

IMPACTOS DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO PAULISTANO

O caso do núcleo dos balões da Comgás em São Paulo, Brasil

Stela Camargo Da Dalt
Eneida De Almeida
Andréa De Oliveira
Tourinho
Universidade São Judas
Tadeu

RESUMO | O estudo examina a pressão do setor imobiliário sobre órgãos de preservação do patrimônio cultural em São Paulo (BR), abordando um caso específico de flexibilização de diretrizes de tombamento em prol do desenvolvimento urbano. Detém-se, sobretudo, na análise das fontes primárias, tendo como pano de fundo os conceitos-chave do campo da preservação do patrimônio cultural. Analisando a proposta de construção de cinco torres no terreno histórico da Comgás, na área central da cidade, aprovada apesar de objeções técnicas, destaca-se a influência política e os interesses econômicos envolvidos. Essa aprovação promoverá a verticalização urbana em desacordo com a proteção ao patrimônio. O estudo ressalta a urbanização predatória que apaga vestígios históricos em prol do “progresso”, levantando a discussão sobre as assimetrias de poder que levam à destruição da história e cultura da cidade em favor da expansão urbana, com a conivência do Poder Público. Destaca-se a urgência de práticas urbanísticas mais sustentáveis e socialmente justas diante das ameaças à preservação do patrimônio histórico e cultural em um cenário de crise climática.

Palavras-chave: Patrimônio histórico; desenvolvimento urbano; bairros industriais; Comgás.

ABSTRACT | The study examines the pressure from the real estate sector on cultural heritage preservation bodies in São Paulo (BR), looking at a specific case of the loosening of listing guidelines in favor of urban development. It focuses above all on the analysis of primary sources, against the backdrop of key concepts in the field of cultural heritage preservation. By analyzing the proposal to build five towers on the historic Comgás site in the city center, which was approved despite technical objections, the political influence and economic interests involved stand out. This approval will promote urban verticalization at odds with heritage protection. The study highlights predatory urbanization that erases historical vestiges for the sake of “progress”, raising the discussion about the asymmetries of power that lead to the destruction of the city’s history and culture in favour of urban expansion, with the connivance of the public authorities. It highlights the urgency of more sustainable and socially just urban planning practices in the face of threats to the preservation of historical and cultural heritage in a climate crisis scenario.

Keywords: Historical heritage; urban development; industrial neighborhoods;

Comgás.

1. Introdução

Este trabalho tem como ponto central discutir a pressão exercida pelo setor imobiliário sobre os órgãos responsáveis pela preservação do patrimônio cultural na cidade de São Paulo (Brasil), a mais populosa da América Latina, com aproximadamente 11,5 milhões de habitantes, conforme o censo de 2022. O cerne do problema é o impacto da pressão imobiliária pela verticalização, especialmente em zonas centrais que apresentam áreas de interesse histórico e cultural. O objetivo desta discussão é analisar a natureza predatória da urbanização em São Paulo, que ao longo de um século, apagou vestígios do antigo traçado urbano em nome do 'progresso', através da demolição de importantes edifícios e espaços na cidade.

O trabalho busca, a partir da mobilização de um caso concreto de aprovação de intervenção arquitetônica, de iniciativa privada, no âmbito do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), discutir a assimetria de forças presentes nos processos de apagamento e destruição, simbólica e material, da história e da cultura da cidade, em nome da abertura de novos horizontes de acumulação e exploração do solo urbano, fazendo prevalecer os interesses de transformação urbana. Processos que ocorrem, também, no interior do fórum de deliberação das questões estritamente relacionadas à preservação do patrimônio cultural e ambiental urbano.

Como aporte metodológico, esta pesquisa utiliza-se de estudo de caso, consistente no pedido de aprovação de proposta de viabilidade de construção ao Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp). Esse estudo é analisado empiricamente por meio da observação participante.

2. Contextualização do problema

A discussão em torno do conflito preservação versus desenvolvimento urbano não é nova, nem restrita à realidade paulistana. No âmbito local, a raiz do problema pode ser identificada na passagem do século XIX para o XX, quando a cidade de São Paulo passou por um período de rápido crescimento que resultou na destruição de grande parte dos elementos que compunham a paisagem do modesto vilarejo colonial entreposto de tropeiros.

Desde aquele momento, o desenvolvimento de São Paulo passa a ser guiado pela retórica do "progresso" e da "modernização", termos que refletiam a mentalidade da elite cultural da época, influenciada pela cultura estrangeira e comprometida com a visão da metrópole cafeeira que, gradualmente, se transformava em uma cidade industrial. Ao abordar o rápido crescimento da capital paulista nesse período, Benedito Lima de Toledo, arquiteto e historiador, em seu livro "São Paulo: três cidades em um século" (Toledo, 2004 [1983]), sinaliza a condição atípica, na história do urbanismo, de uma cidade ter sido recons-

truída duas vezes no mesmo local: “A cidade de São Paulo é um palimpsesto – um imenso pergaminho cuja escrita é raspada de tempos em tempos, para receber outra nova, de qualidade inferior, no geral. Uma cidade reconstruída duas vezes sobre si mesma, no século XIX” (Toledo, 2004 [1983]: 77). Originário do grego antigo, o vocábulo palimpsesto remete à ideia do que é raspado para que se possa escrever de novo, com base na designação do pergaminho que, para permitir novas escritas, passava por um processo de raspagem, restando apenas os vestígios das camadas de escrita presentes naquele mesmo material. Nesses termos, a metáfora do palimpsesto parece bastante oportuna para expressar a natureza predatória da urbanização paulistana ao longo do tempo. O historiador Ulpiano Toledo B. de Meneses em seu escrito “A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívoco e alcance da preservação do patrimônio ambiental urbano” (2006), discute a respeito das contradições e fronteiras tênues entre preservação e ordenação urbana, enfatizando um descompasso fundamental: “(...) a problemática do patrimônio ambiental urbano – por natureza, urbanística – nunca poderia ser resolvida a contento por uma legislação de patrimônio autônoma e independente de uma legislação de uso e ocupação do solo. Enquanto se espera realizar-se a utopia de uma legislação e práticas unificadas, os respectivos instrumentos, sistemática e instâncias hoje disponíveis, é óbvio, teriam que ter uma atuação diferenciada, mas tão solidária quanto possível” (Meneses, 2006: 41).

O chamado patrimônio ambiental urbano é aquele que se refere aos elementos constituintes da cidade, e que englobam o traçado urbano, os espaços livres, a morfologia urbana, as características de ocupação do solo (recuos, alinhamentos, gabaritos), as tipologias edilícias, ao contrário de uma visão superada de patrimônio como monumentalidade e excepcionalidade.

Contudo, o que se revela nas discussões recentes ocorridas no âmbito dos conselhos de preservação do patrimônio cultural em São Paulo, no nosso entendimento, é que persiste, de um lado, uma noção de patrimônio ainda restrita ao bem isolado, dotado de características muito peculiares, ligadas à noção de estilo e à ideia de excepcionalidade, o que, de outro lado, dificulta a compreensão acerca da dimensão social e urbana do patrimônio. Segundo essa concepção, em que prepondera o pressuposto da transformação, a preservação requer ações muito pontuais, que não devem competir nem obstaculizar uma vocação teleológica da cidade de se transformar, mesmo que à custa de sacrificar os vestígios da sua trajetória e as memórias enraizadas na trama urbana.

A pressão do setor imobiliário sobre os órgãos de preservação na cidade de São Paulo pode ser observada por meio da flexibilização das diretrizes de preservação em nome do desenvolvimento urbano e da “cidade compacta”, sendo o seu o Plano Diretor Estratégico mobilizado para legitimar grandes empreendimentos em sítios históricos. Tais órgãos têm, ao longo dos últimos 8 anos, sido modificados de modo a ter uma composição de membros favorável e permeável à pauta imobiliária, em detrimento da pauta preservacionista. Tal contexto se alinha ao discurso do Planejamento Estratégico e à forma financeirizada de produção do espaço nas grandes metrópoles.

Simone Scifoni (2015) contribui para a compreensão das dinâmicas de deliberação dos conselhos de patrimônio, em tempos recentes. Ao discorrer sobre o ‘patrimônio como negócio’, define como ‘ajuste patrimonial’ uma prática re-

corrente, nos dias atuais, das políticas públicas de preservação, enquanto “um conjunto de mecanismos dentro do Estado e por meio dele, com o objetivo de viabilizar a aprovação de empreendimentos privados e grandes projetos públicos que, pelas práticas institucionais, apoiadas na expertise no campo do patrimônio ou pelo corpus legal, não seriam possíveis anteriormente”. Nesse contexto, a noção de patrimônio, historicamente associada a ‘valor cultural’, seria convertida em ‘resíduo’, ‘obstáculo’, uma vez a sua prerrogativa de preservação corresponderia a uma séria barreira à lógica hegemônica de produção do espaço urbano, e à maximização do lucro na produção imobiliária e, conseqüentemente, deveria ser transposta (2015: 211).

3. Estudo de caso

Este trabalho se baseia em um estudo de caso, analisado sob uma perspectiva analítica participante. A análise participante decorre do fato de que as três autoras deste trabalho representam o Instituto dos Arquitetos do Brasil – Departamento São Paulo (IABsp) – nos conselhos municipal (Conpresp) e estadual (Condephaat) de preservação do patrimônio cultural. Elas estiveram envolvidas nas discussões sobre o projeto aqui abordado dentro desses Conselhos. Assim, a coleta de dados e a análise qualitativa são influenciadas pela experiência das autoras, que adotam nos Conselhos uma postura crítica em relação a propostas que visam reduzir a importância da preservação em situações de conflito com o desenvolvimento urbano.

A atuação institucional do IABsp, que possui uma cadeira em cada uma dessas instâncias, tem sido pautada pela defesa da preservação do patrimônio cultural da cidade, em conformidade com as atribuições legais dessas instâncias de proteção. Esta atuação é respaldada por discussões do campo da preservação, contidas nas cartas patrimoniais e em estudos reconhecidos sobre essas questões, bem como pelo histórico de atuação dos órgãos de proteção patrimonial.

No caso específico do empreendimento imobiliário no terreno da Comgás, as autoras também foram as relatoras do processo no conselho municipal. O papel do relator, como o próprio nome indica, é apresentar sua análise e voto sobre o pedido de aprovação de um determinado projeto de intervenção, para que, então, o Conselho delibere, aprovando ou não o projeto apresentado.

O caso se refere ao Estudo Preliminar de um empreendimento imobiliário proposto para ser implantado em um terreno que abriga remanescentes da indústria de Gás Mineral instalada no final do século XIX no bairro do Brás (figs. 01 e 02), área central da cidade de São Paulo. Esses remanescentes são hoje administrados pela Comgás, empresa privada que assumiu o serviço de distribuição de gás após a privatização da estatal, em 1999. O terreno em questão foi transferido para o patrimônio da empresa pública em 1977 e, posteriormente, com a privatização passou a integrar o patrimônio da empresa privada. O tombamento e a preservação do complexo industrial da Comgás, compreendendo a Casa das Retortas, os Balões da Comgás e a Vila Queiroga, foram resultado de iniciativas do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat). O tombamento foi justificado pela importância histórica e arquitetônica desses elementos na história da industrialização de São Paulo, além de sua conexão com a Marquesa de Santos, figura influente

na sociedade brasileira do século XIX (São Paulo, 2003).



Fig. 01 Pintura de Benedito Calixto, em óleo sobre tela, intitulada "Inundação da Várzea do Carmo" (1892). Fonte: (São Paulo, 2003).

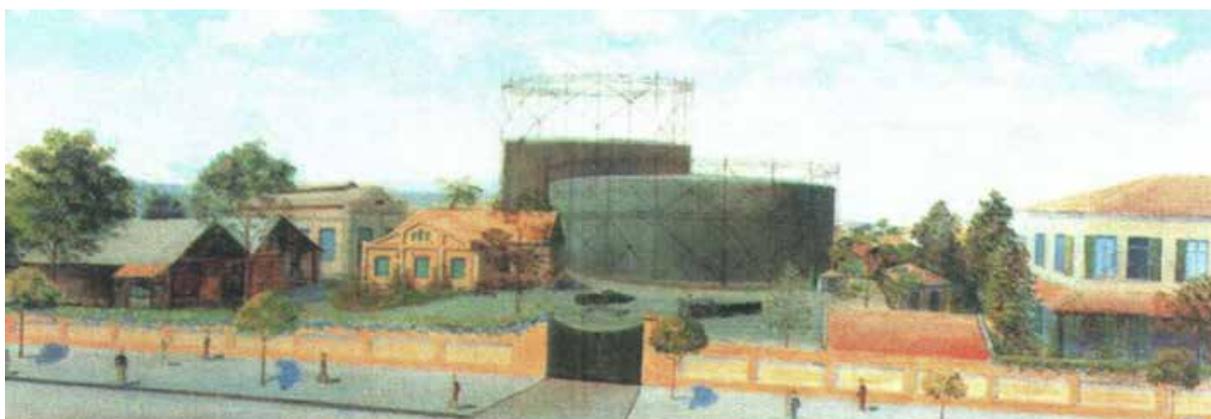


Fig. 02 Pintura do funcionário Miguel W. de Nell, nos anos 1920, intitulada "Vista dos balões de gás junto à R. Rangel Pestana". Fonte: (Brandão, 1998: 34).

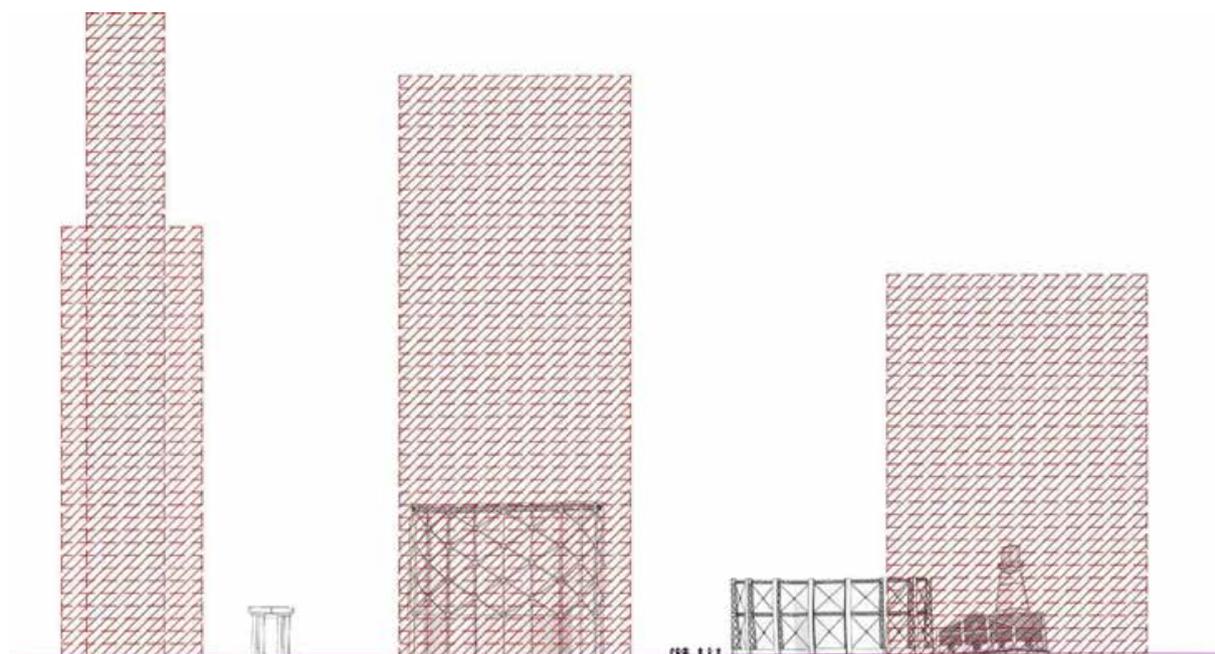
Quando as relatoras do processo no Conpresp começaram a analisar o pedido, perceberam que o parecer desfavorável à solicitação de construção do empreendimento imobiliário, emitido pelo Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) – órgão técnico da Prefeitura de São Paulo –, se baseava em um processo anterior de aprovação, dos anos 2000. Naquela época, a empresa Comgás havia apresentado um projeto para construção no terreno que abriga dois Balões de Gás, localizados na Rua da Figueira. O projeto enfrentou resistência das autoridades de preservação devido ao potencial impacto na integridade do bem tombado, resultando na definição de diretrizes de ocupação do terreno. Naquela ocasião, após várias reuniões, o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (Condephaat), órgão estadual responsável por aprovar projetos na área, reconhecendo o valor cultural do local, aprovou diretrizes para a implantação do novo complexo administrativo da Comgás. No entanto, impôs restrições quanto à altura das construções e à preservação da integridade do conjunto.

Na aprovação mais recente, foco deste trabalho, os técnicos da prefeitura embasaram seus pareceres técnicos desfavoráveis nas diretrizes estabelecidas anteriormente. Eles sugeriram que o requerente ajustasse seu projeto, considerando a redução da altura das edificações, a definição de usos para os edifícios

tombados e o desenvolvimento de projetos de restauro.

Após essas recomendações, a empresa interessada protocolou um novo projeto, que alterava completamente o que havia sido proposto. Além de alterar a tipologia de ocupação – que inicialmente se justificava pelo seu caráter “social”, destinado à população de baixa renda, e passou a contemplar múltiplas faixas de renda, com apartamentos para a classe média e média-alta –, o projeto propôs dobrar a altura prevista, apresentando edifícios com 30 a 51 pavimentos (figs. 03 a 05). A análise do novo projeto considerou os mesmos critérios restritivos à ocupação no interior do terreno. Assim, os técnicos da prefeitura fundamentaram seus pareceres desfavoráveis e sugeriram diretrizes para futuros pedidos, direcionadas principalmente para a redução da altura das construções. Embasadas pelo parecer contrário do DPH, as relatoras do IABsp decidiram rejeitar o estudo preliminar proposto.

Fig. 03 Corte longitudinal, esquemático, a partir da Rua Capitão Faustino de Lima, demonstrando o encobrimento total e/ou parcial dos elementos tombados. Fonte: (São Paulo, 2023).



Quando o assunto foi debatido no Conpresp, surgiram questionamentos sobre como apresentar um parecer “contrário com diretrizes”, unicamente pelo fato de que as posições mais recorrentes de manifestação de voto são “favorável”, “favorável com diretrizes” e “desfavorável”. No entanto, análises de outros processos indicaram que essa abordagem não era inédita. A própria ficha de preenchimento dos pareceres já previa essa possibilidade, oferecendo opções como “favorável”, “favorável com diretrizes”, “comunique-se”, “contrário” e “contrário com diretrizes”. Essas dúvidas levaram dois conselheiros a solicitar mais informações sobre o processo. É importante destacar que, em projetos relacionados ao setor imobiliário, esses representantes frequentemente priorizam o desenvolvimento urbano em detrimento da preservação, chegando até a argumentar que a preservação não deveria obstruir o interesse coletivo no desenvolvimento urbano.

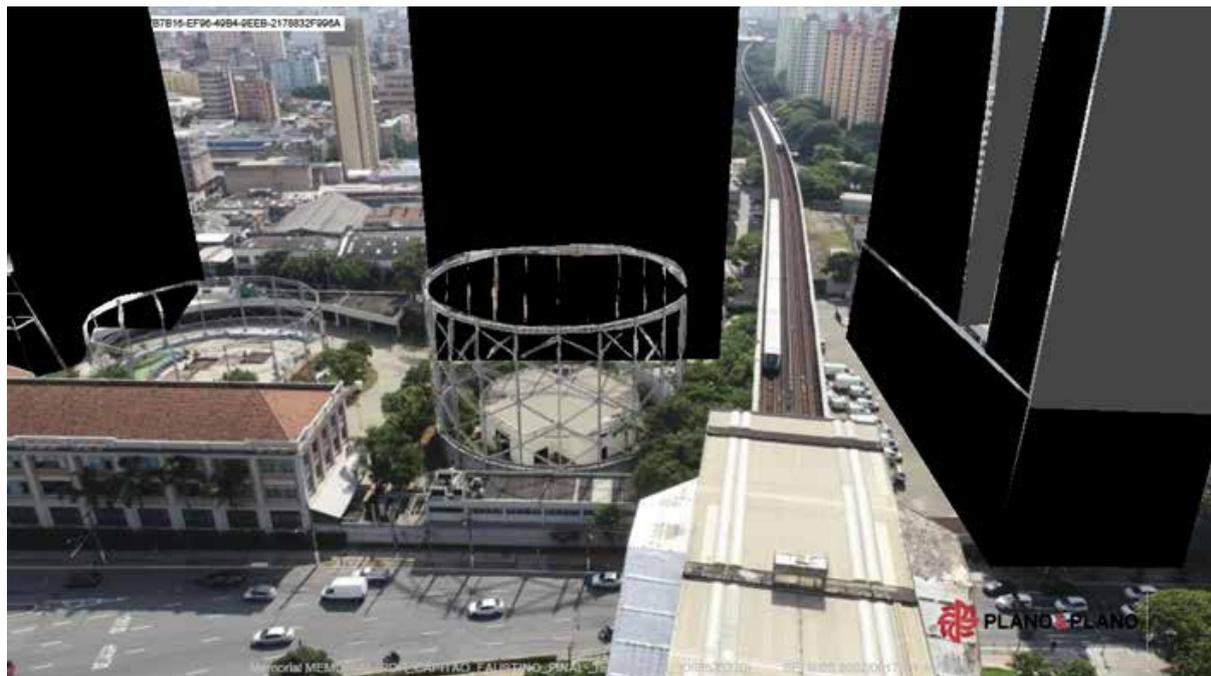
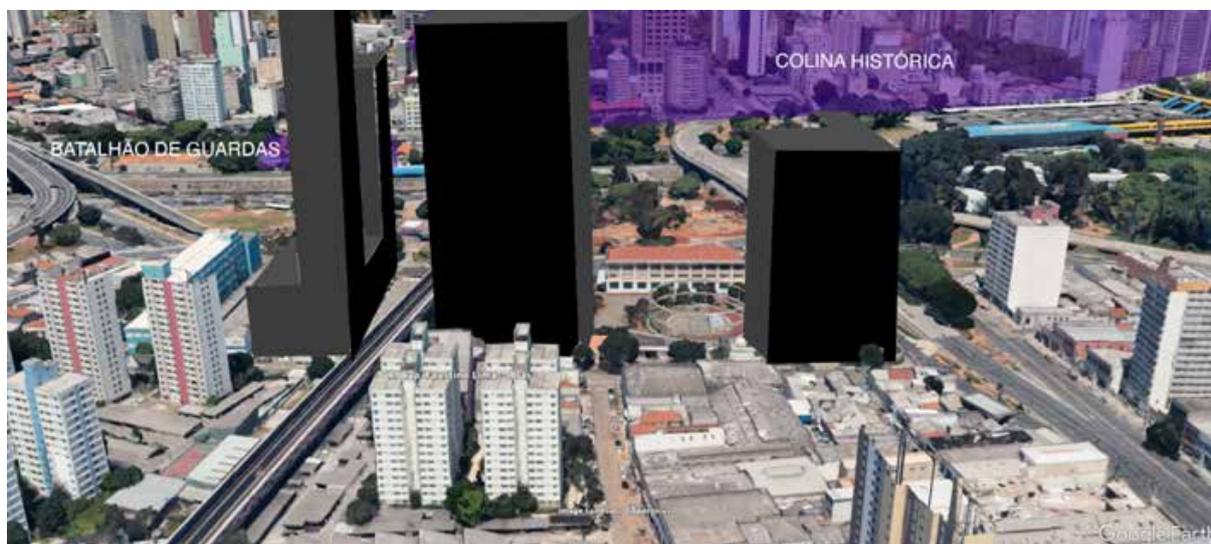


Fig 04 Fotomontagem esquemática para simular ocupação dos edifícios no terreno, com base em imagem constante do “Memorial MEMORIAL_PDR_CAPITÃO_FAUSTINO_FINAL_recebido_em_” doc 068535370. Fonte: (São Paulo, 2023).



As autoras e conselheiras do IABsp no Conpresp elaboraram, assim, um novo parecer contrário para fundamentar a recusa ao projeto, destacando sua inadequação à legislação urbanística, que impõe restrições ao parcelamento pretendido pela incorporadora devido ao terreno estar em uma área alagável e contaminada, lembrando tratar-se de área de várzea, historicamente ocupada por equipamentos de produção de gás. Além disso, apontaram a falta de conformidade do projeto com as diretrizes de preservação estabelecidas nas cartas patrimoniais – entre elas, a Carta de Veneza (1964), a Declaração de Amsterdã (1975), a Carta do Restauro (1972) e a Carta de Burra (1980) –, enfatizando o potencial impacto negativo na paisagem urbana e ambien-

Fig 05 Fotomontagem esquemática para simular ocupação dos edifícios no terreno sobre captura de tela de vista aérea do Google Earth Pro. Elaboração: Representantes do IABsp no Conpresp.

tal. O parecer concluiu pelo indeferimento do projeto proposto, alicerçado nos seguintes parâmetros: falta de conformidade com recomendações anteriores, aumento da altura das edificações de efeito altamente prejudicial à ambiência e harmonia do conjunto arquitetônico, a descaracterização da unidade histórica entre os complexos industriais da Comgás e a vila operária dos trabalhadores, e a conseqüente perda de um importante marco histórico e cultural da cidade com a retirada da sede operacional da empresa distribuidora de gás.

Por fim, o parecer sugeriu que, caso houvesse remediação da contaminação do terreno, fosse realizado um concurso público ou concorrência entre escritórios de arquitetura por meio da modalidade de licitação: convite —, com a colaboração de especialistas em preservação do patrimônio industrial e instituições relacionadas à história do local. Isso garantiria uma abordagem mais cuidadosa e integrada para a preservação e revitalização da área, levando em consideração tanto as questões técnicas da legislação de uso e ocupação do solo quanto os aspectos históricos e culturais envolvidos, como orienta Menezes (2006).

No âmbito do Conpresp, o parecer contrário das relatoras do IABsp foi contraposto por um parecer favorável de conselheiros sem formação técnica ligada à história, sociologia, antropologia ou arquitetura, que costumam privilegiar os interesses econômicos do setor imobiliário. O projeto foi aprovado, ignorando as diversas considerações feitas pelo órgão técnico (DPH) e pelas relatoras do IABsp. Essa situação evidencia que nem as restrições legais nem as recomendações técnicas foram suficientes para impedir a aprovação de um projeto inadequado sob os aspectos ambientais, de preservação do patrimônio e de viabilidade urbanística.

Chama a atenção, sobretudo, o descompromisso do Conselho em relação à paisagem central da cidade, uma das áreas de consolidação mais antigas de São Paulo, a chamada várzea do Carmo, que foi objeto, desde finais do século XIX, de uma série de projetos que buscavam superar essa barreira inundável, ligando a colina central à zona leste da cidade, onde se instalavam as fábricas e os bairros operários. Essa paisagem se manteve, até recentemente, pouco verticalizada. Contudo, o “boom” imobiliário a que a cidade assiste nesses últimos anos levou a um renovado interesse do mercado, que não ocorria há décadas, pelas áreas centrais. Devido a esse desinteresse, os bairros centrais da cidade mantiveram, até recentemente, certa permanência de uma paisagem construída em outro ritmo de tempo, em que conviveram um patrimônio reconhecido enquanto tal e os elementos de um patrimônio ambiental urbano. Ao contrário, o ritmo e a intensidade das transformações desse novo “boom” imobiliário são inéditos, e têm causado um grande e irreversível impacto na paisagem urbana.

4. Considerações finais

No âmbito dos conselhos de preservação de São Paulo (Conpresp e Condephaat), casos como o aqui relatado dão a impressão de que, quando o assunto em discussão envolve agentes econômicos poderosos, com muita influência política e um lobby constituído de pressão sobre o poder público, as decisões nos Conselhos parecem exorbitar da esfera técnica e ascender às instâncias superiores.

O caso em estudo teve pareceres técnicos desfavoráveis pelo órgão da pre-

feitura, com a indicação de diretrizes para eventuais pedidos futuros. Uma poderosa influência política criou um cenário propício à aprovação do empreendimento, apesar da inadequação frente às doutrinas internacionais de intervenção em patrimônios protegidos. A criação do Condephaat em 1968 e do Conpresp em 1985 constituiu um avanço significativo na salvaguarda do patrimônio cultural, não impedindo, entretanto, que remanescentes históricos enfrentem, cotidianamente, ameaças de descaracterização e de destruição. Essas ameaças decorrem da pressão de grupos ligados às grandes construtoras e incorporadoras da cidade, que, após crises econômicas, como as de 2007-2008 e de 2014-2015, passaram por processos de capitalização devido à sua entrada na bolsa de valores.

Nessa direção, a empresa que propôs o projeto estudado é uma subsidiária da construtora Cyrela. A união entre as empresas se deu em 2006 por meio de uma “joint venture”. Inicialmente, a empresa se lançou no mercado voltado à construção de empreendimentos de médio e alto padrão. Entretanto, a partir de 2009 mudou a abordagem para se especializar no setor de imóveis para população de baixa renda, aproveitando a facilidade de financiamento público para a construção de Habitação de Interesse Social (HIS), por meio do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e Casa Verde Amarela (CVA). Desde 2017 a empresa figura entre as 100 maiores construtoras do país no ranking ITC e, em 2020, abriu capital na bolsa de valores por meio de um IPO (Plano & Plano, s/d).

Esse fenômeno tem se manifestado com velocidade e intensidade preocupantes na cidade de São Paulo, como indicam os efeitos das ações das grandes empresas do mercado imobiliário, que, muito capitalizadas, devido aos processos acima referidos, buscam construir mais para aumentar suas margens de lucro, fortalecendo, assim, a mercantilização do espaço urbano.

O mais recente “boom” imobiliário em São Paulo coincide com o aumento dos preços da terra e da mercadoria imobiliária. Tal fenômeno ocorre simultaneamente ao crescimento do número de pessoas que vivem nas ruas devido à crise urbana e de moradia enfrentada pela cidade. É urgente, portanto, repensar as práticas urbanísticas, promovendo uma abordagem mais sustentável e socialmente justa diante das crescentes ameaças à preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade.

Bibliografía

BRANDÃO, I. de L. (1998). Energia em evolução: Comgás – a companhia de gás de São Paulo (34). São Paulo: Comgás.

MENESES, U. T. B. de, et al. (2006). A cidade como bem cultural: Áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance da preservação do patrimônio ambiental urbano. [Debate]. Em Patrimônio: Atualizando o debate (pp. 33-76). São Paulo: IPHAN. Recuperado de https://biblio.fflch.usp.br/Magnani_JGC_76_1636193_ACidadeComoBemCultural.pdf. Acesso em: 09 mar. 2024.

SÃO PAULO (Estado). (2003). Secretaria de Cultura. Condephaat: Processo nº 46662/2003.

SÃO PAULO (Cidade). (2023). Secretaria Municipal de Cultura (DPH). Processo

nº 6025.2022/0017251-6.

SCIFONI, S. (2015). O patrimônio como negócio. Em A. F. CARLOS, et al. A cidade como negócio. São Paulo: Contexto.

TOLEDO, B. L. de. (2004 [1983]). São Paulo, três cidades em um século. São Paulo: Cosac & Naify/ Livraria Duas Cidades.

PLANO & PLANO. Histórico. Recuperado de <https://ri.planoeplano.com.br/a-plano-e-plano/historico/>. Acesso em: 09 mar. 2024.

XVI Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo / Cristina Araujo Lima... [et al.] ; Contribuciones de Josefina Dámaris Gutiérrez ; Compilación de Mónica S. Martínez. - 1a ed compendiada. - Córdoba : Editorial de la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Córdoba ; Cataluña : Universitat Politècnica de Catalunya, 2024.
Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga y online
ISBN 978-987-8486-61-1

1. Urbanismo. I. Araujo Lima, Cristina II. Gutiérrez, Josefina Dámaris, colab. III. Martínez, Mónica S., comp.

CDD 711.007