

TOMBAMENTO, PAISAGEM URBANA E POLÍTICAS PÚBLICAS:

o caso do Bairro paulistano de Higienópolis, 1992-2014¹

HERITAGE LISTING, URBAN LANDSCAPE, AND PUBLIC POLICIES: the case of the Higienópolis Neighborhood in São Paulo, 1992-2014

DECLARACIÓN PATRIMONIAL, PAISAJE URBANO Y POLÍTICAS PÚBLICAS: el caso del Barrio Paulistano de Higienópolis, 1992-2014

Submetido em: 20/10/2024

Aceito em: 14/12/2024

Publicado em: 23/12/2024

ANDRÉA DE OLIVEIRA TOURINHO

Doutora, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Judas Tadeu, prof.atourinho@usjt.br.

FERNANDO GUILLERMO VÁZQUEZ RAMOS

Doutor, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Judas Tadeu, prof.vazquez@usjt.br.

KATIUSCIA LOPES DE FARIA

Arquiteta, Mestranda no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Universidade São Judas Tadeu, kfaria@casak.arq.br.

RESUMO

Este artigo apresenta, analisa e discute o extenso processo de tombamento de imóveis no bairro paulistano de Higienópolis, iniciado pelo Departamento de Patrimônio Histórico da Cidade de São Paulo em 1992 e concluído mais de 20 anos depois. O objetivo do estudo é investigar a perda da visão integrada da paisagem urbana e a influência das gestões políticas municipais ao longo desse processo. Durante sua tramitação, a perspectiva de um entendimento mais amplo da paisagem urbana e ambiental do conjunto de bens a serem protegidos foi gradativamente abandonada. Essa fragmentação resultou no enfoque dos edifícios considerados isoladamente, reduzindo a capacidade de compreensão do conjunto do tecido urbano e dos elementos constitutivos do bairro, que configuram seu patrimônio ambiental urbano. A metodologia da pesquisa associa a análise documental – documentação primária – e histórica dos processos administrativos de tombamento ao exame das discussões e procedimentos ocorridos durante sua tramitação. Os resultados apontam que a condução fragmentada do processo de tombamento parece ter beneficiado especialmente os interesses do mercado imobiliário, exemplificados na construção do Shopping Higienópolis. Considerou-se, nesta trajetória, o papel desempenhado pelas diferentes administrações municipais na preservação do patrimônio urbano do bairro de Higienópolis no período 1992-2014.

PALAVRAS-CHAVE: paisagem urbana; patrimônio ambiental urbano; inventário; órgãos de preservação.

ABSTRACT

This article presents, analyzes, and discusses the extensive process of listing properties for preservation in the Higienópolis neighborhood of São Paulo, initiated by the Historical Heritage Department of the City of São Paulo in 1992 and concluded over 20 years later. The study aims to investigate the loss of an integrated vision of the urban landscape and the influence of municipal political administrations throughout this process. During its course, the perspective of a broader understanding of the urban and environmental landscape of the set of assets to be protected was gradually abandoned. This fragmentation resulted in a focus on buildings considered in isolation, reducing the ability to understand the urban fabric as a whole and the constitutive elements of the neighborhood that shape its urban environmental heritage. The research methodology combines document analysis—primary documentation—and the historical analysis of administrative preservation processes with an examination of the discussions and procedures that occurred during its course. The results indicate that the fragmented approach to the listing process seems to have particularly benefited the interests of the real estate market, as exemplified by the construction of the Higienópolis Shopping Mall. This trajectory considered the role played by different municipal administrations in preserving the urban heritage of the Higienópolis neighborhood during the period 1992–2014.

KEYWORDS: *landscapae; urban heritage environment; IGEPAC-SP; DPH; Higienópolis*

RESUMEN

Este artículo presenta, analiza y discute el extenso proceso de declaratoria de inmuebles en el barrio Higienópolis de São Paulo, iniciado por el Departamento de Patrimonio Histórico de la Ciudad de São Paulo en 1992 y concluido más de 20 años después. El objetivo del estudio es investigar la pérdida de una visión integrada del paisaje urbano y la influencia de las gestiones políticas municipales a lo largo de este proceso. Durante su tramitación, la perspectiva de un entendimiento más amplio del paisaje urbano y ambiental del conjunto de bienes a proteger fue gradualmente abandonada. Esta fragmentación resultó en un enfoque en los edificios considerados de forma aislada, reduciendo la capacidad de comprensión del tejido urbano en su conjunto y de los elementos constitutivos del barrio que configuran su patrimonio ambiental urbano. La metodología de la investigación combina el análisis documental—documentación primaria—y el análisis histórico de los procesos administrativos de declaratoria, con el examen de las discusiones y procedimientos ocurridos durante su tramitación. Los resultados señalan que la conducción fragmentada del proceso de declaratoria parece haber beneficiado especialmente los intereses del mercado inmobiliario, ejemplificados en la construcción del Shopping Higienópolis. En esta trayectoria se consideró el papel desempeñado por las diferentes administraciones municipales en la preservación del patrimonio urbano del barrio Higienópolis durante el período 1992-2014.

PALABRAS CLAVES: *paisaje; patrimonio ambiental urbano; IGEPAC-SP; DPH; Higienópolis.*

INTRODUÇÃO

Neste artigo abordaremos o processo de tombamento de imóveis no bairro paulistano de Higienópolis, iniciado em 1992 e concluído em 2014, no âmbito do órgão municipal de preservação da cidade de São Paulo, constituído por sua área técnica, o Departamento do Patrimônio Cultural (DPH), e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), de natureza deliberativa. Órgão, esse, que se encontra vinculado à Secretaria Municipal de Cultura (SMC) de São Paulo. O estudo busca compreender as influências e alterações ocorridas ao longo do processo, usando como base documental primária o material incluído no processo administrativo em tela (São Paulo, 1992a), que se encontra no arquivo do Conpresp, e sobre o qual, até o momento, foram encontrados estudos específicos. Esse material é de fundamental importância para compreender o posicionamento e entendimento dos próprios atores que construíram e defenderam os argumentos em favor do patrimônio urbano do paulistano bairro de Higienópolis. A metodologia então adotada pelo DPH para o estudo desse território fundamentou-se em bases conceituais e de procedimentos concebidos por aquela área técnica como forma de estudar áreas da cidade previamente delimitadas. Essa perspectiva confere uma abrangência maior ao estudo aqui tratado, e para o interesse deste artigo, em compreender os processos de construção das interpretações sobre o patrimônio ambiental urbano, que, infelizmente, até hoje, não se traduziram em proteção do ambiente urbano. Ainda, no artigo, destacamos as mudanças legais que impactaram a autonomia do Conpresp, desde o seu início, com as alterações à Lei Municipal 10.032/85, que estabelecia uma instância independente e paritária na sua conformação, constituída por 25 conselheiros de 17 instâncias diferentes, tanto do poder público como da sociedade civil (São Paulo, 1985, Art. 3º). Entretanto, essa estrutura foi alterada pela Lei 10.326/86, que modificou o Art. 3º e reduziu o número de conselheiros para nove, além de alterar o Art. 8º. Enquanto a redação original do Art. 8º estabelecia a competência exclusiva do Conpresp para formular diretrizes de preservação, a nova lei inseriu a participação da SMC nesse processo: “Caberá ao Conpresp, **em conjunto com a Secretaria Municipal de Cultura**, formular as diretrizes e as estratégias necessárias para garantir a preservação de bens culturais e naturais” (São Paulo, 1986a, Art. 8º, grifo nosso).

A análise da pesquisa objeto deste artigo, reflete sobre as consequências dessas alterações para a preservação do patrimônio urbano, apresentando as mudanças de forma cronológica e relacionando os procedimentos do referido órgão com os resultados observados ao longo do processo. Interessante observarmos o período que contempla essas alterações, porque, quando da criação do Conpresp ainda regia a Constituição de 1967, cujo Art. 175 esboçava timidamente a necessidade de promover e proteger o patrimônio histórico, cultural e artístico brasileiro, mas o fazia nos termos da criação do Decreto-Lei federal nº 25/1937, que organizou a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Já o processo em tela, de 1992, estava sob a órbita da Constituição de 1988, e sob seus artigos 23, 215 e 216, em que a “referencialidade é a essência do patrimônio cultural” (Tourinho; Carreira, 2024, p. 137). Valia também o Parágrafo Único do Art. 192 da Lei Orgânica do Município, promulgada em 4 de abril de 1990, que transcrevia a definição de patrimônio cultural da própria Constituição Federal.²

A primeira mudança evidente é a alteração das competências, incorporando a Secretaria Municipal de Cultura, como uma instância político-administrativa mais ativa no controle das ações e determinações do Conselho, que tinha sido concebido, inicialmente, como “órgão colegiado de assessoramento cultural” paritário, com atribuições que iam de “deliberar sobre o tombamento de bens” até “formular diretrizes a serem obedecidas na política de preservação de valorização dos bens culturais” (São Paulo, 1985, Art. 1 e 2). A normativa de 1985 estabelecia que, embora o Conselho deliberasse acerca das resoluções – documentos que dispõem e regulam as decisões do Conpresp –, sua homologação cabia ao prefeito. A Lei de 1986 não apenas alterou os procedimentos internos do Conselho, mas também reduziu sua autonomia. Inicialmente, as resoluções eram efetivadas com a sua publicação no Diário Oficial, salvo recurso. Com a nova lei, o tombamento passou a ser referendado pelo Secretário Municipal de Cultura antes de seguir para homologação pelo prefeito (São Paulo, 1985; 1986a).

A modificação drástica da legislação de 1986 consolidou o formato do Conselho tal como existia em 1992, quando o processo de tombamento de imóveis em Higienópolis foi aberto. O Conselho, nesse formato, era, evidentemente, mais suscetível às pressões políticas dos governos municipais, não apenas pela exigência de aprovação das resoluções pelo Secretário Municipal de Cultura, mas também porque sua composição deixou de ser paritária. Desde então, dos seus nove membros, cinco representam secretarias e departamentos municipais: Cultura; Negócios Jurídicos; Habitação e Desenvolvimento Urbano; Planejamento; e, o Departamento de Patrimônio Histórico (DPH). Além disso, há um representante da Câmara Municipal, que deveria ser o presidente da Comissão de Cultura. Os três conselheiros restantes representam entidades de classes profissionais, a saber: o Instituto de Arquitetos do Brasil – seção São Paulo (IAB-SP), a Ordem dos Advogados do Brasil – seção São Paulo (OAB-SP) e o Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (CREA-SP)³.

A lei de criação do Conpresp não sofreu grandes modificações entre 1986 e 2007, quando foi alterada novamente, com novas mudanças em 2010 e 2015.⁴ Embora o estudo dessas alterações seja interessante, ele foge ao recorte temporal desta comunicação. Desde 1986, contudo, como acabamos de ver, sua estrutura passa a ser mais suscetível às dinâmicas políticas e da administração em exercício. Vale destacar que o prefeito que sancionou a lei de criação do Conpresp foi Mário Covas (PMDB), enquanto as alterações de 1986 foram feitas por Jânio Quadros (PFL), salientando diferenças políticas evidentes. Em 1992, quando o processo ora analisado teve início, a prefeita era Luiza Erundina (PT), sucedida por Paulo Maluf (PDS, PPR, PPB) em 1993, e, em 1997, por Celso Pitta (PPB e PTN). O processo começou sob uma administração com forte sensibilidade social e cultural, com Marilena Chauí como Secretária Municipal de Cultura, mas foi desestruturado nas gestões subsequentes, apesar da presença de um intelectual como Rodolfo Konder como Secretário Municipal de Cultura.

1992: ABERTURA DE PROCESSO DE TOMBAMENTO DE IMÓVEIS NO BAIRRO DE HIGIENÓPOLIS

Em 11 de dezembro de 1992, por meio da Resolução nº 43/92, o Conpresp, “por decisão unânime” (São Paulo, 1992b, p. 1), abriu o processo de tombamento de 24 imóveis no bairro de Higienópolis, resultado de um estudo realizado pelos técnicos do DPH,⁵ que subsidiavam as decisões do Conpresp.

O pedido inicial do DPH tinha como foco 22 imóveis construídos entre 1890 e 1940, pois o objetivo da pesquisa, e da solicitação de tombamento, era o entendimento de que “há muito deveriam estar protegidas as **últimas edificações remanescentes do assentamento original daquele bairro**, de inegável importância histórica e arquitetônica para a cidade” (Pinheiro, 1992, p. 2, grifo nosso). Assim justifica José Roberto dos Santos Pinheiro (1992), Arquiteto III da Divisão de Preservação do DPH, sua manifestação para solicitação de abertura de processo de tombamento ao Conpresp, em 25 de agosto de 1992. O arquiteto salienta também a urgência na abertura do processo, pois os imóveis desse período – 1890-1940 –, estavam sendo rapidamente demolidos. Para demonstrar essa urgência, Pinheiro cita o “pré-inventário” realizado pela Divisão de Preservação em 1985,⁶ que “abrangeia parte de Higienópolis” (Pinheiro, 1992, p. 2), mas que já registrava, em 1992, a inexistência de várias construções. Entre os exemplos, ele menciona as chácaras das famílias Pereira Lima e Alfredo Mesquita, a última demolida em meados de 1992, e a casa na esquina das ruas Bahia e Alagoas, destruída no final da década de 1980. Ele também destaca o perigo iminente (à época) de demolição de outras construções, como o “prédio D. Pedro II, à Avenida Higienópolis, a casa de Heinrich Trost à Rua Maranhão (a segunda erigida no loteamento) e a casa à Rua Baronesa de Itu, 446, para a qual foi recentemente aberto processo de tombamento a pedido da população local” (Pinheiro, 1992, p. 3).

Embora reconhecesse que, entre os imóveis listados, havia “exemplares únicos”, como a “antiga Vila Maria e a casa de Raul Martins Ferreira, na Rua Rio de Janeiro” (Pinheiro, 1992, p. 3), o arquiteto também fundamenta seu pedido em um aspecto ambiental, além do histórico e artístico. Ele destaca a qualidade de vida proporcionada por essas construções, que “em sua maioria, apresentam grandes áreas verdes com vegetação de porte”, observando os problemas decorrentes da impermeabilização do solo em áreas de alta densidade demográfica (Pinheiro, 1992, p. 3).

Essa relação entre patrimônio histórico, ambiente urbano e qualidade de vida vinha sendo relacionadas às questões culturais, desde a segunda metade da década de 1970 (Tourinho; Rodrigues, 2016), sustentando-se que “só na medida que o patrimônio cria ambiência urbana [...] se completa e faz da cidade algo mais digno de ser vivido” (Yázigi, 2003, p. 254). O estudo do bairro de Higienópolis, realizado pelo DPH, responde a esse tipo de preocupação.

Responde, também, a inquietações muito atuais, que têm se tornado ainda mais evidentes diante de desastres recentes, como as inundações no Rio Grande do Sul. Tais eventos têm levado urbanistas a clamar por uma abordagem ecológica e sustentável no gerenciamento das manchas urbanas, enfatizando a necessidade de implementar medidas para atenuar os impactos negativos das mudanças climáticas e da ação antrópica dos últimos cento e cinquenta anos. Entre essas medidas, destacam-se conceitos como as

“cidades-esponja” e a urgência de devolver à natureza o que foi tomado pelo asfalto e pelo adensamento.

O documento técnico, da Divisão de Preservação do DPH, referente ao pedido de abertura de tombamento, ora em questão, não se limitava, então, à questão da sustentabilidade, que já era urgente nos anos 1990⁷ e tornou-se ainda mais crítica hoje. Ele também defendia a preservação das construções do núcleo original de Higienópolis como forma de garantir “melhor insolação ao seu entorno” e de “manter abertas algumas das poucas perspectivas da paisagem local” (Pinheiro, 1992, p. 3). A visão de uma cidade mais empática, que valoriza os aspectos perceptivos e simbólicos da paisagem urbana, inspirada nas teorias das cidades-jardim e sua qualidade de vida, permeia a defesa apresentada pelo DPH. Mas, também, se percebe nas análises realizadas pelos técnicos do Departamento um entendimento mais amplo do processo de construção da cidade, relacionando suas permanências e transformações urbanas. Em relação a essas últimas, delimitam áreas de prováveis transformações, devido a ações imobiliárias, além de identificar as construções que se pretendia proteger. A relação entre preservação e planejamento urbano é evidente: “O tombamento de um centro urbano gera uma série de questões, que teriam necessariamente de ser articuladas com o Planejamento Urbano” (Kühl, 2019, p. 39), o que nos remete ao conceito de “Conservação Integrada [...] que defende que a preservação deveria ser o objetivo do ordenamento urbano” (Tourinho; Carreira, 2024, p. 131).⁸

O estudo urbano, realizado pelo DPH, para identificação dos imóveis que deveriam ser preservados em Higienópolis,⁹ contemplou o problema desde um ponto de vista urbanístico, que deveria estar relacionado com o planejamento urbano, como apontado por Kühl (2019), cuja relação sempre foi conflituosa, apesar de que, na década de 1970, tenha sido de responsabilidade da Coordenadoria Geral de Planejamento (Cogep), “a preservação das características urbanas e ambientais de áreas definidas como Z8-200” (Tourinho; Rodrigues, 2016, p. 78).

As propostas de proteção das paisagens urbanas não era uma novidade na época, pelo menos não no âmbito internacional, que já contava com ampla literatura nos anos 1990, como demonstram as propostas da Declaração de Amsterdã, de 1975, mas também:

- a carta de Burra, de 1979 – que salienta a diversidade cultural e considera a paisagem urbana histórica como parte da identidade cultural de uma sociedade –;
- a carta de Washington, de 1987 – adotada pelo ICOMOS, que considera a paisagem urbana como parte integral do patrimônio cultural –;
- e, a carta de Nara sobre Autenticidade, de 1994 – que reforça o conceito de identidade cultural das paisagens urbanas históricas.

Mas, também, ainda que de forma geral:

- a Carta de Veneza, de 1964 – que promove a consideração do contexto ambiental onde os monumentos de encontram –, e

- a Convenção do Patrimônio Mundial, da Unesco, de 1972 – que permitiu a inclusão de cidades inteiras e suas paisagens urbanas no Patrimônio Mundial.

Ainda que esses documentos não estejam explicitamente mencionados no processo de abertura de tombamento dos imóveis de Higienópolis, o espírito dessas conceituações ampliadas de patrimônio cultural claramente embasa, desde um ponto de vista teórico e empírico, os estudos realizados.

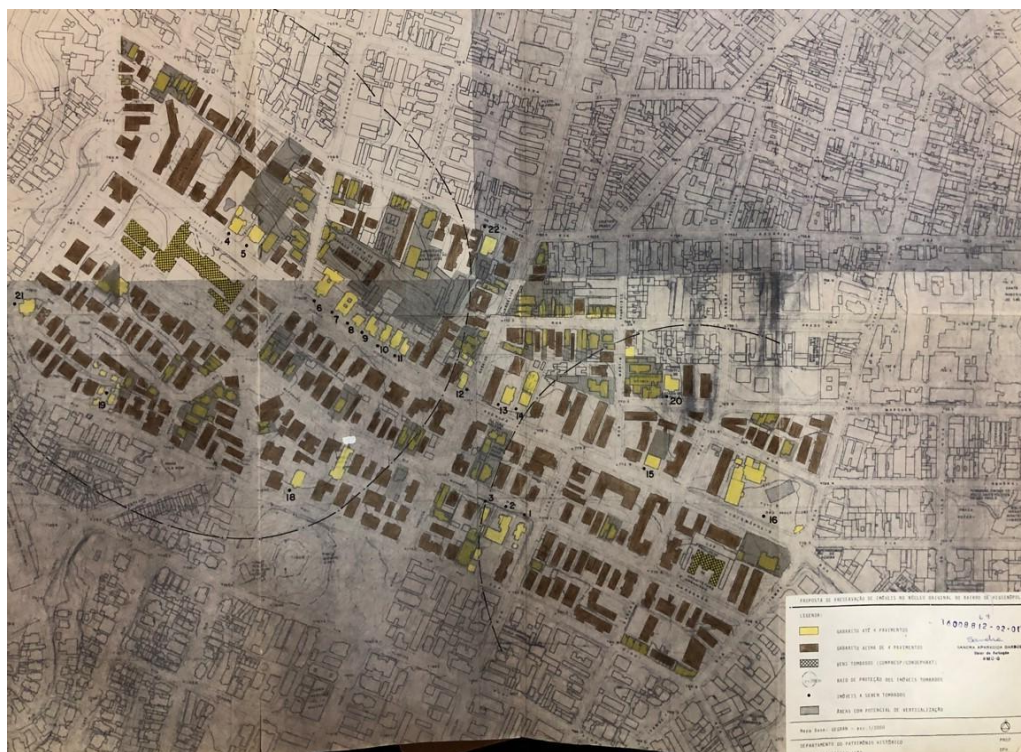
No âmbito local ainda deve ser lembradas as propostas do Inventário Geral do Patrimônio Ambiental Urbano e Cultural de São Paulo (IGEPAC), sobre o qual voltaremos, que junto às normas internacionais mencionadas formaram um *corpus* conceitual amplo que consolidou o entendimento moderno, e contemporâneo, sobre o patrimônio, ligando-o as dimensões ambiental e urbana. O processo que aqui apresentamos se encontra vinculado a essa difícil construção, pois aponta para um momento preciso no tempo no qual se pode perceber o esfacelamento da ideia germinal do entendimento do patrimônio indissociável de seu contexto urbano – o patrimônio ambiental urbano – em prol da ideia mais arcaica do tombamento de imóveis independentes.

O resultado dessa luta, em tempos mais recentes, o encontramos: nas Recomendação sobre a paisagem Urbana Histórica, Unesco 2011, na revisão e ampliação da Carta de Nara, em 2013, e sobretudo, na Declaração de Quito (Habitat III), de 2016 – que estabeleceu uma Nova Agenda Urbana destacando a importância de integrar o patrimônio cultural e as paisagens urbanas ao planejamento urbano. Essas propostas retomam os temas formalizados em Amsterdã meio século antes.¹⁰

O trabalho do DPH pode ser entendido na perspectiva desse enfoque sobre o a dimensão urbana do patrimônio. Malgrado, es certo, mas o processo de deterioração da proposta inicial pode servir como reflexão sobre a formulação de políticas públicas sobre o patrimônio no futuro.

Importa, assim, inicialmente salientar que o estudo realizado pelo DPH foi abrangente e delimitou uma ampla área do Bairro de Higienópolis onde estudar as transformações urbanas desde 1890 até 1990. A área-estudo¹¹ formava um quadrilátero centrado na interseção das avenidas Higienópolis e Angélica, o levantamento incluiu 20 quarteirões, delimitados pelas ruas Piauí ao sul, Dr. Veiga Filho-Martinico Prado-Marquês de Itu ao norte, Rio de Janeiro a oeste, e Itambé a leste (Figura 1).

Figura 1: "Proposta de preservação de imóveis no núcleo original do Bairro de Higienópolis." Mapa do levantamento realizado pelo DPH, com indicação de alturas das edificações, edifícios já tombados e localização dos edifícios do pedido de abertura de tombamento.



Legenda da Figura 1: amarelo - construções com gabarito até 4 pavimentos; marrom - gabarito acima de 4 pavimentos; trama quadriculada em diagonal - bens tombados (Conpresp/Condephaat); tracejado - raio de proteção dos imóveis tombados; pontos numerados - imóveis a serem tombados; tracejado vertical - áreas com potencial de verticalização. A numeração dos edifícios identificados em amarelo segue a ordem numérica da lista subsequente de imóveis.

Fonte: São Paulo (1992a, p. 69).

Nesse perímetro, além de outras informações sobre as quais voltaremos posteriormente, foram identificados 22 imóveis com interesse de preservação (São Paulo, 1992a, p. 65):

- **quatro imóveis situados na Rua Maranhão:¹²**
 1. número 341: sede do grupo Tradição Família e Propriedade (TFP), originalmente residência de Franz Müller, 1985;
 2. número 371: originalmente, residência de Heinrich Trost, uma das três casas do núcleo original, 1890;
 3. número 391: originalmente, residência de Alfred Weindflog, 1900;
 4. número 617:¹³ Paróquia Santa Teresinha, 1925;
- **13, na Avenida Higienópolis:**
 5. número 890: Cúria Metropolitana, originalmente, palacete construído para Augusto de Oliveira Camargo em estilo florentino, 1916;

6. número 870: atualmente, salão de acesso do edifício Maria Antonieta; originalmente, palacete neoclássico construído para Antonieta e Antonio Cintra Godinho, projeto de Jacques Pilon, 1947-1952;
 7. número 758: propriedade do Shopping Higienópolis; foi Secretaria de Segurança Pública; originalmente, palacete construído para Nhonhô Magalhães, 1931;
 8. número 720: edifício Dom Pedro II, "primeiro edifício de habitação coletiva [da Avenida Higienópolis]" (São Paulo, 1992a, p 87), 1938;
 9. número 698: casa da família Bicudo, década de 1910;
 10. número 674: casa da família Pacheco e Silva, década de 1910;
 11. números 628-638-648-658: conjunto de casas Art Nouveau, que se abriam sobre viela que dava para um estacionamento no interior do quarteirão, c. 1915;
 12. número 618: casa de Alberto Campos Salles e Joana Salles;
 13. a casa que faz esquina com a Avenida Angélica, número 1212 dessa avenida, à época consultório médico, originalmente, residência de Isaura e Francisco de Camargo Lima, entre outros, década de 1920;
 14. número 462: agência do banco Itaú, casa da família Cunha Bueno, década de 1920;
 15. número 436: Consulado da Itália,¹⁴ originalmente residência da família de Oscar Rodrigues Alves, filho do presidente, 1922;
 16. número 232: casa da família Fernando Nobre, obra de Victor Dubugras, 1920;
 17. número 18: Vila Maria, (sede do Club São Paulo), primeiro exemplar da tipologia de vila suburbana da cidade de São Paulo (São Paulo, 1992a, p. 86), originalmente, residência de Dna. Veridiana da Silva Prado, 1884;
- **dois, na Rua Piauí:**
 18. números 874: à época, consulado do Japão, c. 1920;
 19. números 1164-1168: Vila Decô, entre 1930-1940;
 - **um, na Rua Marquês de Itu:**
 20. número 968: Associação Têxtil do Estado de São Paulo, década de 1920;
 - **um, na Rua Rio de Janeiro:**
 21. número 211: chalé normando dentro de grande terreno arborizado, década de 1910;
 - **um, na Rua Dr. Veiga Filho:**
 22. número 35: à época, comércio, originalmente residência neocolonial, década de 1920.

Mas, na tramitação da proposta de abertura de tombamento, no âmbito do Conpresp, houve alterações da listagem inicial, seguindo o parecer do arquiteto Vitor Hugo Mori, à época, representante do IAB-SP:¹⁵ Foi, então, retirada da lista inicial a Paróquia de Santa Teresinha, mas foram incorporados três novos imóveis, bem diferentes de todos os que nela se encontravam, pois eram obras modernas:

- **duas na Avenida Higienópolis:**

1. número 235-265, Edifício Prudência e Capitalização, obra do arquiteto Rino Levi, 1942;
2. número 938, Edifício Bretagne, obra de Artacho Jurado, 1951;
- **e uma, na Rua Conselheiro Brotero:**
 3. número 1092: Edifício Higienópolis, também do arquiteto Rino Levi, 1930.

Embora seja evidente a inteligente inclusão dessas obras, proposta pelo conselheiro, algumas ponderações sobre as alterações parecem necessárias. Em primeiro lugar, vale destacar que, no pedido inicial de abertura de tombamento, o arquiteto José Roberto dos Santos Pinheiro (1992, p. 5) mencionou os edifícios Prudência e Capitalização, Bretagne e Louveira, esclarecendo que não foram incluídos no pedido, não por falta de importância, mas porque “não se veem ameaçados pela especulação imobiliária.”¹⁶ Voltaremos a esse tema mais adiante. Além disso, é relevante destacar as considerações do arquiteto Walter Pires (1992, p. 72), então chefe da Seção Técnica de Crítica e Tombamento, que endossou o parecer técnico de Pinheiro, salientando que: “Higienópolis enquadra-se nos procedimentos metodológicos que norteiam a atividade da Divisão de Preservação quanto à execução dos IGEPACs.”¹⁷

Dessa forma, é possível pensar que o objetivo não era apenas proteger os imóveis listados no processo de tombamento, mas também “tornar evidente, através de propostas de preservação, as **várias etapas e formas de inscrição da evolução urbana** de São Paulo, passíveis de serem reintegradas formal e funcionalmente na paisagem urbana” (São Paulo, 1986b, p. 9, grifo nosso). Vale salientar que se atendiam assim as premissas originais da criação do Conpresp, cuja finalidade, entre outras, era a de “formular as diretrizes e estratégias necessárias para garantir a preservação de bens culturais e naturais, adotando todas as medidas cabíveis para tanto, independentemente da utilização direta do tombamento” (São Paulo, 1985, art. 89).

Embora a metodologia destacasse a “homogeneidade formal” da paisagem, um ponto no qual Rossi (1982) estaria totalmente de acordo, também exigia a “articulação funcional com o todo e [a] qualidade ambiental” (São Paulo, 1986b, p. 26). Para isso, a metodologia adotada diferenciava os imóveis em categorias: excepcionais, de interesse arquitetônico, de interesse ambiental, sem interesse histórico-arquitetônico (neutros), desfavoráveis à paisagem e não conformes (São Paulo, 1986b, p. 44-45). O IGEPAC-SP concentrava seus esforços metodológicos nos “elementos que, por seu valor arquitetônico e ambiental, constituem referências paisagísticas” (São Paulo, 1986b, p. 47), conectando-se desta forma com o conceito de “patrimônio ambiental urbano”, desenvolvido no final dos anos 1970.

Assim, a inclusão dos imóveis modernos, vizinhos aos listados, na proposta de tombamento de imóveis em Higienópolis, respeitou e consolidou as ideias e metodologia desenvolvidas no IGEPAC-SP. O arco temporal e cultural foi ampliado com a inclusão das obras de Rino Levi e Artacho Jurado, permitindo uma compreensão mais completa da formação e consolidação do bairro de Higienópolis. Essas obras modernas se somaram às já tombadas, na esfera municipal e/ou estadual, como destacou o arquiteto Mori (1992), entre elas o Edifício Louveira,¹⁸ de João Vilanova Artigas e Carlos Cascaldi (1946); o Edifício Lausanne,¹⁹ de Franz Heep (1953-1958); e as casas de Gregori Warchavchik, na

Rua Itápolis (1929) e Rua Bahia (1930).²⁰ Além dessas, outras obras importantes, como a Vila Penteado (1920),²¹ também já tombadas, formavam, segundo Mori (1992, p. 75):

[um conjunto] representativo da história do Bairro de Higienópolis e adjacências, sobretudo por compor uma resenha da história da arquitetura residencial brasileira, mesclando Panelli, Liberal Pinto, J. Pilon, V. Dubugras, Jo [sic] Bananére, Rino Levi, Warchavchik, Burle Marx, Artigas, etc., num mesmo ambiente urbano.²²

As condições da Resolução nº 43/1992, que abriu o processo de tombamento de imóveis em Higienópolis, passava a proteger “os seguintes elementos dos lotes: edificações, arborização, ajardinamentos, muros, gradis e demais elementos arquitetônicos das áreas externas das edificações principais”, também ecoando as diretrizes do IGEPAC-SP, onde se defendia, como:

primeira preocupação [...] a leitura da paisagem urbana, o geral, no sentido de compreender sua conformação e organização, para num segundo momento entender as particularidades e especificidade dos elementos definidores deste ambiente urbano, desta forma atingir uma visão orgânica entre ambos. (São Paulo, 1986b, p. 23)

Abre-se, no entanto, a possibilidade de que os bens listados na referida Resolução sejam “passíveis de restauração, reciclagem, revitalização e reformas, visando sua adequação funcional, devendo os projetos serem submetidos à prévia aprovação do Conpresp” (São Paulo, 1992b, p. 1). Trata-se de uma forma de garantir a continuidade do processo histórico de construção da cidade, que não é interrompido pelo tombamento, mas regulado por ele, de modo a preservar a memória das gerações passadas e suas formas de vida.

1994: DESMEMBRAMENTO DO PROCESSO DE TOMBAMENTO NO BAIRRO DE HIGIENÓPOLIS

Em 1994, o processo iniciado com a abertura do tombamento do bairro de Higienópolis sofreu um revés significativo. Na época, o prefeito era Paulo Maluf. O Conpresp, por meio da Resolução nº 01/94 (São Paulo, 1994a), e por unanimidade, desmembrou o conjunto proposto pela Resolução nº 43/92, passando a analisar cada imóvel individualmente, conforme proposta do conselheiro representante do IAB-SP, arquiteto Lucio Gomes Machado. Embora essa decisão tenha tido como justificativa uma questão operacional, do ponto de vista conceitual, foi um golpe fatal para o entendimento do valor do patrimônio ambiental urbano. A ideia de um conjunto, a “resenha da história da arquitetura residencial brasileira” defendida por Mori (1992, p. 75), a defesa da “área-estudo” que ampliava o entendimento das obras individuais na trama da cidade real, na historicidade dessa porção de cidade, “Constância dos modos e dos tipos que se concretiza em edifícios semelhantes” (Rossi, 1982, p. 116, tradução nossa),²³ foi substituída pela análise isolada de cada imóvel, indo contra a metodologia do IGEPAC, que criticava os processos tradicionais como sendo “apenas como classificadores de bens” (São Paulo, 1986b, p. 9).

Vale destacar que, no pedido de abertura de tombamento feito em 1992, durante a gestão da prefeita Luiza Erundina, os arquitetos do DPH identificaram “áreas de verticalização potencial” dentro do tecido urbano estudado (Figura 2). Isso evidenciava o conhecimento das dinâmicas urbanas por parte dos órgãos técnicos de preservação. Dinâmicas que justificam a inquietação de Pinheiro (1992), quando salienta que as construções do período inicial do bairro correm sérios riscos de serem demolidas.

Figura 2: Pormenor do mapa da “Proposta de preservação de imóveis no núcleo original do Bairro de Higienópolis” (Figura 1), centrado no quarteirão onde seria construído o Shopping Higienópolis, inaugurado em 1999.



Legenda da Figura 2: idem à da Figura 1, destacando o tracejado vertical, que indica áreas com potencial de verticalização.

Fonte: São Paulo (1992a, p. 69).

O corpo técnico não desconhecia a relação entre essa dinâmica e as pressões políticas que a administração poderia vir a sofrer e assim identifica no mapa as possíveis áreas de conflito, levantando questões de enfrentamento entre as visões preservacionistas e as do capital imobiliário. Há nessa visão uma constatação sobre a importância do planejamento urbano e do entendimento das dinâmicas da cidade, como antes mencionado, em um contexto de disputa entre os campos da preservação do patrimônio e do planejamento urbano (Tourinho; Rodrigues, 2016), onde entram os entendimentos da propriedade privada, a função social da arquitetura da cidade e os impactos das pressões imobiliárias. A marcação no mapa dessas áreas também era uma indicação direta e objetiva para o Conpresp, evidenciando que não seria possível debater a questão da preservação desse patrimônio construído sem discutir também as práticas políticas e econômicas que a construção da cidade implica. No mapa da Figura 2 se percebe, com clareza, a grande mancha hachurada no centro do quarteirão entre as avenidas Higienópolis e Angélica e as ruas Dr. Albuquerque Lins e Dr. Veiga Filho, que seria a área ocupada pelo futuro Shopping Higienópolis.

A proposta não visava o “congelamento” do bairro, como frequentemente criticado pelas forças antipreservacionistas, especialmente às relacionadas ao mercado imobiliário. José Roberto dos Santos Pinheiro (1992, p. 6) expressou essa ideia de forma simples:

restam inúmeros lotes vagos ou subutilizados que poderão receber empreendimentos de grande porte, como edifícios residenciais ou comerciais [...] Por que então abrir mão dos poucos bens de real interesse que lá se mantiveram?

Contudo, o próprio arquiteto Lucio Gomes Machado (2005, p. 7), reconheceu, duas décadas depois: “No decorrer do processo, alguns imóveis foram retirados da relação em razão da fragilidade do Conselho e do poder de influência de investidores imobiliários sobre a Administração do município”. A “especulação imobiliária” que Pinheiro temia em 1992, durante uma administração popular, revelou-se ainda mais poderosa em 1994, sob o comando de Paulo Maluf. A Associação de Amigos e Moradores do Bairro de Higienópolis, em carta ao presidente do Conpresp, Dr. Marcos Faerman,²⁴ em 1º de fevereiro de 1994, expressou preocupação com as “fortes pressões exercidas pelo capital imobiliário em seu desejo de verticalização integral do bairro” (São Paulo, 1992a, p. 467).

A principal perda, devido à fragmentação do processo inicial, foi o conjunto de construções na Avenida Higienópolis — números 628, 638, 648 e 658 —, além da casa no número 618, que deram lugar à construção do Shopping Higienópolis. A Resolução nº 03/Conpresp/94 (São Paulo, 1994b) – que trata da construção do Shopping – estabeleceu o desmembramento do processo do conjunto proposto inicialmente – as casas do assentamento original –, permitindo a demolição das construções acima indicadas.

A justificativa do “Considerando 3” da Resolução nº 03/Conpresp/94, para a demolição dos imóveis acima referidos, se sustenta na “insuficiência de recursos do Poder Público para arcar com as despesas de restauro e manutenção dos imóveis tombados”. Assim, a construção do Shopping é considerada “como possibilidade de solução para as questões apontadas” (Resolução nº 03/Conpresp/94)! Assim sendo, embora essa Resolução exigisse, no anteprojeto do Shopping, a preservação dos imóveis de números 689 e 674, a proteção dos demais foi deixada à discricção do investidor, com a “possibilidade de eventual preservação dos demais [imóveis].”

Perde-se, assim, a memória de uma organização social do território, – “a ambiência urbana [...] que faz da cidade algo digno de ser vivido” (Yázigi, 2003, p. 254) – em favor de uma lógica comercial. O IGEPAC-SP defendia a

inventariação não apenas dos bens arquitetônicos classificados como ‘monumentais’, mas também, e **principalmente, dos modos de organização do espaço urbano, socialmente apropriados**, passíveis de intervenção física e proteção legal. (São Paulo, 1986b, p. 10, grifo nosso)

Além disso, foram demolidas a casa na Rua Maranhão, número 391, residência de Alfred Weindflog – excluído pela Resolução nº 03/99 (São Paulo, 1999),²⁵ e a casa no número 371, construída para Heinrich Trost e uma grande perda, por ser a segunda casa do loteamento original. A resolução de que trata a

exclusão desta casa, de número 11/94 (São Paulo, 1994c), manteve tombado o “muro de fecho ao longo do alinhamento da Rua Maranhão”, um triste remanescente desarticulado de seu contexto original que se incorporou, sem nenhuma lógica, à nova torre residencial construída no terreno.

É importante destacar que, conforme a Minuta de tombamento nº 1, de 26 de maio de 1993, enviado ao Conpresp pelo DPH, outras obras, indicadas para tombamento, apresentavam observação complementar referente à possibilidade de utilização do potencial construtivo, por meio de “desmembramento e verticalização do fundo do lote” (São Paulo, 1992a, p. 93).²⁶ No entanto, alguns imóveis tinham especificações contrárias, insistindo na manutenção da arborização dos lotes e na proibição da verticalização. Com essas sinalizações o DPH manifestava o interesse na preservação da paisagem urbana do bairro. Um dos imóveis apontado neste sentido foi o da residência de Heinrich Trost, que como vimos foi demolida, o outro foi a Vila Maria (sede do Club São Paulo), à Avenida Higienópolis, número 18. A minuta ainda indicava a necessidade de preservar as áreas comuns dos imóveis na Rua Conselheiro Brotero, número 1092 (Edifício Hygienópolis), e na Avenida Higienópolis, 235/265 (Edifício Prudência e Capitalização).

Todavia, na mesma minuta, acima mencionada, sete obras foram classificadas com o nível de proteção P1, ou seja, “bem de excepcional valor histórico-arquitetônico, cuja preservação deve ser integral, tanto externa quanto internamente”. A maioria, no entanto, 17 obras, recebeu o nível de proteção P2, que estabelece que “a preservação limita-se à parte externa das edificações” (Figura 3). Mesmo assim, o parecer exigia a preservação de “arborização, ajardinamentos, canteiros, passeios, elementos decorativos, edículas, muros, gradis, portões, etc.” (São Paulo, 1992a, p. 92).

Figura 3: Proposta final de tombamento [indicando os 24 imóveis anteriormente citados e seus níveis de proteção] realizado pelo DPH.



Fonte: São Paulo (1992a, p. 95).

O processo desmembrado deu lugar a vários outros, que seguiram diferentes caminhos, resultando na demolição integral de algumas das obras indicadas, inicialmente, para tombamento, como vimos acima, outras edificações foram demolidas parcialmente, outras, ainda, receberam novas construções em altura nos fundos de seus lotes, com a conseqüente supressão de vegetação, e, finalmente, algumas foram tombadas.

À GUIA DE CONCLUSÃO E A CONCLUSÃO DO PROCESSO

Um processo tão longo como o apresentado neste artigo revela duas questões centrais e recorrentes nos processos de preservação do patrimônio cultural em São Paulo. A primeira refere-se ao fato de que o tombamento é um procedimento administrativo frequentemente sujeito a pressões políticas e econômicas, o que pode acarretar à subordinação dos aspectos técnicos – ou mesmo, em alguns casos, à sua completa desconsideração – a outros interesses. A segunda questão, como consequência das referidas pressões, é que, em se tratando da proteção de manchas urbanas – bairros, trechos, perímetros – o processo tramita, em geral, em tempos mais longos, devido em parte à oposição dos interesses imobiliários, mas também à sobrecarga de processos que os departamentos técnicos têm no âmbito municipal. Por outro lado, a falta de representação direta da população na composição do Compresp agrava a situação, ao não introduzir dispositivos eficientes e necessários às pautas mais amplas relacionadas ao ambiente urbano e à qualidade de vida.

A variação nos tempos de tramitação dos processos de tombamento pode ser observada, por exemplo, nos casos de pedidos de preservação de edifícios modernos em Higienópolis, ocorridos entre 1994 e 1995, período em que a totalidade deles foram tombados em um prazo curto, se comparado com a grande maioria dos que estavam em pauta. Esse fato poderia ser resultado do entendimento de que essas construções, em sua maioria verticalizadas e já consolidadas no tecido urbano, não enfrentariam as mesmas pressões do mercado imobiliário, interessado, sobretudo, nas construções unifamiliares – os velhos casarões, cuja transformação em edifícios proporciona maiores lucros –, permitindo uma tramitação mais célere:

1. antiga residência de Nhonhô Magalhães, à época, Secretaria da Segurança Pública, Resolução n. 04/94, ainda que esta obra tivesse tido uma importante alteração em 2005, já como propriedade do Shopping Higienópolis, permitindo novas construções no fundo do lote, Resolução n. 09/05;
2. Edifício Higienópolis, Resolução n. 08/94;
3. Prudência e Capitalização, Resolução n. 09/94;
4. Sede da TFP, Resolução n. 12/94;
5. Bretagne, Resolução n. 03/95;
6. Dom Pedro II, Resolução n. 05/95.

Em 2001, só foi tombada uma obra:

7. Vila Maria, antiga residência de Dona Veridiana, Resolução n. 04/01.

Em 2005, também só houve um tombamento:

8. o antigo consulado do Japão, Resolução n. 04/05.

Mais de 20 anos após do início do processo, em 2013, ocorreu a maior leva de tombamentos no bairro de Higienópolis. Curiosamente, esse *mutirão* foi proposto durante o governo de Fernando Haddad, cujo secretário de Cultura era o sociólogo Juca Ferreira. Nesse ano, 11 obras foram tombadas:

9. Associação Têxtil do Estado de São Paulo, Resolução n. 16/13;
10. residência neocolonial da Rua Dr. Veiga Filho, Resolução n. 17/13;
11. antigo consulado de Itália, à época, Circolo Italiano de San Paolo, Resolução 19/13;
12. agência do banco Itaú, Resolução n. 20/13;
13. Cúria Metropolitana, Resolução n. 21/13;
14. casa que faz esquina com a Avenida Angélica, Resolução n. 22/13;
15. conjunto de casas da Vila Martha, Resolução n. 23/13;
16. chalé normando da Rua Rio de Janeiro, Resolução n. 24/13;
17. casa da família Fernando Nobre, obra de Victor Dubugras, Resolução n. 26/13;
18. residência remanescente das demolições do Shopping Higienópolis, Resolução n. 39/13.
19. residência remanescente das demolições do Shopping Higienópolis, Resolução n. 39/13.

Ainda, como um remanescente desse pacote, houve um tombamento mais em 2014:

20. Palacete da família Cintra Godinho, Resolução n. 25/14.

As quatro obras restantes do pedido de abertura de tombamento de 1992 tiveram outros encaminhamentos:

21. Do imóvel da residência Heinrich Trost, foi tombado apenas o muro de fechamento da rua, Resolução n. 11/94;
22. O processo da residência de Alfred Weindflog teve duas resoluções, a 03/99 que o excluía do tombamento, mas que dava diretrizes para novas construções, e a Resolução n. 03/2003, que arquivava o processo;
23. O conjunto de casas da Avenida Higienópolis, números 628-638-648-658, que constava como um imóvel, foi demolido para dar lugar ao Shopping Higienópolis, Resolução n. 11/95.
24. O mesmo fim levou a casa de Alberto Campos Salles e Joana Salles, Resolução n. 11/95.

Analisando os tombamentos realizados no início do processo, em 1994/1995, fica claro que os edifícios modernos, como apontamos, eram os menos impactados pela especulação imobiliária. Tombar essas construções, já verticalizadas e destinadas à vida em condomínio, não representava uma perda de oportunidades para o mercado da época. O mesmo pode ser dito sobre o Edifício Dom Pedro II. As duas residências também não estavam no mercado: uma abrigava uma secretaria de governo e a outra era sede de uma organização conservadora tradicional (TFP). As obras não tombadas, cujas deliberações ocorreram entre 1994/1995, foram, em sua maioria, residências que impediam a construção do Shopping Higienópolis. A residência Trost foi mutilada nesse processo. Durante 20 anos, entre os governos de Paulo Maluf e Gilberto Kassab, nada mais avançou, exceto pelos tombamentos ocorridos em 2001, primeiro ano do governo de Marta Suplicy, e 2005, primeiro ano do governo de José Serra. O que já seria motivo de profunda reflexão.

Os processos de tombamento foram retomados apenas em 2013 e 2014, quando um governo de esquerda voltou ao poder municipal. No entanto,

apesar da aparente relação entre políticas de preservação e governos de esquerda, a falta de políticas públicas de patrimônio, o desmonte das equipes técnicas e o aparelhamento do Conselho, sempre pressionado pelo mercado imobiliário, conduziram ao esquecimento do princípio original do tombamento em Higienópolis: a preservação do patrimônio ambiental urbano, proposto pelo IGEPAC-SP nos anos 1980. O que também deveria ser motivo de reflexão.

O exemplo deste processo, que aqui apresentamos e analisamos, é um claro testemunho de como a intencionalidade técnica – mesmo com as limitações que se podem observar – vai se esfacelando no decorrer de um processo que foi sendo conduzido por questões de outra ordem, como podem ser as burocráticas ou àquelas relacionadas às pressões de todo tipo. A reflexão sobre esse processo poderia contribuir para reposicionarmos o debate tão necessário sobre a preservação do patrimônio ambiental urbano, especialmente ameaçado nesses tempos de destruição dos bairros, no contexto das novas dinâmicas imobiliárias que precisam atender aos apetites do mercado financeiro. Essa produção financeirizada do espaço está transformando profundamente paisagens urbanas que apresentam características ímpares. Higienópolis, bem como seus vizinhos Consolação, Vila Buarque e Santa Cecília, por exemplo, são bairros ainda com significativa qualidade de vida, com áreas verdes e predomínio de edifícios com altura de até 10 andares, aspectos fundamentais para o enfrentamento dos desafios climáticos e ambientais do século XXI. E, de forma inédita, também outros bairros – com suas características específicas e ambiente em que ainda se desenvolve uma vida cotidiana tipicamente local (fora da mancha central da cidade), estão sendo transformados por essas novas dinâmicas.

AGRADECIMENTOS

Os docentes coautores deste artigo receberam apoio da Universidade São Judas Tadeu e do Instituto Ânima.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DECLARATION OF AMSTERDAM. **The Declaration of Amsterdam**. Congress on the European Architectural Heritage. 21-25 oct. 1975. In: ICOMOS (International Council on Monuments and Sites). Sítio oficial. Disponível em: <https://www.icomos.org/en/and/169-the-declaration-of-amsterdam>. Acesso em: 6 dez. 2024.

FENELON, Déa Ribeiro. **Minuta nº 1, que solicita a abertura de processo de tombamento do Bairro de Higienópolis**. 27 ago. 1992. In: SÃO PAULO (cidade). **Processo Administrativo 16-008-812-92*01**. São Paulo: Conpresp, 1992, p. 70.

FERREIRA, Luis Gustavo Pereira. Preservando a Pauliceia: DPH, CONPRESP e o Patrimônio Paulistano. **Herança** (Revista de História, Patrimônio e Cultura), São Paulo, v. 1, n. 1, p. 93-112, 2018. Disponível em: <https://revistaheranca.com/index.php/heranca/article/view/58/71>. Acesso em: 06 dez. 2024.

KÜHL, Beatriz Mugayar. O papel do patrimônio arquitetônico no projeto da cidade contemporânea: Aula. In: RETTO Júnior, Adalberto da Silva; KÜHL, Beatriz Mugayar O papel do patrimônio arquitetônico no projeto da cidade

contemporânea. Tupã: ANAP, 2019, p. 34-73. Disponível em: https://www.academia.edu/38973390/O_papel_do_patrim%C3%B4nio_arquitet%C3%B4nico_no_projeto_da_cidade_contempor%C3%A2nea. Acesso em: 06 dez. 2024.

MACHADO, Lucio Gomes. **Arquitetura do Século XX no Bairro de Higienópolis: Identificação, Tombamento e Proteção Urbanística**. In: SEMINÁRIO DOCOMOMO BRASIL, 6., 2005, Niterói. **Anais do 6º Seminário Docomomo Brasil: Arquitetura e Urbanismo. Moderno e Nacional**. Niterói: Universidade Federal Fluminense, 2005. Disponível em: <https://docomomobrasil.com/wp-content/uploads/2016/01/Lucio-Gomes-Machado.pdf>. Acesso em: 20 mai. 2024.

MORI, Vitor Hugo. **Tombamento de imóveis localizados no Bairro de Higienópolis e adjacências. Parecer de relator**. 17 nov. 1992. In: SÃO PAULO (cidade). **Processo Administrativo 16-008-812-92*01**. São Paulo: Conpresp, 1992, p. 74-75.

PINHEIRO, José Roberto dos Santos. **Memorando nº 164/92, que solicita a abertura de processo de tombamento do Bairro de Higienópolis**. 25 ago. 1992. In: SÃO PAULO (cidade). **Processo Administrativo 16-008-812-92*01**. São Paulo: Conpresp, 1992, p. 4-7.

PIRES, Walter. **Memo nº 164/92. Dirigido à Sra. Diretora da Divisão de Preservação**. 27 ago. 1992. In: SÃO PAULO (cidade). **Processo Administrativo 16-008-812-92*01**. São Paulo: Conpresp, 1992, p. 71-72.

ROSSI, Aldo. *La Arquitectura de la ciudad*. 6ª ed. Barcelona: Gustavo Gili, 1982.

SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução Conpresp 03/99**. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/09e8c_03_Exclui_Rua_Maranhao_391.pdf. Acesso em: 10 out. 2024.

SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução Conpresp 01/94 [Desmembramento dos Processos referentes ao Bairro de Higienópolis, indicados na Resolução 43/Conpresp/92]**. 1994a. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/9d307_01_Desmembra_processos_Higienopolis.pdf. Acesso em: 20 mai. 2024.

SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução Conpresp 03/94 [Construção de Shopping Center - Higienópolis]**. 1994b. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/87405_03_Construcao_Shopping_Higienopolis.pdf. Acesso em: 20 mai. 2024.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura do Município de São Paulo. Secretaria Municipal de Cultura. Departamento de Patrimônio Histórico. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Processo Administrativo 16-008-812-92*01**. São Paulo: Conpresp, 1992a. Processo referente ao tombamento de imóveis no bairro de Higienópolis.

SÃO PAULO (cidade). Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução Conpresp 43/92. Abertura de Processo de Tombamento (imóveis localizados no Bairro e Distrito de Higienópolis)**. São Paulo: Conpresp, 1992b. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/742bc_43_APT_Higienopolis.pdf. Acesso em: 22 mai. 2024.

SÃO PAULO (cidade). **Lei Orgânica do Município de São Paulo**, de 4 de abril de 1990. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-0-de-04-de-abril-de-1990>. Acesso em: 6 dez. 2024.

SÃO PAULO (cidade). **Lei Municipal n. 10.326, de 16 de dezembro de 1986. Dispõe sobre a criação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo**. 1986a. Disponível em: <https://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/lei-10236-de-16-de-dezembro-de-1986>. Acesso em: 22 mai. 2024.

SÃO PAULO (cidade). Prefeitura Municipal, Secretaria Municipal de Cultura. Departamento do Patrimônio Histórico. **Inventário Geral do Patrimônio Ambiental e Cultural: Metodologia**. Leila Regina Diégoli, coord. et al. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico, 1986b. (Cadernos do IGEPAC-SP: 1).

SÃO PAULO (cidade). **Lei Municipal 10.032, de 27 de dezembro de 1985. Dispõe sobre a criação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo**. 1985. Disponível em: <https://www.legisweb.com.br/legislacao/?id=179611>. Acesso em: 22 mai. 2024.

TOURINHO, Andréa de Oliveira; CARREIRA, Grace. A proteção do ambiente urbano: uma reflexão sobre instrumentos de preservação. In: PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. **Temas de direito urbanístico**. São Paulo: Tirant lo Blanch, 2024, p. 131-142.

TOURINHO, Andréa de Oliveira; RODRIGUES, Marly. Patrimônio Ambiental Urbano: uma retomada. **Revista CPC**, São Paulo, n. 22, p. 70-91, jul./dez. 2016. Disponível em: <https://revistas.usp.br/cpc/article/view/111915/122079>. Acesso em: 06 dez. 2024.

YÁZIGI, Eduardo. Patrimônio ambiental urbano: refazendo um conceito par ao planejamento urbano. In: CARLO, Ana Fani A.; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Orgs.). **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2003, p. 253-265.

NOTAS

¹ Este artigo é uma revisão e ampliação de uma comunicação apresentada pelos autores no 9º SEMINÁRIO DOCOMOMO SÃO PAULO, realizado na cidade de Santos, 26-28 set. 2024, com o título: "Tombamento, Paisagem Urbana e Políticas Públicas: o caso do Bairro paulistano de Higienópolis, 1992-2014" e publicada nos Anais do Seminário.

² "O disposto neste artigo [192] abrange os bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente, ou em conjunto, relacionados com a identidade, a ação e a memória dos diferentes grupos formadores da sociedade, incluídos: [...] V - os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico, científico, turístico e arquitetônico" (São Paulo, 1990)

³ Arquitetos e urbanistas estiveram vinculados ao CREA desde a criação do Sistema CONFEA/CREA em 1933, mas em 2010 ocorreu a criação do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), que passou a ser o órgão exclusivo de regulação e fiscalização do exercício profissional de arquiteto e urbanista. Contudo, o CAU não pleiteou a representatividade perante o Conpresp, permanecendo assim o representante do CREA como conselheiro, não havendo, portanto alteração na composição do Conselho.

⁴ Há também um importante corpo de decretos e portarias que afetam o funcionamento do Conpresp, nos anos de 2018, 2020 e 2023.

⁵ Entre os técnicos que participaram do processo devemos destacar os arquitetos José Roberto dos Santos Pinheiro e Walter Pires.

⁶ O pré-inventário de 1985 listou muitos mais edifícios do que os que foram elencados no pedido de abertura de tombamento de 1992.

⁷ Vale lembrar, neste sentido, a Eco-92, no Rio de Janeiro, que colocou na pauta oficial das Nações Unidas o problema ambiental e o desenvolvimento sustentável do planeta.

⁸ O conceito de "conservação integrada" foi formalizado na Declaração de Amsterdam, de 1975, durante o Congresso Europeu de Patrimônio Arquitetônico, organizado pelo Conselho da Europa: "A conservação do patrimônio arquitetônico deve se tornar parte integrante do planejamento urbano e regional, em vez de ser tratada como uma consideração secundária ou que requer ação aqui e ali, como tem sido tão frequentemente o caso no passado recente." (Declaration of Amsterdam 1975, tradução automática do próprio site).

⁹ O Objetivo de um inventário, na esfera do patrimônio cultural edificado, é o de, justamente, por meio da pesquisa histórica e de levantamentos de campo, identificar o que deve ser protegido por legislação de tombamento.

¹⁰ Outras declarações e cartas que se constituem como base para o tema, podem ser encontradas em Tourinho e Rodrigues (2016, p. 80), assim como nos sítios do IPHAN e do ICOMOS.

¹¹ Usamos aqui o termo "área-estudo" no sentido dado por Aldo Rossi (1982, p. 113, tradução nossa), tanto como "método de trabalho", tanto como "elemento qualitativo específico da cidade".

¹² Na minuta inicial se incluía ainda o edifício da Rua Maranhão, 617.

¹³ Neste texto colocamos esta obra junto com as outras da Rua Maranhão, mas na listagem original a paróquia estava listada separadamente, depois das obras da Avenida Higienópolis.

¹⁴ Atendendo ao art. 12 da Lei 10.032/1985, o jurídico da prefeitura informou que não seria possível tomba uma representação diplomática.

¹⁵ No parecer, o arquiteto Mori levantou a necessidade de realizar uma consulta ao jurídico sobre o tombamento do Consulado de Itália, uma vez que representações diplomáticas possuem extraterritorialidade e isto poderia ser um impedimento para o tombamento. No entanto, o imóvel foi tombado por meio da Resolução nº 19/2013, quando já não era mais uma representação diplomática.

¹⁶ Embora o tombamento não deva substituir certo ordenamento urbanístico, no sentido de definir parâmetros de construção, é importante ressaltar que a legislação urbana não tinha, e ainda não tem, definido instrumentos de proteção da paisagem urbana, e do ambiente urbano, entendido nas especificidades dos bairros. Assim, a afirmação de Pinheiro não é descabida, pois evidencia essa lacuna legal, na qual o tombamento termina sendo um instrumento possível, ainda que não ideal, na luta pela preservação.

¹⁷ O IGEPAC-SP, desenvolvido pelo DPH, a partir de 1983, através da sua Divisão de Preservação, dirigida, à época, pela arquiteta Maria Luiza Dutra, sendo a coordenadora do trabalho a arquiteta Leila Regina Diégoli, tinha como objetivo a realização de inventários dos bairros da cidade, de forma continuada e sistemática, e por meio de uma metodologia própria (São Paulo, 1986b). Para uma compreensão mais ampla das ações e influências do IGEPAC ver: Tourinho e Rodrigues (2016); Ferreira (2018), p.

¹⁸ Tombado no âmbito estadual pela Resolução SC n. 044/Condephaat, de 18 de dezembro de 1992. O icônico prédio só foi tombado no âmbito municipal em 2002, por meio da Resolução n. 09/Conpresp/2002.

¹⁹ Em 1991, o Conpresp aprovou a abertura do processo de tombamento do Edifício Lauzane (sic), por meio da Resolução n. 03/Conpresp/91.

²⁰ Ambas as casas de Warchavchik foram tombadas *ex-officio*, no âmbito municipal, por meio da Resolução n. 05/Conpresp/1991. O *ex-officio* se refere ao tombamento das casas pelo IPHAN em 1986 (Livro Belas Artes: nº inscr. 580, vol. 2, f. 011, 14/08/1986).

²¹ Tombada *ex-officio* no âmbito municipal, por meio da Resolução n. 05/Conpresp/1991. O *ex-officio* se refere ao tombamento dessa obra pelo CONDEPHAAT, por meio da Resolução de 27/02/1978.

²¹ Obras significativas dos arquitetos mencionados: de Florello Panelli, a construção da Paróquia Santa Teresinha; de Jacques Pilon, o Edifício Santo André, 1935; de Vitor Dubugras, a residência de Fernando Nobre; de Rino Levi, o Edifício Prudência e Capitalização, cujos jardins são de Roberto Burle Marx; de João B. Vilanova Artigas, o Louveira; de Gregori Warchavchik, suas casas. Não há como saber o porquê das menções a Juó Bananêre, pseudônimo do engenheiro Alexandre Ribeiro Marcondes Machado, ou ainda a [Dom Gastão] Liberal Pinto, caso seja a ele que se refere o autor.

²³ "[...] constância de los modos y de los tipos que se concreta em edificios semejantes." (Rossi, 1982, p. 116).

²⁴ O Prof. era jornalista e professor, tendo trabalhado para vários veículos da imprensa alternativa, como o foi correspondente do *Pasquim*.

²⁵ Uma resolução estranha que dá diretrizes para uma eventual nova obra que possa ser construída no terreno do imóvel, exigindo que sejam aproveitados os "seguintes elementos existentes: Lustre, dois vitrôs, porta de ferro da entrada principal, portões 'da rua'" (São Paulo, 1999).

²⁶ Foram indicados com esta observação complementar os seguintes imóveis: o da Rua Dr. Veiga Filho, número 35, e os da Avenida Higienópolis, números 890, 870, 758, 698, 618, e 232, assim como o conjunto de casas da vila de números 628-638-648-658. Estes últimos foram demolidos para a construção do Shopping Higienópolis.