

# A complexa trajetória de patrimonialização do conjunto urbano de Santa Ifigênia, São Paulo

Bruna Bacetti Sousa

**Orientação:** Profa. Dra. Flávia Brito do Nascimento (FAU-USP).

**Pesquisa:** Iniciação Científica, bolsa PUB-USP, FAU-USP, 2019-20.

Esta pesquisa analisa a trajetória de patrimonialização do conjunto urbano da Santa Ifigênia, São Paulo, à luz da tramitação do processo de tombamento do bairro pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat). Aberto no ano de 1986, o processo segue até hoje permeado por tensões e conflitos que se colocam como obstáculos à sua aprovação definitiva e homologação de resolução de tombamento. Por meio do estudo das historicidades do lugar, da identificação dos períodos de construção e transformação de sua paisagem urbana

e da análise destacada de alguns projetos e planos de intervenção urbanística propostos pela prefeitura paulistana para a área, pretende-se apreender os múltiplos discursos formulados sobre o bairro, refletir acerca da participação dos órgãos de preservação na salvaguarda das referências culturais do território, colocar em perspectiva as posturas adotadas pelo poder público — estadual e municipal — diante do conflito entre as forças de conservação e de descaracterização do ambiente construído e, por fim, problematizar o espaço urbano como campo de disputa entre os interesses público, coletivo e privado.

**Palavras-chave:** Santa Ifigênia; patrimônio; tombamento.

## The complex patrimonialization path of Santa Ifigênia district, São Paulo

The main objective of this research was to investigate the Santa Ifigênia district patrimonialization path based on the Santa Ifigênia's Heritage Listing Process by the Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico (Condephaat). Initiated in 1986, the process continues to face tensions and conflicts that hinder its final approval and official recognition. By studying the historicities of the area, identifying the periods of construction and transformation of its urban landscape, and analyzing specific urban intervention projects and plans proposed by the city, the aim is to understand the various discourses about the neighborhood. Furthermore, it seeks to reflect on the involvement of preservation authorities in safeguarding the cultural references of the territory, examine the perspectives adopted by the state and municipal authorities in response to the conflict between preservation and the risk of architectural loss, and ultimately, critically evaluate the urban space as a contested arena between public, collective, and private interests.

**Keywords:** Santa Ifigênia; heritage; heritage listing.

## El complejo camino de patrimonialización del conjunto urbano de Santa Ifigênia, São Paulo

El objetivo de esta investigación es analizar la trayectoria de patrimonialización del conjunto urbano de Santa Ifigênia, São Paulo, a través del proceso de preservación del barrio conducido por el Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico (Condephaat). Iniciado en el año de 1986, el proceso continúa, hasta la actualidad, impregnado de tensiones y conflictos que se erigen como obstáculos para su aprobación definitiva y la homologación como patrimonio histórico. A través del estudio de las historicidades del lugar, la identificación de los períodos de construcción y transformación de su paisaje urbano y de los análisis destacados de algunos proyectos de intervención urbana propuestos a la región por el Ayuntamiento de São Paulo, se pretende aprehender los múltiples discursos formulados sobre el barrio, reflexionar sobre la participación de los órganos de preservación en la salvaguarda de los referentes culturales del territorio, también poner en perspectiva las posturas adoptadas por los poderes públicos — estatales y municipales — ante el conflicto entre las fuerzas de conservación y la pérdida de identidad del entorno construido y, finalmente, problematizar el espacio urbano como campo de disputa entre el interés colectivo público y los intereses privados.

**Palabras clave:** Santa Ifigênia; patrimonio; proceso de preservación.

## 1. O BAIRRO E A DIALÉTICA PRESERVAÇÃO: TRANSFORMAÇÃO

Contíguo ao Triângulo Histórico de São Paulo e inserido no Distrito da República, a Santa Ifigênia foi o primeiro bairro planejado da cidade<sup>1</sup> e apresenta atualmente um conjunto urbano representante das diversas temporalidades e narrativas constituintes da construção não só do próprio bairro, mas sobretudo, da cidade de São Paulo. As camadas históricas que se amalgamaram neste território apresentam-se como memórias morfológicas, arquitetônicas, paisagísticas e sociais de seu processo de formação e desenvolvimento. Seus bens edificados, o traçado urbano, a diversidade de uso, ocupação e apropriação dos espaços condicionam os estudos sobre a área à análise integrada das formas de morar, trabalhar, de devoção, lazer e deslocamento e conferem a este “lugar”<sup>2</sup> de ambiência característica pluralidade de significados e valoração dignos de preservação.

A narrativa formulada e divulgada sobre o bairro é comumente baseada em seu cotidiano marcado pela diversidade social e multiplicidade de usos e ocupações. Reunindo elementos como localização privilegiada próxima à região central, o bem estruturado sistema de mobilidade e transporte e intensa e variada oferta de comércio e serviços, a região se configura concomitantemente como espaço de passagem e permanência, atraindo e abrigando desde sua formação diversas camadas da sociedade paulista.

Ao mesmo tempo em que as preexistências do território são vestígios materiais do desenvolvimento do bairro. No decorrer dos últimos dois séculos sucederam-se ali diversos momentos marcados por intervenções de alto poder transformador da paisagem local, como: obras de abertura e alargamentos de vias, desapropriações e demolições, desmembramentos e remembramentos de lotes, construções e modernizações de edificações, implantação de grandes equipamentos públicos, entre outros, que foram responsáveis por moldar seu tecido urbano à maneira como ele hoje ela se apresenta.

O século xx foi palco de grande parte das invasivas obras que hoje definem a paisagem e o funcionamento da cidade de São Paulo. A Santa Ifigênia é, ao mesmo tempo, uma

representação arquetípica dessa cidade transformada por “cirurgias urbanas” e uma amostra material da resistência e adaptação do ambiente construído diante dos ataques à preexistência. Viu-se na década de 1980 uma mudança no paradigma do planejamento urbanístico da cidade, pautado até então por agressivas e irrestritas transformações do meio urbano, presenciando a eclosão e estruturação de grupos e movimentos preocupados com a urgência da conservação da memória física e simbólica de São Paulo adiante da tendência de modificação e perda dos tecidos urbanos, paisagem e ambiências históricas, conforme aponta Kara-José (2007). Especificamente no caso do Bairro de Santa Ifigênia, os anos 1980 caracterizaram-se como um ponto de inflexão em seu enquadramento cultural-urbanístico, a partir de estudos técnicos no âmbito do Condephaat que, reiterando a importância da preservação de seus testemunhos materiais, culminaram na abertura do processo de tombamento e patrimonialização do bairro em 1986.<sup>3</sup>

A tramitação deste processo é permeada de indefinições, disputas, alterações e retomadas sucessivas, que explicitam as tensões inerentes à conformação socioespacial tanto do território em questão, quanto do próprio campo patrimonial. Investigar esse complexo processo de tombamento, o qual se estende por mais de três décadas e segue sem definição, é o que propõe a presente pesquisa. A pesquisa partiu de fontes primárias — processos administrativos de tombamento do bairro de Santa Ifigênia consultados nos arquivos do Condephaat e Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp) e documentos públicos de origem legislativa ou peças projetuais das intervenções urbanísticas na área objeto do estudo —, e realizou leituras, registros e catalogação das informações colhidas e cruzadas com fontes secundárias — que abarcaram notícias de jornais, teses e artigos sobre o tema e levantamentos fotográficos e cartográficos da região —, resultando na estruturação de um panorama multidisciplinar acerca da história urbana do bairro e do seu processo de patrimonialização envolto em inúmeros conflitos.

Na pesquisa foram identificadas algumas práticas e conceitos patrimoniais mobilizados nos estudos de tombamento do bairro, apreendidas as narrativas

formuladas sobre o território, as memórias que as legitimam e como elas refletiram e determinaram a seleção do conjunto de bens para preservação. Foi ainda possível tensionar a presença e atuação dos diversos sujeitos sociais envolvidos com a área e problematizar a implicação de suas ações nos caminhos e descaminhos do processo de tombamento. Por fim, foram explicitadas as fragilidades intrínsecas ao próprio processo de patrimonialização.

Apesar do processo de tombamento do bairro de Santa Ifigênia ter sido aberto no Condephaat em março de 1986, foi fundamental olhar para essa ação à luz do contexto no qual ela estava inserida. As décadas de 1970 e 1980 foram marcadas, nacionalmente, pela tônica da transição política e da redemocratização das instituições públicas. Com o fim do regime militar, iniciou-se o processo de devolução do poder aos civis e o resgate/reabertura dos canais de organização e participação da sociedade. Tal reestruturação política teve reflexos diretos nas questões urbanas de construção e representação das cidades. No caso da capital paulista esse período testemunhou a expansão e consolidação do fenômeno da metropolização (ANDRADE, 2012); tendo as ações da municipalidade se direcionado, a partir de então, a duas vertentes opostas relacionadas ao processo de reurbanização de diversos bairros paulistanos. De um lado, foram adotadas estratégias de contenção de "desvalorização fundiária" e "deterioração" (ANDRADE, 2012) do ambiente nos bairros centrais, por meio da adaptação dessas áreas à nova dinâmica viária da metrópole. Por outro lado, foi necessário a partir de então balizar e regulamentar essa nova concepção de cidade que se modificava em ritmo acelerado e priorizava o novo em detrimento do preexistente, tornando urgente pensar o espaço urbano também na chave da preservação da memória e da manutenção dos conjuntos construídos.

Durante as décadas de 1970 e 1980, o campo de discussão e atuação preservacionista ampliou-se de modo a fazer frente à ideologia arrasadora dos projetos urbanísticos e, indo além, chamar a atenção para a valorização e preservação de conjuntos urbanos como testemunhos materiais da evolução da cidade e da sociedade a partir de seus aspectos históricos, paisagísticos, arquitetônicos e também de seus valores

simbólicos (NASCIMENTO, 2018; TOURINHO; RODRIGUES, 2016). Na cidade de São Paulo, as primeiras iniciativas institucionais de seleção e estudo de bens culturais dignos de preservação foram realizadas por agências no âmbito do planejamento territorial, atestando uma primitiva integração entre essas esferas.<sup>4</sup>

Em 1982, o Condephaat iniciou estudos e análises técnicas para a regulamentação da área envoltória da Luz, identificando nos bairros de Santa Ifigênia e Campos Elíseos territórios com atributos dignos de levantamento específico e análise pormenorizada. Iniciaram-se assim os primeiros estudos de inventariação socioespacial e cultural das duas áreas. Tais levantamentos foram revisados e concluídos em 1986 e embasaram a abertura dos processos de tombamento dos dois bairros.

Na tentativa de apreender o território da Santa Ifigênia no tempo presente por meio do estudo de seu passado, o processo de tombamento deste bairro constitui peça fundamental para a determinação e compreensão dos rumos de sua história urbana. Com isso, foram identificadas três fases ou momentos proeminentes do referido processo de patrimonialização do conjunto urbano de Santa Ifigênia, as quais explicitam o tensionamento de forças opostas de manutenção e transformação da paisagem cultural, arquitetônica e urbanística do lugar por meio de aproximações ou distanciamentos entre as iniciativas públicas de preservação e planejamento territorial, sobre as quais passaremos falar adiante.

## **2. SANTA IFIGÊNIA, UM TERRITÓRIO EM DISPUTA**

### **2.1. 1986: O INÍCIO DO PROCESSO DE PATRIMONIALIZAÇÃO**

Em 1986, iniciou-se na cidade de São Paulo a gestão do prefeito Jânio Quadros, que ascendeu ao poder prometendo "mudar a face da cidade" por meio de um "conjunto de obras de grande porte, do desfavelamento, do transporte e da limpeza pública" (SZMRECSÁNYI; MEYER, 1990). No bojo dessa agenda de governo, respaldou-se a iniciativa de reurbanização das áreas centrais (TRÊS REGIÕES DE SP..., 1986, p.18). A Santa Ifigênia foi o bairro escolhido por "ser a área mais deteriorada da zona central da cidade" (REURBANIZAÇÃO..., p.27)



**FIG. 1:**

Casario Rua do Triunfo.

Fonte: Acervo pessoal da autora.

e em função de sua localização estratégica, do forte desenvolvimento comercial e do bem estruturado sistema de mobilidade — aliados à “ideologia da deterioração” (KARAJOSÉ, 2007) — que a enquadravam como uma área preponderante para a promoção de intervenções que objetivavam sua revitalização<sup>5</sup> e se mostravam totalmente alheias à memória física e social do local.

O projeto, que seria executado pela extinta Empresa Municipal de Urbanização (Emurb), nunca foi implementado, entretanto o prefeito chegou a declarar como de utilidade pública para fins de desapropriação quadras e imóveis localizados no subdistrito de Santa Ifigênia necessários à reurbanização (SÃO PAULO, 1986). Não por acaso, concomitante a esse agitado contexto e em decorrência, em partes, da ameaça que esse projeto representava, deu-se a abertura oficial do Processo de Tombamento do Bairro de Santa Ifigênia pelo Condephaat seguida de aprovação da Minuta de Resolução pelo colegiado do mesmo Conselho.<sup>6</sup>

Tais medidas simbolizaram a oficialização de um enquadramento preservacionista que já estava em curso há alguns anos — desde a instituição das Z8-200 pela Coordenadoria de Gestão de Pessoas (Cogep), em 1975, e

da realização dos primeiros levantamentos no entorno da área da Luz no início da década de 1980 —, estabelecendo-se como um marco de reafirmação e fortalecimento das forças patrimoniais no embate entre preservação e transformação (CONDEPHAAT..., 1986; TOMBAMENTO..., 1986.) Logo, a proteção instituída pelo tombamento a esse conjunto urbano não foi mera reação imediata à iminência da perda de referências históricas da área, visto que os esforços para análise e valorização da região datam de períodos anteriores à proposição do referido projeto municipal. Entretanto, a rapidez de tramitação e aprovação no órgão — ocorrendo em duas sessões consecutivas — comprova a utilização de uma “tática de resistência contra forças expropriadoras” (URBANISTAS..., 1986, p.48) e uma postura estratégica para a defesa da memória do lugar, conforme argumentou a arquiteta Regina Meyer.

A premissa da diversidade social da Santa Ifigênia, calcada no seu enquadramento como um bairro heterogêneo, dinâmico e popular, reverberou nas escolhas e indicações para o tombamento, resultando no destaque a alguns conjuntos de arquitetura e tipologia homogêneas representantes das diferentes



**FIG. 2:**

Hotel Queluz em frente à Estação da Luz (Av. Cásper Líbero x Av. Mauá).

Fonte: Acervo pessoal da autora.

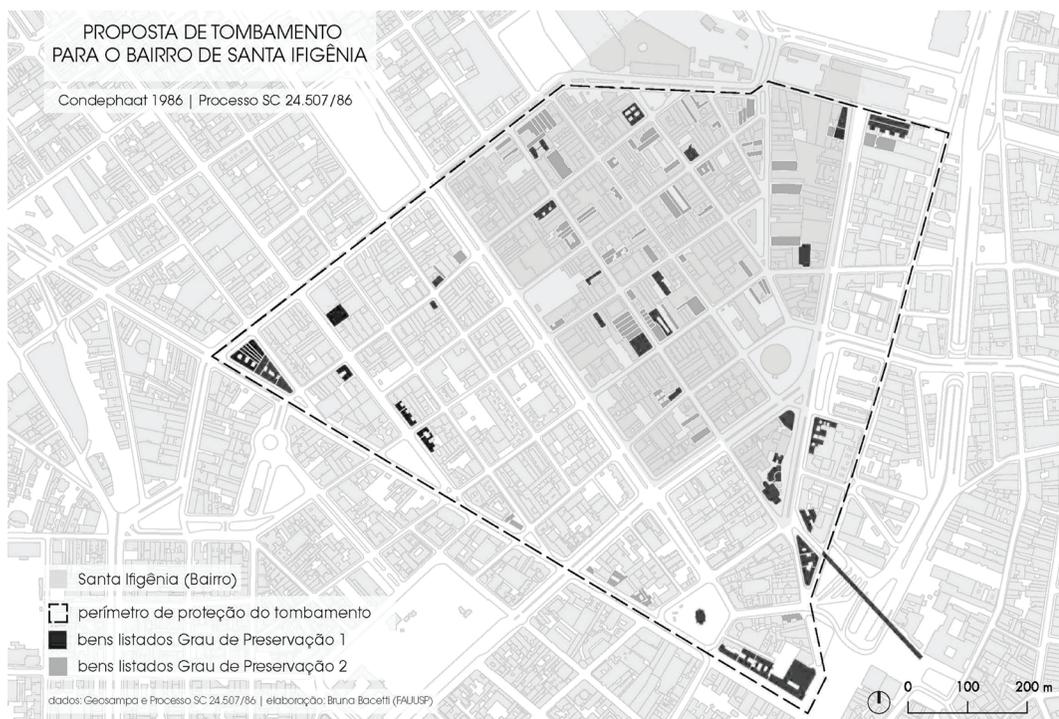
temporalidades estratificadas no bairro e de seus usos característicos. Foram privilegiados bens testemunhos da primeira expansão urbanística da cidade, no século XIX, em estilo *art déco* e *art nouveau*; e ainda alguns palacetes ecléticos neoclássicos, tidos como os primeiros edifícios de apartamento da cidade do início do século XX. Tais conjuntos de edificações são representantes das variadas formas de ocupação que ali se sucederam, apresentando desde exemplares habitacionais das classes médias urbanas, até lojas de comércio cotidiano, hotéis ligados à dinâmica da atividade ferroviária, equipamentos públicos e clubes particulares (FIG.1 e FIG.2).

A despeito da denominação do processo como "tombamento de bairro", o que se propôs efetivamente foi uma abordagem seletiva de pequenos conjuntos pulverizados pelo conjunto urbano. Foram selecionados à época, como elementos dignos de preservação, 99 imóveis (dentre os quais 45 já haviam sido enquadrados anteriormente como Z8-200) divididos em 48 de proteção integral (Grau de Proteção 1 — GP1, correspondente à preservação de características internas e externas gerais dos bens) e 51 de proteção parcial (Grau de Proteção 2 — GP2, abarcando

somente características externas, volumetria, envasaduras e coberturas) e ainda o traçado urbano do bairro — remanescente de um dos primeiros loteamentos regulares da cidade —, com perímetro de proteção abrangendo os eixos das seguintes vias: Av. Duque de Caxias; Rua Mauá, Largo General Osório; Rua Brigadeiro Tobias; Viaduto Santa Efigênia; Praça Pedro Lessa; Praça do Correio e Av. São João (FIG.3).

Fica claro, a partir da seleção, que o foco das políticas de preservação no bairro era a salvaguarda de conjuntos arquitetônicos com características indissociáveis entre si e com a paisagem e morfologia do entorno, afastando-se da tendência característica de proteção da Área da Luz — que priorizava majoritariamente bens isolados portadores dos atributos de monumentalidade e excepcionalidade (CIVALE; NUNES, 2018). Carlos Lemos ratifica tal iniciativa, mobilizando e relacionando-a ao conceito de patrimônio ambiental urbano<sup>7</sup> que

[...] complexamente engloba uma afinidade de elementos e de valores que necessariamente mantêm relação entre si, formando vínculos que são justamente a garantia de uma identidade cultural [...]. Agora, justamente está querendo



**FIG. 3:**

MAPA A: Primeira proposta de tombamento do Bairro de Santa Ifigênia – Condephaat, 1986.

Fonte: Elaborado pela autora com base no Geosampa e dados do Processo CS 24.507/86.

o Condephaat preservar uma área da cidade onde ainda podemos vislumbrar aquelas aludidas relações. Lá não há precisamente nenhum monumento arquitetônico e nenhum bem ligado à história oficial da metrópole. Lá está a cidade do início do século, a cidade dos anos vinte e a cidade de hoje com suas prostitutas. (LEMONS, 1986, p.3).<sup>8</sup>

O parecer do antropólogo e conselheiro-relator Antônio Arantes também corroborava tal "visão de patrimônio" que se tentou representar a partir da valorização da relação de cada parte com o todo. Arantes (1993, fl.392, v.2) descreve a escolha de "conjuntos definidos por relações espaciais, estéticas e simbólicas constituídas ao longo do processo histórico de urbanização da área", os quais reafirmam a característica do bairro como testemunha de uma sucessiva sobreposição de camadas e temporalidades do cotidiano.

A ação inicialmente recebeu o amplo apoio da sociedade civil e do setor acadêmico pela atuação de "valorosa resistência [...] estabelecida em relação à contraofensiva de

especulação fundiária e arbítrio que setores do governo municipal de São Paulo desejam efetuar" (VÁRZEA, 1986, fl.254-255, v.2) ao tomba "áreas urbanas de maior significação histórica, dessa forma impedindo que atos irrefletidos possam desfigurar a paisagem e a memória da cidade de São Paulo" (MENDONÇA, 1986, fl.265, v.2). Entretanto, a minuta de resolução aprovada não teve homologação. Primeiramente, em decorrência da não notificação individual dos proprietários dos imóveis tombados acerca da decisão do órgão — medida obrigatória assegurada pela legislação. Em segundo lugar, devido à manifestação contrária ao tombamento por parte da municipalidade, tendo a Prefeitura da Cidade de São Paulo apresentado recurso (CONDEPHAAT, 1986, fl.284-294, v.2), opondo-se à proteção do tecido urbano da área e à extensão da listagem de bens preservados (JÂNIO..., 1986, p.24).

## 2.2. OS ANOS 2000: A REVISÃO DA PROPOSTA ORIGINAL

Com toda essa série de impedimentos, o tombamento permaneceu em caráter provisório, tendo garantido o

"reconhecimento público da valoração inerente aos bens culturais para que não sejam destruídos, demolidos, alterados ou mutilados durante o processo de estudo para o tombamento definitivo" (CONDEPHAAT, fl.1592 v.7). Segundo Elizabete Mitiko Watanabe, técnica da Unidade de Proteção ao Patrimônio Histórico do Condephaat (UPPH), os encaminhamentos do processo entre o fim da década de 1980 e o início dos anos 2000 foram basicamente revisões/atualizações "da situação dos bens por conta de alterações dos graus de proteção e exclusão de bens, face a demolições e descaracterizações dos imóveis." (CONDEPHAAT, 2018, p.3).

A partir de 2005, a região voltou ao centro do debate público após o prefeito Gilberto Kassab assinar um decreto que declarava como de utilidade pública para desapropriações uma área de 105 mil m<sup>2</sup> no Distrito de Santa Ifigênia "necessários à execução de plano de reurbanização" (SÃO PAULO, 2005), sendo o perímetro ampliado para 269 mil m<sup>2</sup> dois anos mais tarde.<sup>9</sup> Segundo relata Souza (2011), o decreto de 2005 oficializou o início da estratégia de intervenção do Poder Público Municipal na região batizada de Nova Luz, que intencionava "revitalizá-la" "por meio da elaboração de um projeto 'agressivo' de incentivos fiscais para atrair empresas e transformar o Bairro de Santa Ifigênia em um novo polo de tecnologia" (SOUZA, 2011, p.39).

A iminência de um novo projeto de intensa transformação física do bairro culminou na retomada da análise do processo de tombamento, o qual adquiriu novos rumos, atores e tensões. A UPPH formou um grupo de trabalho em conjunto com a Emurb (órgão municipal responsável pela gestão do projeto Nova Luz) direcionado a viabilizar a aprovação de uma proposta de preservação do bairro de Santa Ifigênia balizada por parâmetros que estivessem em concordância com a dinâmica e o contexto urbanístico da época.

A área de intervenção definida pela Emurb estava inserida no perímetro constituído pelas Avenida São João, Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Avenida Casper Líbero e Avenida Ipiranga, coincidindo, desta forma, com o próprio perímetro de tombamento do bairro. Apesar de o plano declarar como objetivo "hortear um conjunto de ações combinadas de restauração, conservação e/ou renovação destas quadras e logradouros públicos"

(CONPESP, 2009, s.n.), as premissas de projeto estabelecidas eram recorrentemente contraditórias à manutenção e preservação da singularidade do território, de seus registros e manifestações característicos. Foram definidas diretrizes de regulação do uso do solo, reorganização da morfologia das quadras, aplicação de novos parâmetros de ocupação dos lotes, modificação da arborização e iluminação pública, dentre outras, que desconsideravam inúmeros apontamentos do tombamento e, se aplicadas, provocariam enormes impactos na paisagem urbana tradicional do lugar, invalidando o argumento da requalificação da região processada "a partir da preservação do patrimônio cultural ali existente" (CONPESP, 2009, s.n.).

Em paralelo ao desenvolvimento do projeto no âmbito municipal, iniciou-se no Condephaat, a partir de 2007, a revisão da proposta original de tombamento. Mantendo como mote a valorização da peculiar ambiência urbana do território foram introduzidas no estudo reflexões para além do materialismo arquitetônico da área, de modo a fortalecer a expressão e o entendimento integral da paisagem cultural construída. O arquiteto Marco Antônio Lança e as historiadoras Marly Rodrigues e Ana Luiza Martins pautaram-se pela visão integrada entre as necessidades de adaptação que cidade de São Paulo demandava e a importância cultural e social do resgate de referências históricas daquele lugar; entendendo que "a cidade é o território do presente, e como tal está sujeito a transformações nas quais se impõe a presença de representações do passado integrada à dinâmica do viver urbano, à fruição e à inteligibilidade da atual constituição cultural dos lugares" (CONDEPHAAT, 1986, fl.800, v.4).

Os técnicos responsáveis pelos estudos propuseram uma nova perspectiva de aproximação às atividades desenvolvidas no local e ao cotidiano dos usuários. A partir da identificação de lugares detentores de significação social atribuída pelo uso histórico e diário estabeleceram-se diagnósticos que orientariam a estruturação de uma proposta compromissada em promover a valorização desses espaços por meio do sentimento de pertença. Dada a intencionalidade de preservação não limitada a bens isolados, mas que também não deveria vincular-se diretamente ao instrumento da área envoltória, considerado generalizador,

uma alternativa encontrada foi a divisão do território em microáreas estruturadas a partir de equipamentos e/ou atividades âncora que, quando definidas, poderiam respaldar a proposição de diretrizes de intervenção específicas para cada parcela característica do território.

Foram identificadas três formas primordiais de uso e apropriação do espaço no bairro, classificadas como: *lugares de moradia* (abarcando as residências uni e multifamiliares nas suas mais variadas tipologias), *lugares de trabalho* (correspondentes a hotéis, lojas e galpões) e *lugares de devoção* (relacionados à Igreja de Santa Efigênia e à Igreja Luterana Protestante de São Paulo). Partindo dessa análise inicial, é possível especificar alguns agrupamentos da área que podem ser entendidos como "manchas urbanas":<sup>10</sup>

A primeira dessas manchas é a chamada Santa Ifigênia parisiense,<sup>11</sup> localizada no entorno da igreja católica de mesmo nome e apresentando conjunto urbano com volumetria, tipologia e ambiência homogêneas — testemunho arquitetônico da ocupação característica ao longo do século xx. A segunda mancha é denominada Santa Ifigênia ferroviária, localizada no entorno das estações da Luz e Júlio Prestes, o cotidiano movimentado e a concentração de estabelecimentos de serviços ligados à ferrovia são os grandes destaques deste espaço de passagem. Já ao redor da Rua Santa Ifigênia, encontra-se uma zona de alta vitalidade e diversidade estabelecida a partir da concentração de lojas de comércio especializado em artigos eletroeletrônicos, automotivos etc., a qual pode ser denominada de Santa Ifigênia comercial. Nas demais ruas do miolo do bairro prevalece a forte presença de exemplares de uso misto, combinando habitação unifamiliar, multifamiliar e cortiços com atividades triviais desenvolvidas nos térreos dos edifícios; tal arranjo diversificado permite a fixação de populações de média e baixa renda na área e consolidam a Santa Ifigênia como um lugar de moradia popular no centro de São Paulo.

Com o aprofundamento dos estudos, foi promovida uma apreensão mais completa do território a partir da exploração de uma concepção patrimonial de forte embasamento na cotidianidade e na interpretação da "cidade como bem cultural". A nova abordagem valoriza não apenas a dimensão arquitetônica-tipológica do território, mas

destaca também elementos memoriais das representações dos modos de morar, trabalhar e experimentar o espaço coletivos e populares, estando um pouco mais alinhada à concepção de patrimônio cultural que Meneses (2006) caracteriza como "fato social" por excelência, aquele que é produto das relações de troca, aproximação e conflito entre os diferentes agentes sociais atuantes no campo de forças que é o espaço urbano, seja no plano político, econômico ou cultural.

Neste momento, entretanto, o Plano Nova Luz<sup>12</sup> já se conformava como vetor de indução da transformação da região<sup>13</sup> por meio de projeto urbanístico que reuniria estratégias de intervenção na infraestrutura urbana e implantação de equipamentos sociais, por meio dos esforços conjuntos entre poder público e iniciativa privada, pretendendo potencializar atividades comerciais da área, ampliar o uso residencial, incorporar potencialidades ligadas à cultura e entretenimento e incentivar o desenvolvimento de um polo tecnológico municipal no local.

Esse conjunto de medidas impôs à revisão do tombamento do bairro novos encaminhamentos de ordem prática, que, ao fim e ao cabo, acabaram ignorando os avanços conceituais alcançados com a atualização dos estudos. Primeiramente, redefiniu-se a área do perímetro de proteção, reduzindo-a à intersecção dos eixos das vias Avenida Duque de Caxias, Rua Mauá, Largo General Osório, Rua Mauá, Rua Brigadeiro Tobias, Rua Capitão Salomão, Largo Paissandu, Avenida Rio Branco e Avenida Duque de Caxias. Posteriormente, foram excluídos da listagem de bens os imóveis demolidos ou descaracterizados e ainda aqueles já "protegidos" de alguma outra forma.<sup>14</sup> Algumas inclusões foram feitas por indicações da Emurb e pela aplicação da Lei Cidade Limpa,<sup>15</sup> a qual ampliou a possibilidade de reconhecimento e preservação de imóveis com fachadas antes escondidas por anúncios (FIG. 4).

O ponto, talvez, mais crítico e polêmico das alterações consistiu na total exclusão da proteção ao traçado urbano da área justificado por um parecer fortemente embasado nos atributos da excepcionalidade, que não considerou o tecido urbano do bairro especial a ponto de merecer a salvaguarda por parte do órgão. Assim, o desenho urbano remanescente da implantação regular da cidade há mais de dois séculos, testemunho



**FIG. 4:**

MAPA B: Revisão da proposta de tombamento do Bairro de Santa Ifigênia – Condephaat, 2009.

Fonte: Elaborado pela autora com base no Geosampa e dados do Processo CS 24.507/86.

“que chegou até nossos dias e que possibilitará às gerações futuras melhor compreensão do processo de formação da metrópole” (CONPRES, 2009, s.n.), foi então destituído de seus valores urbanísticos e históricos e considerado tábula rasa para as ações do plano Nova Luz. Outra mudança significativa encontra-se na ampla modificação no grau de preservação dos imóveis selecionados, da listagem final que contava com 86 bens, apenas três mantiveram a proteção integral: o Viaduto Santa Ifigênia, a Igreja de Santa Efigênia e a Igreja Luterana; os demais imóveis receberam apenas proteção dos elementos externos (CONDEPHAAT, 1986, fl.805, v.4).

A revisão do tombamento foi aprovada em 2009<sup>16</sup> e uma vez tornada pública, o Conselho passou a receber manifestações contrárias às modificações. Conforme consta nos autos do processo, a participação da sociedade civil nesta etapa foi fundamental para a definição dos rumos tomados pelo tombamento e pela própria configuração urbana do bairro atualmente, visto que, com a indefinição na patrimonialização da área, impossibilitou-se a implantação do próprio projeto da Nova Luz. Os recursos apresentados classificavam como

inaceitável o possível “retrocesso urbanístico-ambiental para facilitar empreendimentos imobiliários” (CONDEPHAAT, 1986, fl.1500, v.7). Com a aprovação do recurso, a análise da minuta de Resolução de Tombamento foi retomada pela sessão técnica do órgão estadual de preservação. Sendo assim, mais uma vez, os debates sobre o futuro do bairro encontravam-se inflamados e as tensões entre seus sujeitos sociais acirradas.

As críticas ao Nova Luz partiam também de outros órgãos públicos, da imprensa e do setor acadêmico. Técnicos do DPH que acompanhavam o projeto no âmbito municipal relataram em parecer<sup>17</sup> a necessidade de maiores esclarecimentos de propostas apresentadas,<sup>18</sup> destacando pontos problemáticos do projeto, como por exemplo: a indicação de áreas que continham imóveis e logradouros públicos enquadrados como “significativos — objetos de preservação” declaradas concomitantemente como “passíveis de intervenção” (CONPRES, 2009, s.n.), entre outras questões. A arquiteta, urbanista e professora Raquel Rolnik, na época relatora da ONU para moradia adequada, denunciou

as remoções arbitrárias de moradores de cortiços do bairro da Santa Ifigênia promovidas para a implantação do projeto que, segundo ela, destruiria "o último bairro da capital paulista que ainda mantém o traçado urbanístico do século XVIII" (VIER, 2011). O Projeto Urbanístico Nova Luz foi arquivado pelo prefeito Fernando Haddad no início de 2013.

### 2.3. DE 2017 AOS DIAS ATUAIS: A NOVA PROPOSTA DE TOMBAMENTO

Em 2017, a historiadora Deborah Neves e o arquiteto José Antônio C. Zagato realizaram uma atualização de levantamentos e reflexões como base para a elaboração da atual proposta de tombamento do conjunto urbano, a qual propõe uma regulamentação integral das medidas preservacionistas para o território em meio a um novo e, ao mesmo tempo recorrente, contexto de pressões públicas e privadas para a flexibilização das ações de proteção da área. No parecer reafirma-se que o estudo de tombamento, desde a sua abertura na década de 1980, "foi pautada pelo receio da devassa em uma estrutura fundiária e urbana que persiste na paisagem por 150 anos" (UPPH, 2017, p. 19).

Além de reunir pontos já de grande destaque nas propostas elaboradas anteriormente, o trabalho traduziu concretamente no tombamento todo o arcabouço analítico produzido acerca do bairro ao longo dos anos. Entendendo a Santa Ifigênia também como "o bairro da cultura, da sociabilidade e da boemia" (UPPH, 2017, p. 22), os debates atuais no âmbito do órgão estadual de preservação ampliaram o escopo de patrimonialização da área, preocupando-se também com seus aspectos imateriais ligados ao reconhecimento de uma paisagem cultural digna de salvaguarda, de modo a promover o reconhecimento de seu patrimônio cultural integralmente. Os novos estudos incluem a indicação de alguns bens que resgatam simbolicamente a memória da cultura cinematográfica da cidade, historicamente vinculada a este bairro — um importante centro de produção e distribuição de filmes durante o século XX. Foram destacados como possíveis "Lugares de Interesse Cultural"<sup>19</sup> da Santa Ifigênia bares, restaurantes e lojas que conferiam ao território uma atmosfera de sociabilidade e boemia ligados à indústria do cinema; e enquadram tais lugares como suportes de práticas, formas

de expressão e representatividade cultural intrínsecas à vida no bairro.

Outro ponto mais bem desenvolvido na pesquisa relaciona-se às contribuições de algumas intervenções urbanísticas para a caracterização da área a maneira como hoje ela se encontra. Destaca-se o Plano de Avenidas que, segundo Villaça (2004), foi o último dos planos de melhoramentos e embelezamento da capital paulista e promoveu a remodelação do centro a partir da reformulação de seu sistema viário com a abertura de grandes avenidas que impulsionaram a verticalização ao seu redor a partir de novos regramentos de ocupação, tipologia e, até mesmo, costumes.

Os reflexos das obras na Santa Ifigênia foram diversos e muito significativos, causando uma "verdadeira revolução" (CONDEPHAAT, 1986, fl.910, v.4) no bairro ao abrir as avenidas Ipiranga, Rio Branco, Duque de Caxias, Cásper Líbero e Senador Queiroz — todas estas incluídas no perímetro de tombamento. O prolongamento e alargamento dessas avenidas foram acompanhados por inúmeras demolições, que abriram espaço para novos loteamentos e construções. A nova volumetria e composição paisagística da área ficou marcada pelo contraste entre os exemplares mais antigos de estilo eclético e gabarito mais baixo, concentrados no miolo de bairro, e os altos edifícios modernos racionalistas que ocupam a maior parte dos lotes perimetrais contíguos às recentes avenidas implantadas.

Essa fase de verticalização das bordas do bairro inaugurou não só uma nova forma de morar na região, mas também de trabalhar, unindo comércio nas galerias do térreo e serviços nos demais andares. Assim, a fim de apurar a abrangência da proposta de tombamento foi proposta a inclusão na listagem final de 32 edifícios testemunhos desse expressivo período de construção da paisagem do bairro. Entre eles constam tanto edificações ecléticas adaptadas ao uso misto, quanto prédios exemplares do modernismo racionalista brasileiro lindeiros às avenidas de grande circulação (FIG.5).

A minuta de resolução de tombamento elaborada, apresentada em audiência pública em março de 2018,<sup>20</sup> reconhece como bem cultural de interesse histórico, arquitetônico, urbanístico, paisagístico, ambiental e turístico o então denominado Conjunto Urbano da Santa Ifigênia. A proteção estendeu-se a um



**FIG. 5:**

Edifício Residence Jacques Pilon (Av. Senador Queiróz).

Fonte: Acervo pessoal da autora.

arrolamento de 118 imóveis (86 já indicados na listagem aprovada em 2009 somados às 32 edificações incluídas naquele momento) localizados no interior do mesmo perímetro definido na proposta anterior, restabelecendo também a preservação do parcelamento do solo das ruas Santa Ifigênia e Vitória, "melhores exemplares da estrutura fundiária do bairro" (UPPH, 2017, p.52). Destaca-se, ainda, o forte viés técnico-projetual que caracteriza a proposta com o objetivo de salvaguardar bens e logradouros públicos, proteger as características morfológicas do território e valorizar a ambiência intrínseca do lugar. Os imóveis selecionados foram classificados em dois grupos, um destinado à preservação integral (Igreja de Santa Efigênia, Igreja Luterana e Viaduto Santa Ifigênia) e outro abrangendo as demais edificações, estabelecendo diretrizes de manutenção e/ou recuperação dos seus aspectos externos e circulação interna, em alguns casos. Definiu-se ainda a Praça Pedro Lessa como área envoltória do Viaduto Santa Ifigênia com vistas à preservação do entorno imediato do viaduto. A respectiva proposta seguiu sem apreciação e deliberação pelo Conselho até o início de 2020, quando a fase de levantamentos desta pesquisa foi encerrada (FIG.6).

Assim como em muitos outros momentos da história urbanística do bairro, a região vem sendo novamente alvo de projetos do poder público associado à iniciativa privada na tentativa de "revitalizar" a área. O Projeto de Intervenção Urbana (PIU) Setor Central<sup>21</sup> constitui um conjunto de intervenções em escala metropolitana visando o adensamento e desenvolvimento econômico, social e cultural de uma área de 2.098 hectares — compreendendo além do Centro Histórico, Sé e República, total ou parcialmente os Distritos do Brás, Bom Retiro, Pari, Belém, Santa Cecília, Consolação, Bela Vista, Liberdade e Mooca. Seguindo diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor Estratégico (PDE) aprovado em 2014<sup>22</sup> e marcos regulatórios consolidados pelo Estatuto das Cidades,<sup>23</sup> o conjunto de instrumentos do PIU substituíram, em 2016, a Operação Urbana Centro<sup>24</sup> que também propunham ações para os Distritos da Sé, República e Brás. Até a finalização desta pesquisa, o projeto seguia em fase de consulta pública e elaboração de versão final de minuta de regulamentação.

Nas minutas do plano aparecem poucas indicações ao patrimônio cultural da área, limitadas à incentivos fiscais e indicação de projetos de *retrofit* das construções



**FIG. 6:**

MAPA C: Proposta de tombamento do Conjunto Urbano de Santa Ifigênia – Condephaat, 2017 e análise histórico-social do território.

Fonte: Elaborado pela autora com base no Geosampa, Gestão Urbana e dados do Processo CS 24.507/86.

mais antigas, principalmente por meio de dois instrumentos: o PRIT (Perímetro de Requalificação de Imóveis Tombados) e a TPC (Transferência do Potencial Construtivo). O primeiro tem uma abordagem de caráter urbanístico, propondo a partir de um plano de ordenamento da paisagem do bairro da Santa Ifigênia o estabelecimento de um Eixo de Estruturação de Moradia na Rua dos Andradas — já de forte ocupação habitacional e declarada como Zeis 3-016 (Sé)<sup>25</sup> (Zona Especial de Interesse Social) pelo PDE de 2014 — e de um Eixo de Comércio Metropolitano na Rua Santa Ifigênia e entorno imediato. Do ponto de vista arquitetônico, intenciona-se estimular o adensamento construtivo da região já provida de boa infraestrutura e oferta de serviços, seja através de novas construções ou de incentivo à Transferência do Direito de Construir dos imóveis tombados a partir da venda de seu potencial construtivo adicional — sendo que as verbas adquiridas devem ser reinvestidas em projetos de conservação e restauro dos próprios imóveis (PERETTO; SANTORO; OKSMAN, 2018). No entanto, pouco, ou nada, foi proposto e discutido sobre projetos de restauração voltados

à requalificação e adaptação de prédios tombados na área (muitos deles encortiçados) para atender o déficit habitacional da região ou sobre a integração da população local em atividades de valorização e divulgação da memória e da cultura do bairro.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Entendendo o bairro da Santa Ifigênia como um território de conflitos intrínsecos, dada a sua diversidade de uso, ocupação e apropriação e, ainda, considerando as múltiplas temporalidades que abriga, era esperado que seu processo de patrimonialização também fosse fortemente marcado por disputas, embates e tensões. Ao concluir os estudos ancorados na trajetória do processo de tombamento desse conjunto urbano, foi possível elaborar reflexões que expõem, por um lado, algumas permanências ou reincidências ao longo do percurso e, por outro, situações inéditas específicas de cada momento. As quatro fases destacadas neste estudo simbolizam momentos centrais dessa trajetória de

aproximadamente quarenta anos marcados por diálogos e conflitos entre distintos atores sociais (poder público municipal e estadual, empreendedores, moradores, proprietários, comerciantes, usuários, acadêmicos) e também por aproximações e afastamentos entre forças de preservação e transformação atuantes no espaço urbano.

No período pré-tombamento, entre as décadas de 1970 e 1980, percebe-se um esforço de integração entre as políticas de salvaguarda da memória dos espaços da cidade perante os impulsos modernizadores da estrutura urbana à nova realidade metropolitana. A primeira fase desse processo de patrimonialização expõe, ao contrário, o confronto direto entre as esferas de poder municipal e estadual e suas ações de gestão totalmente desintegradas. Em março de 1986, ocorre a abertura e aprovação do tombamento do bairro da Santa Ifigênia pelo Condephaat concomitante à elaboração de um agressivo projeto de intervenção coordenado pela Emurb. Na segunda etapa, durante a primeira década dos anos 2000, a formação de um grupo de trabalho contando com técnicos da Emurb e do Condephaat visando adaptar as diretrizes do projeto Nova Luz ao contexto patrimonial da região demonstram uma busca pelo diálogo entre as partes, entretanto a relação permanece desequilibrada, tendo a proposta de tombamento sofrido grandes alterações de maneira a viabilizar a remodelação pretendida para a área. O terceiro e atual período, mantém essa instabilidade na relação entre os órgãos, tendo tanto a proposta atualizada para o tombamento da Santa Ifigênia quanto o Projeto de Intervenção Urbanística (PIU Setor Central) incidente na região contado com contribuições de profissionais dos campos do patrimônio e do planejamento — entretanto, apesar de indicar uma certa tendência à aproximação por meio de um trabalho colaborativo, vale ressaltar que nenhuma das iniciativas foi oficializada ainda, não gerando resultados passíveis de análise e crítica concreta.

Como visto, uma das maiores recorrências neste processo tem sido o embate político entre os poderes municipal e estadual, que se iniciou na década de 1980 no campo administrativo-ideológico, e é constantemente refletido no território por meio das ações de transformação urbana ou patrimonialização. Em muitos momentos a municipalidade se alinhou mais aos interesses particulares e

mercadológicos do que às próprias pautas coletivas, como na proposição do projeto de reurbanização em 1986 ou ainda no contexto do plano urbanístico Nova Luz durante os anos 2000. Em ambos os casos o avanço das iniciativas intervencionistas e modificadoras do espaço construído submetem as ações de preservação a um estágio de suspensão ou espera, praticamente obrigando os órgãos de patrimônio a recuarem em suas propostas para a proteção do bairro, resultando em exclusões polêmicas e na não conclusão do tombamento. Neste sentido, destaca-se ainda a figura fundamental do tombamento provisório, que mantém — mesmo que parcialmente protegidos — registros e processos culturais inatos ao bairro, resultando na manutenção da essência do lugar mesmo em meio a indefinições e ataques.

A cada revisão de estudos para a proposição de nova minuta de resolução do tombamento, os avanços metodológicos das análises tornaram as listagens de bens significativos mais diversas e adequadas à profusão de referências culturais do bairro, assim como a proposição de diretrizes de intervenção ganharam maior especificidade e detalhamento projetual. O que revela a preocupação e cuidado da equipe técnica tanto com a valorização e preservação da ambiência histórica característica do lugar quanto com a promoção de uma integração segura dos bens tombados à dinâmica de constante transformação da cidade.

É importante ressaltar, entretanto, que a demora por parte do Condephaat em debater e definir a abrangência, listagem de bens e diretrizes de proteção deste conjunto urbano corrobora para o arruinamento material e o esquecimento das referências culturais daquele lugar há mais de trinta anos identificadas como merecedoras de salvaguarda. Com base no panorama das ações que se sucederam na Santa Ifigênia nas últimas três décadas pode-se entender que o fenômeno de descaracterizações e degradações do ambiente construído foi gerado, em partes, pelo próprio poder público tanto estadual — ao não se posicionar firmemente dada a sua responsabilidade de proteção da área — e municipal por se aproveitar, e muitas vezes produzir e veicular, visões estigmatizadas de pobreza e abandono da região e arredores que justificariam intervenções com grande potencial transformador daquela realidade, além de ser a própria prefeitura a principal incentivadora de tais projetos.

Partindo, então, da historicidade urbana e patrimonial do bairro da Santa Ifigênia propôs-se refletir, em uma perspectiva ampliada, a postura dos órgãos de preservação perante o crescimento e transformação da cidade de São Paulo. Buscando ressaltar a participação central dos agentes institucionais públicos na salvaguarda das referências culturais específicas de cada lugar e colocando em perspectiva as posturas adotadas pelos diferentes departamentos encarregados da gestão do espaço público frente o conflito entre as forças de conservação e de descaracterização do ambiente construído, chegou-se ao entendimento do espaço urbano como campo de disputa entre os interesses público coletivo e o privado, reflexo e produto das dinâmicas urbanas dos centros metropolitanos no presente e de sua complexa correlação com as referências do passado reminiscetes na paisagem da cidade.

## NOTAS

1. Parecer Técnico UPPH nº GEI-692-2018, p.1 juntado ao Processo SC 24.507/86.
2. Aqui utiliza-se o conceito cunhado por Antônio Arantes (2009, p.18), segundo o qual "lugares são espaços apropriados pela ação humana. São realidades a um só tempo tangíveis e intangíveis, concretas e simbólicas, artefatos e sentidos resultantes da articulação entre sujeitos (identidades pessoais e sociais), práticas (atividades cotidianas ou rituais) e referências espaços-temporais (memória e história)."
3. Processo SC 24.507/86 aberto em 17 de março de 1986 em Sessão Ordinária do Egrégio Colegiado do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, ata nº 707.
4. Destaca-se a primeira lista de bens significativos fruto de inventário coordenado pelos arquitetos e professores da FAU-USP Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos a pedido da Cogep (Coordenadoria Geral de Planejamento) que, em 1975, foi publicada sob a forma de lei, enquadrando como as "Zonas Especiais" Z8-200 tanto imóveis isolados quanto conjuntos arquitetônicos. Tais investidas não significaram o tombamento dos bens selecionados, restringindo-se apenas a indicações de valor a serem considerados em futuros projetos de remodelação urbana (TONASSO, 2019).
5. Termo largamente utilizado para remeter a um conjunto de medidas e intervenções no espaço urbano visando criar novas vitalidades e dar novo grau de eficiência a algum território específico. Característica de muitos projetos urbanísticos implantados na cidade de São Paulo durante o século XX e no início do século atual, provou-se denominação equivocada por reiteradamente ignorar a presença da população local e a vitalidade intrínseca dos lugares alvo de tais ações, fazendo errôneo juízo de valores e disseminando estigmas de abandono, evasão populacional e desvalorização econômica e social das áreas. Alguns projetos assim classificados foram neste trabalho analisados, sendo o termo, portanto, algumas vezes empregado; no entanto, entende-se que denominações mais adequadas para tais iniciativas seriam: reurbanização, requalificação ou reestruturação urbana, dentre outras.
6. O Processo SC 24.507/86 foi aberto em 17 de março de 1986 em Sessão Ordinária do Egrégio Colegiado do Condephaat, ata nº 707 e deferido em 24 de

março de 1986 em Sessão Ordinária do mesmo Conselho, ata nº 708.

7. O conceito de Patrimônio Ambiental Urbano desenvolvido principalmente a partir da década de 1970 constituiu, segundo Tonasso (2017, p.16), uma concepção inovadora por "não apenas relacionar o patrimônio aos conjuntos urbanos e integrar a preservação ao planejamento, mas também por agregar as dimensões social e ambiental à ideia de patrimônio, possibilitando a apreciação da cidade como produto de cultura que ocupa lugar de destaque na memória e no imaginário sociais". Ainda conforme atesta Tonasso (2017), tal noção envolve diferentes questões de ordem estrutural, ambiental e social, abarcando desde a complexidade de integração prática e efetiva entre ações/órgãos de preservação e planejamento até a manifestação de visões variadas do conceito por meio da dicotomia entre preservação de conjuntos urbanos associados a ambiências características e valores cotidianos inerentes versus a seleção de manchas definidas por conjuntos arquitetônicos-tipológicos que privilegiam aspectos físicos e espaciais em detrimento da apropriação pela dimensão social, esta última, considerada essência de tal pensamento. Seus principais teóricos e representantes são os professores Ulpiano Toledo Bezerra de Menezes, Eduardo Yázigi e Carlos Lemos.
8. Transcrição da Audiência Pública realizada no dia 16 de abril de 2018 na Sessão Ordinária nº1917 do Condephaat com objetivo de discutir a proposta de regulamentação do Tombamento do Bairro de Santa Ifigênia. Condephaat, Processo SC 27.504/86, fls.2088 a2130 v.9.
9. Decreto Municipal nº 48.349, de 15 de maio de 2007.
10. Aqui utiliza-se o conceito da Antropologia Urbana cunhado por Magnani (2018, p.316) segundo o qual "uma mancha está sempre aglutinada em torno de um ou mais estabelecimentos, apresenta uma implantação mais estável, tanto na paisagem quanto no imaginário."
11. Termo presente no parecer do Conselheiro Jon Andoni V. Maitrejean. Condephaat. Parecer do Conselheiro Jon Andoni V. Maitrejean de 22 de setembro de 2008 juntado ao Processo SC 24.507/86, fl.909 v.4.
12. A área considerada como "Nova Luz" correspondente oficialmente, a partir de então, ao perímetro de abrangência da Lei de Incentivos Seletivos (Lei Municipal nº 14.096, de 8 de dezembro de 2005).
13. Ver Emurb, Plano Urbanístico do Programa de Requalificação Urbana Nova Luz, jun. 2008.
14. Pelo enquadramento das Z8-200, por resoluções de tombamento municipais ou pelo Programa Monumenta.
15. Lei Municipal nº 14.223 em vigor desde 1 de janeiro de 2007. O regramento ordena intervenções de modo a proteger a paisagem urbana da cidade de São Paulo, regulando propagandas, letreiros e emplacements em estabelecimentos diversos.
16. Sessão Ordinária do Egrégio Colegiado do Condephaat do dia 29 de junho de 2009, ata nº 1537.
17. Conpresp. Parecer juntado ao Processo 2008-0.176.139-1 de 04 de junho de 2009.
18. Ver Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, Projeto Urbanístico Específico Nova Luz, Subproduto 5:1: PUE Consolidado, jul. 2011.
19. Instrumento legal instituído pela Resolução SC-12 de 2015. A declaração tem o objetivo de promover lugares que foram ou são de extrema relevância e representatividade como parte identificadora da cultura do Estado de São Paulo em todas as suas expressões. Podem ser declarados como "Lugar de Interesse Cultural" teatros, cinemas, restaurantes, lojas, livrarias, entre outros — estando ainda em atividade ou não — neste último caso, uma placa servirá como referencial de memória, de maneira a evidenciar a importância do lugar.
20. Condephaat, Processo SC 27.504/86, fls.2088 a2130 v.9.
21. Regulamentação do Projeto de Intervenção Urbana por meio do Decreto Municipal nº 56.901, de 29 de março de 2016 regulamenta o Projeto de Intervenção Urbana (PIU).
22. Instituído pela Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002, e revisto pela Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014.
23. Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001, que regulamentou os capítulos constitucionais referentes à política urbana.
24. Aprovada em 1997 pela Lei Municipal nº 12.349, de 6 de junho de 1997.

25. Terrenos ou imóveis subutilizados em áreas com infraestrutura urbana, serviços e oferta de emprego (geralmente na região central), nos quais se propõe a produção e reforma de moradias para a habitação de interesse social, assim como de mecanismos de alavancagem de atividades de geração de emprego e renda.

---

## REFERÊNCIAS

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

ARANTES, Antonio Augusto. Patrimônio cultural e cidade. In: FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério Proença (Org.). **Plural de cidade:** novos léxicos urbanos. Coimbra: Almedina, 2009. p.11-24.

BRASIL. **Constituição (1988).** Constituição da República Federativa do Brasil, DF: Senado Federal, 2015. Disponível em: [https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/508200/CF88\\_EC85.pdf](https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/508200/CF88_EC85.pdf). Acesso em: mar. 2023.

CIVALE, Leonardo; NUNES, Luna Brum. Usos da memória e patrimônio: uma síntese do processo de preservação do bairro da Luz, Centro de São Paulo. **Revista Museologia e Patrimônio**, v.11, n.2, p.68-95, 2018.

CONDEPHAAT. Processo sc 24.507/1986. São Paulo: 1986.

CONDEPHAAT quer tombar todas as ruas de Santa Ifigênia. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 25 mar. 1986. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/leitord?numero=9452&keyword=Santa%2CIfigenia&anchor=4151031&origem=busca&pd=b419968c82baa384e861a07106d19ec4>. Acesso em: mar. 2023.

CONDEPHAAT. **Ata da Audiência Pública sobre o Estudo de Tombamento do Bairro de Santa Ifigênia de 24/03/2018.** São Paulo: 2018.

CONPRESP. **Processo 2008-0.176.139-1.** São Paulo: 2008.

CONPRESP. **Processo 2009-0.072.724-8.** São Paulo: 2009.

CONPRESP. **Processo 2017-016.6.647-9.** São Paulo: 2017.

EMURB. Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo. **Plano Urbanístico do Programa de Requalificação Urbana Nova Luz.** São Paulo, jun. 2008.

EMURB. Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo. **Nova Luz: Projeto Urbanístico Específico (PUE).** Subproduto 5.1: PUE Consolidado. São Paulo, jul. 2011.

EMURB. Empresa Municipal de Urbanização de São Paulo. **Nova Luz: Projeto Urbanístico Consolidado.** São Paulo, set. 2011.

JÂNIO não quer negociar com estado e vai à justiça contra tombamento. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 1 abr. 1986. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/leitord?numero=9459&keyword=Santa%2CIfigenia&anchor=4283542&origem=busca&pd=608748e0f3d0c83388c98cb7f5637be9>. Acesso em: mar. 2023.

KARA-JOSÉ, Beatriz. **Políticas Culturais e negócios urbanos:** a instrumentalização da cultura na revalorização do centro de São Paulo (1975-2000). São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.

LEMONS, Carlos A. C. Os donos da cidade.

**Folha de São Paulo**. São Paulo, 8 abr. 1986. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/leitord?numero=9466&keyword=Santa%2CIfigenia&anchor=4287637&origem=busca&pd=d474fbd6270679f51dc897d8467f844c>. Acesso em: mar. 2023.

MAGNANI, José Guilherme Cantor. Patrimônio Cultural Urbano, "de perto e de dentro": uma aproximação etnográfica. **Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional**, v.37, 2018, p.307-329.

MENESES, Ulpiano Bezerra de. A cidade como bem cultural: áreas envoltórias e outros dilemas, equívocos e alcance na preservação do patrimônio ambiental urbano. In: MORI, Victor Hugo; SOUZA, Marize Campos de; BASTOS, Rossano; GALLO, Haroldo (Org.). **Patrimônio:** atualizando o debate. São Paulo: 9asr/Iphan, 2006. p.35-53.

NASCIMENTO, Flávia Brito do. Corredor Cultural no Rio de Janeiro: debates e combates pelo patrimônio cultural urbano nos anos 1970. **Patrimônio e Memória (Unesp)**, v.15, n.2, p.117-139, 2018.

PERETTO, Flávia Taliberti; SANTORO, Paula Freire; OKSMAN, Sílvio. Quando a transferência de potencial construtivo virou mercado: o caso de São Paulo. **Anais**. Rio de Janeiro: xv Seminário de História da Cidade e do Urbanismo, 2018.

REURBANIZAÇÃO em sp deverá começar por Santa Ifigênia. **Folha de São Paulo**. São Paulo, 18 mar. 1986. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/leitord?numero=9445&keyword=Santa%2CIfigenia&anchor=4145526&origem=busca&pd=8807foa865979dd56d6365e0d69473df>. Acesso em: mar. 2023.

SÃO PAULO. **Decreto Municipal n. 22.055**, de 25 de março de 1986. EMENTA. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-22502-de-25-de-julho-de-1986>. Acesso em: 30 mar. 2023.

SÃO PAULO. **Decreto Municipal nº 46.291**, de 5 de setembro de 2005. EMENTA. Disponível em: <http://legislacao.prefeitura.sp.gov.br/leis/decreto-46291-de-5-de-setembro-de-2005>. Acesso em: 30 mar. 2023.

SOUZA, Felipe Francisco De. **A batalha pelo centro de São Paulo:** Santa Ifigênia, Concessão Urbanística e Projeto Nova Luz. São Paulo: Editora Paulo's, 2011.

SZMRECSANYI, Maria Irene de Queiroz Ferreira; MEYER, Regina Maria Prosperi. **Gestão Jânio Quadros: prática e discurso.** **Anais**. São Paulo: Anpur, 1990.

TOMBAMENTO inviabiliza reurbanização, diz Mastrobuono.

**Folha de São Paulo**. São Paulo, 26 mar. 1986. Disponível em: <https://acervo.folha.com.br/leitord?numero=9453&keyword=Santa%2CIfigenia&anchor=4151518&origem=busca&pd=5089f7ced6214eafb62fac0df773c993>. Acesso em: mar. 2023.

TONASSO, Mariana C. P. o patrimônio ambiental urbano e sua relação com os instrumentos urbanísticos de preservação na cidade de São Paulo. **Revista CPC**, São Paulo, n.23, p.12-39, 2017.

TONASSO, Mariana C. P. **Zonas de conflito? Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo.** 2019. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) — Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019. Orientador: Flávia Brito do Nascimento.

TRÊS REGIÕES DE SP serão reurbanizadas. **O Estado de S. Paulo**. São Paulo, 06 de março de 1986. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19860306-34053-nac-0018-999-18-not/busca/Santa+Ifig%C3%AAnia>. Acesso em: mar. 2023.

UPPH. **nºGEI-933-2017.** São Paulo: 2017.

URBANISTAS rejeitam as obras na Santa Ifigênia. **O Estado de S. Paulo**. São Paulo, 6 maio 1986. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/pagina/#!/19860506-34103-nac-0048-999-48-not/busca/Santa+Ifig%C3%AAnia>. Acesso em: mar. 2023.

VIER, Suzana. Para Raquel Rolnik, Santa Ifigênia será "terra arrasada" com projeto Nova Luz. **Rede Brasil Atual**. São Paulo, 16 ago. 2011. Disponível em: <https://www.redebrasilatual.com.br/cidades/para-raquel-rolnik-prefeitura-de-sp-promove-2018terra-arrasada2019-com-projeto-nova-luz/>. Acesso em: mar. 2023.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a História do Planejamento Urbano no Brasil. In: DEAK, Csaba; SCHIFFER, Sueli Ramos (Orgs.). **O processo de urbanização no Brasil.** São Paulo: Edusp, 2004. p.207.

TOURINHO, Andréia de Oliveira; RODRIGUES, Marly. Patrimônio Ambiental Urbano: uma retomada. **Revista CPC (USP)**, v.22, p.70-91, 2016.

---

## SOBRE A AUTORA

Arquiteta e Urbanista graduada pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo em (2021). Mestranda na mesma instituição na área de História e Fundamentos da Arquitetura e Urbanismo. Integrante do grupo de pesquisa Patrimônio Cultural: História e Crítica.

bacettibruna@gmail.com