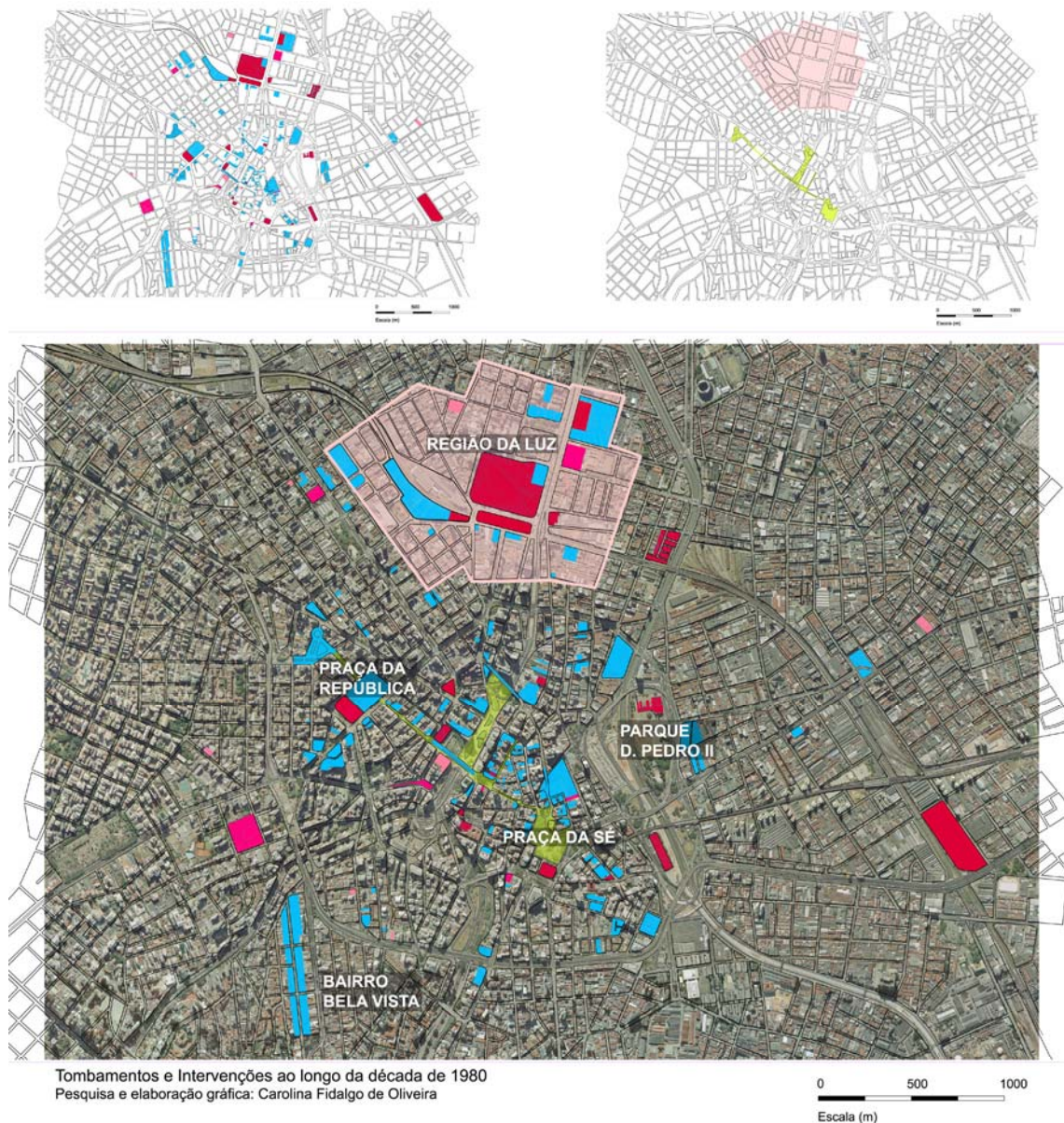
Não se tratava de considerar apenas o reconhecimento oficial, mas o custo social do ato de proteção oficial, o que remetia à discussão de questões como a da adequação do instituto jurídico do tombamento, a do uso do patrimônio para a revitalização de áreas urbanas e a da importância das múltiplas memórias integrantes da cultura urbana (RODRIGUES, 2000:124).

Para finalizar é importante lembrar que nessa época, tal como já exposto, o patrimônio edificado de São Paulo ganhou destaque com uma publicação da EMPLASA, de 1984, que identificou todos os imóveis tombados ou protegidos na cidade pelas três esferas de atuação do governo: IPHAN, CONDEPHAAT e COGEP. Por outro lado, a “Reurbanização do Vale do Anhangabaú” demorou uma década inteira para ser concluída, e propostas semelhantes ao “Projeto Luz Cultural” e ao “Programa Eixo Sé - Arouche” não foram levadas adiante. Esses fatores, por certo, acabaram se somando para configurar uma imagem de desprestígio em relação ao Patrimônio e sua preservação, sobretudo para alguns setores da sociedade.



FIGURA 09: **Perspectiva do Vale do Anhangabaú**, a partir do Viaduto do Chá. Imagem de 2008.

Fonte: Acervo de *Carolina Fidalgo de Oliveira*.



LEGENDA:

- Tombado pelo SPHAN na década de 1940 (Mosteiro da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Luz)
- Listado pelo COGEP ao longo da década de 1970
- Tombado pelo CONDEPHAAT e listado pelo COGEP ao longo da década de 1970
- Edifícios que já eram listados pelo COGEP e foram tombados pelo CONDEPHAAT na década de 1980
- Edifícios tombados pelo CONDEPHAAT na década de 1980
- Perímetro aproximado do "Programa Luz Cultural", 1984
- Área de Abrangência do "Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central", em 1989

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 13: Sobreposição das intervenções aos tombamentos realizados no Centro Histórico de São Paulo durante a década de 1980.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

Acima e a esquerda: os bens inventariados e tombados. Acima e a direita: os perímetros das intervenções realizadas. Nota-se que a área da Luz foi se configurando como espaço estratégico para as intervenções. Enquanto isso, as intervenções nas áreas mais antigas do Centro, continuavam restritas aos espaços mais simbólicos.

2.3. Patrimônio Cultural e Requalificação Urbana: parcerias público-privado e novos planos, programas e projetos.

Em várias cidades do mundo, as possibilidades e os métodos para a intervenção em **Centros Históricos** ampliaram-se sobremaneira ao longo da década de 1990. No caso brasileiro discutia-se, sobretudo, o papel e o significado dos centros mais antigos para as cidades, ao mesmo tempo em que se fortaleciam as chamadas propostas de **Requalificação Urbana**, inseridas num novo modelo de “produção” econômica das cidades, através da **globalização** e da **economia de mercado**. Do mesmo modo, continuavam a ser debatidas questões conceituais referentes ao tema do **Patrimônio** e da **Memória**³³.

Através das propostas de **Requalificação**, somadas às novas iniciativas, as parcerias entre o poder público e a iniciativa privada se fortaleceram. Em São Paulo, novas sugestões foram encaminhadas para a melhoria dos espaços do Centro e diversas propostas entraram em vigor nesta capital. Em 1991, além das obras finais da *Reurbanização do Vale do Anhangabaú*, outras áreas foram designadas para propostas de reurbanização pela EMURB, como o *Parque Dom Pedro II*. Nesse caso o projeto não foi levado adiante, mas o *Palácio das Indústrias* chegou a ser restaurado onde se abrigou por vários anos a sede da *Administração Municipal*, a Prefeitura. Nesse mesmo ano foram colhidos resultados positivos do processo de implementação do “Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé – Arouche” e aprovou-se a lei da *Operação Urbana Anhangabaú*, que foi sucedida pela *Operação Urbana Centro*, em 1997, incluindo instrumentos que pudessem auxiliar e flexibilizar ações por parte da iniciativa privada na preservação do Patrimônio. Segundo o Estatuto da Cidade³⁴, em seu artigo 32:

§ 1º. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público Municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

A origem do conceito de **Operação Urbana** em São Paulo remete à década de 1970, quando se introduziu o conceito de *solo criado* nas ações de planejamento urbano, um “instrumento” de compensação que, grosso modo, permitia aos proprietários ou empreendedores a construção de área adicional proporcional à área do terreno, desde que os mesmos permitissem ou colaborassem com a execução de obras e intervenções públicas em áreas privadas. Posteriormente, esse benefício traduziu-se num novo instrumento denominado **outorga onerosa do direito de construir**, que também possibilitava a concessão de benefícios aos proprietários, permitindo a construção de área adicional. Os planos diretores passaram a fixar áreas onde poderia ser exercido esse direito, mediante o pagamento de uma contrapartida financeira. Ao

³³ Em relação às políticas culturais, foi promovido, em 1992, um *Seminário* para tratar de questões relacionadas ao tema do **Patrimônio**, com foco para a **memória** e a **cidadania**. CUNHA, 1992, pp. 37-46.

³⁴ www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LEIS_2001/L10257.htm; acessado em abril de 2005.

possibilitar essas “soluções”, as Operações Urbanas, pode se dizer, passaram a se aliar, como instrumentos, nas propostas de implementação de projetos urbanos, promovendo - além do “controle” de uma determinada área da cidade -, parcerias entre a iniciativa privada e o poder público. No caso da preservação do Patrimônio Histórico, as Operações Urbanas passaram a disponibilizar ainda um outro recurso: *a transferência de potencial construtivo* que, como vimos, é dispositivo trazido da experiência da cidade norte americana de Chicago.

Além das Operações Urbanas, no início da década de 1990, foi aprovada a Lei Mendonça (Lei 10.923), que regulamentou incentivos fiscais para projetos culturais no âmbito do Município de São Paulo. Esta se somou à lei federal Rouanet (Lei 8.313), de 1986, que fornece recursos de apoio à cultura, incluindo a preservação de bens culturais móveis e imóveis do patrimônio cultural brasileiro. Além destas, foi aprovada, em 1997, a Lei de Fachadas³⁵ (Lei 12.350), conferindo incentivo fiscal (até 100% de isenção de IPTU, durante 10 anos) aos proprietários de imóveis ou a pessoas que promovam obras de recuperação externa e conservação de imóveis tombados localizados numa área especial de intervenção (grosso modo nos distritos Sé e República), objeto do “Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo – PROCENTRO”.

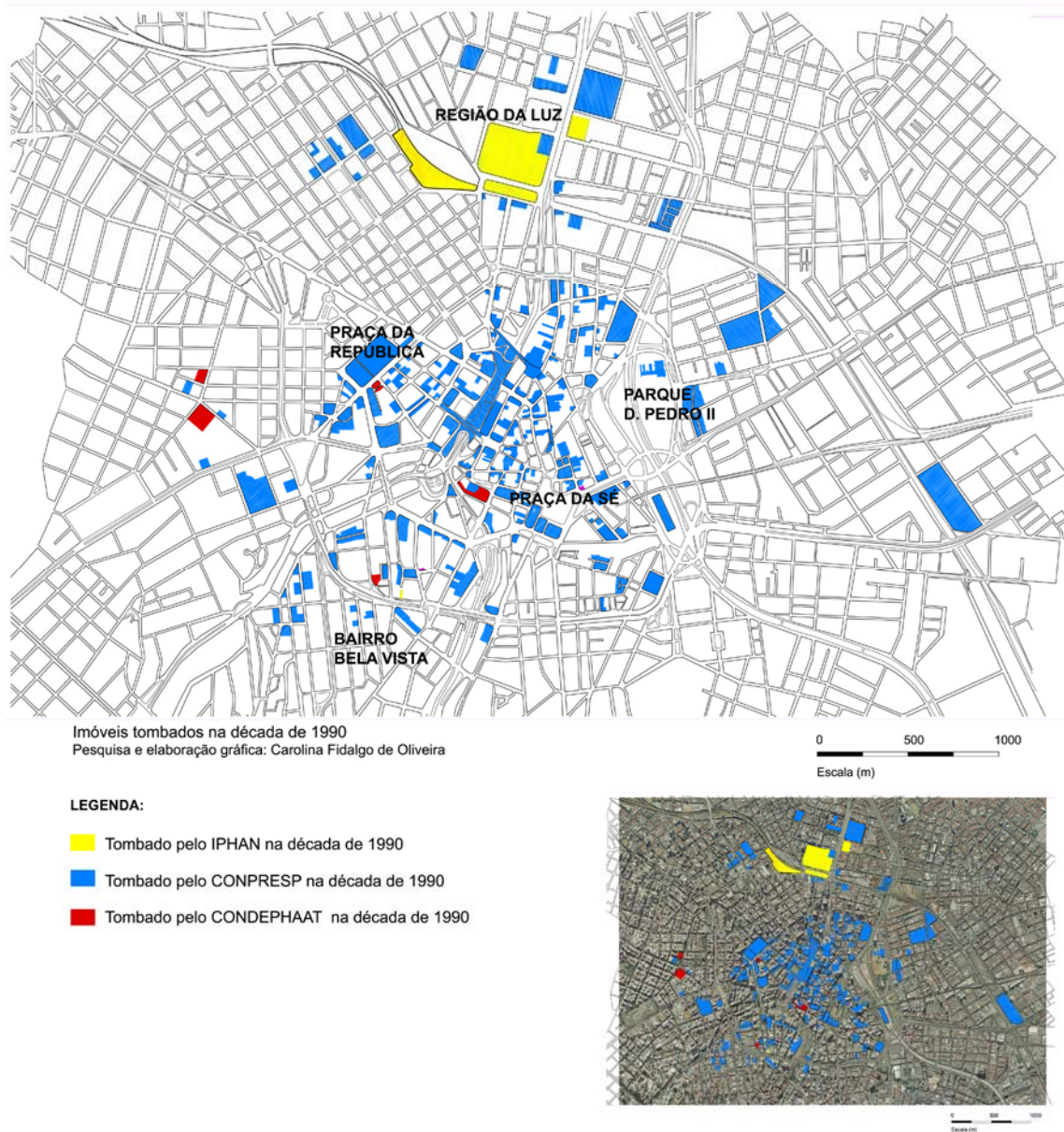
Nesse contexto de promoção e incentivo à cultura, o “Plano de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo” - PROCENTRO - de 1993, como será apresentado adiante, introduziu algumas medidas específicas, visando à valorização da cultura, do lazer e do turismo, com ênfase nos aspectos da história do centro da cidade. Procurava, em certo sentido, conciliar medidas setoriais à manutenção de edifícios e à restauração de fachadas, instalando atividades culturais entre outras iniciativas.

Buscando a ampliação da participação da sociedade civil nas decisões surgiu, no início da década de 1990, a *Associação Viva o Centro*. Em seus eventos promoveu uma série de debates sobre o Centro da cidade de São Paulo, contando com a participação de pesquisadores, arquitetos e urbanistas nacionais e internacionais. Dos encontros promovidos por esta instituição, as principais questões levantadas concentraram-se no “reconhecimento” do Centro, nas suas características, potencialidades, deficiências e significados, procurando lançar diretrizes e ações fundamentais para a sua “**Requalificação**”. Foi, inclusive, nesse período, que surgiram embates sobre temas como: gestão do Centro, perfil social do Centro, novos instrumentos de preservação e intervenção, o papel do Centro na metrópole contemporânea, recolocando na agenda os problemas de acessibilidade da área central. Através de seus trabalhos, a *Viva o Centro* vem contribuindo com a reflexão de projetos para o Centro, proporcionando também a disseminação do termo “**Requalificação Urbana**”.

Por último, mas não por isso menos importante, vale a pena lembrar que na década de 1990 se ampliou a atuação dos órgãos de proteção ao Patrimônio na capital paulista, sobretudo

³⁵ A Lei de Fachadas foi incluída no escopo do PROCENTRO. Contudo, se notarmos cuidadosamente, verificamos que sua origem remete ao “Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé – Arouche”, concluído em 1992.

com o CONPRES P, que não apenas passou a promover novos tombamentos, mas encabeçou um processo de reflexão sobre o alcance, sucessos e fracassos desse instrumento. Este órgão promoveu tombamentos *ex-officio*, elegendo exemplares já oficialmente protegidos pelo IPHAN e pelo CONDEPHAAT. Além do mais, nesse período, o IPHAN, que passava por readaptações internas, retomou seu interesse pela cidade de São Paulo, promovendo novos tombamentos, a maioria em caráter *ex-officio*, porque já tombados pelo CONDEPHAAT ou pelo CONPRES P anteriormente, como ocorreu na Área da Luz.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 14: Imóveis tombados no Centro Histórico de São Paulo ao longo da década de 1990.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

O CONPRES P tombou praticamente todos os imóveis listados pela extinta COGEP. E o IPHAN retomou seu interesse por São Paulo, nas proximidades da Estação da Luz.

2.3.1. Novas discussões conceituais e o contexto de criação da *Associação Viva o Centro* no processo de intervenção no Centro Histórico de São Paulo

A *Associação Viva o Centro* (AVC), uma instituição não governamental e sem fins lucrativos, surgiu em outubro de 1991 com a finalidade de contribuir para “a revalorização histórica, arquitetônica e urbanística, para o desenvolvimento e aprimoramento humano e social, para a animação e efervescência cultural em todos os aspectos, para a pesquisa, o estudo e o desenvolvimento das ciências e da educação”³⁶, trabalhando especialmente como meio de comunicação entre as entidades privadas e os órgãos públicos em benefício do patrimônio artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico do Centro da cidade de São Paulo³⁷. Desde 1995 vem atuando também na formulação de propostas de intervenção urbana, as encaminhando aos órgãos públicos competentes.

A criação da AVC partiu de uma iniciativa da sociedade civil, de empresas, proprietários e demais instituições³⁸ que se mobilizaram, entre o final da década de 1980 e início de 1990, para evitar a saída das Bolsas (BOVESPA e BM&F) do Centro Histórico, procurando impedir a contínua transferência de instituições localizadas no centro para outras áreas da cidade, tendo como suporte financeiro o *Banco de Boston* (FRUGOLI JR. 2006: 216), um banco multinacional que àquela época era presidido por Henrique Meirelles. Assim sendo, a *Viva o Centro* reuniu esforços de diversos proprietários e empresários da região, com interesse na valorização do centro da cidade. Inspirados, segundo SIMÕES JR. (1994: 57) e JOSÉ (2004: 68), na experiência de transformação de *Quincy Market*, uma região central da cidade de Boston nos EUA³⁹, a AVC procurou envolver a iniciativa privada nas discussões, de forma que os interesses da sociedade civil se fizessem presentes no processo de “revalorização” do centro de São Paulo.

Ao longo das últimas duas décadas, o Centro de São Paulo havia passado por uma forte “desvalorização” (imobiliária, habitacional, comercial, etc.) que, somada à sua popularização e aos escassos investimentos recebidos, ocasionaram um aspecto de abandono e degradação. Porém, pouco a pouco, o acúmulo de intervenções e melhorias urbanas desenvolvidas para essa área, culminando no início da década de 1990 com uma série de medidas em curso, tais como os projetos, leis e operações urbanas ou mesmo a elaboração do PROCENTRO, conferiram novo ânimo ao Centro da cidade. De certo modo, a criação da AVC coincidiu com essa nova fase, quando os debates e reflexões em torno das questões dos centros urbanos históricos tomavam um novo rumo, não só em São Paulo, mas em diversas cidades do mundo; quando surgiram, portanto,

³⁶ Artigo 2º do Estatuto da AVC; www.vivaocentro.org.br/vivaocentro/estatuto.htm; pesquisado em agosto de 2007.

³⁷ *Idem*.

³⁸ Entre elas: Federação do Comércio; Associação Comercial; Federação das Indústrias; Rotary Club; Associação das Empresas de Crédito, Financiamento e Investimento; Associação das Empresas Distribuidoras de Valores; Federação Brasileira das Associações de Bancos (FEBRABAN); Associação Brasileira de Bancos Internacionais; Sindicato dos Bancários.

³⁹ Em Boston, a partir de 1960 a área começou a se transformar radicalmente de uma zona conflituosa em área de lazer e turismo para a população. Neste processo, houve grande participação do setor privado em parceria com o poder público. Segundo SIMÕES JR. (1994: 57) o processo levou 15 anos e recuperou uma grande área histórica dessa cidade, consolidando também novos empreendimentos.

novas propostas de intervenção urbana, geralmente denominadas de “**Requalificação**”, envolvendo a participação da iniciativa privada⁴⁰.

Desde sua fundação, a *Viva o Centro* procurou se fortalecer e respaldar-se conceitualmente de questões pertinentes tanto à preservação, quanto ao planejamento urbano. Através de seu diretor executivo, o engenheiro Marco Antonio Ramos de Almeida (também diretor de Relações Institucionais do *Banco de Boston*), a AVC contratou um corpo técnico composto por consultores e pesquisadores que ficaram responsáveis pela elaboração de estudos e análises de projetos⁴¹.

O primeiro núcleo técnico foi coordenado por Jorge da Cunha Lima e a orientação especializada na área do urbanismo foi atribuída à arquiteta e urbanista Regina Prosperi Meyer, cuja contribuição foi fundamental para uma reflexão sobre o Centro de São Paulo. A equipe de Regina Meyer adotou conceitos que vinham do **Planejamento Estratégico** e do **Urbanismo Reparador** para balizar estudos e diagnósticos, procurando contextualizar o centro da cidade no início da década de 1990. Nesse processo a experiência de intervenção na cidade de Barcelona⁴² configurou-se como exemplo paradigmático, pois segundo MEYER (1993: 5-8), vinha do **Urbanismo Reparador**, ao levar em conta os aspectos históricos no processo de intervenção da cidade, ou seja, compromissado com a “cidade existente”.

Em linhas gerais, o **Planejamento Estratégico** está vinculado ao desempenho produtivo das cidades, associando o capitalismo de mercado ao desenvolvimento das grandes metrópoles, que passaram a ser consideradas ótimos lugares para se exercer esse novo sistema produtivo. Por sua vez, o urbanismo contemporâneo inserido nessa conjuntura, de certa forma, desenvolveu práticas comprometidas com o capitalismo e com o novo modo de produção e competição global. Segundo ARANTES (2000: 14), o Planejamento Estratégico passou a se utilizar da dimensão cultural das cidades para alavancar recursos e, inclusive, responder aos desafios da **globalização**. É nesse sentido que o papel estratégico das metrópoles, associado às novas funções urbanas globais, e no caso à “cidade marketing”, fez com que o urbanismo atuasse de forma mais propositiva através do “Urbanismo Reparador”. Nesse processo, intervenções realizadas em áreas

⁴⁰ Foi nesse contexto que, em 1991, São Paulo acolheu um Encontro Internacional de Cidades onde participaram técnicos dos municípios de Nova Iorque, Barcelona, Toronto, Paris e México, apresentando suas experiências na recuperação dos centros urbanos, com ênfase para os mecanismos da parceria público-privado (SIMÕES JR., 1994: 57).

⁴¹ Trabalhando principalmente com diagnósticos, a AVC atuou organizando eventos, seminários e debates sobre diversas questões urbanas, como transportes, infra-estrutura, patrimônio histórico, comércio informal, moradores de rua etc. Entre os eventos promovidos destaca-se o *Seminário Internacional Centro XXI – Perspectivas para os Centros das Metrôpoles*, organizado pelas arquitetas e urbanistas Regina Meyer e Marta Dora Grostein, ambas da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - FAU USP.

⁴² A prática de intervenção em Barcelona, podemos afirmar, se tornou uma das experiências mais emblemáticas, especialmente para os países latino-americanos por estar preocupada em integrar (e dialogar) desenvolvimento econômico e modernização à preservação de elementos históricos da cidade. O processo de intervenção nessa cidade se iniciou em 1992, graças aos jogos olímpicos, reunindo interesses da iniciativa privada e pública. A partir daí, Barcelona passou a contar com propostas diversificadas, contemplando tanto o Patrimônio Histórico e o tecido urbano antigo, como aquelas que provocam maiores alterações.

centrais tornaram-se prioridades, já que segundo Regina Meyer⁴³, a base de intervenção do **Urbanismo Reparador** é a cidade existente.

Nesse sentido, diante da perspectiva das cidades globais, a metrópole passa ser consumida como imagem, com negócios relacionados e comprometidos com a escala mundial. Esta característica acarreta para alguns setores da sociedade um impulso nostálgico, concentrando-se no estudo da História, na busca por identidades (individuais ou coletivas), diferenciadas, aspectos que resultam em novos “motivos” para a “recuperação” de centros urbanos mais antigos (HARVEY, 2006: 85). Para outros setores, leva à padronização cultural, aos grandes empreendimentos e intervenções desconectadas da realidade local, ameaçando a sustentabilidade ambiental, a identidade e as funções dos espaços das áreas centrais.

Nesses casos, é também o Planejamento Estratégico, pautado nos interesses de mercado, que incentiva a prática das parcerias público-privado acentuando os valores históricos e culturais nas propostas de **Requalificação Urbana**. Por outro lado, alguns autores relacionam a adoção de práticas de *gentrificação*⁴⁴ ao Planejamento Estratégico, como resultado de uma exploração mercadológica do lugar, provocando a saída da população menos favorecida.

Percebe-se, portanto, que a *Associação Viva o Centro* começava a atuar num momento em que os conceitos **Renovação Urbana** seguido de **Revitalização Urbana** eram questionados. Através do **Planejamento Estratégico**, associado às questões da preservação do patrimônio cultural, foram introduzidas novas propostas de intervenção na cidade. A **Requalificação Urbana**⁴⁵, em geral, passou a demandar ações mais abrangentes, viabilizando-se, quase sempre, através de parcerias entre o poder público e a iniciativa privada. Assim, o termo **Revitalização** passa a ser visto como inadequado, sendo então substituído pelo termo **Requalificação**. Um dos primeiros estudos da *Viva o Centro*, ao basear-se nessas posturas conceituais, chegou às seguintes considerações: *“O Centro não está decadente. Ele simplesmente se desenvolve numa direção errada. Não necessita ser revitalizado, porque ele é extremamente vital. Deve isto sim, ser requalificado, reordenado, refuncionalizado”*⁴⁶.

⁴³ MEYER, Regina Proserpi. “O espaço da vida coletiva”, in *Revista URBS*, n.º. 42, reedição do artigo publicado em Os Centros das Metrôpoles, 2001.

⁴⁴ Este termo é bastante utilizado para tratar de áreas históricas que passam por processos de requalificação ocasionando a transformação de seu perfil social (alterado pela substituição da população local de classe baixa por outra de poder aquisitivo mais alto).

⁴⁵ Segundo alguns autores, como JOSÉ (2004: 70), que se baseia no pensamento de ARANTES (2000:11-30), o emprego desta nova terminologia (**Requalificação Urbana**) é fruto do **Planejamento Estratégico**, da adoção de questões culturais, através do *city marketing*, como uma maneira de valorização e “sobrevivência” das cidades frente ao capitalismo global.

⁴⁶ “Uma ONG para o Centro”, in *Revista URBS*, n.º. 2, ano I, out. 1997, p. 9.

2.3.2. Algumas iniciativas promovidas pelo segmento privado a partir da década de 1990.

Os primeiros diagnósticos da *Associação Viva o Centro* atribuíram ao zoneamento, aos problemas de circulação, acessibilidade e falta de estacionamentos a desvalorização do Centro da cidade a tal ponto que, em seus primeiros anos de trabalho, essa *Instituição* propôs as seguintes linhas primordiais para as intervenções urbanas: novo sistema de transporte e acesso de veículos articulados no centro; implantação de estacionamentos; incentivo ao adensamento; recuperação de edifícios; melhoria da segurança; zeladoria urbana e promoção de eventos culturais (SIMÕES JR. 1994: 58). Contudo, foi a partir da gestão Maluf que a *Associação Viva o Centro* ganhou maior visibilidade, pois, segundo SIMÕES JR. (1994: 58) muitas de suas propostas foram incorporadas ao “Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo” - PROCENTRO, inaugurado em 1993.

De fato, ao longo de mais de 15 anos de trabalho algumas atividades proporcionaram maior visibilidade do que outras à *Associação*, destacando-se o acordo firmado em julho de 1993 com a Prefeitura de São Paulo, que estabeleceu uma interface de atuação dessa *Instituição* com o Poder Público, através do PROCENTRO. Nesse caso, a *Associação Viva o Centro* garantia a participação da sociedade civil através de sua presença na *Comissão PROCENTRO*.

A AVC, porém, não atuou apenas através do PROCENTRO. Outras atividades vêm marcando sua participação no processo de melhoria do Centro, a exemplo do “Programa Ações Locais”, criada pela instituição em 1995, como forma de contribuir no processo de melhoria e de “fiscalização” das intervenções no Centro da cidade. Atualmente existem 42 *Ações Locais*⁴⁷ funcionando como pequenas ONGs independentes, porém regidas por um mesmo estatuto padrão estabelecido pela AVC. As *Ações Locais* são, grosso modo, formadas por micro-regiões do Centro (uma única rua, um trecho de rua ou uma praça), constituídas por grupos de proprietários, empresas ou moradores que se associam para discutir e buscar soluções para essas micro-regiões. De certo modo, um dos objetivos das *Ações Locais* é fortalecer um sentido de comunidade para o Centro, trabalhando para a melhoria do sistema de zeladoria urbana. Segundo Marco Antonio Ramos de Almeida:

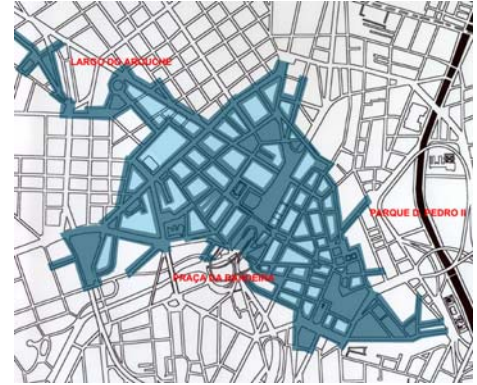
Incentiva-se entre eles uma fiscalização da atuação do poder público e o encaminhamento de sugestões e propostas para implementação e montagem de parcerias visando implementar a qualidade de vida, o bem estar e a segurança dos que moram, circulam ou trabalham em cada área específica do Centro (FRUGOLI JR., 2006: 91).

Dados da Revista URBS nº. 42 apontam que atualmente as *Ações Locais* contam com 579 dirigentes e 4033 participantes, em 50 micro-regiões, distribuídas em diversas ruas do centro, conforme o mapa abaixo.

⁴⁷ “A cidade de cada um”; in *Revista URBS*, nº. 42, ano X, edição especial, dezembro de 2006, p. 47.

FIGURA 10: Ruas do Centro Histórico de São Paulo onde se localizam as Ações Locais.

Fonte: Associação Viva o Centro, 2003.



As *Ações Locais* que vêm se destacando em suas atividades são⁴⁸: Ação Local Anhangabaú; Ação Local Ramos de Azevedo; Ação Local São Francisco; Barão de Itapetininga e 24 de Maio; São Luís; Paissandu; Maria Paula; 15 de Novembro; São Bento; Martins Fontes; Brigadeiro Tobias; República I e República II. Merecem também especial atenção outras duas *Ações Locais*: a *Avanhandava*, que trabalhou na recuperação das ruas de sua microrregião, desenvolvendo um projeto - juntamente com o poder público - para a conservação e recuperação de imóveis, dando novo uso ao local através da implantação de uma rede gastronômica; e a *Ação Local Pátio do Colégio / Boa Vista*, que contribui com a região da colina histórica de São Paulo, desenvolvendo diversos trabalhos em parceria com empresas públicas e privadas, sendo suas principais patrocinadoras a *Pinheiro Neto Advogados*, a *Indiana Seguros SA*, o *Banco Itaú*, o *Santander - Banespa* e a *Caixa*. Atuando através de cursos, atividades de capacitação técnica e trabalhos em zeladoria, a Rua Boa Vista conta também com outras parcerias diversas⁴⁹.



FIGURA 11: à esquerda, vista área da Rua Avanhandava e FIGURA 12, à direita, trecho da Rua Avanhandava.

Fonte: www.prefeitura.sp.gov.br

⁴⁸ Informações divulgadas pela Associação viva o Centro durante palestra sobre as Ações Locais, em Março de 2003.

⁴⁹ Na coleta do lixo e reciclagem; na criação e distribuição de cartões postais com tema sobre a área central (parceria com o restaurante Girondino); na colaboração para a implantação do "Projeto Corredor Cultural" (em conjunto com a EMURB e SEMPLA); no desenvolvimento de Cartilhas sobre manutenção urbana (junto com a Administração Regional da Sé); na limpeza de Monumentos (parceria com órgãos de preservação e com a Administração Regional da Sé); na limpeza de fachadas de alguns edifícios (em conjunto com a Secretaria de Desenvolvimento do Trabalho e Solidariedade, Bovespa, EMURB e DPH). Para consultas mais detalhadas sobre esses projetos consultar www.ongs.org.br/patio-boavista.

Em geral, as *Ações Locais* se inserem de maneira positiva na Área Central por tratarem dos problemas mais pontuais, proporcionando certa continuidade às atividades de fiscalização e zeladoria. Por outro lado, notamos falta de clareza para adequar interesses de pequenos comerciantes e proprietários de baixa renda que, em geral, são menos favorecidos e apresentam dificuldade para se beneficiar das intervenções. Assim como a própria AVC, as *Ações Locais* acabam reunindo, em geral, interesses específicos de caráter mais econômico na recuperação da área central, como se nota com o seguinte pronunciamento, feito pelo dirigente da *Ação Local João Mendes*, em 1997:

O que tem que acontecer no nosso centro aqui em São Paulo, em minha opinião, é **faxina, é limpeza**, depois sim, **para vir algum construtor**, que tenha o maior interesse em construir aqui **uma grande torre**, um grande prédio, **um grande shopping no Centro** (relatado por Frúgoli, 2006: 93; grifo nosso).

Ou ainda conforme chegou a declarar Marco Antonio Ramos de Almeida, dez anos depois⁵⁰: *“Felizmente, alguns projetos equivocados, como o de fixar população de baixa renda em grandes edifícios comerciais reciclados, não foram adiante, evitando-se assim o surgimento, no futuro, de novos edifícios semelhantes ao degradado São Vito”*⁵¹.

Dependendo do ponto de vista, as declarações acima podem ser facilmente aceitas, mas, no mínimo, é preciso concordar que elas evocam questões bastante delicadas, sobretudo porque a preocupação com a preservação do patrimônio cultural perde sua prioridade, como rege o estatuto dessas instituições, e a valorização histórica fica restrita a questões morais⁵². Evidentemente, é preciso se concentrar também nos aspectos econômicos do Centro, mas o “modelo” para isso não se encerra com a construção dos grandes shoppings. Essas questões reacendem perguntas: Qual a identidade desse Centro? Para quem se preserva o Centro? Com quais finalidades? Em relação a que de fato se preserva o Centro?

Ao longo da década de 1990, a AVC apoiou iniciativas diversificadas, tais como o *Projeto Fundação Travessia* (debatendo e trabalhando em algumas atividades relacionadas ao problema de crianças moradoras de rua)⁵³, a regularização do comércio informal e a eliminação dos ambulantes.

⁵⁰ “Viva uma história de 15 anos”; in *Revista URBS*, nº. 42, ano X, edição especial, dezembro de 2006, p. 10.

⁵¹ *Revista URBS*, nº. 42: 10.

⁵² Adaptar apartamentos no Centro para população de baixa renda, através de programas e auxílios específicos - como o aluguel social, por exemplo, (com modelos de sucesso no exterior, inclusive, como em Bolonha na Itália, Quito e Cusco no Peru, ou em Bourdeaux, na França, por exemplo) pode ser uma solução bastante compatível para o Centro Histórico de São Paulo. Apesar de ali residir uma população de renda mais baixa, isso não implica necessariamente em degradação dos imóveis, pois é possível trabalhar um “sentimento de pertença”. Talvez, o mais delicado seja investir, concomitantemente, em “cidadania”. Uma população que gosta e tem vínculos com a região em que vive, preserva o seu espaço e trabalha em seu benefício. *“O conhecimento dos processos sociais de apropriação da natureza, espaços ou edificações é fundamental para o norteamento de políticas de preservação. É a partir desses processos, em seus aspectos simbólicos e práticos, que elas podem contribuir para o fortalecimento da cidadania, pois é nos lugares apropriados ao espaço urbano pela vida cotidiana que brotam, florescem e frutificam as raízes do pertencimento”* (ARANTES NETO; 2006: 57).

⁵³ Em 2004, com a edição da *Revista URBS* número 35, a AVC iniciou uma série de reportagens sobre moradores de ruas do Centro de São Paulo, apontando a necessidade de programas e projetos sociais e destacando os já existentes. A Prefeitura,

Em 1995, a AVC promoveu o *Seminário Internacional Centro XXI*, precedido pelo seu *Encontro Preparatório*, em 1994. Este encontro reuniu especialistas, pesquisadores e técnicos, através de mesas-redondas e debates coordenados pelas arquitetas Regina P. Meyer e Marta Dora Grostein resultando em duas publicações⁵⁴. Nesse encontro as questões acima foram mencionadas, mas a complexidade do Centro de São Paulo eliminou a possibilidade de respostas objetivas e exclusivas.

Outra atividade marcante da AVC foi, em 1996, participando junto com o poder público no *Concurso Nacional de Idéias para um Novo Centro de São Paulo*, que contou com apoio de Henrique Meirelles (Presidente da Viva o Centro àquela época), além de contribuir com R\$250 mil patrocinados pelo Banco de Boston⁵⁵.

No segundo semestre de 2004, verificamos que a *Associação Viva o Centro* expôs para os candidatos à Prefeitura de São Paulo dez propostas para a melhoria do Centro da cidade⁵⁶, incluindo ações abrangentes e multidisciplinares, a saber: requalificação do Pólo Luz - Santa Ifigênia; refuncionalização do Vale do Anhangabaú; requalificação da rótula central; revisão do sistema de calçadas; construção de garagens subterrâneas; implantação de um sistema circular de bondes; criação de espaços adequados ao comércio informal; implantação de uma eficiente coordenação e gestão, pela Prefeitura, da rede de instituições públicas e privadas que atendem e/ou acolhem pessoas em situação de rua no Centro; implantação de um sistema de zeladoria urbana, segurança e fiscalização e ainda uma proposta de implantação para um "Guichê Inteligente do Centro".

Além disso, a AVC criou três importantes meios de comunicação: o seu portal na Internet e os boletins eletrônicos, o *Informe Viva o Centro*, que surgiu em Julho de 1993, e a *Revista URBS*, criada em Julho de 1997⁵⁷. Evidentemente, parte da opinião divulgada sobre as questões do Centro, assim como o julgamento daquilo que merece intervenção, emana da própria formação e dos interesses internos da *Associação*, e também da contribuição intelectual vinculada ao seu grupo de especialistas e técnicos. Nesse sentido, concordamos com Heitor Frúgoli Jr. de que:

O papel ativo da consultoria urbanística - com a produção de pesquisas (divulgadas sob a forma de projetos e documentos técnicos) e a realização de workshops e seminários - aliado às publicações periódicas e aos constantes pronunciamentos na grande imprensa, conferem à Associação a qualidade de um certo espaço de debate intelectual e de formação de opinião sobre o Centro e sua requalificação (FRUGOLI JR.; 2006: 78).

através da Secretaria de Ação Social atua organizando ONGs, fiscalizando e padronizando as ações, promovendo a reinserção social e o resgate da cidadania, oferecendo recursos (cama, higiene e comida) e propondo um acompanhamento educacional.

⁵⁴São elas: "São Paulo Centro XXI: entre história e projeto", de 1994 e "Memória do encontro Centro XXI: preparatório do seminário internacional: Anais", de 1995. Posteriormente, em 2001, o Seminário Internacional resultou em uma nova publicação: "O Centro das Metrôpoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI".

⁵⁵ O resultado do projeto vencedor foi divulgado em dezembro do mesmo ano (1996), conquistando a primeira colocação o projeto desenvolvido pela Promon Engenharia, elaborado sob coordenação dos arquitetos João Batista Martinez Correa e José Paulo de Bem e pelo engenheiro Ronan Ayer.

⁵⁶ "Na Boca da Urna"; in revista URBS, n.º. 35, setembro de 2004, p. 14-17.

⁵⁷ "Viva uma história de 15 anos"; in *Revista URBS*, n.º. 42, ano X, edição especial, dezembro de 2006, p. 7-8.

O trabalho de divulgação que a *Instituição* proporciona é essencial, pois é também através dele que tomamos contato com outras iniciativas e intervenções realizadas na área central, tanto por moradores como por outras instituições privadas que se esforçam na preservação do centro como os exemplos relativos às melhorias no Brás⁵⁸ ou realizadas pela Associação Bom Retiro. Através das publicações da Urbs, descobrimos também que no Centro da cidade de São Paulo existe uma série de iniciativas de restauros em curso⁵⁹, ou já finalizadas, tais como: os Monumentos da Praça Ramos de Azevedo; a Faculdade de Direito do Largo de São Francisco; a Bolsa de Mercados e Futuros (BM&F); as casas das ruas do Projeto Corredor Cultural; o edifício do SESC Centro; o Centro Cultural Maria Antônia; a Catedral da Sé; o restauro do Teatro Abril (antigo Cine Paramount); o restauro do edifício Bar Bhrama; o Conservatório Dramático e Musical de São Paulo; o Shopping Light; o edifício do Banco do Brasil; a recuperação da Vila Inglesa; a reforma e restauro do edifício Lutetia, na Praça do Patriarca (realizado pela Fundação Armando Álvares Penteado) e o Banco Banespa. E há também outras medidas de restauro em andamento, realizadas em conjunto com o poder público como as obras do edifício dos Correios e Telégrafos; do Teatro Municipal de São Paulo; do Viaduto Santa Ifigênia; da Praça da República; Edifício Martinelli; Largo da Memória; de Luminárias nas ruas do Centro Histórico; do Museu de Arte Sacra, entre outros.

Desses diversos casos, destaca-se a restauração do edifício Lutetia, na Praça do Patriarca, realizada para abrigar a Residência Artística FAAP, num projeto realizado em parceria com a *Fundação Armando Álvares Penteado*, responsável pelo restauro especificamente. Este trabalho foi inspirado na *Cité Internationale des Arts* que recebe artistas de todo o mundo na capital francesa. Em São Paulo, foram projetados dez lofts para serem ocupados por artistas de passagem pela cidade. O Masp Centro também passa por novas reformas para melhoria da sua galeria de arte. O trabalho estimado em R\$ 6 milhões é desenvolvido em parceria com a ABIT – *Associação Brasileira de Indústria Têxtil* -, que criará um espaço destinado ao *Instituto da Moda*, incluindo biblioteca para 30 a 40 mil volumes, auditório para 150 lugares e salas de administração.

Já a obra do prédio do antigo Magazine Mesbla para a adaptação de um SESC, na Rua 24 de Maio (SESC 24 de Maio), foi orçada em R\$ 6 milhões⁶⁰, com projeto de Paulo Mendes da Rocha que previu praça interna e espaços de convivência (teatro, restaurante, biblioteca, internet, galeria de arte, oficinas culturais, ginásios, quadras de esportes e de dança, piscinas, lanchonete e administração). E o restauro do Edifício dos Correios, com projeto fruto de concurso realizado em 1999, vencido pelo Grupo UNA Arquitetura vem sofrendo, ao longo dos anos, prejuízos devido à alteração nos investimentos e financiamentos, além de modificações não previstas no projeto, ampliando os desafios burocráticos:

⁵⁸ "Uma nova ordem para o Brás", in Revista URBS, n°. 40, março e abril 2006, p. 22-25.

⁵⁹ Corremos o risco de deixar importantes referências de fora desse rápido e singelo levantamento, mas ampliar essa pesquisa requer nova metodologia, que não se encaixa nos objetivos específicos desta pesquisa no momento.

⁶⁰ "Cultura em obras", in Revista URBS, n°. 35, agosto, setembro de 2005, p. 18.

Vários contratemplos vêm tumultuando a obra – além da falta de destinação dos recursos – orçada em R\$ 40 milhões. Inicialmente o Centro Cultural dos Correios seria totalmente construído e bancado pelos Correios, que tem a maior fonte de suas receitas em São Paulo. Mais tarde, com a mudança dos gestores da instituição, os Correios decidiram bancar a reforma apenas do prédio histórico para, ao custo de R\$ 10 milhões, reinstalar no térreo a Agência Centro dos Correios [...]. Para a fase seguinte da nova construção, seria preciso encontrar um parceiro disposto a bancar os R\$ 30 milhões restantes. O projeto assim dimensionado, passou por licitação vencida pela *Triunfo Construtora*. Em 2002 as obras começaram, mas em outubro de 2003 a empresa começou a dar mostras de que não teria fôlego para cumprir o contrato. Foi o que aconteceu e por isso as obras pararam⁶¹.

Alternativas associadas ao restauro são o *Retrofit*, grosso modo, um processo de adaptação de prédios mais antigos às necessidades de conforto e tecnologia mais contemporâneas, atendendo, principalmente, escritórios e empresas. É uma alternativa para que tradicionais áreas da cidade não percam seus atrativos e nem passem a subutilizar seus recursos. Esta solução pode auxiliar também no combate à saída de empresas da área central que, anteriormente, se mudavam para regiões como a Faria Lima ou a Berrini.

Retrofit é um termo inglês para designar a reforma do edifício através da incorporação de novas tecnologias exigidas pelo mercado, novos materiais e conceitos aos velhos edifícios, aumentando sua vida útil. O montante de novas tecnologias a serem incorporadas depende de uma análise de custo-benefício e do uso que o imóvel passará a ter⁶².

Enfim, procuramos relatar, em linhas bem gerais, quais têm sido as atuações mais concretas da *Associação Viva o Centro* e suas parceiras no Centro da cidade de São Paulo. Além das medidas mencionadas, a AVC, vem se posicionando criticamente em relação à diversos assuntos, fundamentalmente sobre questões de acessibilidade.

2.3.3. A primeira versão do PROCENTRO – Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo (1993)

Em 1993, na gestão de Paulo Maluf, foi criado o “Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo” - PROCENTRO -, “visando ações a serem realizadas em conjunto com as empresas privadas, apoiadas pelos órgãos da Prefeitura” (FRUGOLI JR., 2006: 80).

O PROCENTRO nasceu com o objetivo de melhorar a acessibilidade de veículos, reorganizar o transporte coletivo, reformar a Praça do Patriarca, implantar a Operação Urbana Centro, criar incentivos fiscais para edifícios que restaurassem suas fachadas, implantar o Programa Centro Seguro, cuidar da manutenção das calçadas e

⁶¹ *Idem*, p. 20.

⁶² “Retrofit: alternativa para valorizar o imóvel”, in Revista URBS, n°. 30, abril e maio de 2003, p. 40.

da limpeza, disciplinar a presença de camelôs, transformar a Galeria Prestes Maia em espaço cultural e regulamentar a propaganda visual no Centro, entre outras ⁶³.

Segundo relatório da Prefeitura Municipal de São Paulo, disponível na biblioteca da SEMPLA (Relatório LSP1 0071) ⁶⁴, o “Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo” surgiu por iniciativa do poder público que buscou, a partir desse programa, reverter o processo de deterioração, desvalorização e esvaziamento do Centro, através de ações nos espaços públicos e privados. A partir desse pressuposto, diagnósticos, propostas, ações e demais determinações seriam desenvolvidos pelo Governo Municipal com a participação da iniciativa privada⁶⁵ (Relatório LSP1 0071: 6). Conforme declarou Sanderley Fiusa, o PROCENTRO foi a consolidação de um processo que nasceu dentro do próprio poder público, estabelecendo um programa de trabalho a ser “viabilizado” em conjunto com a comunidade, fato que incluiu, principalmente, a participação da *Associação Viva o Centro*, através da *Comissão PROCENTRO*. Nascia, portanto, um novo programa de intervenção para o **Centro Histórico** de São Paulo, determinando ações de melhoria, através da participação conjunta entre o poder público, diversas secretarias e a iniciativa privada.

Em linhas gerais, este programa foi criado para evitar o processo de *declínio* do Centro de São Paulo “através da requalificação do seu espaço público e privado, de forma a resguardar seus atributos essenciais de centro metropolitano, conjugando os esforços públicos e privados que considerem as diversidades de funções e interesses ali presentes” (EMURB, 1993: 5). Inicialmente, o PROCENTRO também procurou organizar alguns levantamentos sobre o Centro, contando com a contribuição da *Associação Viva o Centro*. O Relatório da Prefeitura registra:

Nos últimos vinte anos e, sobretudo na década de 1980, o perfil industrial do município sofreu uma reversão de grande importância. A queda do emprego industrial em favor das atividades terciárias repercutiu sem dúvida alguma no conjunto do município e, ainda uma vez, de forma peculiar no seu centro. Enquanto, se organizava a mega-região metropolitana, com o afastamento de pólos industriais para regiões distantes, entre 100 e 200 km dos limites do município, o Centro mais uma vez viu seu papel ampliar-se, tornando-se o núcleo de um corpo ainda maior e com responsabilidade de responder aos novos e cada vez mais amplos e complexos serviços (Relatório LSP1 0071: 6).

⁶³ “Uma ONG para o Centro”, in *Revista URBS*, nº. 2, ano I, out. 1997, p. 8.

⁶⁴ Relatório LSP1 0071. PROCENTRO - Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo. Prefeitura Municipal de São Paulo. Administração Paulo Maluf, 1993.

⁶⁵ Segundo entrevista de Regina Meyer a Heitor Frúgoli (2006: 81), e conforme o ponto de vista de José Geraldo Simões Júnior (1994: 59), o PROCENTRO nasceu das pesquisas e dos estudos dos consultores da *Associação Viva o Centro*, então recém criada, e foi fornecido à Prefeitura.

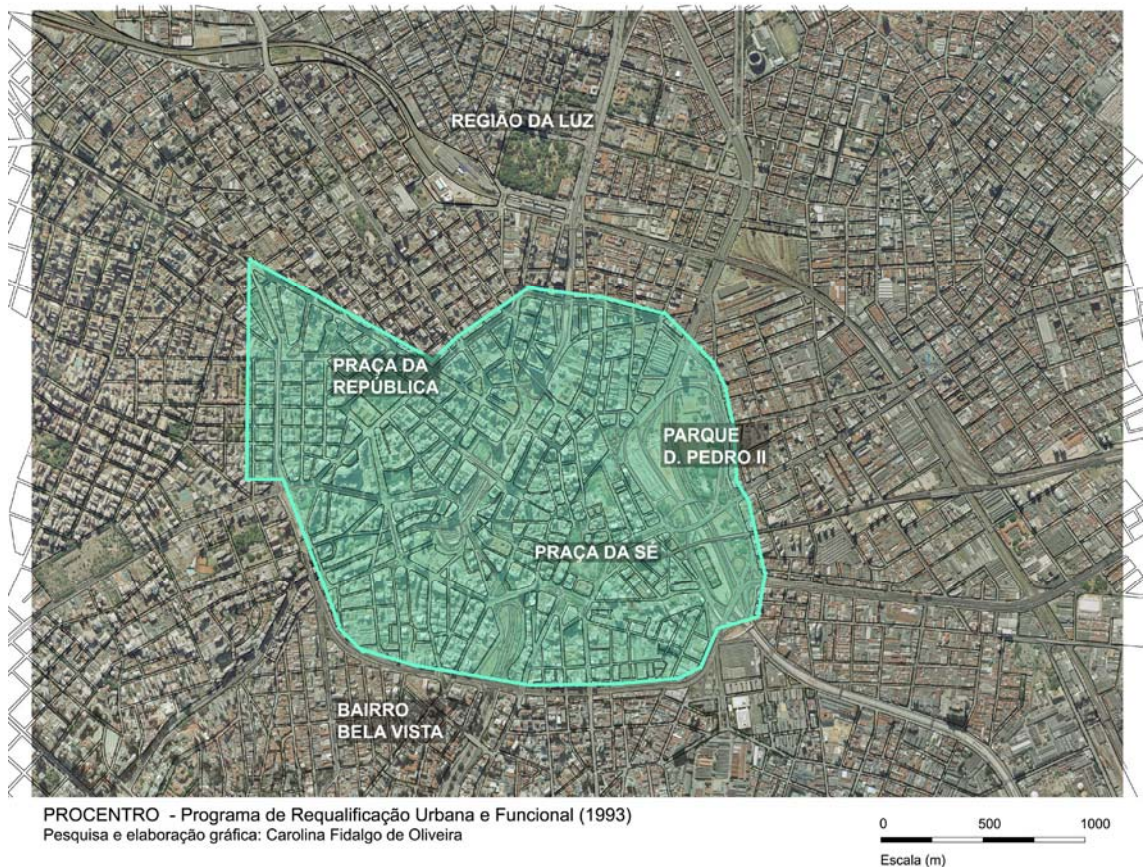
Em 1993, a Comissão PROCENTRO⁶⁶, “localizada” junto à SEHAB – *Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano* -, distribuiu as análises da área central em quatro principais categorias, procurando estabelecer diretrizes gerais para sua solução, a partir de um perímetro compreendido pelo **Centro Velho** e **Centro Novo** e também pelo Parque Dom Pedro II. As categorias analisadas foram (Relatório LSP1 0071: 6): 1) deterioração ambiental e paisagística; 2) dificuldade de acesso, circulação e estacionamento; 3) obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário e 4) deficiência de segurança pessoal e patrimonial. Para cada um desses itens, portanto, foram estabelecidas diretrizes, visando sua melhoria ou requalificação.



FIGURA 13: Ruas exclusivas para pedestres no Centro, salvo automóveis autorizados. Essa rua, especificamente, é a Barão de Itapetininga, fotografada em dezembro de 2008.

Fonte: Acervo de *Carolina Fidalgo de Oliveira*.

⁶⁶ A Comissão PROCENTRO era formada por uma equipe responsável pelos levantamentos e propostas. Englobava as seguintes secretarias e órgãos: SEHAB (Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano); SEMPLA (Secretaria Municipal de Planejamento Urbano); SMT (Secretaria Municipal de Transportes); SIURB (Secretaria de Infra-estrutura Urbana); EMURB (Empresa Municipal de Urbanização); COHAB (Companhia Metropolitana de Habitação de São Paulo); CONDEPHAAT; CEF (Caixa Econômica Federal); Associação Viva o Centro; CET (Companhia de Engenharia e Tráfego); Anhembi Turismo e Eventos, entre outros. (Sabemos que em 1997, o presidente do PROCENTRO era Sanderley Fiusa e, entre 2000 e 2002 foi Nadia Someck, também presidente da EMURB e professora da Universidade Mackenzie).



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 15: **Perímetro do PROCENTRO em 1993.**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

Em relação à Deterioração ambiental e paisagística, o Relatório (LSP1 0071) aponta:

- grande concentração de edifícios verticalizados e grande concentração de edifícios de valor histórico;
- extensão excessiva de áreas pedestrianizadas, ausência de estacionamentos e grande fluxo de passagem de veículos; os calçadões como mal cuidados e inadequados em vários trechos, com diversos tipos de material utilizados, dificultando a linguagem estética e funcional das ruas
- conflito entre pedestres, veículos e ambulantes no **Centro Velho**;
- esvaziamento populacional no período noturno no **Centro Velho**; e pouco movimento noturno no **Centro Novo**;
- altos índices de desemprego, desvalorização de atividades coletivas, áreas de insegurança social, áreas de vandalismo, etc.;
- inexistência de padronização para a instalação de mobiliário urbano (lixeiras, bancas de jornal, bancos, pontos de ônibus, etc.);
- conservação ruim das fachadas dos edifícios, especialmente daqueles de valor histórico, e iluminação deficiente.

Assim, para o aspecto da Deterioração Ambiental e Paisagística o PROCENTRO destacou algumas diretrizes, procurando organizá-las de modo mais abrangente, com ênfase para a questão da identidade e das memórias coletivas:

Deve-se evitar o caminho das análises simplistas e limitadas, onde prevalecem as relações mecânicas e primárias de ocupação e utilização do espaço público. Dentro desse quadro, toda e qualquer intervenção deve levar em consideração a questão da identidade e da relação dos espaços com os usuários. [...] É necessário formalizar um compromisso com a permanência e o futuro, possibilitando condições em que a cidade volte a fazer parte da memória coletiva dos cidadãos (Relatório LSP1 0071: 9).

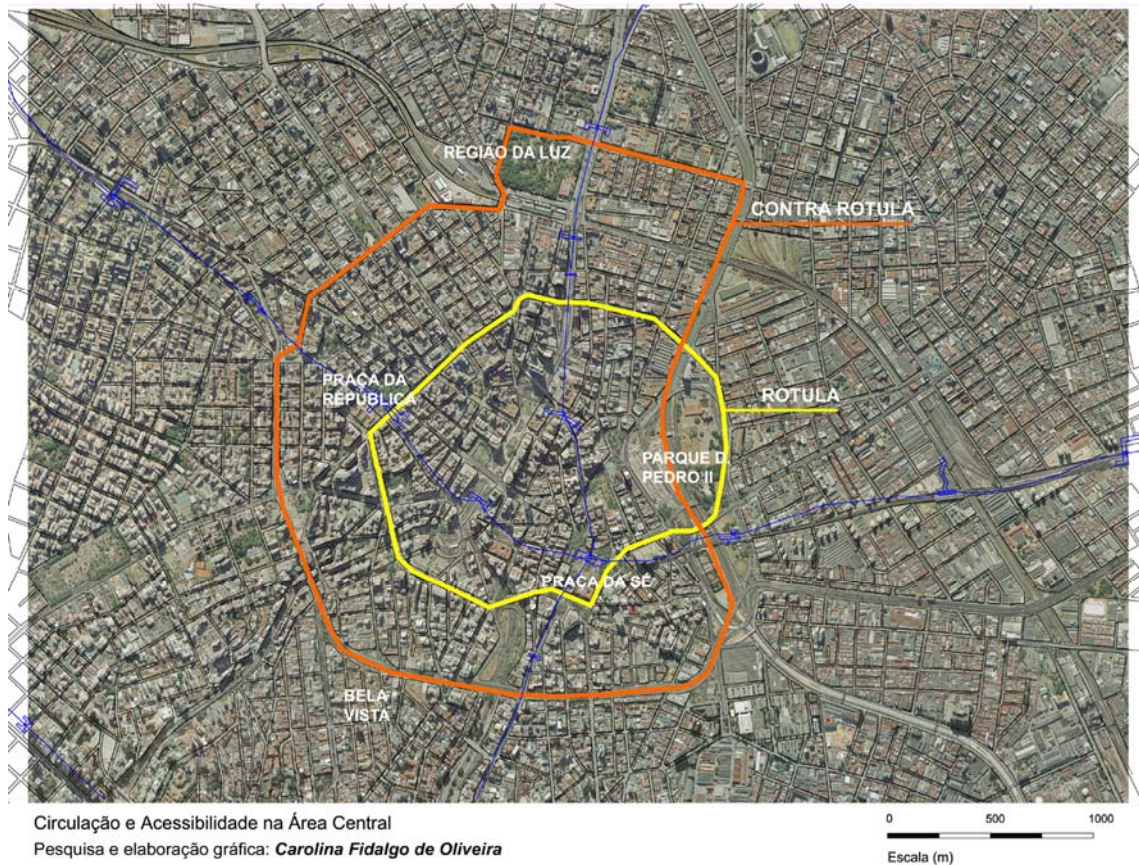
Assim, foram priorizadas as seguintes diretrizes:

- integrar as propostas de implantação de mobiliários urbanos e de ocupação e utilização do espaço público, “*resguardadas as especificidades de cada lugar*” (Relatório LSP1 0071: 10);
- fiscalizar as normas de uso e ocupação do espaço público;
- estabelecer a Praça do Patriarca como “pólo-piloto” para o início das intervenções;
- incentivar e compensar proprietários de imóveis de bens tombados;
- apoiar ações de recuperação de fachadas, melhorias e segurança das edificações;
- ampliar para o perímetro do PROCENTRO as iniciativas do “Programa de Ordenação da Paisagem da Área Central: Eixo Sé – Arouche”;
- pintar as empenas cegas dos edifícios com painéis artísticos.

Em geral e, apesar de lentamente (e ainda sem levar em consideração, *a priori*, a qualidade das intervenções), verifica-se que parte dessas ações foram realizadas, sobretudo a reforma da Praça do Patriarca, a formulação da Lei de Fachadas e a concessão de benefícios fiscais.

Para as questões de acesso, circulação e estacionamento o PROCENTRO procurava conciliar as necessidades de transporte, com a qualidade de vida urbana da área central da cidade: “*A existência de um centro forte, indutor de deslocamentos e a evolução dos transportes em direção ao uso generalizado do automóvel; provocam como primeiro impacto o congestionamento nas vias de circulação e de acesso à área central, e a falta de espaços para estacionamento de veículos*” (Relatório LSP1 0071:11).

Em geral, a estrutura viária do Centro de São Paulo analisada pelo PROCENTRO, em 1993, correspondia àquela definida na década de 1930 pelo Plano de Avenidas de Prestes Maia e Ulhoa Cintra, de configuração radioconcêntrica cortada por avenidas que cruzam o centro no sentido Leste-Oeste e Norte-Sul. Nessa ocasião configurou-se a rótula (conjunto de vias que circunda o Centro) formada pelas Avenidas Ipiranga, Luis Leite, Viaduto Nove de Julho, Viaduto Dona Paulina, Avenida Rangel Pestana, Avenida Mercúrio e Avenida Senador Queirós e a contra-rótula funcionando no sentido contrário pelas Ruas Ribeiro de Lima, João Teodoro, Avenida do Estado, Rua Glicério, Radial Leste-Oeste, avenidas Amaral Gurgel, Duque de Caxias, ruas Mauá e Prates. O PROCENTRO também analisou: 7,2 km de vias pedestrianizadas; 4,1 km de tráfego seletivo; 17,6 km de tráfego liberado e 4,2 km de extensão da rótula; estações de metrô (principalmente, Luz, São Bento, Sé, Anhangabaú, Dom Pedro e República); estações ferroviárias (Luz, Dom Pedro) e, aproximadamente, 286 linhas de ônibus distribuídas em diversos terminais urbanos.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 16: **Perímetro da Rótula e Contra-Rótula na Área Central de São Paulo.**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução.*

Apesar dessa infra-estrutura, constatou-se que a demanda por veículos particulares no centro era alta, ocasionando tráfego, falta de estacionamentos e dificuldade de acesso. Para o PROCENTRO, a excessiva quantidade de ruas pedestrianizadas acabava isolando boa parte do centro da cidade, gerando ainda, outro efeito “devastador”: a transferência de empresas dessas áreas para outras regiões na cidade (Relatório LSP1 0071: 11).

Com o objetivo de minimizar alguns problemas o PROCENTRO estabeleceu algumas diretrizes como: melhoraria da qualidade de circulação de pedestres; melhoria da qualidade do transporte coletivo; melhoria do sistema de transporte de cargas; reorganização e melhoraria da acessibilidade de veículos particulares (ampliando estacionamentos, ampliando a sinalização entre outras medidas). Nesse caso, as ações são mais complexas e exigem uma quantidade maior de recursos. Em geral, o Centro ainda enfrenta os mesmos problemas diagnosticados há mais de 15 anos.

Quanto à Obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário na área central, as análises discorreram basicamente sobre a *Operação Urbana Anhangabaú*, lançada, em linhas gerais, com a expectativa de criar novas condições de investimento no Centro. Assim como a Operação Urbana, estavam em discussão o Código de Obras e a Lei de Zoneamentos, além dos critérios de tombamento. Constatou-se que no Centro havia uma quantidade muito grande de imóveis vazios, já que a demanda imobiliária havia enfraquecido nessa área e os proprietários que desejavam investir em seus imóveis esbarravam em muita burocracia e em poucos incentivos. Nesse sentido, a *Operação Urbana Anhangabaú* se colocava como um instrumento para estabelecer parcerias entre o poder público e a iniciativa privada, procurando garantir investimentos para o espaço público e permitindo, ao mesmo tempo, benefícios para os empresários que investissem no Centro. Os proprietários de terrenos incluídos dentro da *Operação Urbana Anhangabaú* (Lei 11.090/91) podiam solicitar alterações nos parâmetros de uso e ocupação do solo, estabelecidos pela Lei de Zoneamento, o que permitiria, por exemplo, maior verticalização em troca de contrapartida financeira. Entretanto, este benefício, desarticulado de uma política específica para a área central, não foi suficiente para desencadear os recursos desejados (Relatório LSP1 0071; p. 19), mesmo porque, se optava pela *transferência de potencial construtivo*, já que o benefício incidia sobre áreas e imóveis tombados.

Com o fracasso da *Operação Urbana Anhangabaú*, o PROCENTRO começou a discutir um novo projeto de Operação Urbana para o Centro, procurando estabelecer novos incentivos legais relacionados também a outros usos no Centro como: Habitação, Educação, Lazer, Cultura e Hotelaria. O objetivo dessa diretriz era *“aumentar a diversificação de usos na área central, necessária para a plena utilização dos seus espaços e equipamentos já existentes”* (Relatório LSP1 0071; p. 20). Mas, somente em 1997 a Operação Urbana Centro (OUC) foi aprovada. Além da OUC, em 1997, previa-se: construção de garagens e estacionamentos subterrâneos; maior fiscalização dos imóveis irregulares; redefinição do programa de obras; ampliação da participação da iniciativa privada, através da *Associação Viva o Centro, SECOVI, Instituto de Engenharia, Instituto de Arquitetos*, entre outros representantes da sociedade civil.

Quanto ao Tombamento, a Comissão PROCENTRO teceu algumas críticas, a maioria delas relacionadas ao fato deste instrumento estar desarticulado de outras medidas de preservação:

O tombamento sem um plano racional de revitalização e manejo da área tombada torna-se um insuficiente acelerador do processo de decadência predatória. [...] As áreas tombadas que foram impedidas de se adaptar às exigências culturais e funcionais atuais tornaram-se marginalizadas na dinâmica urbana. [...] É necessário que se evite o tombamento indiscriminado e que haja compensação adequada para o proprietário do imóvel tombado. Uma recuperação do Centro só ocorrerá sem inesperados processos de tombamento e desapropriação e protegida por instrumentos sólidos e confiáveis. Os padrões deste processo devem ser compatíveis com a grandeza do Centro metropolitano (Relatório LSP1 0071; p. 21).

Porém, essa Comissão não ofereceu novas soluções ou medidas para conciliar a preservação ao desenvolvimento (econômico e funcional) do Centro. Também não ofereceu novas propostas legais para a preservação dos edifícios. Análises específicas sobre o Patrimônio Histórico praticamente foram desconsideradas nesse Relatório, evidenciando-se apenas algumas questões mais relacionadas à recuperação das fachadas, suscitando, em 1997, uma lei específica.

Quanto ao problema da segurança pessoal e patrimonial as principais questões apontadas foram resumidas a: deficiência dos edifícios na prevenção e no combate a incêndios; dificuldade de circulação de viaturas de bombeiros e de policiais nos calçadões e excesso de camelôs, dificultando a segurança. Desse modo, o PROCENTRO destacou, entre outras, as seguintes diretrizes (Relatório LSP1 0071:24): melhoria das condições ambientais, limpeza e iluminação; melhoria no sistema de segurança, com circuitos de TV e aumento do policiamento; estabelecimento de pontos fixos para funcionamento de pequenos pontos ambulatoriais; demarcação (nas áreas pedestrianizadas) de faixas para a circulação de veículos especiais e limpeza de fachadas e espaços públicos, retirando excesso de mobiliário urbano que se constituíam como obstáculos à livre circulação.

Concluídas as análises acima, o PROCENTRO estabeleceu mais outros cinco programas visando a aplicação de intervenções específicas. São eles: 1) Projeto para a Praça do Patriarca, Pórtico e Galeria; 2) Projeto Fachadas do Centro; 3) Plano de Incentivo à Cultura, Lazer e Turismo na região central; 4) Plano de Revisão da Ocupação e Utilização do Espaço Público na Área Central e 5) Centro Acessível.

O PROCENTRO via o Projeto da Praça do Patriarca, como o marco da “**revitalização**” do centro. Nesse sentido, as intervenções nesse espaço visavam, fundamentalmente, a reorganização dos usos públicos, transformando-o em paradigma para as futuras intervenções no Centro da cidade. Assim, foi previsto, já em 1993: a retirada do terminal de ônibus da praça; a substituição da cobertura de acesso à Galeria Prestes Maia, por um pórtico mais emblemático com projeto a ser desenvolvido pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha; reforma interna da Galeria Prestes Maia; recomposição do pavimento da praça; restauro das fachadas dos edifícios que emolduram a praça - inicialmente dos imóveis tombados -; projeto de iluminação; remoção de ambulantes e realocação de equipamentos públicos. Desejavam ainda a implantação de um mini shopping 24 horas e um estacionamento no nível do Vale (SIMÕES JR.; 1994: 60). O custo dessa obra foi estimado em US\$ 400 mil, a ser financiado pelo *Unibanco*.

É muito importante frisar que o Projeto Patriarca é proposto como exemplar, por razões também operacionais. Existe, entre todos que participam da iniciativa, a firme convicção de que a área central de São Paulo necessita de um projeto global e sistêmico onde as questões pontuais sejam tratadas tendo em vista seu impacto no conjunto das questões funcionais, espaciais, imobiliárias e legais da área (Relatório LSP1 0071; p. 27).

FIGURA 14: **Praça do Patriarca.**

Fonte: Acervo de *Carolina Fidalgo de Oliveira*

A construção do pórtico (obra do arquiteto Paulo Mendes da Rocha) só foi finalizada em 2002. Nessa ocasião o PROCENTRO havia passado por revisões e era mais conhecido como “Ação Centro”.



O Projeto Fachadas do Centro visava *“fornecer um conjunto de especificidades técnicas, condições jurídicas e administrativas, incentivos fiscais e um suporte de marketing e comunicação para viabilizar o patrocínio da iniciativa privada ao restauro das fachadas do Centro”* (Relatório LSP1 0071; p. 35). Acreditava-se que a intervenção nas fachadas favoreceria iniciativas mais abrangentes de intervenção no patrimônio. Assim, o projeto incluía programas de educação patrimonial (que não foram levadas adiante), contribuição para o aperfeiçoamento jurídico referente ao tombamento e criação de pólos de atração turística. Os incentivos estabelecidos e em parte concedidos foram: isenção de IPTU, transferência de potencial construtivo (prevista legalmente através das Operações Urbanas) e permissão para a exploração de publicidade quando da realização de restauros. Foram ainda previstas algumas áreas pioneiras (denominadas de pólos) para as intervenções na Praça do Patriarca, na Praça Ramos de Azevedo, na Avenida São João, Praça da Sé, Pátio do Colégio, Largo São Francisco, Parque D. Pedro II, Praça da República, Praça João Mendes, Largo do Arouche e Praça Dom José Gaspar.

Para orientar a escolha das fachadas com interesse de restauração foram estabelecidos ‘pólos’, nos quais a articulação entre espaços abertos (praças, largos) significativos e as ruas vizinhas se desse de forma harmônica [...], definindo unidades com características ambientais peculiares, possibilitando uma identificação própria para cada pólo. A identificação em pólos possibilita a concentração de ações [...] em trechos do Centro, de tal maneira que as transformações decorrentes se tornem mais evidentes, assinalando uma mudança na qualidade de vida em cada uma dessas áreas (Relatório LSP1 0071: 36).

O Plano de Incentivo à Cultural, Lazer e Turismo na região central pressupunha a ampliação da participação do poder público e da iniciativa privada no “setor cultural”. *“A partir das características históricas do Centro que o tornam emblemático do desenvolvimento da metrópole”* (Relatório LSP1 0071: 37), o plano visava ampliar também o reconhecimento desse Centro em relação aos demais usos, sem perder de vista o seu papel de atrativo cultural e turístico (Relatório LSP1 0071: 37). Assim foram previstas algumas ações, sendo que apenas algumas executadas:

- manutenção e divulgação dos edifícios históricos;
- instalação de atividades culturais na Galeria Prestes Maia (executado);

- aproveitamento dos espaços públicos para a manifestação de atividades culturais: *“utilização e organização dos espaços públicos, Vale do Anhangabaú, Parque D. Pedro II, Pátio do Colégio, praças, saguões do Metro e das estações ferroviárias, para espetáculos cívicos, cênicos e musicais, eruditos ou populares, noturnos ou diurnos, para pequeno ou grande público, evitando-se a interferência com a vocação de trabalho da cidade que se desenvolve no Centro em horários úteis”* (Relatório LSP1 0071; p. 37).
- construção, no Parque D. Pedro II, de um grande auditório ao ar livre para shows e demais atividades;
- incentivo à iniciativa privada para a recuperação de fachadas, monumentos e logradouros públicos;
- estimular o Banco do Brasil a concretizar o projeto de uma filial da *Fundação Banco do Brasil*, no Centro de São Paulo (executado) ;
- estímulo à criação de passeios e demais atividades culturais no Centro.

Com relação ao Plano de Revisão da Ocupação e Utilização do Espaço Público na Área Central, o PROCENTRO previa a articulação de uma atuação mais coordenada entre as diversas secretarias e demais órgãos envolvidos, já que eram esperados resultados em comum. Inicialmente, foram previstas ações conjuntas para a “gestão” de áreas verdes, iluminação pública, manutenção de calçadas, adequação de equipamentos e mobiliário urbano, informação e comunicação, cadastramento e “regulamentação” de ambulantes e limpeza pública.

O Centro Acessível objetivava a melhoria da acessibilidade veicular, da circulação de pedestres, do transporte coletivo e do transporte de carga na área central da cidade. Nesse sentido, as principais ações previstas foram:

- implantação de controle de velocidade nas vias de tráfego seletivo e nos calçadões;
- controle eletrônico para a passagem de veículos autorizados nos calçadões;
- liberação do tráfego nos calçadões durante os finais de semana e feriados;
- implantação de novas áreas de estacionamento;
- melhoria de operação nas vias da rótula central;
- desenvolvimento de um plano de orientação para pedestres;
- reorganização física e operacional dos terminais de ônibus;
- remoção dos terminais de ônibus da Praça do Patriarca;
- criação de pontos de bolsão para carga e descarga de produtos.

Segundo Simões Jr. (1994: 60), ao longo da década de 1990, o PROCENTRO caminhou lentamente. Das diversas propostas, algumas foram concluídas, mas praticamente cinco, seis ou dez anos depois. Contudo, apesar dos poucos avanços, o PROCENTRO estimulou a participação da iniciativa privada nas decisões e propostas, proporcionando diversos debates ao longo da década de 1990. Somente no final desse período e, sobretudo nos primeiros anos do século seguinte que esse programa foi acelerado devido a algumas revisões e modificações (como veremos adiante), que levou a aprovação de um convênio com o BID - *Banco Interamericano de Desenvolvimento* -, contribuindo para desencadear novas ações.



PROCENTRO e Operação Urbana Centro (década de 1990)
 Pesquisa e elaboração gráfica: Carolina Fidalgo de Oliveira

0 500 1000
 Escala (m)

LEGENDA:

- Perímetro do "Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro" - PROCENTRO - 1993
- Perímetro da Operação Urbana Centro (vigente desde 1997)



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 17: **Perímetro de atuação do PROCENTRO e da Operação Urbana Centro.**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

Importante mencionar que, por princípio, a Operação Urbana não serve unicamente à arrecadação de recursos financeiros. É interessante, no entanto, condicionar seus recursos a objetivos estratégicos. Porém, a utilização do instrumento transferência de potencial construtivo, por exemplo, não prevê projetos ou programas que garantam a continuidade de manutenção do imóvel recuperado. Segundo estudos realizados pela Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA - a transferência de potencial construtivo "virtual" de imóveis tombados para áreas de atuação estratégica do mercado imobiliário proporcionou um benefício para os empreendedores muito elevado se comparado à preservação pretendida para os imóveis da região do Centro.

2.3.4. Observações sobre o Pólo Luz

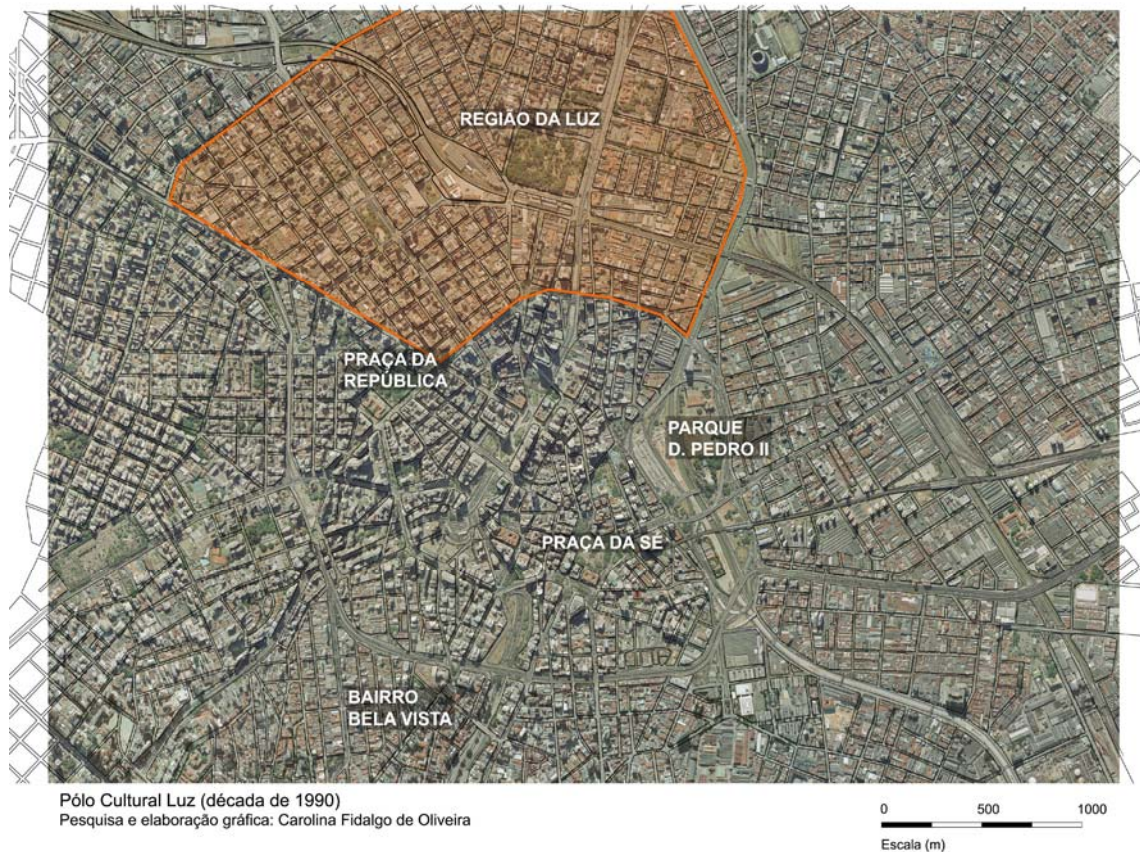
A partir de 1990, somando-se à sua “vocação cultural”, a região da Luz voltou a ser identificada como um **pólo** estratégico para o desenvolvimento da metrópole, graças à sua excelente localização e acessibilidade, facilitada pela existência de um importante sistema de transportes para a metrópole e para o seu entorno. Além disso, a presença de importantes edifícios simbólicos, equipamentos culturais e institucionais e o comércio diversificado da região favoreceram a consolidação dessa área como um local estratégico em escala metropolitana.

Considerando os diversos projetos em andamento e o patrimônio histórico edificado existente no bairro da Luz, bem como a participação do governo federal⁶⁷ nos processos de “requalificação” das áreas centrais, foram desenvolvidas novas análises sobre as potencialidades e desafios nessa área da cidade. O documento, intitulado “Projeto Luz”, desenvolvido pelo DPH em parceria com o CONDEPHAAT e o IPHAN, reiterava o potencial centralizador do bairro, baseando-se na dinamização de suas especificidades e também nas suas diversidades (SALES; 1998: 128). No início de 1990 já havia entrado em cena a *Associação Viva o Centro* que, igualmente, tomou a iniciativa de contratar estudos para a região da Luz. Assim, depois de mais de dez anos, a arquiteta e urbanista Regina Meyer, que já havia desenvolvido estudos para essa área, foi novamente contratada para dar continuidade aos diagnósticos, reunindo seus trabalhos em dois novos volumes: um designado *São Paulo Centro: uma nova abordagem* (mais abrangente, englobando o centro como um todo) e o outro denominado *Pólo Cultural Luz*.

Em linhas gerais, estes estudos verificaram que as intervenções rodoviárias dos anos anteriores, além de terem causado problemas físicos e sociais, prejudicaram a imagem do Centro, em geral, e do bairro da Luz, especificamente, contribuindo para a degradação da qualidade de vida dos usuários e dos moradores. A evolução urbana pela qual passou essa área a cristalizou como um **pólo**, sendo a Estação da Luz o seu principal elemento polarizador (SALES; 1998: 129 e MEYER; 1999: 87). Pouco a pouco, ficou evidente a singularidade da localização (estratégica) desse bairro (morfologia, características, traçado das ruas, escalas e espaços públicos, além da disposição dos equipamentos culturais e institucionais). Pesava sobre a área sua “dimensão cultural” e seus múltiplos significados, o que permitiu estabelecer um perímetro, onde se concentravam a maioria dos projetos então em curso. Foi esse perímetro que passou a ser identificado como Pólo Luz⁶⁸.

⁶⁷ A partir da segunda metade da década de 1990, o IPHAN voltou a se interessar por essa região, realizando, inclusive, novos tombamentos. A partir do “Programa de Preservação do Patrimônio Cultural” de iniciativa do IPHAN em parceria com o CONDEPHAAT e o *Ministério da Cultura* surgiu o “Programa Monumenta” para a região da Luz.

⁶⁸ Na região do Pólo Luz estavam sendo convertidos diversos investimentos pelo poder público (municipal, estadual e federal) e realizados estudos por instituições não governamentais, sobretudo pela Associação Viva o Centro.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 18: O perímetro do Pólo Luz é assim identificado: Avenida Tiradentes, Rua Três Rios, Rua Silva Pinto, Alameda Nothmann, Avenida Rio Branco e Rua Mauá.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do **MAPA-BASE**.

Esse perímetro englobava ainda a Praça Fernando Prestes, o Jardim da Luz e vários edifícios históricos da região. Foi previsto, mas não executado, a divisão desse perímetro em cinco subáreas. Cada subárea seria alvo de uma intervenção específica, de modo que, no conjunto, elas viessem a formar um todo.

Desse modo, nota-se que o chamado Pólo Luz não nasceu, ele mesmo, como um plano, programa ou projeto específico, mas sim como um “termo” que passou a ser utilizado para identificar a região a partir de sua formação histórica e de suas principais características. Passou a se referir também às inúmeras iniciativas que estavam em curso no bairro da Luz. Aproveitando, portanto, as iniciativas colocadas pelo governo federal (através do “Programa de Preservação do Patrimônio Cultural”), a Prefeitura Municipal de São Paulo apresentou, em 1998, o “Projeto Luz”, destacando esse bairro como aquele que incentivaria o processo de recuperação da área central da cidade. Tratava-se de um projeto coordenado pelo DPH em associação com o CONDEPHAAT e o IPHAN, montado com base nos trabalhos já realizados sobre a região.

O “Programa de Preservação do Patrimônio Cultural”, na verdade, foi desenvolvido pelo governo federal para ser aplicado em várias cidades brasileiras. No caso de São Paulo, juntamente com os estudos do “Projeto Luz” (desenvolvido pela Prefeitura Municipal, em 1998), foi aplicado no bairro da Luz, com o objetivo de potencializar a vocação cultural da região, inserindo-o como

opção de qualidade no circuito de lazer e turismo da cidade⁶⁹. Nesse sentido, *“assumindo a Estação da Luz como o centro de um círculo de abrangência para os investimentos diretos do Programa [...], pelo papel de polarizador do transporte público [...] da região”* (IZZO JR; 2000:137) propôs-se a restauração de vários edifícios históricos (especialmente daqueles mais simbólicos, como a Estação da Luz e a Estação Sorocabana), melhorias em praças, implantação de locais específicos para o funcionamento dos camelôs, projetos de iluminação, redefinição do traçado viário local, com a inclusão de áreas de estacionamento, *“e uma avaliação socioeconômica da área visando a **transferência** ou o **reassentamento** da população moradora de cortiços”* (IZZO JR; 2000:138, grifo nosso). Destacavam-se ainda algumas ações específicas, tais como (IZZO JR; 2000:138):

- recuperação arquitetônica e paisagística do Jardim da Luz e das antigas garagens em frente ao parque, das quais uma parte transformada em estacionamento;
- melhoria do espaço público entre a Praça Júlio Prestes e a Praça Coronel Fernando Prestes;
- intervenção em imóveis particulares degradados, principalmente localizados ao lado da Estação da Luz, nas ruas do Triunfo e Mauá e na Avenida Casper Libero;
- finalização das obras da sede do DPH, no edifício Ramos de Azevedo, transformando o local em Casa da Memória Paulistana, reequipada com material do Arquivo Municipal;
- restauração das obsoletas instalações da Garagem Municipal e sua transformação em Centro de Atividades, em parceria com a iniciativa privada.

Nesse programa, como se nota, se enfatizava a *Estação da Luz*:

Em última instância, o sentido buscado é o de ‘relançamento’ funcional e simbólico da Estação através de medidas de ordem técnica, institucional e administrativa que garantam a valorização de suas qualidades arquitetônicas e a coerência dos novos usos possíveis, gerando condições para a auto-sustentabilidade da manutenção física deste importante patrimônio cultural (SALES; 1998: 134).

As intervenções na Estação da Luz, assim como na Estação Sorocabana (e em outros edifícios históricos de importante valor simbólico), eram vistas como iniciativas “âncoras”, em que um elemento simbólico passa a ser adotado como articulador de possíveis melhorias no entorno urbano: *“o conjunto dessas iniciativas busca, assim, de modo mais coerente possível com a história e identidade do bairro da Luz, reafirmar seu significado econômico e simbólico na cidade, criando condições para a ampliação temporal e espacial do processo renovador”* (SALES; 1998: 134-135). No entanto, alertam Pedro Sales e Regina Meyer (1999), sobre a necessidade de elaboração de um “Plano de Desenvolvimento” (nesse momento não definido) para a área, para que as iniciativas fossem capazes de articular outras transformações, de forma mais independente, garantindo a melhoria do entorno⁷⁰.

⁶⁹ Esse objetivo, contudo, já existia desde a década de 1980, com o Projeto Luz Cultural.

⁷⁰ Inicialmente não foi desenvolvido um projeto específico, mas previu-se uma “junção” do “Plano do governo Federal” ao “Projeto Luz”, bem como a participação do BID com investimentos na ordem de 50%. Os outros recursos seriam divididos entre o governo federal com 30% e a Prefeitura Municipal de São Paulo com 20% (IZZO JR; 2000:138).

Nessa época, também estavam em curso outros dois grandes investimentos no **Pólo Luz**: a reforma e expansão da *Pinacoteca do Estado* e o restauro e reciclagem da *Estação Sorocabana* com a implantação do *Complexo Cultural Júlio Prestes* e a instalação da *Sala São Paulo*. Essas iniciativas mereceram um estudo específico, proposto pela *Associação Viva o Centro*, que reuniu a arquiteta Regina Meyer e o grupo UNA Arquitetos no desenvolvimento de um trabalho denominado *Pólo Cultural Luz*, “*propondo duas linhas básicas de intervenção para a área, uma sobre a orla ferroviária e outra sobre o sistema viário local*” (IZZO JR.; 2000: 142):

Estabelecendo uma **articulação entre equipamentos culturais ao longo da ferrovia**, da Luz até o Memorial da América Latina, na Barra Funda, o estudo propõe que as marginais da ferrovia sejam utilizadas como um extenso passeio público arborizado. No trecho da Luz, são incorporados espaços adjacentes à Estação da Luz e à Júlio Prestes, incluindo o pátio ferroviário, **formando uma esplanada de uso público**. [...] Para o corredor norte-sul, o estudo prevê a transformação das pistas expressas em túnel que passaria sob a linha do metrô, liberando o traçado de superfície da Avenida Tiradentes para sua transformação em grande boulevard, de largas calçadas, adaptadas ao trânsito local e à valorização da paisagem urbana da região central da cidade [...] **valorizando os edifícios históricos lindeiros à via** [...] O acervo de projetos já propostos para a região apresenta, por um lado, as múltiplas alternativas que se oferecem para sua recuperação e demonstra, por outro, a necessidade de um plano diretor abrangente para toda a área central paulistana, em especial para os bairros históricos que compreendem a área da Luz (IZZO JR.; 2000: 146, grifo nosso).

A proposta de restauração da Pinacoteca do Estado, concluída em 1998, foi desenvolvida pelo arquiteto Paulo Mendes da Rocha e a transformação da *Estação Sorocabana* em *Complexo Cultural Júlio Prestes* teve início em 1997, a partir de projeto do escritório de Nelson Dupré. Essas obras exigiram grandes investimentos financeiros, sobretudo para a edição da *Sala São Paulo*, que chegou a ser considerada um dos principais equipamentos culturais da cidade. A reforma da *Estação Sorocabana*, particularmente, durou aproximadamente um ano e meio, atraindo pouca participação financeira da iniciativa privada (cerca de 4% do total de investimentos), mas, mesmo assim, as empresas⁷¹ que participaram do processo, exploraram ao máximo as possibilidades de valorização de sua imagem corporativa, ganhando status e publicidade, relacionando seu nome à valorização cultural. O governo do Estado bancou a maior parte dos custos, cerca de R\$50 milhões (MEZA MOSQUEIRA; 2007: 143). Apesar de se constituir em uma obra belíssima, atraiu muitas críticas, especialmente porque não favoreceu a melhoria do entorno tal como se esperava, não se firmando, portanto, como um edifício “âncora”. Mais uma vez, as intervenções nesses edifícios pressupunham a transformação da área urbana do entorno em geral. Contudo, os usos desses edifícios acabaram por exacerbar os limites sociais existentes na cidade de São Paulo, especificamente no seu Centro Histórico.

⁷¹ O projeto contou também com a participação da Artec Consultants Inc., contratada pela Secretaria de Estado da Cultura. Para a realização a Associação Viva o Centro recebeu o patrocínio da Telefônica, Nossa Caixa-Nosso Banco S.A. e BankBoston S.A., e contratou os serviços das seguintes empresas: Acunha Solé Engenharia Ltda.; Dupré Arquitetura; Etip – Projetos de Engenharia S/C Ltda.; Spm Engenharia S/C Ltda.; Vantec Estruturas Ltda.; Acústica & Sônica – Assessoria; UNA Arquitetos S/C Ltda.; Etagri – Serviços de Engenharia e Construções Ltda.; Bonsai Paisagismo e Comércio de Plantas Ltda.; Ramoska & Castellani Projetistas Associados S/C Ltda.; Franco & Fortes Lighthouse Design Ltda.

2.3.5. Um primeiro balanço decorrente das iniciativas em curso

Conforme se pode notar, a partir de 1990 diversas iniciativas se acentuaram em relação ao processo de **Requalificação** do Centro Histórico de São Paulo. Entraram em cena novas leis, projetos, novos grupos de trabalho e, aos poucos, a participação da iniciativa privada ganhou espaço, em nosso caso revelada, principalmente, pelo envolvimento da *Associação Viva o Centro*.

No decorrer da década de 1990 a defesa do Patrimônio Cultural em São Paulo ganhou um novo aliado, o CONPRESP, que fundado há poucos anos, passou a realizar tombamentos na cidade e a zelar pela preservação da memória paulistana. Nesse período, e aos poucos, o IPHAN começou a demonstrar um novo interesse pelo Centro da capital, sobretudo na região em torno da Estação da Luz, promovendo novos tombamentos. Evidentemente, as escolhas do IPHAN não foram aleatórias e coincidiram com um período em que um novo cenário de intervenções era desenhado, culminando com a proposta de desenvolvimento do “Programa Monumenta” para São Paulo, que se efetivou no início do século XXI. Pesavam, portanto, além dos valores culturais, históricos e sociais envolvidos, as decisões políticas, já que havia grande interesse pela conquista de recursos internacionais para a realização das novas ações.

É dentro desse circuito de idéias e propostas que as ações de planejamento urbano municipal também se fortalecem, tendo como coadjuvante as parcerias estabelecidas com os setores privados através de leis, programas ou ações específicas. Ao longo da década de 1990 novas leis foram aprovadas, sendo as de maior destaque a Operação Urbana Anhangabaú (que teve curta duração), a Operação Urbana Centro (aprovada em 1997 e vigente ainda hoje), a Lei de Fachadas (também aprovada em 1997) e, fundamentalmente, o PROCENTRO - Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro - resgatando assuntos e desafios ainda não resolvidos desde a década de 1970 e proporcionando um rumo diferenciado na maneira de se conduzir as ações.

Atento às novas discussões do período, o PROCENTRO, apostou num discurso, em certo sentido, coerente com as intervenções almejadas. Apresentando diagnósticos e diretrizes por áreas ou grupos de temas correlacionados, identificou a necessidade de se adotar uma postura mais integrada para o cumprimento das ações, já que a melhoria ou a requalificação do Centro, não dependia de intervenções setoriais e sim de propostas mais abrangentes e integradas. Todavia, embora o PROCENTRO tenha proporcionado, ainda que lentamente, alguns avanços, propostas mais integradas (sobretudo articuladas entre o planejamento e a preservação) continuavam restritas às questões mais normativas ou discursivas.

Assim, procuramos priorizar e destacar nas propostas estudadas as ações de alcance mais “relacionado” à preservação do patrimônio cultural, conscientes da necessidade de analisá-las através de um olhar mais abrangente, refletindo como, na prática, vem ocorrendo a interface entre planejamento, preservação e a gestão dessas ações, notadamente no que tange a preservação de conjuntos urbanos de valor histórico. Se na década de 1970 essa relação era melhor definida, a

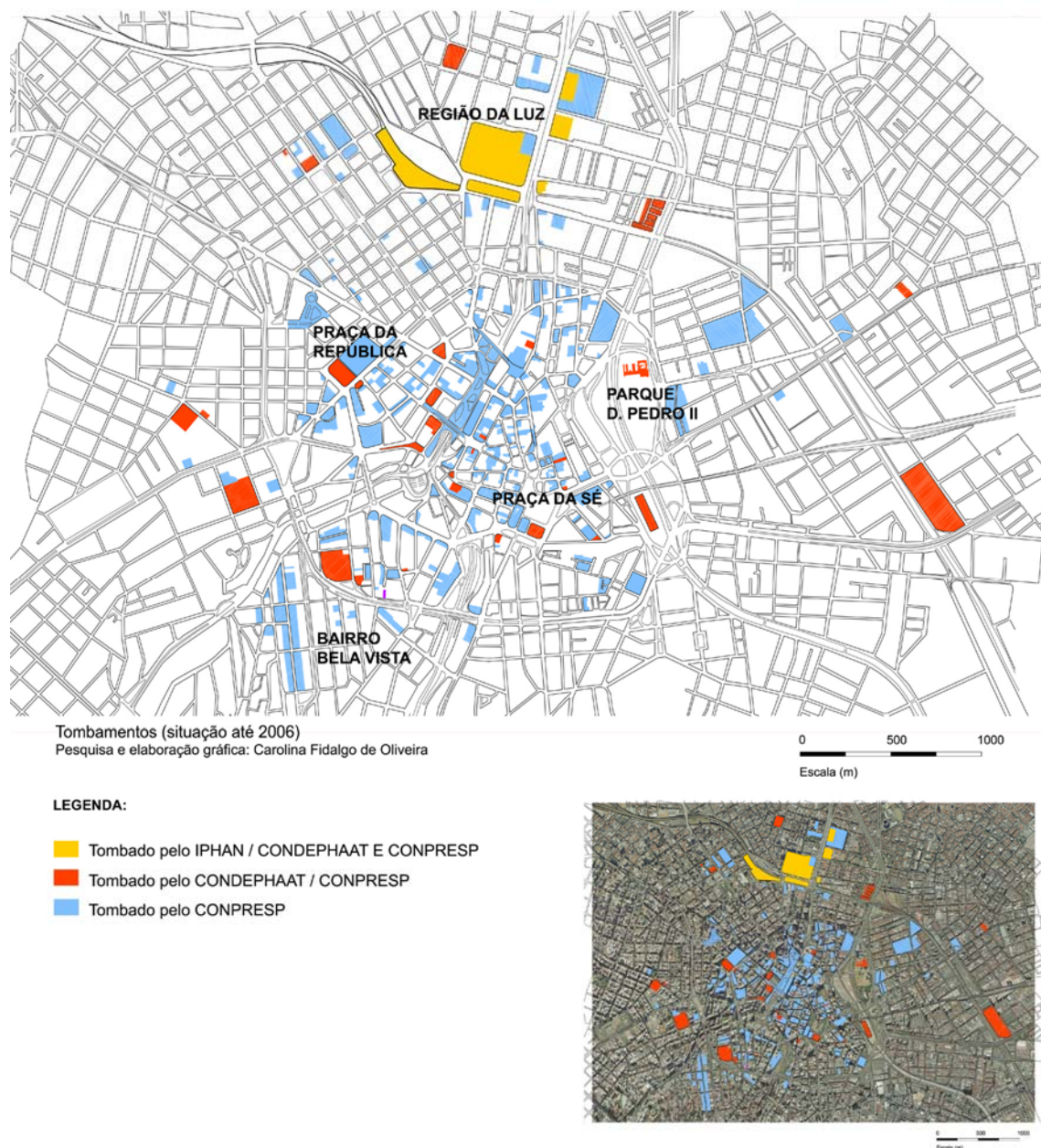
partir de 1990, começa a ficar cada vez mais complexo estabelecer contornos precisos em relação à atuação dos órgãos de planejamento nos aspectos de preservação.

Em linhas gerais, o foco do Programa PROCENTRO em 1993 era econômico, discutindo funções e atividades para o Centro, já que nesse período havia se intensificado a saída de atividades e serviços da região para outras áreas da cidade. Assim, em linhas gerais, procurou adotar medidas para reanimar o mercado imobiliário, tecendo críticas ao instrumento do tombamento, sugerindo que o mesmo poderia se tornar prejudicial para o desenvolvimento da metrópole.

Contra o tombamento, mas aludindo algumas medidas pontuais, este *Programa* apostou em ações para a melhoria do patrimônio e dos aspectos de degradação do Centro, incluindo a manutenção de áreas verdes e a melhoria da paisagem em geral, adotando medidas de conservação e limpeza (tanto de calçadas e praças, quanto de fachadas). Procurava reverter o processo de degradação visual desses espaços da cidade, evitando a saída de empresas e comerciantes da região. A partir dessas iniciativas, deu grande destaque para a Praça do Patriarca, concentrando ali diversas iniciativas: melhoria da acessibilidade, reorganização do transporte coletivo, restauração de fachadas, eliminação de camelôs, limpeza, etc. O PROCENTRO via a Praça do Patriarca como um modelo piloto, a ser reverberado na requalificação de todo o centro. Ainda assim, as ações na Praça do Patriarca só foram concluídas posteriormente, quando o financiamento do BID foi aprovado. Nessa ocasião, porém, o PROCENTRO havia passado por reformulações.

O PROCENTRO depositou também bastante energia para debater os desafios da acessibilidade na área central, influenciados pelo posicionamento da *Associação Viva o Centro*, que via na falta de estacionamentos e na proibição de circulação de veículos particulares em diversas ruas do Centro Velho e Novo, um desestímulo para a manutenção de alguns setores da sociedade nessas áreas da cidade. Contudo, pela complexidade na solução de tais problemas, poucas alterações foram dimensionadas. Nessa conjuntura, a Câmara Municipal lançou um projeto de circulação viária almejando a melhoria da qualidade ambiental do Centro. Esse programa consistiu basicamente em restringir a presença de veículos na região, delimitando um círculo viário denominado **Contra-Rótula**. Na malha viária interna ao perímetro da Contra-Rótula (formada pelas avenidas Amaral Gurgel, Duque de Caxias, ruas Mauá, Cantareira, Parque D. Pedro II e Rua do Glicério) o acesso de veículos passaria a ser limitado, exceto em trechos exclusivos para ônibus, táxis e automóveis autorizados (SIMÕES JR.; 1994: 50). Esse programa resultou no Projeto de Lei 11.317 de 1992, implicando na restrição, portanto, da presença de veículos nos trechos acima mencionados. Acreditava-se que, através dessa medida, a poluição diminuiria, contribuindo para amenizar a degradação física de ambientes e edifícios. Foram listadas também outras medidas com destaque para a implantação de linhas de ônibus especiais; implantação de um sistema de VLT

(Veículo Leve sobre Trilhos); instituição de um tipo de pedágio para a área Central e proibição de circulação de veículos em dias alternados, de acordo com o número final da placa, visando à redução de 20% da frota diária circulante (rRodízio de veículos). Esta última medida já era conhecida em Atenas, Santiago, Caracas e México e foi implantada em São Paulo num perímetro mais abrangente do que aquele definido pela Contra-Rótula.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 19: Situação dos imóveis tombados até 2006.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do *MAPA-BASE*.

O PROCENTRO também reconheceu a grande quantidade de edifícios vazios na área Central, mas deu pouca ênfase em propostas efetivas para a sua (re)ocupação, depositando nas Operações Urbanas uma certa “solução”. Poucos recursos foram debatidos no que tange ao tema da habitação. O debate sobre ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social - só se fortaleceu na gestão da Marta Suplicy em 2001 que, na contramão do que vinha ocorrendo até então, priorizou algumas medidas sociais. As ações do PROCENTRO, em 1993, concentraram-se, portanto, na melhoria dos aspectos visuais relacionados ao fortalecimento econômico do centro.

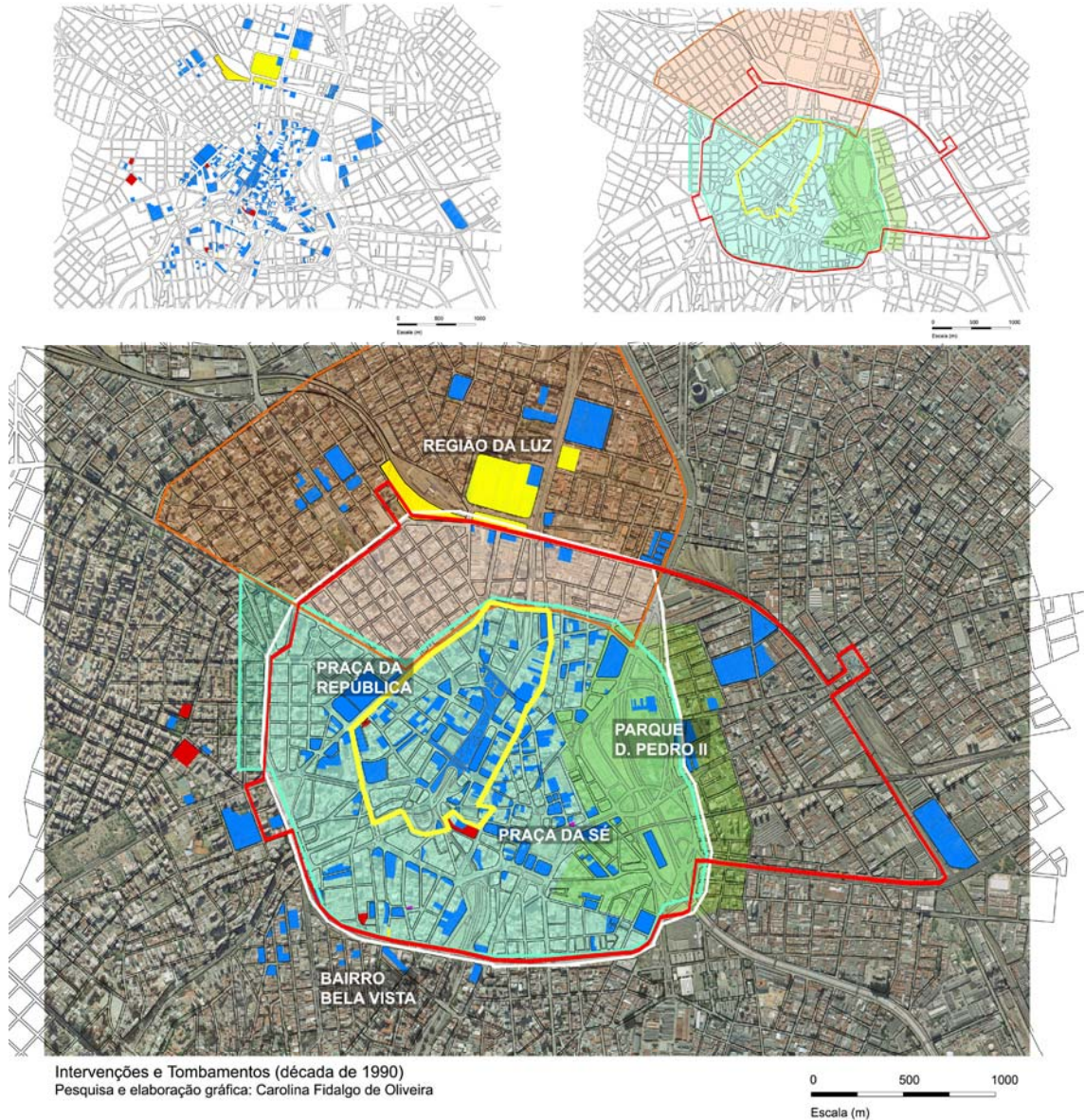
Na região da Luz (no Pólo Luz) também se almejavam medidas para a sua **requalificação urbana**, resgatando-se a economia, mas também recuperando e valorizando o Patrimônio Cultural ali existente. Neste caso, estava prevista ainda a articulação e a melhoria de espaços públicos e privados a partir da melhor acessibilidade, do turismo, de atividades de lazer e de usos culturais, mas, principalmente, promovendo intervenções destinadas à população local, inclusive no âmbito educacional, com vistas à Educação Patrimonial.

No estudo da *Viva o Centro* para a região, coordenado por Regina Meyer, havia uma tentativa de articular os edifícios de valor histórico ao desenho e ao desenvolvimento da cidade, promovendo alterações no sistema viário. Contudo, apesar dos esforços para a requalificação da área, poucas ações foram efetivadas e priorizadas pela gestão municipal e, somente os restauros mais emblemáticos foram concluídos. Novamente, sem a definição de soluções sólidas para a questão do Patrimônio Ambiental Urbano, restauros isolados foram executados, notadamente nas estações da Luz e Sorocabana, que acabaram retendo a maioria dos recursos e investimentos alcançados.

Ainda assim, apesar dos contratempos, notamos que muitas intervenções se puseram em marcha no Centro de São Paulo a partir desse período. Grande parte delas levou mais de dez anos para ser concluída, caminhando lentamente, mas, sem dúvida, muitas das ações previstas foram concluídas. Através da espacialização dos programas na COMPOSIÇÃO GRÁFICA 20, notamos também que as intervenções, antes mais restritas ao Centro Velho e Centro Novo, se alargaram, não apenas para a região da Luz, mas também para o parque Dom Pedro II, englobando, inclusive, parte dos distritos do Brás e da Mooca, antes excluídos das propostas. Ou seja, houve uma “ampliação” das áreas de intervenção para as “bordas” do Centro e em trechos dos bairros adjacentes. Esse novo cenário coincidia com as discussões do período. Em 1995, Manuel de Solà Morales, por exemplo, proferiu uma palestra no *Seminário Internacional*, promovido pela *Viva o Centro*, na qual enfatizou a importância de se trabalhar com as *bordas* do Centro, visando melhorias no próprio centro:

[...] entender o território do Centro é reconhecer esta condição geográfica dos problemas urbanos. Esta ligação com o solo. [...] ações materiais de transformação, tem lugar nas bordas dos centros, não dentro e nem demasiado longe deles. Há ações feitas para reforçar a centralidade fora do centro, e há ações feitas no interior do centro (SOLA MORALES, 1995: 111).

Coincidência ou não, a década de 1990 marcou uma ampliação conceitual e física sobre o tema. O Centro Histórico passou a ser compreendido dentro da dinâmica da cidade, sem conter limites precisos, ao contrário, procurando romper, através dos trabalhos de intelectuais e pesquisadores os limites impostos pelo crescimento (desordenado) da cidade.



LEGENDA:

- Tombado pelo IPHAN na década de 1990
- Tombado pelo CONPRESF na década de 1990
- Tombado pelo CONDEPHAAT na década de 1990
- Perímetro da Operação Urbana Anhangabaú - vigente entre 1991 e 1993
- Perímetro abrangido pela Associação Viva o Centro, desde 1991, conforme seu Estatuto
- Perímetro do "Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro" PROCENTRO - 1993
- Perímetro correspondente ao "Pólo Luz" (década de 1990)
- Perímetro da Operação Urbana Centro - vigente desde 1997
- Perímetro aproximado com o "Plano de Reurbanização do Parque Dom Pedro II" nas décadas de 1990/2000 - não executado.

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 20: **Sobreposição das intervenções e tombamentos no Centro Histórico de São Paulo (década de 1990).**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

2.4. Patrimônio Cultural e Reabilitação Urbana: PROCENTRO – Ação Centro – PROCENTRO, os rumos de uma proposta.

2.4.1. O “Plano Reconstruir o Centro” e o “Ação Centro”: a segunda versão do PROCENTRO - Programa de Reabilitação Urbana da Área Central de São Paulo (2001).

O Plano “Reconstruir o Centro”, elaborado em 2001 no início da gestão de Marta Suplicy na prefeitura, tinha como objetivo resgatar “*a primazia do interesse público, a inclusão social e a auto-estima*” (São Paulo, 2001:3) na área central de São Paulo, abrindo canais para a participação da sociedade. Este “Plano” foi desenvolvido para o território da *Administração Regional da Sé* (distritos do Bom Retiro, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade, Cambuci, República e Sé) e também para o Pari e Brás (que hoje já não pertencem mais a esta Administração Regional), a partir de um trabalho realizado por diversas secretarias, sob a coordenação da *Administração Regional da Sé*. Este Programa foi estabelecido no âmbito do PROCENTRO, revisado em 2001, ou seja, englobando as “reformulações” pelas quais passava o Programa PROCENTRO.



Plano Reconstruir o Centro
Pesquisa e elaboração gráfica: Carolina Fidalgo de Oliveira

0 500 1000
Escala (m)

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 21: Uma grande área do Centro era abrangida pelo Plano Reconstruir o Centro, em 2001.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

A área de abrangência do “Plano Reconstruir o Centro” foi caracterizada pelo grupo de trabalho como um *“território com precisa identidade na cidade de São Paulo por seu papel na história, pelo estoque de edifícios e espaços de interesse arquitetônico e urbanístico [...], pela diversidade, vitalidade e importância [...] para a economia paulistana, assim como pelos graves problemas sociais”* (SÃO PAULO, 2001: 7). Um diagnóstico dessa área foi, em poucos parágrafos, delineado por esse “Plano”, incluindo: a acessibilidade, o transporte, a diversidade funcional e social, questões de moradia, trabalho e lazer.

Cabe ressaltar observações quanto à acessibilidade, baseadas em índices: aproximadamente dois milhões de pessoas se dirigem diariamente ao Centro utilizando transporte coletivo ou individual; existem 17 estações de Metrô, 3 estações ferroviárias e 3 terminais de ônibus que, juntos, servem mais de 250 linhas de ônibus; 600 mil veículos circulam pelo centro todos os dias, sendo mais de 500 mil pessoas caminhando pelas ruas apenas no Distrito Sé. Esse diagnóstico observou também o uso misto no Centro, com menos de 40% da área construída destinada a moradias e, em torno de 60% para as demais atividades, sobretudo, comércio, serviços, atividades administrativas e culturais (SÃO PAULO, 2001: 11).

Como a região central apresenta grande diversidade social, este diagnóstico evidenciou a existência de vários tipos de padrão de moradia, com locais concentrando edifícios luxuosos, em detrimento de outros com grande número de cortiços. Como constatado desde o final da década de 1970, a região continuava perdendo parte da população residente de padrão mais elevado, resultando em grande quantidade de imóveis desocupados.

Segundo dados dos Censos do IBGE, acentua-se o processo de perda de população em todos os distritos da AR-Sé, e alguns atingem densidade populacional muito abaixo da média da cidade. [...] Bairros como o Brás e Bom Retiro, por exemplo, embora servidos por Metrô, permanecem com parcelas de seus territórios desocupados ou subutilizados. [...] Os estímulos dados pela legislação urbanística para empreendimentos residenciais e não residenciais também não foram eficazes para atrair proprietários e construtores. [...] As políticas públicas de habitação de interesse social não viabilizaram a oferta de novas moradias no Centro, não criaram mecanismos de aluguel social e a melhoria das condições de moradia (São Paulo, 2001: 17).

Com base nessas evidências, o “Plano Reconstruir o Centro” apresentou os seguintes objetivos (São Paulo, 2001: 20): resgatar o caráter público do espaço público; ampliar o uso residencial e diversificar funções; promover ações para a inclusão social; consolidar a identidade do centro; criar novos mecanismos de gestão democrática, reduzindo a violência. Desse modo, o “Plano Reconstruir o Centro” foi composto por oito programas, a saber: Andar no Centro; Morar no Centro; Trabalhar no Centro; Descobrir o Centro; Preservar o Centro; Investir no Centro; Cuidar do Centro e Governar o Centro.

O “Programa Andar no Centro” visava melhorias nas condições de circulação, tanto para pedestres como para veículos, através da reorganização do uso e ocupação das calçadas e praças, padronizando pisos e mobiliários e investindo em limpeza, manutenção, arborização e iluminação. Esse programa verificou também que era preciso adaptar a circulação para os portadores de necessidades especiais. Quanto ao transporte público, especificamente, os debates se concentraram nas possibilidades de readequação de linhas, terminais de ônibus e recuperação de vias, bem como na ampliação de estacionamentos e garagens subterrâneas (São Paulo, 2001: 23-25).

O “Programa Morar no Centro” procurava incentivar e viabilizar a moradia na região central da cidade através da **reabilitação** de edifícios, investindo também na qualidade ambiental do espaço urbano. Previa, além da “reciclagem”, a construção de novas unidades, com linhas de financiamento específicas para população de renda mais baixa, como a locação social associada ao PAR – “Programa de Arrendamento Residencial” da *Caixa Econômica Federal*, que financia construções até R\$25 mil por unidade. Dentro desse programa também foi definido perímetros para a promoção da *Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH* -, que permitiria a reabilitação das edificações precárias e providenciaria melhorias urbanas, através do resgate de atividades econômicas. Um dos projetos realizados nesse contexto foi a transformação da área da Favela do Gato em Conjunto Habitacional, na região lindeira ao rio Tamanduateí, (São Paulo, 2001: 27-29). Posteriormente o “Programa Morar no Centro” foi incluído com destaque no escopo do “Programa Ação Centro”.

O “Programa Trabalhar no Centro” buscava melhorar as condições das áreas de comércio e serviços, incentivando a ampliação e o fortalecimento de atividades econômicas. Um dos objetivos mais importantes, nesse sentido, era estabelecer formas de controle de áreas de comércio irregular. Previa-se também auxílio para a capacitação e inclusão de moradores de rua (São Paulo, 2001: 31).

O “Programa Descobrir o Centro” adotou medidas com o objetivo de evitar o “abandono” do Centro após o horário comercial, proporcionando lazer, gastronomia e recreação à população. Para tanto, visava aperfeiçoar a infra-estrutura, fornecendo informações turísticas, estimulando a “revitalização” dos cinemas e teatros e promovendo o setor de hotelaria. Dentro desse programa buscava-se também a valorização da identidade cultural da área central, objetivo que contribuiu para a formulação do “Projeto Corredor Cultural”, elaborado pela EMURB para um percurso do Centro Histórico que envolveu a Rua Xavier de Toledo, o Viaduto do Chá, a Praça do Patriarca, a Praça Dom José Gaspar e entorno do Teatro Municipal. Esse projeto foi executado e consistiu, basicamente, na ampliação das calçadas para a circulação de pedestres, tratamento paisagístico, iluminação, sinalização e redefinição do mobiliário urbano. Em certo sentido, englobou também as reformas da Praça do Patriarca previstas desde a década de 1980 (São Paulo, 2001: 33-35) e ajudou a promover o “Programa Ação Centro”.

O “Programa Preservar o Centro” visava a recuperação e a preservação das características das ruas, praças, largos e edifícios do Centro da cidade, possibilitando ao cidadão o direito de **memória**. Para a recuperação especificamente do Patrimônio Histórico foi previsto o “Programa Monumenta” para a área da Luz, além de outras intervenções pontuais no **Centro Histórico**. Previa-se também a elaboração de programas de educação patrimonial (São Paulo, 2001: 37), mas que até hoje não se consolidaram.

O “Programa Investir no Centro” objetivava a “*transformação urbanística de áreas subutilizadas seguindo as diretrizes de uso e ocupação do solo que [garantissem] os objetivos do ‘Plano Reconstruir o Centro’*” (São Paulo; 2001: 39). Procurava priorizar interesses coletivos através da implantação de projetos em três áreas principais: Favela do Gato, Orla ferroviária do Pátio do Pari e Parque Dom Pedro II, com melhorias na Rua 25 de Março, no Mercado Municipal e na Zona Cerealista.

O “Programa Cuidar do Centro”, em certo sentido, envolvia todos os outros programas, através da orientação da população para as questões de normas de uso e ocupação do solo, coleta de lixo e preservação urbana (São Paulo, 2001: 43).

O “Programa Governar o Centro” conformou-se num dos mais complexos. Em linhas gerais, procurava colocar o interesse público acima do privado, criando mecanismos de gestão democrática. Consistia basicamente na elaboração de ferramentas para a execução do “Plano Reconstruir o Centro”, sob a responsabilidade da *Administração Regional da Sé* (hoje *Subprefeitura da Sé*), em conjunto com a coordenadoria do PROCENTRO (São Paulo, 2001: 46). Ambos responderiam pela formação de equipes técnicas; pela integração do plano aos trabalhos das secretarias; pela criação de procedimentos necessários para o andamento das atividades, compatibilizando as ações ao Orçamento Participativo, entre outros. Assim, no âmbito do “Programa Governar o Centro” – com base no decreto 40.753 de 2001 -, foi criada a *Coordenadoria de Programas de Reabilitação da Área Central* - PROCENTRO, cujo perímetro de atuação passou a ser coincidente com o da Administração Regional da Sé. Coube a esta coordenadoria (São Paulo, 2001: 46):

- o monitoramento dos programas do “Plano Reconstruir o Centro”;
- a articulação com agentes públicos e privados;
- a gestão para a obtenção de recursos;
- a implementação de medidas administrativas relativas a lei 12.350 de 1997 (Lei de Fachadas);
- coordenação de pesquisas e iniciativas de capacitação voltadas à **Reabilitação do Centro** e à inclusão social;
- análise e elaboração de propostas;
- monitoramento do impacto sócio-econômico dos projetos ligados à **Reabilitação do Centro**;
- prestação de apoio técnico à comunidade.

Desse modo, o que estava em jogo era a elaboração do “Plano Reconstruir o Centro”, enquanto o PROCENTRO se reestruturava. Nesse sentido, o “Plano Reconstruir o Centro” foi

incluído no PROCENTRO que, mais tarde passou a ser conhecido como “Programa Ação Centro”, englobando novas medidas devido à parceria firmada com o BID - *Banco Interamericano de Desenvolvimento*. Na verdade, foi no ano de 1998 que o PROCENTRO começou a ser revisto com o objetivo de facilitar e estimular a participação da iniciativa privada no processo de intervenção na Área Central. Acreditava-se que através das parcerias seria possível “alterar a base de sustentação econômica do Centro”⁷² e o PROCENTRO passaria a atuar em duas frentes: 1) zeladoria Urbana; 2) promoção e transformação econômica do Centro, através da atuação conjunta entre o setor público e a iniciativa privada:

Uma nova base de sustentação econômica deverá ser criada a partir da diversificação das atividades produtivas, privilegiando o turismo, o ensino técnico profissionalizante e universitário, o lazer e o recreio metropolitanos, entre outros, a fim de alterar de forma estrutural o perfil produtivo vigente da área central⁷³.

Nesse sentido, já em 1998, foram definidos alguns “Projetos de Manutenção e **Requalificação**”⁷⁴, retomados em 2001, a partir de novas ações e na esfera do próprio PROCENTRO:

- Eixo de Eventos: visava a “reurbanização” de áreas livres entre o Largo do Arouche e o Parque Dom Pedro II, recuperando sua importância histórica e paisagística. Englobava também a melhoria em iluminação e segurança e providenciava a instalação de novas infra-estruturas, como o *Shopping Light*, no Viaduto do Chá.
- Reforma/Restauro da Galeria Prestes Maia, na Praça do Patriarca e restauro de igrejas e museus;
- Reurbanização da Avenida Ipiranga (entre a Praça Roosevelt e a Avenida Casper Líbero), a partir do alargamento de calçadas e cobertura para os equipamentos urbanos.
- Boulevard Liberdade: consistia na implantação de um centro comercial sobre a Avenida Radial Leste-Oeste, entre a Rua Conselheiro Furtado e a Avenida Liberdade.
- Centro Cultural Correios: previa a execução do projeto de 1997.
- Projeto de Acessibilidade para portadores de necessidades especiais.
- Ampliação e melhoria da infra-estrutura social (escolas, hospitais, creches).
- Instalação de garagens subterrâneas.
- Projeto Atrás da Fachada, na Rua Florêncio de Abreu, para a recuperação dos edifícios.
- Paisagem Urbana – despoluição de fachadas e elaboração de uma nova lei de anúncios.

Após a revisão do Programa (em 1998), com alterações deferidas no Decreto 40.753 de 2001, seu nome (oficial) também foi modificado passando a ser designado de “Programa de **Reabilitação** da Área Central de São Paulo” - PROCENTRO -, em lugar de “Programa de **Requalificação** Urbana e Funcional da Área Central de São Paulo” (criado em 1993). Vale a pena transcrever alguns trechos desse decreto, porque a alteração do nome do Programa, não por

⁷² Relatório da Prefeitura de São Paulo - Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. PROCENTRO – Plano Estratégico 1998 – 2002. Disponível para consulta na Biblioteca da EMURB; p. 3.

⁷³ *Idem*, p. 4.

⁷⁴ *Ibidem*, p. 11-14.

acaso, foi totalmente coerente com as novas ações pretendidas, e de fato priorizadas, pelo menos em parte, a partir de 2001:

Considerando a necessidade de **reabilitar** a área central de São Paulo, de modo coerente com o objetivo de **resgatar seu caráter de espaço público, ampliar o uso residencial e garantir a diversidade de funções**, consolidar a identidade do centro metropolitano, promover ações urbanísticas com inclusão social [...];

Considerando a necessidade de ação articulada dos órgãos municipais para desenvolver os programas setoriais e os programas integrados de **reabilitação da área central**;

Considerando o interesse no estabelecimento de formas de participação e de cooperação com entidades representativas da sociedade civil, e considerando o processo de implementação da Subprefeitura da Sé [...] Decreta:

Art. 1º - Fica criada, na **Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano - SEHAB**, a Coordenadoria do Programa de Reabilitação da Área Central - PROCENTRO.

Parágrafo único - O perímetro de atuação do PROCENTRO é aquele da **Administração Regional da Sé - AR/SÉ**.

Art. 2º - São atribuições do PROCENTRO:

I - o **monitoramento dos programas incluídos no "Plano Reconstruir o Centro", mesmo que gerenciados por diferentes Secretarias**;

II - a articulação com agentes públicos, privados e comunitários, envolvidos ou interessados em desenvolver ações ligadas à **reabilitação** e à inclusão social;

III - as gestões para obtenção de recursos, encaminhamento de pedidos de financiamento, convênios ou parcerias relativos a programas articulados ou setoriais;

IV - a implementação das medidas administrativas relativas à execução da Lei nº.12.350, de 6 de junho de 1997 [...];

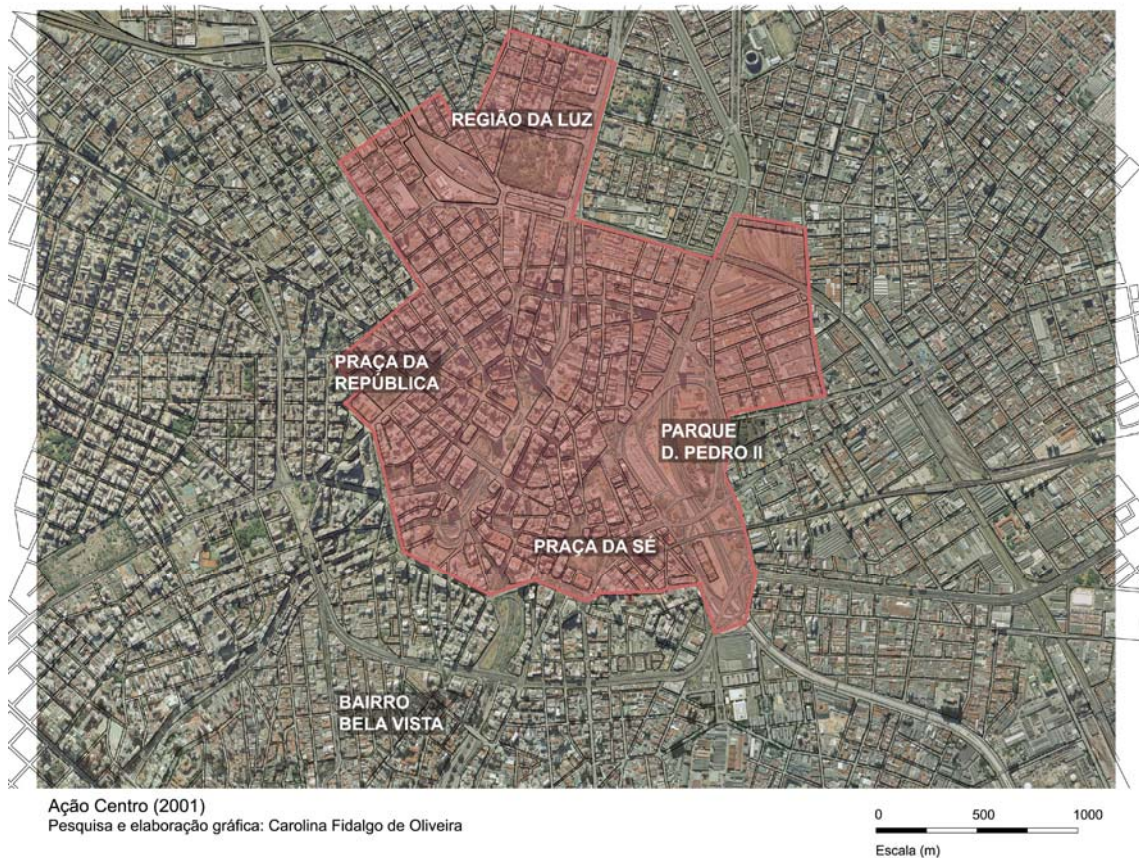
VI - a coordenação dos programas que exijam ações articuladas e contem com recursos do PROCENTRO, além dos recursos setoriais;

VII - a análise e elaboração de propostas de alteração da legislação urbanística e edilícia, assim como daquela relativa a operações urbanas em seu perímetro de atuação;

VIII - a análise de projetos e alterações de uso que interfiram na dinâmica da vizinhança;

IX - a análise preliminar e monitoramento do impacto sócio-econômico dos projetos públicos, de grande porte, ligados ao processo de reabilitação do Centro [...] (Decreto 40.753 de 2001, grifo nosso).

O "Programa de Reabilitação do Centro" a partir de 2001 teve, portanto, sua área de intervenção reduzida em relação ao que estava previsto no "Plano Reconstruir o Centro". Passou a envolver, fundamentalmente, os **Distritos Sé e República**. Essa "redução", além de ter sido uma das exigências do BID (para aprovação da proposta, então em tramite final), facilitaria a integração entre os projetos e os "atores" envolvidos.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 22: Perímetro aproximado do Programa de Reabilitação do Centro, que ficou mais conhecido como Programa Ação Centro (2001).

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.

Assim uma das maiores alterações do PROCENTRO, nessa ocasião, referiu-se à solicitação (e aprovação, em 2003) de financiamento do *Banco Interamericano de Desenvolvimento* (cujo processo se iniciou ainda na gestão de Celso Pitta, por volta de 1998). As negociações consideravam a reformulação de uma política específica para o Centro com enfoque para a elaboração de uma *Agência de Desenvolvimento da Área Central*, a implantação do Programa e uma reestruturação da legislação tributária e urbanística⁷⁵. A constituição da *Agência de Desenvolvimento da Área Central* tinha como objetivo a composição de um modelo de gestão local, mais democrático e participativo, atuando no mesmo perímetro do programa PROCENTRO. Visava também “a promoção do desenvolvimento econômico e social, articulando ações e interesses tanto da administração pública quanto da sociedade civil”⁷⁶. Dentro desse contexto, as atividades iniciais da *Agência*, organizadas sob a forma de Grupos de Trabalho (pois a *Agência*, especificamente, não

⁷⁵ Relatório da Prefeitura Municipal de São Paulo. PROCENTRO – Diagnostico da Área Central & Ações do Programa. Elaborado em outubro de 2002. Disponível para consulta na Biblioteca da EMURB, p. 43-53.

⁷⁶ *Idem*, p. 43.

foi consolidada), contou com a elaboração de estudos e diagnósticos realizados pelo CEM⁷⁷ - *Centro de Estudos da Metrópole* - (que coletou dados nos diversos órgãos e secretarias da Prefeitura) e pelo *Instituto Polis*⁷⁸, cuja consultoria foi contratada para identificar, especificamente, o perfil econômico do Centro.

Quanto à reestruturação da legislação tributária e urbanística para a área central, tinham destaque as seguintes medidas: delimitação de áreas para a transferência de potencial construtivo, previstas pela Operação Urbana Centro; revisão da legislação de uso e ocupação do solo e revisão da própria lei da Operação Urbana Centro. Também estava previsto a revisão da Lei de Fachadas e a elaboração de novas leis de incentivos seletivos, que foram elaboradas, posteriormente, para a região da Luz.

Outra medida importante foi a ênfase dada ao “Programa Morar no Centro”, como parte do “Programa de Reabilitação do Centro”, visando, evidentemente, medidas para o setor habitacional, através de diversas ações, como melhoria das condições dos bairros centrais e controle do processo de *gentrificação*, incentivando a diversidade social, e estimulando a ocupação de prédios vazios. Este programa, por sua vez, incorporou as ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social -, e os PRIH – Perímetros de Reabilitação Integrada do Habitat -, envolvendo programas de financiamento, sobretudo o PAR e a Locação Social.

Assim, após um longo processo burocrático que se iniciou na gestão de Celso Pitta e após a definição de contrapartida financeira por parte da Prefeitura Municipal de São Paulo, em 2003, na gestão de Marta Suplicy, foi viabilizado o contrato de empréstimo com o BID, definitivamente assinado em junho de 2004 (Resolução DE-72/03)⁷⁹. Desse modo, o PROCENTRO, que já tinha sofrido algumas alterações, passou por novas modificações. Configurava-se, portanto, a segunda versão do PROCENTRO, mais conhecido nesse período como “**Programa Ação Centro**”.

O **Programa Ação Centro** foi, então, um nome “fantasia” do Programa PROCENTRO, associado à gestão da Prefeita Marta Suplicy. Nesse sentido, foi um dos “carros-chefe” de seu mandato⁸⁰, desenvolvido em parceria com a sociedade civil, com o objetivo de “*reverter o processo de degradação e desvalorização afetiva do Centro da cidade*” (Cartilha Ação Centro).

⁷⁷ O Centro de Estudos da Metrópole (CEM) dedica-se ao estudo das dinâmicas recentes de transformação urbana, com destaque para a Região Metropolitana de São Paulo. O projeto abrange três áreas: Pesquisa; Transferência e Difusão. Com sede no Cebrap, o CEM é parceiro da Fundação Seade, dos departamentos de Ciência Política (DCP) e Sociologia (DS) da FFLCH-USP, da TV Cultura, da ECA-USP, do SESC/SP e do Inpe. O Centro é apoiado pela Fapesp e é membro associado à ANPUR.

⁷⁸ Atualmente, a coordenação do Polis concentra-se em Anna Luiza Salles Souto, Elisabeth Grimberg e Sílvia Caccia Bava (coordenador geral).

⁷⁹ Resolução DE-72/03. Contrato de Empréstimo nº. 1479/OC/BR entre o Município de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – Programa de reabilitação da área Central de São Paulo – PROCENTRO. O custo estimado foi de US\$167.400.000,00; sendo que US\$100.400.000,00 a serem financiados pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento.

⁸⁰ Finalizada a gestão de Marta Suplicy, o programa continuou a ser implementado na cidade. Sua continuidade, independentemente da gestão, foi uma das exigências do BID, ou seja, o Programa não poderia, de forma alguma, ser interrompido. Contudo, ele sofreu adaptações.

A finalidade do Programa é promover o desenvolvimento social e econômico com diversidade da Área Central de São Paulo. Seu propósito é dinamizar e criar condições de atração e suporte de atividades compatíveis com o centro metropolitano promovendo a reabilitação urbanística e ambiental da área, com inclusão social⁸¹.

Desse modo, as alterações pelas quais passou o PROCENTRO, relacionaram-se tanto à complementação de programas já que incluía tanto iniciativas do “Programa Reconstruir o Centro” quanto às exigências do BID. Assim, PROCENTRO/Ação Centro passou a ser composto por componentes e sub-componentes conforme demonstra a Tabela a seguir⁸²:

Componentes	Sub-componentes
1. Reversão da Desvalorização Imobiliária e Recuperação da Função Residencial	1.1. Elaboração de Propostas de Legislação Urbanística; 1.2. Intervenções Urbanísticas; 1.3. Morar no Centro.
2. Transformação do Perfil Econômico e Social	2.1. Criação de mecanismo de articulação com o setor privado; 2.2. Divulgação do Programa; 2.3. Regularização do Comércio Informal e Atenção aos grupos vulneráveis; 2.4. Programa Centro Seguro.
3. Recuperação do Ambiente Urbano	3.1. Gestão de Operação e Manutenção; 3.2. Requalificação do espaço Público; 3.3. Requalificação de Edifícios; 3.4. Controle de Inundações; 3.5. Resíduos sólidos.
4. Transporte e Circulação	4.1. Fortalecimento Institucional; 4.2. Circulação e Acessibilidade; 4.3. Transporte Público; 4.4. Operação de Trânsito.
5. Fortalecimento Institucional do Município	5.1. Fortalecimento do Sistema de Planejamento urbano do Município; 5.2. Apoio à transferência de órgãos municipais para o Centro; 5.3. Formação de Gerentes Sociais; 5.4. Administração e Supervisão

Tabela 02: Componentes e Sub-componentes do PROCENTRO, em 2001.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*.

Através de uma *Diretoria de Desenvolvimento*, a EMURB se responsabilizou pela execução do *Programa* e pela contratação de obras. A *Diretoria* também ficou responsável pela gerência do Programa, composta de uma unidade administrativa e financeira, uma unidade de acompanhamento e avaliação, uma unidade técnica, além das coordenações técnicas por área temática, utilizando pessoal da própria unidade técnica da EMURB⁸³. Previa-se também a formação

⁸¹ *Ação Centro*. Documento Anexo A / LEG/RE/0332, acesso restrito.

⁸² *Idem*.

⁸³ A atual diretoria técnica da EMURB é composta por Marcelo Cardinale Branco (Presidente), Carolina Moretti Fonseca, Rubens Chammas, Valter Luiz Vendramin, Aparecida Regina Lopes Monteiro, Edward Zeppo Boretto.

de um *Grupo Técnico* denominado “Agência de Desenvolvimento do Centro de São Paulo”, com funções de articulação entre o setor privado e o público. Esse processo envolveu 16 secretarias municipais e cinco empresas públicas, num total de 130 iniciativas de recuperação de áreas degradadas, de melhoria da qualidade ambiental, de fomento à pluralidade econômica, de inclusão social e reversão do esvaziamento residencial.

Com relação à tabela acima, o componente Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial⁸⁴ previu a elaboração de *Planos Diretores* específicos para a Sé e para a Mooca com o objetivo de atrair investidores imobiliários tanto para o setor residencial como não residencial. Quanto à recuperação de edifícios históricos, até o ano de 2003, havia sido restaurado o Mercado Municipal, e estavam em curso reformas na Biblioteca Mário de Andrade, na Casa da Marquesa de Santos, Beco do Pinto, Casa nº. 1 e Edifício Martinelli. Já para os espaços públicos, estavam programadas intervenções no Parque Dom Pedro II, com a construção do Museu da Cidade, e intervenções nos edifícios de valor históricos ali presentes, bem como intervenções na Praça da Sé, Arouche e República.

Este componente também previa a destinação de 30% dos recursos para investimentos em questões sociais. Na área da habitação, os recursos seriam destinados ao programa “Morar no Centro” e ao “Projeto Oficina Boraceia”. Nesse contexto foram realizadas a reurbanização da Favela do Gato e a recuperação de edifícios para moradia através do PAR - Programa de Arrendamento Residencial -, como no caso do edifício Riskalla Jorge, na Avenida Tiradentes.

No caso da transformação do perfil econômico e social⁸⁵ previu-se, entre outros, a criação de mecanismos para atração do setor privado, através de facilitação burocrática, informações para abertura de novos projetos, promoção de negócios, entre outros. Almejando à pluralidade econômica, o “Programa Ação Centro” providenciou a transferência de órgãos e secretarias municipais para o Centro de São Paulo, contribuindo para aumentar o número de trabalhadores na região e conseqüentemente favorecendo a economia local. Exemplos são a SEMPLA, que saiu da Avenida Paulista para ocupar algumas salas do Edifício Martinelli e a sede da Prefeitura, que se mudou para o Edifício Matarazzo na Praça do Patriarca.

Este componente estabeleceu ainda dois outros projetos/leis: a *Lei de Incentivos Seletivos* e a *Agência de Desenvolvimento para o Centro*, ambos para articular novas estratégias de desenvolvimento econômico para o Centro, atraindo novos investimentos. “*Ainda fazem parte da estratégia para o estímulo econômico e social, novos lançamentos imobiliários para a classe média, buscando a diversidade habitacional no território*”⁸⁶.

⁸⁴ *Ação Centro*. Documento Anexo A / LEG/RE/0332, acesso restrito.

⁸⁵ *Idem*.

⁸⁶ Cartilha sobre o Programa Ação Centro.

Quanto à recuperação do ambiente urbano⁸⁷ foi considerado o seguinte escopo de ações: construção de “piscinões”; aumento de áreas permeáveis; recuperação e implantação de mobiliário urbano; intervenções no Parque Dom Pedro II; revisão do sistema de circulação e de ruas pedestrianizadas; recuperação de edifícios e melhoria do sistema de coleta de lixo.

Para o componente Transporte e a Circulação⁸⁸ foram previstos estudos para a criação de órgãos de regulamentação do *Sistema Integrado de Transporte Público* e o financiamento de um projeto para implantação de metodologia de consolidação da base de dados de planejamento do transporte público. Foi considerada também a melhoria da segurança e da infra-estrutura, tanto para a circulação de pedestres como para veículos, mediante obras de ampliação de calçadas, sinalização horizontal e vertical e iluminação pública.

Finalmente, para o componente Fortalecimento Institucional do Município⁸⁹ previram-se financiamentos, entre outros, da Operação Urbana Diagonal Sul, reformas, instalação de equipamentos e a implantação na SAS - *Secretaria de Assistência Social* - de um programa de capacitação em gerência social, destinado ao pessoal da Prefeitura e de Organizações Não Governamentais.

O contrato de empréstimo assinado entre o *Banco Interamericano de Desenvolvimento* e a *Prefeitura Municipal de São Paulo* possui várias cláusulas com normas, prazos e demais procedimentos a serem cumpridos, especialmente, pela Prefeitura Municipal de São Paulo. Por exemplo, qualquer alteração no andamento das atividades ou nos contratos para execução de obras deve ter aprovação indispensável do *Banco*. A Prefeitura também deve se comprometer com a manutenção dos novos equipamentos e espaços públicos, devendo apresentar periodicamente relatórios técnicos e descritivos sobre o andamento das atividades. Além disso, uma instituição externa, contratada pelo BID, fica responsável pela elaboração de *Relatórios de Avaliação do Programa*, analisando, em particular, os impactos gerados e a metodologia utilizada⁹⁰.

Importante ainda mencionar que as regras e procedimentos acima citados não se restringem apenas ao “Programa”, pelo contrário, para cada componente do “Ação Centro” foi definido um *regulamento operacional específico*, com propósitos, metas, objetivos, métodos para a operação e execução das atividades, método para contratação dos serviços e assim por diante. Nesses casos, o documento que mais possui questões relacionadas à preservação do centro é o *regulamento operacional para a gestão ambiental*⁹¹. Os outros regulamentos referem-se ao sistema de gestão, ao transporte, habitação, além do *regulamento operacional geral do Programa Ação Centro*.

⁸⁷ *Ação Centro*. Documento Anexo A / LEG/RE/0332, p. 2. Disponível nas bibliotecas da SEMPLA e EMURB.

⁸⁸ *Idem*, p. 3

⁸⁹ *Ibidem*, p. 4

⁹⁰ Resolução DE-72/03. Contrato de Empréstimo nº. 1479/OC/BR entre o Município de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – Programa de reabilitação da área Central de São Paulo – PROCENTRO.

⁹¹ Não há nenhum regulamento específico para o tema da Preservação do Patrimônio Cultural.

Para a gestão e recuperação do ambiente urbano, o regulamento menciona ⁹²:

Criar condições de suporte para as ações de manutenção e requalificação do espaço público e de monumentos deteriorados e de requalificação de edificações. [...] Requalificação do espaço público: [...] compreende a execução de obras de recuperação e requalificação de equipamentos e infra-estrutura urbana, a reurbanização de espaços públicos e o reordenamento de ruas comerciais especializadas. Requalificação de edifícios: Compreende reforma, recuperação, reciclagem e readequação de edifícios de interesse histórico.

Com relação às intervenções urbanísticas, especificamente, diz o regulamento geral⁹³:

Serão financiadas obras estratégicas de recuperação de grandes áreas urbanas que serão indutoras da alteração de usos do Centro, contemplando, entre outras, a **reabilitação e a reforma do Parque D. Pedro II**, os estudos arquitetônicos e os projetos da **renovação das áreas cerealista e madeireira** localizadas no setor leste do Parque em uma zona com forte vocação para receber edifícios inteligentes para escritórios e residências. A intervenção no edifício São Vito de uso residencial altamente deteriorado fará parte deste conjunto de intervenções.

O quadro abaixo é um resumo, montado a partir de uma tabela extraída do *Regulamento Geral do PROCENTRO de 2004*, que evidencia alguns investimentos em projetos específicos relacionados à preservação do Patrimônio Cultural no Centro⁹⁴. Essas ações, juntamente com as de outros setores, satisfizeram os critérios mínimos exigidos pelo BID para aprovação dos recursos em 2003:

Projeto	Executor	Investimento (US\$)
Reversão da Desvalorização Imobiliária do Centro e Recuperação da Função Residencial		
Reabilitação do Parque Dom Pedro		
Mercado Municipal	SEMAB	6.357 mil
Palácio das Indústrias – Museu da Cidade	SMC	1.945 mil
Casa das Retortas	SGM / Anhembi	857 mil
Viário	SMT	2.987 mil
Recuperação do Ambiente Urbano		
Requalificação do Espaço Público		
República	Sub-Sé	548 mil
Sé	Sub-Sé	700 mil
Rua 25 de Março	SMSP	1.224 mil
Calçadão do Largo São Francisco	EMURB	629 mil
Santa Ifigênia	SMSP	301 mil
Requalificação de Edifícios Públicos		

⁹² Regulamento Operacional, Revisão 1/2004, Programa Ação Centro, 2004, sem página.

⁹³ *Idem*, grifos nossos.

⁹⁴ Entre 2005 e 2006 o Programa sofreu algumas alterações, das quais não obtivemos documentos atualizados. Sabe-se que, entre outras medidas, houve a inclusão do Programa Nova Luz, como parte do Programa PROCENTRO. Já o Parque Dom Pedro II, por sua vez, deixou de ser prioridade. Nesse sentido, alguns dos exemplos aqui listados não foram, ou não serão mais contemplados pelo Programa.

Biblioteca Mário de Andrade	SMC	6.358 mil
Edifício Martinelli	EMURB	2.286 mil
Teatro Municipal	Sub-Sé	171 mil
Solar da Marquesa de Santos / Casa n.º.1 e Beco do Pinto	SMC	286 mil

Tabela 03: Investimentos previstos para o PROCENTRO, em 2004, aprovados pelo BID..

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira.*

Assim, apesar dessa nova versão, com ênfase para as questões sociais e habitacionais, notamos que a “espinha dorsal” do PROCENTRO continuava a mesma da década de 1990, ou seja, buscando o fortalecimento econômico do Centro, evitando a sua degradação física, a falta de investimento e a descaracterização.

2.4.2. Os novos programas do século XXI: “Monumenta/BID” e “Nova Luz”.

Programa Monumenta/BID:

Com o final da década de 1980 e início de 1990 evidenciou-se, portanto, o uso do **Patrimônio Cultural** como “elemento estratégico” na elaboração de projetos de recuperação de monumentos e espaços urbanos. A partir da globalização buscava-se as diferenças ou as identidades locais e, assim, através do “uso” da “cultura”, o patrimônio - histórico, natural, ambiental, arquitetônico, urbano, etc. -, passou a ser, em muitos casos, valorizado como “ferramenta” estratégica já que através dele, diferenciados recursos financeiros poderiam ser alavancados, visando o desenvolvimento de propostas de intervenção urbana.

Até então, para os casos que envolviam especificamente o tema da cultura, os financiamentos estavam muito restritos ao **turismo cultural**, incluindo a recuperação do patrimônio como estratégia de valorização de áreas locais, regionais ou nacionais para a atração de visitantes. A partir de 1990, entretanto, os projetos começaram a tratar da recuperação do patrimônio construído como um processo que levaria também à recuperação do espaço urbano. O foco econômico tornou-se uma das prioridades através das requalificações urbanas.

O que se tem notado ao longo dessa pesquisa é que, acreditava-se que a partir de uma área valorizada (ou recuperada) o mercado imobiliário e a iniciativa privada voltariam a se interessar por ela, trazendo novas atividades econômicas. Por isso, até a segunda metade da década de 1990 os financiamentos, sobretudo com ajuda do governo federal, visando à proteção de conjuntos urbanos se restringiam ao turismo, como ocorria, por exemplo, com as intervenções no Nordeste do País no âmbito do PRODETUR.

Além do “financiamento” de propostas que envolviam atividades turísticas, na década de 1990, o BID pesquisou e identificou mais três formas de financiamento voltadas para as áreas históricas: 1) através de programas atuantes em centros históricos tombados, com envolvimento do setor privado; 2) através de projetos de intervenção em edifícios que contribuíam para a

recuperação do entorno e 3) a partir da promoção de benefícios que garantiam a participação da iniciativa privada no processo de recuperação dessas áreas (JOSE, 2004: 116), como os benefícios tributários e fiscais. A partir desses pressupostos, percebendo a necessidade de envolvimento de setores da sociedade, o BID lançou propostas para o financiamento de projetos que envolvessem, especialmente, o patrimônio histórico, contribuindo para consolidar parcerias público-privado. O Banco deixava claro que, em sua concepção, o investimento privado seria necessário e fundamental para o sucesso do processo, visando a “sustentabilidade” e a manutenção das áreas após a conclusão da intervenção⁹⁵.

Desse modo, foi através da colaboração com o BID, em parceria com a Unesco, que surgiu um programa específico para ampliar os mecanismos de proteção e, ao mesmo tempo, implementar uma política de recuperação e conservação (*sustentável*) dos acervos patrimoniais de cidades ou centros históricos. No Brasil, esse programa foi designado de Monumenta.

No Brasil, o **Monumenta** - “Programa de Preservação e Recuperação do Patrimônio Histórico Urbano” - foi criado pelo Ministério da Cultura (MinC) com o apoio do BID e da UNESCO, entre 1995 e 1997, tendo como principal objetivo a recuperação dos conjuntos urbanos de centros históricos brasileiros, “*possibilitando o resgate e a conservação de forma auto-sustentada*”⁹⁶, ou seja, conscientizando a população para a importância da preservação e do respeito ao patrimônio através de ações como formação de mão de obra, programas educativos, promoção turística, além da própria recuperação dos imóveis, entre outros. O contrato foi assinado em dezembro de 1999, envolvendo recursos destinados à recuperação de monumentos e espaços públicos, capacitação de mão de obra, elaboração de inventários e outras atividades relacionadas ao desenvolvimento cultural⁹⁷.

O objetivo do Monumenta é recuperar sítios históricos - que incluam cidades ou centros históricos ou ainda bairros ou setores de grandes cidades onde existam monumentos tombados pela União, acrescidos de tombamentos estaduais e municipais, configurando conjuntos urbanos de valor histórico, arquitetônico, artístico e cultural⁹⁸.

⁹⁵ Geralmente, esse “modelo” de intervenção provoca a expulsão da população menos favorecida das áreas em processo de recuperação porque prioriza o investimento em novas atividades econômicas e vem desacompanhado de políticas sociais. Em certo sentido, para alguns autores, o BID contribui com esse processo porque suas exigências estão associadas à lógica do mercado. Para o Banco, a gentrificação é compensada pelo retorno econômico e pela valorização de novas atividades econômicas. A sustentabilidade, colocado pelo BID, seria assim proporcionaria pela auto-gestão e pela capacidade de manutenção do patrimônio por parte dos usuários de melhor renda. Além disso, nota-se que as ações voltadas para o turismo, com prevalência para alavancar recursos financeiros tem demonstrado como resultado o aumento da especulação imobiliária, o deslocamento da população e o declínio da economia local. Exemplos: Pelourinho.

⁹⁶ Relatório da EMURB de novembro de 2001. “Projeto Luz – Programa Monumenta/BID”. Disponível na Biblioteca da EMURB para consulta, sem página.

⁹⁷ O Monumenta mobiliza uma parte do empréstimo e o restante tem origem no orçamento do Ministério da Cultura, com contrapartida dos estados e municípios beneficiados, além de patrocínios de instituições e empresas privadas.

⁹⁸ Relatório da EMURB de novembro de 2001. “Projeto Luz – Programa Monumenta/BID”. Disponível na Biblioteca da EMURB para consulta, sem página.

Para que as cidades selecionadas recebam recursos através do “Programa Monumenta”, é necessário, portanto, possuir bens (conjuntos ou sítios históricos) tombados pela União, ou seja, pelo IPHAN, além de possuir tombamentos estaduais (no caso paulistano, pelo CONDEPHAAT) e tombamentos municipais (realizados pelo CONPRESP). Os municípios precisam também, segundo a UNESCO, mostrar capacidade financeira para arcar com as despesas de conservação dos bens restaurados e obter apoio técnico operacional para a execução de documentos (técnicos e jurídicos) relacionados à execução do programa, proporcionando a participação da população e da iniciativa privada local.

O Monumenta é implementado nas cidades a partir da assinatura de convênios firmados entre o Ministério da Cultura, prefeituras e/ou estados, mediante o qual se estabelecem as atribuições de cada uma das partes, os valores a serem repassados e os prazos de execução das obras. Para acompanhar e conduzir as ações do Programa são formadas equipes compostas por técnicos do município ou do estado em conjunto com o IPHAN. As equipes compõem a Unidade Executora de Projeto - UEP - , que recebe orientações da Unidade Central de Gerenciamento - UCG - , com sede no Ministério da Cultura⁹⁹.

O Monumenta prevê ainda a consolidação de um *Fundo Municipal de Preservação* a ser dirigido por um *Conselho Gestor*, formado por representantes das três esferas de governo, pela iniciativa privada e por representantes da comunidade. O Conselho tem o dever de orientar a destinação dos recursos e administrar o seu uso para a conservação¹⁰⁰.

Uma das prerrogativas do Monumenta é estimular ações compartilhadas entre governo, comunidade e iniciativa privada. Para isso, foi criado o Fundo Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural, mais uma estratégia para garantir a sustentabilidade do Programa. O objetivo do Fundo Municipal é o de financiar ações de preservação e conservação das áreas submetidas à intervenção do Programa. Os recursos financeiros gerados pelas iniciativas do Monumenta em cada cidade são direcionados para o Fundo Municipal e usados para cobrir os custos de conservação do Patrimônio Histórico de cada município. Além disso, o Fundo pode receber recursos orçamentários do município, contrapartidas de convênios, aluguéis, arrendamentos dos imóveis e doações¹⁰¹.

A fim de alcançar seus objetivos, o Programa estrutura-se em cinco componentes: 1) Investimentos Integrados em Áreas de Projetos; 2) Fortalecimento Institucional; 3) Promoção de Atividades Econômicas; 4) Capacitação de Artífices e de Agentes Locais de Cultura e Turismo; e 5) Programas Educativos sobre o Patrimônio Histórico¹⁰².

⁹⁹ <http://www.monumenta.gov.br>

¹⁰⁰ Relatório da EMURB de novembro de 2001. “Projeto Luz – Programa Monumenta/BID”. Disponível na Biblioteca da EMURB para consulta, sem página.

¹⁰¹ <http://www.monumenta.gov.br>

¹⁰² *Idem*.

Inicialmente, o Monumenta contava com US\$125 milhões de dólares a serem aplicados em projetos ao longo de cinco anos, nas diversas cidades brasileiras beneficiadas, sendo que o destino da verba, para cada localidade, dependeria da quantidade de bens tombados pelo IPHAN no local. Grosso modo, quanto maior o número de monumentos, maior a verba a ser destinada àquela região.

A princípio foi estabelecido um prazo, em anos, para execução dos Projetos. Após a conclusão destes, os beneficiados deveriam se concentrar na constituição do *Fundo de Preservação*, garantindo, portanto, a sustentabilidade na conservação, conforme estabelecido pelo BID. No caso brasileiro, em geral, foi criado um tipo de gestão compartilhada desse *Fundo*, de forma que os recursos fossem utilizados para finalidades específicas.

Em São Paulo, o “Programa Monumenta” começou a ser elaborado na gestão de Celso Pitta, em 1998, mas só passou a ser efetivamente aplicado a partir de Junho de 2002 após um convênio firmado entre a Prefeitura e o Ministério da Cultura (convênio n.º. 400/2002) que definiu o **Conjunto Urbano Histórico da Luz**¹⁰³ como a região a ser beneficiada pelo Programa devido à grande concentração de monumentos públicos tombados que abrigam várias atividades culturais nessa região.

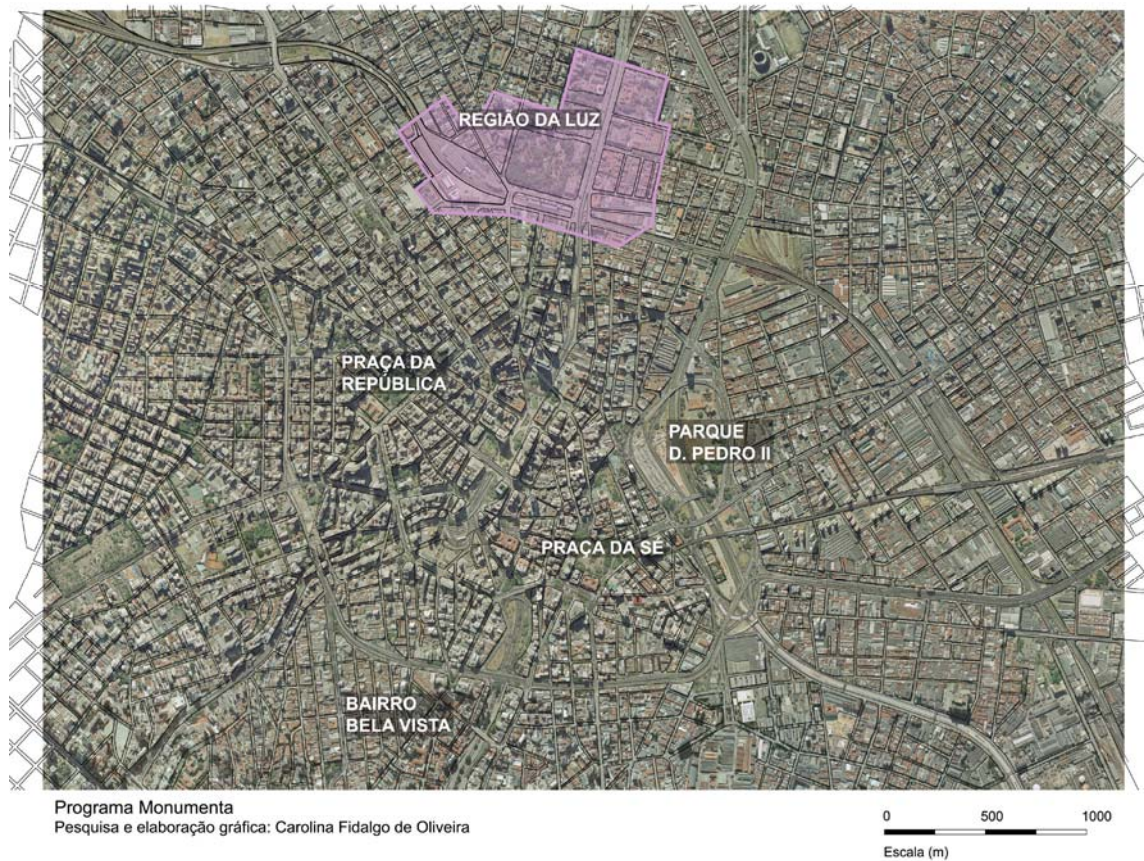
O “Conjunto Urbano Histórico da Luz” foi tombado pelo IPHAN em 2000, reunindo os seguintes edifícios e ambientes: Pinacoteca do Estado, Estação da Luz, Museu de Arte Sacra (Convento da Luz), Estação Júlio Prestes e sua gare, os edifícios de Ramos de Azevedo, o Jardim da Luz, Quartel da Luz, entre outros. Entretanto, já haviam sido tombados pelo IPHAN dois importantes edifícios na região: o Mosteiro da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Luz, em 1943, e a Estação da Luz, em 1996. Nessa área, o perímetro do Programa ficou definido, conforme COMPOSIÇÃO GRÁFICA 23.



FIGURA 15: Região da Luz, onde incide o “Programa Monumenta”.

Fonte: Revista AU, número 86, de novembro de 1999, pág. 86.

¹⁰³ Além de ter sido uma decisão técnica, parece ter sido também uma decisão política, pois tendo a região da Luz como conjunto histórico de interesse do IPHAN, maiores recursos do Monumenta/BID poderiam ser direcionados para São Paulo.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 23: Programa Monumenta/BID (2002).

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução.

Em agosto de 2001, portanto, o município de São Paulo obteve aprovação do BID e, em seguida, o Governo Estadual comprovou sua capacitação financeira para contrapartida, requisito necessário segundo o acordo que estava sendo firmado¹⁰⁴. Ainda em 2001, a maioria dos componentes do Programa foi formatada pela UEP – *Unidade Especial de Projeto* -, vinculada a EMURB, cuja coordenadora atual é a arquiteta Sonia Regina Chiaradia. A AEP previu a intervenção em monumentos, logradouros e demais objetos pontuais, conforme “exigia” o contrato de empréstimo do Banco.

Diante dos diagnósticos já realizados para o bairro da Luz, que constataram o “perfil cultural” da região, o foco estratégico do Programa também privilegiou o estímulo à atividade cultural, sendo identificadas cinco subáreas passíveis de intervenção. A perspectiva inicial era atuar sobre cada uma delas com o objetivo de recuperar a coesão de seu conjunto. Dada à importância da Estação da Luz e sua característica de Pólo, o restauro da Estação e a modernização do sistema ferroviário foram priorizados na proposta. Assim, junto da Estação da Luz, deveriam fazer parte do perímetro de intervenção obras como a reforma do Jardim da Luz, do Quartel da Luz, os Edifícios

¹⁰⁴ Relatório da EMURB de novembro de 2001. “Projeto Luz – Programa Monumenta/BID”. Disponível na Biblioteca da EMURB para consulta, sem página.

de Ramos de Azevedo e trechos de área conhecida como Cracolândia. Cerca de 60 imóveis dessa área seriam recuperados (JOSE, 2004: 177).

Não obstante, desde o início do Programa estavam previstos os restauros de diversos edifícios, sobretudo da Estação da Luz que, em parceria com a *Fundação Roberto Marinho*, ali instalou o *Museu da Língua Portuguesa*. O Monumenta buscou priorizar também a recuperação urbanística dos espaços públicos, procurando eliminar problemas diversos como pavimentação precária, enchentes, o comércio informal, entre outros. Entre as propostas previstas destacavam-se também a construção de uma travessia sob a Avenida Tiradentes, para acesso às linhas da CPTM e do metrô, a reurbanização da Praça Júlio Prestes, a construção de um estacionamento subterrâneo na Praça da Luz e a construção de um novo viaduto, interligando as ruas Mauá e Prates (MEZA MOSQUEIRA, 2007: 150). Contudo, essas iniciativas não ocorreram tal como esperado, pois o “perímetro” de intervenção do Programa ficou muito limitado e as ações acabaram se restringindo aos monumentos mais emblemáticos. Embora tenha sido delimitada uma área de influência do projeto - destinada aos recursos mais restritos -, muitos elementos significativos da história do bairro ficaram de fora, incluindo importantes logradouros, vilas operárias e edifícios comerciais de menor valor.

O Monumenta chegou a debater também, mas sem muitos avanços, como os proprietários de imóveis da região poderiam se beneficiar dos recursos do *Programa* para restaurar as fachadas de seus imóveis. Além disso, procurou estimular a participação de empresários, através da concessão de uso, desde que eles aproveitassem e recuperassem imóveis tombados para a instalação de comércio e serviços. Nesses casos, o empréstimo poderia financiar obras de recuperação de fachadas, estabilização ou consolidação de estruturas, fiação elétrica, etc. A verba seria destinada pelo *Fundo Municipal de Preservação* e o tempo para quitar a dívida dependeria do tipo de uso do imóvel: 10 anos para os comerciais, 15 para residenciais e 20 para proprietários com renda inferior a três salários mínimos, com juros zero.

O *Fundo de Preservação do Patrimônio*, na Área do Projeto da Luz, necessário à implantação do Programa no município, foi criado pela Lei nº. 13.520/2003, mas só regulamentado em 2006. Como já comentado, o objetivo desse *Fundo* é dar continuidade ao “Programa Monumenta” depois que as suas ações finalizarem, proporcionando a manutenção das intervenções durante pelo menos 20 anos, prazo mínimo também para a manutenção do Fundo (MEZA MOSQUEIRA, 2007: 151).

Até 2005, os recursos destinados à implementação das obras do “Programa Monumenta” em São Paulo eram de aproximadamente R\$ 19.500.000,00. Desta quantia, 70% era proveniente do governo federal (50% BID e 20% MinC), 15% da contrapartida estadual e 15% da contrapartida municipal. Contudo, o Programa caminhou muito lentamente e por isso recebeu muitos cortes em seu financiamento, o que levou a uma reestruturação das prioridades de intervenção, diminuindo-se verbas para restauros e eliminando completamente o Plano de

intervenção destinado ao espaço urbano. Até o início de 2007 o Programa realizou intervenções no *Jardim da Luz*, restaurando integralmente o *Coreto nº. 2*, o *ponto de bondes* e o prédio *Ponto Chic*. Na capela da Luz foram realizadas obras de restauro e também reparos nas coberturas, forros e arcadas de pedra. A Praça Fernando Prestes foi a única obra em espaço público realizada. Outras obras encontram-se em andamento, como os edifícios de Ramos de Azevedo e a Casa do Administrador, que fica dentro do Jardim da Luz.

Programa Nova Luz

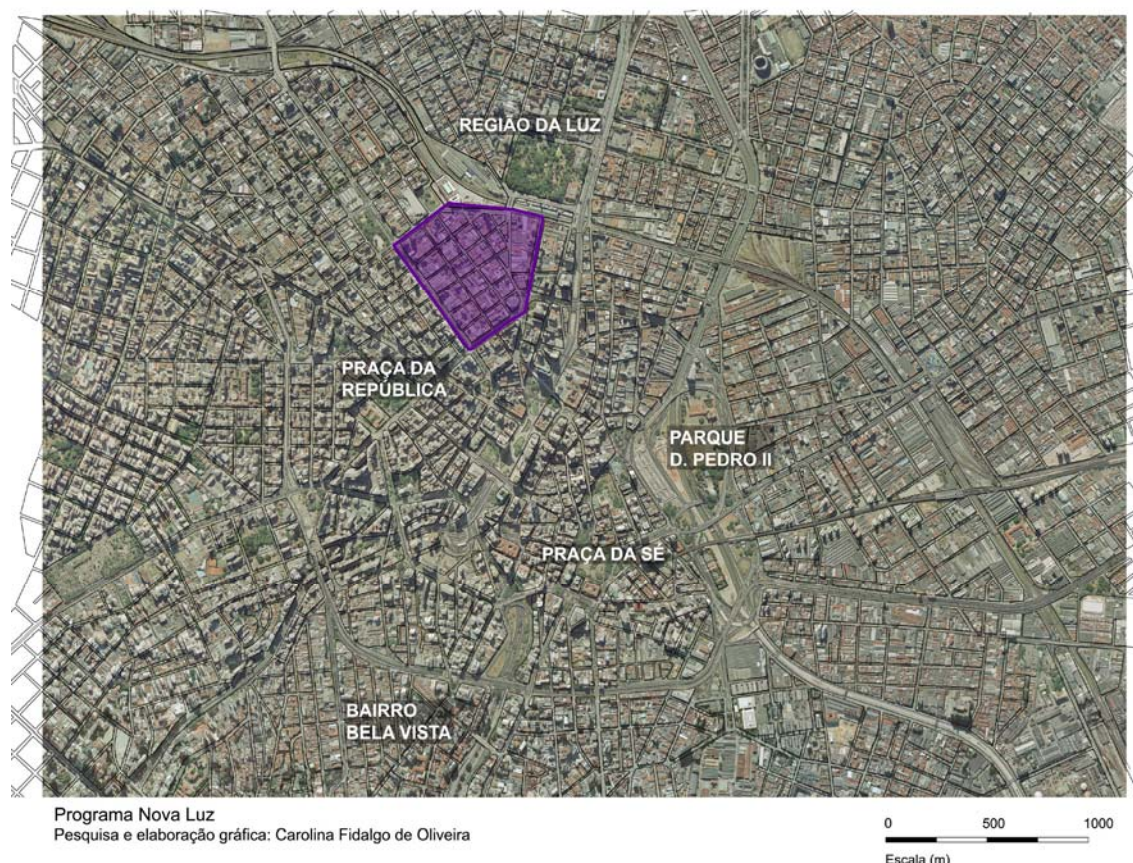
O “Programa Nova Luz” é bastante recente e foi incluído no escopo do Programa PROCENTRO, em 2005, pela gestão de Gilberto Kassab. Na concepção original do PROCENTRO, aprovado pelo BID, o “Programa Nova Luz” não existia, mas a partir de sua criação também passou a contar com recursos provenientes do *Banco Interamericano de Desenvolvimento*. Do total de R\$13,1 milhões aprovados, a Prefeitura vai bancar R\$ 1,9 milhão e o restante virá do acordo com o BID¹⁰⁵. Além deste convênio, a Prefeitura Municipal criou, no início de 2006, um “programa de incentivos seletivos” para o perímetro compreendido pelo “Programa Nova Luz” com o objetivo de atrair investimentos da iniciativa privada para a região. Os incentivos contemplam a isenção de impostos fiscais para obras de construção, restauração, preservação, conservação, estimulando novas atividades econômicas. Os benefícios podem corresponder a até 60% de isenção para Impostos sobre Serviços (ISS) e de 50% sobre o Imposto Territorial Urbano (IPTU) ou sobre o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Os benefícios podem durar até cinco anos.

A área de intervenção urbana da Nova Luz compreende uma extensão de aproximadamente 362 mil metros quadrados localizada na região central da cidade de São Paulo. Ao longo dos últimos anos, a região veio sofrendo um processo de esvaziamento populacional e desvalorização imobiliária [...]. Esse processo foi favorecendo a concentração de atividades ilegais na região, [...] que acabou provocando uma forte deterioração do tecido social e urbano ali presentes. Essa trajetória envolveu ainda uma crescente concentração de segmentos populacionais mais vulneráveis na área, o que acabou acarretando um estigma para a região. A despeito disso, a área da Nova Luz mantém-se economicamente dinâmica em decorrência da presença tradicional de segmentos comerciais especializados (como o de componentes e equipamentos eletro-eletrônicos e de informática, e o de autopeças) e de alguns ramos do setor de serviços (como os culturais e de alojamento e alimentação), que, em conjunto, geram aproximadamente 2.500 empregos formais. Além do dinamismo econômico, a região tem se beneficiado da existência de diferentes investimentos públicos na área da cultura e do entretenimento, bem como na de transportes urbanos [...]. A decisão de recuperar a área, [...], parte do diagnóstico de que um projeto de requalificação urbana da Nova Luz pode [...] também estimular novos empreendimentos de caráter privado, que poderão trazer vitalidade econômica e social à região. Para concretizar essa iniciativa, foi inserido junto às várias ações do Programa Ação Centro o Projeto de Intervenção Urbanística da Nova Luz ¹⁰⁶.

¹⁰⁵ “Demolição de imóveis inicia a revitalização da Cracolândia”. Jornal Folha de São Paulo de 27 de outubro de 2007.

¹⁰⁶ http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0004; acessado em 28 de janeiro de 2008.

O perímetro delimitado para a aplicação dos incentivos foi declarado de utilidade pública¹⁰⁷ e é coincidente com o perímetro do “Programa Nova Luz”, englobando as Avenidas Duque de Caxias, Rio Branco, Ipiranga, Cásper Líbero e a Rua Mauá. Dentro do perímetro de incentivos seletivos foi definida uma área menor, formada pelas ruas General Couto de Magalhães, dos Gusmões, Protestantes e Mauá. Esta área foi a primeira a ser demolida e desapropriada, porque ali serão implantados três edifícios públicos: a sede do comando da guarda civil metropolitana, a sede da Subprefeitura da Sé e a sede da Companhia de Processamento de Dados da Prefeitura de São Paulo.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 24: Perímetro do Programa Nova Luz (2005).

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.

O Programa Nova Luz foi estruturado em quatro eixos:

O **primeiro eixo** corresponde à elaboração do **Plano Urbanístico** que irá nortear as intervenções urbanas, econômicas e sociais, **seja pelo poder público, seja pelo setor privado**, definindo diretrizes e **um padrão de uso e ocupação do solo que leve à requalificação urbanística da área**. O **segundo eixo** se refere a um conjunto de **ações a serem implantadas junto ao setor público municipal** para empreender flexibilidade e agilidade a todos os processos necessários à execução de empreendimentos na região[...]. O **terceiro eixo** envolve uma série de **articulações a serem feitas junto ao setor privado** e junto ao setor público não

¹⁰⁷ Diário Oficial da Cidade de São Paulo; ano 50; °. 175; 15 de setembro de 2005.

municipal para a viabilização do Projeto. Em relação ao setor privado, essas articulações incluem principalmente ações voltadas a atrair empreendimentos para a região e gestões no sentido de garantir sua viabilidade financeira. Já as ações junto ao setor público de outras esferas de governo incluem articulações com órgãos executivos para a realização de intervenções, como a CDHU, responsável pelo Programa de Intervenções em Cortiços [...]. E finalmente o **quarto eixo** compreende a realização de um conjunto de **intervenções concretas**, que se dividem em intervenções numa “região piloto”, localizada em um dos extremos da área total abrangida pelo projeto, e em uma série de projetos localizados em seu entorno. Este conjunto de intervenções deverá contar com a participação do **setor público e de financiamento do Programa BID**, [...]; seu objetivo é dar início de fato à transformação da região, proporcionando uma espécie de “efeito demonstração” que possa acenar ao setor privado como um horizonte diferenciado para a realização de investimentos ¹⁰⁸.

Apresentado à cidade em 2005 pela Prefeitura, o “Programa Nova Luz” iniciou, em outubro de 2007, a demolição de seis imóveis (de um total de 50 previstos) nas duas quadras formadas pelas ruas General Couto de Magalhães, dos Protestantes e Mauá. Nesse mesmo período, o prefeito de São Paulo, Gilberto Kassab, anunciou o nome das 23 empresas interessadas nos incentivos fiscais da região. Entre os anunciados estavam IBM, Microsoft, Bravo, Odebrecht, Secovi, Tecnisa, Tento e Instituto Moreira Salles. No entanto, até meados de 2007, nenhuma delas havia apresentado projeto para ser beneficiada pelos incentivos fiscais ¹⁰⁹.

Em linhas gerais, portanto, a proposta do “Nova Luz” visa, principalmente, criar um pólo tecnológico e de serviços, atraindo empresas de informática, gráficas, editoras e especialmente *call centers*. Entre as melhorias estão previstas: iluminação pública, ampliação e troca de pisos das calçadas, recapeamento das ruas, enterramento dos cabos e fios. Nas ruas Santa Ifigênia e General Couto Magalhães as calçadas serão alargadas, com a criação de bolsões para estacionamento e para pontos de táxi. Esse Programa procura também incentivar a habitação para a população de renda média e alta¹¹⁰. Até 2006, essa área estava caracterizada por um reduzido número de habitantes com baixa renda, verificando-se a ausência de lançamentos imobiliários e o aumento da degradação física.

O PROCENTRO, em sua segunda versão (2001) aprovada pelo BID, indica bastante preocupação com a população de baixa renda e em situação de vulnerabilidade social a exemplo do “Programa Morar no Centro” e do “Projeto Oficina Boraceia”. Contudo, o “Nova Luz”, apesar de incluir perímetros de ZEIS, pareceu não contemplar, pelo menos até então, instrumentos de inclusão social em benefício da população local. Desde que foi anunciado o Programa, a área passou por ações de fiscalização, muitos edifícios foram lacrados e cerca de 100 pessoas foram despejadas da região.

¹⁰⁸ http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb/nova_luz/0004; acessado em 28 de janeiro de 2008.

¹⁰⁹ “Prefeitura promete começar no mês que vem a demolir Cracolândia”. Artigo do Jornal Estado de São Paulo de 3 de setembro de 2007.

¹¹⁰ “À Espera de um novo ciclo”. In, Revista AU, ano 20 n.º. 135, 2005, p. 72-75.

Inicialmente, os estudos do “Programa Nova Luz”, ficaram sob a responsabilidade da SEMPLA - Secretaria Municipal de Planejamento Urbano. No final do ano de 2006, tais estudos foram vinculados à EMURB – Empresa Municipal de Urbanização – e a SEHAB – Secretaria de Habitação Municipal.

Na SEMPLA, a área do “Programa Nova Luz” passou por um rigoroso levantamento, tendo como base os parâmetros de uso e parcelamento do solo e a identificação de tipologias (quadra a quadra e lote a lote). Nesses estudos a *Secretaria de Planejamento* identificou os imóveis tombados ou em processo de tombamento pelas três instâncias de preservação, sobretudo pelo CONDEPHAAT, e “elegeu” áreas, lotes ou edifícios transformáveis e os não transformáveis. Em geral, as áreas não transformáveis estavam relacionadas aos imóveis protegidos (ou com interesse para preservação) e a lotes passíveis de recuperação (ainda em bom estado de conservação). Já os imóveis a serem transformados estavam, em geral, em péssimo estado de conservação e manutenção. Em sua maioria, consistiam em terrenos abandonados, estacionamentos precários, edifícios degradados e, em geral, com até três pavimentos no máximo. Evidentemente, os imóveis tombados ou protegidos não foram selecionados como transformáveis.

Posteriormente, esses estudos foram transferidos para a EMURB e, a partir de então, não tivemos acesso à continuidade dos levantamentos e estudos, mas acreditamos que o trabalho da SEMPLA foi considerado em praticamente sua totalidade para iniciar a demolição da área.

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 25: **Informações do Programa Nova Luz (2003).**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA-BASE.



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 26: **Informações do Programa Nova Luz (2003).**

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA-BASE.



FIGURA 16: **Edifícios deteriorados ou subutilizados na região da Luz.** Imagem de dezembro de 2008.

Fonte: Acervo de *Carolina Fidalgo de Oliveira*.



FIGURA 17: **Cortiços e degradação na região da Luz, onde incide o "Programa Nova Luz".** Imagem de dezembro de 2008.

Fonte: Acervo de *Carolina Fidalgo de Oliveira*.



FIGURA 18: **Quadra na região da Luz demolida, a partir das propostas do "Programa Nova Luz".** Imagem de dezembro de 2008.

Fonte: Acervo de *Carolina Fidalgo de Oliveira*.

2.4.3. Uma reflexão preliminar: praticamente uma única proposta em curso.

A partir da dinâmica criada pelos investimentos públicos e pelas ações de revalorização do espaço central, os planejadores e o poder público buscam estimular a “volta” dos atores privados ao centro: um verdadeiro reinvestimento urbano. Com efeito, os discursos que acompanham a implantação das políticas de renovação, como as ações de reordenamento da centralidade e de melhoria da imagem da cidade, apresentam a intervenção pública como um primeiro tempo da modificação do espaço central, cuja continuidade deve ser assumida pelos investimentos privados. (MELÉ, 2006: 212).

Em linhas bem gerais, desde 1970 - mas com reflexos bastante acentuados a partir da década de 1990 -, a idéia geral vinculada aos Planos ou Programas de Requalificação e Reabilitação Urbana é a de que o poder público, investindo em infra-estrutura e na recuperação ou melhoria de espaços públicos, promoverá a valorização dessas áreas que serão atrativas para o mercado imobiliário e para setores da sociedade com capital mais elevado. Estes por sua vez, a partir da “reocupação” do território condicionariam a retomada de diversas atividades, recursos e investimentos para estes espaços, contribuindo (diretamente ou indiretamente) para o fortalecimento e recuperação econômica, bem como para a manutenção e preservação dos espaços de valor histórico.

A partir da década de 1990, através das parcerias público-privado, houve um considerável avanço em relação às medidas conceituais e pragmáticas adotadas para a execução de propostas no Centro Histórico de São Paulo. Há hoje no Centro de São Paulo uma grande quantidade ações em andamento, mas que, em geral, estão amarradas a praticamente um único Programa em comum – o PROCENTRO. Porém, o PROCENTRO, por sua vez, recupera iniciativas anteriormente propostas na década de 1970 e 1980 que, até então, não tinham encontrado espaço para se consolidar ou se viabilizar.

Por certo, muitas modificações ocorreram ao longo desses anos, sobretudo no próprio PROCENTRO, que precisou se adaptar às exigências do BID. Além do mais, evidentemente, muitas ações (até mesmo isoladas) foram levadas a cabo, como as medidas elaboradas a partir do segmento privado, cuja colaboração veio, principalmente, da *Associação Viva o Centro*. Entre essas, destacam-se os estudos na região da Luz e o *Programa de Ações Locais*. Contudo, a partir de 1990, todos os designs em relação ao Centro foram incorporados, de uma ou outra maneira, pelo PROCENTRO, o que acabou por formatar esse programa como o principal eixo condutor de ações para o Centro a partir de então. Além do PROCENTRO, as melhorias almejadas para a região da Luz, especificamente, foram traduzidas no Programa Monumenta.

Para elucidar as questões acima, procuramos elaborar dois quadros comparativos, com informações sínteses sobre esses programas:

	PROCENTRO (1993)	PROCENTRO (a partir de 2001)	
		Programa Reconstruir o Centro	Programa Ação Centro
Principais temas em evidência para intervenções no Centro em cada Programa	Deterioração Ambiental e Paisagística (verticalização, edifícios de valor histórico deteriorados, excesso de áreas pedestrianizadas, comércio informal, esvaziamento noturno; iluminação e segurança deficientes, etc.);	–	Recuperação do Ambiente Urbano (Gestão de Operação e Manutenção; Requalificação do espaço Público; Requalificação de Edifícios; Controle de Inundações; Resíduos sólidos).
	Dificuldade de acesso, circulação e estacionamento (falta de estacionamentos, excesso de tráfego, excesso de ruas pedestrianizadas, estrutura da circulação deficiente);	Circulação viária e de Pedestres (Acessibilidade e transporte);	Transporte e Circulação (Fortalecimento Institucional; Circulação e Acessibilidade; Transporte Público; Operação de Trânsito).
	Obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário (Revisão da Operação Urbana Anhangabaú, Revisão/discussão do código de obras, lei de zoneamento e tombamento, excesso de edifícios abandonados);	Moradia (fortalecendo as ZEIS e outras formas de habitação voltadas para as classes menos favorecidas);	Reversão da Desvalorização Imobiliária e Recuperação da Função Residencial (Elaboração de Propostas de Legislação Urbanística; Intervenções Urbanísticas; Morar no Centro)
	Deficiência de segurança patrimonial e pessoal (deficiência dos edifícios na prevenção e no combate a incêndios; dificuldade de circulação de viaturas de bombeiros e de policiais nos calçadões e excesso de camelôs, dificultando a segurança).	Diversidade funcional e social;	Transformação do Perfil Econômico e Social (Criação de mecanismo de articulação com o setor privado; Divulgação do Programa; Regularização do Comércio Informal e Atenção aos grupos vulneráveis; Programa Centro Seguro).
	–	–	Fortalecimento Institucional do Município (Fortalecimento do Sistema de Planejamento urbano do Município; Apoio à transferência de órgãos municipais para o Centro; Formação de Gerentes Sociais; Administração e Supervisão).
	–	Trabalho e Lazer.	–

Tabela 04: Principais temas em evidência, por período, no PROCENTRO.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira.*

	PROCENTRO (1993)	PROCENTRO (a partir de 2001)	
		Programa Reconstruir o Centro	Programa Ação Centro
	Principais ações previstas em cada um dos programas	Para combater a Deterioração Ambiental e Paisagística : integrar mobiliários urbanos e a ocupação do espaço público, fiscalizar usos e ocupação do espaço público; estabelecer a Praça do Patriarca como "pólo-piloto" para as intervenções; incentivar e compensar proprietários de imóveis de bens tombados; apoiar ações de recuperação de fachadas, melhorias e segurança das edificações; etc;	<p>Programa Preservar o Centro: recuperar e preservar características de ruas, praças, largos e edifícios do Centro da cidade;</p> <p>Programa Cuidar do Centro: envolvia todos os outros programas, através da orientação da população para as questões de normas de uso e ocupação do solo, coleta de lixo e preservação urbana;</p>
Para combater a Dificuldade de acesso, circulação e estacionamento : melhorar a qualidade de circulação de pedestres; melhor a qualidade do transporte coletivo e o sistema de transporte de cargas; reorganizar e melhorar a acessibilidade de veículos particulares;		Programa Andar no Centro : melhorar as condições de circulação; reorganizar o uso e ocupação de calçadas e praças, investir em limpeza, manutenção, arborização e iluminação; readequar linhas e terminais de ônibus, recuperar vias, ampliar estacionamentos e garagens subterrâneas;	Transporte e Circulação : criar órgãos de regulamentação do Sistema Integrado de Transporte Público; implantar base de dados para o planejamento do transporte público; melhorar a segurança e a infra-estrutura, tanto para a circulação de pedestres como para veículos; ampliar calçadas, sinalização horizontal e vertical e iluminação pública.
Para combater a Obsolescência e insuficiência do estoque imobiliário : Criar a Operação Urbana Centro; construir garagens e estacionamentos subterrâneos; fiscalizar imóveis irregulares; redefinir o programa de obras; ampliar a participação da iniciativa privada;		Programa Morar no Centro : incentivar e viabilizar a moradia na região através da reabilitação de edifícios, investindo na qualidade ambiental do espaço urbano; na "reciclagem" de novas unidades, através da locação social associada ao PAR e à Reabilitação Integrada do Habitat - PRIH;	Reversão da Desvalorização Imobiliária e Recuperação da Função Residencial : elaborar Planos Diretores específicos para a Sé e Mooca com o objetivo de atrair investidores imobiliários; restaurar o Mercado Municipal; reformar a Biblioteca Mário de Andrade, a Casa da Marquesa de Santos, Beco do Pinto, Casa n°. 1 e Edifício Martinelli; intervir no Parque Dom Pedro II com a construção do Museu da Cidade;
Para combater a Deficiência de segurança patrimonial e pessoal : melhorar as condições ambientais, de limpeza e iluminação; melhorar o sistema de segurança; estabelecer pontos fixos para funcionamento de pontos ambulatoriais; demarcar - nas áreas pedestrianizadas - faixas para a circulação de veículos especiais, retirando excesso de mobiliário urbano, desobstruindo a circulação.		Programa Trabalhar no Centro : melhorar as condições das áreas de comércio e serviços, incentivando a ampliação e o fortalecimento de atividades econômicas; estabelecer formas de controle de áreas de comércio irregular e auxiliar na capacitação e inclusão de moradores de rua	Transformação do Perfil Econômico e Social : criar mecanismos para atração do setor privado, através de facilitação burocrática, informações para abertura de novos projetos, promoção de negócios, entre outros; providenciar a transferência de órgãos e secretarias municipais para o Centro de São Paulo, contribuindo para aumentar o número de trabalhadores na região e consequentemente favorecendo a economia local.
-		Programa Investir no Centro : provocar o interesse pelo Centro	Fortalecimento Institucional do Município : instalação de equipamentos e a implantação na SAS - Secretaria de Assistência Social - de um programa de capacitação em gerência social, destinado ao pessoal da Prefeitura e de Organizações Não Governamentais.
-		Programa Governar o Centro : colocar o interesse público acima do privado, criando mecanismos de gestão democrática.	-
-		Programa Descobrir o Centro : evitar o "abandono" do Centro após o horário comercial, proporcionando lazer, gastronomia e recreação à população; aperfeiçoar a infra-estrutura, fornecendo informações turísticas, estimulando a "revitalização" dos cinemas e teatros e promovendo o setor de hotelaria; valorização da identidade cultural da área central; formulação do "Projeto Corredor Cultural", etc.	-

Tabela 05: Comparação entre as iniciativas do PROCENTRO em 1993 e a partir de 2001.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira*.

O que se nota, em linhas gerais, é a evolução, o aprimoramento e o aumento do número de ações ou ainda, a possibilidade de executar ações, anteriormente previstas. Essas medidas (muitas previstas, mas ainda não colocadas em prática) podem ter sofrido algumas alterações, com o objetivo de se adequarem a novos objetivos, com ênfase para a Reabilitação Urbana, a partir de 2001.

Assim, a gestão Marta Suplicy herdou diversas propostas já em andamento da época do governo Pitta. Entretanto, inicialmente, Marta elaborou o “Plano Reconstruir o Centro” que foi incorporado ao PROCENTRO, que passou a ser designado de “Programa de **Reabilitação Urbana** do Centro de São Paulo” e não mais como “Programa de **Requalificação** Urbana e Funcional”. Marta deu também continuidade para as negociações junto ao BID. Apesar do nome oficial do Programa PROCENTRO, que tramitava junto do BID, Marta criou o “Ação Centro” para se referir ao programa, procurando com isso identificar e fortalecer as atividades de sua gestão. Através desse programa, a prefeita deu um destaque maior às questões sociais, embora continuasse existindo os outros eixos setoriais como acessibilidade, transporte, moradia, lazer, segurança, visando, não com menos importância, os aspectos econômicos.

Uma questão interessante a se notar é que no início de 2000 o *Plano Diretor de São Paulo* estava em revisão. Este passou a incluir mecanismos para ampliar a participação da população no processo de decisão sobre o futuro da cidade. Também o *Estatuto da Cidade*, de 2001, apontava nessa direção. Ambos incluíram uma série de artigos para tratar de áreas degradadas e, em especial, da Área Central. A partir desse ponto de vista, verifica-se que o “Plano Reconstruir o Centro” estava alinhado a tais posturas, procurando ampliar a participação da população nos processos de decisão do Centro. Todavia, não significa que a participação tenha sido de fato ampliada.

Como vimos, e tal como compilado na tabela acima, o “Plano Reconstruir o Centro” apresentou oito programas específicos (andar, morar, trabalhar, descobrir, preservar, investir, governar e cuidar). Todos eles, de algum modo, contribuem para a valorização e preservação do Patrimônio Histórico e Cultural do Centro, mas, evidentemente, nem todas as ações trabalham especificamente nesse sentido.

Dentro desse programa, um dos projetos mais interessantes foi o “Corredor Cultural”, com ações que incluíram os edifícios históricos, a circulação (de veículos e pedestres), manutenção, limpeza, etc. Este projeto é interessante porque trabalhou com a escala do conjunto urbano, sem evidenciar, exclusivamente, ações isoladas. Outro destaque talvez deva ser dado ao “Programa Morar no Centro” que colocava em debate o restauro de edifícios vazios (abandonados) do centro como possibilidade de moradia para a população de baixa renda. O Programa Morar no Centro também trabalhava com os PRIH – Planos de Reabilitação Integrada do habitat -, e com outros programas como o PAR - Programa de Arrendamento Residencial - da Caixa Econômica Federal.

Quando o PROCENTRO foi revisado, em 1998, alguns projetos específicos para a manutenção do Centro foram propostos, com destaque para: as reurbanizações do Largo do Arouche e do Parque Dom Pedro II; instalação do Shopping Light; execução do Centro Cultural dos Correios; restauro de fachadas e construção de garagens subterrâneas. À exceção de garagens subterrâneas e do Parque Dom Pedro II, todas as outras medidas foram providenciadas, a partir de 2001, com o Ação Centro e com o apoio do BID.

É possível inferir, portanto, que o PROCENTRO tomou maior consistência a partir do “**Plano Reconstruir o Centro**”, ampliando-o e reestruturando-o. O PROCENTRO, portanto, passou a ser oficialmente designado de “Programa de **Reabilitação** do Centro” e o grande mérito, a princípio, desse programa foi a viabilização do empréstimo junto do BID: *“essa primeira proposta assumia já uma das principais características do programa, que era tratar de uma série de ações definidas conjuntamente com várias secretarias municipais, partindo de uma visão bastante compreensiva das diversas problemáticas da área central”* (SILVA, 2004: 15). Num primeiro momento a área de intervenção desse programa coincidia com a da própria administração regional da Sé.

Em 2002, a organização estratégica desse programa se transferiu para a EMURB, e a arquiteta Nádia Somekh foi indicada para assumir a sua coordenação. Posteriormente, a Coordenadoria PROCENTRO foi substituída pelo Fórum de Desenvolvimento Social e Econômico do Centro de São Paulo e pela Coordenadoria Executiva Ação Centro (decreto municipal 44.089/2003), que tinha um caráter mais operativo (SILVA, 2004: 17):

O grupo executivo PROCENTRO foi bastante importante nas etapas iniciais de formatação do programa de **reabilitação** porque possuía uma estrutura administrativa inexistente na Administração Regional. À medida que a política municipal para essa região foi tendo o seu escopo ampliado, a Secretaria Municipal de Habitação e desenvolvimento Urbano deixou de ser o organismo ideal de gestão e de coordenação dessa política (SILVA, 2004: 18).

O PROCENTRO tem apresentado, em alguns casos, resultados coerentes com suas propostas e objetivos. Até o momento, em linhas gerais, proporcionou ações abrangentes, envolvendo medidas em zeladoria, segurança, reforma e restauros como, por exemplo, com o projeto Corredor Cultural. Este, independentemente dos pontos a serem fortalecidos, promoveu restauros, melhorou passeios públicos, retirou da Praça do Patriarca pontos de ônibus e comércio informal, melhorou a iluminação urbana, ampliou a segurança, enfim, articulou diversas medidas setoriais.

Por outro lado, a **Reabilitação Urbana**, pretendida no título do Programa PROCENTRO, ainda não se fortaleceu. Se levarmos em conta principalmente sua definição conceitual e se nos basearmos nas experiências internacionais que visam ações integradas, conciliando habitação, desenvolvimento econômico e demais políticas setoriais no processo de Reabilitação, notamos que o PROCENTRO acaba se contradizendo, na medida em que algumas estratégias não levam em

conta a manutenção da população local e resultam em grandes transformações estruturais. Pelo menos é o que tem ocorrido no âmbito do Programa Nova Luz, que foi inserido no escopo do PROCENTRO.

Principais ações em curso ou ainda previstas atualmente para o Centro (aspectos gerais)	PROCENTRO		Programa MONUMENTA
	PROCENTRO	Programa NOVA LUZ	
	Financiamento do BID, a partir de 2004;	Inserido no PROCENTRO em 2005	Financiamento do BID em parceria com a UNESCO, a partir de 2002;
Recuperação do Ambiente Urbano: Reurbanização de áreas livres; Restausos e recuperação de fachadas; Melhoria da infra-estrutura; Garagens subterrâneas; Integração dos transportes; Melhoria da Paisagem Urbana em geral;	Recuperação do Ambiente Urbano: Demolição de imóveis e manutenção de outros. Não há plano de Reabilitação ou de Conservação Integrada previsto.	Recuperação do Ambiente Urbano: Cultura como elemento estratégico na elaboração de projetos de recuperação de monumentos e espaços urbanos; sustentabilidade (conscientização da população, programas educativos, promoção turística e recuperação de imóveis);	
Questões econômicas e sociais: Atração de áreas para o mercado imobiliário: Requalificação; Moradia Popular: Reabilitação; Reversão da desvalorização imobiliária e recuperação da função residencial; Transformação do perfil econômico e social;	Questões econômicas e sociais: Inclui um programa de incentivos seletivos para atrair investimentos da iniciativa privada: isenção de impostos; plano urbanístico (poder público e privado, uso e ocupação do solo e requalificação da área); intervenção piloto: parcerias público-privadas e apoio do BID;	Questões econômicas e sociais: promove a participação da população local através de ações compartilhadas e prevê o fundo municipal de preservação do patrimônio histórico e cultural, regulamentado em 2006	
Melhoria do transporte e da circulação em geral;			
Fortalecimento Institucional do Município		Engloba a proteção federal; estadual e municipal do Patrimônio;	

Tabela 06: Comparação entre as iniciativas do PROCENTRO e do Programa Monumenta.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira.*

O Programa Nova Luz ainda apresenta poucos dados divulgados que possam ser analisados. Contudo, se mostrou, a princípio, como uma proposta de **Renovação Urbana**, dada a grande quantidade de edifícios que serão demolidos e substituídos por novos empreendimentos a guisa da especulação imobiliária. Apesar disso, temos que reconhecer que em sua concepção original, este Programa parece ter desenvolvido levantamentos rigorosos, evitando a demolição de edifícios representativos ou de valor histórico. Por outro lado, até a metade de 2008, não foi possível averiguar as propostas de projetos arquitetônicos que ocuparão os espaços vazios deixados pelos edifícios retirados, porque “esboços” muito simples foram apresentados até então.

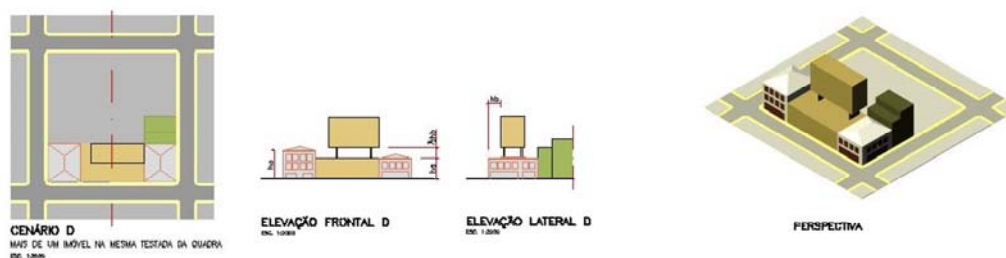


FIGURA 19: Diretrizes de Vizinhança do Plano Urbanístico de Requalificação do “Programa Nova Luz”, elaborado pela EMURB.

FONTE: www.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb

Além disso, esse programa tem sofrido severas críticas porque já ocasionou a expulsão de parte da população local indo na contra mão daquilo que sugere a Reabilitação.

Sobre o programa Nova Luz, ficam algumas dúvidas:

- Qual a relação dos espaços deixados pelos edifícios demolidos com os edifícios tombados?
- Como será fiscalizada a ocupação dos espaços vazios, de forma compatível com os edifícios de valor histórico?
- Existem alguns imóveis onde se prevê a requalificação. Que tipo de intervenção é esta? É restauro? Para quais usos?
- Será realizado algum processo de inclusão visando, também, o uso social e cultural do conjunto urbano?
- Existe alguma proposta de Educação Patrimonial?

Já o Programa Monumenta, por seus objetivos, vinculado ao IPHAN e ao Ministério da Cultura é o que mais se preocupa especificamente com a questão do Patrimônio Cultural. Mesmo assim, apresenta contradições no que tange à efetivação de suas ações. Destaca-se o fato de o Monumenta destinar recursos financeiros para a cidade baseando-se na quantidade de edifícios tombados pela União e não com base na escala de desafios e problemas a serem enfrentados. Ao invés de privilegiar conjuntos históricos com eminência de desaparecimento ou aqueles com sérios problemas sociais, foram eleitos aqueles situados em cidades com capacidade para assumir as contrapartidas financeiras e articular parceiros privados para os empreendimentos (JOSE, 2004: 131). Além disso, o Fundo de Preservação criado pelo Programa Monumenta/BID representa a transferência da responsabilidade do governo Federal para os Estados e Municípios, empresas e organizações civis tornando-os mais suscetíveis ou mesmo entregues aos interesses do mercado local, especialmente do mercado imobiliário, *“o eterno opositor das políticas de preservação”* (JOSE, 2004: 131). Tal circunstância acaba favorecendo ações desarticuladas do contexto urbano, desprezando os edifícios menos significativos e prejudicando a manutenção da população local na região.

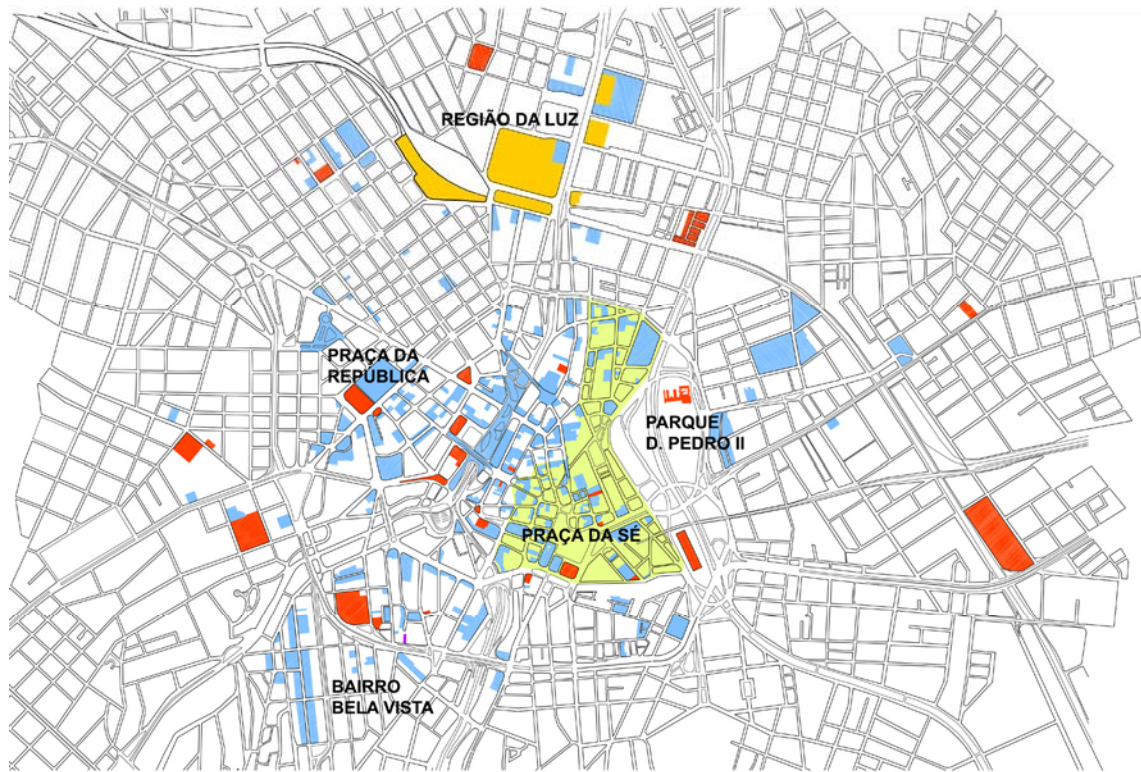
Considera-se ainda que o “Programa Nova Luz” e “Programa Monumenta” poderiam ter ampliado debates entre si, uma vez que se desenvolvem em áreas que mantêm estreitas relações históricas e sociais. Ao invés de concentrarem esforços e recursos financeiros em medidas similares, poderiam definir, em conjunto, atividades relacionadas à população local, resgatando a cidadania e buscando a valorização de espaços menos simbólicos, mas que no conjunto são fundamentais para manter a harmonia e ambiência, favorecendo inclusive a permanência de estratificações históricas, sociais e culturais.

No quadro abaixo, destacamos, por décadas, a evolução de alguns aspectos (teóricos e práticos) associados às propostas de intervenções:

Características, preocupações e aspectos bem gerais, por período, nas intervenções.					
		Década de 1970	Década de 1980	Década de 1990	A partir de 2000
Intervenção		Revitalização Urbana	Revitalização Urbana	Requalificação Urbana	Reabilitação Urbana
	Recuperação da vitalidade		Reurbanização (EMURB)	Associação Viva o Centro	Participação do BID
Atores	Ações do poder público	Ações do poder público		Parcerias público-privado; Planejamento Estratégico;	Parcerias público-privado; globalização
Patrimônio	Patrimônio Ambiental Urbano (CONDEPHHAT)	Patrimônio Ambiental Urbano (CONDEPHHAT)		Patrimônio Cultural	Patrimônio Cultural
	Listagem de bens culturais (COGEP) - ênfase no Monumento	IPHAN, CONDEPHHAT e CONPRESP - abertura para novas abordagens.		Tombamentos e Intervenções Urbanas	Novas propostas (Monumenta e Nova Luz) e revisão de outras (PROCENTRO)
Ênfase	Ênfase na consolidação de um Centro econômico-financeiro, de negócios e serviços, sobretudo com o turismo;	Ênfase para a dimensão cultural do Centro (Luz) - turismo		Seminários e Debates promovidos pelo setor público e pela iniciativa privada. Discussões sobre os diversos temas	Discussões sobre a identidade do Centro;
Problemas em destaque	Percepção da saída de atividades da área central, alterações no perfil econômico e social;	Destaque para os aspectos da degradação - falta de manutenção		Destaque para degradação da paisagem da área central	Ampliação de usos e funções
Ações	Proposta de criação de instrumentos legais;	Consolidação e proposta de novos instrumentos urbanísticos como a transferência de potencial construtivo.		Leis de incentivos fiscais e tributários;	Fortalecimento Institucional
	Melhoria das habitações;	–		Destaque para questões sociais;	Destaque para questões sociais; crítica aos imóveis vazios e à desvalorização imobiliária.
	Melhoria de espaços urbanos (Luz, Triângulo Histórico e Barão de Itapetininga);	Espaços públicos - limpeza		Novas intervenções urbanas - PROCENTRO	Preocupação com o meio ambiente urbano
	Recuperação de edifícios de valor histórico;	Recuperação de edifícios de valor histórico;		Recuperação de edifícios e espaços de valor histórico;	Recuperação de edifícios e espaços de valor histórico;
	Acessibilidade (transportes e circulação viária)	Acessibilidade (transportes e circulação viária)		Acessibilidade (transportes e circulação viária)	Acessibilidade (transportes e circulação viária)
	Construção de ruas exclusivas para pedestres;			Críticas aos calçadões	Críticas aos calçadões
	Ações no Centro Velho e Centro Novo	Ações no Centro Velho, Centro Novo e na região da Luz.		Ações mais abrangentes na Área Central	Ações mais abrangentes na Área Central - destaque para a região da Luz.

Tabela 07: Aspectos gerais, por década, contemplados nas intervenções.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira.*

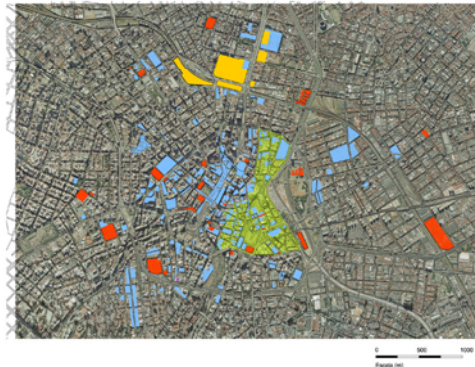


Tombamentos
Pesquisa e elaboração gráfica: Carolina Fidalgo de Oliveira

0 500 1000
Escala (m)

LEGENDA:

- Tombado pelo IPHAN / CONDEPHAAT E CONPRESP
- Tombado pelo CONDEPHAAT / CONPRESP
- Tombado pelo CONPRESP
- Área Tombado pelo CONPRESP



COMPOSIÇÃO GRÁFICA 27: Os tombamentos no Centro Histórico de São Paulo.

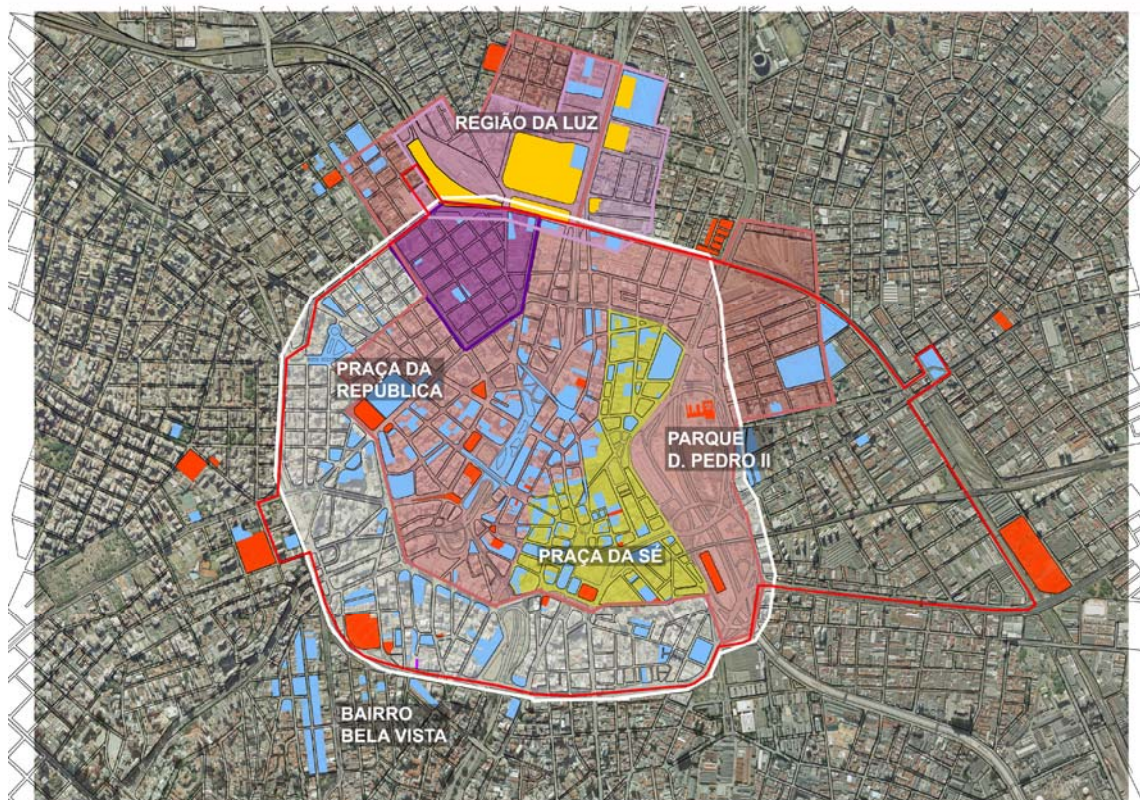
Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA - BASE, cuja metodologia e fontes utilizadas estão descritas na Introdução desta Dissertação.*

Em meados de 2007, o CONPRESP tombou uma área urbana do Centro Velho de São Paulo¹¹¹. Evidentemente, ao longo das décadas, conforme demonstrado, passou a existir um grande número de imóveis tombados que contribuiu para formar uma ampla área contendo objetos de valor histórico e cultural. O perímetro tombado pelo CONPRESP inclui edificações, praças, obras de arte em logradouros públicos e viadutos.

Tanto no perímetro como em sua área envoltória, foram impostas novas restrições já que intervenções nesses locais estão sujeitas à prévia análise e aprovação do DPH e do CONPRESP, com base na apreciação, caso a caso, de elementos que possam vir a interferir na ambiência, visibilidade e harmonia dos bens tombados, tais

¹¹¹ Este perímetro tem como limite as seguintes ruas e avenidas: inicia-se na Rua 25 de Março com a Avenida Senador Queiroz, prosseguindo pelas Avenidas Senador Queiroz, Mercúrio, do Estado, Parque Dom Pedro II, Rua Frederico Alvarenga, Rua Tabatinguera, Praça João Mendes, Viaduto Dona Paulina, Avenida Brigadeiro Luis Antonio, Viaduto Brigadeiro Luis Antonio, Rua Cristóvão Colombo, Praça Paulo Alfeu de Monteiro Duarte, Rua Senador Paulo Egídio, Rua José Bonifácio, Rua São Bento, Largo do Café, Rua Três de Dezembro, Rua Boa Vista, Ladeira Porto Geral, Rua 25 de Março até o ponto inicial.

como implantação, gabarito, textura, cor e quaisquer outros identificados na intervenção proposta. Contudo, esta resolução de tombamento não sugere, de fato, medidas mais concretas que possam vir a garantir a preservação do sítio histórico. Nesse sentido, tal resolução agregaria novas possibilidades ao tombamento, favorecendo a melhoria da área e proporcionando sentido à sua necessidade, já que, em geral, os imóveis contemplados já estavam “protegidos” por outras resoluções similares.



Tombamentos e principais ações em curso (década de 2000)
 Pesquisa e elaboração gráfica: Carolina Fidalgo de Oliveira

0 500 1000
 Escala (m)

LEGENDA:

- | | |
|---|---|
| ■ Tombado pelo IPHAN / CONDEPHAAT E CONPRES P | — Perímetro que engloba diversos projetos do "Programa Ação Centro", 2001 |
| ■ Tombado pelo CONDEPHAAT / CONPRES P | — Perímetro aproximado do "Programa Monumenta/BID" a partir de 2002 |
| ■ Tombado pelo CONPRES P | — Perímetro de Intervenção do "Programa Nova Luz", |
| ■ Área Tombada pelo CONPRES P | — Perímetro da Operação Urbana Centro - vigente desde 1997 |
| | — Perímetro abrangido pela Associação Viva o Centro, desde 1991, conforme seu Estatuto |

COMPOSIÇÃO GRÁFICA 28: Os tombamentos e os programas e iniciativas em curso hoje no Centro da cidade.

Pesquisa e elaboração gráfica: *Carolina Fidalgo de Oliveira. Trabalho realizado a partir da configuração do MAPA-BASE.*

CAPÍTULO 3

Preservação, Planejamento e Gestão Urbana: perspectivas de uma sociedade heterogênea

"A cidade excede a representação que cada pessoa faz dela". Com essa frase, JEUDY (2005: 81) inicia a segunda parte de sua obra "Espelho das cidades"¹ questionando a representação simbólica das cidades contemporâneas e abordando diversos temas relacionados: o marketing urbano, a "espetacularização" das cidades, a globalização e o consumo cultural, tratando também da percepção (e da perspectiva) cotidiana da cidade.

É, particularmente, sobre este último aspecto que fomos buscar em JEUDY (2005), bem como em outros autores, principalmente em RYKWERT (2004), LYNCH (1997), GERALDES (2006), RODRIGUES (2001) e DIAS (2005), sem excluir os autores já estudados no capítulo 1, algumas questões sobre percepções e perspectivas dos grupos sociais em relação aos espaços que habitam na cidade. Em certo sentido e, em linhas gerais, todos esses autores se baseiam na memória e, portanto, no Patrimônio, para tratar da percepção do meio ambiente, já que é através da identificação diária com espaços edificados que a sociedade se orienta na cidade. Podemos ainda arriscar que um determinado "desejo" (ou uma dada expectativa em relação a determinado espaço da cidade) está relacionado à percepção que se tem dessa cidade.

No capítulo 1 procuramos trabalhar a evolução do conceito de Patrimônio e a noção de que a própria cidade pode ser apreendida como **Patrimônio Ambiental Urbano** (ou ainda, como Patrimônio Cultural). Não estamos, contudo, afirmando que todo e qualquer espaço da cidade (aleatoriamente) pode ou poderá ser dotado de valores artísticos, estéticos, históricos, cognitivos, simbólicos e assim por diante. Mas nos referimos ao processo de identificação, apreensão, valorização e "produção" cultural do espaço que depende, sobretudo, da experiência humana na formação de identidades, ou seja, construídas a partir de referências sociais.

Nesse sentido, é fundamental a apreensão de determinados **conjuntos urbanos** como **Patrimônio Ambiental Urbano** para a apropriação da cidade como um bem cultural. O patrimônio cultural assinala a dimensão cultural do território urbano, admitindo o lugar como referência, como espaço urbano em processo, como **permanência** e **transformação** ao longo do tempo. O patrimônio é também um elemento de valorização do espaço e a memória e a tradição são "heranças" que devem ser preservadas para dar sustentação à história de um grupo social. Em outras palavras, a identificação da população com seu espaço e seu patrimônio ocorre não apenas pelo entendimento do ("real") valor de um bem (ou seja, a partir dos valores oficialmente protegidos pelas instâncias de preservação), mas, principalmente, pelo significado a ele atribuído e

¹ *Espelho das Cidades* reúne dois livros distintos de Henri-Pierre Jeudy devido a sua complementaridade. *La Machinerie Patrimoniale* (A maquinaria patrimonial) é uma análise crítica da questão patrimonial urbana atual, e *Critique de l'esthétique urbaine* (Crítica da estética urbana), um questionamento sobre a representação simbólica das cidades contemporâneas.

que se traduz por laços afetivos, construídos gradativamente ao longo de tempo e incorporados como Patrimônio (DIAS, 2005: 80).

Kevin Lynch (1997) no livro a "A imagem da cidade" manifesta:

Olhar para as cidades pode dar um prazer especial, por mais comum que possa ser o panorama. Como obra arquitetônica, a cidade é uma construção no espaço, mas uma construção em grande escala; uma coisa só é percebida no decorrer de longos períodos de tempo. O *design* de uma cidade é, portanto, uma arte temporal [...]. Em ocasiões diferentes e para pessoas diferentes, as seqüências são invertidas, interrompidas, abandonadas e atravessadas. A cidade é vista sob todas as luzes e condições atmosféricas possíveis [...]. Cada cidadão tem vastas associações com alguma parte de sua cidade, e a imagem de cada um está impregnada de lembranças e significados (LYNCH, 1997: 1).

Em geral, uma cidade pode ser estável por algum tempo, mas nos detalhes ela está sempre se modificando. Por certo, o crescimento e a transformação dos espaços são inevitáveis e, em geral, as pessoas são capazes de se adaptar a essas modificações, aprendendo a "descobrir" e a se "relacionar" com os novos ambientes. Contudo, atualmente, determinadas transformações ocorrem em tal velocidade que, muitas vezes, as pessoas têm dificuldade para assimilá-las, comprometendo a orientação e a identificação dos espaços a cada nova mudança. Num sentido inverso, mas que produz efeitos semelhantes, determinadas ações no espaço geram a expulsão de seus moradores (os chamados processos de *gentrificação*), acarretando danos sociais e culturais uma vez que essas pessoas serão transferidas para lugares que não lhes trazem memória e os lugares por elas deixados serão apropriados por novos habitantes, geralmente, desarticulados de seu contexto histórico.

Vivemos um tempo de mudança. Em muitos casos, a sucessão alucinante dos eventos não deixa falar de mudanças apenas, mas de vertigem. O sujeito no lugar estava submetido a uma convivência longa e repetitiva com os mesmos objetos, os mesmos trajetos, as mesmas imagens, e cuja construção participava: uma familiaridade que era fruto de uma história própria, da sociedade local e do lugar [...]. Hoje, a mobilidade se tornou praticamente uma regra [...]. A circulação é mais criadora que a produção. Os homens mudam de lugar, como turistas ou como imigrantes. Mas também os produtos, as mercadorias, as imagens, as idéias. Tudo voa (SANTOS, 2008: 327-328).

A preservação de espaços urbanos, conjuntos urbanos, edificações e outras formas de manifestação cultural, representativas em nosso caso de uma herança urbana, são fundamentais para que os habitantes possam criar referências e relações de identidade². Essas referências sustentam a memória da cidade, conferindo sentido de lugar a seus moradores. A memória cria

² A associação do Patrimônio com a identidade sempre foi muito forte. Num primeiro momento, como vimos no capítulo 1, os aspectos da identidade serviu para a afirmação dos estados nacionais, com a produção de símbolos da nacionalidade. Esse processo começou na França, no século XVIII e depois se espalhou para outras regiões e continentes. Recentemente, com a relativa "superação" do caráter "tradicional" do patrimônio, a questão da identidade passa a ser abordada de outra forma. "É na experiência cotidiana, realizada e compartilhada dentro de uma mesma área, que se alicerça a afirmação dessas identidades e a articulação de grande parte das mobilizações urbanas atuais pela preservação do patrimônio" (RODRIGUES, 2001: 36).

uma relação entre passado e presente, mas também gira em torno da mudança. Sem memória não há presente. Sem memória ficamos privados de referências e cada ato seria uma reação mecânica, mergulhada de um vazio para o outro. A memória social funciona como um instrumento de identidade, de desenvolvimento e também de preservação. Sem ela a mudança seria fator de alienação e desagregação. Milton Santos, por exemplo, trabalha com a idéia de *desterritorialização*, ou seja, de estranhamento ou *desculturalização* (SANTOS, 2008: 328) para definir esse fenômeno.

Mesmo assim, alguns setores da sociedade ainda poderiam perguntar: Por que preservar já que o patrimônio se constrói ao longo do tempo e assim sempre se “renovará”? Porque preservar se novas formas de manifestação do Patrimônio surgirão? Uma resposta coerente, portanto, a esses grupos, se relaciona aos aspectos da identidade, porque o homem precisa se reconhecer no espaço. É evidente que a identidade de um determinado espaço só tem sentido porque se relaciona a um determinado grupo, e são os grupos que promovem através da atribuição de valores, num determinado tempo, o sentido de identidade. E assim, a preservação é fundamental não apenas do ponto de vista exclusivamente material, mas, sobretudo, porque concentra no tempo presente os vestígios materiais do comportamento social, sobrepostos por diversos tempos e acumulados no espaço.

Sobre essa questão analisa JEUDY (2005):

Considerando o jogo das temporalidades nos modos de apreensão de uma cidade, constatamos que a dimensão patrimonial assegura a figura única de uma certa espessura do tempo. Quando os artistas e arquitetos se referem ao vazio, ao nada, ao caos, quando suas obras expressam uma forma ativa de negação, a possibilidade de suas concepções é obtida da relação com o Patrimônio [...]. A noção de vazio não provoca angústia coletiva porque é imediatamente temperada pelo [...] patrimônio. Mesmo que a arte contemporânea manifeste [a negação], a cidade patrimonializada lhe evita a visão persistente de desmoronamento do sentido (JEUDY, 2005: 108).

É a partir desse panorama que procuramos entender o patrimônio enquanto processo de construção coletiva, baseado na transformação, mas também na permanência de um grupo ou de uma sociedade. Não se baseia numa modificação “imposta” ou “aleatória”, mas numa apropriação com base na memória coletiva. As transformações ou modificações no patrimônio (visando também à preservação) podem se justificar a partir da melhoria do conjunto urbano e, especialmente, ao promover a melhoria social e coletiva.

Como vimos, o conceito de cultura alargou a perspectiva do patrimônio, incluindo a dimensão do simbólico que é, em certo sentido, subjetivo, vinculado a afetos e significados diferenciados. Assim, a convivência em sociedade permite atribuir valores às coisas. *“A sensação da cidade e o seu tecido físico estão sempre presentes para os habitantes e visitantes. Apreciado, visto, tocado, adentrado, consciente ou inconsciente, esse tecido é uma representação tangível daquela coisa intangível, a sociedade que ali vive - e suas aspirações”* (RYKWERT, 2004: 7).

Jeudy traz também um exemplo bastante interessante, no qual podemos relacionar o Patrimônio a um processo de construção social. Mais ainda, podemos verificar duas questões: a primeira refere-se ao prestígio que pode vir a ter a noção de Patrimônio para alguns setores da sociedade, e a segunda, refere-se à identidade e ao tempo, tornando um espaço aceito como obra patrimonial.

A liberdade concedida aos artistas e aos arquitetos surge para eles, pois, junto com a possibilidade de ousar fazer uma obra patrimonial. Implantada na cidade como um patrimônio [...], toda a obra será destinada a ser memorável. O melhor exemplo disso é a questão das colunas de Buren³ no Palais Royal em Paris. A obra, de início, causou escândalo, mas depois de um tempo integrou-se perfeitamente ao local (JEUDY, 2005: 107).

Além do exemplo trazido por Henri-Pierre Jeudy - do qual podemos concordar ou não -, é possível identificar outros como o caso da *Torre Eiffel*, também em Paris, que se consolidou a partir de uma situação semelhante. Além desse "clássico" exemplo, outros fatores e condições diversas, elegeram patrimônio obras e espaços pela dimensão do significado por elas alcançados, como a manutenção dos campos de concentração - *Dachau* e *Auschwitz* -, conservando viva, para as gerações futuras, lembranças da *Segunda Guerra Mundial* (CHOAY, 2001: 24).

A partir dessas singelas reflexões podemos retomar a noção trabalhada no capítulo 1 de Patrimônio Ambiental Urbano como lugares de referência, identidade, permanências e transformações; conjuntos urbanos históricos apreendidos como espaços com potencialidade para serem vividos como um bem cultural. Só é possível ter conhecimento, se apropriar ou entender um determinado espaço a partir das relações sociais ali estabelecidas (MORAES, 2007: 127)

É a cidade velada que assegura a cada cidadão a capacidade de se sentir permanente naquele local e nele se reconhecer, que estabelece contatos com o cotidiano, dá segurança e propriedade porque se ancora na memória e nos códigos das relações sociais que transcendem o espaço, mas sobre ele se organizam (DIAS, 2005: 34).

A valorização de elementos simbólicos promove a coesão e identifica grupos sociais. Nesse sentido, novas medidas preservacionistas vão, aos poucos, se aprofundando no âmbito das instituições federais, estaduais e municipais, procurando refletir as novas perspectivas da sociedade. Mais importante ainda é o fato de que a própria sociedade vem mostrando capacidade de se organizar e de se fazer ouvir (independentemente da atuação do poder público), lutando por uma melhor qualidade de vida e, conseqüentemente, por seu patrimônio.

A rápida expansão das cidades, principalmente a partir da década de 1950, infelizmente ocasionou a destruição de importantes conjuntos urbanos históricos, referências de diversos contextos sociais, históricos, culturais e até mesmo políticos. Essa situação vem se alterando,

³ Daniel Buren é um artista plástico francês.

pouco a pouco, já que o reconhecimento desses espaços, representativos da história urbana, estabelece um elo entre o cidadão e sua cidade, fazendo com que o espaço urbano assuma uma conotação de lugar (GOYA, 1994: 9). É através da identificação diária de espaços que as pessoas se orientam dentro das cidades. Através dos marcos urbanos criamos nossas referências. Contudo, a “consciência” por esses espaços não é fruto de uma única percepção comum. A sociedade é heterogênea, defende necessidades e anseios diversos, possui perspectivas diferenciadas e, do mesmo modo, nem sempre identifica um mesmo Patrimônio ou uma mesma “necessidade” para esse Patrimônio, sobretudo nos centros urbanos históricos consolidados.

3.1. A sociedade e o Patrimônio

Eduardo Simões Geraldês em sua tese de doutoramento intitulada “Condições para a constituição de um patrimônio ambiental urbano, proposta de focos qualitativos no centro de São Paulo”, concluída em 2006 sob orientação de Eduardo Yázigi, procurou contrapor a espacialidade do cotidiano às dimensões normativas, à perspectiva da mídia e à perspectiva do habitante, tendo o centro da cidade de São Paulo como objeto de estudo. Este pesquisador discute as dinâmicas do espaço urbano considerando o Patrimônio Ambiental Urbano como o articulador, analisando a cidade a partir de três perspectivas: como artefato, como campo de forças sociais e como imagem. De sua intensa pesquisa, procuramos extrair uma pequena parte: as investigações realizadas a partir do ponto de vista do “habitante”, de modo a elucidar algumas perspectivas da sociedade em relação ao centro da cidade de São Paulo.

Esse autor analisou, portanto, o modo como diferentes grupos se inserem no território, realizando entrevistas e visitas ao centro da cidade, acompanhado de distintos grupos de pessoas e reunindo dados para a atribuição de significados ao centro da cidade, a partir do ponto de vista desses grupos. Inicialmente, foram realizadas 168 entrevistas em diferentes pontos da área central da cidade de São Paulo, sempre em dias úteis e em horário comercial, priorizando os trabalhadores e estudantes da região. Nesse caso, a maioria dos entrevistados julgou conhecer o Centro da cidade e boa parte se assumiu como freqüentador da região, mas poucos apontaram o centro como destino de suas atividades culturais ou de lazer. Estes mesmos entrevistados apontaram a seguinte seqüência de importância para o Centro: 1) local de trabalho ou estudo; 2) diversidade de comércio; 3) importância histórica, 4) facilidade de acesso e 5) possibilidade de transporte.

Relata Geraldês que apenas uma minoria, todos na faixa etária superior a 40 anos, “apontou uma motivação afetiva, evocando aquele sentimento de pertença que têm sido um dos principais argumentos para a implementação das políticas de gestão do patrimônio ambiental urbano” (GERALDES, 2006: 111). Isso ocorreu porque, em geral, o sentimento de pertença é compartilhado pelos atuais ou antigos moradores dos bairros. Dificilmente esse sentimento de pertença será comum aos turistas ou a pessoas que apenas mantêm atividades de comércio e serviços nos bairros, sem criar vínculos mais afetivos. O sentimento de pertença compartilha

interesses, memórias e experiências, faz parte de uma ampla coletividade, a partir de valores comuns de identificação.

[O sentimento de pertença] não é puro terreno de informações frias. É nele que se forma a idéia de comunidade. [...] trata-se de um campo povoado por valores profundos, carregados de conteúdos emocionais e força simbólica. Pertencer a uma classe, grupo, categoria ou nação e possuir uma localização no mapa social, ou seja, ter uma posição social reconhecida como legítima e situar-se num espaço físico compartilhado (ARANTES, 2000: 132-133).

Em seguida, o autor também indagou a estes mesmos entrevistados questões específicas em relação ao tema da preservação⁴ do centro, utilizando diversas abordagens como requalificação, reabilitação, entre outras:

Numa primeira aproximação, o termo preservação pareceu confirma-se como mais familiar, sendo assimilado de forma mais imediata pela maior parte dos entrevistados. Apenas uma minoria optou por responder a questão utilizando-se do termo revitalização. A importância da história e do patrimônio construído constituiu o principal motivo para a preservação seguido pela diversidade do comércio local e a importância simbólica e representativa. Este último fator aparecia frequentemente ligado a motivos estéticos, sempre colocados em termos de beleza dos edifícios antigos (GERALDES, 2006: 111).

Posteriormente, GERALDES (2006) reuniu cinco diferentes grupos em relação ao anterior. Os grupos, embora reflitam uma amostragem bastante pequena, foram organizados da seguinte forma: Grupo A - cinco pessoas que trabalhavam na área central, de ambos os sexos, com idade entre 20 e 35 anos; Grupo B - composto por quatro estudantes da região, com idade entre 18 e 25 anos; Grupo C: quatro frequentadores da região, motivados pelo comércio, com idade entre 20 e 50 anos; Grupo D: reuniram-se quatro pessoas de ambos os sexos, entre 45 e 75 anos, que trabalharam por 20 anos ou mais no Centro e que ainda mantém vínculos com a região; Grupo E: cinco pessoas que não frequentam o centro (ou raramente frequentam o Centro), com idade entre 18 e 45 anos. Como era de se esperar o autor apresentou resultados muito distintos em relação à percepção desses grupos sobre o Centro.

Para o Grupo A, a diversidade comercial e de serviços foi apontada como única em toda a cidade e, aliada à facilidade de acesso, foi admitida como a grande vantagem para se trabalhar no centro. Em geral, o autor constatou que esse grupo procura ficar no centro no início da noite, quando o movimento de bares é intenso possibilitando momentos de lazer, enquanto se espera o trânsito aliviar para ir embora. Um dos membros do grupo morava no centro e destacou os aspectos positivos de se viver na região, alegando que é bem menos inseguro do que parece. Outra situação que GERALDES (2006: 132) percebeu é que o fato das pessoas trabalharem na região faz com que elas conheçam muito bem as ruas, o comércio e as estruturas ali presentes.

⁴ Em linhas gerais, para esse grupo existe muito descaso da administração oficial em relação ao centro da cidade, fatores que são refletidos, sobretudo, em problemas de segurança, desorganização e poucos cuidados com a limpeza.

Para o Grupo B, o centro possui uma identidade inquestionável. Inclusive, a desorganização, os obstáculos e, em geral, os fatores negativos da região contribuem para caracterizar e identificar o lugar. Repudiam o modelo de *Shopping Center* para o Centro como ideal de espaço urbano e afirmam que a vida está nas ruas. *“Para eles, andar pelo Centro é, por si só, uma experiência compensadora, embora não faltassem críticas em relação à falta de cuidado com o espaço público e ao abandono e desvalorização do patrimônio histórico”* (GERALDES, 2006: 133).

Já para o Grupo C, focado nas compras, a principal característica relatada sobre o centro foi a funcionalidade. Eles não se preocupam com cenários ou edifícios antigos, mas sim pela oferta do comércio, pelas condições de acesso e circulação. Notam as péssimas condições das vias e de locais de passagem, da aglomeração constante e do mau cheiro, reforçando a impressão de descuido e de insegurança. E, como era de se esperar, para esse grupo as referências são as principais ruas comerciais: 25 de Março, Santa Ifigênia, Florêncio de Abreu e outras.

O Grupo D foi o mais “nostálgico” já que apresentava suas histórias de vida relacionadas a esses espaços da cidade. Lugares de memória frequentemente foram apontados no percurso.

E o Grupo E foi o que mais estranhou o centro, ficou inseguro no percurso, priorizando roteiros mais “turísticos”, ou seja, com destaque para edifícios mais significativos, pelas ruas de pedestres e lugares de interesse histórico que envolveu, principalmente, o Pátio do Colégio. Apesar da satisfação de estarem visitando alguns locais, para esse grupo, vir ao Centro em geral é *“sinônimo de aborrecimento”* (GERALDES, 2006: 136).

Conforme nos relata GERALDES (2006: 172), os resultados de sua pesquisa revelam que para os habitantes investigados não há uma relação direta entre os bens tombados e as referências espaciais apontadas em suas práticas sociais. Ou seja, *“a condição de bem tombado não o transforma necessariamente em referência espacial, fato corroborado pelas indicações de diversos edifícios e lugares que, sem qualquer status oficial ou proposta de tombamento, constituem referências [...] para os habitantes”* (GERALDES, 2006: 172). Suas observações apontam que os significados são atribuídos, prioritariamente, a partir de práticas e referências sociais e pessoais. Isso pode incluir ou não edifícios e espaços oficialmente reconhecidos como Patrimônio. O trabalho de GERALDES é importante, nesse sentido, porque nos dá uma pequena amostragem de como os grupos, em geral, se relacionam com o Centro da cidade de São Paulo. Esse estudo, somado a outros, demonstra, portanto, que a sociedade é heterogênea e que defende perspectivas diversas, se apropriando de um patrimônio já constituído ou criando suas próprias referências. A sociedade também incorpora a dimensão do patrimônio (já estabelecido), porque como se nota, é através desses patrimônios, das relações entre si e das relações com o espaço urbano que esses grupos podem identificar lugares que lhe são mais agradáveis ou mais significativos. Por isso é fundamental a noção de conjunto urbano.

Joseph Rykwert (2004) em sua obra “A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade” apresenta uma série de exemplos de manifestações das sociedades na luta pela manutenção ou

mesmo pela transformação de espaços por elas habitados, e indaga: “Será que [...] temos a cidade que merecemos?” (RYKWERT, 2004: 6). Ou seja, segundo Joseph Rykwert as cidades, desde tempos muito remotos, estão em constante mudança. A diferença é que hoje a velocidade da mudança se acelera à medida que a globalização afeta todo o tecido urbano, sendo toda sociedade co-responsável pelas modificações:

Por mais que a maneira como vivemos na cidade seja condicionada por nossos antecedentes, é sempre ao mesmo tecido físico que respondemos; e insisto, mesmo que as cidades contemporâneas, matizadas, divididas e descontínuas como são, fossem tudo o que deveriam ser (e poucos de seus habitantes acham isso) elas não permaneceriam assim por muito tempo. As cidades mudam constantemente – quaisquer que sejam suas virtudes ou seus defeitos [...]. Por isso, devemos partir do princípio de que nossas cidades são maleáveis e de que nós - cidadãos, administradores, arquitetos e urbanistas - podemos fazer ‘algo’ para tornar claras nossas preferências e só podemos culpar a nós mesmos caso as coisas piorem em vez de melhorarem. Embora as forças que a eles se opõem pareçam ser esmagadoramente vastas e absolutamente impessoais, às vezes os cidadãos comuns conseguem intervir na cidade - alguns já estão engajados em tal ação (RYKWERT, 2004: 9).

Nesse contexto é possível refletir também, logo mais, sobre a dialética “preservacionistas” e “planejadores” procurando, na medida do possível, estabelecer uma interface com a sociedade, inclusive através de representantes da sociedade civil⁵. Importantes interlocutores da sociedade, as entidades civis organizadas (ONGs) para a defesa do patrimônio passaram a colaborar nesse sentido através de novas reivindicações, sugerindo novos bens para serem incluídos nas “listas” de bens culturais (tombamento), lutando pela permanência de moradores nos centros históricos, pela priorização dos usos sociais nos bens preservados, pela ampliação de incentivos fiscais, pela difusão dos critérios de preservação, entre outras medidas. Tais grupos também passaram a lutar por seus interesses específicos e não excluíram a dimensão do capital nesse processo. Em nosso caso, mais adiante, retomaremos algumas atividades da *Associação Viva o Centro*.

O que procuramos balizar nesse momento é que a luta por interesses específicos ou coletivos em relação à preservação da memória, vem demonstrando, ainda que lentamente, que “a idéia de democratização do patrimônio implica, qualquer que seja a perspectiva, no fato de que o Estado não deve ser o único ator social a se envolver com a preservação do patrimônio cultural de uma sociedade” (FONSECA, 2005: 74). Uma preocupação diferenciada com relação à valorização do bem cultural diante de sua representatividade vem se expressando desde a *Carta de Veneza*, de 1964, na qual se afirma a importância de se resguardar obras que com o tempo adquiriram **significação cultural** (CURY, 2004). Já a preocupação com relação à participação da sociedade

⁵ Os exemplos aqui apresentados referem-se a estudos bibliográficos de alguns autores que se dedicaram em pesquisas sobre o patrimônio e a sociedade, investigando, especificamente, as manifestações sociais nesse sentido. Como as manifestações sociais não são o foco principal de nossa pesquisa, não desenvolvemos entrevistas e análises nossas junto da população que usufrui do Centro de São Paulo hoje. Da mesma forma, não atuamos em órgãos públicos municipais, ficamos distantes da “rotina” e de outros motivos específicos que levam esses grupos a buscarem um “diálogo” com esses órgãos. A dificuldade de compilar aqui, portanto, informações mais detalhadas se exacerbam, justamente, porque há escasso material bibliográfico acerca de mobilizações sociais no processo de preservação no Brasil, já que ainda predomina a gestão pública do Patrimônio Cultural.

nas questões concernentes às políticas de proteção, valorização e defesa do Patrimônio Cultural se evidenciou, em 1975, com a *Declaração de Amsterdã*, sendo esta grande contribuição para as políticas preservacionistas.

O Congresso que resultou na elaboração da *Declaração de Amsterdã* chamou atenção para diversas questões, considerando que a reabilitação dos bairros antigos deve ser realizada sem modificações importantes na composição social dos seus habitantes, de forma a beneficiar as diversas camadas da sociedade (CURY, 2004: 200). A reabilitação, que tem como base para a *Declaração de Amsterdã* a conservação integrada, deve compartilhar a responsabilidade com os governos locais e com os cidadãos de modo geral, já que *“uma política de conservação integrada implica também a integração do patrimônio arquitetônico na vida social”* (CURY, 2004: 205).

Na *Declaração de Amsterdã*, portanto, fica clara a necessidade de diálogo entre planejadores e conservadores:

O reconhecimento dos valores estéticos e culturais do patrimônio arquitetônico deve conduzir à fixação dos objetivos e das regras particulares de organização dos conjuntos antigos. Não basta sobrepor as regras básicas de planejamento às regras especiais de proteção aos edifícios históricos, sem uma coordenação (CURY, 2004: 203).

Cintia Nigro Rodrigues (2001), em sua dissertação de Mestrado, analisa algumas mobilizações sociais em favor de tombamentos de áreas na cidade de São Paulo, levando em consideração a atuação dos órgãos oficiais de preservação e os parâmetros do urbanismo e do planejamento urbano, diferenciando ainda os contextos políticos, culturais e sociais atrelados a esses pedidos de tombamento.

A primeira mobilização da sociedade paulistana para a preservação de um bem cultural aconteceu em defesa da manutenção do *Instituto de Educação Caetano de Campos*, em 1975, na Praça da República. Além do caráter afetivo, *“a campanha pelo tombamento do Instituto de Educação Caetano de Campos se pautou principalmente em elementos relacionados à sua importância histórica relativa ao ensino público brasileiro”* (RODRIGUES, 2001: 84). Também foi um movimento político, porque confrontou o regime autoritário daquele período.

Posteriormente, foram identificados por RODRIGUES (2001: 91), entre os anos de 1982 e 1992, novas mobilizações sociais na capital paulista que se iniciaram com a demolição de casarões na Avenida Paulista. A partir desse episódio, que gerou diversas críticas e moveu diferentes opiniões, inclusive sobre a atuação pública relativa aos órgãos de preservação - e, notadamente em relação ao CONDEPHAAT -, seguiram-se diversos pedidos de tombamento de áreas verdes, especialmente dos bairros-jardim. O primeiro caso concreto foi o Parque Modernista, em 1983: *“Contra a demolição da Casa em que viveu Gregori Warchavchik e de seu jardim modernista densamente arborizado, um grupo de moradores do bairro de Vila Mariana se uniu e buscou impedir de várias formas que se realizasse a construção de um conjunto de edifícios no local”*

(RODRIGUES, 2001: 94). Nesse caso, não só o critério arquitetônico de bem cultural moveu a população em sua defesa, como também a significativa área verde do terreno.

Depois desse caso, Cíntia Nigro Rodrigues relatou outros: o Parque da Aclimação (principalmente por causa da área verde); os Bairros-Jardim - América, Europa e Paulistano - (porque os moradores, preocupados com as descaracterizações, buscaram assegurar o seu caráter estritamente residencial); o Bairro do Pacaembu (cujo tombamento foi solicitado em 1985); o Alto de Pinheiros (mas que, por motivos diversos, o tombamento não chegou a ser solicitado); a Chácara das Flores (para garantir a área verde num bairro carente da capital, fora de um perímetro mais central); o Reservatório do Araçá; o Parque do Povo e outros. Em todos esses casos, foram criadas associações ou sociedades de moradores dos bairros.

Em muitos casos, estes novos movimentos sociais brasileiros pressupõem a existência de uma sociabilidade comum, aflorada pelo sentimento de pertença a um mesmo espaço. Muitos deles vêm se integrando com outras organizações coletivas, como é o caso das *Organizações Não Governamentais* (RODRIGUES, 2001: 192).

Certamente, as manifestações “sociais” em relação à preservação, ou mesmo em relação à transformação urbana, não se traduzem numa motivação singularmente brasileira. De fato, as críticas ao desenvolvimento das cidades se evidenciaram no século XVIII, no contexto da Revolução Francesa (RYKWERT, 2004: 65), mas existem registros ainda mais remotos de contestações dessa natureza. Evidentemente, tais “indiferenças” não estavam associadas à preservação ou conservação do Patrimônio, mesmo porque, como demonstrado no capítulo 1, a idéia de Monumento é que ainda era consagrada, com finalidades e objetivos distintos das noções atuais. Contudo, a ciência por tais manifestações identifica a “presença” e o “poder” das organizações sociais em relação às suas expectativas num determinado *locus* urbano.

Em 1666, por exemplo, parte da City (área central) de Londres foi destruída por um incêndio de grandes proporções. Após esse episódio, alguns “especialistas” se debruçaram em novos planos visando a sua reconstrução, a maioria contendo traçados retilíneos. Contudo, os habitantes locais, na luta por seus direitos de propriedade, impediram que *“qualquer possibilidade de melhoria ‘racionalizada’ fosse aplicada, de modo que todas as tentativas de planejamento foram abandonadas. E assim, a City de Londres manteve sua estrutura urbana medieval”* (RYKWERT, 2004: 65).

Outro exemplo interessante apresentado por RYKWERT (2004) sobre as manifestações populares refere-se à abertura de parques urbanos (área verdes), ajardinadas para o uso público:

O primeiro parque público, comprado e especialmente ajardinado para o público às custas das autoridades locais, foi aberto em 1834, em Birkenhead, perto de Liverpool, por iniciativa de Joseph Paxton. Esse parque era conhecido por Calvert Vaux e Frederick Law Olmsted. Do mesmo modo que o Central Park, Birkenhead resultou da determinação de alguns indivíduos, muitas vezes lutando contra a indiferença das autoridades e a hostilidade da imprensa (RYKWERT, 2004: 121).

Foi também, a partir de uma perspectiva coletiva, que o perfil de Manhattan, em Nova York, se consolidou, pois se transformou no “*resultado de inúmeras decisões individuais e empresarias, movidas pela convicção de que construir em altura não apenas demonstra os recursos técnicos e a competência dos construtores, como santifica toda a energia e inventividades que alimentam o sonho americano*” (RYKWERT, 2004: 313). Para essa mesma cidade Jane Jacobs descreveu em sua obra “*The Death and Life of Great American Cities*” como a pressão popular evitou a destruição da Washington Square ao se posicionar contra um projeto da prefeitura que ameaçava cortá-la por uma imensa avenida (JACOBS, 1959: 360).

Na cidade de São Paulo, as mobilizações sociais no processo de intervenção dos espaços centrais se evidenciaram através das ONGs, sobretudo com a *Associação Viva o Centro (AVC)*. Uma forma de verificarmos as perspectivas da sociedade em relação ao Centro de São Paulo é, portanto, através da AVC. Apesar de alguns equívocos, sobretudo em relação ao modo de tratar o tema do Patrimônio e do restauro, e também com relação ao tema da habitação - já que em geral a AVC demonstra certa preferência pela vinda de moradores de classe média e alta para o centro (mesmo sem excluir a possibilidade de construção de unidades destinadas às classes menos favorecidas), e uma certa perspectiva de que esse centro voltará a ter o mesmo *glamour* de antes -, devemos reconhecer que a AVC vem fazendo bastante barulho e chamando a atenção para as questões da área central paulistana.

Como tratado no capítulo 2, inclusive com diversos exemplos, a *Viva o Centro* vem batalhando desde o início da década de 1990 pela melhoria do Centro da cidade de São Paulo. Das suas atividades, a que mais se aproximou da atuação do poder público foi sua participação na Comissão PROCENTRO. Através dessa Comissão surgiram propostas de intervenção urbana e a sociedade civil foi representada. Contudo, o programa da AVC que vem se destacando e reunindo os anseios e as perspectivas da sociedade do centro é o *Programa de Ações Locais*.

As reclamações mais constantes das *Ações Locais* em reuniões de diretorias se referem, geralmente, às seguintes questões: coleta de lixo, dificuldade de circulação, presença excessiva de camelôs, deficiência de equipamentos sociais, falta de segurança e policiamento comunitário. E é exatamente sobre esses aspectos que a AVC vem desenvolvendo algumas propostas para o centro da cidade; evidentemente, considerando não apenas as necessidades dos moradores, comerciantes e de grupos locais, mas, também, suas próprias necessidades.

O comércio informal, inclusive, recebe críticas freqüentes dos comerciantes e moradores do centro. A questão é complexa e por envolver diretamente uma maior quantidade de pessoas, afetando seus negócios, comércio e serviços, a situação dos camelôs é tratada, pela AVC, de forma pouco tolerante. No âmbito dessa Instituição foram realizados inúmeros debates, workshops e publicações, destacando-se o livro *Camelôs*, de 1994. Os camelôs são, em geral, criticados por inviabilizar e dificultar o comércio legal da região, sem contribuir com suas obrigações fiscais e trabalhistas. Além disso, contribuem para o acúmulo de lixo nas ruas, prejudicando a mobilidade e

a acessibilidade dos pedestres, desfavorecendo, também, a qualidade da paisagem e do patrimônio ambiental urbano do centro.

Outro tema freqüente nos debates e propostas da AVC é a construção de garagens subterrâneas. A ampliação de estacionamentos e garagens no centro é um problema que vem sendo abordado pela própria Prefeitura Municipal a pelo menos duas décadas. A proposta da *Viva o Centro* consiste na construção de garagens subterrâneas na área central em, pelo menos, seis principais localidades: Praça João Mendes com capacidade para 43 vagas; Praça Antonio Prado, para 360 vagas; Praça Dom José Gaspar para 350 vagas; Pátio do Colégio para 350 vagas; Praça Ramos de Azevedo com 450 vagas e no Mercado Central para 490 vagas. Tal proposta foi enviada aos candidatos nas eleições de 2004. Em 2006, a EMURB contratou uma empresa (a ETEP *Consultoria Gerenciamento e Serviços*) para analisar a necessidade de vagas no Centro, pesquisar as possibilidades de demanda e também a capacidade de oferta. Através deste estudo, a EMURB descobriu que 43% dos estacionamentos que existem hoje no Centro foram adaptados em locais que anteriormente eram lojas ou teatros e por isso possuem, em média, vagas para apenas 40 automóveis⁶. Atualmente, estão sendo firmados consórcios para a análise e execução dos projetos. De todos eles, o do Pátio do Colégio também precisa ser aprovado pelo CONDEPHAAT e pelo CONPRESP, já que no local existe um sítio arqueológico.

Acreditava-se que até o final de 2007 essas licitações estariam concluídas e que, a partir de março de 2008, as obras teriam se iniciado, levando aproximadamente 18 meses para ficarem prontas. No entanto, não há novos dados e levantamentos disponíveis para avaliar o andamento da proposta⁷. O contrato prevê que as empresas vencedoras terão o direito de explorar o serviço por 30 anos⁸. Acredita-se que as primeiras concorrências públicas deverão acontecer nos distritos Sé e República. A *Viva o Centro* defende o maior número de garagens possíveis, espalhadas pelo centro e com área menor, pois segundo a AVC, a construção de garagens também ajuda no processo de retorno do capital privado para o Centro Histórico⁹.

Outro assunto polêmico que esbarra nas necessidades da AVC são os *Calçadões* e as propostas de "refuncionalização" do *Vale do Anhangabaú*. Os calçadões foram concluídos em 1976 na gestão de Olavo Setúbal com o objetivo de reduzir o número de veículos particulares circulando pela área central, já que as estações de metrô no Centro estavam recém inauguradas. Entretanto, muitos usuários do Centro, inclusive a *Associação Viva o Centro*, acredita que após a conclusão das obras do Vale do Anhangabaú, a acessibilidade ao Centro ficou prejudicada, pois aumentou muito o número de vias pedestrianizadas. Em 1998, a *Associação Viva o Centro* promoveu encontros para

⁶ "Garagens subterrâneas no Centro", in Revista URBS, n.º. 43, junho, julho e agosto de 2007.

⁷ Entre as dificuldades enfrentadas pelos novos empreendimentos constata-se a eliminação de estacionamentos irregulares em imóveis adaptados e não necessariamente propícios para essa finalidade e, principalmente, a dificuldade no reconhecimento do subsolo e nos estudos de viabilidade e retorno dos investimentos que ainda são muito imprecisos. As garagens, no caso da área central, deveriam ser consideradas como obra de infra-estrutura por interferirem num solo já consolidado. Também poderiam ser englobadas em programas mais amplos de "requalificação" da área.

⁸ "Garagens subterrâneas no Centro", in Revista URBS, n.º. 39, dezembro de 2005 e janeiro de 2006, p. 12.

⁹ *Idem*, p. 15.

discutir o assunto, lançando o livro “O Calçadão em Questão - 20 anos de experiência do calçadão paulistano”. Praticamente 10 anos depois, a *Associação* voltou a discutir a questão, trazendo sugestões para a abertura de algumas vias locais para a circulação de veículos, acreditando que: *“quase três décadas depois, o sistema de calçadas do Centro de São Paulo não teve nenhuma atualização e o desgaste provocado pela circulação dos veículos autorizados e pela precária manutenção fez com que algumas de suas maiores vantagens se perdessem”*¹⁰.

A *Viva o Centro* também chegou a propor a implantação de um *guichê inteligente*¹¹ para o Centro, de forma a agilizar as questões burocráticas para aprovações de projetos de “requalificação”. O objetivo do Guichê seria desobstruir a tramitação das propostas pelos órgãos competentes e *“funcionar como um estímulo a mais para que empresários e investidores apliquem na área mais emblemática de São Paulo [...] O guichê, além disso, deveria atuar como uma central de informações e orientação sobre toda a legislação específica do Centro, em especial as leis de incentivos”* (Revista URBS, n.º. 40: 26), a Operação Urbana Centro, a Lei de Fachadas, entre outras. Sua função seria a de encaminhar e articular soluções divergentes entre os órgãos municipais, viabilizando a realização do empreendimento em menor tempo. Segundo a AVC, poderia auxiliar na compatibilização e flexibilização das normas, por vezes conflitantes, como as reformas, reciclagens, restauros de edificações, novas construções, etc. A aceitação do guichê inteligente é compartilhada por arquitetos da *Companhia de Restauro* (CO), como Francisco Zorzete, que acredita que o mesmo também poderia desempenhar papel de educação, orientação e valorização patrimonial.

Por fim, no final da década de 1990, a AVC apoiou a execução de algumas obras, conforme depoimento de Marco Antonio Ramos de Almeida¹² que destaca, em 1997, no governo Celso Pitta, a reforma do piso do Largo São Bento e dos viadutos do Chá e Santa Ifigênia, além da retirada de parte dos camelôs.

3.2. Preservação e Planejamento: valorização do espaço urbano dos Centros Históricos

Numa outra perspectiva, além das ONGS e do “habitante comum”, ou seja, além de uma sociedade “leiga”, por assim dizer (mas que em todo o momento imprime sua percepção e seus desejos em relação à cidade), sentimentos e perspectivas também comandam projetistas, construtores, arquitetos e urbanistas. Em outras palavras, a cidade também é um artefato almejado pelos empresários e capitalistas, bem como pelos “preservacionistas” e “planejadores” da cidade. Isso não implica, porém, que os órgãos de preservação e os órgãos de planejamento urbano estejam sempre em constante conflito, entre si, ou com os setores empresariais. Há

¹⁰ “Calçadas: uma conquista que precisa de revisão e aperfeiçoamento”, in Revista URBS, n.º. 37 abril e maio de 2005: 19.

¹¹ “Guichê inteligente do Centro”, in Revista URBS, n.º. 40, março e abril de 2006, p. 26-30.

¹² “Viva uma história de 15 anos”; in Revista URBS, n.º. 42, ano X, edição especial, dezembro de 2006, p. 9.

momentos em que o diálogo é existente e outros momentos marcados por discussões fruto de diferentes pontos de vista.

Uma vez que o Centro Histórico de São Paulo é um território já totalmente ocupado, torna-se necessário associar planejamento e preservação, a fim de que aquilo que é efetivamente representativo para a população possa vir a ser identificado e valorizado no processo dinâmico da organização do território. Em linhas bem gerais, para uma melhor conciliação dessas duas áreas é aconselhável ao Planejamento considerar a memória e a tradição, já que é o Planejamento Urbano, através de seus órgãos municipais, que detêm uma atuação mais propositiva, ou seja, interferindo diretamente nos espaços da cidade. Ao considerar a memória, o Planejamento estabelecerá um diálogo mais próximo e contínuo com as instâncias de Patrimônio e permitirá que a população aponte os caminhos de permanência de suas memórias específicas. Em contrapartida, os representantes dos órgãos de Patrimônio, também deverão estar dispostos a discutir aquilo que pode e deve ser “modificado” ou “transformado” em prol das melhorias urbanas e sociais: de certo modo, devem ser co-responsáveis pelo planejamento da cidade. Estas atividades podem se associar ao exercício democrático que o Planejamento Territorial Urbano vem buscando implementar nos últimos anos.

O diálogo a ser estabelecido, no entanto, não é simples e depende de uma série de fatores, passando pelo reconhecimento de que existem perspectivas diferenciadas e áreas do conhecimento que tratam o assunto de modo distinto. Por certo, Preservação e Planejamento, em geral, continuarão apontando para caminhos diferentes, porém, eles podem ser complementares. Os órgãos de Patrimônio seguirão apontando para a preservação e os órgãos de Planejamento continuarão germinando o controle do uso e da ocupação do solo urbano, mas pensando as melhorias e a salvaguarda de espaços mais significativos na cidade. Ações de planejamento e ações de preservação podem ser conciliadas.

Conforme estudado no capítulo 2, na década de 1970, na cidade de São Paulo, a distância entre planejamento e preservação era mínima se considerarmos que as medidas estabelecidas para a melhoria do Centro Histórico da cidade nasciam das perspectivas de um único órgão público municipal: a COGEP. Tomando medidas de planejamento e de preservação, mesmo que “limitadas” em relação a um conceito mais amplo de Patrimônio Cultural, a COGEP imprimiu um trabalho inédito, procurando melhorar, transformar e também conservar o Centro dessa cidade ao incorporar em suas análises uma leitura da tessitura física e arquitetônica de valor histórico. Nessa ocasião, os imóveis a serem “preservados” foram listados e incluídos nas leis urbanísticas, associadas ao Planejamento Urbano, com destaque para as leis de zoneamento e de uso e ocupação do solo, instituindo as Z8-200 que, recentemente, com a nova lei de zoneamento, se transformaram nas ZEPECs - Zonas Especiais de Preservação Cultural.

Nesse período, o CONDEPHAAT se limitava, no centro da capital paulista, a eleger alguns bens mais significativos para aplicar o tombamento, tal como identificado nos capítulos anteriores.

E foi também nessa época, sobretudo, nas décadas de 1980 e 1990, que o Planejamento Urbano começou a discutir a adoção de novos instrumentos como a *transferência de potencial construtivo*, numa tentativa de auxiliar a permanência e a conservação de imóveis tombados, evitando as descaracterizações e degradações, bem como as demolições. No final da década de 1980, surgiu o CONPRESP, que também passou a realizar tombamentos na cidade de São Paulo.

Enquanto isso, órgãos como a EMURB e a SEMPLA, numa postura mais propositiva do que os órgãos de Patrimônio (IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRESP), intensificaram seus estudos e diagnósticos sobre o Centro e elaboraram novos planos, programas, projetos, leis e instrumentos para tratar da desvalorização e da degradação urbana dos espaços mais simbólicos do Centro. Tal como identificado no capítulo 2, destacaram-se nessa ocasião a *Operação Urbano Centro*, o PROCENTRO, a Lei de Fachadas, a Lei Mendonça e outras iniciativas. Em linhas gerais, os novos planos ou programas propostos criticavam o tombamento, sem, contudo, fornecer alternativas para a proteção de edifícios e espaços de valor histórico no centro da cidade.

Assim, ações sobre o território, vinculadas ao planejamento ou à preservação, passaram a ser “compartilhadas” por diversos órgãos públicos municipais. A leitura do centro da cidade passou a ser dimensionada por novos critérios e por diversificados propósitos. Ainda assim e, diante do que foi exposto no capítulo 2, é preciso reconhecer que, apesar das iniciativas para o Centro não abordarem, com prioridade, o tema do Patrimônio, levando claramente em consideração a preservação das memórias coletivas, ações de melhorias urbanas tem sido sim consideradas pelo Planejamento.

Apesar disso, ainda persiste com certa intensidade, para a maioria dos setores da sociedade, a noção de que preservação e planejamento são “disciplinas” totalmente incompatíveis. Se isto ainda ocorre é porque, de fato, essas duas áreas ainda não estabeleceram uma atuação conjunta mais satisfatória. Mas, se afirmamos que o Planejamento Urbano, nas ações para o Centro Histórico de São Paulo, considera medidas de preservação do Patrimônio Cultural, porque essa “distância” ainda é estabelecida? Ou porque os resultados ainda não são mais amplos?

A princípio, esse “afastamento” entre Planejadores e Preservacionistas, sobretudo no modo como definem o seu papel diante da cidade e da sociedade, estava associado à formação desses profissionais que, até pouco tempo, estabelecia os urbanistas como profissionais racionalistas e funcionalistas (resultado de uma formação amplamente modernista), e os preservacionistas como passadistas, nostálgicos, vinculados aos valores do passado da história do país e da arquitetura. Esses fatores contribuíram para uma cisão teórica e prática dessas duas “correntes”, dificultando uma atuação mais próxima.

Essa cisão ocorre, inclusive, no âmbito dos cursos de Arquitetura e Urbanismo, que mantém as questões de preservação vinculadas aos Departamentos de História, e as de planejamento, aos Departamentos de Projeto.

Além disso, e de fato, até os dias atuais, as medidas estabelecidas por essas duas instâncias não encontraram um diálogo comum mais coerente. Contudo, tanto a Preservação quanto o Planejamento promovem políticas públicas. O Planejamento como vimos, vem atuando na preservação à medida que, através de planos e programas, estabelece uma série de instrumentos jurídicos e normativos para o controle do uso do solo urbano. Entretanto, esses instrumentos (que em geral visam o controle, mas também o envolvimento da iniciativa privada no processo de investimento e melhoria do centro) são, em geral, “frágeis” e, até mesmo, incompatíveis com uma efetiva preservação do Patrimônio Ambiental Urbano.

Por exemplo: as ZEPECs - Zonas Especiais de Preservação Cultural -, foram regulamentadas no novo zoneamento e estão definidas no “Plano Regional Estratégico da Sé” como *“zonas destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo configurar-se como sítio, edifício ou conjunto urbano”* (São Paulo, 2004: 34). As ZEPECs são constituídas, portanto, segundo o “Plano Regional da Sé”, pelas áreas já protegidas pelo CONDEPHAAT e pelo CONPRESP - e que anteriormente constituíam as Z8-200 -, e por outras situadas no entorno do Centro Histórico, na área central. Grosso modo, portanto, as ZEPECs conformam boa parte do Centro Histórico de São Paulo. Assim, para esse Plano Regional, nas áreas de ZEPEC o controle de uso e ocupação do solo deve *“permitir a identificação, leitura e apreensão da paisagem, garantindo, sempre que possível, a continuidade visual dos referenciais históricos do centro da cidade e assegurando a visibilidade dos bens tombados por meio do controle de gabarito e dos anúncios de publicidade”* (São Paulo, 2004: 34).

Essas mesmas áreas de ZEPEC, porém, no Centro Histórico, coincidem, segundo o mesmo “Plano Regional da Sé”, com as Zonas de Centralidade Polar - ZCP -, ou seja, zonas mistas destinadas à localização de atividades típicas de áreas centrais ou de sub-centros regionais, caracterizados pelo uso residencial ou não. Contudo, apenas na região da Luz, e especialmente onde incide o “Programa Monumenta”, o Plano da Sé determina que essas zonas de centralidade polar estejam sujeitas às diretrizes dos órgãos de preservação (São Paulo, 2004: 32). Assim, supõe-se que nas demais áreas de ZEPECs, os parâmetros para aproveitamento, dimensionamento e ocupação dos lotes entram em conflito com os critérios das zonas de centralidade polar, que é mais maleável em relação ao coeficiente de aproveitamento e em relação à altura dos edifícios. Embora nas ZEPECs seja proibido aplicar estoque de potencial construtivo adicional, que é concedido mediante a outorga onerosa do direito de construir, a excessiva modificação do entorno pode vir a prejudicar a preservação urbana da região. Em outras palavras, o atual zoneamento do centro entra em conflito com os interesses da preservação.

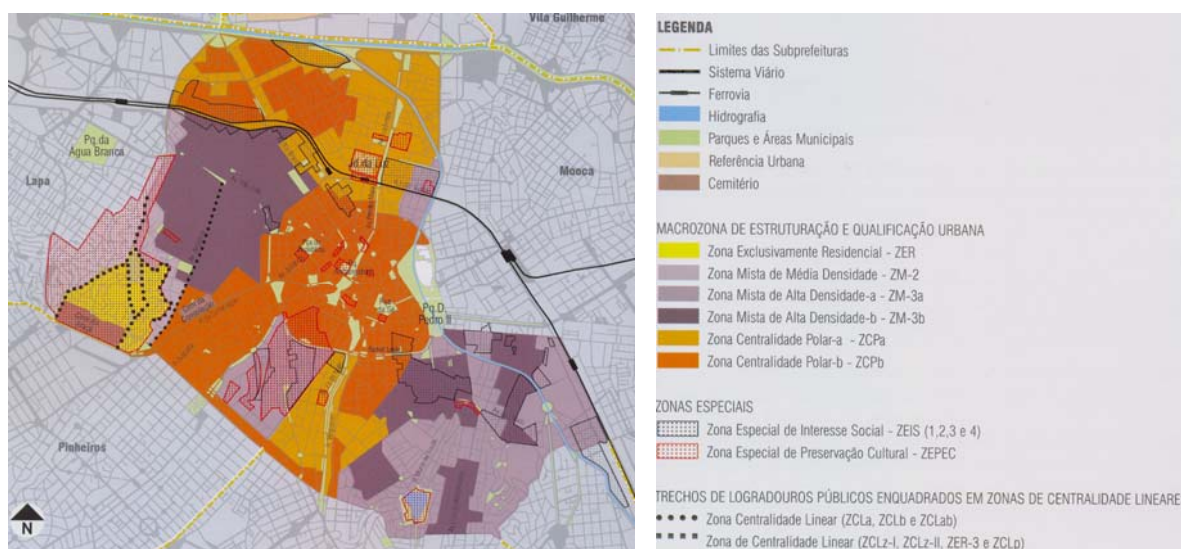


FIGURA 20: **Uso e Ocupação do solo no perímetro da Subprefeitura da Sé.**

Fonte: *Plano Regional estratégico da Sé*, p. 36.

Outro exemplo que caracteriza tal prerrogativa refere-se ao instrumento transferência de potencial construtivo, vinculado à Operação Urbana Centro. Em linhas gerais, esse instrumento de política urbana, também presente no Plano Regional da Sé, autoriza o proprietário a exercer em outro local (em outro imóvel) o direito pela construção de potencial adicional, através de uma contrapartida financeira (São Paulo, 2004: 34). Por outro lado, o proprietário também tem como opção o benefício do “solo criado” (instrumento da outorga onerosa do direito de construir) que, além de propiciar aumento de potencial construtivo, possibilita, com maior facilidade, a mudança de uso. Assim, dificilmente um proprietário irá utilizar a transferência de potencial construtivo se, para ele, pode ser mais vantajosa a opção pela aplicação da outorga onerosa. Desse modo, o instrumento da transferência, que tem como principal objetivo arrecadar recursos para viabilizar a preservação de imóveis, fica inutilizado.

Outra medida que vem sendo adotada pelas políticas de Planejamento Urbano para a promoção da valorização do Patrimônio Cultural é a criação de leis de incentivos fiscais que podem envolver desde alguns benefícios tributários até a isenção de 100% de impostos, como o IPTU, por exemplo, a exemplo da Lei de Fachadas e da Lei Mendonça, assim como da recente Lei de Incentivos Seletivos do “Programa Nova Luz”. Entretanto, esse tipo de estratégia não tem se demonstrado muito promissora, justamente porque, sozinha, não atrai os proprietários para a “causa” do patrimônio. Em geral, isso também ocorre devido aos diversos entraves burocráticos que são associados ao processo, já que, em geral, a própria prefeitura municipal não tem interesse em promover ou facilitar a concessão de tais benefícios, pois não é vantajosa a perda de recursos financeiros para o governo local. O fato de não ser vantajoso, pode-se inferir, é resultado de uma atribuição de valor, ou de prioridades em relação à cidade: ainda prevalece a noção de que é

melhor arcar com os custos de uma urbanização periférica do que viabilizar a ocupação de territórios já consolidados.

A lei de incentivos seletivos do “Programa Nova Luz” é ainda contraditória porque está inserida numa área onde se propõe, a princípio, a Reabilitação Urbana (PROCENTRO - Programa de Reabilitação Urbana da Área Central), contendo inclusive uma área de ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social. Em linhas gerais, a promoção de benefícios fiscais para a iniciativa privada é incompatível com a promoção de projetos de interesse social.

Nesse sentido, evidencia-se a importância das políticas de **gestão** do território como um fator a ser considerado. Não adianta o Planejamento propor intervenções, medidas, critérios e instrumentos, mesmo que totalmente amparados pelas prerrogativas e recomendações da Preservação, se não existir uma gestão **“compartilhada”** nesse sentido. Por exemplo: dificilmente proprietários de apartamentos (hoje vazios no Centro da cidade de São Paulo) se interessam em reformar ou restaurar seus imóveis com o objetivo de promover residências multifamiliares. Eles não creditam o valor de seu imóvel (ainda mais se tombado) para o uso da moradia popular. Ao contrário, preferem deixá-lo abandonado, pois ainda prevalece a visão de que as benfeitorias realizadas na região (sobretudo pelo poder público) irão promover a valorização do entorno e, portanto, dos imóveis que ali se localizam, o que resultará para o empresário a possibilidade de outros destinos ao bem tombado, visando, acima de tudo, o maior lucro possível. É nesse panorama que a gestão deve ser pensada em conjunto, corroborando em ações de médio e longo prazo e priorizando a Reabilitação Urbana dessas áreas. Um instrumento que aos poucos vem se evidenciando, nesses casos, é a Locação Social.

A Locação Social é, em linhas gerais, apresentada como uma ferramenta das políticas habitacionais e uma alternativa para o acesso à moradia pelas famílias de renda salarial mais baixa, eliminando parte do déficit habitacional e reduzindo o avanço da periferia. Através desse modelo, o governo concede benefícios aos proprietários de imóveis que deixam aos cuidados de um gestor a locação desses espaços. O locatário também é beneficiado já que paga menos pelo aluguel¹³. Ao contrário das propostas de políticas habitacionais mais tradicionais, em que ocorre a transferência da propriedade do imóvel, a locação social pode garantir moradia à população sem que para isso o governo tenha que arcar com a aquisição de novos terrenos ou com a construção de novas residências. Isso ocorre porque o proprietário original do imóvel alugado - seja o setor público, empresa ou o particular -, continua sendo o seu dono e, assim, os subsídios ou financiamentos que as famílias beneficiadas têm para pagar não englobam o valor do imóvel, uma excelente alternativa para a ocupação dos imóveis vazios. Nesses casos, há uma série de possibilidades. Em geral, o proprietário pode formar um contrato de longo prazo com o executor

¹³ Sabe-se que em alguns casos, as famílias têm um custo extremamente elevado para habitar um cortiço, por exemplo, em áreas urbanas centrais. Através da locação social, essas famílias podem ter acesso a condições muito mais satisfatórias de moradia e, inclusive, pagando menos do que pagariam para ter acesso aos cortiços.

da política, que pode ser um município, um estado ou mesmo uma empresa privada que tenha aderido ao programa.

No entanto, para que a proposta de locação social seja viável nos centros urbanos consolidados, é preciso garantir aos proprietários alguns benefícios e alternativas para a manutenção dos imóveis, principalmente quando tombados. Nesse sentido, é preciso envolver o conjunto dos proprietários numa proposta mais abrangente e sólida, evitando-se a especulação imobiliária, já que aumentaria a demanda por unidades na região. Políticas urbanas mais integradas, contratos (estabelecendo prazos, contrapartidas e benefícios específicos) através da formação de parcerias público-privado, além de definição de gestão e políticas claras, podem ser muito eficientes, garantindo o cumprimento dos objetivos, evitando o abandono dos edifícios e promovendo o uso de forma equilibrada e adequada às características atuais dos centros históricos.

Embora na Europa, a Locação Social seja uma alternativa existente desde o início do século XX, a proposta de Reabilitação Urbana promovida no Centro Histórico da cidade de Bolonha (Itália), nas décadas de 1970 e 1980, é um exemplo interessante frente à iniciativa pioneira de controlar os avanços especulativos dos terrenos e de imóveis durante o processo de intervenção e melhorias urbanas, com foco para a recuperação do patrimônio histórico.

O mentor desse plano foi Pier Luigi Cervelatti que se preocupou em prever a participação social, através de uma política de recuperação urbana e de controle da especulação imobiliária no Centro, evitando que os usos fossem substituídos por atividades econômicas especializadas e para fins apenas turísticos. As intervenções exigiram, portanto, o engajamento do poder público, uma vez que seria necessário abaixar e congelar os valores especulativos dos terrenos, destinando o tecido "saneado" aos grupos sociais que já habitavam a região anteriormente e aos grupos sociais de bairros mais populares e periféricos. Para Cervelatti, o controle das ações especulativas só se tornou viável quando se teve a cooperação dos proprietários e a partir do momento em que o poder público incentivou a ocupação de edificações vazias, fornecendo auxílio para a sua recuperação e promovendo a gestão dos serviços sociais (CERVELATTI, 1976: 13).

Cervelatti também conduziu um levantamento extremamente delicado e detalhado sobre as condições do centro da cidade, pois detinha a compreensão de que o Centro Histórico é um bem cultural inalienável, de notável patrimônio urbano, parte da história social e urbana. Desse modo, definiu critérios rigorosos de ação, estabelecendo algumas categorias para as intervenções, quais sejam: restauração, saneamento e *reipristino* conservador, reconstrução parcial, reconstrução e demolição. A restauração foi destinada aos edifícios que requeriam as técnicas do restauro na conservação; o saneamento e *reipristino* conservador foram adotados para a organização funcional e espacial dos edifícios, estendendo-se aos elementos externos e às características tipológicas, estruturais e funcionais; a reconstrução com vínculo parcial para permitir algumas substituições de organismos antigos por outros novos, condicionado às tipologias existentes; a reconstrução foi

destinada a edifícios sem valor ou interesse intrínseco para a conservação e a demolição sem possibilidades de reconstrução foi destinada para a criação de “vazios”, ou seja, para a criação de espaços verdes, públicos ou privados.

FIGURA 21: **Perspectiva da praça principal do centro de Bolonha *Piazza Maggiore* e seu entorno.**

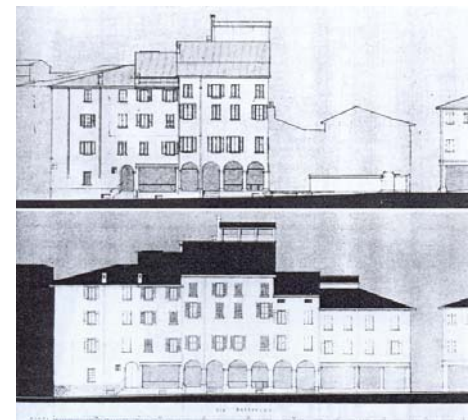
Fonte:

www.comune.bologna.it/iperboleamarconirdsantennebologna/atorri1.html



FIGURA 22: **Acima, intervenções de restauro e abaixo, intervenções de *repristino*.**

Fonte: CERVELATI, 1976: 77.



Retomando a questão do tema da Preservação e sua interface com o Planejamento e com a sociedade, gostaríamos de tecer ainda mais alguns comentários e reflexões. Em linhas gerais, os órgãos de Patrimônio vêm procurando entender a dinâmica da “transformação urbana” desde o final da década de 1970, com a identificação do **Patrimônio Ambiental Urbano**. Ao dimensionar uma escala mais urbana para a preservação, o tratamento do Patrimônio passa a levar em consideração fatores de permanência, mas também os de “mudança”.

Porém, apesar dos avanços conceituais, os órgãos de Patrimônio, desde a década de 1930 continuam restritos ao instrumento do Tombamento. Evidentemente, outras medidas (não necessariamente normativas) foram introduzidas nesses órgãos, como a valorização da história, a divulgação do patrimônio, estudos sobre memória coletiva, divulgação e promoção de atividades culturais e de lazer, entre outras. Contudo, é o Tombamento que se relaciona mais diretamente com as ações de Planejamento, já que interfere nas condições do zoneamento local, ao impedir, por lei, a demolição ou a modificação do bem. O instrumento do Tombamento, porém, vem sendo utilizado com uma conotação muito negativa, justamente porque junto dele vem atrelado o caráter de proibição. Ao contrário, o tombamento deveria vir associado a uma atitude mais positiva, de valorização.

Soma-se a isso o fato de que cada órgão de preservação (IPHAN, CONDEPHAT e CONPRESP) possui maneiras diferenciadas de tratar as propostas de restauração. Nesse sentido, e considerando as dificuldades que um proprietário encontra para levantar recursos e benefícios fiscais para promover a preservação, um imóvel tombado se torna indesejado. As dificuldades e restrições burocráticas são constantes nesses órgãos, deixando, na maioria das vezes, o processo lento e muito restritivo para o proprietário que deseja realizar uma pequena reforma, um restauro ou outras intervenções em um imóvel tombado. Além disso, os órgãos de preservação possuem limitações de fiscalização e escasso grupo de especialistas que possa auxiliar os proprietários desses imóveis a romperem dificuldades técnicas, burocráticas e projetuais, associadas a restauração.

Nesse sentido, verificamos que não existem regras precisas entre os níveis federais, estaduais e municipais de preservação e, como consequência, não há uma compatibilização entre as normas dessas diferentes instituições. Dessa forma, e, sobretudo com relação às iniciativas de preservação, fica evidente que não há para o Centro Histórico de São Paulo, um *Plano de Preservação*. Sem um *Plano* de atuação mais consistente e abrangente, os órgãos de patrimônio se tornam reféns das listas de imóveis tombados e reféns dos Planos ou Programas que são elaborados pelos órgãos de Planejamento, sobretudo SEMPLA e EMURB. Esses, como vimos, embora considerem ações de melhoria urbana, não têm o Patrimônio Cultural como eixo condutor principal e também não evidenciam ações de planejamento integradas às ações de preservação. A criação de um *Plano de Preservação* "obrigaria" à reunião dos diversos níveis de preservação, incluindo outras instituições, as secretarias de planejamento e outros interessados, como os proprietários, por exemplo.

Em última instância, a falta de um *Plano de Preservação* para o Centro, mais abrangente (e integrado às políticas de planejamento territorial urbano) evidencia, pelo menos no Brasil, o fato de que o Patrimônio só ganha visibilidade ou passa a ser objeto de políticas públicas se for uma obra de destaque ou um edifício mais simbólico e, notadamente, apenas depois de um "referendum" oficial. Em outras palavras, continua prevalecendo uma distinção entre o que é oficialmente reconhecido como bem cultural e o que é reconhecido e incorporado pelos diferentes grupos sociais como Patrimônio Cultural. Essa retórica vai na contramão de uma noção mais abrangente de Patrimônio Ambiental Urbano (ou de Paisagem Cultural) que há pelo menos três décadas se tenta constituir, e resulta, ainda, em ações distintas e incoerentes (e poucas vezes complementares) entre o Patrimônio e o Planejamento¹⁴. Não obstante, sem um Plano mais amplo de preservação, continuará existindo uma tendência a se priorizar o Monumento e o Tombamento.

Partindo desse princípio, fica evidente o quanto é fundamental a participação e o envolvimento da população, não apenas apontando suas percepções e desejos, mas, de fato,

¹⁴ Não é necessário, contudo, extinguir os Planos e Programas existentes. Eles possuem ações importantes para a resolução de outros problemas na cidade, relacionando-se à outras temáticas como transportes, circulação, habitação, segurança, iluminação e assim por diante. Contudo, as ações podem ser complementares e não simplesmente sobrepostas.

pressionando o poder público para uma atuação mais clara, através de uma linguagem mais acessível. Além disso, em linhas gerais, políticos e economistas tendem a considerar superficiais e transitórias as preocupações com a imagem da cidade. Contraditoriamente, apesar de amparados por equipes e demais arcabouços técnicos, são eles que, em muitos casos, determinam projetos, recursos e ações para o espaço urbano. Assim, a participação da sociedade auxilia no processo de preservação da cidade. Ações integradas são fundamentais porque configuram projetos compatíveis com a identidade de cada território. Projetos consistentes são mais facilmente aceitos pela população e se articulam ao entorno. Isso evita depredações, saques, pichações, etc., contribuindo com a preservação do território.

Nesse sentido, um *Plano de Preservação para o Centro de São Paulo* pode ser uma possibilidade para a realização de um exercício visando à consolidação de um projeto mais integrado, consistente e independente de uma única gestão pública, condicionando ações permanentes de médio e longo prazo. Visto de outro modo, nota-se que um projeto integrado, levando em consideração as noções de Patrimônio Cultural e Paisagem Cultural, inexistente para o Centro de São Paulo. Apesar dos excelentes avanços que vem se efetivando desde a década de 1970, como procuramos demonstrar, as ações efetivas entre o Planejamento e a Preservação são, na maioria das vezes, incompatíveis, haja vista a tendência de se analisar e se diagnosticar o Centro sempre de forma setorial (habitação, transporte, lazer, patrimônio), levando à elaboração de propostas também setoriais, com instrumentos sobrepostos e desarticulados.

Um exemplo bastante interessante acerca de um *Plano de Preservação* pode ser vislumbrado através de um projeto realizado pela Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro no *Morro da Conceição*, na região central da cidade¹⁵, intitulado “Programa de Recuperação Orientada” (proRIO). Esse programa foi regulamentado através do Decreto 17.109, em 26 de outubro de 1998, tendo como princípios fundamentais:

Intensificar a articulação entre os diversos programas da Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, promovendo um conjunto de ações complementares à organização urbana, que visam reabilitar e valorizar o patrimônio urbanístico, paisagístico e arquitetônico. Sua abordagem é interdisciplinar, uma vez que trata o espaço em todas as suas dimensões: física, social, econômica, simbólica e de natureza legal (Rio de Janeiro, 2000: 13).

Em linhas gerais esse projeto compreende intervenções nas áreas públicas, incentivos à recuperação do parque privado, revisão das leis urbanísticas, bem como as de proteção e de uso turístico, reformulando suas ambiências e garantindo a permanência de sua população.

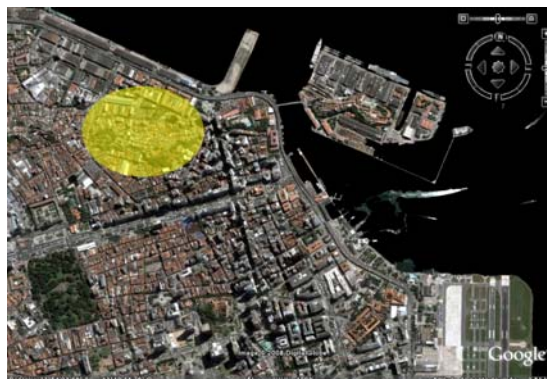
Através de um acordo de cooperação técnica firmado entre a Prefeitura do Rio de Janeiro e o Governo Francês, o projeto reuniu diversos profissionais de várias áreas do conhecimento, a

¹⁵ O Morro da Conceição foi escolhido para se implementar o projeto piloto dada a sua importância histórica. Este Morro é um dos quatro remanescentes que delimitavam o núcleo originário da cidade do Rio de Janeiro e o único que permaneceu preservado, mantendo seu caráter residencial desde o século XVIII.

população local e, sobretudo, técnicos e especialistas em patrimônio e reabilitação, o que contribuiu para o conhecimento aprofundado do lugar, compreendendo o espaço, o seu significado, o ambiente e a paisagem.

FIGURA 23: Imagem aérea com destaque (em amarelo) para a região do Morro da Conceição.

Fonte: www.earth.google.com



O que chama a atenção nesse trabalho, além do rigoroso estudo para o reconhecimento da região - que envolveu a história da urbanização e da ocupação, as leis incidentes, os tombamentos existentes, o zoneamento, o uso do solo, o sistema de drenagem, de iluminação, de coleta de lixo, estudos socioeconômicos e assim por diante -, foi o levantamento detalhado da situação do patrimônio, tanto em termos de edificação, quanto da condição patrimonial do meio ambiente urbano.

Em relação ao levantamento das unidades arquitetônicas foram consideradas análises sobre salubridade, conforto, segurança e estado da conservação, bem como levada em consideração a necessidade de regularização dos parâmetros urbanísticos, de forma a se adequar e estimar o custo da reabilitação urbanística. Em seguida, foram classificadas as ambiências urbanas para a orientação do plano de proteção dos projetos públicos.

FIGURA 24: Classificação patrimonial das fachadas.

A cor verde corresponde àquelas que se encontram em excepcional qualidade e as laranjas são as mais descaracterizadas. As amarelas estão coerentes com a região.

FIGURA 25: Classificação patrimonial do ambiente urbano.

Do mesmo modo que no desenho anterior, as áreas coloridas em verde estão condizentes com o bem tombado enquanto que as alaranjadas são as mais destoantes. As amarelas também estão condizentes, possuem o "espírito" do morro.

Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 43)*.

Classificação patrimonial das fachadas

■ Excepcional - qualidade superior
 ■ Coerente - espírito do Morro
 ■ Ambiental
 ■ Destoante



Classificação patrimonial do ambiente urbano

■ Excepcional - entorno de bem tombado
 ■ Coerente - espírito do Morro
 ■ Ambiental
 ■ Destoante



Antes do início das obras, porém, ainda foram realizados outros levantamentos para se identificar a situação fundiária do *Morro da Conceição*, a situação imobiliária e as condições de acessibilidade. Mas, além destes, chamam atenção os estudos e os trabalhos de prospecção arqueológica, estudos e classificação das áreas verdes e as relações visuais do morro em relação à cidade. A partir dessa análise detalhada foram identificados, entre outros aspectos, os lugares de maior significado histórico e cultural, as áreas verdes, áreas de lazer, percursos, terrenos vazios e edificações em ruínas, permitindo uma classificação do ambiente urbano e as primeiras indicações projetuais, bem como setores hierarquizados para as intervenções em função das características locais e da necessidade de se trabalhar por etapas e por trechos do Morro (Rio de Janeiro, 2000: 69-70).



FIGURA 26: A partir dos levantamentos descritos acima, foram definidos os **setores de intervenção e as prioridades**, bem como as intenções para cada um deles.

Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 70)*.

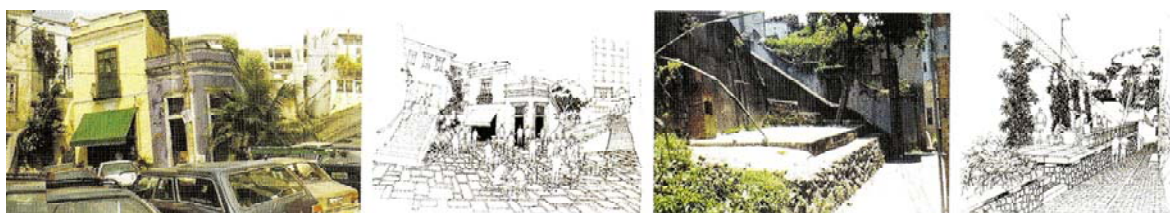


FIGURA 27: Seqüência de fotos e perspectivas, produzidas pela equipe de trabalho do Morro da Conceição, demonstrando a situação atual e a **ambiência** que se pretende obter a partir da execução dos projetos.

Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 76)*.

Em relação ao presente estudo, o caso do *Morro da Conceição* apresenta especial interesse sobre as intervenções realizadas em espaços públicos e a reabilitação propriamente dita:

O projeto tem por objetivo a recuperação das áreas públicas, de forma a manter essas características e usos dos espaços, agregando maior conforto e qualidade ao cotidiano dos moradores [...]. Os padrões existentes no Morro da Conceição (revestimentos de pisos, ruas, passeios, muros, escadas, drenagem superficial e vegetação) caracterizam sua ambiência urbana e são a referência para os projetos

dos espaços públicos, determinando os elementos da paisagem que devem ser mantidos e valorizados. A partir da identificação desses padrões, da análise comparativa dos traçados geométricos das vias, através de mapas antigos [...], potencialidades e dos usos atuais, foram elaborados estudos para os espaços públicos (Rio de Janeiro, 2000: 75).

Outro aspecto interessante desse projeto consiste numa certa similaridade com a metodologia empregada no Plano de Recuperação da cidade de Bolonha (Itália), em 1969. Estamos nos referindo à recomposição de lacunas no tecido urbano em trechos das principais ruas do Morro, evitando-se que os terrenos sejam ocupados por estacionamentos ou outras obras irregulares e, acima de tudo, possibilitando a construção de novas edificações residenciais, compatíveis com a leitura histórica e patrimonial do lugar. Em outras palavras, possibilitando a Reabilitação propriamente dita, já que a proposta engloba a construção¹⁶, mas também a recuperação de outras unidades habitacionais.

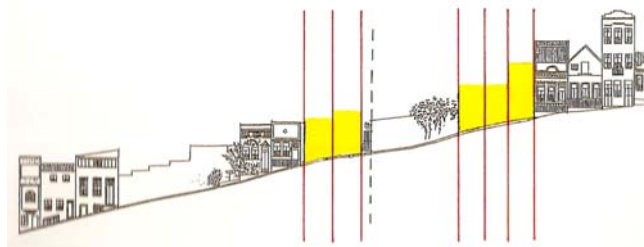


FIGURA 28: **Estudo de fachadas e elevação dos terrenos**, identificando-se lotes vazios e definindo diretrizes para a ocupação dos mesmos.

Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 80)*.

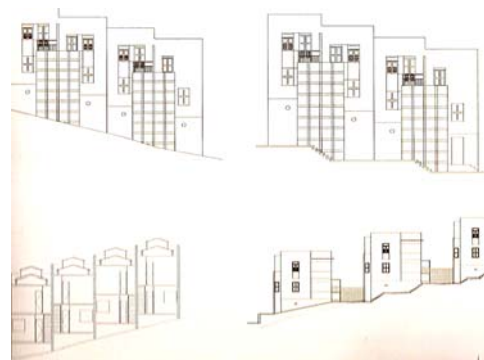


FIGURA 29: **Estudo para a implantação de residências**. Proporção das fachadas compatíveis com a paisagem urbana existente, tal como comprova a FIGURA 28.

Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 81)*.

Em Bolonha, a partir da compreensão do traçado e das características da cidade antiga, respeitando-se as qualidades e a história urbana e social e priorizando-se a manutenção da população após as melhorias, foram restaurados edifícios para o uso habitacional e novas unidades foram construídas.

¹⁶ Previu-se que as novas construções seriam viabilizadas por meio de programas de carta de crédito oferecidos pela Caixa Econômica Federal. Previu-se ainda que o número de unidades produzidas não deverão ultrapassar 10% do número de unidades existentes no Morro.

Importante ainda mencionar que o trabalho no *Morro da Conceição* envolve o estímulo ao turismo, à educação patrimonial, à educação ambiental, à informação, à divulgação e à capacitação profissional. Essas atividades contam com colaboração de parcerias diversas e com o auxílio de organizações não governamentais.

Em suma, este projeto conta com um equilíbrio entre as estratégias de preservação e as de transformação, mas sempre primando pela permanência da população e pela conscientização do valor histórico.



FIGURA 30: Plano de Proteção do Morro da Conceição.
 Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 82)*.



FIGURA 31: Operações de Reabilitação Habitacional. Amarelo corresponde aos lotes vazios; vermelhos a edificações insalubres; tons de verde referem-se a edificações em situação de risco estrutural ou estão fechadas, sem uso.
 Fonte: *Rio de Janeiro (2000: 83)*.

Evidentemente, não se compara o Centro Histórico da cidade de São Paulo ao *Morro da Conceição* no Rio de Janeiro. São escalas e realidades históricas, urbanas e sociais distintas. Também não se deve afirmar que a metodologia carioca é uma solução a ser “aleatoriamente” reproduzida. Entretanto, fica evidente que a presença de um Plano de Preservação para o *Morro da Conceição*, integrando iniciativas de Planejamento e de Patrimônio, vem evitando a desarticulação das propostas nos diferentes espaços públicos e conduzindo, por prioridades, a recuperação de moradias, áreas de lazer, áreas verdes e outras transformações sem, contudo, prejudicar o patrimônio e os espaços mais simbólicos, permitindo o uso e trabalhando em conjunto com sua população.

Em São Paulo, o “Plano Regional Estratégico da Sé”, demarcou Áreas de Intervenção Urbana (AIU) e Perímetros Estratégicos de Intervenção Urbana (PEIU), que integram o Programa de Reabilitação da Área Central (PROCENTRO) e os recursos do BID. Contudo, tais propostas ainda não foram articuladas em um Plano de ação mais abrangente, ou incluídos e analisados à luz de um Plano de Preservação mais amplo para o Centro. É nesse sentido que as propostas para o Centro de São Paulo precisam avançar.

Devido a uma certa aproximação entre “Preservação” e “Planejamento”, vale a pena retomar, em poucos parágrafos, a experiência de Barcelona; não exatamente a experiência que foi derivada dos jogos olímpicos, de 1992, e que resultou em intervenções em quatro diferentes áreas da cidade - e que, por certo, foram interessantes e valem a pena ser investigadas - mas, nos referimos às intervenções na *Ciutat Vella*, ou seja, no Centro Histórico da cidade, num processo que se iniciou nos primeiros anos da década de 1980, ganhando visibilidade a partir de 1992, devido aos jogos olímpicos.

No centro antigo de Barcelona - além de muitos edifícios restaurados (e adaptados para diversos usos) - destacam-se a Reabilitação Integrada e as intervenções de recuperação do espaço público, que se apoiou na elaboração dos PERI - *Planos Especiais de Reforma Interior*. As melhorias urbanas contaram ainda com forte participação da população e também com diversas parcerias público-privado.

O “instrumento” que antecedeu os *Planos Especiais de Reforma Interior* foi o *Plano Geral de Ordenação Urbana* de 1976, que previa a participação da sociedade civil, dos moradores e de sua identificação com os projetos. Assim, enquanto o *Plano Geral de Ordenação Urbana* se comprometia com a organização de um sistema urbano coerente e equilibrado, os *Planos Especiais de Reforma Interior* se encarregavam de um planejamento específico para cada localidade do Centro Histórico de Barcelona, já que diversas regiões, com características diferentes compunham esse espaço da cidade (MASSANÉS, 2007: 113). A princípio foram elaborados três PERI: um para a região do Raval, um no setor oriental e outro para a Barceloneta. Estes três planos, contudo, formatavam uma série de propostas para o chamado Bairro Gótico, região mais antiga que conforma o centro histórico de Barcelona (MASSANÉS, 2007: 120).

Em linhas gerais, os PERI partiam de alguns princípios e objetivos fundamentais, como: minimizar soluções viárias inúteis, adotando na mobilidade um caráter mais circunscrito; promover ações de “desocupação” para a obtenção de um novo espaço público, demolindo-se quadras inteiras de modo a se obter um espaço mais “qualificado” e “permeável”, levando-se em conta levantamentos rigorosos, como escala, dimensões do lugar a se intervir, adequação dos bairros a estas propostas, buscando a integração do entorno, respondendo aos padrões urbanísticos e as necessidades da comunidade, com delimitações precisas dos usos, adequando os edifícios mais simbólicos e recuperando o entorno e, por fim, promovendo a reabilitação residencial, recuperando moradias em co-responsabilidade com os moradores e proprietários (MASSANÉS, 2007: 114-115).

O Centro antigo de Barcelona, assim como o de muitas outras cidades, vinha sofrendo com o processo de industrialização, com a saída de moradores, com o esfriamento comercial e a fuga de investimentos, fatores que contribuíram para a degradação física e social, para o aumento da prostituição e do consumo de drogas. A perda do valor do solo, tanto para o setor residencial como para o comercial, bem como a degradação da função residencial era o tema central da problemática dos bairros do Centro (MASSANÉS, 2007: 118). Investimentos por parte da iniciativa privada quase não existiam, devido aos custos elevados e à falta de incentivos que se somavam à inexistência de uma gestão e promoção imobiliária, bem como à ausência de mecanismos de apoio público de financiamento para melhorar as condições de habitação. A partir desse reconhecimento ficou claro que a Reabilitação Urbana de Barcelona deveria ir além da dialética de conservar e transformar. Era necessário, portanto, estabelecer uma política de habitação, já que a revitalização dependia, em grande parte, da reabilitação residencial e do desenvolvimento imobiliário.

Assim, em julho de 1983, foi aprovado o Decreto 2.329, apresentando um conceito para a reabilitação integrada: melhoria e recuperação de conjuntos urbanos, e de suas atividades econômicas e sociais próprias, agindo sobre as condições de vida dos residentes a partir de atuações em edifícios, espaços livres, infra-estrutura, serviços e demais equipamentos necessários. Nas áreas de reabilitação integrada foram coordenadas as atuações públicas com as da iniciativa privada, sobretudo para a recuperação de conjuntos urbanos de interesse histórico, arquitetônico, artístico, ambiental ou social (MASSANÉS, 2007: 119).

A principal equação do processo consistia em conciliar, ou melhor, integrar o plano, o projeto e a gestão a fim de se evitar a gentrificação. Desse modo, foram desenhadas 237 operações em 21 setores diferentes, respeitando-se ações rigidamente delimitadas e outras que deveriam ser definidas em função de cada caso, a partir de análises bem aprofundadas, procurando manter as sinergias entre as ações, sem desequilibrar as intervenções no território, ou seja, assegurando a coerência entre as propostas, a realidade do lugar e as ações em desenvolvimento. O objetivo era, por um lado, alcançar a recuperação da função residencial, e por outro, iniciar um processo de recuperação da coesão social, da integração cultural e econômica (MASSANÉS, 2007: 122). Assim, em 7 de maio de 1987 foi constituída uma *Comissão Gestora* para

coordenar os diversos agentes (públicos e privados) e, sobretudo, garantindo a participação das comunidades no processo.



FIGURA 32: Espaço urbano da Praça de Santa Maria (Barcelona) requalificado e com suas edificações reabilitadas.

Fonte: MASSANÉS (2007: 153).

Como o procedimento de reabilitação requeria a modificação de alguns espaços urbanos, ampliando-se e qualificando espaços coletivos públicos, as ações foram realizadas aos poucos, evitando-se que um grande número de casas fossem demolidas ou modificadas de uma única vez, já que isso implicava em desapropriação, realocação de pessoas, disponibilidade de solo, diagnósticos criteriosos (sobre a realidade social, sobre o patrimônio, sobre a economia local) e assim por diante. Ou seja, o processo requeria uma interação entre instrumentos urbanísticos e gestão especializada, assegurando a continuidade entre o plano e a execução do projeto urbano, propiciando a melhoria social (MASSANÉS, 2007: 158).



FIGURA 33: A eliminação de edificações insalubres no interior da quadra permitiu reconsiderar a **relação da quadra com os espaços internos**, melhorando a condição do espaço público.

Fonte: MASSANÉS (2007: 157).

FIGURA 34: **Detalhe do PERI Raval.** A transformação e a melhoria urbana implicaram na demolição de algumas edificações, modificando a relação visual com algumas ruas mais antigas.

Fonte: MASSANÉS (2007: 180).



Importantíssimo mencionar que as referências teóricas e práticas em Barcelona vinham da Itália, através de Gustavo Giovannoni e do Plano de Bolonha de Cervellati, respectivamente (MASSANÉS, 2007: 163). Giovannoni porque, já em 1935, apontou diretrizes de intervenção para os Centros Históricos, mencionando que a requalificação de edifícios exigia a remoção de adições ou de superposições que haviam condicionado, não apenas as “descaracterizações” históricas, mas situações impróprias de habitação e de desenvolvimento inadequado em relação às estruturas históricas da cidade.

[...] é necessário [...] que os centros históricos sejam reorganizados em seu mais amplo contexto urbano e territorial e em suas relações e conexões com futuros desenvolvimentos; [...], com o fim de coordenar as ações urbanísticas, de maneira a obter a salvaguarda e a recuperação do centro histórico a partir do exterior da cidade, através de um planejamento físico e territorial adequado [...]; qualquer intervenção [...] terá que ser precedida de uma atenta leitura histórico-crítica [...] para determinar o *saneamento de conservação*. A esse propósito, é necessário precisar que por *saneamento de conservação* deve-se entender, sobretudo, a manutenção das estruturas viárias e edilícias em geral [...]; e, [...] dos caracteres que comportam a conservação integral dos perfis monumentais e ambientais mais significativos e a adaptação dos demais elementos ou complexos edilícios individuais às exigências da vida moderna, [...] e apenas na medida em que sejam compatíveis com a conservação do caráter geral das estruturas do centro histórico (CURY, 2004: 166-168).

Quanto à incorporação das idéias que vinham do Plano de Bolonha, proposta de Pier Luigi Cervellati do final da década de 1960, prevalecia o método rigoroso, de análise e recuperação morfológica e tipológica, prevendo a recuperação de quadras e de interiores de quadra para uma melhor condição habitacional, removendo-se estruturas obsoletas e sem valor, a partir da gestão e do controle da exploração imobiliária.

Nesse sentido, os PERIs, em Barcelona, eram o resultado de um novo urbanismo contemporâneo, baseado numa leitura sistemática do tecido histórico, através dos processos de formação, agregação e transformação. É, em geral, um exemplo paradigmático do processo do Planejamento Estratégico e do Urbanismo Reparador, identificado por MEYER (Regina, 1993), tal como apontado no capítulo 2.

Cabia ao planejamento, através dos PERIs, compatibilizar as tipologias existentes com as novas funções, com especial atenção para a hierarquização do espaço público e, levando em consideração, os objetivos do Plano Geral de Ordenação Urbana. Por isso, as grandes intervenções (modificações de quadras inteiras, ou abertura de praças, por exemplo), denominadas de *zonas de remodelação pública*, ficavam mais próximas das vias, permitindo que as moradias reabilitadas também se inserissem nos espaços recuperados, vinculados, por exemplo, à rede viária¹⁷ (MASSANÉS, 2007: 164-167).



FIGURA 35: Foto área do bairro do Raval, de 1984, anterior às intervenções do Plano Geral e do PERI.

Fonte: MASSANÉS (2007: 173).



FIGURA 36: O Plano Geral Metropolitano, em 1976. Realizado sobre Planta da cidade que corresponde a mesma estrutura urbana vislumbrada na FIGURA 36.

Fonte: MASSANÉS (2007: 173).

¹⁷ Outro trabalho importante nesse sentido foi a delimitação de um *Plano de Vias para Barcelona*, realizado por Joan Busquets como diretor de Planejamento Urbano, que permitia uma nova mobilidade para o Centro Histórico.

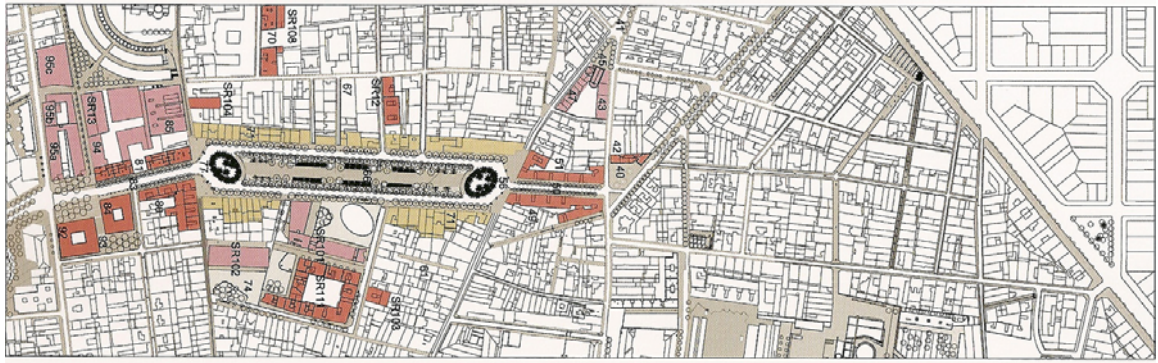


FIGURA 37: **Operações do PERI Raval, entre 1986 e 2006.** Algumas modificações maiores na estrutura urbana foram ocasionadas, justificadas pela melhoria do ambiente urbano e pela necessidade de reabilitação de edifícios. Para tanto, um extenso e rigoroso levantamento histórico foi realizado.

Fonte: MASSANÉS (2007: 174).



FIGURA 38: **Foto aérea do Raval, em 2006, após as intervenções.**

Fonte: MASSANÉS (2007: 174).

Vale a pena mencionar que as parcerias público-privado, em Barcelona, promoveram, até hoje, mais de 600 restauros em edifícios do Centro Histórico¹⁸. Parte desse sucesso se deu graças à adesão da campanha publicitária “Barcelona posa’t guapa” (Barcelona ponha-se bonita), no qual a idéia principal era destacar a responsabilidade de cada cidadão para a melhoria do ambiente urbano. Os meios de comunicação divulgavam o andamento dos trabalhos e novos parceiros iam aderindo ao programa, que contava também com a participação e a imagem de personagens populares (artistas, atletas, atores e jornalistas), estrelando anúncios e campanhas. Além disso, permitiu-se que, ao longo do processo, empresários e empresas explorassem a propaganda e divulgassem suas marcas, evidentemente, desde que colaborassem com o processo de restauro.

¹⁸ www.aulasp.prefeitura.sp.gov.br/revitalizacao_artigos_barcelona.htm, acessado em fevereiro de 2006.

Segundo VIANA¹⁹, *“graças à percepção de que a paisagem urbana é um bem público, a sociedade civil uniu-se quando convocada para um projeto de colaboração público-privado”*²⁰.

Atualmente, após o significativo sucesso das intervenções nessa cidade catalã, o desafio é conter o avanço da especulação imobiliária. Segundo CLAVER (2006: 157), algumas áreas estão se transformando em zona residencial nobre, fator que se evidenciou, anda que modestamente, com as olimpíadas de 1992. Especificamente na *Ciutat Vella*, atraídos também pela valorização do turismo, alguns proprietários estão vendendo seus imóveis para grandes empresas que visam o lucro, procurando atrair classes sociais mais elevadas para habitar a região.

Enfim, tal como apresentado, vários fatores contribuíram para o “sucesso” de Barcelona, principalmente o fato de esta cidade ter sediado os jogos olímpicos de 1992, contribuindo para a canalização de recursos e para o envolvimento da iniciativa privada. Além disso, não conhecemos a realidade dos desafios e dos entraves burocráticos internos do processo. Mesmo assim, em suma, a realidade de Barcelona nos ensina que a partir de um projeto consistente, evitando-se os imediatismos (nota-se que o processo de “recuperação” do centro antigo de Barcelona vem sendo implementado há pelo menos 30 anos), e procurando conciliar as medidas de preservação e planejamento territorial com uma gestão mais específica, as intervenções tornam-se efetivas e compensadoras.

Embora ainda com poucos avanços e sem exemplos consolidados de intervenções urbanas que possam ser apresentados, a cidade de Medellín, na Colômbia, vem, a cada dia, procurando conciliar medidas de preservação com as políticas de planejamento urbano através da elaboração de um Plano de Preservação, denominado “Plano Especial de Preservação do Patrimônio” (PEPP). No caso colombiano, o patrimônio vem sendo tratado como um componente do ordenamento territorial municipal, já que a sua preservação constitui, para esse país, um dos objetivos da função pública do urbanismo.

Assim, o PEPP é um instrumento complementar do Planejamento e do Plano Geral de Ordenamento Territorial - POT -, orientado para definir um conjunto de ações político-administrativas com o objetivo de oferecer instrumentos eficientes para proteger as áreas e os imóveis considerados patrimônio histórico e cultural.

Desse modo, as principais medidas se resumem a: novas definições e identificações do Patrimônio Cultural com ampliação das listas de bens a serem protegidos; determinação e identificação de valores dos bens patrimoniais, classificando-os em Bens de Interesse Cultural Nacional (BIC-N) ou Bens de Interesse Cultural Municipal (BIC-M), delimitando-se suas áreas de influência; definição de uma estrutura institucional compatível com os instrumentos de gestão e

¹⁹ Ferran Ferrer Viana é arquiteto e coordenou alguns projetos na cidade de Barcelona, auxiliando na campanha para viabilizar as parcerias público-privadas. Em janeiro de 2006 visitou o Brasil e em São Paulo realizou algumas palestras e apresentou algumas de suas experiências em Barcelona. Sua Palestra está disponível em: www.aulasp.prefeitura.sp.gov.br/revitalizacao_artigos_barcelona.htm, acessado em fevereiro de 2006.

²⁰ Idem.

operação do patrimônio; definição de prioridades e diretrizes de intervenção; prevendo a permanência, a divulgação e a valorização do patrimônio.

Nesse sentido, desde 2007, o PEPP vem passando por ajustes para se adequar ao Plano de Ordenamento Territorial, procurando levar em conta a preservação do espaço urbano e não apenas de edifícios isolados. Em última instância, procura reconhecer que o Centro Histórico é lugar de memória e de significados coletivos, agregador das principais referências locais, regionais e metropolitanas. Desse modo, o PEPP tem como função primordial promover a integração entre as diversas secretarias de governo municipal (habitação, transporte, áreas verdes, etc.), estabelecendo ações e diretrizes a cada uma delas, através da coordenação das ações destinadas a um Comitê Técnico de Proteção do Patrimônio Cultural Imóvel, composto por representantes de cada secretaria e por convidados especiais (técnicos e especialistas).

Outro exemplo que vale a pena mencionar em alguns parágrafos é a experiência da Cidade do México. Nesse caso não existe um claro *Plano de Preservação* integrado ao Planejamento Urbano, tampouco apresenta avanços muito qualificados em relação à preservação do Patrimônio Cultural do centro da cidade. Entretanto, a Cidade do México se depara com problemas e desafios muito semelhantes aos de São Paulo e, conforme artigo de Rivière d'Arc (2005: 266-289), existem muitas afinidades entre seus programas de intervenção, principalmente entre o "Plan estratégico para la regeneración y el desarrollo integral de la Ciudad de México ", elaborado entre agosto de 1998 e agosto de 1999, e o "Reconstruir o Centro", elaborado e incorporado ao PROCENTRO em 2001.

A cidade do México começou a repensar seu Centro²¹ em 1980, após praticamente três décadas de esvaziamento e declínio. Grande parte da história do centro dessa cidade se relaciona ao período colonial, concentrando, até o final do século XIX, as atividades de moradia, comércio e de serviços. No século XX, a dinâmica de expansão urbana prejudicou o desenvolvimento do Centro, ocasionando problemas de esvaziamento e degradação. O primeiro grande impacto ocorreu em 1956 com a transferência da *Universidad Nacional do México* para a região sul da cidade, levando consigo toda a vida estudantil²². Posteriormente algumas empresas também saíram da região, fazendo com que os principais problemas recaíssem sobre o desemprego, conflitos sociais, exclusão social, tráfico de drogas e congestionamentos.

Em 1985, a cidade do México sofreu um terremoto que destruiu grande número de edifícios históricos no Centro da cidade. A partir disso, ações de proprietários e do governo local somadas aos investimentos privados começaram a batalhar pela sua requalificação. Entretanto, a medida mais significativa desse processo só aconteceu em 2001, quando o Governo Federal do

²¹ O Centro Histórico da Cidade do México é um dos maiores conjuntos histórico-artísticos das Américas e foi declarado patrimônio cultural da Humanidade pela Unesco em 1983. Suas ruas e praças concentram ruínas de pirâmides, igrejas barrocas, edifícios neoclássicos e arte mural mexicana. É uma das grandes atrações turísticas do país e abriga a milenar história do México.

²² PANDAL, Adrián. Revitalização de Centros Históricos. Palestra proferida em São Paulo em dezembro de 2005. Disponível em <http://www.aulasaopaulo.sp.gov.br/palestra2.htm>, acessado em outubro de 2007.

México criou o *Conselho do Centro Histórico da Cidade do México*²³, com o objetivo de implementar, a partir da *Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal* (Seduvi/DF), o “Programa de Resgate do Centro Histórico da Cidade do México”. Em seguida foi desenvolvido um Plano Diretor para a área, criando-se um Comitê Executivo, responsável pelo intercâmbio e pela definição das ações. Hoje esse programa integra todas as ações públicas de recuperação de 34 quarteirões na área central. Além do Comitê Executivo, formado por três representantes do governo federal, pelo secretário de turismo e pelo secretário de cultura, em nível local a representação mais significativa ficou a cargo do Secretário de Desenvolvimento Urbano e Habitacional.

No início do processo de “recuperação” de imóveis, segundo PANDAL²⁴, uma empresa privada comprou cerca de 75 edifícios para restaurá-los. Esta empresa, que concentra aproximadamente 600 acionistas, comprou os imóveis a preços muito acessíveis, pois a maioria se encontrava abandonado, e após as intervenções de reforma e restauro, os mesmos já valiam o dobro. Tais bens foram destinados a diversos usos (habitacional, cafés, bares, restaurantes, lojas comerciais, entre outros) e algumas áreas foram adaptadas para atrair novamente os estudantes. A intervenção nesses edifícios foi justificada como a possibilidade de reinserção dos elementos construídos na vida dos habitantes, mas como a recuperação dos imóveis foi acompanhada de sua valorização no mercado imobiliário, o governo local criou um corredor de entretenimento na região da praça principal, a Praça Garibaldi e determinou a construção de 1.500 novas casas para serem alugadas por preços 20% abaixo do mercado.

Segundo a pesquisadora francesa MELÈ (2005: 213), em geral, os proprietários ficam aguardando melhorias públicas, mas, no caso do México, parecia que o governo esperava pelos investimentos vindos de atores privados. A ação pública esperava a canalização de investimentos privados para o Centro, enquanto os investidores se interessavam por outras regiões da cidade. Desse modo, a pesquisadora notou que o interesse da classe média pelo Centro e bairros centrais só é conquistado quando surgem novas atividades comerciais e de serviços, relacionadas ao lazer e ao turismo. Exceto em 1985, quando a intervenção promoveu a recuperação de mais de 45 mil imóveis residenciais, em parte destruídos pelo terremoto, MELÈ (2006: 206) afirma que o poder público tem obtido impacto relativamente pequeno sobre a dinâmica dos mercados habitacionais nos Centros das cidades mexicanas porque, em geral, não há prioridade para a reabilitação de edifícios, pois o que atrai os investidores é a transformação de antigos edifícios residências em novos edifícios comerciais.

Abaixo reproduzimos o quadro comparativo apresentado pela pesquisadora Hélène Rivière d’Arc sobre as propostas de intervenção para a Cidade do México e São Paulo:

²³ Revista URBS, ano X, nº. 40 – março / abril de 2006; p. 19.

²⁴ PANDAL, Adrián. Revitalização de Centros Históricos. Palestra proferida em São Paulo em dezembro de 2005. Disponível em <http://www.aulasaopaulo.sp.gov.br/palestra2.htm>, acessado em outubro de 2007.

Cidade do México	São Paulo
Reordenamento das ruas e do transporte;	Reestruturação da circulação de veículos;
Praças e Jardins – Patrimônio Monumental;	Preservação, restauração e recuperação de espaços de interesse histórico;
Ampliação e maior difusão da oferta cultural da cidade;	Educação sobre patrimônio;
Desenvolvimento, melhor distribuição e abertura das atividades culturais noturnas;	Cultura, lazer e recuperação: fim de tarde e fim de semana no centro;
Segurança pública com participação cidadã;	Otimização das infra-estruturas do turismo, cultura e lazer;
Desenvolvimento das atividades ligadas ao turismo;	Estímulos para a criação de albergues para a juventude;
Desenvolvimento dos hotéis especializados no turismo de jovens;	Construção de novos edifícios e reciclagem de edifícios vazios;
Intervenção nos imóveis em situação de risco no parque residencial dos setores populares, construção de novas habitações nos terrenos vazios;	Programa habitacional acessível às famílias com menos de seis salários mínimos;
Oferta de residências de aluguel de nível médio;	Linhas de financiamento para a população de renda baixa e média;
Promoção de espaços de participação cidadã;	Meios para garantir a participação da população;
Reordenamento e “regularização” do comércio nas vias públicas;	Reabilitação imediata de zonas reservadas ao comércio ambulante;
Desenvolvimento de microempresas.	Melhoria de zonas comerciais e de serviços.

Tabela 08: Comparação entre as intervenções realizadas na Cidade do México e São Paulo (Programa Reconstruir o Centro).

Fonte: RIVIÈRE D'ARC in BIDOZ-ZACHARIASEN (2006: 276).

Em linhas gerais, o que se nota, tanto no contexto brasileiro como no contexto internacional, é que os Centros mais antigos, independente de serem ou não Patrimônio, cumprem diversas funções, contemplando territorialidades diversificadas e, muitas vezes, sobrepostas. Assim, os Centros Históricos exercem diversos papéis na dinâmica urbana, e são os suportes para os usos diversos do cotidiano, indo muito além de sua função de Patrimônio.

No Centro de São Paulo, por exemplo, podemos destacar diversos aspectos e atores que movimentam o centro e que, a partir do seu conjunto refletem à complexidade do que é intervir nessa área da cidade. São eles: os proprietários, os usuários, os estudantes, os comerciantes, os empresários, os banqueiros, os profissionais liberais, os camelôs, entre outros que usufruem da acessibilidade, dos transportes, das instituições governamentais, das instituições financeiras, dos serviços, do comércio diversificado, das moradias, dos setores culturais (cinemas, museus, teatros), dos restaurantes, estacionamentos, igrejas, espaços públicos, demais áreas de lazer e assim por diante.

Cada um desses aspectos e qualidades do Centro, no entanto, foram construídos ao longo do tempo (e não necessariamente ao mesmo tempo). Hoje, porém, coexistem no Centro da capital paulista, conformando paisagens e ambientes urbanos mais ou menos significativos, uma vez que

suas qualidades lhe são dadas a partir da sociedade. Nesse sentido, as intervenções no Centro, sobretudo com vistas à sua preservação, vêm sendo movidas, tal como procuramos apontar ao longo deste capítulo, pelas necessidades e desejos de cada um desses atores.

As interferências urbanas foram imprimindo transformações na região, gerando novas condições urbanas e sociais. Para citar um último exemplo destacamos as intervenções viárias que tiveram início na década de 1930, prolongando-se, com ênfase, até a década de 1980. Inicialmente, as obras viárias também contribuíram para induzir a saída de moradores de grupos sociais mais favorecidos do Centro, porque permitiam romper com o isolamento da área, valorizando novos terrenos em função das melhorias de circulação (LEFEVRE, 1999: 374). No entanto, quando todos os fluxos viários, linhas de ônibus e de metrô passaram a ser conduzidos para o Centro da cidade, fortalecendo a configuração radioconcêntrica, o Centro acabou se transformando, além da região mais bem dotada de acessibilidade e de transporte coletivo, num entreposto, onde passou a circular milhares de pessoas, de diferentes condições sociais, todos os dias. Tal situação levou também à implantação de novos usos e atividades que atendessem a todas as camadas. Contraditoriamente, a condição de entreposto e o aumento do número de veículos em circulação, tornaram a acessibilidade ao Centro mais difícil, transformando o perfil comercial da região (LEFEVRE, 1986: 68-72). As áreas centrais tornaram-se um paraíso para o comércio ambulante.

Outro fator que procuramos destacar ao longo do trabalho e que, atualmente, prejudica propostas mais sólidas nas áreas centrais se refere à prevalência do investimento nos setores privados em detrimento do coletivo (ou do público), baseado na globalização e no consumo e, portanto, adequado a políticas de interesse capitalista e imediatista.

O uso e o consumo são colocados em conflito, ameaçando a vida urbana coletiva, porque a prioridade do valor do uso, da qualidade do ambiente, do encontro, fica ameaçada pelo consumo. O solo urbano tratado prioritariamente como mercadoria favorece a atuação do capital imobiliário e, conseqüentemente, a alteração constante das formas de uso da cidade.

Esta substituição de uso pelo consumo do espaço alimenta a ideologia do novo e privilegia as incessantes substituições. Atenua-se, assim, ou se anula a possibilidade de pertencer a um espaço e situar-se no tempo: a mobilidade inevitável e a amnésia conduzem à alienação (MENESES; in RODRIGUES, 2001: 219).

Conforme analisou Harvey em seu estudo sobre a produção do espaço na pós-modernidade, a acentuação da mobilidade, ou a “desterritorialização” do capital financeiro em busca de novos locais vantajosos, vem motivando cidades do mundo todo a impingir esforços cada vez maiores para forjar uma imagem de destaque, criando uma atmosfera cenográfica - ao invés do lugar e da tradição - que passa a agir como um atrativo tanto para o capital como para pessoas do ‘tipo certo’ (HARVEY, 2006: 266).

Nesse processo, projetos no âmbito “cultural” se tornaram grandes jogadas de marketing, sem os quais os novos atributos e infra-estrutura disponibilizados passariam despercebidos para o grande capital internacional. Ou seja, constata-se a utilização demasiada do mote “valorização cultural” como estratégia de ação de políticas públicas no espaço urbano de São Paulo, sobretudo da região da Luz. No caso do Monumenta, embora seu objetivo esteja pautado na preservação do Patrimônio Cultural, o programa vem sendo guiado por critérios econômicos. Este aspecto se revelou, por exemplo, no momento do tombamento do conjunto urbano, que foi motivado pelo aumento do montante da verba a ser destinada para a região. Além disso, ainda prevalece, pelo menos em São Paulo, a preservação de monumentos isolados ou daqueles mais significativos. Nesses casos, tal como nota JOSE (2004: 197), o Monumenta chega a apresentar, inclusive, um retrocesso em relação à noção de preservação dos valores históricos e culturais, posto que praticamente desconsidera a preservação do tecido urbano e social. Os monumentos são valorizados em detrimento do território e dos usos do cotidiano. Além de possibilitar a descaracterização do tecido urbano e social, a sustentabilidade do programa Monumenta acaba sendo trabalhada em termos de rentabilidade (JOSE, 2004: 198), apoiada também nas chamadas âncoras culturais, com a criação da Sala São Paulo e do Museu da Língua Portuguesa, por exemplo. Embora tais restaurações tenham garantido um novo uso aos edifícios históricos, os mesmos foram bastante alterados internamente e acabam tratados, na maioria das vezes, como cenários de um entorno ainda degradado, cujos potenciais continuam pouco explorados.

Em última instância, os “lugares cenográficos” envolvem maiores investimentos financeiros e produzem *“um simbolismo mais potente nos espaços mais fortemente articulados ao processo de globalização, onde os nexos entre o local e o global se configuram de modo mais rápido e mais intenso”* (ARANTES, 2000: 12).

O que se entende é que, paralelamente à globalização, que provoca a “desterritorialização” das práticas sociais, a estrutura da vida social, as identidades e o sentimento de participar de uma nação dependem do espaço social, ou seja, das práticas sociais que caracterizam o território, as localidades. A cidade não é inteira globalizada, nem todos os serviços são ou dependem da globalização o tempo todo. O global também precisa se apoiar no local e, por isso, as paisagens culturais e outros elementos materiais e simbólicos (o Patrimônio Ambiental Urbano), participam ativamente dos processos sociais do cotidiano. *“As paisagens são criadas pela ação humana e, ao se tornarem referência de tempo – espaço para ações e experiências compartilhadas elas, por sua vez, realimentam o processo histórico”* (ARANTES, 2000: 84).

Por isso, a Memória e a importância da preservação das memórias, estarão sempre relacionadas ao presente e, nesse sentido, o Patrimônio, “confrontado” com a sociedade atual, apresentará revigoradas possibilidades de fruição e de diálogo com o espaço urbano.

CONCLUSÃO

Analisar o **Centro Histórico** da cidade de São Paulo como **Patrimônio Cultural**, entendendo a necessidade de pensar o **conjunto urbano** nas propostas de preservação, foi uma das principais preocupações dessa dissertação. Todas as propostas de intervenção urbana consideradas foram avaliadas, fundamentalmente, à luz do tema da **preservação** do patrimônio. Ao examinar as ações de intervenção urbana, procuramos não se limitar a ela, entendendo o que ocorreu em uma dada situação particular, em relação ao Patrimônio, como parte de um processo geral. O Centro Histórico de São Paulo é complexo e ações de melhoria em seus territórios requerem medidas amplas e complexas, muitas vezes setoriais ou até mesmo pontuais. Entretanto, isso não exclui a possibilidade de analisarmos as medidas de preservação, identificando os avanços, mas também as deficiências no modo de conduzir, entender e se relacionar com o **Patrimônio Ambiental Urbano**.

O tema da preservação do Patrimônio, em geral, está fundamentado em mais de dois séculos de experiências e reflexões, englobando diversas escalas; vai desde a intervenção na matéria de uma obra de arte até a preservação urbana que, pautada em procedimentos conceituais e teóricos da restauração, ainda é um campo novo de atuação, controverso e pouco debatido, sobretudo no contexto brasileiro.

Em nosso caso, explorando conceitos alinhados ao tema da preservação do **Patrimônio**, em escala urbana, os planos, programas e projetos de intervenção, implementados em todo ou em parte para o Centro Histórico de São Paulo, procuramos verificar o alcance dos procedimentos adotados, os possíveis avanços e resultados obtidos e as possíveis interfaces entre as práticas do planejamento urbano e da preservação do patrimônio, sempre considerando, prioritariamente, a importância do **conjunto urbano** e do **território** para a efetiva preservação urbana, uma vez que não se trata aqui da conservação apenas de exemplares isolados da arquitetura, mas sim da preservação das memórias urbanas, reconhecendo os espaços como “obra de arte”, como testemunhos dos valores de uma civilização, expressão da cultural material, não restrita a poucos. Importante ressaltar que, no que tange às práticas de planejamento urbano, nosso estudo se limitou aos planos, programas e instrumentos que estabelecem uma interface com o Patrimônio, através das intervenções urbanas.

Nesse sentido, para tratar da preservação de espaços urbanos, sem considerar apenas os bens culturais isolados (ou aqueles oficialmente reconhecidos como Patrimônio Cultural), foi preciso considerar a noção de Patrimônio com certa “permeabilidade” a fim de estabelecer um equilíbrio dinâmico entre as permanências (sociais e materiais) e as transformações da cidade, levando sempre à atribuição de novos significados ao Patrimônio, permitindo o uso (renovado) e a preservação da memória. Afinal, um dos consensos sobre a necessidade de preservação do Patrimônio é seu papel de “portador” das referências históricas, da identidade, da memória, seja ela urbana, social, individual, coletiva, e assim por diante. Os **conjuntos urbanos históricos** são constituídos como lugares de referência e de identidade, onde convivem permanências e

transformações; espaços com potencialidade para serem vividos como um bem cultural, apoiados nas práticas sociais e culturais ao longo do tempo.

Ao assumir os Centros Históricos das cidades como Patrimônio Cultural, devemos evitar o “desprezo” em relação à noção de Patrimônio, ou melhor, não devemos entender de forma “aleatória” o Centro Histórico como objeto do passado, apenas pertencente às camadas sociais mais favorecidas, ou ainda tratando-o como objeto a ser congelado; nem tudo o que se acumula ao longo do tempo, merece ser preservado. Embora o conceito de Patrimônio tenha se ampliado nas últimas décadas, isso não implica em considerar que tudo possa vir a ser designado Patrimônio. Por outro lado, ao assumir que as cidades possuem Centros Históricos, espaços urbanos que exercem papel fundamental na história cultural e social, deve-se então salvaguardá-lo como tal, priorizando as premissas do restauro e da preservação do Patrimônio.

No Centro Histórico de São Paulo, a noção desse espaço urbano se ampliou ao longo do tempo, sobretudo, em relação às áreas objeto de intervenção. Em parte, tal ampliação corresponde ao alargamento da representatividade do próprio Patrimônio, com base na diversidade cultural, tal como estudado no Capítulo 1. Por outro lado, essa ampliação também tem fundamentos políticos, porque se relaciona às propostas de intervenção urbana e possibilita, em alguns casos, um maior arrecadamento de recursos para a realização das ações, sobretudo quando, no âmbito da globalização, envolvem bens culturais tombados pelo IPHAN. Em São Paulo, também verificamos, como demonstrado no capítulo 2, que a noção de um tecido físico mais amplo para o seu Centro Histórico, sem se limitar aos chamados Centro Velho e Centro Novo, foi alcançada a partir das propostas analisadas, em paralelo à ampliação (tipológica) de bens reconhecidos como Patrimônio Histórico, bem como ao crescimento da cidade que estabeleceu novas dimensões, usos e necessidades ao Centro mais antigo.

A partir da segunda metade do século XX, ampliaram-se as propostas de intervenção urbana que, no caso de São Paulo, tiveram início com o “Plano de Revitalização da COGEP”, em 1976. Esse Plano, em relação ao tema do Patrimônio, contribuiu organizando uma “*listagem*”, selecionando edifícios na área central da cidade como bens a serem protegidos. Na década de 1980, a “vocação cultural” dos bens, sobretudo através do uso do turismo, entrou em evidência. O CONDEPHAAT, por exemplo, colaborou com o “Projeto Luz Cultural”. Embora esse programa não tenha sido levado adiante, dele derivaram alguns restauros, como o da Pinacoteca do Estado e de edifícios de Ramos de Azevedo, próximos a região do metro Tiradentes. Esse programa também serviu de base para a formulação de outros na região, culminando com o “Programa Monumenta”.

Entre as décadas de 1980 e 1990 medidas de melhorias urbanas também foram adotadas pela SEMPLA e pela EMURB, como a “Reurbanização do Vale do Anhangabaú” e o “Programa Eixo Sé - Arouche”. Em linhas gerais, esses programas buscaram a valorização da paisagem urbana, melhorando a visibilidade e articulando ações no espaço urbano, sem se limitar aos edifícios isolados. Alinhavam-se, de certo modo, às recém discussões sobre o conceito de **Patrimônio**

Ambiental Urbano, procurando, ainda que de forma não muito clara, pensar a proteção do patrimônio articuladamente aos contextos urbanos e ao desenvolvimento da cidade.

A partir da década de 1990 muitas transformações ocorreram na maneira de se intervir nos espaços urbanos e a maior mudança ficou a cargo das propostas de **Requalificação Urbana**, marcadas, sobretudo, pelas parcerias público-privado, pela globalização e pelos grandes empreendimentos vinculados à economia de mercado. Por outro lado, também entrava em cena uma maior participação da sociedade civil nos processos de intervenção, possibilitando novas ações e permitindo uma postura de fiscalização e intersecção da sociedade em relação aos órgãos públicos, como o caso da *Associação Viva o Centro*.

Como exemplo das propostas de Requalificação no Centro de São Paulo, destaca-se o **“Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO”**, elaborado em 1993 que, após sucessivas modificações e complementações, culminou com a parceria do BID - *Banco Interamericano de Desenvolvimento* -, em 2004. Nos últimos anos, esse programa sofreu novas alterações. A ele foram incorporadas outras medidas e objetivos tais como as do “Plano Reconstruir o Centro” e o programa passou a ser oficialmente designado **“Programa de Reabilitação Urbana da Área Central de São Paulo - PROCENTRO”**. Recentemente, ao PROCENTRO foi incluído o “Programa Nova Luz”.

Além do PROCENTRO, e mais especificamente para tratar do tema da proteção do Patrimônio, São Paulo também conta com recursos do “Programa Monumenta”, na região da Luz. O Centro paulistano também é contemplado com instrumentos e legislação diversa, como a *Operação Urbana Centro*, que adotou a “transferência de potencial construtivo”, a *Lei de Fachadas*, vigente desde 1997, leis de incentivos seletivos, entre outras. Há ainda para o Centro, o “Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Sé”, elaborado em 2004, que conta com uma série de propostas. Contudo, tal como procuramos apontar no Capítulo 2, essa grande quantidade de propostas (ou essa “aparente” quantidade de programas), concluídas ou em andamento, estão apoiadas, pelo menos no que tange aos aspectos da preservação urbana, nas mesmas premissas desde as décadas de 1970 e 1980.

Enquanto os órgãos de planejamento urbano avançaram com as propostas de intervenção, houve uma relativa estagnação dos órgãos preservacionistas em relação à proposição de políticas efetivas para a defesa do patrimônio. Apesar do avanço conceitual, esses órgãos continuaram restritos ao uso do tombamento como instrumento de preservação. As pressões dos proprietários e do mercado imobiliário contra o tombamento sempre foram grandes empecilhos para as práticas de proteção do patrimônio histórico. Afora os interesses voltados para a especulação imobiliária, a forma de funcionamento dos instrumentos, restritos ao tombamento, dão margem para que uma parcela da sociedade se posicione contra a preservação.

O tombamento, em geral, continua atrelado à imagem de coisa imutável, congelada, entrando em conflito com interesses de empresários do setor imobiliário. Em outros casos,

pequenos proprietários de imóveis do Centro também se sentem prejudicados, pois pouquíssimos recursos são direcionados para incentivá-los em relação ao processo de preservação. O próprio benefício de incentivos fiscais e tributários, oferecido mediante a reforma ou restauro de estabelecimentos, é contraditório, pois o restauro de fachadas, por exemplo, implica no aumento do IPTU. Nesse sentido, pensar o **conjunto urbano**, através de um Plano de Preservação mais abrangente pode evitar a depredação ou a desvalorização isolada de edificações. Por exemplo, durante a execução do projeto “Luz Cultural”, uma das obras mais controversas foi a demolição da antiga Usina da Luz para possibilitar o alargamento da Rua João Teodoro. Embora esse edifício não fosse tombado como os do entorno, compunha a área envoltória do edifício Tobias Aguiar. O CONDEPHAAT não chegou a ser consultado sobre a demolição e o Secretário de Cultura, na época Jorge da Cunha Lima, justificou sua demolição como necessária para valorizar o edifício tombado do Batalhão. Suas declarações geraram polêmica, pois desconsideraram a importância simbólica do edifício demolido (mesmo que não tombado) para os moradores e trabalhadores do bairro. Ao apreciar apenas o edifício do Batalhão, levou em consideração aspectos isolados da história oficial da cidade, contrapondo-se a uma noção mais ampla de preservação que se emoldurava, que procura avaliar o território e não apenas edifícios isolados. Trabalhar com a noção de conjuntos urbanos pode impedir fatos como esse.

Por esses e outros motivos o tombamento acaba se tornando um fardo, um instrumento bastante frágil e desprestigiado; desprestígio esse que se transfere para o Patrimônio. Em 2008, por ocasião do aniversário da cidade de São Paulo, o Jornal *Folha de São Paulo* publicou uma matéria sobre a preservação de imóveis tombados e concluiu que a proteção oficial não preserva a história de São Paulo. A reportagem pesquisou 98 edifícios tombados pelo governo federal e estadual, ou seja, pelo IPHAN e pelo CONDEPHAAT no centro da cidade e constatou que 38% deles haviam sofrido modificações e 8% encontravam-se abandonados, sendo que 46% já tiveram sua fachada alterada¹. Recentemente, o Jornal *O Estado de São Paulo* publicou matéria semelhante, constatando que 33% dos imóveis tombados do Centro estão abandonados, destruídos ou descaracterizados². Contraditoriamente, apesar do caráter negativo do tombamento, ou de sua fragilidade, ele se torna necessário, porque é o único instrumento que evita a completa destruição ou demais descaracterizações nos imóveis.

Pesquisadores e estudiosos brasileiros têm disponibilizado importantes publicações sobre o debate político administrativo da preservação cultural no Brasil, mas não, na mesma grandeza, à produção relativa a critérios conceituais, princípios teóricos que, *a priori*, deveriam reger as intervenções urbanas, mostrando-se um debate muito limitado. Atrelado a essa deficiência, enfatizamos que danos estão acontecendo ao Patrimônio Cultural, muitas vezes, decorrentes de um entendimento desvirtuado da real motivação da preservação que, pelo constante alargamento de seu conceito, trouxe problemas quantitativo e qualitativo, colocando uma série de questões que

¹ Folha de São Paulo, sexta-feira, 25 de Janeiro de 2008, Caderno Especial C3.

² “40% da memória de SP está destruída” in: O Estado de São Paulo, 4 de janeiro de 2009, caderno Metrópole.

precisam ser enfrentadas. As distorções são instáveis e pressões políticas e econômicas se tornam prioritárias. O próprio “Programa Monumenta” é, pelo menos em São Paulo, deficiente em relação ao entendimento e reconhecimento da dimensão espacial da cidade em sua condição de Patrimônio Cultural.

Partindo dessa mesma premissa, os planos, programas e projetos elaborados para São Paulo, em geral, não possuem uma clareza conceitual. No tratamento ao Patrimônio, o que se observa são ações de embelezamento, tratamento de cor de fachadas, criação de cenários visando retorno financeiro e o uso pelo turismo. Em poucos casos existe respeito pela história urbana, pela autenticidade das obras, pela manutenção do conjunto urbano (do território) com vistas à sua transmissão para o futuro. A cidade, ao longo do tempo, nos oferece nova leitura, que devem se somar e não se contrapor à realidade urbana daquele determinado contexto.

Em geral, isso vem ocorrendo porque a grande maioria das propostas de intervenção está associada, com muita ênfase, à lógica do capitalismo de mercado, resultando em investimentos equivocados na cidade, considerando aspectos globais em detrimento das questões locais. Além disso, o mercado visa o lucro, as oportunidades de investimento, ou seja, resultados imediatos. O desenvolvimento urbano apenas dependente da lógica do mercado acarreta irracionalidades do ponto de vista dos investimentos feitos na cidade (LEFEVRE, 1986).

Evidentemente, o poder público tem por dever estabelecer diretrizes para a cidade, regulamentando a produção imobiliária, desenvolvendo ações e instrumentos de ação, com o objetivo de priorizar o interesse coletivo e não o de grupos interessados em se apropriar da valorização do solo urbano. Contudo, sabe-se que, em alguns casos, a capacidade de intervenção do poder público é limitada, de forma que se torna necessário encontrar formas de conciliar a capacidade de investimento do setor privado com os interesses da cidade. Além disso, o poder público está sujeito a mudanças sazonais e vinculações político-partidárias, o que muito compromete projetos de longo prazo e longo alcance. No Brasil, diversos setores do poder público, nas suas instâncias legislativas e executivas, padecem de corrupção endêmica, comprometendo os interesses da coletividade em prol do jogo político-partidário. Nossos representantes na Câmara Municipal e Assembléia Legislativa são cada vez menos alinhados com as questões urbanas num sentido mais amplo e raros são os arquitetos urbanistas políticos. É necessário aprimorar nossa capacidade de eleger representantes, em paralelo à necessidade de envolver, de forma mais clara e objetiva o setor privado nas propostas de intervenção para o centro da cidade, sem, contudo, prejudicar demasiadamente as características locais, o ambiente urbano e social. Para isso devem ser estabelecidos limites, incentivos e prazos de atuação, tanto para os investidores, como para o setor público, através de projetos mais consistentes e objetivos. Por outro lado, a corrupção endêmica deve ser fiscalizada pela sociedade civil para garantir a efetiva realização das contrapartidas oferecidas pelo poder público ao setor privado.

A par disso, apenas a relação de propriedade imobiliária ou comercial não é suficiente para proporcionar interesse mais amplo pelo Centro, sobretudo com relação à preservação de imóveis, pois, além dos proprietários, em geral, aguardarem oportunidades de investimentos mais lucrativos, as ações são feitas de forma isolada e os investimentos ainda são canalizados apenas para os edifícios mais significativos ou simbólicos da história paulista.

Com tantos interesses em jogo, acreditamos que, cada vez mais a *Educação Patrimonial* ou ainda a *Cidadania Cultural*, conforme aprofundado por Marilena Chauí (1992: 39) como direito e acesso à informação, como direito a fruição cultural, como direito à produção e criação de obras culturais e como direito de participação nas decisões de política cultural, assim como o respeito às demais manifestações culturais será, cada vez mais, determinante para a evolução e conscientização das diferentes sociedades em relação à suas cidades, suas histórias e suas próprias comunidades. É preciso ampliar as políticas culturais e especificamente as políticas de preservação que, em geral, conforme lembrou FONSECA (2004: 223), têm alcance restrito se comparadas às demais políticas públicas. É fundamental, portanto, ampliar o quadro de instrumentos que garantam a preservação do Patrimônio, seu uso adequado para as comunidades, evitando que a população menos favorecida seja prejudicada e, do mesmo modo, sem prejudicar ou “falsificar” a identidade do Patrimônio Cultural ou a própria cidade, suporte de toda essa construção social.

Devemos reforçar, tal como apontam diversos intelectuais e pesquisadores, como MENESES (2006), RODRIGUES (2000), MILET (1988), FONSECA (2004), YAZIGI (2006) e REIS FILHO (2004) que o Patrimônio Cultural deve ser mobilizado para as questões do presente e do futuro, sendo fundamental para a incorporação de atividades criadoras, utilizado para o enriquecimento cultural dos povos. Toda e qualquer intervenção que venha a valorizar o Patrimônio Cultural deve, de forma democrática, atender as necessidades de sua própria população, evitando-se que o Patrimônio seja utilizado apenas para as ações de grupos sociais economicamente privilegiados. *“Todo povo tem seu patrimônio de cultura, que deve aprender a conhecer e a utilizar. O de São Paulo, [...], é um dos mais importantes para a arte e a história do país”* (REIS FILHO, 2004:200).

Bibliografia:

Teoria e Fundamentos da História, Arquitetura e Patrimônio:

ANDERSON, Benedict. *Comunidades Imaginadas: reflexões sobre a origem e a expansão do nacionalismo*. Tradução da 2ª. ed. rev., 2005, pp.21-27.

ANDRADE, Antonio Luiz Dias de. *Um estado completo que pode jamais ter existido*. São Paulo, 1993. Tese de Doutorado apresentada à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, p. 106-132.

ARANTES, Otilia; VAINER, Carlos; MARICATO, Erminia. *A cidade do pensamento único – desmanchando consensos*. São Paulo: Editora Vozes, 2000.

ARANTES NETO, Antonio A. *Paisagens Paulistanas, transformação do espaço público*. Campinas, SP: Editora da Unicamp; São Paulo: Imprensa Oficial, 2000.

ARGAN, Giulio Carlo. *A história da arte como a história da cidade*. - 5ª ed. - São Paulo: Martins Fontes, 2005.

_____. *Projeto e Destino*. São Paulo: Ática, 2004.

BENEVOLO, Leonardo. *O último capítulo da arquitetura moderna*. São Paulo: Martins Fontes, 1985. Capítulo II, p.157-184.

BOITO, Camillo. *Os restauradores*. Conferência feita na Exposição de Turim em 7 de junho de 1884. São Paulo: Ateliê Editorial, 2002.

BOYER, M. Christine. *The city of collective memory: its historical imagery and architectural entertainments*. Cambridge / London, The MIT Press, 1996, pp. 1-30

BRANDI, Cesare. *Teoria da Restauração*. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2004. Tradução de Beatriz Mugayar Kuhl.

CARBONARA, Giovanni. *Avvicinamento al restauro. Teoria, Storia, Monumenti*. Napoli, Liguori, 1997, p. 201-252.

CHOAY, Françoise. *A Alegoria do Patrimônio*. São Paulo: Estação Liberdade: Editora Unesp, 2001.

_____. "Sept propositions sur le Concept d' Authenticité et son Usage dans le Pratiques du Patrimoine Hiatorique". In: *Nara Conference on Authenticity*, Paris, UNESCO, 1995, pp. 101-120. Tradução de Beatriz Mugayar Kuhl.

COSTA, Lucio. "Documentação Necessária". In: XAVIER, Alberto. *Lucio Costa: Obra Escrita*. Brasília, UnB, 1966, pp. 86-94.

CUNHA, Maria Clementina (org.). Congresso Internacional de Patrimônio Histórico e Cidadania. Direito a memória / Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico. *O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania*. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, 1992.

CURY, Isabelle (org.). *Cartas Patrimoniais*. 3ª edição. Revista e aumentada. Rio de Janeiro: Iphan, 2004.

FONSECA, Maria Cecília Londres. *O Patrimônio em Processo: Trajetória da Política Federal de Preservação no Brasil*. 2ª ed. rev. ampl. Rio de Janeiro, UFRJ/ MinC/ IPHAN, 2005.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

GIOVANNONI, Gustavo. Verbete: "Restauro dei Monumenti". In: *Enciclopédia Italiana di Scienze, lettere ed Arti*, Roma, Insituto della Enciclopédia Italiana (Treccani), 1936, v. 18, pp. 127-136.

HARVEY, David. *Condição pós - moderna*. 15ª edição. São Paulo: Loyola, 2006.

HOBBSAWN, Eric; RANGER, Terence. *A invenção das tradições*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1997, p. 9-23 e 271-316.

JACOBS, Jane. *The Death and Life of Great American Cities*. London: Pelican Books, 1959. Introdução.

JEUDY, Henri Pierre. *Espelho das cidades*. Rio de Janeiro : Casa da Palavra, 2005

JOKILEHTO, Jukka Ilmari. *A history of architectural conservation*. Oxford: Butterworth & Heinemann, ICCROM, 1999, p. 126-241.

KÜHL, Beatriz Mugayar. *Arquitetura do Ferro e Arquitetura Ferroviária em São Paulo: reflexões sobre sua preservação*. São Paulo: Ateliê Editorial: Fapesp: Secretaria da Cultura, 1998.

LE GOFF, Jacques. *História e Memória*. 5ª edição. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 2003, p. 7-16; 173-233; 419-476 e 525-541.

- LEITE, Rogério Proença. *Contra-usos da cidade: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea*. Campinas; Aracaju: Editora da UNICAMP; Editora UFS, 2004.
- LEPETIT, Bernard. *Por uma nova história urbana*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2001, p.137-190.
- LYNCH, Kevin. *A imagem da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.
- LOPES, Flávio & CORREIA, Miguel Brito. *Patrimônio arquitetônico e arqueológico - Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais*. Lisboa: Livros Horizontes, 2004.
- MENESES, Ulpiano Toledo Bezerra de. *Memória municipal, história urbana*. Revista Cepam, São Paulo, v.1 , n.4, 1990, p.29-33.
- _____. *Patrimônio cultural entre o público e o privado*. Secretaria Municipal de Cultura, São Paulo. Direito a Memória, São Paulo: Dph/Pmsp, 1992.
- _____. "Os usos culturais da cultura. Contribuição para uma abordagem crítica das práticas e políticas culturais". In: *Turismo: espaço, paisagem e cultura*. São Paulo: Hucitec, 1996.
- _____. "A paisagem como fato cultural". In: *Turismo e paisagem*. São Paulo: Contexto, 2002.
- _____. "A cidade como bem cultural – áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance na preservação do patrimônio ambiental urbano". In: *Patrimônio: Atualizando o Debate* (organizadores: Victor Hugo Mori, Marise Campos de Souza, Rossano Lopes Bastos e Haroldo Gallo). São Paulo: 9ª SR/IPHAN, 2006.
- MEYER, Regina Maria Prosperi. *Preservação e Renovação: duas faces da mesma moeda*. Revista Espaço & Debates, n.17, 1986, p. 114-118.
- MILET, Vera. *A teimosia das pedras, um estudo sobre a preservação do patrimônio ambiental do Brasil*. Olinda, Prefeitura de Olinda, 1988.
- Ministério da Cultura (IPHAN). *Bens móveis e imóveis inscritos nos Livros do Tombo do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional / MinC, IPHAN – 4ª. ed. rev. ampl. - Rio de Janeiro, IPHAN, 1994.*
- MORAES, Antonio Carlos Robert. *Geografia: pequena história crítica - 21ª ed. - São Paulo: Annablume, 2007.*
- MOTTA, Lia. "Cidades Mineiras e o IPHAN". In: OLIVEIRA, Lucia Lippi (org). *Cidade: história e desafios*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002, pp. 124-139.
- NORA, Pierre. "Entre memória e história: a problemática dos lugares". In: *Projeto História: Revista do Programa de Estudos Pós-Graduados em História e do Departamento de História da PUC-SP*. São Paulo: Educ – Editora da PUC-SP, 1981, p. 7-28.
- PESSÔA, José (Org.). *Lucio Costa: documentos de trabalho*. Rio de Janeiro: Iphan, 2004.
- PINHEIRO, Maria Lúcia Bressan. "A História da Arquitetura Brasileira e a Preservação do Patrimônio Cultural", In: *Revista CPC*, São Paulo, v.1, n.1, p.41-74, nov. 2005/abril. 2006, acessado em junho de 2006, www.usp.br/cpc.
- _____. *Relatório Final da Pesquisa O Neocolonial e suas relações com o modernismo e com a Preservação do Patrimônio no Brasil*. Universidade de São Paulo, 2004.
- RYKWERT, Joseph. *A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade*. São Paulo: Martins Fontes, 2004.
- RODRIGUES, Marly. *Imagens do passado: a instituição do patrimônio em São Paulo, 1969-1987*. São Paulo: Editora UNESP: Imprensa Oficial do Estado: Condephaat: FAPESP, 2000.
- ROGERS, E. N; SERT, J. L. *Il cuore della città. Per una vita piu umana delle comunità, congressi internazionali de architettura moderna*. Milano: Hoepli Editore, 1977.
- RUBINO, Silvana. "Gentrification - Notas sobre um conceito incomodo". In: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro / organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.
- RUSKIN, John. "La Lámpara del Recuerdo", in: *Las Siete Lámparas de la Arquitectura*. Buenos Aires: Ateneo, 1956, pp. 233-260.
- SITTE, Camillo. *A construção das cidades segundo seus princípios artísticos*. São Paulo: Editora Ática, 1992.
- TOURINHO, Andrea de Oliveira. *Do centro aos centros: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAU-USP, 2004.
- VIOLLET-LE-DUC, Eugène Emmanuel. *Restauração*. São Paulo: Ateliê Editora, 2000.

YAZIGI, Eduardo. "A conceituação de patrimônio ambiental urbano em países emergentes". In: SULLIVAN, Sharon [et al.]. *La dimensión social del patrimonio: gestión/planes; ciudad/espacios; rural/vernáculo*. Buenos Aires: Centro Internacional para la Conservación del Patrimonio, 2006.

ZANCHETI, Silvio Mendes (organizador). "Conservação Integrada Urbana e Territorial"; in: *Gestão do Patrimônio Cultural Integrado*. CECI. Programa de pós-graduação em desenvolvimento urbano. Recife: Editora da UFPE, 2002; pp. 31-36.

Arquitetura, Urbanismo e História da cidade de São Paulo:

ARRUDA, Maria Arminda do Nascimento. *Metrópole e Cultura: São Paulo no meio do século XX*. Bauru, São Paulo: EDUSC, 2001, pp. 18-50.

BENFATTI, Dênio. "De volta aos centros"; in: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro I* organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

BRUAND, Yves. *Arquitetura Contemporânea no Brasil*. São Paulo: Perspectiva, 2005.

CAMPOS NETO, Candido Malta. *Os Rumos da Cidade: Urbanismo e Modernização em São Paulo*. Tese de Doutorado. São Paulo. FAU-USP, 1999.

CHAUÍ, Marilena. "Política Cultural, Cultura Política e Patrimônio Histórico". In: São Paulo (Cidade). Departamento de Patrimônio Histórico. *O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania*. São Paulo: DPH, 1992.

EMPLASA, Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A. *Memória Urbana: a grande São Paulo até 1940*. São Paulo: Arquivo do Estado, Imprensa Oficial, 2001.

FELDMAN, Sarah. "São Paulo: Qual o Centro?"; in: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro I* organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

FRUGOLI JR, Heitor. *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, Conflitos e Negociações na Metrópole*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

GERALDES, Eduardo Simões Geraldes. *Condições para a constituição de um Patrimônio Ambiental Urbano. Proposta de focos qualitativos no Centro de São Paulo*. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo, 2006.

GROSTEIN, Marta Dora. "A reconstrução permanente". In: MEYER, Regina Proserpi. et. al. *São Paulo Centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo, Associação Viva o Centro, 1994, p.6-7.

JOSÉ, Beatriz Kara. *A instrumentalização da cultura em intervenções urbanas na área central de São Paulo: 1975 a 2000*. Dissertação de Mestrado. São Paulo. FAU-USP, 2004.

LAMAS, José M. R. Garcia. *Morfologia Urbana e Desenho da Cidade*. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1993.

LEFEVRE, José Eduardo de Assis. *Transporte coletivo como agente transformador da estruturação do centro da cidade de São Paulo*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 1986.

_____. *Entre o Discurso e a Realidade: a quem interessa o centro de São Paulo? A Avenida São Luiz e a sua evolução*. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo. São Paulo, 1999.

LEMONS, Carlos. "Eclétismo em São Paulo". In: FABRIS, Annateresa. *Eclétismo na Arquitetura Brasileira*. São Paulo, Nobel, 1987, pp. 69-98.

MAGALHÃES, Fernanda. "Visões sobre patrimônio e memória". In: CAMPOS, Candido Malta; SIMÕES JR. José Geraldo. *Palacete Santa Helena. Um pioneiro da modernidade em São Paulo*. São Paulo: Editora SENAC São Paulo; Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2006.

MEYER, Regina P. "O Centro da Metrópole como projeto"; In: MEYER, Regina Proserpi. et. al. *São Paulo centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994, p.4-5.

_____. *Preservação e Renovação: duas faces da mesma moeda*. Revista Espaço & Debates, n.17, 1986.

_____. "Luz: um pólo metropolitano". In: Revista AU, ano 15, nº. 86, out./nov. de 1999.

_____. (Org.). *O Centro das Metrópoles. Reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Editora Terceiro Nome, 2001.

_____; IZZO Jr., Alcino. *Pólo Luz: Sala São Paulo, Cultura e Urbanismo – São Paulo*. Associação Viva o Centro, 2000.

OLIVEIRA, Carolina Fidalgo. *A preservação do Patrimônio Cultural no centro da Metrópole: São Paulo, observações sobre uma trajetória*. In: Arquimemória 3 - Encontro Nacional de Arquitetos sobre Preservação do Patrimônio Edificado, 2008, Salvador.

_____. *La construcción del patrimonio cultural de la ciudad de Amparo en el estado de San Pablo, Brasil, y su preservación*. In: IX Congresso Internacional de Reabilitação do Patrimônio Arquitetônico e Edificação, 2008, Sevilha, Espanha. Libro de Actas - Tomo III. Gran Canaria, Espanha : Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 2008. v. III. p. 21-26.

_____. *Pátio do Colégio: the process of rehabilitating São Paulo's founding site*. In: VIII Congreso Internacional de Rehabilitación del patrimonio Arquitectónico y Edificación, 2006, Buenos Aires. La dimensión social del patrimonio: Enfoques/Teoría; Intervenciones/Técnicas; Patrimonio Inmaterial; Artes. Buenos Aires : Gráfica Laf s.r.l., 2006. v. 3. p. 308-315.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Quadro da Arquitetura no Brasil*. São Paulo: Editora Perspectiva, 10ª edição, 2004.

REIS, Nestor Goulart. *São Paulo: Vila, Cidade, Metrópole*. São Paulo: BankBoston/PMSP, 2004.

RODRIGUES, Cíntia Nigro. *Territórios do Patrimônio. Tombamentos e Participação social em São Paulo*. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2001.

SALIBA, Elias Thomé. "Histórias, memórias, tramas e dramas da identidade paulistana"; in *História da Cidade de São Paulo*, vol. III, org. Paula Porta. São Paulo, Editora Paz e Terra/Petrobras, 2005, p. 555-587.

SAMPAIO, Teodoro. "São Paulo no Século XIX". In: *São Paulo no Século XIX e outros ciclos históricos*. Petrópolis, Vozes, 1978, pp. 55-106.

SCHICCHI, Maria Cristina. BENFATTI, Dênio. *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro*. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

SILVA, Luis Otávio da. "Breve história do centro de São Paulo: sua decadência e reabilitação" in: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro I* organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

TOLEDO, Benedito Lima. *São Paulo, Três cidades em um século – 3ª edição* São Paulo: Cosac & Naify, Duas Cidades, 2004.

_____. *Prestes Maia e as Origens do Urbanismo Moderno em São Paulo*. São Paulo: Empresa das Artes, 1996.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo, editora Studio Nobel, 2001, p. 237-292.

_____. "Reflexões sobre o centro da metrópole"; in: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro I* organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

Planos, Programas e Projetos de Intervenção em Centros Históricos Urbanos:

BELLEZA, Adriana Regina. *Arquitetura e Cidade: Recuperação e Requalificação Urbana em São Paulo: estudos e proposições*. São Paulo: FAUUSP, 2000.

BENFATTI, Dênio. "De volta aos centros"; in: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro I* organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCCAMP/PROURB, 2004.

BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coordenadora). *De volta a cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006. Introdução, p. 21-57.

BRASIL. Ministério da Educação e Cultura. SPHAN. Fundação Nacional Pró-Memória. *Proteção e Revitalização do patrimônio Cultural no Brasil: uma trajetória*. Brasília, 1980; pp. 13-57.

BRASIL. Ministério das Cidades. Secretaria Nacional de Programas Urbanos. *Reabilitação de Centros Urbanos*. Coordenação Geral de Raquel Rolnik e Renato Balbim. Brasília: Ministério das Cidades, 2005.

CERVELATTI, Píer Luigi. *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*. Bologna: Mulino: 1991; p. 12-60.

CLAVER, Nuria. *A ciutat vella de Barcelona: renovação ou gentrificação*. In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coordenadora). *De volta a cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.

COSTA, Sabrina Studart Fontenele. *Intervenções na cidade existente: um estudo sobre o Centro Dragão do Mar e a Praia de Iracema*. Dissertação de Mestrado. São Paulo. FAU-USP, 2003.

- CUNHA, Cláudia dos Reis e. *O Patrimônio Cultural da Cidade de Sorocaba: análise de uma trajetória*. Dissertação de Mestrado. São Paulo, FAU-USP, 2005.
- DIAS, Maria Luiza Marques. *Planejamento e patrimônio no Paraná: o conflito negociado*. Tese de doutorado. Universidade de São Paulo, 2005.
- EMURB – Empresa Municipal de Urbanização. *Projeto Luz - Programa Monumenta/BID - Relatório de novembro de 2001*. São Paulo, 2001. Disponível na Biblioteca da EMURB para consulta, sem página.
- EMURB – Empresa Municipal de Urbanização. *Ação Centro – Cartilha*. São Paulo, 2003.
- FENELON, Dea Ribeiro. "Descaminhos da preservação". In: São Paulo (Cidade). Departamento de Patrimônio Histórico. *O direito à memória: patrimônio histórico e cidadania*. São Paulo: DPH, 1992.
- FENERICH, Antônia Regina Luz. *Preservação em São Paulo: análise de procedimentos metodológicos*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAU-USP, 2000.
- GONÇALVES, Cristiane Souza. *Restauração Arquitetônica: a experiência do SPHAN em São Paulo, 1937 – 1975*. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007.
- GOYA, Paula da Cruz Landim. *Percepção e conservação do Patrimônio Ambiental Urbano: a cidade de Bauru*. Dissertação de Mestrado. Unesp, Rio Claro, 1994.
- HECK, Eneida R. Belluzzo Godoy. *A EMURB como instrumento de planejamento urbano em São Paulo: 1971-200*. Dissertação apresentada à FAU USP em 2004.
- JOSÉ, Beatriz Kara. *A instrumentalização da cultura em intervenções urbanas na área central de São Paulo: 1975 a 2000*. Dissertação de Mestrado. São Paulo. FAU-USP, 2004.
- LANÇA, Marco Antonio. *Preservação do Patrimônio Urbano Paulista*. Tese de Doutorado. São Paulo, FAUUSP, 2005.
- MASSANÉS, Pere Cabrera. Ciutat Vella de Barcelona: memoria de um proceso urbano. Barcelona, 2007.
- MELÉ, Patrice. "(Re)investir nos espaços centrais das cidades mexicanas". In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coordenadora). *De volta a cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.
- MEYER, Regina P. "O Centro da Metrópole como projeto" In: MEYER, Regina Proserpi. et. al. *São Paulo centro XXI: entre história e projeto*. São Paulo: Associação Viva o Centro, 1994, p.4-5.
- _____; IZZO Jr., Alcino. Pólo Luz: Sala São Paulo, Cultura e Urbanismo – São Paulo. Associação Viva o Centro, 2000.
- MEZA MOSQUEIRA, Tatiana. Reabilitação da região da Luz no centro histórico de São Paulo: Projetos Urbanos e estratégias de intervenção. Dissertação de Mestrado apresentada a FAU USP. São Paulo, 2007.
- MONTANDON, Daniel Todtmann & SOUZA, Felipe Francisco de. *Land Readjustment e Operações Urbanas Consorciadas*. São Paulo: Romano Guerra Editora, 2007.
- NOBRE, Eduardo A. C. *Towards a better approach to urban regeneration: defining strategies for intervention in the central area of São Paulo*. Dissertação de Mestrado. São Paulo. FAU-USP, 1994.
- NAKANO, Kasuo; CAMPOS, Candido Malta; ROLNIK, Raquel. "Dinâmicas dos subespaços da área central de São Paulo", in: Empresa Municipal de Urbanização – EMURB. *Caminhos para o Centro: Estratégias de desenvolvimento para a Área Central de São Paulo*. São Paulo, 2004; p. 124.
- PORTAS, Nuno. *Notas sobre a intervenção na cidade existente*. Espaço & Debates. São Paulo, 1986, p. 94-104.
- Rio de Janeiro, Instituto Pereira Passos. Morro da Conceição: da memória ao futuro. Rio de Janeiro: Sextante: Prefeitura, 2000.
- Rivière d'Arc, Hélène. "Requalificar o século XX: projeto para o centro de São Paulo". In: BIDOU-ZACHARIASEN, Catherine (Coordenadora). *De volta a cidade: dos processos de gentrificação às políticas de "revitalização" dos centros urbanos*. São Paulo: Annablume, 2006.
- RODRIGUES, Cíntia Nigro. Territórios do Patrimônio. Tombamentos e Participação social em São Paulo. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo, 2001.
- ROLNIK, Raquel; BOTLER, Milton. "Por uma política de reabilitação de centros urbanos". In: *Urbanismo: dossiê São Paulo – Rio de Janeiro I* organizado por Maria Cristina Schicchi e Dênio Benfatti. Campinas: PUCAMP/PROURB, 2004.

SÃO PAULO (Cidade). COGEP. *Plano Integrado da Área Central: Relatório Informativo dos Elementos de Conhecimento*. São Paulo, 1976a.

SÃO PAULO (Cidade). COGEP. *Plano Integrado da Área Central: seminário permanente de debates – Conclusões*. São Paulo, 1976b.

SÃO PAULO (Cidade). Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria de Planejamento Urbano. *Planos Regionais Estratégicos – PRE Sé*. Série documentos. São Paulo, 2004.

SÃO PAULO (Estado). *Programa de Preservação e Revitalização do Patrimônio Ambiental Urbano: versão preliminar*. São Paulo: Seplan, 1977.

SÃO PAULO (Cidade). Prefeitura do Município de São Paulo, Secretaria de Planejamento Urbano. *Planos Regionais Estratégicos – PRE Sé*. Série documentos. São Paulo, 2004.

SÃO PAULO (Cidade). Prefeitura do Município de São Paulo, Administração Regional da Sé / PROCENTRO. *Reconstruir o centro, reconstruir a cidade e a cidadania*. São Paulo, 2001.

SÃO PAULO (Cidade). Secretaria Municipal de Cultura. Departamento do Patrimônio Histórico. *Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo: aspectos metodológicos*. São Paulo, 1986. (Cadernos do IGEPAC-SP, 1986).

SÃO PAULO (Estado). *Inventário dos bens tombados pelo governo do estado: relatório de gestão*. São Paulo: CONDEPHAAT, 1980.

SÃO PAULO (Estado). *Patrimônio Cultural Paulista: Condephaat, bens tombados 1968 – 1998* (Coordenadora Edna Hiroe Miguita Kamide, Tereza Cristina Rodrigues e Eptácio Pereira). – São Paulo: Imprensa Oficial do Estado, 1998.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria dos Negócios Metropolitanos. Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo S/A - EMPLASA. Secretaria Municipal de Planejamento. *Bens Culturais arquitetônicos no município e na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo, 1984.

SIMÕES Jr., José Geraldo. *Revitalização de Centros Urbanos*. São Paulo, Publicações Pólis. 1994.

SOLA MORALES, Manuel. "Ações estratégicas de reforço do Centro". In: Associação Viva o Centro (org.) *Os Centros das Metrôpoles: reflexões e propostas para a cidade democrática do século XXI*. São Paulo: Terceiro Nome, p. 109-119.

VARGAS, Heliana Comin; CASTILHO, Ana Luisa Howard de. *Intervenções em Centros Urbanos, Objetivo, estratégias e resultados*. Barueri, SP: Manole, 2006, p. 2-51.

VASCONCELLOS, Lélia Mendes de; MELLO, Maria Cristina Fernández de. "Re: atrás de, depois de...". In: *Intervenções em Centros Urbanos, Objetivo, estratégias e resultados*. Barueri, SP: Manole, 2006.

ZANETTI, Valdir Zonta. *Planos e projetos ausentes: desafios e perspectivas das áreas centrais de São Paulo*. Tese de Doutorado, FAU USP, São Paulo, 2005.

Legislações Urbanísticas, Normas, Recomendações e Cartas Patrimoniais Internacionais e Nacionais:

Carta de Atenas sobre a proteção de monumentos, de 1931 - Serviço Internacional de Museus;

Carta de Atenas sobre o patrimônio explorado através do urbanismo moderno, de 1933 - Congresso Internacional de Arquitetura Moderna - CIAM;

Carta de Veneza, de 1964: sobre a conservação e restauração de monumentos e sítios - Conselho Internacional de Monumentos e Sítios – ICOMOS;

Carta do Restauo (Anexo D), de 1972: o anexo D trata das instruções para a tutela de centros históricos - Governo da Itália;

Carta de Burra, de 1980, na Austrália: por tratar de diversos conceitos e definições - ICOMOS;

Carta de Washington, de 1986, sobre a preservação de cidades históricas ou também conhecida como Carta internacional para a salvaguarda das cidades históricas - ICOMOS;

Carta de Petrópolis, de 1987: 1º Seminário Brasileiro para a preservação e revitalização de centros históricos;

Carta de Lisboa, de 1995: sobre a reabilitação urbana integrada;

Carta Internacional sobre o Turismo Cultural, de 1999, na cidade do México - ICOMOS;

Carta de Cracóvia, de 2000: sobre os princípios para a conservação e o restauo do patrimônio construído.

Compromisso de Brasília, de 1970: 1º Encontro dos governadores de estado, secretários estaduais da área cultural, prefeitos de municípios interessados, presidentes e representantes de instituições culturais;

Compromisso de Salvador, de 1971: 2º Encontro dos governadores para preservação do patrimônio histórico, artístico e arqueológico e natural do Brasil;

Declaração de Amsterdã, de 1975, na cidade de Amsterdã: trata, de modo geral, sobre a conservação das cidades – Conselho da Europa;

Decreto 4.996 de 2005 - Programa de Incentivos Seletivos na região da Luz (Nova Luz).

Estatuto da Cidade – Lei 10257 de 2001.

INSTITUTO POLIS. *Áreas Centrais do Município de São Paulo: Análise da Legislação Urbanística*. São Paulo, 2002.

INSTITUTO POLIS. *Estatuto da Cidade: guia para a implementação pelos municípios e cidadãos*. Brasília, 2001.

Lei 7.688 de 1971 - Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de São Paulo - PDDI-SP.

Lei 7.805 de 1972 - Lei de Zoneamento.

Lei 8.328 de 1975 - Parcelamento, uso e ocupação do solo nas zonas de uso especial Z8.

Lei 8.769 e 1978 - Parcelamento, uso e ocupação do solo nas zonas de uso especial Z8.

Lei 8.844 de 1978 - Lei de Reformas no Centro Histórico (Z5).

Lei 11.090 de 1991 - Operação Urbana Anhangabaú.

Lei 12.349 de 1997 - Operação Urbana Centro.

Lei 12.350 de 1997 - Lei de Fachadas.

Lei 8.313 de 1986 - Lei Rouanet.

Lei 10.923 de 1990 - Lei Mendonça.

Lei 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade.

Lei 13.430 de 2002 - Planos Regionais Estratégicos.

Lei 14.096 de 2005 - Programa de Incentivos Seletivos na região da Luz (Nova Luz).

Normas de Quito, de 1967: sobre a conservação e utilização de monumentos e sítios de interesse histórico e artístico - Organização dos Estados Americanos - OEA;

Recomendação relativa à salvaguarda da beleza e do caráter das paisagens e sítios - Conferência Geral da UNESCO, 12ª Sessão -, de 1962, na cidade de Paris;

Recomendação sobre a conservação dos bens culturais ameaçados pela execução de obras públicas ou privadas - Conferência Geral da UNESCO, 15ª Sessão -, de 1968, na cidade de Paris;

Recomendação relativa à salvaguarda dos conjuntos históricos e sua função na vida contemporânea - Conferência Geral da UNESCO, 19ª Sessão -, de 1976, na cidade de Nairóbi;

SÃO PAULO (Cidade). Prefeitura do Município de São Paulo – SEMPLA. *Coletânea das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo*. São Paulo, sem data.

SEMPLA - Secretaria de Planejamento Urbano. *PDDI-II*. Dossiê 020/15 v.2.

SEMPLA - Secretaria de Planejamento Urbano - *Plano Urbanístico Básico* - PUB.

Relatórios e Artigos publicados em periódicos:

“Ação Cetro”. Documento Anexo A / LEG/RE/0332, acesso restrito.

“Demolição de imóveis inicia a revitalização da Cracolândia”. Jornal Folha de São Paulo de 27 de outubro de 2007.

Diário Oficial da Cidade de São Paulo; ano 50; º. 175; 15 de setembro de 2005.

“Eixo Sé - Arouche: Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central”. Relatório Técnico da Prefeitura Municipal de São Paulo, de 1992; disponível na Biblioteca da SEMPLA para consulta.

“Prefeitura promete começar no mês que vem a demolir Cracolândia”. Artigo do Jornal Estado de São Paulo de 3 de setembro de 2007.

Regulamento Operacional, Revisão 1/2004, Programa Ação Centro, 2004, sem página.

Relatório LSPa 0071. PROCENTRO - Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo. Prefeitura Municipal de São Paulo. Administração Paulo Maluf, 1993.

Relatório da Prefeitura de São Paulo - Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano. PROCENTRO – Plano Estratégico 1998 – 2002. Disponível para consulta na Biblioteca da EMURB; p. 3.

Relatório da Prefeitura Municipal de São Paulo. PROCENTRO – Diagnostico da Área Central & Ações do Programa. Elaborado em outubro de 2002. Disponível para consulta na Biblioteca da EMURB, p. 43-53.

Relatório da EMURB de novembro de 2001. “Projeto Luz – Programa Monumenta/BID”. Disponível na Biblioteca da EMURB para consulta, sem página.

Resolução DE-72/03. Contrato de Empréstimo nº. 1479/OC/BR entre o Município de São Paulo e o Banco Interamericano de Desenvolvimento – Programa de reabilitação da área Central de São Paulo – PROCENTRO.

Revista URBS. “A cidade de cada um”; in Revista URBS, nº. 42, ano X, dezembro de 2006, p. 47.

_____. “A Praça é Nossa”, in Revista URBS nº. 40, março e abril de 2006, p. 13.

_____. “À Espera de um novo ciclo”. In, Revista AU, ano 20 nº. 135, 2005, p. 72-75.

_____. “Calçadas: uma conquista que precisa de revisão e aperfeiçoamento”, in Revista URBS, nº. 37 abril e maio de 2005, p. 19.

_____. “Cultura em obras”, in Revista URBS, nº. 35, agosto, setembro de 2005, p. 18.

_____. “Garagens subterrâneas no Centro”, in Revista URBS, °43, junho, julho e agosto de 2007.

_____. “Guichê inteligente do Centro”, in Revista URBS, nº. 40, março e abril de 2006, p. 26-30.

_____. “Na Boca da Urna”; in revista URBS, nº. 35, setembro de 2004, p. 14-17.

_____. “Ponto de Partida para um novo Bom Retiro”, in Revista URBS, nº. 41, junho, julho de 2006, p. 26.

_____. “Retrofit: alternativa para valorizar o imóvel”, in Revista URBS, nº. 30, abril e maio de 2003, p. 40.

_____. “Uma ONG para o Centro”, in Revista URBS, nº. 2, ano I, out. 1997, p. 9.

_____. “Uma nova ordem para o Brás”, in Revista URBS, nº. 40, março e abril 2006, p. 22-25.

_____. “Viva uma história de 15 anos”; in Revista URBS, nº. 42, ano X, dezembro de 2006, p. 10.

_____. “Vida no Albergue”, in Revista URBS, nº. 35, p. 39.

SALES, Pedro M. *Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. Parte 1 – Introdução*. Disponível em www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg000/esp295.asp; acessado em maio de 2007.

_____. *Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos. Parte 3 – Operações Urbanas: plano-referência e proposições*. Disponível em www.vitruvius.com.br/arquitextos/arg000/esp295.asp; acessado em maio de 2007.

Páginas na Internet:

Prefeitura Municipal de São Paulo - CONPRESP - pesquisa de bens tombados: www.portal.prefeitura.sp.gov.br/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes_tombamento/0001;

Secretaria do Estado da Cultura - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo - pesquisa de bens tombados: www.sp.gov.br/portal/site/SEC/

Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - IPHAN - www.iphan.gov.br

Associação Viva o Centro: www.vivaocentro.org.br

Centro de Preservação Cultural da USP - CPC - www.usp.br/cpc

Prefeitura Municipal de São Paulo: <http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/>

Empresa Municipal de Urbanização: http://portal.prefeitura.sp.gov.br/empresas_autarquias/emurb

www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/Leis_2001/L10257.htm; acessado em abril de 2005

<http://ww2.prefeitura.sp.gov.br/novaluz>; acessado em junho de 2007.

APÊNDICES

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
Década de 1940	Mosteiro da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Luz	Colonial: taipa de Pilão, de mão e alvenaria de tijolos.	Séc. XVIII; sofreu alterações nos séculos seguintes / Mosteiro e Igreja	Avenida Tiradentes; 676 e 688.	SPHAN, Processo de 1943 Tomb. 1943, LTBA e LTH, (FENERICH, 2000)	CONDEPHAAT, Processo 1973 e 1982: Tomb. Ex-offício 1979 e 1982, LTH, (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP, Processo 1991; Tomb. Ex-offício 1991, LR5; (FENERICH, 2000)	COGEP; Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 097	Único conjunto colonial da cidade a sobreviver intacto. Algumas residências do seu entorno também são preservadas para garantir a conservação deste edifício.
Década de 1970	Antiga Casa nº. 1	Chalé: taipa de pilão e tijolos nos acréscimos.	Entre 1881 e 1891 / Uso institucional	Rua Roberto Simonsen 136-B	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP; Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Antigo Solar da Marquesa de Santos	Elementos neoclássicos: taipa de pilão; concreto e tijolos	Século XVIII / Uso institucional	Rua Roberto Simonsen 126 e 136 - A	-	CONDEPHAAT Processo 1969 e Tomb. 1971	CONPRESP; Processo 1991 e Tomb. Ex-offício 1991, LR5.	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. Residencial Unifamiliar	Eclético: alvenaria de tijolos	Início do XIX / Comercial e Serviços	Rua Roberto Simonsen, 112 e 114.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 018	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	Aprox. 1890 / Comercial e Serviços	Pátio do Colégio; nº1	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 060	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	1895 / Comercial e Serviços	Rua Roberto Simonsen, 71, 75, 79.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Elementos Neoclássicos	Final do XIX / Comercial e Residencial	Rua Vanceslau Brás, 61 e 67	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 018	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	1895 / Serviços	R. Roberto Simonsen, 97 e 101	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: Alvenaria de tijolos	Institucional e Serviços	R. Roberto Simonsen, 109 e 119	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	1906 / Serviços	R. Roberto Simonsen, 106 e 108	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 018	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Alvenaria de tijolos	Comercial e Serviços	R. Roberto Simonsen 94 e 98	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	Início do XX / Serviços	R. Roberto Simonsen 85 e 89	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Palacete do Carmo	Alvenaria de tijolos e estrutura de concreto	Início do XX / Serviços	Rua Vanceslau Brás, 50 a 104 e R. Rob. Simonsen 35	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 018	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Alvenaria de tijolos	Início do XX / Serviços	R. Roberto Simonsen 13 a 31	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos e concreto	Aprox. 1930 / Comercial e Serviços	Pátio do Colégio, 5 a 13.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Paisagem do entorno e mancha do Pátio do Colégio
	Edif. Comendador A. Fabrocini	Estrutura de concreto e tijolos	Serviços	Praça Manuel da Nóbrega, 28 e 36.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Paisagem do entorno e mancha do Pátio do Colégio

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Edif. de Escritórios	Eclético de Pujol Jr: Estrutura de Concreto	1928 / Serviços e Comércio	Praça da Sé, 79 a 89	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Mancha do Pátio do Colégio
	Antigo Edifício da Bolsa de Mercadorias	Eclético: Edifício de Ramos de Azevedo.	Institucional	Praça Manuel da Nóbrega, 40.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Edificação importante e mancha do Pátio do Colégio
	Antigos edifícios da Secretaria da Agricultura e da Secretaria da Fazenda	Eclético: Edifícios de Ramos de Azevedo	1887	Pátio do Colégio 148 a 184	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Edificação importante e mancha do Pátio do Colégio
	Pátio do Colégio	Sítio urbano do conjunto do Pátio do Colégio	-	-	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Sítio de Fundação da Cidade
	Beco do Colégio	Sítio urbano do Conjunto do Pátio do Colégio	-	-	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	Sítio de Fundação da Cidade
	Viaduto Boa Vista	Art Déco: Viaduto	1930	Sítio urbano do Conjunto do Pátio do Colégio	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 081	Sítio de Fundação da Cidade
	Edif. de Escritórios	Eclético: estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1921 / Comercial e Serviços	Praça da Sé, 142 e 146	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 009	Primeiro prédio construído na Praça da Sé
	Palacete São Paulo	Eclético: estrutura de concreto e tijolos	1924 / Abandonado	Praça da Sé; 108 e 118.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 009	Mancha da Praça da Sé
	Prédio Piratininga e demais edifícios de escritório	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Praça da Sé; 42 a 54	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 009	Documento da época e mancha da Praça da Sé
	Igreja de São Gonçalo	Elementos renascentistas e do barroco (colonial).	Início do XIX	Praça João Mendes; 108	-	CONDEPHAAT Processo 1971 e Tomb. 1971, LTH	CONPRESP, Processo 1991 Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 068	Valor documental e mancha do região da Sé
	Edifício Martinelli	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Inaugurado em 1929 / Comercial; Serviços e Institucional.	São Bento, Libero e São João 11 a 65.	-	-	CONPRESP, Processo 1991 Resolução 1992, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 065	Mancha do Centro Velho
	Edif. de Escritórios	Alvenaria de tijolos	Final do XIX	Rua Quinze de Novembro 250 e 256	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 055	Bom estado de conservação e mancha do Centro Velho
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	-	Largo do Café 4 a 18	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 041	Bom estado de conservação e mancha do Centro Velho
	Edif. de Escritórios	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1910 / Comercial e Serviços	Rua Libero Badaró; 446 a 456.	-	-	CONPRESP, Processo 1991 Resolução 1992, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Mancha do Centro Velho
	Edifício José Kafhoury	Neogótico: concreto e alvenaria de tijolos	Comercial e Serviços	Rua Quinze de Novembro 251	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 054	Bom estado de conservação e mancha do Centro Velho
	Edif. de Escritórios	Eclético (neo-românico): concreto e alvenaria de tijolos	1918 / Serviços	Rua Quinze de Novembro 268	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 056	Documento da época e mancha do Centro Velho
	Palacete Crespi	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Rua São Bento; 284 a 302	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75	Mancha do Centro Velho

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRES	COGEP / SEMPLA	
	Edif. de Escritórios	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Rua Quinze de Novembro 307 e 313	-	-	CONPRES, Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 058	Conjunto arquitetônico (ambiência) e mancha do Centro Velho
	Edif. de Escritórios	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Rua Líbero Badaró: 480 e 488	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Documento da época e mancha do Centro Velho
	Antigo Banco Ítalo-Belga	Eclético do escritório de Ramos de Azevedo	Banco	Rua Álvares Penteado, 195.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 026	Conjunto arquitetônico e mancha do Centro Velho
	Banco Itaú	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1912 / Banco	Rua Quinze de Novembro; 324 a 336.	-	-	CONPRES, Processo 1991 Resolução 1992, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 057	Conjunto arquitetônico e mancha do Centro Velho
	Antigo Banco Português do Brasil	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	1919 / Banco	Rua Quinze de Novembro; 194	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 052	Conjunto arquitetônico e mancha do Centro Velho
	Banco Francês e Italiano	Eclético com características de Palácios Florentinos	1919 / Banco	Rua Quinze de Novembro; 213	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 053	Conjunto arquitetônico e mancha do Centro Velho
	Banco do Brasil	Eclético: vinculado ao Art Nouveau	Década de 1920 / Banco	Rua Álvares Penteado, 112	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 026	Conjunto arquitetônico e mancha do Centro Velho
	Mosteiro e Igreja de São Bento	Elementos da tradição eclética germânica	1911 / Igreja e Mosteiro	Largo de São Bento	-	-	CONPRES, Processo 1991 Resolução 1992, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 086	Conjunto Urbano e arquitetura de boa qualidade
	Edifício Residencial (Marieta Teixeira de Carvalho)	Eclético: alvenaria de tijolos	Segunda metade do século XIX	Rua Florêncio de Abreu; 111	-	CONDEPHAAT Processo 1975 e Resolução 1980, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRES, Processo 1991 Resolução 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 005	Ambiência
	Edifício Residencial (Washington Luiz)	Eclético de Ramos de Azevedo	1889	Rua Florêncio de Abreu; 714 a 726	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 036	Exemplar e documento histórico
	Edifício Residencial	Neoclássico vinholesco: Luigi Pucci.	1892 / Institucional	Rua Florêncio de Abreu; 217 e 223	-	-	CONPRES; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 034	Arquitetura de influência Italiana
	Hotel Mundial	Eclético: alvenaria de tijolos	Hotel	Rua Florêncio de Abreu; 421 a 429	-	-	CONPRES; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 035	Conjunto Arquitetônico (ambiência)
	Casa da Bóia	Eclétismo neoclassicista - tijolos e vigas de ferro	1909 / Comercial	Rua Florêncio de Abreu; 119 e 123	-	-	CONPRES; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 005	Valor documental
	Antigo Banco de São Paulo	Art Déco: concreto e alvenaria de tijolos	1935 / Institucional	Rua Quinze de Novembro; 347	-	-	CONPRES; Processo 1991 Resolução 1994, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 059	Exemplar do Art Déco e mancha do Centro Velho
	Casa das Arcadas	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1929 / Comercial e Serviços	Rua Quintino Bocaiúva; 148 a 182	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 042	Tradicional edifício paulistano
	Antiga Rádio Record	Alvenaria de tijolos	Comercial	Rua Direita 115 a 133, R. José Bonifácio 50 a 62.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 042	Mancha da Rua Quintino Bocaiúva

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Edifício Ouro para o Bem de São Paulo	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Concluído em 1939 / Comercial e Serviços	Rua Álvares Penteado, 23	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 066	Mancha da Rua Quintino Bocaiuva
	Igreja de Santo Antônio	Colonial: Taipa de Pilão e concreto no acréscimo	Séc. XVI; alterada ao longo dos anos	Praça do Patriarca s/nº.	-	CONDEPHAAT Processo 1996; Resolução 1970, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991 Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 040	Mancha da Praça do Patriarca
	Edifícios Residenciais (Residência Elias Pacheco Chaves)	Eclético (elementos neoclássicos).	Final do XIX / Comercial e Serviços	Rua São Bento; 189 a 197	-	CONDEPHAAT Processo 1976; Resolução 1983, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991 Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Mancha da Praça do Patriarca
	Edif. de Escritórios	Elementos neoclássicos	Final do XIX / Comercial e Serviços	Rua da Quitanda; 127 a 137	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Mancha da Praça do Patriarca
	Edif. de Escritórios	Alvenaria de tijolos	1910 / Comercial e Serviços	Rua da Quitanda; 126	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Mancha da Praça do Patriarca
	Edif. de Escritórios	Alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Rua São Bento; 201 a 207	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 005	Conjunto arquitetônico e mancha da Praça do Patriarca
	Edif. de Escritórios	Eclético: alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Praça do Patriarca; 56 a 96	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Conjunto arquitetônico e mancha da Praça do Patriarca
	Edif. de Escritórios	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Praça do Patriarca; 100 e 116	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Conjunto arquitetônico e mancha da Praça do Patriarca
	Casa Fretin	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1886 / Comercial	Rua São Bento, 176	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Mancha da Praça do Patriarca
	Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores e Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco	Taipa de Pilão e embasamento de Pedra	Construída em meados do século XVII e alterada ao longo dos anos / Igreja	Largo do São Francisco; 133 e 173	-	CONDEPHAAT Processo 1971; Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 067	Remanescente do período colonial
	Antigo Edifício da Secretaria de Viação e Obras Públicas	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	1928 / Comercial e Serviços	Rua Riachuelo; 115	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 043	Valor documental e mancha do Largo São Francisco
	Edifício Saldanha Marinho	Art Déco: concreto e alvenaria de tijolos	1930 / Institucional	Rua Libero Badaró; 39	-	CONDEPHAAT Processo 1985; Resolução 1986, LTH (RODRIGUES< 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 039	Exemplar de Art Déco
	Escola de Comércio Álvares Penteado	Art Nouveau de Carlos Ekman: concreto e alvenaria de tijolos	1908 / Escola	Largo São Francisco; 19	-	-	CONPRESP; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 070	Exemplar da época e mancha do Largo São Francisco
	Palacete Riachuelo	Eclético: referências neogóticas e neoclássicas	1928 / Serviços	Rua Dr. Falcão Filho; nº. 151 a 171	-	-	CONPRESP; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 008	Exemplar da época e mancha do Vale do Anhangabaú
	Edif. de Escritórios	Eclético de Samuel das Neves	1912 / Comércio e Serviços	Rua Dr. Falcão Filho; nº. 73 a 87	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 008	Primeiro prédio construído com concreto armado calculado
	Edif. de Escritórios	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Comércio e Serviços	Rua Libero Badaró; 328 a 336	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 008	Preservação do entorno (Ambiência)

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Edifício Sampaio Moreira	Neoclássico: referências ao estilo Luís XVI	Comércio e Serviços	Rua Libero Badaró; 340 a 350	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Projeto de Samuel das Neves e Cristiano Stockler das Neves; foi o mais alto de sua época.
	Edifício dos Correios e Telégrafos	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	1920 / Institucional	Vale do Anhangabaú	-	-	CONPRESP; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	Escritório de Ramos de Azevedo
	Largo da Memória	Neoclássico em 1814 e Art Nouveau em 1919	-	Vale do Anhangabaú	-	CONDEPHAAT Processo 1971; Resolução 1975: LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 083	Exemplar e documento histórico
	Viaduto do Chá	Art Déco: concreto e metálicas	1938	Vale do Anhangabaú	-	-	CONPRESP; Processo 1991 Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 080	Exemplar e documento histórico
	Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos	Neo-românico	1906 / Igreja	Largo do Paissandu	-	CONDEPHAAT Processo 1973 e 1979; Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991 Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 087	Exemplar e bom estado de conservação
	Edifícios Residenciais Muntifamiliar	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1928 / Residencial, Comércio e Serviços	Av. São João; 314 a 334	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 016	Mancha da Avenida São João
	Edif. de Escritórios	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Comércio e Serviços	Av. São João; 340 a 374	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 016	Mancha da Avenida São João
	Edifício Viaduto (Santa Ifigênia)	Estrutura de Concreto e alvenaria de tijolos	1940 / Comércio e Serviços	Viaduto Santa Ifigêna, 255 a 263	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	Entorno (Ambiência)
	Edifícios Residenciais	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercio e Serviços	Viaduto Santa Ifigêna, 269 a 303.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	Edifício bem conservado
	Edifício J. Moreira	Art Déco de Ramos de Azevedo	1933 / Comercio e Serviços	Avenida Casper Libero, 116 a 152	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 033	Arquitetura conservada e exemplo de Art Déco
	Edifícios Residenciais	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1940 / Residencial: Comercial e Serviços	Rua do Seminário; 156 a 178	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	Conjunto arquitetônico
	Hotel Alvear	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1942 / Hotel	Avenida Casper Libero, 59 a 79	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	Por ser um dos primeiros exemplares modernos
	São Paulo Center Hotel	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Hotel	Largo de Santa Ifigênia; 20 a 56	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	Valor documental
	Viaduto Santa Ifigênia	Art Nouveau: estrutura metálica	Entre 1911 e 1913	Centro Antigo	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 082	Excelente projeto e execução
	Hotel Central e Hotel Britânia	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	1918 / Hotel	Av. São João; 284 a 304	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 016	Edifício de Ramos de Azevedo e Mancha da Avenida São João
	Conservatório Dramático e Musical de São Paulo	Eclético: alvenaria de tijolos	1895	Av. São João; 269	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 044	Mancha da Avenida São João
	Prédio Glória	Eclético (lembra escola de Chicago);	1928 / Comércio e Serviços	Praça Ramos de Azevedo; 209 e 219	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 063	Mancha do Centro Novo

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Prédio Guataparã	Eclético (elementos neoclássicos).	1928 / Comércio e Serviços	Rua Barão de Itapetininga; 108 a 120	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75	Mancha do Centro Novo
	Antigo Hotel Esplanada	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Início da década de 1920 / Serviços	Praça Ramos de Azevedo; 254	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 076	Mancha do Centro Novo
	Teatro Municipal	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Entre 1093 a 1911 / Teatro	Praça Ramos de Azevedo; s / nº.	IPHAN Processo 1349 - T – não ocorreu (FONSECA, 2005)	CONDEPHAAT Processo 1981; Resolução 1981, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 062	Ambiência; exemplar de arquitetura e documento histórico
	Edifício Esther	Arq. Moderna	Residencial, Comércio e Serviços.	Praça da República, 64 a 80	-	CONDEPHAAT Processo 1983 e 1985 Resolução 1990, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 072	Um dos primeiros exemplares da arquitetura moderna
	Edifício Arthur Nogueira	Moderna	Residencial e Comercial	Rua Sete de Abril, 397	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 073	Um dos primeiros exemplares da arquitetura moderna
	Edif. de Escritórios	Eclético	1913 / Comércio e Serviços	Rua Barão de Itapetininga; 246 a 268	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 023	Conjunto arquitetônico e Mancha da Praça da República
	Edif. de Escritórios	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Serviços	Rua Barão de Itapetininga; 288 a 308	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 023	Conjunto arquitetônico e Mancha da Praça da República
	Edif. de Escritórios	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Serviços	Rua Barão de Itapetininga; 234 a 242	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 023	Conjunto arquitetônico e Mancha da Praça da República
	Instituto de Educação Caetano de Campos	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Final do XIX / Institucional	Praça da República	-	CONDEPHAAT Processo 1975; Resolução 1976, LTH (FRODRIGUES, 2000)	CONPRESP; Processo 1991, Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMPLA Lei nº. 9725; 1984 Z8-200-116	Ambiência; exemplar de arquitetura e documento histórico.
	Praça da República	Praça	-	Praça da República	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 084	Conjunto (Ambiência) e documento
	Convento e Igreja Nossa Senhora da Paz	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1937 a 1940 / Igreja e Institucional	Rua do Glicério; 225, 225 F e 245	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 077	Conjunto (Ambiência) e documento
	Vila Queiroga, Casas de nº. 01 a 22	Alvenaria de tijolos	Vila construída em 1905: resultado do processo de urbanização	Várzea do Tamanduatéi, próximo ao Gasômetro	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 101	Remanescente do processo de industrialização
	Palácio das Indústrias	Eclético do escritório de Ramos de Azevedo	Institucional	Parque D. Pedro II	-	CONDEPHAAT Processo 1977 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 064	Exemplar da ocupação e da evolução urbana, com finalidade agrícola e industrial.
	Quartel do Batalhão de Guardas	Remanescente colonial: taipa de pilão e alvenaria de tijolos	1850 / sede do segundo Batalhão de Guardas	Parque D. Pedro II	-	CONDEPHAAT Processo 1970 e 1981 Resolução 1981, LTH	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 029	Remanescente colonial
	Antigo Gasômetro	Galpão industrial: alvenaria de tijolos	1872 / Institucional	Próximo ao Parque D. Pedro II	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 102	Remanescente do processo industrial
	Mercado Municipal	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Entre 1925 a 1933 / Mercado	Rua da Cantareira, 306 e 390.	-	CONDEPHAAT Processo 1988 Resolução 2004, LTH.	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 075	Representativo da metrópole do café

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Igreja de São Cristóvão e Antigo Seminário Episcopal	Taipa de pilão e alvenaria de tijolos	Inaugurado em 1856 / Igreja	Avenida Tiradentes, 84 e 92 a 126	-	CONDEPHAAT Processo 1969 e 1982 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991: Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 091	Exemplar de arquitetura e conjunto arquitetônico do entorno
	Hotel do Comércio e Hotel Federal Paulista	Alvenaria de tijolos	Início do XX / Hotel	Rua Mauá, 486 a 552	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 021	Testemunho de época
	Hotel Queluz	Alvenaria de tijolos	Início do XX / Hotel	Av. Cásper Líbero; 651 a 677	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 021	Testemunho de época
	Hotel Karin	Alvenaria de tijolos	Início do XX / Hotel	Av. Cásper Líbero; 633 a 649	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 021	Testemunho de época
	Pinacoteca do Estado	Alvenaria de tijolos e vigas de ferro	Final do XIX / Escola e Museu	Avenida Tiradentes, 141 e 173	-	CONDEPHAAT Processo 1969 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991: Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	Exemplar da arquitetura eclética com fortes influências neo-clássicas.
	Escola Prudente de Moraes	Padrões da arquitetura moderna	1950 / Escola	Avenida Tiradentes, 273	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	Testemunho e exemplar da arquitetura
	Estação da Luz	Alvenaria de tijolos e estrutura metálica	Inauguração em 1901 e acréscimo em 1946 / Estação Ferroviária	Praça da Luz	SPHAN; Processo 1976 Tomb. 1996, LTBA e LTH (FENERICH, 2000)	CONDEPHAAT Processo 1976 e 1977 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991: Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 021	Conjunto urbano
	Quartel da Luz	Alvenaria de tijolos	Concluído em 1892 / Batalhão Tobias Aguiar	Avenida Tiradentes; 440	-	CONDEPHAAT Processo 1969; Resolução 1972, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991 Resolução Ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 099	Conjunto urbano
	Jardim da Luz	-	1825	Jardim da Luz	-	CONDEPHAAT Processo 1977; Resolução 1981, LTAEP (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR4 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	Conjunto urbano
	Edifícios Residenciais próximos ao Mosteiro da Luz	Ecléticos: alvenaria de tijolos	Início do século XX / Residencial	Rua Dr. Rodrigo de Barros	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 097	Ambiência
	Mosteiro da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Luz	Taipa de pilão, de mão e alvenaria de tijolos.	Construção do Séc. XVIII / Mosteiro e Igreja	Avenida Tiradentes; 676, 688	SPHAN, Processo 1943 Tomb. 1943, LTBA e LTH, (FENERICH, 2000)	CONDEPHAAT Tombado Ex-offício pelo condephaat em 1979 e em 1982 (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP, Processo 1991 ; Tomb. Ex- offício 1991, LR5; (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 097	Conjunto urbano da Luz
	Palácio dos Campos Eliseos	Elementos neoclássicos de Cláudio Rossi.	1899 / Institucional	Avenida Rio Branco; 1269 a 1313	-	CONDEPHAAT Processo em 1970 e Tombamento em 1977	CONPRESP; Processo 1991: Resolução Ex-offício 1991, LR4 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 022	Exemplar de arquitetura e conjunto arquitetônico do entorno
	Santuário do Sagrado Coração de Jesus	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1091 / Igreja	Largo Coração de Jesus s/nº.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 004	Conjunto arquitetônico
	Edifício Residencial	Eclético (elementos neoclássicos)	Institucional	Avenida Rio Branco; 1312	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 022	Conjunto arquitetônico
	Diversos edifícios residenciais	Eclético (elementos neoclássicos)	A maioria do final do século XIX	A maioria na Av. Rio Branco, próximo do 1200	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 022	Exemplares de arquitetura, documentos; conjunto arquitetônico e urbano

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Diversos edifícios residenciais	Eclético de inspiração romântica: alvenaria de tijolos	A maioria do início do XX	A maioria na Rua dos Guaianazes; próximo do 1000	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 022	Exemplares de arquitetura, documentos; conjunto arquitetônico e urbano
	Edifícios Residenciais (Liceu N. Sra. de Loretto)	Eclética: alvenaria de tijolos	Início do século XX / Escola	Alameda Gleite,	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 022	Exemplares de arquitetura, conjunto arquitetônico e urbano.
	Igreja de Nossa Senhora da Boa Morte, Casa Paroquial e Salão de Festas.	Taipa de pilão: alvenaria de tijolos e pedras	1810	Rua do Carmo; 202	-	CONDEPHAAT Processo em 1970 e Tombamento em 1974, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP: Processo 1991; Resolução Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 001	Conjunto Urbano (Ambiência)
	Rua da Boa Morte	-	-	Centro Antigo / Centro Velho	-	CONDEPHAAT	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Histórico da ocupação de São Paulo e Ocupação da Várzea do Carmo
	Antigo grupo escolar Miss Brown	Art Nouveau de Secessão	1911 / Creche	Rua do Carmo; 88	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 028	Valor documental
	Edifícios Residenciais	Ecléticos: alvenaria de tijolos	Residencial	Rua do Carmo e Rua Silveira Martins;	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 001	Importante para a preservação do conjunto urbano
	São Paulo Moderna	Conjunto arquitetônico moderno: Hilton Hotel; Edif. Copan; Sede IAB; Edifício Itália;	-	Proximidades da Avenida Ipiranga, entre a Avenida São Luis e Rua da Consolação.	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Z8-200	Possui oito edifícios preservados por serem exemplares da arquitetura moderna
	Palacetes da Rua Carlos de Souza Nazaré	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920	Rua Carlos de Souza Nazaré; próximos do 250	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 011	-
	Largo do Arouche	-	-	Largo do Arouche	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	-
	Trecho da Rua Barão de Campinas	Ecléticos da década de 1920.	-	Próximos ao Largo do Arouche	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Conjunto arquitetônico
	Trecho da Rua Barão de Limeira	Influências Art Déco da década de 1920: residências e Palacetes	-	Trecho da Rua Barão de Limeira, aproximadamente entre a Praça da República e o Largo do Arouche.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328; Z8-200	Conjunto arquitetônico
	Rua Comendador Afonso Kherlakian	Ecléticos: alvenaria de tijolos	Comercial	Trecho da Rua Comendador Afonso Kherlakian;	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Conjunto arquitetônico
	Rua Carlos de Souza Nazaré	Palacetes ecléticos	Década de 1920	Rua Carlos de Souza Nazaré;	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Conjunto arquitetônico
	Rua Santa Ifigênia	Palacetes ecléticos e residências Art Déco	Década de 1920 e 30.	Entre a Rua Aurora e Rua Vitória	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Conjunto arquitetônico
	Baixada do Glicério	Vilas: início do séc XX	-	Próximos à Rua dos Estudantes 540	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Remanescente do processo de industrialização
	Sorocabana	Hotel Florida; Antigo DOPS e a Estação Julio Prestes.	Sala São Paulo	Praça Julio Prestes	-	CONDEPHAAT Processo 1976 e 1999 Resolução 1999, LTH (FENERICH, 2000)	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	História da ferrovia do estado de São Paulo

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Politécnica	Politécnica (de influências Neoclássicas), criada em 1893, e a antiga escola de Farmácia e Odontologia de SP, construída em 1898.	-	Proximidades da Praça Fernando Prestes	-	CONDEPHAAT	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Por causa do entorno (ambiência) e exemplo eclético neoclassicista.
	Vila Inglesa (Jardim Marquesa de Itu)	Alvenaria de tijolos	Construção de 1873 / Residencial e Serviços	Rua Mauá; casas 10 a 45	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Razões documentais e conjunto urbano.
	Vila Economizadora	Alvenaria de tijolos	Residencial e Serviços	Proximidade Avenida do Estado, nº. 2434 a 2482	-	CONDEPHAAT Processo 1977; Resolução 1980, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP: Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75; Z8-200	Importante Vila Operária, construída em 1907 com referências Art Nouveau
	Vila Itororó	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	-	Rua Martiniano de Carvalho; 255 a 333	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Documento da arquitetura residencial do Bela Vista
	Rua Treze de Maio	-	-	Entre a Rua São Domingos e a Avenida Brigadeiro Luis Antonio.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Z8-200	Atesta o período de ocupação italiana; conserva inúmeros edifícios do início do séc. XX.
	Casa da Dona Yayá	Antigo Chalé: alvenaria de tijolos	1907 / CPC USP	Rua Major Diogo; 353 Bela Vista.	-	CONDEPHAAT Processo 1991; Resolução 1998, LR5 (FENERICH, 2000)	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 032	Representatividade
	Castelinho da Brigadeiro	Art Nouveau: Alvenaria de tijolos	1911 / Desocupada	Rua Brigadeiro Luis Antonio; 826	-	CONDEPHAAT Processo 205/1973 Resolução 1984, LTH (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 094	-
	Edifício Residencial	Características do colonial	1889 / Residencial	Rua São Domingos; 231 e 237 - Bela Vista	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 026	Características de construção em taipa de pilão, embora construído em alvenaria de tijolos.
	Edifícios Residenciais	Alvenaria de tijolos e divisórias internas de taipa de pilão	1895 / Residencial	Rua Dr. Cesário Mota Junior, 89 e 95.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 012	Conjunto arquitetônico com exemplos raros de construção da época
	Edifícios Residenciais próximos ao Viaduto Santa Ifigênia	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1940 / Comercial e Serviços	Rua Brigadeiro Tobias, 39 a 61	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	Referência Visual e conjunto arquitetônico
	Edifícios de Uso Misto	Ecléticos e Neoclássicos.	1879	Avenida Liberdade; 340 a 360	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 007	Exemplar de "capomastrri" italiano, com referências neoclássicas.
	Edifício de Uso Misto	Alvenaria de tijolos	-	Rua do Carmo; 198	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 001	Conservado pela proximidade com a Igreja da Boa Morte
	Edifícios de Uso Misto	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Rua Santa Ifigênia; 361 a 373 e 375 a 407	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 010	Conjunto arquitetônico (Ambiência)
	Edifícios de Escritórios	Eclético com influências clássicas.	1915 / Comercial	Rua Paula Souza; 358 a 370	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 037	-
	Antiga Escola Estadual Maria José	Elementos neoclássicos	1881 / Escola	Rua Major Diogo; 200	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 090	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Antigo Cine Teatro Paramount	Neoclássico	1929 / Cinema	Av. Brigadeiro Luis Antonio; 411	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 061	-
	Cine Art Palácio	Princípios da arquitetura moderna	1936 / Cinema	Avenida São João; 407 e 419	-	-	CONPRESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 045	Antigo UFA Palace; projeto de Rino Levi.
	Edifício Residencial	Alvenaria de tijolos	Residencial	Rua Aguiar de Barros; 67	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 038	-
	Edifício Residencial	Moderno de Gregori Warchavchik	1929 / Residencial	Rua Tomé de Souza; 997	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 095	-
	Livraria Pensamento	Alvenaria de tijolos	Residencial e Comercial	Rua Rodrigo Silva; 85 e 87	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 051	-
	Antiga Sede do Clube Minas Gerais	Alvenaria de tijolos	Comercial	Largo da Concórdia; 82 a 96	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 105	-
	Escola Estadual de Primeiro Grau Romão Puiggari	Eclético	1898 / Escola	Avenida Rangel Pestana; 1482	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 103	Documento
	Hospital Oswaldo Cruz	Eclético; alvenaria de tijolos e estrutura de concreto	1923 / Hospital	Rua Treze de Maio s/nº.	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 071	-
	Hospital Beneficência Portuguesa	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1957 / Hospital	Rua Maestro Cardim; 769	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 046	Relacionado à História dos imigrantes
	Hospedaria dos Imigrantes	Eclético	1885 / Institucional	Rua Visconde de Parnaíba; 1316	-	CONDEPHAAT Processo 1978; Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 106	-
	Casa da Rua Abolição	-	-	Rua Abolição, 227	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75; Z8-200 - 089 (FENERICH, 2000)	-
	Casa da Rua General Osório	-	-	Rua General Osório, 436 e 438	-	-	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75; Z8-200 - 049 (FENERICH, 2000)	-
Década de 1960	Capela de Nossa Senhora dos Aflitos	Taipa de Pilão, alvenaria de tijolos e Concreto armado nos acréscimos.	Remanescente colonial de 1779	Rua dos Aflitos, 70; Liberdade	-	CONDEPHAAT Processo 1976 e Tomb. 1978 (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 050	Remanescente de sacrário, extremamente valioso do início do século XVIII
	Casa da Avenida Brigadeiro	-	-	Rua Brigadeiro Luis Antonio; 42	-	-	CONPRESP: Processo 1988; Resolução 1988, LR3 (FENERICH, 2000)	-	-
	Capela de Santa Luzia	Referências góticas	1901 / Igreja	Rua Tabatinguera, 104 - Centro	-	CONDEPHAAT Processo 1988 e Tomb. 1995	CONPRESP Resolução 21/02	SEMPLA Lei nº. 9725; 1984; Z8-200-118	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Teatro Oficina	Renovado por Lina Bo em 1986	1960 / Teatro	Rua Jaceguai: 560 - Bela Vista	IPHAN Processo 1515 - T - 04 (FONSECA, 2005)	CONDEPHAAT Processo 1982 e Tomb. 1983	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMPLA Lei nº. 9725/84 Z8-200-133 (FENERICH, 2000)	-
	Palácio da Justiça	Obra de Domiziano Rossi (colaborador de Ramos)	Entre 1920 e 1933 / Institucional	Praça da Sé: 270	-	CONDEPHAAT Processo 1981 e Tomb. 1981, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMPLA Lei nº. 9725; 1984; Z8-200-118 (FENERICH, 2000)	Exemplar da segunda fase do eclétismo com uso de elementos renascentistas
	TBC - Teatro Brasileiro de Comédia	Eclético: alvenaria de tijolos	1948 / Teatro	Rua Major Diogo: 311 e 315 Bela Vista	-	CONDEPHAAT Processo 1979 e Tomb. 1982	Processo não encontrado ***	-	Entorno (Ambiência) e Uso cultural
	Desinfetório Central	Eclético	1893 / Museu de Saúde Pública	Rua Tenente Pena: 100	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1985, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5	-	-
	Oficina Cultural Oswald de Andrade (Antiga escola de Farmácia de São Paulo)	Neoclássico	1905 / Oficina Cultural Oswald de Andrade	Rua Três Rios, 363	-	CONDEPHAAT 1982 e Tomb. 1982	Processo não encontrado ***	-	-
	EEPSG Padre Anchieta	Eclético	1913	Rua Visconde de Abaeté: 154 - Brás	-	CONDEPHAAT Processo 1987 e Tomb. 1988	Processo não encontrado ***	-	-
	Residência Dino Bueno	Eclético: alvenaria de tijolos	1933	Rua Guaianazes 1238 e 1282	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1988	CONPRESP; Processo 1991; Resolução - Ex-offício 1991, LR5	-	-
	Antiga Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras da USP.	-	Centro Universitário Maria Antônia	Rua Maria Antônia: 294 e 310 - Consolação	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1988	Processo não encontrado ***	-	-
	Residências da Família Ramos de Azevedo	Eclético: alvenaria de tijolos	Última década do XIX	Rua Pirapitingui: 111, 141, 159 - Liberdade	-	CONDEPHAAT Processo 1982 e Tomb. 1985, LTH	CONPRESP; Processo 1991; Resolução - Ex-offício 1991, LR5	-	-
	Portal de Pedra do Antigo Presídio Tiradentes	Pedra	Última década do XIX	Avenida Tiradentes	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1985	CONPRESP Processo 1991; Resolução - Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Edifício Alexandre Mackenzie (Shopping Light)	Eclético: alvenaria de tijolos	1929 / Comercial	Rua Xavier de Toledo: 23	-	CONDEPHAAT Processo 1983 e Tomb. 1984, LTH	CONPRESP; Processo 1991; Resolução - Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	Antiga Light - Atual Shopping Light
	Igreja de São Cristóvão e Antigo Seminário Episcopal	Taipa de pilão e alvenaria de tijolos	Inaugurado em 1856 / Igreja	Avenida Tiradentes, 84 e 92 a 126	-	CONDEPHAAT Processo 1982 e Tomb. 1982	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 091	-
	Castelinho da Brigadeiro	Art Nouveau	1911 / Desocupada	Rua Brigadeiro Luis Antonio: 826	-	CONDEPHAAT Processo 205/1973 Resolução 1984, LTH (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 094	-
	Hospedaria dos Imigrantes	Eclético: alvenaria de tijolos	1885 Institucional	Rua Visconde de Parnaíba: 1316	-	CONDEPHAAT Processo 1978; Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 106	-
	Edifício Residencial (Marieta Teixeira de Carvalho)	Eclético	Segunda metade do século XIX	Rua Florêncio de Abreu: 111	-	CONDEPHAAT Processo 1975 e Resolução 1980, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 005	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Edifícios Residenciais (Residência Elias Pacheco Chaves)	Eclético (elementos neoclássicos).	Final do XIX / Comercial e Serviços	Rua São Bento; 189 a 197		CONDEPHAAT Processo 1976; Resolução 1983, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	-
	Pinacoteca do Estado	Alvenaria de tijolos e vigas de ferro	Final do XIX / Escola e Museu	Avenida Tiradentes, 141 e 173	-	CONDEPHAAT Processo 1969 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	-
	Jardim da Luz	-	1825	Jardim da Luz	-	CONDEPHAAT Processo 1977; Resolução 1981, LTAEP (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR4 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	-
	Quartel do Batalhão de Guardas	Alguns remanescentes coloniais	1850 / Sede do segundo Batalhão de Guardas	Parque D. Pedro II	-	CONDEPHAAT Processo 1970 e 1981 Resolução 1981, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 029	-
	Palácio das Indústrias	Eclético do escritório de Ramos de Azevedo	Institucional	Parque D. Pedro II	-	CONDEPHAAT Processo 1977 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 064	-
	Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores e Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco	Taipa de pilão e embasamento de Pedra	Construída em meados do século XVII e alterada ao longo dos anos Igreja	Largo do São Francisco; 133 e 173	-	CONDEPHAAT Processo 1971, Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 067	-
	Vila Economizadora	Alvenaria de tijolos / Residencial e Serviços	-	Várias ruas próximas a Avenida do Estado, nº. 2434 a 2482	-	CONDEPHAAT Processo 1977 Resolução 1980, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200	-
	Edifício Saldanha Marinho	Art Déco: concreto e alvenaria de tijolos	1930 / Institucional	Rua Libero Badaró; 39	-	CONDEPHAAT Processo 1985; Resolução 1986, LTH (RODRIGUES< 2000)	CONPRESP Processo 1991, Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 039	-
	Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos	Neo-românico: alvenaria de tijolos	1906 / Igreja	Largo do Paissandú	-	CONDEPHAAT Processo 1973 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 087	-
	Teatro Municipal	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Entre 1093 a 1911 / Teatro	Praça Ramos de Azevedo; s / nº.	IPHAN; Processo 1349 Tomb. – não ocorreu (FONSECA, 2005)	CONDEPHAAT Processo 1981; Resolução 1981, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 062	-
	Estação da Luz	Alvenaria de tijolos e estrutura metálica	Inauguração em 1901 e acréscimo em 1946 / Estação Ferroviária	Praça da Luz	SPHAN; Processo 1976 Tomb. 1996, LTBA e LTH (FENERICH, 2000)	CONDEPHAAT Processo 1976 e 1977 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 021	-
Década de 1990	Vale do Anhangabaú	-	-	-	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Casa da Rua Marquês de Paranaguá	-	-	Rua Marquês de Paranaguá	-	-	CONPRESP Processo 1993; Resolução 1995, LR5	-	-
	Igreja da Ordem Terceira do Carmo	-	-	Avenida Rangel Pestana; s/n	SPHAN; Processo 1176-T-85 Tomb. 1999; LTBA e LTH	-	CONPRESP; Processo 1992; Tomb. 1992 - LR3	-	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPESP	COGEP / SEMPLA	
	Fábrica Maria Zélia e Vila Maria Zélia	-	-	Rua dos Prazeres com Rua Cachoeira	-	-	CONPESP; Resolução 01/95 (<i>Site da Prefeitura de SP, 2007</i>)	-	-
	Escola de Primeiras Letras	Alvenaria de tijolos	1877 / Escola	Rua Aguiar de Barros; 160 - Bela Vista	-	CONDEPHAAT Processo 1988 e Tomb. 1992	CONPESP; Resolução 08/02 (<i>Site da Prefeitura de SP, 2007</i>)	-	-
	Edifício da Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas	Art Déco	1909 / Convênio Médico	Rua Roberto Simonsen, 22 - Centro	-	CONDEPHAAT Processo 1990 e Tomb. 1995 LTH (<i>FENERICH, 2000</i>)	CONPESP; Resolução 01/02 (<i>Site da Prefeitura de SP, 2007</i>)	-	-
	Casas de Aluguel da Rua Bento Freitas	-	-	Rua Bento Freitas 76, 86, e 88	-	CONDEPHAAT Processo 1988; Resolução 1993, LTH (<i>FENERICH, 2000</i>)	Processo não encontrado ***	-	-
	Instituto Mackenzie	Estrutura de concreto e alvenaria de Tijolos	Início do séc. XX / Universidade	Rua Itambé, 45 - Consolação	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1993, LTH	Processo não encontrado ***	-	-
	Casa da Dona Yayá	Antigo Chalé: alvenaria de Tijolos	1907 / CPC USP	Rua Major Diogo; 353 Bela Vista	-	CONDEPHAAT Processo 1991; Resolução 1998, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 032	-
	Capela de Santa Luzia	Referências góticas	1901 / Igreja	Rua Tabatinguera, 104 - Centro.	-	CONDEPHAAT Processo 1988 e Tomb. 1995	Processo não encontrado ***	SEMPLA Lei nº. 9725; 1984; Z8-200-118 (<i>FENERICH, 2000</i>)	-
	Departamento de Ordem Política e Social - DOPS	-	-	Largo General Osório, 86 a 120	-	CONDEPHAAT Processo 1976 e 1999 Resolução 1999, LTH (<i>FENERICH, 2000</i>)	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200	-
	Casa da Bóia	Eclétismo neoclassicista: alvenaria de Tijolos e vigas de ferro	1909 / Comercial	Rua Florêncio de Abreu; 119 e 123	-	-	CONPESP; Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 005	-
	Antigo Banco de São Paulo	Art Déco: concreto e alvenaria de tijolos	1935 / Institucional	Rua Quinze de Novembro; 347	-	-	CONPESP; Processo 1991; Resolução 1994, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 059	-
	Edifício Residencial	Neoclássico vinholesco de Luigi Pucci	1892 / institucional	Rua Florêncio de Abreu; 217 e 223	-	-	CONPESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 034	-
	Cine Art Palácio	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1936 / Cinema	Avenida São João; 407 e 419	-	-	CONPESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 045	-
	Conservatório Dramático e Musical de São Paulo	Eclético	1895	Av. São João; 269	-	-	CONPESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 044	-
	Edifício dos Correios e Telégrafos	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	1920 / Institucional	Vale do Anhangabau	-	-	CONPESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	-
	Antigo Hotel Esplanada	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Início da década de 1920 / Serviços	Praça Ramos de Azevedo; 254	-	-	CONPESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (<i>FENERICH, 2000</i>)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 076	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Edif. de Escritórios	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Serviços	Rua Barão de Itapetininga; 288 a 308	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 023	-
	Palacete Riachuelo	Eclético: referências neogóticas e neoclássicas	1928 / Serviços	Rua Dr. Falcão Filho; nº. 151 a 171	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 008	-
	Escola de Comércio Álvares Penteado	Art Nouveau (variante austríaca)	1908 / Escola	Largo São Francisco; 19	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75	-
	Mosteiro e Igreja de São Bento	Elementos da tradição eclética germânica: alvenaria de Tijolos	1911 / Igreja e Mosteiro	Largo de São Bento	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 086	-
	Viaduto do Chá	Art Déco: concreto e metálicas	1938	Vale do Anhangabaú	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 080	-
	Edifício Viaduto (Santa Ifigênia)	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1940 / Comércio e Serviços	Viaduto Santa Ifigênia, 255 a 263	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	-
	São Paulo Center Hotel	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Hotel	Largo de Santa Ifigênia; 20 a 56	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 013	-
	Praça da República	Praça	-	Praça da República	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 084	-
	Hotel Mundial	Eclético: alvenaria de tijolos	Hotel	Rua Florêncio de Abreu; 421 a 429	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 035	-
	Edif. de Escritórios	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1920 / Comercial e Serviços	Rua Quinze de Novembro 307 e 313	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 058	-
	Banco Itaú	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1912 / Banco	Rua Quinze de Novembro; 324 a 336	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 057	-
	Edif. de Escritórios	Eclético: concreto e alvenaria de tijolos	Década de 1910 / Comercial e Serviços	Rua Libero Badaró; 446 a 456	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	-
	Prédio Glória	Eclético (escola de Chicago): concreto e alvenaria de tijolos	1928 / Comércio e Serviços	Praça Ramos de Azevedo; 209 e 219	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 063	-
	Prédio Guataparã	Eclético (elementos neoclássicos): concreto e alvenaria de tijolos	1928 / Comércio e Serviços	Rua Barão de Itapetininga; 108 a 120	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 078	-
	São Paulo Moderna	Conjunto Arquitetônico moderno: Hilton Hotel; Edif. Copan; Sede IAB; Edifício Itália; Banco Brasileiro de Descontos	-	Proximidades da Avenida Ipiranga, entre a Avenida São Luís e Rua da Consolação	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Z8-200	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Edifício J. Moreira	Art Déco de Ramos de Azevedo	1933/ Comercio e Serviços	Avenida Cásper Líbero, 116 a 152	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 033	-
	Edifício Martinelli	Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Inaugurado em 1929 / Comercial; Serviços e Institucional.	São Bento, Líbero e São João 11 a 65	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 065	-
	Edifício Arthur Nogueira	Moderna: estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Residencial e Comercial	Rua Sete de Abril, 397	-	-	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 073	-
	Residência Dino Bueno	Eclético: alvenaria de tijolos	1933	Rua Guaianazes 1238 e 1282	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1988	CONPRESP Processo 1991; Resolução - Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Desinfectório Central	Eclético	1893 / Museu de Saúde Pública	Rua Tenente Pena; 100	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1985, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Edifício Alexandre Mackenzie (Shopping Light)	Eclético: alvenaria de tijolos	1929 / Comercial	Rua Xavier de Toledo; 23	-	CONDEPHAAT Processo 1983 e Tomb. 1984, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução - Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Residências da Família Ramos de Azevedo	Eclético: alvenaria de tijolos	Última década do XIX	Rua Pirapitingui; 111, 141, 159 - Liberdade.	-	CONDEPHAAT Processo 1982 e Tomb. 1985, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução - Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Portal de Pedra do Antigo Presídio Tiradentes	Pedra	1930	Avenida Tiradentes	-	CONDEPHAAT Processo 1985 e Tomb. 1985	CONPRESP Processo 1991; Resolução - Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	-	-
	Edifício Esther	Moderna: concreto e alvenaria de tijolos	Residencial, Comércio e Serviços.	Praça da República, 64 a 80	-	CONDEPHAAT Processo 1983 e 1985 Resolução 1990, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-officio 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 072	-
	Capela de Nossa Senhora dos Aflitos	Taipa de Pilão, Alvenaria de Tijolos e Concreto Armado	Remanescente colonial de 1779	Rua dos Aflitos, 70; Liberdade	-	CONDEPHAAT Processo 1976 e Tomb. 1978 (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP; Processo 1991; Resolução Ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 050	-
	Edifício Residencial (Marieta Teixeira de Carvalho)	Eclético: alvenaria de tijolos	Segunda metade do século XIX	Rua Florêncio de Abreu; 111	-	CONDEPHAAT Processo 1975 e Resolução 1980, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 005	-
	Edifícios Residenciais (Residência Elias Pacheco Chaves)	Eclético: elementos neoclássicos alvenaria de tijolos	Final do XIX / Comercial e Serviços	Rua São Bento; 189 a 197	-	CONDEPHAAT Processo 1976; Resolução 1983, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 003	-
	Castelinho da Brigadeiro	Art Nouveau: alvenaria de tijolos	1911/ Desocupada	Rua Brigadeiro Luis Antonio; 826	-	CONDEPHAAT Processo 205/1973 Resolução 1984, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-officio 1991, LR5 (COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 094	-
	Antigo Colégio Visconde de Porto Seguro	Eclético: alvenaria de tijolos	Escola	Rua João Guimarães Rosa; 111	-	CONDEPHAAT Processo 1976; Resolução 1979, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 074	-
	Edifício Saldanha Marinho	Art Déco: estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	1930 / Institucional	Rua Líbero Badaró; 39	-	CONDEPHAAT Processo 1985; Resolução 1986, LTH (RODRIGUES< 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 039	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Hospedaria dos Imigrantes	Eclético: alvenaria de tijolos	1885 / Institucional	Rua Visconde de Parnaíba; 1316	-	CONDEPHAAT Processo 1978; Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8848/78 Z8-200 - 106	-
	Igreja de São Francisco de Assis da Venerável Ordem dos Frades Menores e Igreja das Chagas do Seráfico Pai São Francisco	Taipa de pilão e embasamento de Pedra	Construída em meados do século XVII e alterada ao longo dos anos / Igreja	Largo do São Francisco; 133 e 173	-	CONDEPHAAT Processo 1971; Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 067	-
	Igreja de Nossa Senhora do Rosário dos Homens Pretos	Neo-românico: alvenaria de tijolos	1906Igreja	Largo do Paissandu	-	CONDEPHAAT Processo 1973 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 087	-
	Igreja de Santo Antônio	Colonial: taipa de pilão e concreto no acréscimo	Primeira edificação do séc. XVI e alterada ao longo dos anos	Praça do Patriarca s/nº.	-	CONDEPHAAT Processo 1996; Resolução 1970, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 040	-
	Igreja de São Gonçalo	Colonial: Taipa de Pilão; alvenaria de tijolos e concreto armado nas restaurações.	Início do XIX	Praça João Mendes; 108	-	CONDEPHAAT Processo 1971 e Tomb. 1971, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 068	-
	Instituto de Educação Caetano de Campos	Eclético: estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Final do XIX / Institucional	Praça da República	-	CONDEPHAAT Processo 1975; Resolução 1976, LTH (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMP Lei nº. 9725; 1984; Z8-200-116 (FENERICH, 2000)	-
	Jardim da Luz	-	1825	Jardim da Luz	-	CONDEPHAAT Processo 1977; Resolução 1981, LTAEP	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR4	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	-
	Largo da Memória	Neoclássico; 1814 e Art Nouveau; 1919 Cantaria de Pedra	Neoclássico; 1814 e Art Nouveau; 1919	Vale do Anhangabaú	-	CONDEPHAAT Processo 1971; Resolução 1975 LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 083	-
	Palácio da Justiça	Obra de Domiziano Rossi (colaborador de Ramos) Estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Entre 1920 e 1933 / Institucional	Praça da Sé; 270	-	CONDEPHAAT Processo 1981 e Tomb. 1981, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMP Lei nº. 9725; 1984; Z8-200-118 (FENERICH, 2000)	-
	Palácio das Indústrias	Eclético do escritório de Ramos de Azevedo Alvenaria de Tijolos	Institucional	Parque D. Pedro II	-	CONDEPHAAT Processo 1977 e 1979 Resolução 1982, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 064	-
	Palácio dos Campos Eliseos	Eclético com alguns elementos neoclássicos de Cláudio Rossi	1899 / Institucional	Avenida Rio Branco; 1269 a 1313	-	CONDEPHAAT Processo em 1970 e Tombamento em 1977	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR4 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 022	-
	Pinacoteca do Estado	Alvenaria de tijolos e vigas de ferro	Final do XIX / Escola e Museu	Avenida Tiradentes, 141 e 173	-	CONDEPHAAT Processo 1969 e 1979 Resolução 1982, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 098	-
	Quartel da Luz	Alvenaria de tijolos	Concluído em 1892 / Batalhão Tobias Aguiar	Avenida Tiradentes; 440	-	CONDEPHAAT Processo 1969 Resolução 1972, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 099	-

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRESP	COGEP / SEMPLA	
	Quartel do Batalhão de Guardas	Alguns remanescentes coloniais: taipa de pilão e alvenaria de tijolos	1850 / Sede do segundo Batalhão de Guardas	Parque D. Pedro II	-	CONDEPHAAT Processo 1970 e 1981 Resolução 1981, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 029	-
	Antigo Solar da Marquesa de Santos	Elementos neoclássicos: taipa de pilão; concreto e tijolos nos acréscimos.	Século XVIII / Uso institucional	Pátio do Colégio; Rua Roberto Simonsen 126 e 136 - A	-	CONDEPHAAT Processo 1969 e Tomb. 1971	CONPRESP Processo 1991; Tomb. Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 002	-
	Vila Economizadora	Alvenaria de tijolos / Residencial e Serviços	-	Várias ruas próximas a Avenida do Estado, nº. 2434 a 2482	-	CONDEPHAAT Processo 1977; Resolução 1980, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº 8328/75 Z8-200	-
	Igreja de Nossa Senhora da Boa Morte, Casa Paroquial e Salão de Festas	Taipa de pilão; alvenaria de tijolos e alvenaria de pedras.	1810	Rua do Carmo; 202	-	CONDEPHAAT Processo em 1970 e Tombamento em 1974, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 001	-
	Teatro Municipal	Eclético: estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Entre 1093 a 1911 / Teatro	Praça Ramos de Azevedo; s / nº.	IPHAN; Processo 1349 Tomb. – não ocorreu (FONSECA, 2005)	CONDEPHAAT Processo 198; Resolução 1981, LTH (FENERICH, 2000)	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1992, LR5 (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 062	-
	Teatro Oficina	Renovado por Lina Bo em 1986	O primeiro em 1960 / Teatro	Rua Jaceguai; 560 - Bela Vista	IPHAN; Processo 1515 - T - 04 (FONSECA, 2005)	CONDEPHAAT Processo 1982 e Tomb. 1983	CONPRESP Processo 1991; Resolução ex-offício 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMP Lei nº. 9725/84 Z8-200-133 (FENERICH, 2000)	-
	Estação da Luz	Alvenaria de tijolos e estrutura metálica	Inauguração em 1901 e acréscimo em 1946 / Estação Ferroviária	Praça da Luz	SPHAN; Processo 1976 Tomb. 1996, LTBA e LTH (FENERICH, 2000)	CONDEPHAAT Processo 1976 e 1977 Resolução 1982, LTH	CONPRESP Processo 1991; Resolução Ex-offício 1991, LR5	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 021	-
	Mosteiro da Luz e Igreja de Nossa Senhora da Luz	Colonial: taipa de pilão, de mão e alvenaria de tijolos	Construção do Séc. XVIII; sofreu alterações nos séculos seguintes / Mosteiro e Igreja.	Avenida Tiradentes; 676, 688	SPHAN, Processo 1943 Tomb. 1943, LTBA e LTH, (FENERICH, 2000)	CONDEPHAAT, Processo 1973 e 1982; Tomb. Ex-offício 1979 e 1982, LTH (RODRIGUES, 2000)	CONPRESP, Processo 1991; Tomb. Ex-offício 1991, LR5; (FENERICH, 2000)	COGEP Lei nº. 8769/78 Z8-200 - 097	-
Década de 2000	Conjunto arquitetônico e Paisagístico no Bairro da Luz	-	-	Entorno da Estação da Luz	IPHAN; Processo 1463 - T - 2000 (FONSECA, 2005)	-	Processo não encontrado ***	-	-
	Antiga Residência de Dona Veridiana Prado	Eclético: Alvenaria de tijolos	Final do século XIX e início do XX / Clube São Paulo	Avenida Higienópolis; 18	-	-	CONPRESP, Resolução 04/01 (Site da Prefeitura de SP, 2007)	-	-
	Bairro do Bela Vista **	-	-	Bairro do Bela Vista – Área Central	-	-	CONPRESP, Resolução 22/02 (Site da Prefeitura de SP, 2007)	-	Importância histórica e urbanística do bairro na estruturação da cidade, sendo um dos poucos bairros paulistanos que ainda guardam inalteradas as características originais do seu traçado urbano.
	Castelinho da Rua Apa	-	-	Rua Apa, 236 (esquina com a Av. São João)	-	-	CONPRESP, Resolução 20/04 (Site da Prefeitura de SP, 2007)	-	Significativo exemplar da arquitetura residencial paulista nas primeiras décadas do século XX .
	Fundação Escola e Sociologia de São Paulo - FESPSP	-	-	Rua General Jardim, 522	-	-	CONPRESP, Resolução 06/05 (Site da Prefeitura de SP, 2007)	-	Valor histórico e arquitetônico do edifício; valor ambiental e paisagístico do Bairro Vila Buarque, onde o edifício está inserido.

LEVANTAMENTO DE EDIFÍCIOS PROTEGIDOS NO CENTRO HISTÓRICO DE SÃO PAULO *

Período	Identificação do Imóvel	Características Construtivas	Ano da Construção ou Inauguração / Uso Atual	Localização / Endereço	Órgãos Competentes / Legislação e Proteção: (Primeira Proteção no período – destacada com fundo levemente colorido)				Justificativa Principal no período da Primeira Preservação
					SPHAN / IPHAN	CONDEPHAAT	CONPRES	COGEP / SEMPLA	
	Centro Velho de São Paulo **	-	-	Área do Centro Velho na região da colina histórica formada pelos edifícios do Pátio do Colégio e entorno	-	-	-	-	Marco de fundação (Pátio do Colégio) e espaço original de ocupação (o Triângulo); Traçado urbanístico da história do desenvolvimento urbano; valor arquitetônico e ambiental, reúne relevantes exemplares de edificações; Valor histórico e paisagístico, bem como a importância sócio-cultural, além do valor artístico das obras de arte situadas nos logradouros públicos.
	Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo e Tribuna Livre	-	1930 / Faculdade de Direito	Largo São Francisco	-	CONDEPHAAT, Processo 1980; Tomb. 2003, LTH (Site da Secretaria da Cultura do Estado, 2007)	Processo não encontrado ***	-	Exemplar de inspiração colonial é ricamente ornamentado com vitrais de autoria de Conrado Sorgenicht e belos lustres.
	Mercado Municipal	Eclético: estrutura de concreto e alvenaria de tijolos	Entre 1925 a 1933 Mercado	Rua da Cantareira, 306 e 390.	-	CONDEPHAAT Processo 1988 Resolução 2004, LTH (Site da Secretaria da Cultura, 2007)	Processo não encontrado ***	COGEP Lei nº. 8328/75 Z8-200 - 075	Representativo da metrópole do café
	Escola de Primeiras Letras	Alvenaria de tijolos	1877 Escola	Rua Aguiar de Barros; 160 - Bela Vista.	-	CONDEPHAAT Processo 1988 e Tomb. 1992	CONPRES; Resolução 08/02 (Site da Prefeitura de SP, 2007)	-	-
	Edifício da Associação Auxiliadora das Classes Laboriosas	Art Déco	1909 Convênio Médico	Rua Roberto Simonsen, 22 – Centro.	-	CONDEPHAAT Processo 1990 e Tomb. 1995 LTH (FENERICH, 2000)	CONPRES; Resolução 01/02 (Site da Prefeitura de SP, 2007)	-	-
	Capela de Santa Luzia	Referências góticas	1901 Igreja	Rua Tabatinguera, 104 – Centro.	-	CONDEPHAAT Processo 1988 e Tomb. 1995	CONPRES Resolução 21/02 (Site da Prefeitura de SP)	SEMPLA Lei nº. 9725; 1984; Z8-200-118 (FENERICH, 2000)	-
	Teatro Oficina	Renovado por Lina Bo em 1986	1960 / Teatro	Rua Jaceguai; 560 - Bela Vista.	IPHAN; Processo 1515 - T - 04 (FONSECA, 2005)	CONDEPHAAT Processo 1982 e Tomb. 1983	CONPRES Processo 1991; Resolução ex-officio 1991, LR5 (FENERICH, 2000)	SEMPLA – Lei nº. 9725/84 Z8-200-133 (FENERICH, 2000)	-

* 1. Observações:

	Instituição responsável pelo primeiro tombamento ou proteção.
	Edifícios que em seu conjunto formavam manchas urbanas preservadas, conforme publicação da EMPLASA, realizado na década de 1980.

* 2. Não se destacam nessa tabela, portanto, acervos, esculturas e monumentos móveis.

** Interessante destacar que compreende tombamento de um conjunto urbano (dentro da área em estudo), um dos poucos exemplos na cidade de São Paulo, posto que os demais tombamentos são de edifícios isolados e sua área envoltória.

*** Nestes casos, não foi encontrada nenhuma resolução ou processo de tombamento, mas segundo mapa do DPH, com informações de Junho de 2000, disponibilizado junto ao Edital do Concurso para o Elevado Costa e Silva (Minhocão), em 2003, estes bens já foram incluídos na lista de imóveis de valor histórico-cultural por este órgão.

Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975 - 2007)

Período	Gestão	Programa / Plano de Intervenção	Principais projetos vinculados ao Programa (Edifícios Isolados ou Áreas Urbanas)	Datas			Instituições Envolvidas				Agentes Financiadores		Custo no período	Área abrangida pela Intervenção (Localização) *	Legislação Incidente	Referências	Profissionais envolvidos	Natureza da Intervenção (Características)	Situação Atual (1º semestre de 2007)	
				Programa	Projetos	Intervenção	Esfera Pública	Esfera Privada	Órgãos Reguladores	Instâncias de Preservação	Públicos	Privados								
Década de 1970	Governadoras: Laudo Natel (1971-1973) e Paulo Egydio Martins (1975-1979). Prefeitos: Miguel Colasuomo (1973-1975) e Olavo Setubal (1975-1979).	Plano Integrado para a Área Central de de São Paulo, elaborado pela COGEP; também conhecido como Plano de Revitalização do Centro de São Paulo (SIMÕES, 1994 e JOSÉ, 2004)	Restauração do Edifício Martinelli (JOSÉ, 2004)	1975 / 1976	1977	Emurb	—	*	*	Emurb	—	Aprox. US\$ 5,5 milhões (HECK, 2004)	Não havia um perímetro definido, mas sim intervenções em espaços e edifícios inseridos nas regiões conhecidas como Centro Velho e Centro Novo (Distritos Sé e República). O perímetro esboçado por esta pesquisa engloba, grosso modo, as áreas atingidas por esse Plano.	Lei 8255/1975 (parcelamento)	*	*	Restauração e modernização do interior para abrigar usos mistos, como escritórios, consultórios e hotéis	Concluído em 1976/77. Atualmente há projeto para restauração da fachada.		
			Restauração da Casa nº. 1 (JOSÉ, 2004)		1979	COGEP	—	*	DPH	PMSP	—	*		—	*	Restauração	Concluído			
			Construção das ruas pedestrializadas (Calçadas) e revisão do sistema de transportes (JOSÉ, 2004)		1975	1975 a 1978	Emurb / COGEP	—	*	*	Emurb / PMSP	—		US\$ 250 milhões (HECK, 2004)	Algumas cidades norte americanas e europeias	*	Melhoramento urbano (circulação / acessibilidade) associado ao Metrô	Estão constantemente em reforma e algumas ruas do Centro Novo foram abertas para passagem de veículos.		
			Restauração e recuperação do Viaduto Santa Ifigênia (JOSÉ, 2004)		1977 (época da 2ª intervenção)	Emurb / COGEP	—	*	*	PMSP	*	*		—	*	Travessia exclusiva para pedestres	Sofreu o 3º restauração na década de 1990			
			Praças do Metrô (Sé, São Bento e República) (JOSÉ, 2004)		1975	Entre 1975 e 1978	Emurb / Metrô	—	*	*	PMSP / Metrô e BNH (no caso da Sé)	*		*	—	*	A Praça da Sé foi muito transformada descaracterizando a região e o espaço simbólico para a população.	A praça da Sé passou por novas reformas recentemente.		
			Reforma / reconstrução dos edifícios do Pátio do Colégio (COGEP, 1976)		1954-1979	Emurb / COGEP	*	*	CONDEPHAAT	PMSP / Emurb	*	*		—	Leis de Zoneamento e Parcelamento	*	Escritório de Arquitetura e Urbanismo de Jorge Wilhelm	Reconstrução conforme "original" do Pátio do Colégio	Executado	
			Complementação da lei de zoneamento com regras mais específicas e detalhadas para a Área Central; desenvolvimento de programas visando a manutenção e a operação dos equipamentos instalados no Centro		*	*	PMSP	—	PMSP	—	—	—		—	—	—	—	—	—	—
		Implantação do Metrô (JOSÉ, 2004). Observação: Embora inserido no plano da COGEP, de 1976, dada a sua dimensão, assumiu diretrizes específicas	1975	Implantação da Estação Sé do Metrô (JOSÉ, 2004)	1975	concluída em 1978	Emurb / Metrô / COGEP	*	*	—	—	BNH e PMSP	*	*	Praça da Sé	—	*	*	Foram demolidos edifícios na Praça para a construção do Metrô (Edif. Santa Helena)	Concluído
				Reconfiguração da Praça da Sé (JOSÉ, 2004)	1976	concluída em 1978	—	*	*	—	—	—	*	*	Praça da Sé	Lei 7.688 de 1971 -PDDI-SP e Lei 7.805 de 1972 -Lei de Zoneamento de 1972	*	*	—	Encontra-se em reforma
				Largo São Bento e Estação do Metrô (JOSÉ, 2004)	1975	*	Metrô	*	*	—	—	PMSP	*	*	Largo São Bento	—	*	*	—	Concluído
Estação Luz do Metrô (JOSÉ, 2004)	1975			*	Metrô	*	*	—	—	PMSP	*	*	Estação da Luz - Bairro da Luz	—	*	*	—	Concluído		
Década de 1980	Governadores: Paulo Maluf (1979-1982); José Maria Martins (1982-1983); Aníris Franco Montoro (1983-1987) e Orestes Quercia (1987-1990). Prefeitos: Reynaldo de Barros (1979-1982); Mário Covas (1983-1985); Janio Quadros (1986-1988) e Luísa Erundina (1989-1992).	Projeto Luz Cultural (MEYER, 1999)	—	1984	Entre 1984 e 1986	Fundap / Metrô / CMTC e Secretaria Estadual de Cultura	—	*	DPH	Governo do Estado	*	*	Região da Luz, englobando trechos dos bairros de Santa Ifigênia, Bom Retiro e Campos Eliseos	Lei 7.688 de 1971 -PDDI-SP e Lei 7.805 de 1972 -Lei de Zoneamento de 1972 *	Experiências dos mercados de Paris e Londres e Conservação Integrada de Bolonha (Itália)	Arquiteta Regina Prosperi Meyer e o secretário de cultura, Jorge da Cunha Lima	Propunha a integração social dos usos culturais da região, otimizando os equipamentos urbanos locais.	Não foi adiante e a região recebeu novas propostas a partir da década de 1990.		
		Concurso Nacional de Ideias para a Reurbanização do Vale do Anhangabaú (SIMÕES, 1994)	1988	Finalização em 1991	Emurb	—	*	*	—	—	Emurb *	—	*	Vale do Anhangabaú, cruzamento com a Avenida São João	—	*	Jorge Wilhelm	Este projeto foi uma consequência da remodelação do Vale do Anhangabaú	Reconfigurado	
			1981	Concluída em 1991	Emurb / PMSP	IAB (na elaboração do concurso de ideias)	*	*	—	—	PMSP e Emurb	Operação Urbana Anhangabaú (para a realização da fase final de obras) *	US\$ 150 milhões *	Vale do Anhangabaú	—	*	Benedito Lima de Toledo - idealizador da proposta do concurso -, Jorge Wilhelm e Rosa Klüss	Concurso realizado pela Emurb e IAB para reurbanização do Vale.	Sofre críticas e há diversas propostas para sua "readaptação" às necessidades atuais	
Programa Piloto de Ordenação da Paisagem da Área Central (SIMÕES, 1994 e relatório PMS, 1992)	1989 (Relatório PMS, 1992)	1989 a 1992	AR-Sé / Sehab / SMC / Sempla	Colaboração de comerciantes e empresários da região	*	*	DPH	Incentivos Fiscais e assessoria técnica para a restauração de edifícios	*	*	Trecho linear entre a Praça da Sé e o Largo do Arouche, cruzando o Vale pelo Viaduto do Chá.	Decreto nº. 29.851/91 e 30.002/1991 e decretos específicos (para cada trecho do projeto)	—	*	—	Retirada de excessos de mobiliário urbano, elementos publicitários e demias interferências	Interrompido no final da gestão de Luísa Erundina			

Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975 - 2007)

Período	Gestão	Programa / Plano de Intervenção	Principais projetos vinculados ao Programa (Edifícios Isolados ou Áreas Urbanas)	Datas			Instituições Envolvidas				Agentes Financiadores		Custo no período	Área abrangida pela Intervenção (Localização) *	Legislação Incidente	Referências	Profissionais envolvidos	Natureza da Intervenção (Características)	Situação Atual (1º semestre de 2007)
				Programa	Projetos	Intervenção	Esfera Pública	Esfera Privada	Órgãos Reguladores	Instâncias de Preservação	Públicos	Privados							
Década de 1980		Outras Iniciativas	Restauração de Edifícios Históricos (Teatro Municipal, Solar da Marquesa de Santos, Casa nº1) e outros no entorno do Vale do Anhangabau (SIMÕES, 1994)	—	A partir de 1981	Ao longo da década	DPH / Condephaat	Empresários da região	*	DPH / Condephaat	*	*	Proximidades do Vale do Anhangabau e do Pátio do Colégio	*	*	*	Obras incentivadas em decorrência da remodelação do Vale do Anhangabau. Geralmente um restauro gerava um efeito indutor, motivando outros particulares a restaurar suas edificações.	A maioria precisa de um novo restauro	
		Outras Iniciativas	Operação Centro - Administração Regional da Sé (SIMÕES, 1994)	—	Ao longo da década de 1980		Subprefeitura da Sé	Empresas (não especificadas) que prestam serviços de coleta de lixo	*	*	PMSF	*	Calçadões do Centro Histórico	*	*	*	Melhoria da limpeza e manutenção dos logradouros públicos	Foi remodelado, mas está em funcionamento	
Década de 1990	Governadores: Fleury (1991-1994); Mário Covas (1995-1998) e Geraldo Alckmin (1999-2002); Prefeitos: Luisa Erundina (1989-1992); Paulo Maluf (1993-1996) e Celso Pitta (1997-2000).	Criação da Associação Viva o Centro (SIMÕES, 1994 e JOSE, 2004)	Vários. Inicialmente propôs, entre outras ações: melhoria da acessibilidade; adensamento; estacionamentos; recuperação de edifícios; equilíbrio entre vias de pedestres e de veículos; segurança; zeladoria; eventos culturais; projeto de revitalização para a Praça do Patriarca. Surgiu como uma "mediadora" dos interesses privados, em contato com o poder público.	1991	Trabalhos realizados em diversos momentos e etapas		Administração Regional da Sé / Emurb / Sempla / e diversos outros órgãos envolvidos em projetos específicos	Variável - conforme o projeto	—	Variável - conforme o projeto	Atualmente os principais patrocinadores são: Itaú, Casas Bahia, CBA, Pinheiro Neto Advogados, Banco Real, Banco Safra, Bovespa, Anhembi Morumbi, Banespa, AASP, Nossa Caixa, Serasa, Banco Brasil, Klabin, Belas Artes, BM&F e demais parcerias (público-privadas).	—	Concentra-se na Área Central, especialmente na região da Subprefeitura da Sé, mas divulga também assuntos diversificados sobre melhorias urbanas em vários pontos da cidade, principalmente em relação aqueles que interferem na dinâmica do centro.	Atualmente: Próprio estatuto da ONG, disponível em www.vivaocentro.org.br . Operação Urbana Centro; Plano Regional do Centro; Lei de Fachadas e outras que incidem na região.	Nova Iorque, Toronto, Barcelona, Paris e México, mas especialmente Boston.	Os principais e pioneiros são: Henrique Meirelles (sócio fundador) e Marco Antonio Ramos de Almeida	Diversificada. Atua como uma ONG	Atuando em várias atividades na área central da cidade	
			Ações Locais e projetos pontuais (coleta lixo, zeladoria, capacitação, incentivos quanto à necessidade da preservação) (Revista Urbs, ano VIII - nº 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)		A partir de 1995														
		Programa de Requalificação Urbana e Funcional do Centro de São Paulo - PROCENTRO (Prefeito - Paulo Maluf) (SIMÕES, 1994) - Para alguns autores, a maioria das propostas desse programa foram elaboradas pela Associação Viva o Centro. Para outros ela era uma "parceira" porque contribuía como representante da sociedade civil no Programa, então elaborado pela Prefeitura.	Reurbanização da Praça do Patriarca, Pórtico e Galeria (Revista Urbs: ano III - nº 16 - Março / Abril 2000)	1994	Concluída em 2002 / 03	Emurb	Viva o Centro e outros empresários da região	*	DPH / CONDEPHAAT	OUC		Inicial estimado em US\$ 400 mil (R\$ 700 mil pela OUC) *		Praça do Patriarca e edifícios do entorno	*	Arquiteto Paulo Mendes da Rocha	Requalificação da Praça, nova cobertura, restauro da Galeria Prestes Maia	Concluído	
			Programa Fachadas no Centro que culminou posteriormente na Definição da Lei das Fachadas - Lei 12.350/97 (Revista Urbs - ano 1 - nº 7 - Abril / Maio 1998) **	1997	vigente até os dias atuais	PMSF	*	*	Conpresp e DPH *	PMSF - sobre o IPTU	*	*		Perímetro para o Centro de São Paulo englobando o Centro Velho, Centro Novo e Parque Dom Pedro II (mesmo perímetro do PROCENTRO)	*	*	Lei	*	
			Programa Centro Acessível e melhorias, principalmente, do transporte público	1993	Vários períodos	*	*	*	—	*	*	—		Rótula, Contra-Rótula e Calçadões (mesmo perímetro do PROCENTRO)	Operação Urbana Anhangabau.	Barcelona	*	Intervenções diversas (reformas e ampliação) do Transporte Público	Muitas propostas concluídas, outras em andamento e outras em constante revisão
Reformas e Restauro no Viaduto Santa Ifigênia e Pátio do Colégio - Plano de Incentivo à Cultura, Lazer e Turismo (Revista Urbs: ano III - nº 15 - Dez 99 / Jan 2000)	1999	2000	PMSF / Emurb	IPT	*	*	*	PMSF	*	R\$ 1,9 milhão		Viaduto Santa Ifigênia	*	Engº Mário Amaral (IPT)	Reforma de Piso, Impermeabilização e Restauro da estrutura de ferro que foi importada da Bélgica, em 1904 - Requalificação do Centro	Restaurada			
Restauro do Antigo Banco do Brasil - Plano de Incentivo à Cultura, Lazer e Turismo (Relatório LSP1 0071 - Prefeitura)	1992	1999	Emurb	Viva o Centro	*	*	Condephaat; Conpresp			Banco do Brasil	R\$ 6 milhões	Rua Álvares Penteado - Centro Velho	Corredor Cultural no Rio de Janeiro e CCBB RJ	LT Arquitetura: Luis Telles; Renato Riani; Silvana Simões e Paulo Gambini	Projeto de Renovação (Novo Uso) / Contra a deterioração da área Central - Se coloca como um projeto "âncora"	Restaurado			

Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975 - 2007)

Período	Gestão	Programa / Plano de Intervenção	Principais projetos vinculados ao Programa (Edifícios Isolados ou Áreas Urbanas)	Datas			Instituições Envolvidas				Agentes Financiadores		Custo no período	Área abrangida pela Intervenção (Localização) *	Legislação Incidente	Referências	Profissionais envolvidos	Natureza da Intervenção (Características)	Situação Atual (1º semestre de 2007)	
				Programa	Projetos	Intervenção	Esfera Pública	Esfera Privada	Órgãos Reguladores	Instâncias de Preservação	Públicos	Privados								
Década de 1990			Plano de Reurbanização do Parque D. Pedro II (SIMÕES, 1994). Abrangia intervenções ao longo da Av. do Estado, aliviando o tráfego na zona cerealista e Mercado Municipal; remodelação do terminal de ônibus e remodelação da Praça.	1994	*	*	Emurb	*	*	*	*	*	Parque Dom Pedro II e entorno urbano	*		Entre outros, a arquiteta Lina Bo Bardi	Pouco avançou em relação ao projeto original e somente o Palácio das Indústrias foi restaurado pela arquiteta Lina Bo Bardi. Foi instalado um novo terminal de ônibus e hoje há novo projeto em desenvolvimento na prefeitura, como parte, inclusive do PROCENTRO			
		Pólo Luz	Designação utilizada para identificar um perímetro da região da Luz, sua formação histórica e suas principais características e, também, para se referir às inúmeras iniciativas que estavam em curso nesse perímetro.	1998	Vários. Os mais simbólicos: Estação Sorocabana - obras iniciaram em 1997 e Pinacoteca do Estado em 1998.		Emurb / Sempla	Diversas (através da Associação Viva o Centro)	*	DPH / Condephaat	Governo do Estado	Parcerias com diversas empresas	Estação Sorocabana R\$ 50 milhões		*	Arquiteta Regina Proserpi Meyer	Melhoria das Condições da região e resturo de edifícios	Alguns projetos foram implementados		
		Operação Urbana Anhangabaú (SIMÕES, 1994 e JOSÉ, 2004)	De modo geral, melhoria da infraestrutura urbana vinculada ao perímetro da Operação.	1991	A Operação Urbana Anhangabaú previu 3 anos de vigência, atuando, portanto, entre 1991 e 1994		Parceria Público - Privada				PMSP *	*	Operação Urbana Anhangabaú - para captação de recursos		Perímetro da Operação Urbana Anhangabaú - verificar no mapa do item 2.3	Lei nº. 11.090 / 1991	Nova Iorque e Toronto	*	Contrapartida financeira do setor privado visando a disponibilização, por parte do poder público, de maior potencial de construção (maior verticalidade). Os recursos arrecadados pelo poder público são convertidos em benefícios (infra-estrutura) dentro do perímetro de vigência da Operação.	Concluída
		Operação Urbana Centro	De modo geral, melhoria da infraestrutura urbana vinculada ao perímetro da Operação.	1997	*	*	PMSP / Emurb	*	*	*	*	*	Operação Urbana Anhangabaú - para captação de recursos		Perímetro da Operação Urbana - verificar no mapa do item 2.3	Lei nº. 12.349 de 1997	*	*	Arrecadação de contrapartidas financeiras para melhoria da área central. Instrumentos de "compensação" para proprietários de imóveis tombados.	Em vigor
Entre 1990 e 2000		Outras Iniciativas	Projeto Centro sem Carros (SIMÕES, 1994)	1991	1991	a partir de 1992	PMSP / Câmara Municipal / CET e Secretaria Municipal de Transportes.				*	*	*	Contra-rótula (Av. Amaral Gurgel, Duque de Caxias, Mauá, Cantareira, Pq. D. Pedro II, Glicério, ligação Leste-Oeste)	Lei nº. 11317 de 1992	Rodizio de Veículos (Atenas, Santiago, Caracas e México).	Teresa Lajolo; Roberto Trípoli	Restrição para a circulação de veículos particulares dentro do perímetro definido como contra-rótula	A discussão na área central é tema em constante debate. Nota-se que das propostas iniciadas com esse programa foram implantados o Rodizio de Veículos e a Zona Azul,	
		Outras Iniciativas	Inauguração do Shopping Light (Revista Urbs - ano III - nº 15 - Dez 99 / Jan 2000)		1999	*	*	*		CONDEPHAAT / CONPRESP	*	CEI Empreendimentos	*	Antigo Edifício Alexandre Mackenzie (Shopping Light)	*		Projetos de Reconversão ou Reciclagem como a estação ferroviária parisiense Gare d'Orsay que se transformou em Museu de Arte	Carlos Faggin - Projeto	Restauração / Reciclagem do Antigo prédio da São Paulo Tramway Light and Power em Shopping	Restaurado - Shopping Light
		Outras Iniciativas	Restauração da Catedral da Sé (Revista Urbs; ano III - nº 15 - Dez 99 / Jan 2000)		1999	2002	*	Cúria Metropolitana / FormArte	*		CONDEPHAAT / CONPRESP / DPH	Empresas privadas com auxílio da Lei Rouanet e da Lei Mendonça	R\$ 16 milhões para teto, piso e instalações hid e e eletr.		Catedral da Sé	*	*	Helena Saia / Concrejato	Reformas e Restaurações	Concluído

Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975 - 2007)

Período	Gestão	Programa / Plano de Intervenção	Principais projetos vinculados ao Programa (Edifícios Isolados ou Áreas Urbanas)	Datas			Instituições Envolvidas				Agentes Financiadores		Custo no período	Área abrangida pela Intervenção (Localização) *	Legislação Incidente	Referências	Profissionais envolvidos	Natureza da Intervenção (Características)	Situação Atual (1º semestre de 2007)	
				Programa	Projetos	Intervenção	Esfera Pública	Esfera Privada	Órgãos Reguladores	Instâncias de Preservação	Públicos	Privados								
Entre 1990 e 2000		Outras Iniciativas	Recuperação da Vila Inglesa (Revista Urbs; ano VI - nº 27 - Julho / Agosto 2002)	—	1999 / 2000	*	*	*	*	CONDEPHAAT			R\$ *	Rua Mauá; próxima a Avenida Tiradentes	*	*	*	Também conhecido como Jardim Marquesa de Itu - antigas moradias para funcionários da São Paulo Railway. São 28 casas e a mairia foi restaurada e abriga ateliés de arte.	Restaurada	
		Outras Iniciativas	Restauo do Cine Paramount (Revista Urbs; ano IV - nº 19 - Dez 2000 / Jan 2001)	—	*	*	*			CIE - Corporación Interamericana de Entretenimiento			R\$ 8 milhões	Avenida Brigadeiro Luiz Antonio	*	*	*	Restauo para apresentar musicais da Broadway	Pretende contribuir para a requalificação da área central / Edif. Tombado pelo Condephaat e pelo Conpresp	
		Outras Iniciativas	Preservação de Praças e Parques Urbanos		2005		Subprefeituras	Associação viva o Centro	—	—				Empresas, escolas e entidades da região			*	Manutenção de praças e parques	Em andamento	
		Outras Iniciativas	Proposta de Guiche inteligente do Centro		*	*	*	Associação viva o Centro	—	*					Área Central	*		Arquitetos da Companhia de Restauo	Mediador entre o público e os órgãos públicos	Não realizado
		Outras Iniciativas	Discussão sobre a implementação de garagens subterraneas		*	*	EMURB e Prefeitura	Associação viva o Centro	*	*				*	Área Central	*	*	*	melhorias na acessibilidade e transporte	Em desenvolvimento
		Outras Iniciativas	Revisão do sistema de calçadas		1998 / 2005	*	PMSP	Associação viva o Centro	*	*					Área Central	Operação Urbana Centro	Ramblas de Barcelona	*	Melhorias na acessibilidade e transporte	Algumas ruas do Centro Novo foram abertas, mas o Projeto para o Vale do Anhangabaú não foi realizado.
		Outras Iniciativas (Iniciativas individuais)	Associação Bom retiro		2002	*					Apenas instituições privadas: lojistas e comerciantes da região			R\$ 4 milhões iniciais	Comércio do bairro Bom Retiro	*		*	Melhoria da visibilidade, circulação e outras infra-estruturas	Primeira etapa concluída
		Outras Iniciativas (Iniciativas individuais)	Projeto no Brás		2005	*					Apenas instituições privadas: lojistas e comerciantes da região; MegaPolomodo			R\$ 40 milhões	Comércio do bairro e shopping no Brás	*		*	Fortalecimento do comércio local, circulação e outras infra-estruturas	Concluído
		Outras Iniciativas (Iniciativas individuais)	Restauo de diversos edifícios	Exemplos: Edifício dos Correios e Telégrafos; Teatro Municipal de São Paulo; Monumentos da Praça Ramos de Azevedo; Estação da Luz; Faculdade de Direito do Largo de São Francisco; Estação Júlio Prestes (Sala São Paulo); Bolsa de Mercados e Futuros (BM&F); Viaduto Santa Ifigênia; Casas das ruas do Projeto Corredor Cultural; Edifício do SESC Centro; Praça da República; Centro Cultural Maria Antonia; Edifício Martinelli; Largo da Memória; Catedral da Sé; Restauração de Luminárias; Pinacoteca do Estado; Edifício do DOPS; Restauo do Teatro Abril (antigo Cine Paramount); Restauo do Edifício do Bar Bhrama; Museu de Arte Sacra; Conservatório Dramático e Musical de São Paulo; Shopping Light; Edifício do Banco do Brasil; Recuperação da Vila Inglesa; e Reforma e restauo do edifício Lutetia na Praça do Patriarca, realizado pela Fundação Armando Álvares Penteado.																

Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975 - 2007)

Período	Gestão	Programa / Plano de Intervenção	Principais projetos vinculados ao Programa (Edifícios Isolados ou Áreas Urbanas)	Datas			Instituições Envolvidas				Agentes Financiadores		Custo no período	Área abrangida pela Intervenção (Localização) *	Legislação Incidente	Referências	Profissionais envolvidos	Natureza da Intervenção (Características)	Situação Atual (1º semestre de 2007)
				Programa	Projetos	Intervenção	Esfera Pública	Esfera Privada	Órgãos Reguladores	Instâncias de Preservação	Públicos	Privados							
Década de 2000	Governadores: Geraldo Alckmin (2003 - 2006); José Serra (2007-2010). Prefeitos: Marta Suplicy (2001-2004); José Serra (2005-2006) e Gilberto Kassab (2007 - 2008).	Programa Monumenta	Principais restauros previstos (e alguns já executados): Conjunto do Jardim da Luz; Ponto de Bondes; Edifício Paula Souza; Edifício Ramos de Azevedo; Quartel do Batalhão Tobias Aguiar; Hotel Federal Paulista; Hotel Queluz; Museu de Arte Sacra; Antigo Seminário Episcopal; Praça Coronel Fernando Prestes; Estação da Luz; Pinacoteca do Estado; Antigo DOPS; Mosteiro da Luz; Igreja de São Cristóvão; Porta de pedra do antigo presídio Tiradentes; Estação da Júlio Prestes	Monumenta em geral: 1995; Monumenta em São Paulo: 2002	*	*	PMSP / Emurb	Associação viva o Centro, empresas e e proprietários da região	*	IPHAN / Condephaat e CONPRESP	BID, governo do Estado e Município. Manutenção, em quase todos os casos, por conta do Poder Público e / ou de Proprietários	*	Perímetro na Região da Luz		Quito, no Peru (América Latina)	Consultores do BID, como Alfredo Garay, técnicos dos órgãos públicos, pesquisadores de universidades, entre outros	Em geral, melhoria da paisagem urbana, restauros de Monumentos	Em andamento	
			Restauração do Mosteiro da Luz e do Museu de Arte Sacra (Revista Urbs: ano IV - n° 19 - Dez 2000 / Jan 2001)	—	—	PMSP / Emurb	FAPESP	*	IPHAN / Condephaat e CONPRESP	*	R\$8 milhões incluindo o subterrâneo	Av. Tiradentes, 676; Luz	—	Helena Saia e Luiz Cutait	Restauração do conjunto; ampliação do subsolo e restauro do acervo	Concluído			
			Centro de Referência da Língua Portuguesa - Estação da Luz	2002	2006	Secretaria Estadual de Cultura	Fundação Roberto Marinho	*	IPHAN / Condephaat e CONPRESP	BID / Fundação Roberto Marinho / IBM; Telesp Celular; BNDES; Construtora Spenco e Instituto Takano	*	Estação da Luz - Rua Mauá	*	Paulo Mendes da Rocha	Restauração do Edifício	Concluído			
			Restauração DOPS (Revista Urbs: ano V - n° 25 - Março / Abril 2002)	—	Inaugurado em 2002	Secretaria Estadual de Cultura - Marcos Mendonça	*	IPHAN / Condephaat e CONPRESP	*	Rua Mauá, 247 - ao lado da Estação Júlio Prestes	*	Haron Cohen - reforma do DOPS	Restauração do Edifício	Restaurado - Museu de Arte Popular Brasileira					
		Programa Reconstruir o Centro (Coordenação do PROCENTRO) Revisão 2001	O Programa adota uma série de medidas (andar, morar, trabalhar, descobrir, preservar, investir, cuidar e governar) o Centro.	2001	*	*	PMSP / ProCentro, Sub-Sé e demais secretarias	Associação Viva o Centro	*	*	*	Administração Regional da Sé	Decretos do PROCENTRO	*	*	Resgatar o interesse público, a inclusão social e a auto estima da região	Alguns projetos foram implementados		
		Programa Ação Cento (PROCENTRO)	Reurbanização da Praça do Patriarca	1992	2002	Emurb	Escritórios de arquitetura empresários da região, Associação Viva o Centro	*	DPH / CONDEPHAAT	OUC / BID e contrapartida da prefeitura e da EMURB	Inicial estimado em US\$ 400 mil (R\$ 700 mil pela OUC) *	Praça Patriarca - Centro Velho	Operação Urbana Centro e Lei de Fachadas	—	Paulo Mendes da Rocha	Reurbanização da Praça	Concluído		
			Recuperação da Praça Ramos (Revista Urbs: ano IV - n° 23 - Outubro / Novembro 2001)	2001	2006 *	Emurb	Ação Local Ramos de Azevedo / Bank Boston	*	DPH / Condephaat	PMSP	Votorantim / Klabin	*	Praça Ramos de Azevedo	Operação Urbana Centro e Lei de Fachadas e demais leis de incentivo	—	Arquitetos da Companhia de Resauro	Os monumentos também foram recentemente restaurados pela CO.	Concluído	
			Recuperação do Parque D Pedro II (Revista Urbs, ano VIII, n° 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	Ainda em discussão - não executado		Emurb / PMSP	*	*	*	R\$ 26 milhões previsto	Parque D. Pedro II e entorno urbano	Operação Urbana Centro	*	*	Reurbanização	Acreditamos que esse programa foi substituído pelo Nova Luz.			
			Corredor Cultural (PINTO e GALVANESE, 2006)	*	2003	Emurb	*	*	Parceria com BID	R\$ 8,5 milhões	Trecho entre o Viaduto do Chá, Praça Ramos de Azevedo; Rua Xavier de Toledo e Praça D José Gaspar	Operação Urbana Centro e Lei de Fachadas e demais leis de incentivo	Rio de Janeiro *	*	Reurbanização de passeios e praças	Concluído			
			Restauração do Mercado Municipal (Revista AU, ano 19, n° 128, Novembro de 2004)	2003	2004	Emurb	*	*	CONPRESP e Condephaat	Parceria com BID	R\$ 24 milhões	Mercado Municipal	Operação Urbana Centro e Lei de Fachadas e demais leis de incentivo	*	Pedro Paulo de Melo Saraiva	Restauração e modernização	Concluído		

Planos, programas e projetos de intervenção para o Centro Histórico de São Paulo e outras iniciativas (1975 - 2007)

Período	Gestão	Programa / Plano de Intervenção	Principais projetos vinculados ao Programa (Edifícios Isolados ou Áreas Urbanas)	Datas			Instituições Envolvidas				Agentes Financiadores		Custo no período	Área abrangida pela Intervenção (Localização) *	Legislação Incidente	Referências	Profissionais envolvidos	Natureza da Intervenção (Características)	Situação Atual (1º semestre de 2007)
				Programa	Projetos	Intervenção	Esfera Pública	Esfera Privada	Órgãos Reguladores	Instâncias de Preservação	Públicos	Privados							
Década de 2000	Programa Ação Cento (PROCENTRO)	Recuperação da Praça Roosevelt (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	*	2005	Emurb	*	*	*	Parceria com BID	R\$ 6 milhões previsto	Praça Roosevelt	*	*	Readequação da Praça para transformação em espaço público aberto	*				
		Galeria Formosa / Solar da Marquesa / Beco do Pinto / Casa nº 1 (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	*	2004	Emurb	*	*	*	Parceria com BID	R\$ 3 milhões previsto	Triângulo Histórico	Operação Urbana Centro e Lei de Fachadas e demais leis de incentivo	*	*	Restauração de edifícios	*			
		Reurbanização da Praça da República e da Praça da Sé (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	*	2004	Emurb	*	*	*	Parceria com BID	R\$ 4,5 milhões	Praça da Sé e Praça da República	Operação Urbana Centro	*	*	Requalificação Urbana	Sé concluída e República em fase final			
		Restauração da Biblioteca Mário de Andrade (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	2001	*	2005	Emurb	*	*	*	Parceria com BID	R\$ 17 milhões previsto	Ampliação da biblioteca com implantação de novos equipamentos: café, auditório, loja, restaurantes, etc.	*	*	Restauração de edifícios	Não executado			
		Restauração do Palácio das Indústrias e Casa das Retortas (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	*	2004	Emurb	*	*	*	Parceria com BID	R\$ 20 milhões previsto	Implantação do Museu da Cidade e Local de eventos	Operação Urbana Centro	*	*	Restauração de edifícios	Não Executado			
		Modernização e Restauração do Edifício Martinelli (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	2003	*	*	Emurb	*	*	*	*	*	Centro Velho	Operação Urbana Centro e Lei de Fachadas e demais leis de incentivo	*	*	Restauração de edifícios	Não realizado		
		Melhoria da acessibilidade e complementação da Contra-Rótula (Revista Urbs, ano VIII, n.º 33 - Janeiro / Fevereiro 2004)	*	*	*	Emurb	*	*	*	*	R\$ 50 milhões	Centro	Operação Urbana Centro	*	*	Infra-estrutura urbana (acessibilidade)	*		
	Programa de Reabilitação Urbana da Área Central de São Paulo -PROCENTRO - Revisão 2004 / 2005	2005	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*	
	Programa Nova Luz * (que atualmente compreende uma das ações do PROCENTRO)	Diversas propostas estão incluídas, entre elas a requalificação de espaços públicos e a recuperação de edifícios	2005	*	Iniciou demolições em 2007	Emurb / Sempla	Associação viva o Centro, empresas e proprietários da região	IPHAN / Condephaat e CONPRESP *	PMSP	BID	*	Perímetro próximo à Estação da Luz, abrangendo parte do bairro de Santa Ifigênia	Lei 14.096 / Decreto 46996 / Art. 48, da Lei 14.256	*	*	Entre muitas outras iniciativas, recuperação urbana da área	Em andamento		
	Outras iniciativas	Manutenção ou vinda de instituições para o Centro	Exemplos: Pinheiro Neto Advogados, Prefeitura Municipal (no edifício do Banespa, na Praça do Patriarca); Secretarias diversas (edifício Martinelli); entre outros.																
Outras iniciativas / Iniciativas Individuais	Restaurações Diversas	Casa Godinho, na Av. Libero Badaró; Edifício Copan; Casa de Dona Yayá; Bancos da Rua Boa Vista; Edifício Saldanha Marinho, na Av. Libero Badaró; Prédio da Reitoria da UNESP, no Largo da Memória; Prédio do TER, ao lado do Banespinha; Fórum João Mendes, na Praça da Sé; Palacete do Carmo; Escola de Comércio Álvares Penteado; Edifício Banespa.																	

Legenda

*	Informação não disponível ou não encontrada
—	Informação Inexistente
	Outras iniciativas (ações do setor privado) em parceria com o poder público
	Outras iniciativas individuais (ações do setor privado)

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)