

O LUGAR DO PATRIMÔNIO INDUSTRIAL NA CIDADE CONTEMPORÂNEA - ATORES, VALORES E EMBATES: A TRAJETÓRIA DAS INDÚSTRIAS REUNIDAS FRANCISCO MATARAZZO NA ÁGUA BRANCA¹

ANA LARA BARBOSA LESSA

Universidade de São Paulo, São Paulo, São Paulo, Brasil

DOI: <http://dx.doi.org.br/10.11606/issn.1980-4466.v0i19p109-135>

RESUMO

Neste trabalho analisa-se a ação e os conflitos de vários atores sociais, compreendendo os diferentes valores atribuídos ao antigo conjunto das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo (IRFM) no bairro da Água Branca, no município de São Paulo-SP. São estudadas as justificativas e interesses que deram subsídio ao processo de tombamento do conjunto (iniciado em 1985) e também as diversas iniciativas de desenvolvimento urbano propostas para a área. Constatam-se as incoerências e sobreposições dos diferentes discursos e as mudanças dos valores atribuídos a um mesmo bem ao longo do tempo. Por fim, verifica-se a importância do diálogo entre as ações de preservação do patrimônio e de desenvolvimento urbano na cidade contemporânea.

PALAVRAS-CHAVE

Patrimônio industrial. Cidade contemporânea. (Des)Valorização.

1. Este artigo tem origem na pesquisa de mestrado desenvolvida no Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos (IAU-USP), sob orientação da Profa. Dra. Telma de Barros Correia.

THE PLACE OF INDUSTRIAL HERITAGE IN CONTEMPORARY CITIES - AGENTS, VALUES AND CONFLICTS: THE WAYS OF THE INDÚSTRIAS REUNIDAS FRANCISCO MATARAZZO AT THE ÁGUA BRANCA NEIGHBORHOOD

ANA LARA BARBOSA LESSA

Universidade de São Paulo, São Paulo, São Paulo, Brasil

DOI: <http://dx.doi.org.br/10.11606/issn.1980-4466.v0i19p109-135>

ABSTRACT

This paper analyses the actions and conflicts of several social agents, including the different values ascribed to the former industrial complex of the Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo (IRFM) at the Água Branca neighborhood, in the city of São Paulo. It also investigates the justifications and interests that endorsed the Heritage Listing Process of this industrial complex (which started in 1985). Incoherencies and overlapping of the many different speeches are noted, as well as the changes through time on the values ascribed to the very same object. Finally, it realizes the importance of the exchange between heritage preservation and urban development actions in contemporary cities.

KEYWORDS

Industrial heritage. Contemporary city. (De)Valuation.

INTRODUÇÃO

Analisa-se, neste trabalho, a trajetória da área das antigas Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo (IRFM) na Água Branca através da ação de diferentes atores sociais, compreendendo os valores distintos atribuídos ao patrimônio industrial por cada um desses atores ao longo do processo de tombamento e das iniciativas de desenvolvimento urbano propostas para a área. O estudo busca compreender os efeitos das ações desses atores, conduzidos por seus interesses e pelo conceito que possuem de patrimônio, para a preservação do bem, analisando as configurações atuais do antigo conjunto.

A investigação acerca dos valores conferidos ao patrimônio industrial, especificamente ao caso estudado, é elaborada por meio da análise de fontes documentais relacionadas à área, tais como o processo de tombamento das IRFM, pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do estado de São Paulo (Condephaat), a legislação, projetos urbanos e relatório de impacto ambiental referentes à Operação Urbana Água Branca, além de material publicitário sobre novos empreendimentos desenvolvidos nas proximidades do objeto de estudo.

O complexo industrial da Água Branca foi o auge da expansão em integração vertical² das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo. O conde Matarazzo comprou, em 1919, o terreno da antiga Companhia Antártica

2. A integração vertical ocorre quando diferentes processos de produção passam a ser produzidos por uma única empresa.

de Bebidas, na Água Branca, adjacente à linha do trem e entre as estações Água Branca e Barra Funda. A partir de 1920, foram transferidos para este terreno os conjuntos de São Caetano (fábricas de sabão, glicerina, pregos, oleína, velas e estearina), a refinaria de açúcar da Mooca e a fábrica de óleo de caroço de algodão, antes anexada à Tecelagem Mariângela, no Brás (LIMA, 1982, p. 40). Adicionadas a essas atividades, foram instaladas a fábrica de carrocerias, a marcenaria, a serraria, a carpintaria, a caixotaria e o setor de transportes. Em dois anos, foram implantadas ainda as fábricas de giz, graxa e soda cáustica, além da destilaria de álcool, formando o que era chamado de “Parque Industrial da Água Branca”. Para promover a distribuição dos produtos desse complexo de fábricas, o conde Matarazzo instalou um ramal ferroviário interno ao terreno. As IRFM permaneceram em funcionamento até 1983, ano em que entraram em concordata. A partir desse ano, os edifícios foram esvaziados e abandonados.

PROCESSO DE TOMBAMENTO: CAMPO DE DISPUTAS E CONFLITO DE INTERESSES

O processo de tombamento das IRFM, que foi aberto em 1985 e recebeu alterações até 2002, foi objeto de inúmeros embates entre as partes envolvidas. Diferentes setores da sociedade civil se mobilizaram e manifestaram suas opiniões a respeito da preservação do conjunto industrial, inclusive em grandes veículos de comunicação.

Reconhecimento das IRFM como patrimônio pelos órgãos de preservação e a contestação pelos proprietários

Em novembro de 1985, o Departamento do Patrimônio Histórico da Prefeitura de São Paulo (DPH) decidiu encaminhar o pedido de tombamento do núcleo de fábricas das IRFM na Água Branca ao Condephaat, no contexto do início dos levantamentos produzidos durante os estudos de definição da Operação Urbana Consorciada Água Branca. O instrumento de preservação foi requerido, de acordo com informações incluídas no processo de tombamento³, devido à importância do objeto como testemunho do

3. Processo de tombamento Condephaat nº 24.263, de 1985 – Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo – Água Branca.

processo de industrialização de São Paulo. Segundo o DPH, o levantamento do objeto e o reconhecimento oficial de seu valor cultural se fazia urgente diante da iminência de transformações urbanas locais, principalmente por conta da futura instalação do metrô na região, que possuía a intenção de implantar parte do sistema viário de apoio ao terminal intermodal da Barra Funda nas IRFM, o que provocaria a destruição de parte do conjunto.

O DPH se apoiou no caráter único do complexo industrial: historicamente, as fábricas faziam parte do processo de expansão do vetor oeste de crescimento da capital paulista que impulsionou o desenvolvimento dos bairros Barra Funda e Água Branca. Em meados da década de 1980, era o último exemplar de um conjunto de instalações industriais que acompanhava a estrada de ferro a oeste, na cidade de São Paulo⁴.

O órgão também apoiou a justificativa de tombamento no inventário realizado pelo arquiteto Benedito Lima de Toledo, de 1977, intitulado *Estudos de alternativa de Traçado Tramo Oeste – Identificações de bens culturais envolvidos*, que exibia um levantamento dos bens com interesse de preservação na região do tronco oeste do metrô, no qual estava incluído o conjunto das IRFM da Água Branca. Nesse inventário, a preservação foi defendida por ser o conjunto uma “construção característica da primeira fase de ocupação industrial da região”, por dispor de soluções de implantação e organização junto à rede férrea que facilitavam a distribuição de mercadorias, por se localizar entre as duas estações de trem e por instaurar uma relação de descomprometimento com a várzea do Tietê, recorrente nos complexos industriais da região.

Ainda em novembro de 1985, o Condephaat deu parecer favorável à abertura do processo de tombamento do complexo das IRFM. No dia 21 de novembro, o órgão enviou à então dirigente do grupo Matarazzo, Maria Pia Matarazzo, a notificação de que fora aberto o processo de tombamento do conjunto dos edifícios localizados na Água Branca.

No dia 13 de dezembro de 1985, Maria Pia endereçou ao Condephaat

4. De acordo com o processo, em 1985, o Curtume Franco Brasileiro e a fábrica Antártica já não existiam.

5. Benedito Lima de Toledo, *Estudos de alternativa de Traçado Tramo Oeste – Identificações de bens culturais envolvidos*, citado pelo Processo de tombamento nº 24.263, folha 13.

uma carta⁶ solicitando a extinção do processo de tombamento do conjunto, com o pretexto de que a área, na época, estaria garantida ao Banco do Brasil para a liquidação de dívidas da empresa, e que nela seria construído um empreendimento compreendendo um *shopping center*, edifícios comerciais e residenciais. Afirmava que, se o conjunto fosse tombado, a quitação dessa dívida seria inviável, assim como, da mesma forma, seria inviável a continuidade do grupo Matarazzo. Além da extinção do processo de tombamento, pediu a liberação imediata do projeto do empreendimento. Como contrapartida ao cancelamento do processo, o grupo empresarial se dispôs a preservar o conjunto do edifício que abrigava as caldeiras e as três chaminés, instalando ali um memorial do complexo industrial; assim como seriam resguardados o conjunto de prédios presente entre as duas ferrovias, os muros que faziam fronteira com a estrada férrea e o portal de entrada das IRFM (seria preservado, ainda que deslocado para outro local) – edifícios cuja salvaguarda não atrapalharia a implantação do novo empreendimento.

Tentativa de conciliação e proposta de tombamento

Diante do pedido do grupo Matarazzo, o Condephaat considerou a situação de dívida da empresa, mas defendeu a salvaguarda de uma quantidade maior de edifícios e analisou, em ofício, os seguintes pontos⁷:

- a área em questão equivalia a créditos hipotecários ao Banco do Brasil;
- a importância histórica do bem em questão;
- a necessidade de integração daquele bem à cidade;
- a possibilidade de compatibilização da preservação do bem com o aproveitamento econômico da área: compatibilidade da preservação da memória industrial paulista com interesses socioeconômicos envolvidos;
- a compatibilidade da revitalização da área com a preservação do bem, atendendo aos programas sociais do governo federal da época, sem descartar outros usos que visassem lucro;
- a valorização do bem com a construção do terminal Barra Funda;

6. Carta de solicitação de cancelamento do processo de tombamento das IRFM Água Branca, presente no processo de tombamento Condephaat nº 24.263, folha 69.

7. Processo de tombamento nº 24.263, folhas 87-89.

- o fácil acesso e boa localização do bem, que viabilizaria a oferta de serviços, em suas múltiplas instalações, à população que chegaria facilmente ao local devido às melhorias no transporte público local;

- o fato de que a solução econômica adotada pela empresa causaria a condenação do bem: a construção daquele empreendimento iria promover a destruição da quase totalidade do conjunto – o que seria incompatível com a necessidade de preservação;

- as medidas para a quitação das dívidas com o Banco do Brasil colocam em risco o dever do Estado em preservar seu patrimônio – criação de um conflito entre os deveres culturais/sociais e financeiros do Estado;

- a importância do posicionamento do Estado para a resolução do conflito interno: tomar uma decisão que levasse em conta o interesse da proprietária da área e o dever de proteção do patrimônio.

Logo, diante do impasse criado pelos interesses econômicos do órgão financeiro e da empresa proprietária, e dos interesses de preservação do órgão e da sociedade, o Condephaat considerou que:

[...] a solução dessa momentosa questão que envolve tantas faces – públicas e privadas – históricas e conjeturais – sociais e contratuais – ultrapassa pela sua inegável transcendência – o nível isolado de decisão e responsabilidade do Condephaat, devendo em consequência ser tomado em âmbito federal, em todos os aspectos ora descritos, compartilhando inclusive os atos de preservação que originalmente cabem ao Condephaat⁸.

Decidiu então, tendo em vista a complexidade da questão, colocar-se em posição conciliatória e solicitar o posicionamento de esferas exteriores ao Conselho. Solicitou ao presidente do Banco do Brasil

[...] que, face aos relevantes interesses socioeconômicos e culturais envolvidos na questão, haja por bem determinar a imediata sustação das medidas executórias que vêm sendo promovidas pelo Banco do Brasil, no âmbito inquestionável de suas atribuições de agente de crédito, a fim de que sejam

8. Processo de tombamento Condephaat nº 24.263, folha 89.

encontradas soluções que, ao mesmo tempo, compatibilizem os legítimos interesses do Banco que preside com formas de pagamento de créditos que atendam os interesses transcendentais de preservação, revitalização e uso misto da área – social e comercial – em termos compatíveis com os altos desígnios da política de resgate da dívida social, empreendida pelo Exmo. Senhor Presidente da República José Sarney. (CONDEPHAAT, 1985)

Solicitou também que o governo federal definisse suas prioridades naquele caso específico e que “determinasse as medidas que conciliassem superiormente os interesses envolvidos”.

Na mesma data, o Condephaat encaminhou ao presidente do Banco Central, ao Superintendente Regional de Operação do Banco do Brasil, e a diversos ministérios que estavam relacionados à questão do expediente endereçado ao presidente do Banco do Brasil, para que tomassem conhecimento e interviessem no encaminhamento da questão.

Diante da ausência de retorno por parte do banco credor e das outras autoridades comunicadas, o Condephaat deu continuidade aos estudos e propôs o tombamento em abril de 1986. Nessa proposta, o órgão considerou o significado especial do conjunto por suas características de “agregação de diversas funções industriais e de busca de autossuficiência produtiva, além de sua natureza [...] familiar”; que a empresa foi a maior da América Latina nos anos 1930 e 1940; que a expressão espacial do processo de industrialização foi refletida no espaço físico remanescente; e o “significado tecnológico, cultural e social representado pelo complexo, gerando um espaço urbano e arquitetônico expressivo do capital e do trabalho nessa etapa histórica”. Com base nessas ponderações, o Condephaat resolveu:

- tombar integralmente o edifício que abrigava as caldeiras e as três chaminés, a residência do responsável pelo grupo empresarial, um armazém da São Paulo Railway, o remanescente do ramal ferroviário interno que interligava as unidades de produção, além das duas locomotivas Davenport;
- tombar parcialmente (fachadas, cobertura e estruturas de suporte) 15 edifícios;

- declarar 15 edifícios como de interesse científico, histórico e cultural⁹;
- estabelecer que o edifício das caldeiras abrigasse o museu do parque industrial Matarazzo¹⁰.

Em contestação à proposta de tombamento, as IRFM alegaram que:

- a) Os bens elencados não revelam valores históricos, culturais, artísticos ou paisagísticos de relevante interesse público, não representando o marco inicial da empresa, tendo, além disso, sofrido inúmeras alterações no decorrer do tempo;
- b) O tombamento deste conjunto provocaria o esvaziamento econômico e a ruína do grupo, uma vez que os bens envolvidos estão garantindo dívidas. Decorreria desta circunstância o direito de exigir pesadas indenizações por parte do Estado;
- c) O tombamento seria um ato ilegal, abusivo, imprestável, devido à caducidade decorrente da expiração do prazo previsto na legislação federal (art. 9, Decreto-lei Federal n. 25 de 30/11/37), uma vez que entre 28/11/85 (notificação inicial) e 24/04/86 (data de notificação de tombamento), teria transcorrido quase 5 meses¹¹.

Em réplica à contestação da empresa, o Condephaat alegou, em relação ao item *a*, que a escolha dos bens a serem preservados fora criteriosa e embasada em um estudo técnico apurado; que os diferentes graus de preservação estavam fundamentados nos diferentes graus de interesse de cada edifício, e que a situação inicial de cada edifício não seria parâmetro para valorização automática, visto que as modificações também faziam parte do processo histórico e deveriam ser consideradas.

Em relação ao item *b*, o órgão atestou que o tombamento não impossibilitaria a venda ou a ocupação dos bens a serem conservados, que poderiam ser adaptados e receber usos diversos do original, desde que o

9. Caso fosse comprovada a impossibilidade de preservar esses edifícios, o interessado deveria solicitar aprovação de projeto junto ao órgão indicando as ocasionais demolições. Demolições só poderiam ocorrer após levantamento documental de responsabilidade do interessado, antes e durante o processo de demolição, e acompanhado e orientado pelo Condephaat.

10. Conforme proposição da própria empresa. A proposta de tombamento do dia 23 de abril de 1986 encontra-se no processo nº 24.263, folhas 133 e 134.

11. Processo nº 24.263, folha 139.

projeto fosse aprovado pelo Condephaat, que é, segundo o próprio órgão, bastante flexível na análise das propostas e que também poderia oferecer diretrizes prévias de projeto. Assegurou que não havia porque imputar a ruína do grupo empresarial ao tombamento, visto que o grupo estaria se beneficiando, inclusive, da valorização dos bens resultante da concentração de recursos públicos nos projetos viários na área do imóvel. Em seguida, concluiu que a proteção ao patrimônio encontrava-se apoiada em dispositivos constitucionais – normas de maior hierarquia do sistema jurídico nacional. Em relação ao item c, o Condephaat negou a declaração de nulidade da autoridade do órgão e a caducidade do tombamento, na medida em que não seria sujeito a prazos e que o artigo citado pela defesa nesse ponto fora revogado por artigo de um decreto estadual que regulamentava a atuação do órgão.

A contestação das IRFM foi rejeitada e a notificação de tombamento de abril de 1986 foi aprovada por unanimidade pelo conselho do Condephaat. O órgão enviou a então Resolução de tombamento para assinatura do Secretário da Cultura, Jorge da Cunha Lima.

O impacto de uma imposição de cunho político

Dando seguimento à conjuntura, o Secretário da Cultura modificou a proposta aprovada pelo conselho do Condephaat:

O complexo arranjo espacial dos bens tombados ou declarados de interesse científico, histórico e cultural, dentro do terreno, dificultaria a reutilização dos espaços remanescentes situados nos intervalos, desaconselhando a preservação de todos os bens, indiferentemente os graus de proteção conferidos. [...]

Há uma possibilidade concreta de preservar seletivamente os bens prioritários listados pelo Condephaat, em condições nobres de utilização, apoiada pela empresa, conforme se pode concluir do ofício de 13/12/85, em que se propõe realizar esta tarefa¹².

12. Ofício do Secretário da Cultura, Jorge da Cunha Lima, ao Condephaat, alterando a proposta de tombamento aprovada por todos os membros da comissão do Condephaat. Processo nº 24.263, folhas 146 e 147.

A Resolução nº 14, de 5 de junho de 1986, foi aprovada com as modificações impostas pelo Secretário. Em relação à proposta aprovada pelos conselheiros do Condephaat, esta versão retirou do tombamento parcial todos os 15 edifícios que haviam sido elegidos anteriormente; adicionou à preservação integral mais dois edifícios, além dos bens que estavam escolhidos para tal nível de preservação; e classificou 25 edifícios como dotados de interesse científico, histórico e cultural, que poderiam ser ocasionalmente demolidos, mediante “levantamento documental procedido pelo empreendedor, sob a orientação do Condephaat”. Assim, a resolução protegeu apenas cinco edifícios (de um total de 18, na versão anterior), as chaminés e as locomotivas, e ainda deu margem à demolição do restante dos edifícios, sem a necessidade de aprovação de projeto de demolição e acompanhamento do registro documental pelo órgão.

Na mesma data em que a Resolução nº 14 foi publicada, 5 de junho de 1986, Maria Pia Matarazzo, presidente do grupo Matarazzo, solicitou, “com a maior brevidade possível”, os procedimentos de levantamento documental dos edifícios declarados de interesse científico. No dia 18 de junho de 1986, o roteiro foi encaminhado às IRFM.

No dia 20 de agosto de 1986, o Grupo Matarazzo entregou seis volumes com o levantamento documental dos edifícios de interesse histórico e cultural, que ocasionalmente poderiam ser demolidos. Um dia depois da entrega da documentação, foi iniciada a demolição do conjunto, que durou três dias. A demolição dos edifícios, embora legal, por não ter destruído nenhum bem tombado, ocorreu antes mesmo que o registro documental, de responsabilidade da empresa, pudesse ter sido analisado. O levantamento dos edifícios demolidos, segundo Relatório Analítico¹³ dos Levantamentos das Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo – Conjunto da Água Branca, datado de 27 de agosto de 1986, foi considerado insuficiente e incompleto. O levantamento fotográfico, fase a fase, das demolições, conforme constava em orientação do Condephaat¹⁴, também não foi efetuado.

13. Processo de tombamento Condephaat nº 24.263, folha 185.

14. A participação do Condephaat se restringiu basicamente a orientar o levantamento documental dos edifícios que poderiam ser demolidos, de acordo com Ofício GP-681/86, de 18 de junho de 1986.

FIGURA 1
Complexo das IRFM
na Água Branca
antes e depois da
demolição. Fonte:
Arquivo Casa das
Caldeiras.



Em 30 de junho, alguns dias após a publicação da Resolução de Tombamento nº 14/1986, o Conselho encaminhou ao Secretário da Cultura uma análise crítica sobre as modificações efetuadas na proposta de tombamento. A princípio, assegurou que as diferentes gradações de preservação foram estabelecidas com o intuito de manter elementos essenciais na definição espacial do conjunto, ao mesmo tempo em que grandes áreas seriam liberadas para a construção de novos edifícios.

No que concerne à área envoltória, a primeira proposta seria liberar da aprovação do Condephaat projetos externos ao terreno do conjunto, visto que, de acordo com o órgão, a escala e a ambiência urbana do entorno já estavam definidas (viadutos nas extremidades, via férrea ao fundo e avenida à frente). A intenção seria, entretanto, tornar obrigatórias as aprovações de edifícios contidos na área. Contudo, a resolução final considerou obrigatória somente a aprovação de projetos e intervenções dentro de um raio “[...] de 50 m do eixo da chaminé situada dentro do

edifício 49 (prédio das caldeiras) [...]”¹⁵, o que permitia que qualquer tipo de edifício pudesse ser construído a poucos metros das chaminés das extremidades desse prédio, sem a obrigatoriedade de aprovação pelo órgão de preservação.

Nas conclusões pontuais, o Conselho criticou a falta de coerência e fundamentação técnica para a escolha dos bens selecionados para preservação integral e os excluídos do tombamento parcial. Em resumo, a abordagem impositiva do Secretário foi criticada:

O Conselho contou, desde o início da abordagem deste caso específico, com a hipótese da negociação entre o governo, sobretudo a nível estadual e federal, e o grupo Matarazzo, capaz de, a este, permitir novos e rentáveis usos para o terreno e, ao mesmo tempo, salvaguardar os traços principais de um conjunto de espaços fundamental para a preservação da memória e construção do conhecimento do que tem sido o processo de industrialização e desenvolvimento no país, entendimento este caro não somente a intelectuais ou à sociedade em geral, mas sobretudo para o empresariado e a massa trabalhadora, seus principais agentes.

A resolução n. 14, porém, resultante das negociações havidas, mas baixadas sem audiência final ao Condephaat, ao reduzir o tombamento, o controle da ambiência e a eficácia da documentação, tem, no quadro analisado, poucas condições de sustentação conceitual e técnica. A ampliação destas condições só poderá surgir, a nosso ver, na medida em que, assumindo a impossibilidade, por razões econômicas e políticas, de preservar os espaços propostos pelo Egrégio Conselho, a resolução seja reformulada, tombando apenas a casa das caldeiras e respectivas chaminés [...], a nível de símbolo do complexo que ali viveu, somente autorizando demolições através de processo documentado conforme orientação e acompanhamento do Condephaat e definido como área envoltória todo o interior da área

15. Resolução nº 14 de 5 de junho de 1986.

do terreno ocupado pelo complexo industrial, contido no raio de 300 m do edifício tombado¹⁶.

A viabilidade de demolição da maioria dos edifícios extinguiu o motivo pelo qual o conjunto estava sendo tombado: a importância daquele complexo que caracterizava espacialmente o processo de industrialização da época e que pretendia a autossuficiência produtiva, entre outras razões.

Depois da publicação da Resolução nº 14, alguns setores da sociedade lançaram críticas em relação à forma antidemocrática de determinação do tombamento, ainda que legal¹⁷. O Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) criticou a posição do Secretário, sustentando que o Conselho, responsável por propor o tombamento, possuía um “papel conceitual e técnico” e que cabia ao governo, que possuía papel político, aceitar ou não a proposta. Reconheceu que a existência do Conselho perdia o sentido, uma vez que uma “proposta do Egrégio Colegiado [era] substituída por determinação do Governo, no plano conceitual, técnico e político”¹⁸. Condenou o “arbitrio e a prepotência com que se tem destruído a memória e os projetos com legítimo interesse social” e asseverou que esperava o devido respeito por parte do governo à “soberania e integralidade do Conselho”.

Em razão da demolição, outros atores, externos ao contexto do embate, expressaram sua opinião. O ocorrido foi divulgado nos mais diversos veículos da mídia. A Subcomissão de Meio Ambiente da Ordem dos Advogados do Brasil, do Estado de São Paulo (OAB-SP), representada por seus coordenadores Fábio Feldmann e José Eduardo Ramos Rodrigues, dirigiu ao Conselho um telex, no dia 28 de agosto, divulgando a sua indignação ao acontecimento:

Vimos, pelo presente, lamentar a desconsideração efetivada contra a Resolução de tombamento da Fábrica Matarazzo da Lapa e que permitiu novo atentado ao patrimônio cultural

16. Análise crítica da Resolução nº 14 de 5 de junho de 1986, referente ao tombamento das instalações das IRFM na Água Branca; página 171 do processo de tombamento nº 24.263, de 1985.

17. De acordo com o Artigo 1º da Lei nº 10.247, de 22 de outubro de 1968, que cria o Condephaat, o órgão fica diretamente subordinado ao Secretário de Cultura, Esportes e Turismo; e segundo artigo 139, do Decreto Estadual 13.426, de 16 de março de 1979, o tombamento se efetiva por Resolução do Secretário da Cultura e posterior inscrição do bem tombado no livro próprio.

18. Processo nº 24.263, folha 166.

brasileiro. Tal atitude da autoridade política, se bem que legal, é flagrantemente espúria e ilegítima, tendo origem remota no Estado Novo, onde o ditador exercia o monopólio de decisão sobre tudo. [...] Portanto, a Subcomissão de Meio Ambiente da OAB-SP oferece solidariedade a este Egrégio Conselho no que se fizer necessário, tendo em vista a sua respeitável atuação em defesa do patrimônio cultural deste estado, sempre dando ouvidos à principal interessada, que é a comunidade. [...] Aproveitamos o ensejo para elevarmos os protestos de estima e consideração¹⁹.

Informado por essa mesma Subcomissão da OAB, Claudio Lembro, Secretário dos Negócios Jurídicos do Estado, solicitou ao Secretário da Cultura, Jorge da Cunha Lima, por meio de um telex, um esclarecimento a respeito dos termos de tombamento das IRFM. Lima prestou esclarecimentos em matéria publicada na revista *Veja* do dia 3 de setembro de 1986, na qual afirmou que sua escolha fora motivada por considerar que o valor histórico dos edifícios era pequeno e de que estavam em péssimas condições de conservação. Na mesma reportagem, o Secretário mencionou que, só no Brás, havia cerca de sessenta indústrias mais significativas (*VEJA SÃO PAULO*, 1986, p. 15).

Destombamentos, descaracterizações e remanescências

Embora a direção das Indústrias Matarazzo tenha se beneficiado com a resolução final do processo de tombamento, não apresentou condições econômicas para realizar os investimentos desejados no terreno, que foi vendido, em 1992, para a empresa Ricci e Associados – Engenharia e Comércio, que elaborou a implantação de um centro empresarial para a área.

Em novembro de 1993, foi publicada pelo Condephaat a Resolução SC-19, que excluiu três galpões que haviam sido tombados pela Resolução nº 14 de 1986, em consequência de uma “denúncia de danos causados ao bem tombado e perigo de desmoronamento na via férrea”²⁰ – ainda que

19. Processo de tombamento Condephaat nº 24.263, folha 189.

20. Resolução SC-19, de 10 de novembro de 1993, presente no Processo de tombamento nº 24.263, folha 210.

a preservação e a manutenção dos edifícios fossem de responsabilidade da empresa proprietária da área. Ramos (2006, p. 166) insinua que esses edifícios coincidentemente atrapalhavam a implantação do projeto da Ricci Engenharia, visto que uma nova avenida de acesso ao novo empreendimento teria de ser construída justamente onde se encontravam esses prédios, por conta do desmembramento do terreno e do porte da obra. Esses três edifícios, destombados em 1993, só foram demolidos em 1998, quando se iniciou a construção do empreendimento.

Posteriormente, a Resolução SC-161, de 26 de setembro de 2002, excluiu do tombamento o ramal férreo interior à área, entre os galpões 67, 68 e 69, que já haviam sido excluídos do tombamento em 1993. De acordo com a Resolução, “o tombamento do ramal férreo perdeu todo o sentido, já que o que importava era o conjunto que formavam galpões e ramal”²¹. Com a demolição dos galpões destombados, os remanescentes do antigo conjunto das IRFM limitam-se as Casa das Caldeiras, edifício de padrão industrial inglês com três chaminés, e a casa do eletricitista, pequena residência de dois pavimentos adjacente à avenida que dá acesso ao conjunto.

ÁREA E REMANESCENTES DAS ANTIGAS IRFM NA ATUALIDADE

O terreno anteriormente ocupado pelo conjunto das IRFM e a Casa das Caldeiras tem sido alvo de transformações urbanas decorrentes de políticas públicas de desenvolvimento associadas especialmente à Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB) e às dinâmicas do mercado imobiliário da cidade de São Paulo. Neste item são investigadas as posturas da Prefeitura Municipal de São Paulo – Secretarias de Urbanismo e de Planejamento, por meio da análise das propostas de projetos urbanos para a área da OUCAB e do Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), de incorporadoras e construtoras e dos atuais proprietários.

21. Resolução SC-161, de 26 de setembro de 2002, presente no Processo de tombamento nº 24.263, folha 225.

O patrimônio e a Casa das Caldeiras sob a óptica do governo (Planejamento e Urbanismo): Operação Urbana Consorciada Água Branca

A área das antigas IRFM atualmente se insere na região da Operação Urbana Consorciada Água Branca (OUCAB), que é uma intervenção que abrange parte dos bairros da Água Branca, Barra Funda e Perdizes, aprovada pela Lei nº 11.774, de 1995, e revisada pela Lei nº 15.893, de 2013. A legislação estabelece uma estrutura jurídica que permite exceções à legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, por meio da cobrança de contrapartidas. Os recursos provindos dessas contrapartidas devem ser empregados na melhoria de infraestrutura da própria região.

A OUCAB se insere no Projeto Arco Tietê que, por sua vez, é a primeira parte de um projeto mais amplo de reorientação de desenvolvimento urbano da capital, denominado Arco do Futuro, proposto pelo governo Haddad. O Arco Tietê seria um projeto que tem como objetivo promover estudos de transformação urbana para uma área que abrange quase a totalidade da Marginal Tietê (SP URBANISMO, 2013).

FIGURA 2

Área da Operação Urbana Água Branca. Fonte: Prefeitura Municipal de São Paulo – Secretarias de Desenvolvimento Urbano e de Urbanismo.



O patrimônio e o Bairro Novo

O Bairro Novo foi um concurso nacional promovido pelo Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB-SP) e a Prefeitura Municipal (Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão e pela Secretaria de Urbanismo) no ano de 2004, com o objetivo de elaborar um projeto urbano para a área da OUCAB. Por necessidade de ajustes nos regulamentos da Operação Urbana, o projeto Bairro Novo não foi implantado (VITRUVIUS, 2004).

O edital do concurso delimitou parte da operação urbana como área de intervenção para as propostas apresentadas. O terreno foi apresentado como uma grande gleba que deveria estabelecer relações com o rio Tietê, a linha férrea e o sistema viário existente. Observa-se que o edital ignorou a presença dos bens tombados da IRFM.

Ocupando parte desmembrada do antigo terreno das IRFM, o projeto vencedor do concurso nem sequer menciona ou representa a existência do patrimônio industrial tombado pelo Condephaat. Pelo contrário: ocasiona uma descaracterização da volumetria e do gabarito das edificações adjacentes²².

Plano urbanístico para a área da OUCAB

No ano de 2007, foram iniciados estudos para a revisão da Lei nº 11.774, de 1995, incluindo um estudo de plano urbanístico preliminar. A revisão foi necessária para adequá-la ao Estatuto da Cidade e ao Plano Diretor Estratégico. Em 2011 e 2012, após audiências públicas e reuniões, foi feita a reformulação desse plano urbanístico. A Lei nº 15.893, de 2013, passou a estabelecer novas diretrizes para implantação da Operação Urbana Consorciada Água Branca (SP URBANISMO, 2013).

O novo plano urbanístico abrange toda a área da OUCAB. O projeto foi organizado por meios de eixos de verticalização e empreendimentos de maior porte. Nesses eixos são propostos parques públicos com aberturas visuais para o norte (Cantareira) e sul (espigão). Em um desses eixos, a Casa das Caldeiras ganhou lugar de destaque visual, como ponto de fuga da perspectiva.

22. Essa prática foi permitida e regulamentada pela Resolução nº 14, de 1986, que possibilitou que fosse feito qualquer tipo de projeto, de qualquer altura e volumetria, a cerca de 10 metros das extremidades do bem tombado.

FIGURA 3

Plano Urbanístico resultante da revisão da Lei no 11.774, de 1995, com destaque para o eixo que evidencia a Casa das Caldeiras. Fonte: SP URBANISMO, 2013. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/arco-tiete/smduspurb_seminario_arcotiete-ab_20130411.pdf>. Acesso em: 31 maio 2015.



EIA-RIMA

A questão do patrimônio histórico, arqueológico e cultural foi tratada de maneira mais aprofundada e específica no Estudo e Relatório de Impacto Ambiental (EIA-RIMA), que fez um diagnóstico desses bens de interesse cultural presentes nas áreas afetadas pela Operação (EMURB, 2011, p. 394-449). Esse diagnóstico foi executado por conta da obrigatoriedade de atendimento à legislação vigente que trata dos estudos arqueológicos necessários ao licenciamento ambiental de empreendimentos modificadores do meio físico. O estudo avaliou os possíveis impactos sobre os substratos de recursos culturais materiais existentes. Segundo o relatório, o estudo “[...] visa, sobretudo, identificar os riscos a que estes possam ser submetidos em decorrência das atividades necessárias à implantação do empreendimento e indicar, caso necessário, ações de proteção física e/ou de resgate arqueológico” (EMURB, 2011, p. 394)²³.

Além dos remanescentes das IRFM, foram levantados no relatório outros bens patrimoniais dentro da área da Operação Urbana e nas áreas de influência. Dentro do perímetro da intervenção, encontram-se como bens patrimoniais industriais a Vidraria Santa Marina, ainda em funcionamento,

23. Empresa Municipal de Urbanização (Emurb). EIA-RIMA da Operação Urbana Consorciada Água Branca, PMSP: São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia__rimaeva/index.php?p=21045ChromeHTML.ANBIVWJSD-TOVNGVDGT2LBVFTAQShellOpenCommand>. Acesso em: dez. 2014.

e a antiga Serraria Americana, que atualmente faz parte de uma casa de eventos *country*. Dentro da área do projeto também se encontra a Paróquia São Geraldo de Perdizes. Em áreas muito próximas ao perímetro de projeto encontram-se o Sesc Pompeia, o Memorial da América Latina, o Parque Fernando Costa – Parque da Água Branca, a antiga Fábrica de Tubos de Barro e um conjunto de imóveis residenciais na Rua Vicari.

Nesse diagnóstico, foram caracterizados o estado de conservação dos objetos e a possibilidade de impacto pela intervenção urbana, de acordo com a localização. No relatório consta que alguns bens tombados serão afetados por conta do aumento crescente da verticalização da área e o incentivo da Operação Urbana, mesmo que não sofram impacto direto. A Casa das Caldeiras e o terreno arqueológico das antigas IRFM já foram afetados pelas transformações urbanas locais.

Com base na investigação promovida durante o estudo, identificou-se que a produção de novos edifícios e investimentos no sistema viário e de drenagem apresentariam riscos de interferência e danos ao patrimônio tombado e não tombado, tais como:

Toda e qualquer interferência física nos edifícios históricos, ocasionada direta ou indiretamente pela Operação Consorciada Água Branca, poderá provocar a descaracterização e/ou a sua destruição. Este impacto pode ser de grande relevância, de acordo com sua significância histórica e cultural. (EMURB, 2011, p. 65)

Este impacto negativo era estimado como “de ocorrência provável, de curto prazo” e já se esperava que as medidas mitigadoras e compensatórias apresentassem alto grau de resolução. Dentre essas medidas, destacam-se o “Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados”, o “Programa de Gestão dos Bens Patrimoniais Edificados” e o “Programa de Educação Patrimonial”, todos de acordo com a Portaria 203/2002 do Iphan.

Em relação à classificação do impacto, o relatório afirma que a duração é temporária. Contudo, dependendo do impacto causado, sua duração pode ser definitiva, visto que qualquer interferência no bem pode ocasionar sua descaracterização ou destruição. O estudo caracteriza o grau de relevância do impacto para esses bens como médio. No entanto, a perda

ou deterioração de bens de grande importância documental pode ser irreparável. Geralmente, os bens tombados já foram reconhecidos, e qualquer dano a esses bens seria de alta relevância.

De acordo com a Tabela 1, que contém informações retiradas do EIA-RIMA, a avaliação dos riscos de impacto em patrimônio histórico edificado e em bens arqueológicos é praticamente a mesma. O estudo prioriza os aspectos ambientais relacionados ao microclima e à erosão e ao assoreamento, os aspectos sociais como a “Melhoria da qualidade de vida da população”, o “Aumento da demanda por serviços”, o “Incremento de habitação de interesse social” e o “Incremento da utilização de sistemas de transporte”. O relatório deu a mesma relevância para os itens “Geração de expectativa, ansiedade e insegurança na população” e “Risco de interferência no patrimônio histórico tombado, não tombado e em processo de tombamento” – um impacto que pode provocar perda de bens de valor cultural e documental inestimáveis.

TABELA 1

Matriz de avaliação do Patrimônio Histórico e Arqueológico. EIA-RIMA Operação Urbana Consorciada Água Branca. Fonte: Relatório EIA-RIMA.

MATRIZ DE AVALIAÇÃO		
IMPACTO	Risco de interferência no patrimônio histórico tombado, não tombado e em processo de tombamento	Remobilização, soterramento e destruição parcial ou total de sítios arqueológicos
RELEVÂNCIA	Média	Média
FASE	Planejamento, implantação e operação	Implantação
NATUREZA	Negativa	Negativa
PROBABILIDADE	Provável	Provável
ABRANGÊNCIA	Localizada	Localizada
INTERFERÊNCIA	Causador	Causador
DURAÇÃO	Temporário	Permanente
MAGNITUDE	Alta	Alta
GRAU DE RESOLUÇÃO	Alta	Alta
MEDIDAS	Programa de Levantamento dos Bens Patrimoniais Edificados, Programa de Gestão dos Bens Patrimoniais Edificados e Programa de Educação Patrimonial.	Programa de Prospecção Arqueológica Intensiva, Programa de Monitoramento Arqueológico e Programa de Resgate Arqueológico.

O patrimônio e a Casa das Caldeiras sob a óptica dos agentes imobiliários

A empresa Ricci e Associados – Engenharia e Comércio, que adquiriu o terreno das antigas IRFM em 1992, elaborou a implantação do Centro Empresarial Água Branca (CEAB), que começou a ser construído somente em 1998. Ele foi o primeiro empreendimento aprovado nos termos da Operação Urbana Consorciada Água Branca. Nos lotes da outra extremidade do terreno das antigas IRFM, foi lançado, em 2010, um empreendimento misto, com quatro torres residenciais e uma torre de escritórios.

A implantação desses dois empreendimentos alterou profundamente a paisagem urbana da área. Os edifícios construídos recentemente apresentam uma relação impactante com os remanescentes do complexo. A escala dos novos empreendimentos fez que a Casa das Caldeiras perdesse a relação inicial de escala com o entorno, e as chaminés, de cerca de 46m de altura, antes marcos verticais do bairro, perdessem toda a grandiosidade e imponência. O bem tombado foi “engolido” pelos novos empreendimentos.

FIGURA 4

Vista panorâmica da Água Branca, na década de 1940.
Fonte: Matarazzo: 100 anos, CL-A Comunicações, 1982.



FIGURA 5

Casa das Caldeiras e os empreendimentos construídos no terreno das antigas IRFM. Fonte: Mazzi, S. 2012. Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=151447&page=104>>. Acesso em: 31 maio 2015. <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=151447&page=104>>. Acesso em: 31 maio 2015.



De modo contraditório, atualmente, o mercado imobiliário usufrui da situação de proximidade da Casa das Caldeiras e se beneficia do *status* histórico do bem como um aspecto de distinção de seu produto no mercado. Ele se apropria do patrimônio como instrumento de *marketing* para a venda de seu produto. O discurso do vídeo promocional transcrito a seguir evidencia a relação da construção da história futura, representada pelo novo empreendimento, com a história do passado, representada pela Casa das Caldeiras. O edifício foi apropriado inclusive como marca, grife, que nomeou o projeto:

[...] Casa das Caldeiras. Um marco. Um ícone. A própria história da cidade de São Paulo.

Residencial Casa das Caldeiras. Um marco. Um ícone. A nova história da cidade de São Paulo.

Localização única. Um novo bairro que se revitaliza a cada dia. (A história de São Paulo continua a ser escrita aqui).

[...] Linhas que se harmonizam com a Casa das Caldeiras, gerando integração e ampliando esse cartão postal da cidade de São Paulo. [...]

Residencial Casa das Caldeiras. Vamos fazer juntos a nova

história da cidade de São Paulo. (LOPES Consultoria de Imóveis, 2014).

O patrimônio e a Casa das Caldeiras sob a óptica dos proprietários do bem tombado

Em 1997, o edifício que abrigava as caldeiras e fornecia energia a todas as unidades fabris do complexo das IRFM foi restaurado e transformado em um centro de eventos – Casa das Caldeiras. Desde então, o edifício é alugado para festas de grande dimensão, como casamentos, formaturas e comemorações em geral, além de *shows* de artistas reconhecidos internacionalmente (CASA DAS CALDEIRAS, 2014). O atual proprietário aproveitou o valor de *status* do lugar e construiu um empreendimento rentável economicamente que, inclusive, viabiliza a manutenção da preservação do edifício.

É interessante atentar para o fato de que o tombamento não congela o imóvel, tampouco o esvazia de possibilidades de desenvolvimento econômico. O tombamento, que foi considerado por seus antigos proprietários um instrumento que congelaria o potencial econômico do bem, foi um fator que impulsionou o desenvolvimento do empreendimento atual e valorizou seu uso como casa de eventos.

CONCLUSÃO

O caso das IRFM é representativo dos embates e conflitos inerentes à discussão preservacionista na cidade contemporânea e seu estudo exemplifica os impactos nocivos da naturalização desses conflitos na manutenção do patrimônio edificado. Como consequência das disputas, a cidade é apagada e reescrita de maneira contínua, imputando consequências muitas vezes irreversíveis ao patrimônio industrial paulistano. É necessária uma discussão ampliada sobre a preservação desse tipo de patrimônio, de modo a evitar que casos com fins semelhantes aos das IRFM continuem a ocorrer.

A análise dos documentos discutidos neste trabalho demonstra o des-caso com que o patrimônio é tratado em relação a outras esferas da política urbana. No processo de tombamento, o interesse econômico de particulares ganhou mais importância e desprezou o interesse cultural da sociedade. Curiosamente, esse interesse público foi aniquilado por um agente cuja função seria a de proteger e promover a cultura e o interesse coletivo.

O poder público – os órgãos de preservação e as outras esferas, em conjunto – precisa se posicionar em relação ao mercado imobiliário e aos interesses de particulares para garantir a preservação de bens de valor cultural. É necessário que se compreenda que essa preservação não impede o desenvolvimento econômico nem congela a propriedade. O que se constata, nesse caso da Casa das Caldeiras, é que, apesar das críticas de que o tombamento do conjunto seria um impedimento para o desenvolvimento imobiliário, na prática, o próprio mercado imobiliário reconheceu no bem tombado um potencial de diferenciação e valorização de seus empreendimentos. O que foi visto em meados da década de 1980 como um entrave financeiro aos proprietários da área, foi aproveitado como força econômica e propiciou um empreendimento rentável. Esse exemplo comprova que interesses geralmente encarados como extremos opostos – preservação do patrimônio edificado e potencialidade econômica – podem e devem ser pensados de maneira associada.

Nas propostas de projeto urbano, o patrimônio foi ignorado (Projeto Bairro Novo) ou representado de maneira monumental (Plano Urbanístico para a área da OUCAB), como elemento estético. Essa forma de (não) abordar os bens patrimoniais reflete a visão que os setores do Estado, com exceção dos órgãos voltados à preservação do patrimônio, demonstraram em relação ao tema no caso estudado.

A relevância dada ao tema do patrimônio no Estudo e Relatório de Impacto Ambiental também reflete a forma descompassada com que a dimensão é referenciada em relação a outras questões da cidade. Os impactos aos bens patrimoniais, de acordo com o relatório, são prováveis. Contudo, as medidas de ação indicadas são dadas em linhas gerais e sem detalhamento.

Nas políticas públicas urbanas, sempre que o patrimônio for abordado como questão de menor importância em relação aos outros domínios, ele pode ser prejudicado, descaracterizado ou deixar de existir. É necessário trabalhar de maneira conjunta e igualitária com todas as esferas do planejamento urbano, inclusive a esfera patrimonial; todas devem ser pensadas como elementos integrantes de uma situação complexa, com a mesma importância. Segundo Rufinoni (2013, p. 208), “é imprescindível [...] buscar o caminho de projeto integrado, no qual as prioridades do restauro sejam consideradas simultaneamente com as demais questões envolvidas, vistas como ações intimamente integradas e correlacionadas”.

É necessário pensar o patrimônio como parte de um todo complexo e orgânico, sempre em desenvolvimento, e nunca como algo engessado. Os remanescentes do passado devem ser integrados à vida cotidiana, introduzidos nas dinâmicas da cidade. Ainda de acordo com a autora:

Essa relação entre desenvolvimento e conservação ou entre urbanismo e restauro não pode ser uma relação qualquer; nem as operações sobre o patrimônio urbano podem ser confiadas exclusiva e pontualmente ao restauro, nem tampouco ao planejamento urbano; é necessário, [...] buscar soluções a partir de esforços e contribuições multidisciplinares. (RUFINONI, 2013, p. 210)

É esse encadeamento que manterá o patrimônio vivo, desde que as características que o dotaram desse valor sejam respeitadas. É por meio da compreensão dos conflitos de interesses e dinâmicas sociais e econômicas incidentes sobre o patrimônio industrial na cidade contemporânea que se poderá desenvolver políticas urbanas integradas que atendam de forma igualitária a diversas demandas da cidade.

REFERÊNCIAS

CASA DAS CALDEIRAS. *Um pouco de história*. Disponível em: <http://casadascaldeiras.com.br/Historico_CasaDasCaldeiras_download.pdf> Acesso em: dez. 2014.

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO. *EIA-RIMA da Operação Urbana Consorciada Água Branca*. São Paulo, Prefeitura Municipal de São Paulo, 2011. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/eia__rimaeva/index.php?p=21045ChromeHTML.ANBIVWJSDTOVNGVDGT2LBVFTAQShellOpenCommand>. Acesso em: dez. 2014.

LIMA, Jorge da Cunha. *Matarazzo: 100 anos*. São Paulo: CL-A Comunicações, 1982.

RAMOS, Aluísio Wellichan. *A cidade como negócio: aspectos da atuação do setor imobiliário e da relação público-privado na Barra Funda e na Água Branca – um exame crítico da Operação Urbana Água Branca e do projeto “Bairro Novo”*. 2006. 285 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2006.

RUFINONI, Manoela Rossinetti. *Preservação e restauro: intervenções em sítios históricos industriais*. São Paulo: Fap-Unifesp; Edusp, 2013.

SP URBANISMO. *Operação urbana consorciada Água Branca*. Prefeitura Municipal de São Paulo: São Paulo, 2013. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/arco-tiete/smduspurb_seminario_arcotieteab_20130411.pdf>. Acesso em: 31 maio 2015.

VEJA SÃO PAULO, parte integrante da revista *Veja*, nº 939, p. 15, 3 set. 1986.

VITRUVIUS, Portal. Concurso Bairro Novo. *Projetos*, São Paulo, ano 4, n. 044.02, ago. 2004. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/projetos/04.044/2398>>. Acesso em: 31 maio 2015.

PROCESSOS CONSULTADOS

Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do estado de São Paulo (Condephaat):

Processo nº 24.263, de 1985.

Processo nº 24.622, de 1986.

LEGISLAÇÃO CONSULTADA

São Paulo (cidade). *Lei nº 11.774*, de 18 de maio de 1995.

_____. *Lei nº 15.893*, de 7 de novembro de 2013.

_____. *Decreto nº 54.911*, de 10 de março de 2014.

São Paulo (Estado). *Lei nº 10.247*, de 22 de outubro de 1968.

_____. CONDEPHAAT. Decreto Estadual nº 13.426, de 16 de março de 1979.

_____. CONDEPHAAT. *Resolução nº 14*, de 5 de junho de 1986.

_____. CONDEPHAAT. Resolução SC-19, de 10 de novembro de 1993.

VÍDEO CONSULTADO

Lopes Consultoria de Imóveis. *Imóveis à venda: Casa das Caldeiras – Perdizes – São Paulo – SP*. Disponível em: <<https://www.youtube.com/watch?v=rtSgRgbdFCY>>. Acesso em: dez. 2014.

RECEBIDO EM: 06/03/2015

APROVADO EM: 21/05/2015

ANA LARA BARBOSA LESSA

Arquiteta e Urbanista pela Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo (EESC-USP, 2010). Mestranda do Programa de Pós-Graduação do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP), com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (Fapesp – Processo 2014/08600-0). E-mail: ana.lessa@usp.br.