

## PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO INDUSTRIAL PAULISTANO: INICIATIVAS DE LEVANTAMENTO, VALORIZAÇÃO E TUTELA

Manoela Rossinetti Rufinoni<sup>1</sup>  
rufinoni@unifesp.br

A questão das áreas urbanas industriais subutilizadas e dos novos cenários a serem buscados para a sua valorização são temas que vêm assumindo significativa representatividade no panorama das políticas de desenvolvimento urbano em diversos países e em diferentes escalas. Além da localização geralmente privilegiada, essas antigas áreas industriais representam reservas potenciais de terreno urbano ocioso, degradado e de baixo custo; um considerável conjunto de vantagens para a implementação de novos empreendimentos e que vem despertando, naturalmente, a atenção de diversos setores envolvidos na produção e transformação da cidade. Ao lado do mercado imobiliário privado, também o poder público tem demonstrado interesse nessas áreas e em seu evidente potencial fundiário e econômico para o desenvolvimento de grandes projetos urbanos.

Essa realidade tem sido observada no tratamento de sítios industriais ao longo das estradas de ferro na cidade de São Paulo, como as áreas hoje encampadas pela Operação Urbana Diagonal Sul (OUDS), ainda na fase de intenções. O perímetro delimitado pela Prefeitura como área estratégica para a realização de futuros projetos urbanos, percorre o eixo da ferrovia Santos-Jundiaí desde as proximidades do bairro do Pari até a divisa com a cidade de São Caetano do Sul (fig.1). Ao longo desse trajeto que atravessa vários bairros e perfaz cerca de 2 mil hectares encontramos diversos edifícios fabris, galpões, espaços produtivos, pátios de manobras e vilas operárias;

---

<sup>1</sup> Arquiteta e urbanista, Professora doutora da Escola de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade Federal de São Paulo.



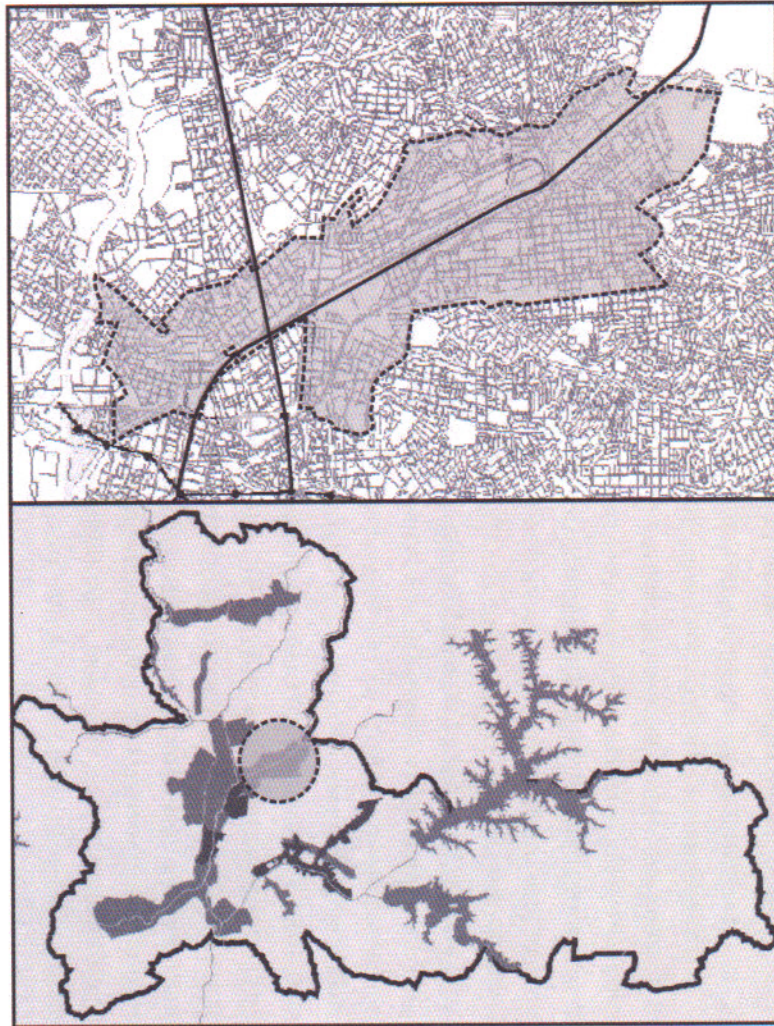
conjuntos construídos e espaços urbanos cuja configuração fora condicionada pela presença marcante da atividade industrial entre o final do século XIX e meados da década de 1960, quando as indústrias de maior porte começaram a deixar a região. Nesse perímetro marcado por extensas áreas subutilizadas, por vezes degradadas e abandonadas, a municipalidade pretende promover transformações revitalizadoras com o intuito de dinamizar a região e criar instrumentos de valorização, objetivo principal das chamadas operações urbanas, instrumento previsto pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) e cujas áreas a serem trabalhadas na cidade de São Paulo foram recentemente demarcadas pelo último Plano Diretor (SÃO PAULO, 2002).

Não obstante as questões econômicas e estratégias naturalmente envolvidas na atuação sobre áreas urbanas de grandes dimensões e visivelmente degradadas, uma particularidade essencial tem sido deixada para segundo plano nas discussões sobre a atuação renovadora em antigas áreas industriais desocupadas: a caracterização de grande parte desses edifícios e sítios como patrimônio cultural.

O reconhecimento dos valores das paisagens urbanas, a sua caracterização como bem cultural e a preocupação com a sua tutela, são temas que vêm sendo discutidos desde longa data, mas a repercussão na intervenção prática sobre a cidade existente ainda é incipiente. Em um processo contínuo de amadurecimento conceitual, artefatos até então considerados menores, como conjuntos arquitetônicos e paisagens construídas, passaram a ser reconhecidos por suas especiais qualidades compositivas, contexto interpretativo que nos permite abarcar muitos exemplares do patrimônio industrial. Essa expansão do conceito de patrimônio representa um dos grandes temas do debate contemporâneo sobre a preservação e o restauro dos bens culturais. Como toda ação modificadora em um bem cultural pressupõe o reconhecimento e entendimento prévio de suas especificidades como premissa para fundamentar qualquer proposta, a valorização de artefatos cada vez mais complexos tem nos colocado diante de grandes desafios interpretativos e operacionais. No caso do patrimônio urbano industrial, a diversidade e complexidade de edifícios e espaços que o compõem representam uma série de dificuldades para uma correta apreensão de suas especificidades. A grande extensão das áreas envolvidas, o entendimento das relações entre espaços construídos, codificações sociais e expressividades estéticas, a devida apreensão de suas características evolutivas, composição formal e integração com o entorno, são alguns dos principais desafios na análise desse patrimônio, além, é claro, da própria dificuldade inicial de defender a sua caracterização



A configuração fora condicionada pela  
 entre o final do século XIX e meados da  
 maior porte começaram a deixar a região.  
 s subutilizadas, por vezes degradadas e  
 promover transformações revitalizadoras  
 Instrumento de valorização, objetivo  
 Instrumento previsto pelo Estatuto da  
 em trabalhadas na cidade de São Paulo  
 Plano Diretor (SÃO PAULO, 2002).  
 e estratégias naturalmente envolvidas  
 dimensões e visivelmente degradadas,  
 da para segundo plano nas discussões  
 s industriais desocupadas: a caracteri-  
 s como patrimônio cultural.  
 sações urbanas, a sua caracterização  
 a tutela, são temas que vêm sendo dis-  
 na intervenção prática sobre a cidade  
 o contínuo de amadurecimento concei-  
 res, como conjuntos arquitetônicos e  
 lhecidos por suas especiais qualidades  
 s permite abarcar muitos exemplares  
 conceito de patrimônio representa um  
 sobre a preservação e o restauro dos  
 em um bem cultural pressupõe o re-  
 e especificidades como premissa para  
 de artefatos cada vez mais complexos  
 interpretativos e operacionais. No caso  
 e complexidade de edifícios e espaços  
 habilidades para uma correta apreensão  
 as áreas envolvidas, o entendimento  
 ações sociais e expressividades es-  
 tras evolutivas, composição formal e  
 tais desafios na análise desse patri-  
 al de defender a sua caracterização



1 - À esquerda, operações urbanas propostas pelo Plano Diretor da cidade de São Paulo. No círculo em destaque, a OUDS. À direita, perímetro da OUDS. (fonte: SÃO PAULO, 2003)



como um bem cultural e da pressão especulativa a que frequentemente está sujeito.

O entendimento do valor cultural dos conjuntos arquitetônicos e urbanos e os princípios teóricos que devem reger a atuação sobre os mesmos (e sobre quaisquer bens culturais) são aquisições conceituais devidamente contempladas em vários documentos internacionais sobre a preservação e o restauro; textos que sugerem diretrizes gerais para o tratamento desses bens com base nas discussões travadas em décadas de amadurecimento teórico.

A *Carta de Veneza*, elaborada em 1964 e até hoje nosso principal referencial teórico, expõe com muita clareza e objetividade a citada ampliação do conceito de patrimônio cultural. São considerados como monumento histórico, não apenas as edificações grandiosas, mas também os sítios urbanos e rurais, bem como edifícios modestos que tenham adquirido significado histórico ou cultural ao longo do tempo. A *Declaração de Amsterdã*, elaborada em 1975, destaca a inserção de conjuntos e bairros de interesse histórico na definição de patrimônio arquitetônico e resalta a necessidade de considerar a preservação desse patrimônio dentre os objetivos do planejamento urbano e territorial. Para tanto, afirma ser necessário o diálogo constante entre urbanistas e conservadores para que os procedimentos básicos do planejamento urbano possam coadunar-se com as exigências de proteção aos edifícios e áreas históricas. A integração entre a proteção desses artefatos e as políticas urbanas, portanto, torna-se indispensável. Esse seria um caminho pelo qual ambos os instrumentos – preservação e políticas públicas – poderiam beneficiar-se mutuamente; ao acolher as exigências de conservação do patrimônio arquitetônico e integrar o artefato como dado de projeto, um planejamento adequado poderia incitar a implantação de novas atividades em zonas decadentes, implementar usos contemporâneos em construções antigas como mecanismo de revitalização urbana e reduzir a expansão da área metropolitana através da reabilitação dos bairros existentes, ação que também representaria economia de recursos, pois exploraria a infra-estrutura disponível.

Outro documento que enfatiza tais aspectos é a *Carta de Washington* – elaborada em 1987 pelo Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, ICOMOS. A *Carta* complementa as questões enunciadas na *Carta de Veneza*, enfocando precisamente as cidades ou bairros que representam valores específicos das civilizações urbanas; valores particularmente ameaçados pela urbanização acelerada das últimas décadas. Consolidando-se, portanto, o entendimento de que a preservação de áreas urbanas



tiva a que frequentemente está sujeito. Conjuntos arquitetônicos e urbanos e os o sobre os mesmos (e sobre quaisquer /ldamente contempladas em vários do- e o restauro; textos que sugerem di- i com base nas discussões travadas em

t e até hoje nosso principal referencial ade a citada ampliação do conceito de monumento histórico, não apenas as i urbanos e rurais, bem como edifícios stórico ou cultural ao longo do tempo. 1975, destaca a inserção de conjuntos de patrimônio arquitetônico e ressalta desse patrimônio dentre os objetivos anto, afirma ser necessário o diálogo para que os procedimentos básicos do m as exigências de proteção aos edifi- proteção desses artefatos e as políticas se seria um caminho pelo qual ambos licas – poderiam beneficiar-se mutua- ão do patrimônio arquitetônico e inte- neamento adequado poderia incitar a adentes, implementar usos contempo- mo de revitalização urbana e reduzir a habilitação dos bairros existentes, ação osos, pois exploraria a infra-estrutura

tos é a *Carta de Washington* – elabo- onumentos e Sítios, ICOMOS. A *Carta de Veneza*, enfocando precisamente i específicos das civilizações urbanas; nização acelerada das últimas déca- a que a preservação de áreas urbanas

especiais deverá necessariamente estar integrada a planos de maior abrangência, bem como atentar para a manutenção das relações físicas e imateriais que compõem esses conjuntos construídos: as relações entre volumes, o traçado urbano e o parcelamento, as características arquitetônicas dos edifícios e as relações com o entorno. Tais diretrizes respondem perfeitamente, portanto, às especificidades dos sítios históricos industriais.

Paralelamente ao desenvolvimento desses debates e elaboração das citadas cartas internacionais, cabe destacar a atenção de diversos pesquisadores para o estudo e valorização do patrimônio específico da industrialização. Os teóricos da chamada arqueologia industrial – Kenneth Hudson, Arthur Raistrick, Buchanan, Neil Cossons, entre outros –, na mesma época em que se discutia a ampliação do conceito de patrimônio cultural, voltaram-se para o estudo dos artefatos provenientes da industrialização e buscaram elaborar métodos de pesquisa, levantamento e registro dos artefatos industriais. Na década de 1970, com a criação do TICCIH, *The International Committee for the Conservation of Industrial Heritage*, órgão voltado especificamente para a preservação desse patrimônio, tais estudos receberam um significativo impulso.

Cabe ressaltar, contudo, que as diretrizes emanadas dos documentos citados e a ampliação dos estudos no campo da arqueologia industrial não têm sido suficientes, tanto no contexto nacional como internacional, para a consolidação de uma efetiva prática de reconhecimento dos valores do patrimônio industrial ou a garantia de seu devido estudo, seleção e preservação. De modo geral, defender a preservação de edifícios ou sítios industriais de interesse cultural é ainda tarefa muito difícil; o próprio reconhecimento do valor cultural dessas estruturas esbarra em grandes entraves, seja devido às características arquitetônicas da maioria dos edifícios industriais, em geral pouco apreciadas, ou mesmo devido ao caráter de conjunto que não se compreende bem, predominam ainda as atitudes pautadas pela caracterização desses artefatos segundo critérios de funcionalidade e lucro. Ao atuar em áreas industriais desativadas – como aquelas existentes no perímetro da OUDS –, a prioridade geral é de ordem funcional: busca-se verificar qual o potencial que os edifícios possuem para abrigar novos usos ou quais as possibilidades para nova ocupação dessas áreas após a demolição. A verificação de suas possíveis qualidades históricas e estéticas, portanto, facilmente passa para segundo plano ou nem mesmo chega a ser aventada. Esse tipo de abordagem se verifica ainda mais quando consideramos a



escala urbana desse patrimônio. O fato de muitos sítios industriais ocuparem áreas de grandes dimensões, por um lado dificulta a apreensão de suas especificidades de conjunto e, por outro lado, aguça ainda mais o interesse na reutilização lucrativa desses terrenos.

Considerando sobretudo as diretrizes de Amsterdã e de Washington, quando identificado o interesse cultural dos conjuntos urbanos industriais, o seu tratamento necessariamente deve ser pensado a partir de uma escala mais ampla, buscando articular os diversos fatores envolvidos na dinâmica urbana e promovendo o diálogo entre as diretrizes de planejamento urbano e as exigências do restauro. É uma situação, portanto, que nos remete às discussões em torno da preservação urbana: a necessidade de pensar a inserção de novos elementos em sintonia com o preexistente, de propor novos usos condizentes com a escala e a situação local, bem como a pertinência de integrar projetos pontuais a projetos de maior abrangência reinserindo com cuidado as áreas restauradas em uma nova realidade (RUFINONI, 2009).

Os antigos sítios industriais geralmente agrupam diversos edifícios construídos em diferentes épocas, com tipologias construtivas distintas e cuja composição espacial provém de complexas relações pautadas pelo desenvolvimento das atividades produtivas ali sediadas. Dessa forma, esses sítios são compostos por grupos de edifícios e espaços envoltórios vinculados entre si em função do processo produtivo. Eventualmente, uma única edificação industrial isolada pode apresentar valores excepcionais, mas em muitos casos trata-se de uma rede de edifícios, fabris ou não, inter-relacionados em torno da produção (galpões, edifícios fabris, vilas operárias, pátios de manobras, equipamentos, etc.), cuja avaliação e preservação não fará sentido se todos os elementos que compõem esse cenário não forem analisados como um conjunto, como um patrimônio urbano. Também o entorno desses sítios – áreas voltadas a outros usos, residenciais por exemplo –, deve ser observado e analisado com atenção pois geralmente é composto por parcelas urbanas formadas e consolidadas em grande parte devido à presença da indústria, são conjuntos construídos que mantêm a homogeneidade volumétrica e a horizontalidade responsáveis pela configuração da paisagem e da tradição urbana dos bairros industriais.

As características de parcelamento do solo em regiões ocupadas ou influenciadas pela atividade industrial apresentam um ordenamento espacial específico para o atendimento de funções produtivas que repercute em toda a composição do conjunto, seja na distribuição dos edifícios fabris, seja na localização de vilas operárias e ou-



Muitos sítios industriais ocupam áreas que, devido à apreensão de suas especificidades locais, apresentam um interesse na reutilização lucrativa. Em Amsterdã e de Washington, quando se trata de áreas urbanas industriais, o seu tratamento é baseado numa escala mais ampla, buscando a integração com a dinâmica urbana e promovendo o diálogo com o tecido urbano e as exigências do restauro. É uma questão que envolve a preservação urbana: elementos em sintonia com o preexistente, a escala e a situação local, bem como a preservação de maior abrangência reinserindo-os no contexto urbano (RUFINONI, 2009).

Os sítios industriais são agrupados em conjuntos construídos e agrupam diversos edifícios construídos com estruturas distintas e cuja composição é determinada pelo desenvolvimento das atividades. Os sítios são compostos por grupos de edifícios que se integram ao processo produtivo. A preservação de áreas industriais isoladas pode apresentar valores excepcionais, como uma rede de edifícios, fábricas ou não, vilas operárias, edifícios fabris, vilas operárias, a avaliação e preservação não fará sentido se o cenário não forem analisados como um todo. Também o entorno desses sítios – áreas industriais –, deve ser observado e analisado em conjunto com as parcelas formadas e consolidadas. As áreas industriais, são conjuntos construídos e a horizontalidade responsáveis pela identidade dos bairros industriais.

Os sítios industriais ocupados ou influenciados pelo desenvolvimento espacial específico para o restauro devem ser preservados em conjunto com o entorno em toda a composição do conjunto urbano. A localização de vilas operárias e ou-

tras estruturas urbanas. Assim, a procura pela funcionalidade e otimização de fluxos produtivos e logísticos condiciona uma configuração própria e dinâmica que, ao se transformar de acordo com a evolução dos sistemas produtivos, permite a observação de diferentes períodos da história da técnica e da própria urbanização de cada localidade. Em alguns ramos industriais específicos, a necessidade de extensas áreas repercutiu diretamente no parcelamento do solo urbano a partir da delimitação de grandes lotes e da conseqüente ordenação do sistema viário que contornou extensas e compactas parcelas urbanas (RUFINONI, 2004: 137). A preservação de edifícios isolados, portanto, não surte muito efeito para a manutenção dessa paisagem.

Em qualquer cidade que possua exemplares significativos desse passado, como no caso de São Paulo, sabemos que não será possível preservá-los em sua totalidade; precisaremos realizar uma seleção. Essas escolhas, contudo, deverão basear-se em aprofundados estudos e pautar-se por rigorosas análises histórico-críticas para que se possa definir quais parcelas devem ser preservadas, como manter parte significativa dessas complexas relações e quais as diretrizes de desenvolvimento futuro para as áreas envolvidas.

No caso dos sítios industriais existentes na área da OUDS, certos aspectos dessa problemática têm sido observados pelo poder público. Em 2003, durante a elaboração dos Planos Regionais Estratégicos – estudos que objetivaram complementar as propostas enunciadas em 2002 a partir da análise pormenorizada das áreas encampadas por cada subprefeitura –, as características associadas à conformação da paisagem e os valores de certos conjuntos urbanos do perímetro foram sensivelmente evidenciados, permitindo a proposição de medidas de preservação na redação final do Plano Diretor, votado em 2004.

Entre outras análises, nos levantamentos elaborados pelos Planos Regionais, a presença dos complexos fabris e a própria paisagem e morfologia característica da ocupação industrial foram consideradas com atenção. Tomando como base o Plano Regional da Subprefeitura Mooca, no que concerne ao patrimônio de origem industrial, as análises efetuadas demonstraram certa sensibilidade com relação às características históricas da região, não apenas voltada para edifícios isolados, mas também para a própria morfologia urbana como importante elemento caracterizador desse patrimônio (SÃO PAULO, 2003). A participação popular durante o processo de diagnóstico também seguiu nesse sentido. A evidência desse patrimônio é citada dentre as preocupações mais prementes e sugeriu-se, inclusive, o tombamento



de algumas edificações. Os moradores indicaram trechos da orla ferroviária onde gostariam que fosse criado um parque linear, iniciativa que revitalizaria os galpões industriais de interesse histórico e também supriria a carência de áreas verdes na região.<sup>2</sup> Na elaboração final do Plano Diretor, algumas das edificações sugeridas receberam um zoneamento específico: foram demarcadas como ZEPEC, Zonas Especiais de Preservação Cultural, e encaminhadas para estudos específicos para verificar a possibilidade de tombamento desses bens. Com este zoneamento, pretende-se estimular a preservação dos imóveis e sítios, bem como estudar a possível aplicação de instrumentos urbanísticos que orientem a reconversão de uso.<sup>3</sup>

O zoneamento ZEPEC define restrições na transformação do imóvel e busca ressarcir os proprietários por meio da transferência do direito de construir, ou seja, o potencial construtivo do lote demarcado com este zoneamento poderá ser transferido para outros terrenos. Trata-se de um instrumento que visa dinamizar o tratamento de áreas tombadas (ou em processo de tombamento) impedindo que as restrições impostas se transformem em motivo de *congelamento* do bem. Com este instrumento, o proprietário de um imóvel situado em ZEPEC pode transferir para outros terrenos o potencial construtivo que não poderá ser explorado na área preservada. Os imóveis demarcados pelo Plano Diretor estão sendo analisados pelo DPH-CONPRESP (Departamento de Patrimônio Histórico – Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo) e alguns entraram em processo de tombamento. Recentemente, proveniente de zoneamento ZEPEC, foram tombados vários edifícios que compõem um significativo conjunto industrial ao longo da rua Borges de Figueiredo, bem como definidos critérios específicos de ocupação no entorno imediato.

---

<sup>2</sup> Dentre as Subprefeituras envolvidas na Diagonal Sul, apenas na Subprefeitura Mooca (que inclui os bairros do Pari, Brás, Mooca, Belém, Tatuapé e Água Rasa) o Plano Regional Estratégico (PRE) chegou a indicar edifícios e sítios industriais para preservação. Nos Planos das Subprefeituras Sé, Ipiranga e Vila Prudente não encontramos indicações semelhantes. Dados gerais sobre as análises desenvolvidas pelos PREs podem ser consultados no *site* da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de São Paulo.

<sup>3</sup> Segundo o Artigo 168 do Plano Diretor, "Zonas Especiais são porções do território com diferentes características ou com destinação específica e normas próprias de uso e ocupação do solo, [...] As Zonas de Preservação Cultural – ZEPEC são porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos". (SÃO PAULO, 2002)



am trechos da orla ferroviária onde iniciativa que revitalizaria os galpões prpria a carência de áreas verdes na umas das edificações sugeridas recebidas como ZEPEC, Zonas Especiais estudos específicos para verificar a este zoneamento, pretende-se estimar como estudar a possível aplicação de versão de uso.<sup>3</sup>

na transformação do imóvel e busca ncia do direito de construir, ou seja, o te zoneamento poderá ser transferido nto que visa dinamizar o tratamento imento) impedindo que as restrições mento do bem. Com este instrumento ZEPEC pode transferir para outros terer explorado na área preservada. Os ando analisados pelo DPH-CONPRESP alho Municipal de Preservação do Paade de São Paulo) e alguns entraram proveniente de zoneamento ZEPEC, um significativo conjunto industrial mo definidos critérios específicos de

Sul, apenas na Subprefeitura Mooca (que pé e Água Rasa) o Plano Regional Estratiais para preservação. Nos Planos das ontramos indicações semelhantes. Dados dem ser consultados no site da Secretaria São Paulo.

ciais são porções do território com diferenmas próprias de uso e ocupação do solo, porções do território destinadas à preservação, artístico e arqueológico, podendo se". (SÃO PAULO, 2002)

Outro importante instrumento urbanístico que chegou a ser aventado para certas parcelas da Diagonal Sul é o direito de preempção. Este instrumento, determinado pelo Estatuto da Cidade, permite ao poder público a prioridade de compra de um terreno no momento em que estiver à venda. Assim, a Prefeitura define no Plano Diretor as áreas onde pretende exercer o direito de preempção, geralmente porções consideradas estratégicas para futuros projetos de requalificação ou reestruturação urbana. Na Diagonal Sul, uma grande extensão do eixo da via férrea e significativas parcelas urbanas envoltórias haviam sido demarcadas como preempção. Nas últimas revisões do Plano Diretor, contudo, a demarcação inicial sofreu grandes alterações. Notamos, portanto, tanto pela delimitação das ZEPECs, como na demarcação de áreas de preempção (ainda que tenham sido suprimidas, posteriormente) que o patrimônio cultural da Diagonal tem sido observado com certa atenção e que existe a intenção da municipalidade em promover a sua preservação. Conforme temos tratado, no entanto, a grande extensão dessas áreas e a rapidez com que o mercado imobiliário tem avançado, dificultam sobremaneira a efetivação de um programa a longo prazo que permita o desenvolvimento de estudos detalhados e que conduza coerentemente quaisquer medidas de preservação e de intervenção.

Um primeiro passo para qualquer operação na área seria a elaboração de estudos detalhados sobre o perímetro da Diagonal Sul e de pesquisas aprofundadas sobre seu processo de urbanização, sobre as edificações existentes, suas características construtivas formais e técnicas, acompanhadas de estudos multidisciplinares que permitissem a apreensão das diversas e complexas relações materiais e imateriais que definem essa paisagem. Ao longo do extenso perímetro da operação urbana, observamos numerosos edifícios e sítios industriais, bem como áreas residenciais vinculadas à presença histórica das indústrias, que configuram um inestimável patrimônio urbano ainda não identificado e estudado convenientemente<sup>4</sup>.

Na Diagonal Sul e arredores são poucos os edifícios e sítios industriais efetivamente protegidos por Lei. São tombados os edifícios da Estação do Brás e a Vila Maria Zélia, em nível estadual e municipal (tombamento *ex officio*). Em nível municipal, além do Moinho Matarazzo e da Tecelagem Mariangela, protegidos na década de

<sup>4</sup> Existem alguns levantamentos parciais, como o estudo realizado na década de 1970 pela EMURB, Empresa Municipal de Urbanização e o IGEPAAC elaborado pelo DPH na década de 1980, bem como pesquisas acadêmicas que têm se ampliado nos últimos anos, mas ainda há muito a ser estudado e atualizado. Nesse sentido, consultar RUFINONI, 2004 e 2009.



1995, foram tombados em 2007, a partir de estudos impulsionados pelo zoneamento ZEPEC, uma série de galpões na rua Borges de Figueiredo, na Mooca (fig. 2 e 3). Além dos demais imóveis em ZEPEC que estão sendo estudados pelo DPH há, ainda, outros pedidos encaminhados e processos de tombamento em análise, como a solicitação datada de 2006 que sugere a proteção de diversos galpões não listados pelos Planos Regionais (RUFINONI, 2006).

O recente tombamento do conjunto industrial da rua Borges de Figueiredo significou uma importante conquista para a preservação do patrimônio urbano industrial da cidade de São Paulo. Procurou-se proteger não apenas edifícios isolados, mas todo um conjunto arquitetônico homogêneo e representativo de etapas decisivas na formação urbana do bairro e da própria cidade.<sup>5</sup> Foram tombados o conjunto de galpões das Oficinas Vanorden; o Moinho Minetti Gamba (incluindo edifícios de produção de óleo, sabão e glicerina, os moinhos de trigo e arroz e espaços adjacentes); o conjunto de depósitos para armazenagem de café posteriormente adquiridos pela CEAGESP; o conjunto arquitetônico da Sociedade Técnica Bremensis e Schmidt Trost (também conhecido como Cooperativa Banco do Brasil) e os armazéns da antiga São Paulo Railway (fig.2).

O tombamento abrange o perímetro formado pelas ruas Borges de Figueiredo, Monsenhor João Felipo, avenida Presidente Wilson e viaduto São Carlos e determina, ainda, restrições de gabarito no entorno. As alturas das novas construções deverão ser estudadas caso a caso, não ultrapassando, porém, 25m nas áreas adjacentes aos imóveis tombados e 30m nos quarteirões entre a rua Borges de Figueiredo e a rua João Antonio de Oliveira, que também não poderão ser remembrados, conforme o mapa reproduzido na figura 3.

O tombamento desse extenso conjunto industrial e as restrições construtivas no entorno foram motivo de muita polêmica, sobretudo por parte de empreendedores

---

<sup>5</sup> Tombamentos: Moinho Matarazzo e Fábrica Mariangela (CONPRESP, Res. 38/92); Vila Maria Zélia (CONDEPHAAT Res. SC 43/92 e CONPRESP Res. 39/92); remanescentes da Estação do Brás (CONDEPHAAT Res. 22/82 e CONPRESP 5/91).

<sup>6</sup> CONPRESP. Resolução 14/2007. Há, ainda, processo de tombamento aberto para os edifícios da Companhia Antarctica Paulista (Res. 09/07); para a chaminé remanescente da Companhia União de Refinadores, conjunto industrial em desativação (Res.07/08), ambos em nível municipal; e para o conjunto industrial da rua Joli, no Brás, em nível estadual. Para informações detalhadas sobre os edifícios tombados na rua Borges de Figueiredo, consultar: SÃO PAULO, 2007.



estudos impulsionados pelo zoneamento de Figueiredo, na Mooca (fig. 2 e 3). O sendo estudados pelo DPH há, ainda, tombamento em análise, como a solicitação de diversos galpões não listados pelos

industrial da rua Borges de Figueiredo preservação do patrimônio urbano proteger não apenas edifícios isolados, eo e representativo de etapas decisivas idade.<sup>6</sup> Foram tombados o conjunto de etti Gamba (incluindo edifícios de prode trigo e arroz e espaços adjacentes); de café posteriormente adquiridos pela ade Técnica Bremensis e Schmidt Trost do Brasil) e os armazéns da antiga São

tombado pelas ruas Borges de Figueiredo, lson e viaduto São Carlos e determina, alturas das novas construções deverão porém, 25m nas áreas adjacentes aos re a rua Borges de Figueiredo e a rua oderão ser lembrados, conforme o

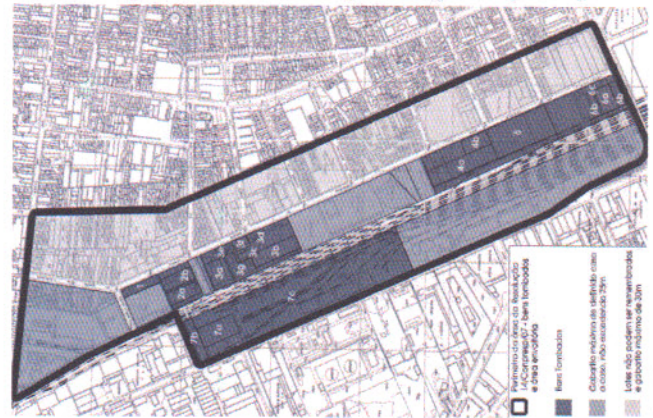
industrial e as restrições construtivas bbretudo por parte de empreendedores

ngela (CONPRESP, Res. 38/92); Vila Maria es. 39/92); remanescentes da Estação do

so de tombamento aberto para os edifícios a a chaminé remanescente da Companhia ação (Res.07/08), ambos em nível municim em nível estadual. Para informações detaFigueiredo, consultar: SÃO PAULO, 2007.



2 - Conjuntos industriais no bairro da Mooca tombados em 2007. Da esquerda para a direita: galpões da rua Borges de Figueiredo; edifícios da Sociedade Técnica Bremensis e Schmidt Trost; Moinho Minetti Gamba. (fotos Ruffinoni, 2004)



LEGENDA

- 1 - **Oficinas da Sociedade Anônima Casa Vanorden**  
Rua Monsenhor João Felício nº 01. (S028Q046L04P)  
1 - conjunto de galpões
- 2 - **Conjunto Granadas Molinos Minetti Gamba**  
Rua Borges de Figueiredo nº 300. (S028Q046L0124F)  
2a - galpões voltados para a ferrovia  
2b - anexo conjunto das fábricas de óleo, sabão e glicina
- 3 - **Conjunto Grandes Molinos Minetti Gamba**  
Rua Borges de Figueiredo nº 510. (S028Q046L0112F)  
3a - armazéns voltados para a ferrovia  
3b - armazéns voltados para a ferrovia  
3c - moinho de trigo  
3d - moinho de arroz  
3e - casarão  
3f - construções alinhadas à rua  
3g - espaço descoberto e área verde
- 4 - **Conjunto de galpões e armazéns**  
Rua Borges de Figueiredo nº 764 a 1004. (S028Q046L0129F), e nº 1030 a 1084. (S028Q046L0130)  
4a - agrupamento de galpões voltado para a ferrovia  
4b - quatro galpões ao lado do lote 0057
- 5 - **Conjunto de depósitos para café, posteriormente CEAGEP**  
Rua Borges de Figueiredo nº 1596 a 1590. (S028Q046L0057 a 0069F)  
5 - conjunto de doze galpões
- 6 - **Conjunto Sociedade Técnica Bremensis e Schmidt Trost**  
Rua Borges de Figueiredo nº 1294 e 1338. (S028Q046L0070F)  
6a e 6b - cinco blocos contíguos centrais  
6c - portaria e casa do guarda
- 7 - **Conjunto de armazéns do antigo São Paulo Railway**  
Rua Borges de Figueiredo nº 100 a 103. (S028Q046L0074F)  
7a - conjunto três galpões paralelos à linha do trem  
7b - praça de acesso à estação de trem  
7c - equipamentos de apoio à ferrovia

3 - Conjunto industrial da rua Borges de Figueiredo. Mapa anexo à resolução de tombamento. (fonte: CONPRESP, Resolução 14/07)



imobiliários que já planejavam investimentos na área. Algumas edificações chegaram a ser demolidas internamente, mesmo estando protegidas pelo zoneamento ZEPEC. Atitudes que evidenciam as dificuldades políticas e econômicas envolvidas na proteção desse patrimônio.

Um possível caminho para sugerir novos moldes de tutela e intervenção poderia se configurar a partir dos instrumentos urbanísticos a serem propostos pela operação urbana. Se a preservação e o restauro do patrimônio urbano industrial integram, de fato, o escopo dos temas a serem abordados pela OUDS, conforme as diretrizes de Amsterdã, a operação poderia configurar-se como um programa a longo prazo voltado para a condução de um criterioso processo de requalificação, utilizando a abertura jurídica que lhe é própria para a proposição de novos instrumentos de tutela, preservação e intervenção devidamente estudados para atender às particularidades do contexto em pauta. Não há, contudo, qualquer previsão para iniciar a elaboração desses estudos e a programação de toda a operação urbana por ora está suspensa.

Cabe ressaltar que a preservação do patrimônio urbano industrial não significa, como argumentam alguns, o *congelamento* da cidade ou a *mumificação* de parcelas estratégicas para o desenvolvimento urbano. Como esclareceu Miarelli Mariani (1993), um dos desafios da preservação e do restauro urbano – de posse dos conceitos adquiridos e da compreensão dos valores inerentes às paisagens urbanas – é justamente permitir a relação dialética entre conservação e desenvolvimento, conforme sugerem, inclusive, os citados documentos internacionais. Essa tarefa certamente não será simples e implicará a congregação de diferentes disciplinas, adequadamente interligadas, na busca pela interpretação dos pressupostos teóricos e por uma consciente aplicação na prática de intervenção. No caso específico de sítios industriais, devemos considerar primeiramente um adequado e aprofundado conhecimento do patrimônio existente, de suas particularidades compositivas materiais e imateriais, para que possamos apreender a inteireza dos conjuntos construídos e os elementos formadores que devem ser preservados. Não defendemos que tudo deva ser tutelado indiscriminadamente; diante de tão extensas e complexas preexistências industriais é inevitável realizar uma seleção. Mas essas escolhas deverão pautar-se pelo conhecimento amplo de cada território e pelas próprias análises históricocríticas que instrumentalizam a apreensão das qualidades de conjunto. O que não podemos permitir é que essa *seleção* seja, na verdade, a tutela daquilo que *sobrou*;







## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

- BRASIL. Lei n. 10257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade.
- BUCHANAN, R. A. *Industrial Archaeology in Britain*. Harmondsworth: Penguin, 1974. *Cartas Patrimoniais*. Rio de Janeiro: IPHAN, 2000.
- COSSONS, Neil. *The BP Book of Industrial Archaeology*. London: David & Charles, 1978.
- HUDSON, Kenneth. *Industrial Archaeology: an introduction*. London: Baker, 1966.
- KÜHL, Beatriz Mugayar. *Preservação da arquitetura industrial em São Paulo: questões teóricas*. Relatório Científico FAPESP. São Paulo: FAUUSP, Fapesp, 2005.
- \_\_\_\_\_. Questões teóricas relativas à preservação da arquitetura industrial. *Desígnio Revista de História da Arquitetura e do Urbanismo*, n. 1, março 2004.
- MIARELLI MARIANI, Gaetano. *Centri Storici: note sul tema*. Roma: Bonsignori, 1993.
- RAISTRICK, Arthur. *Industrial Archaeology: an Historic Survey*. Frogmore: St. Albans, Paladin, 1973.
- RUFINONI, M. *Preservação e restauro urbano: teoria e prática de intervenção em sítios industriais de interesse cultural*. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 2009.
- \_\_\_\_\_. *Preservação do patrimônio industrial na cidade de São Paulo: o bairro da Mooca*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2004.
- \_\_\_\_\_. *Preservazione e tutela di siti storici industriali a San Paolo, Brasile*. In: *XIII TICCIH International Congress*. Roma, Terzi: TICCIH, 2006.
- SALES, Pedro M. R. *Operações Urbanas em São Paulo: crítica, plano e projetos*. Parte 5: Operação Urbana Dígona Sul. *Arquitextos Vitruvius*, n.315, junho 2005.
- SÃO PAULO (Cidade). Lei n.º 13.430, de 13 de setembro de 2002. Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo.
- \_\_\_\_\_. *Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Mooca – relatório final*. São Paulo: SEMPLA, Instituto Polis, 2003, v.1,2.
- \_\_\_\_\_. *Galpões Industriais Significativos*. São Paulo: EMURB, [197-?].
- \_\_\_\_\_. IGEPAC – Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo. São Paulo: SMC/DPH, 1987.
- \_\_\_\_\_. SMC/CONPESP. Resoluções: 5/91; 38/92; 39/92; 10/95; 09/07; 14/07;



07/08.

\_\_\_\_\_. SMC/DPH. *Estudo para o tombamento do Patrimônio Industrial na orla ferroviária em torno da Estação da Mooca*. [Pesquisa desenvolvida por Ana Clara Giannecchini, Dalva Thomaz e Valdir Arruda]. São Paulo: DPH, 2007.