

Z8-200 em decurso: caminhos e impasses na preservação cultural por zoneamento em São Paulo nos anos 1980

Z8-200 in progress: paths and impasses in the cultural preservation through zoning in São Paulo during the 1980s

MARIANA CAVALCANTI PESSOA TONASSO¹

Unasp / São Paulo, SP, Brasil

RESUMO: Em 1975, foi instituído na cidade de São Paulo o primeiro instrumento municipal de preservação do patrimônio cultural: a Zona Especial *Z8-200*. Seu estabelecimento significou o início de uma experiência inovadora em São Paulo, coerente com outras iniciativas urbanísticas de preservação da época, a exemplo do “Corredor Cultural” do Rio de Janeiro (1979). Como parte da lei de zoneamento, a *Z8-200* representou uma alternativa ao tradicional tombamento, uma vez que este ainda não havia se estabelecido em nível municipal. Sua estruturação era bem fundamentada e permeada de diretrizes urbanísticas, porém sua aplicação prática apresentou algumas limitações importantes. Após uma breve caracterização do instrumento e seus antecedentes, este artigo se propõe a discutir principalmente os desdobramentos e contradições relacionados à implementação da *Z8-200* no decorrer dos anos 1980. O período é marcado, de um lado, pela regulamentação do instrumento, buscando normatizar e incentivar a preservação por zoneamento, em reação à perda de bens culturais significativos na cidade. Por outro lado, a mesma década presenciou um esvaziamento do instrumento, suscetível às circunstâncias políticas, abrindo caminho para o estabelecimento do conselho municipal do patrimônio - *Conpresp*, que assumiria a prerrogativa de zelar pelos bens culturais da cidade.

PALAVRAS-CHAVE: Patrimônio Cultural. Políticas de Preservação. Zoneamento Urbano.

ABSTRACT: In 1975, the first instrument for cultural heritage preservation was established in the city of São Paulo: the so-called *Z8-200* Special Zone. Its constitution meant the beginning of an innovative experience in São Paulo, consistent with other urban preservation initiatives of that period, such as 1979's *Corredor Cultural* in Rio de Janeiro. As part of the general zoning law, the *Z8-200* represented an alternative to the traditional Heritage List, since it had not been established at the municipal level at that point. Its structure was well-founded and permeated with urban guidelines, although it presented some important limitations in practice. After a brief characterization of the instrument and its background, this article aims to discuss the development and contradictions related to its implementation during the 1980s. This period is marked, on the one hand, by the regulation of the instrument, seeking to strengthen and encourage preservation through zoning, in reaction to the loss of significant cultural buildings in the city. On the other hand, the same decade witnessed the instrument's emptying, susceptible to political circumstances, paving the way for the establishment of the Municipal Council for Preservation - *Conpresp*, which would assume the prerogative to defend the city's cultural heritage.

KEYWORDS: Cultural Heritage. Preservation Policy. Zoning Law.

¹ Arquiteta e urbanista graduada pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo -FAU-USP, mestra em História e Fundamentos da Arquitetura e do Urbanismo pela FAU-USP e docente no Centro Universitário Adventista de São Paulo - UNASP. E-mail: marianacpessoa@gmail.com.

INTRODUÇÃO

A trajetória institucional de preservação do patrimônio cultural na cidade de São Paulo possui uma histórica ligação com o setor de planejamento urbano, devido a um instrumento criado nos anos 1970: a Zona Especial *Z8-200*.² Ela foi integrada em 1975 à antiga Lei Geral de Zoneamento,³ que regulava o parcelamento, uso e ocupação do solo no território municipal a partir de sua classificação em oito zonas de uso, posteriormente ampliadas. A última delas era reservada para os usos especiais (Z8), que contemplava, entre outros, espaços sujeitos a preservação ou controle específico, tais como os “monumentos históricos”.⁴ Esta zona de preservação foi concebida, portanto, para se ocupar da “preservação dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico”⁵ no município de São Paulo e foi a primeira política de salvaguarda do patrimônio a se consolidar na cidade.

A Z8-200 representou uma experiência inovadora em São Paulo e uma alternativa ao tradicional tombamento, uma vez que este ainda não havia sido instituído em nível municipal. Na ocasião, foi possível realizar um programa de preservação permeado de diretrizes urbanísticas e bem estruturado do ponto de vista teórico e metodológico. Também existiram, contudo, algumas limitações conceituais e práticas importantes, como critérios de seleção comprometidos com questões sobretudo formais, certo apego aos valores estético-estilísticos em detrimento da apropriação social e vulnerabilidade às vicissitudes políticas.⁶ Na ocasião de sua criação, a cidade de São Paulo passava por significativas transformações espaciais e urbanísticas, dentre elas o acelerado processo de verticalização, a expansão para além das áreas centrais e as obras para a implantação do metrô entre 1968 e 1974, que provocaram expressivo arrasamento do tecido urbano.⁷ As demolições “necessárias” para a implantação destas grandes obras, como as do Palacete Santa Helena (1972) e do Edifício Mendes Caldeira (1975), ou a ameaça de demolição da

² Este trabalho é parte de uma pesquisa de mestrado que abrange o percurso histórico, conceitual e metodológico de criação das Zonas Especiais de Preservação Cultural na cidade de São Paulo – desde a Z8-200, criada em 1975 para integrar a Lei Geral de Zoneamento de 1972, à atual Zepec, criada no Plano Diretor Estratégico (PDE) em 2002 e detalhada na lei que unifica o Zoneamento e Planos Regionais das Subprefeituras de 2004. Neste caminho, foram problematizadas as relações entre o planejamento urbano e a preservação do patrimônio cultural na cidade, na figura de seus principais instrumentos: o zoneamento e o tombamento, respectivamente.

³ São Paulo (1972).

⁴ Id. (1971b).

⁵ Id. (1975).

⁶ Tonasso (2019, p. 21).

⁷ Rodrigues (2016, p. 38).

antiga Escola Normal Caetano de Campos (1975), teriam ocasionado o surgimento de uma nova sensibilidade em relação ao patrimônio municipal.⁸ Lembrando que tudo isso transcorria no período mais fechado do regime civil-militar, não havendo espaço para debates ou questionamentos.⁹ Neste contexto, o setor de planejamento buscou mapear as edificações “dignas” de serem preservadas na área central da cidade de São Paulo, antes que estas fossem perdidas no processo.

A primeira listagem de bens arquitetônicos pertencentes à Z8-200 em 1975, tinha um caráter mais indicativo e era composta de 93 itens. Dentre estes, encontravam-se alguns imóveis isolados e sobretudo “manchas” urbanas, abrangendo conjuntos de edificações consideradas significativas de alguns dos ciclos econômicos da cidade de São Paulo. A seleção dos bens desta listagem foi conduzida pelos arquitetos Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos, a convite da direção da antiga Coordenadoria Geral de Planejamento – COGEP. Segundo os autores, na ocasião eles percorreram a região central de São Paulo, juntamente com uma equipe de estudantes de arquitetura, para identificar bens de interesse para a preservação. A princípio, eles teriam realizado um “levantamento sumário” das construções urbanas que “merecessem atenção por suas qualidades arquitetônicas ou históricas”,¹⁰ levantamento este que seria posteriormente revisitado e aprofundado. A pesquisa de Andrade¹¹ documenta os trabalhos de inventário em São Paulo da década de 1970, incluindo o da Z8-200, e traz entrevistas com os autores, analisando parte deste processo e suas motivações.

A Z8-200 foi instituída através da lei municipal nº 8.252/1975, juntamente com outras zonas de uso que passaram a integrar o zoneamento municipal. Nesta lei, as determinações destinadas aos bens enquadrados nos limites da zona de preservação eram ainda bastante sucintas e genéricas. O regulamento estabelecia apenas que os usos ali permitidos eram os mesmos da zona circundante e advertia que as intervenções naquelas áreas ficariam sujeitas à prévia autorização da Cogep, que ouviria, se necessário, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT.¹² Além disso, foi determinado que as normas para a apreciação dos casos de intervenção, tais como remembramento ou desdobro de lotes,

⁸ Zanetti (2005, p. 260); Andrade (2012, p. 5).

⁹ Zanetti (*op. cit., loc. cit.*).

¹⁰ Lemos (1976, p. 33).

¹¹ Andrade (*op. cit.*)

¹² São Paulo (1975).

demolições, reformas, ampliações, reconstruções ou novas edificações, seriam baixadas por atos do Executivo. Ou seja, até então, a lei trazia apenas uma breve descrição dos itens selecionados e os colocava sob controle do órgão de planejamento, sem deixar claros os contornos e motivações para a preservação.

Poucos anos depois da entrega deste levantamento e da criação da Z8-200, Toledo e Lemos foram novamente convidados a dar continuidade ao processo e elaborar o devido inventário destes bens. O trabalho, denominado “Programa Toledo/Lemos para a preservação de bens culturais arquitetônicos da área central de São Paulo”, foi entregue em 1977, mesmo ano em que se constituiria o quadro técnico da Divisão de Preservação do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), pertencente à Secretaria de Cultura. Esta divisão seria responsável por realizar as pesquisas relacionadas ao patrimônio preservado na cidade, vindo depois a contribuir com estudos de novas propostas para a Z8-200. O Programa Toledo/Lemos revisou e aprofundou os trabalhos realizados para a elaboração da primeira lista, com pesquisas sobre os imóveis, propostas de graus de preservação e modelos legislativos.¹³ Nesta etapa, os edifícios teriam sido abordados “a nível de lote, com pesquisa e análise de todos os interiores”, demandando “exaustivos trabalhos de reconhecimento e documentação”.¹⁴ A normatização da Z8-200 prevista desde sua criação seria baseada nestes estudos, mas conseguiu ser regulamentada apenas na década seguinte.

Através da análise de fontes primárias, como leis e documentos armazenados nos arquivos da secretaria de planejamento, dialogando também com agentes envolvidos no processo e outras pesquisas correlatas, este artigo pretende discutir principalmente os desdobramentos relacionados à aplicação e busca pela consolidação da Z8-200 por volta dos anos 1980. Isto porque foi neste período que se estabeleceram importantes marcos legais para assegurar e incentivar a preservação do patrimônio cultural pelo zoneamento. Esta legislação seria proposta em reação a novas perdas de bens culturais significativos na cidade de São Paulo, a despeito da existência da Z8-200 desde 1975.

Também neste período seria lançada uma publicação bastante significativa a respeito do patrimônio paulistano, intitulada “Bens culturais arquitetônicos no município e na região metropolitana de São Paulo”, estruturada a partir do levantamento dos bens protegidos na cidade até 1984. Conhecida

¹³ Andrade (*op. cit.*, p. 88).

¹⁴ Cogep (1977).

como “tijolinho”, a publicação tinha o objetivo de organizar e divulgar os bens culturais de reconhecido valor para a formação histórico-cultural da Região Metropolitana de São Paulo, de modo a “sensibilizar o conjunto de pessoas afetas à questão... ou seja, todos aqueles que direta ou indiretamente decidem e intervêm no espaço representativo da cultura”.¹⁵

A década de 1980 também é marcada, por outro lado, pelo estabelecimento do órgão municipal de preservação do patrimônio cultural, que assumiria esta competência em lugar do setor de planejamento urbano. Muitos dos bens inventariados para a Z8-200, inclusive, só encontrariam possibilidade de proteção legal com o início dos tombamentos pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo – CONPRESP, criado em 1985 e que passaria a atuar ao final de 1988. Portanto, ao passo que a preservação através do zoneamento buscava se consolidar, ocorria uma transição na gestão do patrimônio municipal, passando do planejamento à cultura.

A decisão de iniciar a trajetória de preservação paulistana através do zoneamento é lastreada por uma série de fatores que se relacionam com o contexto de discussões e experiências preservacionistas do período, as circunstâncias políticas e a posição de destaque que este instrumento havia conquistado como principal instrumento de planejamento.¹⁶ As iniciativas envolvendo a preservação e o planejamento urbano vinham acontecendo desde os anos 1960 em várias partes do mundo, a exemplo das “áreas de conservação” implementadas em países como Holanda, França, Inglaterra e Estados Unidos,¹⁷ e que também passaram a ser empreendidas no Brasil a partir dos anos 1970, como a reconhecida experiência do *corredor cultural* no Rio de Janeiro.¹⁸ Em São Paulo, contudo, este caminho não foi isento de discordâncias ou tentativas divergentes. Antes de tratar do desenvolvimento da Z8-200, é relevante destacar uma iniciativa, pouco conhecida e pesquisada, de criar um conselho municipal de preservação inspirado no órgão estadual Condephaat: o *Condepam*, de 1971.

¹⁵ SNM; Sempla; Emplasa (1984, p. 7).

¹⁶ Feldman (2005, p. 27).

¹⁷ Castriota (2010, p. 62).

¹⁸ Nascimento (2018).

ANTECEDENTES: A BREVE EXISTÊNCIA DO “CONDEPAM”

No ano de 1971, ao final da primeira gestão do prefeito Paulo Salim Maluf, foi criado na cidade de São Paulo o *Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Cultural do Município*, chamado de “Condepam”.¹⁹ Segundo o decreto de sua instituição, competia a este órgão a adoção das medidas necessárias à defesa dos bens e locais de valor histórico, artístico, turístico e arqueológico do município. Para justificar sua criação, argumentou-se que esta específica atribuição, por sua natureza “peculiar”, requeria um cuidado especial, só possível reunir em “órgãos coletivos integrados por elementos de notória dedicação a tais assuntos”.²⁰ O argumento, portanto, era de que apenas uma instituição formada por pessoas reconhecidamente dedicadas ao tema do patrimônio poderia zelar por estes bens na cidade.

Diante desta percepção, era prevista por decreto a reunião de oito membros “de comprovada idoneidade e com notórios conhecimentos relativos às finalidades do órgão”,²¹ designados pelo prefeito, para compor o conselho. Dentre eles, seriam nomeados representantes da administração pública municipal e da sociedade civil, como membros do executivo, de instituições públicas, das universidades e de entidades profissionais.²² As funções do membro do conselho seriam exercidas *pro honore*, ou seja, sem direito a remuneração. Já os recursos humanos para compor o quadro técnico e administrativo do órgão seriam disponibilizados pela então Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

É possível perceber, inclusive pela escolha dos termos utilizados para definir suas atribuições e competências, que o Condepam foi inspirado no Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – o Condephaat, criado contemporaneamente (1968). Um indício é o fato do Art. 2º da lei que o instituiu ter sido replicado *ipsis literis* na legislação do Condepam.²³ Além disso, a composição proposta para o conselho era

¹⁹ Conpresp (2008).

²⁰ São Paulo (1971a).

²¹ *Ibid.*

²² A composição previa a representação de: 1. Secretaria Municipal de Educação e Cultura; 2. Departamento de História da Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras, da Universidade de São Paulo; 3. Diretoria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional; 4. Instituto Histórico e Geográfico de São Paulo; 5. Serviço de Museus Históricos do Estado de São Paulo; 6. Instituto dos Arquitetos do Brasil, seção de São Paulo; 7. Órgão do Planejamento Urbano Integrado do Município; 8. Cúria Metropolitana de São Paulo; 9. Instituto de Engenharia de São Paulo; 10. Instituto Genealógico Brasileiro.

²³ São Paulo (1968).

bastante plural e similar àquela instituída para o órgão estadual. Por fim, a própria prefeitura de São Paulo reconhece que ele foi criado “nos moldes do Condephaat”.²⁴

Entre as medidas para a defesa dos bens culturais previstas na lei, figuram a adoção de instrumentos como o *tombamento* e a *desapropriação*. Mayumi considera, no entanto, que o órgão funcionou apenas de modo “consultivo e opinativo”,²⁵ tendo como atribuições propor o instituto às autoridades competentes e promover estudos sobre as providências destinadas à colaboração do município com os serviços federal e estadual do patrimônio cultural. Um exemplo de sua atuação pode ser observado em um processo referente à *Casa do Tatuapé*, residência bandeirista tombada pelo IPHAN em 1951. Na ocasião, o então Presidente do Condepam e Chefe do Arquivo Histórico, José Eduardo do Nascimento, informou ao Secretário de Cultura a decisão do conselho de recomendar à administração “providências para a defesa e a restauração do imóvel”, também sugerindo solucionar “a irregularidade da construção de moradias, não autorizada pelo IPHAN, que rouba a visibilidade do monumento”.²⁶

As informações sobre sua atuação e desfecho são escassas, contudo, consta em um registro da prefeitura²⁷ que o órgão municipal não conseguiu se consolidar ou levar adiante suas propostas, tendo uma vida bastante curta. Em 1972, ano seguinte à sua criação, o arquiteto Luis Saia já demonstrava descrença no êxito do órgão, em um artigo publicado na revista *A construção em São Paulo*. Nele, o arquiteto reconhecia a importância de se tombarem exemplares da arquitetura paulistana que possuíssem “especial significado na marcação de seu desenvolvimento”, porém compreendia que o conselho, da maneira como estava organizado, parecia “não desfrutar das condições mínimas de funcionamento”.²⁸

Já em 1973, poucos dias antes de terminar a gestão do então prefeito Figueiredo Ferraz, o órgão foi reestruturado através de um decreto municipal,²⁹ determinando seu funcionamento como órgão de consulta e assessoria do prefeito. Sua composição também foi alterada, passando a dispor de sete conselheiros e três suplentes, nomeados pelo prefeito, além de um arquiteto para atuar como consultor técnico. Desta vez, no entanto, não foram discriminados os órgãos ou entidades a serem

²⁴ Conpresp (*op. cit.*)

²⁵ Mayumi (2005, p. 210)

²⁶ *Ibid.*

²⁷ Saia (1972) apud Fenerich (2000, p.51).

²⁸ *Ibid.*

²⁹ São Paulo (1973).

representados, obscurecendo sua organização. Pouco depois, Miguel Colasuonno assumiu a prefeitura da cidade e, durante a sua administração, a preservação cultural seria acolhida pelo setor de planejamento urbano municipal.

Ao buscar sintetizar a trajetória deste conselho municipal, a prefeitura relata que o órgão “de vida efêmera e com percalços administrativos [...] nasceu e morreu lutando para sobreviver”.³⁰ Dentre os motivos que ocasionaram este esmorecimento, são citadas questões políticas como “falta de autonomia para deliberação” e “crises de autoridade”, o que teria tornado “impossível a participação de pessoas interessadas em promover a preservação da memória paulistana”, que era a principal justificativa para a sua existência. Apesar de não conseguir concretizar suas propostas, segundo a prefeitura, o órgão teria realizado um “intenso trabalho”, que se encontra armazenado em seu Arquivo Geral.

É importante destacar a existência desta primeira tentativa de se organizar uma política de preservação na cidade de São Paulo, com estruturação de uma instituição, agentes atuantes e instrumentos, para demonstrar que havia uma discussão no período a respeito da preservação por tombamento e existiram outros movimentos para além daquele caminho que se institucionalizou como o embrião da preservação na cidade. As questões patrimoniais seriam inseridas de maneira mais sólida na legislação urbanística da cidade em 1975 por intermédio da Z8-200, caminho que divergia da percepção de que apenas um órgão específico de patrimônio poderia zelar pelos bens culturais da cidade. Na década de 1980, no entanto, esta questão voltaria a ser discutida e um novo órgão municipal de preservação seria criado.

CAMINHOS E IMPASSES NA APLICAÇÃO DA Z8-200 NOS ANOS 1980

O universo das primeiras edificações e conjuntos urbanos enquadrados na Z8-200, como mencionado, foi a área central da cidade de São Paulo. Porém, com o decorrer dos anos, a metodologia desenvolvida no Programa Toledo/Lemos para a Cogep foi aplicada em novos estudos.³¹ Segundo Sylvia Fré, arquiteta que trabalhava com o tema da preservação no setor de planejamento da prefeitura, a lógica utilizada na escolha dos bens estudados a partir de então era predominantemente *espacial*.³² Ou seja, quando o setor de planejamento estava tratando de

³⁰ Conpresp (*op. cit.*)

³¹ Andrade (*op. cit.*, p. 73)

³² Fré (2018).

determinada área da cidade onde seria gerado impacto, aproveitavam para proteger certos imóveis que poderiam sofrer descaracterizações ou demolições. Este foi o caso, por exemplo, do inventário da Zona Metrô Leste (ZML), realizado em 1978 em parceria com DPH. De acordo com Baffi, na época foi submetido um projeto à Câmara Municipal propondo a inclusão dos imóveis deste inventário na Z8-200, mas ele teria sido recusado em virtude das pressões exercidas por proprietários de imóveis industriais pertencentes à listagem.³³

Mesmo com a ampliação dos inventários e novos enquadramentos na Z8-200 até meados dos anos 1980, os bens preservados se mantiveram ainda bastante limitados a uma pequena parcela do território municipal. Ao analisar sua distribuição geográfica, foi possível perceber que a grande concentração de conjuntos e edificações protegidos permaneceu na área central da cidade. O inventário realizado por Toledo e Lemos começou nesta região, mas a proposta era que se expandisse para outras partes da cidade e municípios vizinhos. Prova disto é o “tijolinho” contemplava também a *Região Metropolitana* de São Paulo. Ou seja, a seleção de bens considerava não apenas o centro da cidade como também se expandiria para fora de seus limites. Na “Nota Explicativa”, os responsáveis admitem esta concentração, atribuindo-a a um estágio inicial dos trabalhos e à tentativa de controle da dinâmica imobiliária, além de reconhecerem que os bens de interesse para a preservação estariam, na realidade, disseminados por todo o território da cidade:

Constata-se que as manchas e os bens culturais isolados (...) se localizam, em sua grande maioria, na Área Central, uma das que mais sofrem com a pressão da renovação imobiliária. Contudo, deve-se ter em mente que os exemplares dignos de conservação se encontram disseminados por toda a cidade, e que o trabalho de identificação e proteção desses bens só pode ser conduzido de modo sistemático e incessante. Mesmo na Área Central, uma região exaustivamente pesquisada, ao observador atento não passarão despercebidas omissões provocadas por motivos diversos. Elas deverão ser reparadas em momento oportuno.³⁴

Os mapas presentes na publicação, por serem fragmentados, não ajudam muito na percepção do cenário total. Assim, esta pesquisa buscou conciliar o mapeamento de todos os bens da Z8-200 a partir do banco de dados da SMDU, constatando que a proporção destes bens em confronto com a área total da cidade é muito reduzida e circunscrita. A quase totalidade dos bens permaneceu concentrada na coroa central e a extensão das manchas, ao se ampliar a visão da cidade, faz com que os pouquíssimos bens arrolados nas franjas desapareçam do campo de visão (Figura 1). É

³³ Baffi (2006, p. 173).

³⁴ SNM; Sempla; Emplasa (1984, p. 95).

importante notar a existência de uma região privilegiada (Figura 2), denotando que a área alcançada por este instrumento foi ainda bastante limitada.

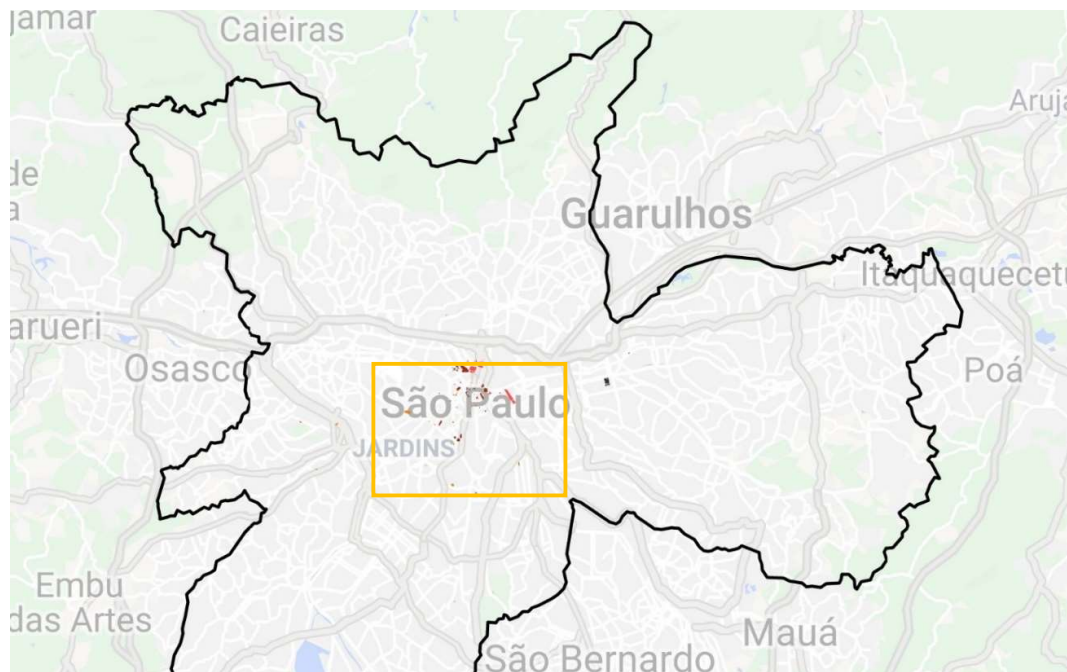
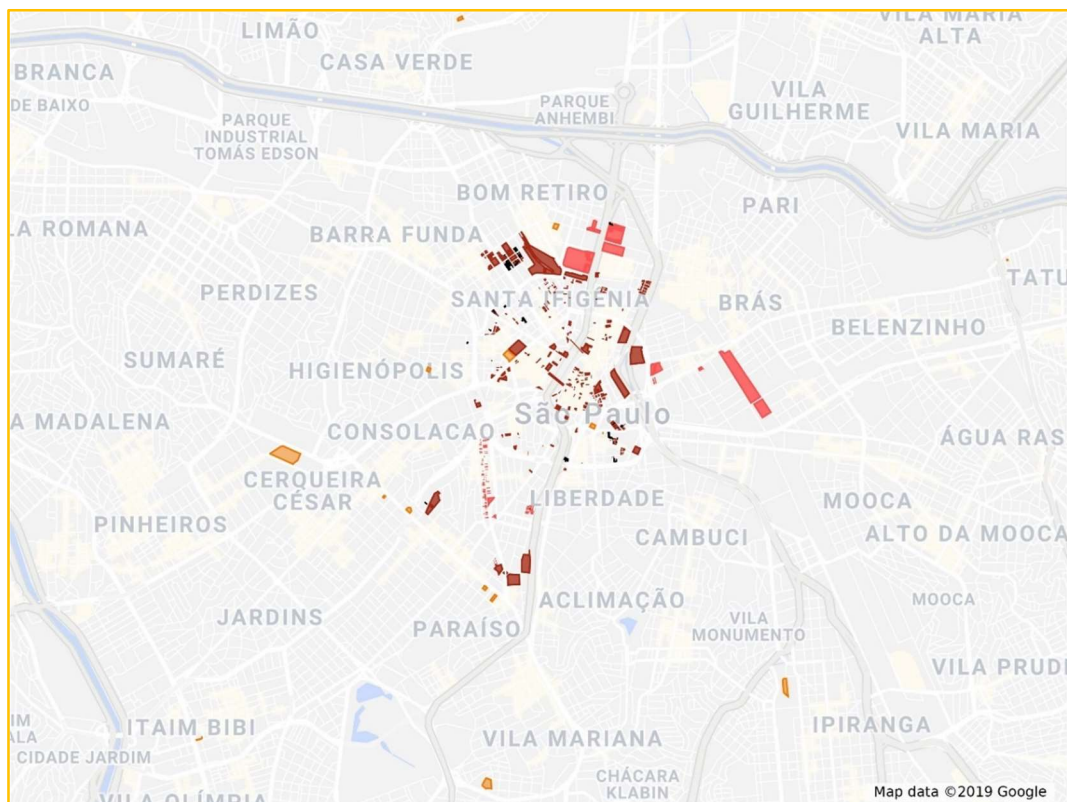


Figura 1 - Mapa da Z8-200. Na vista expandida do mapa, percebe-se quão restrita é a área que concentra os bens preservados. Fonte: Google Maps, retrabalhado pela autora com dados fornecidos pela SMDU e GeoSampa, 2017.



Arquivo Pessoal. Legenda: 1975 | 1978 | 1984 | Demolidos

Figura 2 - Ampliação da principal área de concentração de bens da Z8-200. As cores se referem ao ano de enquadramento destes bens. Fonte: Google Maps, retrabalhado pela autora com dados fornecidos pela SMDU e GeoSampa, 2017.

Os estudos e novos enquadramentos na Z8-200 funcionaram melhor até 1984, segundo Fré, porque com os governos pós-abertura democrática, não teria havido muito interesse em apresentar novas propostas, uma vez que estas implicavam na proibição da demolição ou restrições na reforma de propriedades frequentemente privadas. Ainda de acordo com a arquiteta, os estudos de proteção teriam continuado, mas as propostas eram constantemente engavetadas. As Atas das Sessões Plenárias da Câmara Municipal do período de fato registram alguns projetos de lei com propostas de novas áreas para enquadramento na Z8-200, mas os debates eram frequentemente adiados sob o pretexto de que existiam discussões maiores sobre o planejamento na cidade em andamento.³⁵

Walter Pires, técnico que atuava no Condephaat de 1982 até 1991, quando se vinculou ao DPH, acredita que o fato da Z8-200 depender da viabilização através da câmara municipal teria limitado em princípio sua ampliação, por conta das vicissitudes, interesses e pressões.³⁶ Neste sentido, apenas quando existia uma situação política favorável era possível encaminhar as propostas oriundas do trabalho da equipe envolvida, e conseqüentemente aprovar o enquadramento de novas áreas, o que teria sido difícil manter com o passar dos anos e mudanças de governo.

Também em 1984 seriam aprovadas leis que buscavam fortalecer a defesa do patrimônio através do zoneamento. Apesar de terem se revelado insuficientes para garantir a proteção dos bens culturais na cidade, tais leis visavam incentivar a preservação, compensando os proprietários de imóveis protegidos, além de estabelecer limites e critérios para a aprovação de intervenções nestas áreas, justificando, respaldando e evitando a subjetividade nas decisões.

A TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO

No início do mês de julho de 1984, foi aprovada uma lei que dispunha sobre a *Transferência do Potencial Construtivo* para o município de São Paulo, estabelecendo incentivos, obrigações e sanções relativas à preservação de imóveis enquadrados na Z8-200.³⁷ A criação desta lei, segundo Somekh, estaria relacionada ao “trauma” gerado pela extinção de edifícios marcantes na cidade.³⁸ O episódio mais conhecido ocorreu em 1982, quando foram demolidos repentinamente três dos

³⁵ Dentre estes, localizamos um imóvel na Vila Jaraguá (PL 592/89), a Chácara das Flores, no Itaim Paulista (PL 43/90), um conjunto de imóveis no bairro de Santa Cecília (PL 236/90), o Parque do Povo (PL 355/90), a área do Outeiro da Freguesia do Ó (PL 141/91), O Cemitério da Vila Alpina (PL 485/93), um imóvel na área de entorno de Parque da Independência (PL 758/95) e o Complexo Penitenciário do Carandiru (PL 763/96).

³⁶ Pires (2018).

³⁷ São Paulo (1984a).

³⁸ Somekh (2015).

últimos casarões da Avenida Paulista após uma declaração precipitada do então presidente do Condephaat, Ruy Ohtake, de que eles deveriam ser tombados (Figuras 3a, 3b e 4). Estas demolições provocaram fortes reações da imprensa e da população à época. Nascimento compreende que “o choque [...] não poderia ser pela novidade da experiência [que também havia motivado a listagem de bens para a Z8-200], e sim pelo sentimento já conhecido pela população de perda de seus espaços de memória”.³⁹



Figuras 3a e 3b - Um dos casos de demolição que mais repercutiu foi o do casarão de Josephina Lotaif, demolido em 1982. *Fonte: São Paulo Antiga, 2015.*

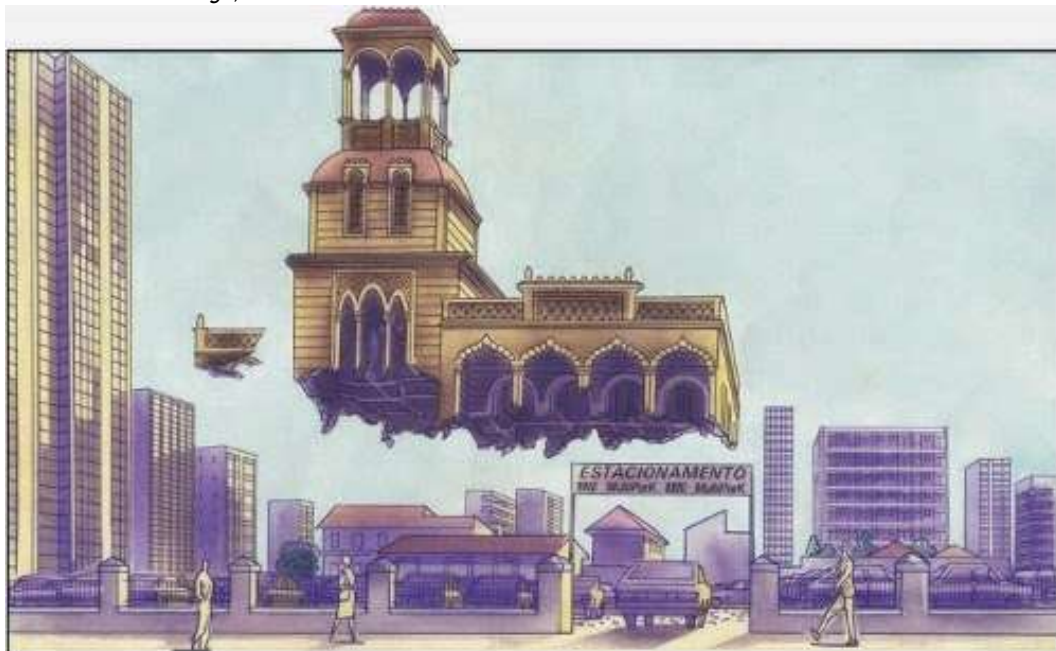


Figura 4 - Ilustração de Luis Gê retrata a memória do casarão destruído pairando sobre a área remanescente da demolição, que funcionou por anos como estacionamento. *Fonte: Avenida Paulista, 2012.*

³⁹ Nascimento (2016, p. 106).

A resistência contra estas perdas culminou numa proposta de lei da Secretaria do Estado à Câmara Municipal, ainda em 1982, mas que foi arquivada na sequência. O assunto retornou em 1984, quando o prefeito Mario Covas e seu secretário Jorge Wilhelm encaminharam à Câmara Municipal um projeto de lei baseado no anterior, proposto por Modesto Carvalhosa e Benedito Lima de Toledo.⁴⁰ O mecanismo deste instrumento, segundo Rabello, “reconhece, de certa forma, que o proprietário, antes mesmo de construir em seu imóvel, o que a legislação urbanística lhe faculta, este poderia alienar o que sempre foi considerado, pela jurisprudência pátria, uma *expectativa de direito*”.⁴¹ Ou seja, além do direito de propriedade, está implícita a existência de um direito de construir naquela propriedade, embora esteja subordinado aos índices construtivos previstos pela administração municipal através da lei de uso e ocupação do solo.

Um dos índices estabelecidos nas leis urbanísticas para regular o direito de construir é o *Coefficiente de Aproveitamento* do solo, um valor que, multiplicado pela área do lote, indica a quantidade máxima de metros quadrados que podem ser construídos em um terreno, somando-se as áreas de todos os pavimentos. A legislação considerava “potencial construtivo” o produto da área do lote pelo coeficiente de aproveitamento de sua zona de uso.⁴² Ou seja, cada lote possui um potencial construtivo e, no caso dos bens culturais protegidos, frequentemente este potencial não é atingido em seu limite e nem há possibilidade de aproveitá-lo por completo. Assim, o instrumento permitia que o potencial não utilizado fosse transferido para outro lote daquele proprietário ou alienado, para que o comprador pudesse aplicá-lo em suas terras.

A aplicação deste mecanismo nos anos 1980, no entanto, era ainda restrita. Era autorizada a transferência de até 60% do potencial construtivo do imóvel preservado, exceto quando este fosse destinado à instalação de atividades que possibilitassem a fruição pública.⁴³ Além disto, este potencial construtivo só poderia ser exercido em imóveis situados no perímetro de entorno do imóvel preservado e apenas em zonas de uso específicas. No caso da zona predominantemente residencial, por exemplo, o imóvel precisaria estar contido num raio de mil metros de um bem

⁴⁰ Somekh (*op. cit.*).

⁴¹ Rabello (2010, p. 47).

⁴² São Paulo (1984a, art. 2º).

⁴³ *Ibid.* (art. 5º).

enquadrado na Z8-200.⁴⁴ Ou seja, além do proprietário não conseguir transferir todo o potencial, o interessado em adquiri-lo enfrentava diversas restrições no aproveitamento.

Para a solicitação da transferência, a lei descrevia alguns requisitos, mas nenhum deles atrelava a concessão à comprovação de bom estado de conservação da edificação ou compromisso em utilizar o recurso para este fim. Ela apenas ratificava que a conservação e reparos nestes imóveis eram uma obrigação do proprietário, o que significa que o recurso não precisava necessariamente ser empregado na preservação deste bem. No entanto, caso o bem não fosse preservado ou fossem feitas intervenções sem autorização da secretaria de planejamento, o proprietário deveria pagar uma multa e restituir o imóvel às condições anteriores. Já a destruição ou demolição teriam consequências mais rigorosas, com a perda de benefícios e restrições no aproveitamento do terreno remanescente, que só poderia ser utilizado para construir uma residência unifamiliar,⁴⁵ impossibilitando a exploração da área pelo mercado imobiliário.

Apesar da intenção de incentivar a preservação e compensar os possíveis prejuízos do proprietário, a lei não teve muita aceitação ou efetividade naquele momento. Através dos arquivos da SMDU, onde se encontra não apenas o inventário da Z8-200, mas também registros das comunicações entre os órgãos e proprietários destes bens culturais, é possível acompanhar alguns conflitos em relação à aplicação deste instrumento. Um exemplo envolve as casas onde viveram Ramos de Azevedo e sua família, situadas na Rua Pirapitingui nº 111, 141 e 159. Em 1982, foi aberto um estudo de tombamento para estes bens no Condephaat, realizado pela historiógrafa Sheila Schvarzman e pela arquiteta Maria Cristina Wolff de Carvalho. A justificativa para o tombamento excedeu a importância do autor ou de suas obras individualmente, buscando reconhecer também questões urbanas, como as formas de se construir na cidade.

Em 1984, no entanto, após os proprietários serem notificados, o órgão recebeu contestações alegando que as casas não teriam “nenhum significado histórico ou artístico, muito menos ‘valor excepcional’ ou ‘vinculação a fatos memoráveis’ da história”,⁴⁶ recorrendo ao texto do Decreto-Lei 25,⁴⁷ que disciplina o tombamento federal, para deslegitimar o pedido. Um destes documentos, elaborado por parte da Santa Casa de Misericórdia, também reproduzia um trecho do parecer de

⁴⁴ *Ibid.* (arts. 7º e 8º).

⁴⁵ *Ibid.* (art. 13).

⁴⁶ Vidigal (1984).

⁴⁷ Brasil (1937).

Carlos Lemos sobre este caso, à época conselheiro do Condephaat, no qual era favorável ao tombamento e recomendava sua classificação como Z8-200 para beneficiar os proprietários com a transferência do direito de construir:

(...) à vista dos interesses da Santa Casa, altamente comprometidos com a preservação desse imóvel significativo, sugerimos seja a Prefeitura solicitada a declarar essa casa e suas duas companheiras (casas das filhas) como exemplares pertencentes à classificação Z8-200. Assim, seria possível a efetivação das transferências do direito de construir para outro local. Desse modo, a residência histórica estaria protegida sem prejuízos maiores aos proprietários.⁴⁸

Percebe-se que Lemos defendia o instrumento como uma solução para evitar maiores prejuízos aos proprietários, percepção que não foi compartilhada pelos contestantes. Eles alegavam que a classificação como Z8-200 era um “presente de grego”, ou no máximo um “prêmio de consolação”.⁴⁹ Ao analisar a lei relativa à transferência, os advogados avaliaram que ela não traria benefícios às proprietárias, primeiro por ser considerada eventual, “um direito abstrato”, segundo porque elas não teriam condições financeiras de construir com este potencial adquirido. Os interessados, contudo, não chegaram a considerar no documento a venda do potencial, talvez em virtude da novidade do instrumento. Além disso, alegavam que, mesmo a simples proposta de tombamento já teria colocado o imóvel “fora de comércio”. Apesar destas disputas, o conjunto foi tombado pelo Condephaat no ano seguinte.⁵⁰

Instrumentos como a transferência do direito de construir se apoiam na ideia de que “a própria dinâmica do mercado imobiliário pode vir a financiar a garantia dos interesses públicos”,⁵¹ no caso, a conservação dos bens culturais representativos para a sociedade. Ou seja, para que o instrumento tenha “sucesso”, é preciso que a operação seja atraente para o investidor, pois é baseada numa transação entre terceiros, sem financiamento do Estado. Possivelmente devido às restrições impostas, esta primeira legislação não gerou interesse. Corrobora esta hipótese o fato de apenas três imóveis protegidos à época solicitarem a emissão da *Declaração de Potencial Construtivo Transferível*,⁵² documento necessário para realizar a transação.⁵³ Dentre aqueles que solicitaram o documento, apenas uma transferência foi efetivada: “em 1989 foram transferidos 3.827,21 metros

⁴⁸ Lemos (1982) apud Correia (1984, p. 3).

⁴⁹ *Ibid.* (p. 8)

⁵⁰ Condephaat (1985).

⁵¹ Peretto et. al. (2018, p. 4).

⁵² *Id.* (2017).

⁵³ São Paulo (1984a, art. 11).

quadrados de um imóvel do Pateo do Collegio para uma nova sede da Cúria Metropolitana, projeto do escritório Rino Levi, que não chegou a ser construída”.⁵⁴

Neste mesmo período, também foram registradas experiências relativas à aplicação da transferência do direito de construir para preservação do patrimônio cultural em outras cidades, como Curitiba, que criou sua primeira legislação em 1982, bem como Porto Alegre em 1987,⁵⁵ além de outras anteriores à promulgação do Estatuto da Cidade em 2001, que passou a prever a aplicação do instrumento em nível federal.⁵⁶

A NORMATIZAÇÃO DA Z8-200

Poucos dias após a promulgação da lei sobre a transferência do direito de construir, foi aprovado também um decreto para regulamentar o *artigo 2º* da lei de 1975 que instituía a Z8-200, determinando os *níveis de preservação e intervenções admitidas* nestes bens culturais:

I - Nível de preservação 1 (P1): para edifícios cuja arquitetura deva ser preservada, tanto externa como internamente, sendo admitidos reparos, sem modificação da forma, vãos, estrutura e material utilizado, relativos a:

1 - consertos em pisos, paredes, murros, forros e revestimentos;

2 - consertos em esquadrias e escadas;

3 - reposição de telhas/elementos de suporte da cobertura, avariados ou deteriorados;

4 - consertos em instalações hidráulicas, elétricas e de gás;

II - Nível de preservação 2 (P2): para edifícios cuja arquitetura externa deva ser preservada, admitidos os reparos externos relacionados no Item I, podendo ser objeto de reformas internas compatíveis com a preservação externa;

III - Nível de preservação 3 (P3): para imóveis que são objeto de restrições especiais quanto à gabarito de altura e recuos, quando necessárias à preservação da volumetria dos conjuntos arquitetônicos classificados como P1 ou P2.⁵⁷

Foram propostos três níveis de preservação: o P1 seria a proteção integral, mais restritiva, quando arquitetura devia ser preservada, tanto externa como internamente; o P2 era uma proteção parcial, quando apenas as características externas precisavam ser preservadas; por fim, o P3 era aplicado apenas para controle da volumetria. O decreto também tratava dos logradouros e viadutos enquadrados na zona, que poderiam sofrer reparos e iluminação, desde que não implicassem na alteração das características discriminadas na lei. Por exemplo, no caso do largo da memória (Z8-200-083), deveriam ser preservados os alinhamentos e a organização espacial, “árvores, muros, revestimentos, pavimentação, bancos, escadas, obelisco, fonte, luminárias, vias internas e

⁵⁴ Freitas (1995) apud Somekh (*op. cit.*).

⁵⁵ Gaio (2002, p. 87)

⁵⁶ Furtado et. Al. (2015).

⁵⁷ São Paulo (1984b).

complementos”.⁵⁸ A aprovação das intervenções permitidas para os imóveis P1, P2 e P3 seria concedida pela Sempla, que ouviria quando necessário a Secretaria Municipal de Cultura, através do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH). No caso dos imóveis tombados, as intervenções também ficariam sujeitas à prévia autorização do órgão responsável, estadual ou federal.⁵⁹

A classificação de todos os imóveis da Z8-200 nos níveis de preservação foi anexada ao final do decreto, após análises, juntamente com uma série de diretrizes urbanísticas, demonstrando uma inserção da preservação do patrimônio cultural no planejamento urbano de maneira mais integrada neste período. Os edifícios preservados em nível P3, por exemplo, admitiam demolição, mas só poderiam ser substituídos por outros de alinhamento, altura máxima e recuos estabelecidos neste decreto, de modo a manter a volumetria dos conjuntos arquitetônicos preservados total ou parcialmente, procurando preservar assim a ambiência urbana. Neste sentido, a dinâmica se assemelha àquela dos imóveis da “área envoltória” ou “área de entorno” dos bens tombados, que muitas vezes também sofrem restrições e precisam aprovar suas intervenções. Porém, no caso do tombamento, estas determinações são definidas caso a caso e constam em cada resolução, não existindo uma lei que normatiza todos os processos, como ocorreu em relação à Z8-200.

Esta normatização foi muito importante para que se justificasse a proteção e fossem estabelecidos seus limites. De acordo com Rabello, existe uma obrigatoriedade, para qualquer ato da administração pública, de haver clareza na demarcação do objeto, que é o “limite de incidência das obrigações”, e na especificação das regras a serem observadas. Isto porque “não se pode cumprir o que não se conhece”.⁶⁰ O cidadão tem o direito de saber o que lhe é permitido fazer em sua propriedade, logo, a inteligibilidade das diretrizes aplicáveis às áreas preservadas é fundamental para tornar a relação com a sociedade civil mais permeável e transparente. Segundo Fré, quando as intervenções eram estabelecidas via decreto, elas não estavam à mercê de interpretações diferentes com o decorrer do tempo, ou interpretações parciais, a critério do técnico ou conselheiro. Para ela, a subjetividade do tombamento pode fragilizar o processo, porque as regras de intervenção oscilam,

⁵⁸ *Ibid.* (quadro I).

⁵⁹ *Ibid.* (art. 2º, § 2º).

⁶⁰ Rabello (*op. cit.*, p. 44).

nem sempre são claras e dependem da palavra final de um conselho “nem sempre tão técnico e objetivo quanto gostaríamos”.⁶¹

É relevante pontuar que em 1984 ainda não havia sido instituído o tombamento municipal e, embora o Conpresp fosse criado logo no ano seguinte, ele seria instalado definitivamente apenas ao final de 1988. Portanto, até então, a Z8-200 era o único instrumento de proteção municipal, enquanto o tombamento pertencia ao estado e à federação. O controle destas edificações também não foi outorgado a um setor específico de preservação, mas foi acomodado entre as demais incumbências do setor de planejamento, que em teoria poderia ampliar o potencial de integração do patrimônio nas dinâmicas de desenvolvimento urbano, muito embora este potencial não tenha sido aproveitado de maneira significativa.

CONFLITOS E DISSONÂNCIAS NA GESTÃO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Conforme analisado até aqui, a Z8-200 foi criada na cidade de São Paulo em meados dos anos 1970, porém a legislação que a regulamentava, estabelecendo seus limites e proporcionando mecanismos de incentivo à preservação, foi instituída durante os anos 1980. Este conjunto de leis, no entanto, não foi suficiente para evitar mais uma série de situações envolvendo a ameaça ou perda de bens de interesse para a preservação na cidade. Estes fatos acabariam por gerar uma mobilização ainda nesta década em favor da criação de um conselho municipal de preservação, com maior autonomia.⁶² Na época, não existia apenas o receio de perder exemplares relevantes do patrimônio paulistano pela ação lesiva de proprietários, como foi no caso dos casarões da Avenida Paulista, mas também por *circunstâncias políticas*, mesmo nos casos em que existia a proteção pelo zoneamento.

Um exemplo ocorreu durante a gestão de Jânio Quadros como prefeito da cidade, marcada por decisões políticas controversas. Após o estabelecimento de todo o aparato legal para dar suporte à proteção pela Z8-200, foi revertido⁶³ em 1987 o enquadramento de uma série de casas entre a rua Jandaia e a rua da Assembleia, que haviam sido protegidas por zoneamento em 1984 (Figuras 5^a e 5b).⁶⁴ A reversão visava garantir a execução de um projeto viário e urbanístico que já vinha de

⁶¹ Fré (*op. cit.*)

⁶² Pires (*op. cit.*)

⁶³ São Paulo (1987).

⁶⁴ *Id.* (1984a).

gestões anteriores. Este projeto previa a desapropriação dos imóveis, que se encontravam encortiçados, para que se construísse no lugar uma alça de acesso à Avenida 23 de maio. Para viabilizá-lo, a prefeitura alterou a lei de zoneamento utilizando o expediente autoritário do *decurso de prazo*. Este regime, criado durante a ditadura e ainda em voga neste período inicial da redemocratização, determinava que o governante poderia encaminhar um projeto de lei para o legislativo e solicitar que a apreciação se fizesse em um prazo determinado, sob pena de se considerar aprovado após a expiração. Assim, era possível ao executivo invadir a função legislativa, desequilibrando os poderes.⁶⁵

Sem discussões na câmara ou com a sociedade, o casario que ocupava a conjunção destas vias foi desenquadrado da zona de preservação por intermédio deste recurso, após um processo de desapropriação e reintegração de posse por parte da prefeitura, quando os imóveis foram desocupados.⁶⁶ Por fim, os edifícios foram demolidos em 1987 (Figura 6a),⁶⁷ quando revelaram-se os Arcos da Rua Jandaia que jaziam sob as construções, sendo apelidados à época de “Arcos do Jânio” (Figura 6b).⁶⁸ A descoberta, segundo Pires,⁶⁹ não foi planejada, mas por acaso os arcos também apresentavam relevância histórica e ambiental, o que ocasionou sua valorização. Aquela importante camada do tecido urbano, no entanto, foi irremediavelmente perdida, juntamente com as relações sociais e de pertencimento que a população removida havia estabelecido com o lugar, que por muitos anos foi seu lar ou local de trabalho.



Figuras 5a e 5b - Retratos das moradias e da vida comum na rua Jandaia. Fotos: Paulino Tarraf, 1978.

⁶⁵ Gabardo; Neves (2016).

⁶⁶ Muniz (2019).

⁶⁷ Nascimento (2015b).

⁶⁸ *Id.* (2015a).

⁶⁹ Pires (*op. cit.*).



Figuras 6a e 6b - A demolição dos casarões. À esquerda, escavadeira derrubando edificações na Rua da Assembleia. À direita, os arcos sendo revelados em meio ao processo de destruição. *Fotos: Ronald Kyrmse, 1987.*

A decisão de demolir o casario foi muito criticada na época por arquitetos como Paulo Mendes da Rocha e Benedito Lima de Toledo, que se manifestaram através do Jornal Folha de S. Paulo (Figura 7).⁷⁰ Rocha afirmou que nada justificava “passar por cima do reconhecimento da comunidade do valor das casas”. Toledo não participou diretamente do estudo de preservação destes exemplares para inclusão na Z8-200, pois o conjunto fazia parte dos enquadramentos mais recentes, mas também aproveitou para criticar a forma arbitrária como vinha acontecendo a gestão da cidade. O jornal chegou a procurar o Condephaat à época, que alegou não ter instrumentos jurídicos para paralisar a obra, pois as casas não estavam tombadas ou em processo de tombamento.

FOLHA DE S. PAULO Quarta-feira, 6 de maio de 1987... CIDADES... A-11

Prefeitura desocupa cortiços na rua da Assembleia

Ameaça contra casas começou em 66

As ameaças contra as casas da rua da Assembleia começaram em 1966, dizem alguns a rua, que era o único espaço de construção e algumas casas foram vendidas. No início da década de setenta, essas casas abandoadas começaram a ser invadidas e transformadas em cortiços. Em 1971, quando foi inaugurado o Parque

Leão-Dente, as autoridades proibiram a construção de novas edificações na rua, o que impediu a construção de prédios e casas para preservar a rua. Já se pensava na demolição das casas — que obrigavam os moradores a se mudar para outros locais — e na reconstrução da rua.

Do Reportagem Local

Sem ainda ter definido planos para o aproveitamento do arco e quase sem a possibilidade de preservação, os moradores, a Prefeitura invadiu o cortiço e a remoção de famílias e a demolição de edificações. São ruas da Assembleia e Jandari, na região central de São Paulo. Foram transferidas 20 famílias, que ocupavam 23 das casas do cortiço. As famílias encontraram um cortiço irregularmente construído entre os docas de vinhos e frutas por imigrantes europeus, principalmente italianos, e que hoje são ocupados por vários cortiços, em maioria das cores.

A ação começou às 6h30 com a intervenção do corpo de polícia. O Departamento de Sistema Viário (DSV), informou que que deveria permanecer a rua fechada até as 19h de amanhã. A rua da Assembleia não deve ser liberada às 7h de hoje. As famílias transferidas foram enviadas para casas modulares com duas quartos, sala, cozinha e banheiro, construídas pela Companhia Metropolitana de Habitação (Cohab), em Guianázinho (zona leste), no Jardim Nazareno habitado.

Logo que os moradores saíram dos cortiços, abandonou a construção de um número de restauração de parte a Prefeitura, os imóveis começaram a ser demolidos. “Com isso queremos evitar que as construções sejam invadidas”, disse o secretário municipal das Regiões Descentralizadas, Alex Bruns Neto, 36.

No local, após a desapropriação dos edifícios restantes, poderá ser construída uma praça circular ou um jardim com uma parede subterrânea, de acordo com o projeto que já vai circular em uma proposta, a iniciativa privada também já havia sido convidada pela Prefeitura a apresentar propostas para a área. A empresa agroindustrial Chocoma S.A., apresentou o projeto de um complexo que incluía um shopping center, um hotel e uma praça de quatro pavimentos.

Dentre os moradores desapropriados, apenas alguns tentaram pagar por escrituras transferidas para seus filhos. Uma vez que a Prefeitura não conseguiu a compra de cortiços, o construtor Mirco dos Santos da Rocha, 26, casado e com dois filhos, ainda não sabia como vai se desobrigar do trabalho, no endereço Trovador, 22, onde ele possui um apartamento que tem muito dinheiro por trás”, disse ele, que deve pagar pela nova casa pelo preço de cortiço de São Paulo, cerca de 23 mil. O proprietário do prédio dos Arripes de São Paulo, o construtor Paulo, 32, disse que cortiço demolido a Prefeitura estava “praticamente a destruição da memória da cidade. Era uma espécie de história que deveria ser resguardada e preservada.”

Arquitetos criticam demolição dos edifícios

Um crime e uma barbárie. Assim o presidente do Instituto de Arquitetos do Brasil em São Paulo (IAB-SP), Paulo Mendes da Rocha, 59, afirmou ao site da Prefeitura ao intervir ontem a demolição das casas da rua da Assembleia e Jandari, na zona central de São Paulo. Para Rocha, não se justifica passar por cima do reconhecimento do patrimônio das casas, alterando para isso até mesmo a lei de zoneamento por decreto municipal. “O argumento fundamental é que a questão da moradia é um problema urbano no mundo inteiro e que as medidas mais inteligentes para tentar resolvê-lo é aproveitar e recuperar alguns casarões de passados para formar contemporâneos de habitação”, afirmou.

O presidente do IAB-SP disse que a

quantidade já construída em cortiços com a Prefeitura de São Paulo para verificar quais as possibilidades legais de “habitar sem violência”.

Fausto José Fernandes Lima de Toledo, 40, especialista em patrimônio histórico, disse que não se trata de uma casa retila e forma arbitrária como está acontecendo a gestão da cidade, “que não se faz por intermédio de um plano diretor, mas por arbitrariedade individual como esta, comprometendo o futuro da cidade”.

O arquiteto Antônio das Neves Gonçalves, 48, da Comissão de Patrimônio Cultural do IAB, disse que a rua é um patrimônio da cidade. “Quanto é o motivo estético, que não é o motivo econômico”, disse ele. A proposta de conciliar a preservação

Moradias coletivas atingem 30% da população

A cidade de São Paulo não dispõe de recursos suficientes para a construção de novas moradias. Apesar de um levantamento realizado há cerca de dois anos apontar 5,75 milhões de pessoas que vivem em cortiços, o prefeito de São Paulo, Fernando Henrique Cardoso, afirmou que a cidade não dispõe de recursos suficientes para a construção de novas moradias. Apesar de um levantamento realizado há cerca de dois anos apontar 5,75 milhões de pessoas que vivem em cortiços, o prefeito de São Paulo, Fernando Henrique Cardoso, afirmou que a cidade não dispõe de recursos suficientes para a construção de novas moradias.

Duque Limpo, na zona sul, e Itaipava, na zona norte, desde 1987, pelo Departamento de Planejamento e Secretaria Municipal de Planejamento e Secretaria da Família e Bem-Estar Social (Febes).

A proposta de projetos do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Histórico de São Paulo (Condephaat) — que ainda não tem presidente nomeado pela secretaria da Cultura, Bete Mendes, não localizada ontem — informou que o órgão não tem instrumentos jurídicos para paralisar a obra porque as casas não estão tombadas nem em processo de tombamento.

Figura 7 - Artigo relata a desocupação dos cortiços e manifestações de arquitetos contra as demolições na rua da Assembleia. *Fonte: Folha de S. Paulo, 1987.*

⁷⁰ Prefeitura desocupa cortiços... (1987).

As circunstâncias políticas se demonstraram determinantes, portanto, não apenas para a inserção de novos bens na Z8-200 – que foi se rarefazendo com o decorrer do tempo por desinteresse do legislativo – mas também para a manutenção da salvaguarda dos bens. A confiança na proteção dos bens culturais pelo zoneamento foi abalada e as reações à época destas demolições demonstraram que o tombamento, que já vinha se estabelecendo como instrumento “mais difundido e mais sedimentado juridicamente”⁷¹ na proteção do patrimônio cultural no Brasil, era reconhecido como um recurso importante na preservação do patrimônio cultural, especialmente em situações de ameaça à sua integridade. Neste cenário, foram organizadas as bases para a criação de um órgão de preservação na esfera municipal. Pires acredita que esta mobilização intencionava “replicar de alguma maneira um instrumento que já existia, seguindo o modelo que havia sido implementado no Condephaat e no próprio Iphan, com o tombamento a partir da deliberação de um conselho”.⁷²

Possivelmente também existiam outras disputas e negociações em curso no período, pois o patrimônio não permanece alheio aos diversos interesses conflitantes na competição pelo solo urbano. Porém, todas estas perdas e embates políticos do período contribuíram, ou ao menos foram mobilizadas como argumento para a criação do Conpresp e do tombamento municipal. Além da notoriedade do instrumento, que tem se tornado “quase sinônimo de qualquer ato de proteção do patrimônio cultural”,⁷³ também estava embutida na instituição do conselho a ideia de se conquistar maior agilidade e autonomia na definição e aplicação legal da proteção destes bens, sem depender da deliberação da câmara municipal como acontecia com a Z8-200.

NOVOS RUMOS NA GESTÃO DO PATRIMÔNIO MUNICIPAL

Diferentemente do Condepam, mencionado no início deste artigo, o Conpresp foi criado a partir de uma avaliação crítica da legislação do Condephaat e do Iphan, até por conta do maior distanciamento temporal. Suas atribuições principais eram de deliberar sobre o tombamento na cidade, formular diretrizes da política de preservação e valorização dos bens culturais, promover a preservação e valorização da paisagem, definir as áreas de entorno dos bens tombados, opinar sobre planos, projetos e intervenções nos bens tombados e fiscalizar a preservação e uso destes bens. A composição inicialmente proposta para este conselho era bastante representativa,

⁷¹ Rabello (*op. cit.*, p. 46).

⁷² Pires (*op. cit.*)

⁷³ Rabello (*op. cit., loc. cit.*).

contemplando profissionais de diversas áreas do conhecimento, como arquitetos, historiadores, museólogos, arqueólogos, antropólogos, arquivistas e geógrafos, além da sociedade civil. Esta estrutura, porém, apesar de interessante, foi revista um ano depois, também por uma intervenção autoritária do governo Quadros. Sua gestão voltou a utilizar o decurso de prazo e reduziu drasticamente a composição, que passou a ser constituída majoritariamente por representantes do Executivo.

O tombamento no órgão foi instituído mediante o reconhecimento dos valores “cultural, histórico, artístico, arquitetônico, documental, bibliográfico, paleográfico, urbanístico, museográfico, toponímico, ecológico e hídrico”,⁷⁴ demonstrando uma ampliação significativa do conceito de patrimônio. A dinâmica do tombamento era semelhante ao que se estabeleceu nas demais esferas, proibindo a destruição demolição e mutilação do bem tombado e submetendo pretensas intervenções à prévia autorização do órgão técnico de apoio e, se necessário, do Conselho. Uma diferença importante, porém, fruto de avaliação crítica, se encontra na determinação das áreas envoltórias: foi estabelecido o dimensionamento *caso a caso* por estudos do corpo técnico de apoio.⁷⁵ Isto pode ser considerado um avanço em relação ao que havia sido instaurado no Condephaat, por exemplo, com a determinação de um raio arbitrário de 300 metros.

O Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), que havia sido constituído desde 1975 e chegou a desenvolver trabalhos junto à Sempla relacionados à Z8-200, foi designado na lei como órgão técnico de apoio ao conselho. A ele foram determinadas as tarefas de fornecer subsídios técnicos que fossem necessários ao conselho, viabilizar suas decisões, encaminhar proposições e estudos pertinentes à questão da preservação para deliberação do Conselho, divulgar as decisões do Conselho e administrar o FUNCAP – Fundo de Proteção do Patrimônio Cultural e Ambiental Paulistano. Este fundo representa outro avanço na criação do Conpresp, com o objetivo de ter alguma agilidade na aplicação de recursos para a recuperação dos bens.

Apesar de ter sido criado em 1985, o Conpresp só seria instalado definitivamente ao final de 1988. Antes disto, porém, no início do mesmo ano, o prefeito Jânio Quadros tomou mais uma decisão controversa, instituindo, junto ao seu gabinete, o *Programa de Recuperação do Patrimônio Histórico da Cidade de São Paulo*, com o objetivo de “proceder ao levantamento da situação de todos os

⁷⁴ São Paulo (1985).

⁷⁵ *Ibid.* (art. 10).

monumentos de São Paulo, promovendo as medidas necessárias para a devida conservação”.⁷⁶ É importante salientar também que, mesmo com a criação do Conpresp, a Z8-200 não havia sido extinta. Assim, foi criado um terceiro mecanismo de preservação na cidade, anunciando de antemão um conflito na gestão municipal do patrimônio cultural. Quadros designou Emanuel Von Lauenstein Massarani para o cargo de Coordenador Geral deste programa e responsável por seu desenvolvimento. Ele também exerceu posteriormente os cargos de Superintendente do Patrimônio Cultural e Presidente do Instituto de Recuperação do Patrimônio Histórico da Assembleia Legislativa do Estado – ALESP.⁷⁷

O custeio do programa deveria ser realizado principalmente através do patrocínio de empresas e comunidades locais, com incentivos fiscais da “Lei Sarney” para cultura, que havia sido criada em 1986.⁷⁸ Esta lei precede a Rouanet e, até 1990, permitiu abater do Imposto de Renda doações (100%), patrocínios (80%) e investimentos (50%) em cultura.⁷⁹ A portaria que estabeleceu o programa ainda determinava que todas as secretarias municipais e, de modo especial, o DPH – departamento que havia sido vinculado ao Conpresp no ato de sua criação – deveriam colaborar com o coordenador geral designado para esta tarefa. O choque de atribuições gerado ficou patente e acabou por causar o seu fim. Sua atuação teria possibilitado “a recuperação de vários monumentos”, mas, devido à “mudança de gestão e para evitar o conflito de competências”,⁸⁰ o programa foi extinto no início do ano seguinte, já no governo de Luíza Erundina.⁸¹ A essa altura já havia sido promulgada a Constituição Federal de 1988, destacando o dever do Estado na proteção do patrimônio cultural, e o Conpresp também já estava instalado e tombando.⁸²

Após o estabelecimento do Conpresp, segundo Somekh, a ação do DPH pautou-se por ampliar os inventários e abrir processos de tombamento.⁸³ Nos anos 1980, o órgão passou a desenvolver uma metodologia para um inventário sistemático, que foi experimentado no bairro da Liberdade e originou o *Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo* – IGEPAC. Estes Igepacs, segundo Baffi (2006), continuaram a ser realizados mesmo após a vinculação ao

⁷⁶ São Paulo (1988).

⁷⁷ Assembleia (2006).

⁷⁸ Brasil (1986).

⁷⁹ Senado (2011).

⁸⁰ Conpresp (*op. cit.*).

⁸¹ São Paulo (1989a).

⁸² O primeiro tombamento do órgão é de 1988, relativo a um imóvel da Avenida Brigadeiro Luiz Antônio, 42.

⁸³ Somekh (*op. cit.*).

Conpresp.⁸⁴ É importante lembrar, no entanto, que a Z8-200 também não havia deixado de existir com a instalação do órgão, logo os setores de planejamento e preservação, que pertenciam e ainda pertencem a secretarias distintas,⁸⁵ continuaram a trabalhar em paralelo pela preservação do patrimônio cultural no município.

A partir de 1989, durante a gestão da prefeita Luiza Erundina, a historiadora Dea Fenelon esteve à frente do DPH e, segundo ela, o departamento procurou se aproximar da discussão da política urbana na cidade de São Paulo⁸⁶ – que sempre havia sido dominada pelo planejamento – para incluir questões como o direito à cidade e à memória.⁸⁷ Ela destaca neste período o debate sobre a região do Bexiga, no bairro da Bela Vista, que foi objeto de um concurso de ideias e de um inventário por parte do DPH. Em meio a este trabalho de estudo e identificação, o órgão começou a perceber um aumento na pressão do mercado imobiliário na região e resolveu abrir um processo de tombamento já em 1990, que seria concluído em 2002.⁸⁸ Alguns poucos imóveis do bairro já eram classificados como Z8-200 neste período, logo, foi adicionada outra camada mais ampla de proteção.

Assim, entre 1988 e 2002, quando seria instituído o novo Plano Diretor, os imóveis poderiam ter até 4 camadas de proteção na cidade de São Paulo: Iphan, Condephaat, Conpresp e Z8-200. Esta sobreposição é válida e havia sido prevista na constituição federal, que determinou ser de *competência comum* da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios “proteger os documentos, as obras e outros bens de valor histórico, artístico e cultural, os monumentos, as paisagens naturais notáveis e os sítios arqueológicos”.⁸⁹ No nível municipal, enquanto o Conpresp abria diversos processos de tombamento, a exemplo da Bela Vista, a secretaria de planejamento continuou realizando alguns estudos de proteção para integrar à Z8-200, segundo Fré.⁹⁰ Ela também defende que os órgãos protetores eram independentes entre si, porém mantinham “alguma comunicação”. Com os governos pós-abertura democrática, no entanto, não teria sido possível aprovar novos enquadramentos na câmara.

⁸⁴ Baffi (*op. cit.*).

⁸⁵ O planejamento ficava a cargo da Secretaria Municipal de Planejamento (SEMPPLA), enquanto a preservação, na figura do Conpresp, estava ligada à Secretaria Municipal de Cultura (SMC).

⁸⁶ Fenelon (1995).

⁸⁷ DPH (1992).

⁸⁸ Conpresp (2002).

⁸⁹ Brasil (1988, art. 23).

⁹⁰ Fré (*op. cit.*).

Em 1992, o Conpresp decidiu abrir um processo de tombamento (Resolução 44/1992) para todos os bens pertencentes à Z8-200. O processo foi aberto, segundo Pires, devido ao temor que existia dentro do órgão de preservação de que as Z8-200 fossem descartadas por decisões da câmara novamente, como foi no caso do casario das ruas Jandaia e Assembleia. Assim, todos os imóveis passaram a ser submetidos, como os demais bens em exame, ao “mesmo *regime de preservação* do bem tombado até a decisão final do Conselho”.⁹¹ Apesar destas sobreposições de proteção, não foi possível evitar a demolição ou modificações substanciais em alguns destes edifícios no decorrer dos anos. Na conclusão do tombamento em 2016, seriam excluídos 412 lotes considerados sem interesse para o tombamento devido às demolições, “descaracterizações”, “perda de ambiência urbana” ou ambos.⁹² Ao final, seriam tombados 217 imóveis e 2 logradouros pertencentes à antiga Z8-200.⁹³

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A criação da primeira zona especial de preservação cultural na cidade representou um importante passo no enfrentamento da questão pelo planejamento. A decisão de estabelecer esta política por meio do zoneamento não era consenso, conforme observado, mas foi fundamentada em discussões e experiências preservacionistas do período, que ampliaram a noção de patrimônio, envolvendo a ambiência urbana e procurando inserir a preservação cultural como uma problemática do planejamento. É importante considerar que, no contexto brasileiro, estas experiências que buscavam aliar preservação a legislação urbana estavam acontecendo não apenas em São Paulo, mas também em outras cidades. Um exemplo emblemático é o do Rio de Janeiro, com o projeto do *Corredor Cultural* de 1979, que combinava aspectos do zoneamento e preservação. Este também se estabeleceu em reação à onda de renovação urbana e de demolições de edificações icônicas da área central da cidade. O corredor cultural, no entanto, logrou maior êxito e ficou amplamente conhecido no Brasil. Segundo Nascimento, é possível verificar seu sucesso como política de preservação pelas boas condições de conservação dos edifícios à época, se comparadas à situação destes no início dos anos 1980, assim como pela reapropriação do centro da cidade.⁹⁴

⁹¹ São Paulo (1985).

⁹² Conpresp (2016a).

⁹³ Conpresp (2016b).

⁹⁴ Nascimento (2018).

Já no caso de São Paulo, a pesquisa demonstrou que muitos dos bens que haviam sido protegidos pela Z8-200 foram perdidos ou descaracterizados. Mesmo após a instituição e aprofundamento dos estudos referentes à Z8-200 em meados dos anos 1970, os anos 1980 foram marcados por demolições significativas de bens culturais na cidade, pela utilização de instrumentos arbitrários pelo executivo e por conflitos de competência na gestão do patrimônio municipal. Como reação a estas perdas do período, existiram tentativas de ampliação do volume de bens protegidos e aprovação de novas leis para normatizar e incentivar a preservação por zoneamento. A proposta de criação de um instrumento de incentivo que fosse independente do investimento público representou um avanço importante neste sentido, na figura da *transferência do direito de construir*. O instrumento se materializou, porém, com um intervalo de mais de dez anos após a criação da Z8-200 e sua aplicação não se mostrou efetiva, pois a configuração era ainda restrita e não conseguiu gerar interesse nos proprietários.

Assim, o período de consolidação da legislação urbanística de proteção ao patrimônio cultural na cidade foi marcado por turbulências e percalços. Apesar de todos os avanços, a preservação por zoneamento se demonstrou suscetível às contingências políticas, como no caso dos casarões das ruas Jandaia e Assembleia, aumentando o apelo pela instituição de um conselho municipal de preservação com maior autonomia e poder de decisão. Neste contexto, o tombamento – já reconhecido no país como um instrumento juridicamente forte de proteção do patrimônio cultural – foi mobilizado na criação do Conpresp, em 1985. Com o estabelecimento definitivo do conselho ao final de 1988, a ação do órgão concentrou-se na ampliação dos inventários e abertura de processos de tombamento na cidade. Ao mesmo tempo, não foram aprovados novos enquadramentos na Z8-200, tornando-a praticamente inoperante. A preservação através do zoneamento, que já nasceu enfraquecida por circunstâncias políticas, foi perdendo cada vez mais território. Pouco tempo depois, todos os bens desta zona de preservação seriam objeto de um processo de tombamento pelo Conpresp aberto em 1992, mas os remanescentes após mais de duas décadas só passariam a ser salvaguardados definitivamente pelo órgão de preservação a partir de 2016.

Mediante a observação dos casos de perda ou ameaça à preservação dos bens culturais aqui relatados, esta pesquisa pode também provocar um debate importante, relativo aos *usos do patrimônio*. É possível refletir como as atenções sempre se voltam para casos emblemáticos de demolição ou iminente perda do patrimônio cultural, enquanto cotidianamente muitos deles se

encontravam desocupados, subutilizados ou ocupados irregularmente. Portanto, em essência, a questão da preservação está intimamente relacionada aos *usos* dos bens culturais, sobre os quais o tombamento não incide. O instrumento que o município utiliza para realizar o controle do *uso e ocupação do solo* é justamente o *zoneamento*. Uma zona de preservação, portanto, seria um instrumento oportuno para se discutir uma questão importantíssima na preservação dos bens culturais, que são os seus usos. Mas o que se estabeleceu em relação a eles foi o silêncio.

No Programa Toledo/Lemos, talvez em virtude de uma visão influenciada pelo tombamento, os autores consideravam que a prefeitura não deveria cogitar disciplinar o uso dos bens culturais cadastrados, pois sendo eles propriedades particulares, caberia a seus donos discernir sobre o destino de suas propriedades. Ora, mas a prefeitura de fato já não disciplina os usos de todas as áreas da cidade através do zoneamento? Estes mecanismos já não restringem de alguma forma os direitos do proprietário? Porque se alguém possui um lote em uma área estritamente residencial e deseja construir um comércio, esta lei o proíbe. Então, na prática, a prefeitura já opera com estes mecanismos e poderia utilizá-los na preservação dos bens culturais. Ao invés de tratar a questão, porém, foram permitidos para estas áreas os mesmos usos da zona que as circundam, contanto que fossem “compatíveis com as normas estabelecidas na resolução de tombamento”. Ou seja, a lei foi omissa, delegando a responsabilidade à secretaria de cultura ao invés de procurar compatibilizar esta demanda com as diretrizes de desenvolvimento urbano do município. E se o tombamento não interfere nos usos, que parâmetros existem? Retornamos ao *caso a caso*.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Paula Rodrigues de. *O patrimônio da cidade: arquitetura e ambiente urbano nos inventários de São Paulo da década de 1970*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.

ASSEMBLEIA Legislativa do Estado de São Paulo (Alesp), *Museu de Arte do Parlamento de São Paulo*: um acervo de 920 obras em quatro anos de existência, 24 jul. 2006.

BAFFI, Mirthes. O IGEPAC-SP e outros inventários da Divisão de Preservação do DPH: um balanço. *Revista do Arquivo Municipal* 204 – 30 anos de DPH. São Paulo: DPH, 2006, P. 169-191.

BORTOLATO, Thais Bianca Rosanelli. *A forma urbana e a coisa pública na preservação do patrimônio: espaço, política e sociedade na análise de dois sítios tombados: o caso do Marais, em Paris, e do Bexiga, em São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

BRASIL. Decreto-Lei nº 25/37, de 30 de novembro de 1937.

_____. Lei nº 7.505, de 2 de julho de 1986.

_____. Constituição Federal de 1988.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. *Conservação Urbana: Tombamento e Áreas de Conservação*. Revisitando o Instituto do Tombamento, Belo Horizonte: Fórum, 2010.

COGEP. PR.025/2 Projeto Centro Edifícios de Valor Histórico e Paisagístico (não publicado). *Arquivo SMDU*, 1975.

_____. Programa Toledo/Lemos para a preservação de bens culturais arquitetônicos da área central de São Paulo (não publicado). *Arquivo SMDU*, 1977.

CONDEPHAAT. Processo nº 22.365/82.

_____. Resolução SC 20/85.

CONPRESP. *Instalação do primeiro Conselho* - 20/10/1988, 19 mai. 2008. Disponível em: <<https://bit.ly/2POwvRG>>. Acesso em 28 fev. 2019.

_____. (2016a). Resolução nº 22/2016.

_____. (2016b). Resolução nº 23/2016.

CORREIA, Parabuçu Soares. Contestação à proposta de tombamento do Condephaat, processo nº 22.365/82 (não publicado). *Arquivo SMDU*, 28 set. 1984.

DPH. *O Direito à memória - Patrimônio Histórico e cidadania*. São Paulo: DPH, 1992.

FELDMAN, Sarah. *Planejamento e Zoneamento*: São Paulo, 1947-1972. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2005.

FENELON, Dea Ribeiro. Políticas Públicas em Centros Históricos: A experiência de São Paulo, 1989/1992. *Pelo Pelô: história, cultura e cidade*, in: GOMES Aurélio A. de Filgueiras (org), Salvador: Editora da UFBA, 1995.

FOLHA de São Paulo. Reportagem Local, *Prefeitura desocupa cortiços na rua da Assembleia*, 06 mai. 1987.

FRE, Sylvia Maria Luz. *Pesquisa acadêmica* [mensagem pessoal]. Recebidas em out. 2018.

FURTADO, Fernanda; RABELLO, Sonia; BACELLAR, Isabela. A Transferência do Direito de Construir e sua aplicação no Brasil, *Relatório Técnico*, Lincoln Institute of Land Policy, , Rio de Janeiro, maio 2015.

GABARDO, Emerson; NEVES, Ozias Paese. O estado de exceção e as normas aprovadas por decurso de prazo: uma história da exacerbação do poder executivo na ditadura de 1964. *Cad. Esc. Dir. Rel. Int.* (UNIBRASIL), Curitiba-PR | vol. 3, nº 26 dez 2016, p. 66-80. Disponível em: <<https://bit.ly/2toOKFU>>. Acesso em: 28 fev. 2019.

GAIO, Daniel. A transferência do direito de construir e a efetiva proteção do patrimônio cultural e natural: alguns apontamentos sobre a experiência de Porto Alegre e Curitiba. *Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico*. In: FERNANDES, Edésio; RUGANI, Jurema Marteleto (org.). Belo Horizonte: IAB-MG, 2002.

LEMOS, Carlos. A preservação da Fisionomia Paulistana. *Módulo*, Rio de Janeiro, nº42, p. 30-33, março de 1976.

MAYUMI, Lia. *Taipa, canela preta e concreto*: um estudo sobre a restauração de casas bandeiristas em São Paulo. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

MUNIZ, Cláudia. O patrimônio como palimpsesto: revelando as camadas dos Arcos [do Bixiga], em São Paulo. *Anais do II Congresso Nacional para a Salvaguarda do Patrimônio*. Cachoeira do Sul - RS, 11 a 14 nov. 2019.

NASCIMENTO, Douglas. A demolição da rua da Assembleia, *São Paulo Antiga*, 29 mai. 2015. Disponível em: <<https://bit.ly/2EtNkMI>> Acesso em: 28 fev. 2019.

_____. Os Arcos do Bixiga antes do Jânio, *São Paulo Antiga*, 15 mai. 2015. Disponível em: <<https://bit.ly/38HNoGk>> Acesso em: 28 fev. 2019.

NASCIMENTO, Flávia Brito do. *Blocos de Memórias*: Habitação Social, Arquitetura Moderna e Patrimônio Cultural. São Paulo: Edusp; Fapesp, 2016.

_____. Corredor Cultural do Rio de Janeiro: debates e combates pelo patrimônio cultural urbano nos anos 1970. São Paulo, *Unesp*, v. 14, n. 2, p. 117-139, julho-dezembro, 2018. Disponível em: <<http://pem.assis.unesp.br/index.php/pem/article/download/805/1031>>. Acesso em: 28 fev. 2019.

PERETTO, Flavia. Transferência do direito de construir na conservação dos imóveis tombados do município de São Paulo. An. 1º Simpósio Científico ICOMOS Brasil, Belo Horizonte, 2017.

_____; OSKMAN, Silvio; SANTORO, Paula; MENDONÇA, Pedro Henrique. Quando a transferência de potencial construtivo virou mercado: o caso de São Paulo, *XV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo*. Rio de Janeiro, 18 a 21 set. 2018. Disponível em: <<https://bit.ly/2M0pzjn>> Acesso em 18 ago. 2018.

PIRES, Walter. *Entrevista* concedida à autora em 05 set. 2018.

PREFEITURA DESOCUPA CORTIÇOS na rua da Assembleia, *Folha de S. Paulo*, 06 mai. 1987.

RABELLO, Sonia. *Tombamento e Legislação Urbanística*: Competência e Gestão. Revisitando o Instituto do Tombamento, Belo Horizonte: Fórum, 2010.

RODRIGUES, Marly. *Imagens do Passado: A instituição do patrimônio em São Paulo 1969-1987*. São Paulo: UNESP, 2000.

SÃO PAULO (cidade). (1971a). Decreto nº 9.414, de 15 de março de 1971.

_____. (1971b). Lei nº. 7.688, de 30 de dezembro de 1971.

_____. Lei nº 7.805, de 01 de novembro de 1972.

_____. Lei nº. 8.328, de 02 de dezembro de 1975.

_____. (1978a). Lei nº 8.759 de 07 de julho de 1978.

_____. (1978b). Lei nº 8.769, de 31 de agosto de 1978.

_____. (1978c). Lei nº 8.848, de 20 de dezembro de 1978.

_____. (1984a). Lei nº 9.725, de 02 de julho de 1984

_____. (1984b). Decreto nº 19.835, de 10 de julho de 1984.

_____. (1984c). Lei nº 9.719, de 28 de julho de 1984.

_____. (1984d). Lei nº 9768, de 28 de novembro de 1984.

_____. Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985.

_____. Lei nº 10.282, de 10 de abril de 1987.

_____. Portaria nº 130, de 3 de março de 1988.

_____. (1989a). Portaria nº 95, de 11 de janeiro de 1989.

_____. (1989b). Lei nº 10.737, de 12 de julho de 1989.

_____. Lei nº 11.228, de 25 de junho de 1992

_____. Ata da 205ª sessão extraordinária da Câmara, de 08 de setembro de 1992.

SEMPLA; SNM; EMPLASA. *Bens Culturais Arquitetônicos no município e na região metropolitana de São Paulo*. São Paulo: SEMPLA. 1984.

SENADO, *Lei Sarney foi pioneira no incentivo à cultura*, 20 dez. 2011.

SOMEKH, Nadia. *Patrimônio cultural em São Paulo: resgate do contemporâneo? Arqutextos*, São Paulo, ano 16, n. 185.08, Vitruvius, out. 2015. Disponível em: <<https://bit.ly/2POwI7q>>. Acesso em 08 ago. 2018.

TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. *Zonas de conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo (1975-2016)*. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

VIDIGAL, Geraldo de Camargo. Contestação à proposta de tombamento do Condephaat, processo nº 22.365/82 (não publicado). *Arquivo SMDU*, 25 set. 1984.

ZANETTI, Valdir Zonta. *Planos e projetos ausentes: desafios e perspectivas da requalificação das áreas centrais de São Paulo*. 2005. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

Artigo apresentado em: 05/01/2020. Aprovado em: 12/08/2020.