



## **Paisagem e Patrimônio no Plano Diretor Estratégico de São Paulo.**

### **Análise do setor da Subprefeitura da Mooca.**

**SANDEVILLE JR., Euler (1); SIMONE, Angélica dos Santos (2)**

(1) Professor Doutor, USP - FAU/PROCAM, <http://espinal.fau.usp.br>

(2) Mestranda, USP - FFLCH, [angelsimone@usp.br](mailto:angelsimone@usp.br)

#### **RESUMO**

O artigo está baseado na análise textual do patrimônio histórico cultural no Plano Diretor Estratégico de São Paulo, regulação política que viabilizará as intervenções urbanas na paisagem. Tomou-se como área de estudo o setor denominado pelo plano de Setor Orla Ferroviária-Fluvial, mais especificamente a área da subprefeitura da Mooca que compreende o Brás, Belenzinho e Mooca. Conhecidos como “bairros operários”, concentram um conjunto industrial composto por galpões, residências, ambientes culturais e de organização popular, que outrora sustentavam a vida industrial. Uma vez havendo a desconcentração produtiva das indústrias nestes setores, a partir da década de 1950, o setor imobiliário passa a agir em anos mais recentes decisivamente na reconfiguração da paisagem destes bairros, sobretudo na construção de habitações para a classe média e média alta. A partir da demolição de prédios industriais e demais elementos da época, empreendimentos verticais são erguidos anulando os testemunhos da história operária.

**PALAVRAS-CHAVE:** Plano Diretor; Paisagem Urbana; Patrimônio Industrial.

#### **1 INTRODUÇÃO**

O tema do patrimônio industrial não tem sido tratado adequadamente pelas ações políticas de intervenção na cidade. Muitos estudiosos do tema, como Beatriz Kühl (2010) indicam essa fragilidade, como também Paulo Garcéz, Simone Schifioni, Antônia Terra e outros reunidos no “Seminário Trabalho, Cidade e Patrimônio - A Fábrica de Cimento Perus” realizado na FFLCH em 2013 pelo projeto Universidade Livre e Colaborativa<sup>1</sup> em torno da preservação da Fábrica de Cimentos Portland Perus. Fragilidade que não se refere apenas ao patrimônio industrial, mas à memória das classes trabalhadoras na cidade.

Neste artigo, discutimos a questão do patrimônio industrial construído e de como comparece no Plano Diretor Estratégico (PDE), considerando uma região específica da cidade: os bairros Brás, Belenzinho, Pari e Mooca, na da Subprefeitura da Mooca. A região apresenta particularidades históricas, que permitem hoje expor a questão da memória e das lutas operárias que persistem marginalizadas nas representações institucionais do urbano.

---

<sup>1</sup> A proposta pode ser vista em <http://espinal.fau.usp.br>



Como o Plano Diretor Estratégico ainda está em discussão na Câmara<sup>2</sup>, neste artigo estamos considerando o substitutivo aprovado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Casa, dia 23 de abril e, em primeira votação na Câmara dia 30 de abril deste ano. Procuramos observar criticamente como a questão da memória operária, sob a rubrica do patrimônio histórico cultural, que é o modo como se torna presente no PDE, está sendo representada e efetivamente tratada, ou não, no texto que ainda tramita na Câmara. O PDE é essencialmente um instrumento de direcionamento das intervenções urbanas através de investimentos públicos e privados que reconfiguram a paisagem. Na teoria, uma vez reguladas pelo Estado, poderiam conciliar interesses divergentes que resultariam em qualidade de vida e salvaguarda de direitos da população pela regulação do capital imobiliário e de grandes interesses econômicos. Ao menos em teoria.

Os bairros centrais são particularmente interessantes para a questão da memória operária da cidade, pois trata-se do “primeiro território da modernidade industrial” (PAOLI, 1991) da cidade de São Paulo, que vem sofrendo um processo contínuo de transformações estruturais (MARTIN, 2004; PEREIRA, 2006), às custas de seu patrimônio industrial. A ferrovia Santos-Jundiaí estruturou bairros operários ao longo de sua margem durante o processo de industrialização da cidade, o qual teve início em 1890 (PETRONE, 1953). Com o decréscimo ou abandono pontual das instalações produtivas (PEREIRA, 2006) nestes bairros a partir da década de 1950, a concentração industrial (parte produtiva) localizou-se na região do ABC.

Os bairros conhecidos como 'além-Tamanduateí', que compreendem a Mooca, o Brás, o Pari e o Belenzinho, foram produzidos pelo motor da indústria e toda a sua trajetória em termos de configuração de sua paisagem tem sua gênese nesta função. Não apenas a cadência da máquina nas produções em grande escala, mas o desenvolvimento cultural impulsionado pela movimentação dos trabalhadores migrantes portadores de uma cultura específica das regiões de seus países, e que irá compor a “cultura paulistana miscigenada”, constituirá particularidades encontradas no local.

## **2 A CONSTRUÇÃO DE SENTIDOS**

A persistência desses arranjos são heranças de um passado ainda recente que marcou a identidade de uma São Paulo moderna e propulsora do progresso. Em tempos mais recentes, a expressão “Três Cidade em um Século” (TOLEDO, 1981), bem pode expressar práticas associadas a esse ideário de modernização pela destruição. Representação, e práticas, que ainda operam no senso comum quando se olha para essas persistências do passado e que ocultam as bases sobre as quais se assenta.

Outras representações também surgem no seio dessa modernidade urbana radical, visando contrapor a essa modernização a preservação de objetos, ou conjuntos, considerados excepcionais e que remetem a uma afetividade ou discurso sobre um passado em vias de perder-se, como escrevia em

---

<sup>2</sup> A opção por trabalhar uma versão em elaboração do PDE visa trazer à tona as tensões no processo de decisão e as representações que o amparam, possibilitando através deste registro crítico confrontar e aquilatar posteriormente os resultados atingidos. Destaque-se ainda os limites, seja como venha a sair o texto final, do instrumento normativo, que apesar de registrar o possível dos campos em disputa em determinado momento, é significado efetivamente por suas práticas.



1924 Paulo Prado (PRADO, 1925, conferir SANDEVILLE JR., 2004; FONSECA, 1997; MENEZES, 1992). Mas, justamente o patrimônio industrial, remetido talvez ao campo das utilidades, bem como o patrimônio operário, são excluídos desses universos de significação da cidade, embora demarquem longamente sua estruturação.

Reconhecê-los como patrimônio é sem dúvida operar valorações, que demandam, mesmo que resumidamente, explicitar ao menos um campo de entendimento em que se situem, e que permita pensar o que deve ser então valorado como uma herança transgeracional. A definição operacional de patrimônio industrial elaborada pela Carta de Nizhhy Tagil (2003), documento do TICCIH (The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage), indica um caminho possível para essa chance:

os vestígios da cultura industrial que possuem valor histórico, tecnológico, social, arquitetônico ou científico. Estes vestígios englobam edifícios e maquinaria, oficinas, fábricas, minas e locais de tratamento e de refinação, entrepostos e armazéns, centros de produção, transmissão e utilização de energia, meios de transporte e todas as suas estruturas e infra-estruturas, assim como os locais onde se desenvolveram atividades sociais relacionadas com a indústria, tais como habitações, locais de culto ou de educação. (apud KÜHL, 2010, p.25).

A arquitetura industrial<sup>3</sup>, que vai compor a dimensão morfológica da paisagem, guardará em sua configuração os aspectos simbólicos e perceptivos do cotidiano que outrora teceu a vida nos bairros operários e, de certa forma, também nos bairros burgueses, dado que a riqueza materializada no modo de vida e nas construções destes bairros era produzida nas áreas industriais e nas fazendas. A “revolução industrial” na Europa, e no caso paulistano sua industrialização, reconfigurou o modo de vida, a paisagem e a estrutura urbana da cidade, e não apenas a região em que se localizam as estruturas fabris e operárias. Diante de tal importância, seria de esperar que estivesse reconhecida a memória operária nos livros de tombamento que salvaguardam representações no presente desse passado em vias de desaparecimento.

Nas áreas a que nos referimos, conseguimos identificar a relação que segue, que mesmo podendo estar incompleta, permite considerações sobre o entendimento e enfrentamento da questão que colocamos aqui. Segundo a “Lista dos Bens Culturais Inscritos nos Livros do Tombo (1938-2012) fornecida pelo IPHAN (2013), o único bem tombado na cidade de São Paulo que compreende a arquitetura industrial, é a estação da Luz (1901). Pelo CONDEPHAAT, foram tombados os seguintes bens na região a que nos referimos: a estação ferroviária do Brás (1897), a Estação de Bondes do Brás (1908), o complexo do Gasômetro e Casa das Retortas (1870), Estação Elevatória de Esgotos do Brás (1897), Hospedaria dos Imigrantes (1888), Mercado Municipal Paulistano (1933), Palácio das Indústrias (1924), Vila Maria Zélia (1916). Pelo CONPRESP, os bens industriais tombados totalizam

<sup>3</sup>As construções da arquitetura industrial são significativas da industrialização paulista e caracterizam padrões arquitetônicos diferenciados de acordo com o processo de desenvolvimento econômico da região de São Paulo. Constituem exemplares desta arquitetura as edificações que compõem as instalações produtivas e aquelas de apoio à produção, como é o caso das residências ou vilas operárias. [...] A distribuição espacial dos exemplares da arquitetura industrial paulista guarda correspondência com os elementos de estruturação urbana, particularmente associados à implantação do sistema viário. (SNM/EMPLASA/SEMPLA. *Bens Culturais Arquitetônicos no Município e na Região Metropolitana de São Paulo*. 1984, p.18).



19 na região, como a Tecelagem Mariângela, na Mooca (Indústrias Reunidas Francisco Matarazzo - IRFM, 1902) e Moinhos Minetti e Gamba, também na Mooca. Apesar do Brás ter concentrado o maior número das IRFM, **nenhum** prédio manteve-se preservado. O bairro foi também polo na produção de objetos de vidro, que ocorreu em muitas fábricas familiares, como a fábrica da Nadir Figueiredo, mas não restou nenhum exemplar.

Pelas listas consultadas, percebemos ainda que houve um aumento na quantidade de estudos para tombamento do patrimônio industrial na cidade de São Paulo, mas apenas a partir dos primeiros anos do século XXI. São em sua maioria imóveis em processo de deterioração. Podemos então perguntar qual o estado atual desses bens protegidos, se houve intervenção e, quando houve, a que direção apontaram. O que verificamos é que as ações de restauro, quando ocorreram, em muitos casos foram problemáticas como programa de resgate, funcionalização e significação destes bens, indicando, a nosso ver, em alguns casos, o que chamaríamos de uma crise de sentido.

### **3 ANTECEDENTES: PLANEJANDO A DÉCADA QUE PASSOU!**

O atual Plano Diretor Estratégico (2002), ainda vigente, reconhecia as ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural), obrigando os instrumentos subsequentes, como os Planos Regionais Estratégicos (PRE) das Subprefeituras. No caso da Mooca, a subprefeitura propôs (em 2004) 35 imóveis e/ou perímetros para estudos de tombamento onde delimitaram áreas de ZEPEC. Todavia, na fase de sua execução, temos exemplos de imóveis, como o Cottonifício Crespi (1897), que apesar de encontrar-se nesta lista, foi reformado em 2004 e hoje abriga o hipermercado Extra (Grupo Pão de Açúcar), após sofrer modificações que descaracterizaram os interiores do prédio, bem como partes externas (PEREIRA, 2007). A autora relata o processo, e contradições essenciais afloram, como o fato do projeto, assinado pelo Superintendente Regional do IPHAN em São Paulo, prever a demolição da estrutura com a manutenção, diríamos memorial, de apenas duas das paredes do Cottonifício Crespi, que assim desapareceria com a “revitalização pelo uso”. A demolição, pois era disso que se tratava, foi impedida pela ação da Associação de moradores do bairro. O problema que encontramos quanto ao tratamento do patrimônio industrial, portanto, está além de sua execução institucional via tombamento.

Embora tenha havido um “avanço” institucional na proposta da ZEPEC, o que encontramos na realidade dos antigos bairros operários é um avanço de outra natureza, um incremento intenso na construção civil, sobretudo na forma dos condomínios residenciais. Não vimos avanço quanto às ações políticas na escala da subprefeitura em torno das propostas de tombamento e tratamento dos bens que propuseram o estudo. Dez anos após a implementação dos planos regionais na subprefeitura da Mooca, o que encontramos são novos empreendimentos para as classes média e média alta e o contínuo processo de deterioração ou demolição do conjunto de edificações do passado.

### **4 PLANEJANDO AS PRÓXIMAS DÉCADAS!**



O projeto do Plano Diretor Estratégico - PDE, elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) e encaminhado pela Prefeitura de São Paulo à Câmara em 26 de setembro de 2013, em que pesem as “boas intenções” alegadas, foi realizado em um processo participativo muito questionável. Estava baseado em um olhar tecnicista e economicista, aliado a interesses em grandes investimentos na cidade aos quais a Secretaria revelou-se bastante sensível, com pouca atenção aos aspectos culturais, afetivos e educativos, de uso dos espaços públicos, que hoje demarcam os territórios urbanos com novas práticas sociais. Não que propostas em outras direções não houvessem sido feitas durante o chamado processo participativo, foram feitas e solenemente ignoradas.

O substitutivo foi apresentado à Câmara pelo relator Nabil Bonduki em 26 de março deste ano (2014) e trouxe avanços importantes, corrigindo algumas dimensões sociais necessárias ao Plano, mas manteve basicamente a mesma estrutura do PDE desenvolvido por SMDU e não supera contradições fundantes daquele projeto, em que pesem as correções importantes realizadas.

O PDE em discussão obedece a um formato tradicional que aposta no aspecto normativo, técnico e econômico, na regulamentação de potenciais construtivos e instrumentos a eles associados ou passíveis de serem associados. Ainda que fundamentais de serem regulados, basicamente favorecem a apropriação econômica dos seus instrumentos, que não são suficientes, nem dão conta, dessa dimensão pulsante e participante da cidade para a qual dirigimos a atenção, com novas formas sociais de participação e ação no espaço público. Sobretudo, não dão conta dos anseios para sua transformação. As lutas por qualidade de vida, a construção de direitos, por qualidade ambiental e preservação da história da cidade, indicam que seus moradores estão atentos e demandam estas como questões urbanas. Frequentemente é o espaço público - palco de conflitos de toda ordem - o espaço privilegiado de lazer e de manifestação cultural e política para os moradores da cidade.

Na região do Brás assistimos, e assim continuará, se depender do atual projeto do PDE, à extinção do legado industrial pelas sucessivas intervenções denominadas 'renovações urbanas' ou pelo contínuo processo de deterioração das formas de sua paisagem, indicando a necessidade de ações urgentes de estudo de seu conjunto industrial. Esses bairros dialogam, e conectam-se, a bem da verdade, com uma região muito mais ampla, em um mesmo eixo ferroviário, que vem sendo alvo de crescentes projetos ditos de desenvolvimento (Operações Urbanas Mooca/Vila Carioca e Barra Funda, o polo que se destinaria à São Paulo Expo 2020 em Pirituba e que agora assume novas feições), de inequívoco valor especulativo, capitaneados pelo poder público, mas certamente dirigidos por interesses corporativos em detrimento de uma construção de sentidos mais democrática.

A dificuldade, obviamente, não está em que sejam previstos investimentos econômicos na cidade. Mas os valores coletivos, que deveriam predominantemente - inclusive no aparato legal e na ação institucional - direcionar a fisionomia e a funcionalidade pretendidas, são subestimados, ou anulados. A leitura dos artigos no substitutivo apresentado em março ainda evidencia ambiguidades e contradições no discurso posto, e vai



embasar as políticas públicas para a cidade em geral. Ainda que genéricos, os artigos evidenciam representações e decisões, que se consubstanciam sobretudo no Capítulo III do Título II (Dos Instrumentos de Política Urbana e Gestão Ambiental) e do Capítulo I do Título III (Da Política de Desenvolvimento Econômico e Sustentável) do projeto de lei como amplamente favoráveis aos interesses econômicos associados a investimentos públicos.

Um outro exemplo, as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) localizam-se em sua maioria em áreas periféricas, onde efetivamente há grande demanda, mas são tímidas em toda a região mais central limitando-se a trechos ao longo da ferrovia, em que pese o discurso de aproximação moradia-trabalho (entre outros, Art. 7º, inciso III que define princípios da Política de Desenvolvimento Urbano a ser seguida no PDE e o Mapa 4). A questão da necessidade em se promover habitação nas áreas centrais da cidade para a aproximar a população ao seu local de trabalho é tema conhecidas discussões (ROLNIK, 2013; MARICATO, 2012).

Embora pelos mapas disponibilizados seja inviável uma análise mais detida, pareceu-nos que o desenho previsto no projeto do PDE apresenta alguma semelhança com a parceria público-privada (PPP) de habitação da Agência Casa Paulista, do Governo do Estado, cujo projeto foi desenvolvido em 2012 pela Urbem, quando o atual Secretário de SMDU era um de seus diretores. Não há dúvida de que essa é uma área na qual a necessidade de habitação é efetiva, de modo que é importante que fique claro que o que se questiona aqui - além do formato das PPPs no que se refere ao projeto do Estado e que infestam o atual projeto do Plano Diretor em votação - é o porque da redução a esse perímetro tão restrito e, nesse perímetro, a desconsideração da memória operária. Para o tema que tratamos aqui, mesmo quando são previstas ZEIS em áreas com remanescentes dessa industrialização, consideradas degradadas, não se estabelece uma relação entre elas e a preservação de bens industriais, atendo-se ao aspecto funcional e deixando escapar a rica possibilidade de construção de sentidos.

Aliás, é nessa região central de Sé, Santa Ifigênia, e Luz, alvo de projetos recentes tão questionáveis em sua razão social, na verdade, anti-social, que se localiza o Polo de Economia Criativa previsto no PDE e inserido pelo Vereador Andrea Matarazzo, considerado por alguns de seus críticos (SANDEVILLE & FERNANDES, 2014) um instrumento que poderá favorecer ações ditas de *gentrificação*, como aquelas da “Nova Luz” e da Vila Itororó.

## **5 DESENVOLVIMENTO: ADENSAMENTO CONSTRUTIVO E RAREFAÇÃO DA MEMÓRIA?**

No interesse da temática deste artigo, a definição de macroáreas no PDE parece abrigar contradições da ordem que temos apresentado acima. As áreas estudadas, segundo o mapeamento realizado pelo PDE, encontram-se na Macroárea de Estruturação Metropolitana que, como aponta o Art.11 (p.06)<sup>4</sup>:

<sup>4</sup>Esta Macroárea foi dividida em três setores, a seguir: I - Setor Orla Ferroviária e Fluvial, formado por seis subsetores, onde dois dos quais estão localizados os bairros do Brás, Belenzinho, Mooca e Pari: Arco Tietê, que inclui o prolongamento ao longo da Rodovia Fernão Dias e Mooca- Vila Carioca, que compreende a Operação Urbana de reestruturação deste eixo; II - Setor Eixos de Desenvolvimento, formado por três subsetores, dos é onde está



[...] caracteriza-se pela existência de vias estruturais, sistema ferroviário e rodovias que articulam diferentes municípios e polos de empregos da Região Metropolitana de São Paulo, onde se verificam processos de transformação econômica e de padrões de uso e ocupação do solo, com a necessidade de equilíbrio na relação entre **emprego e moradia**.

Percebemos nesta citação que o discurso construído utiliza sempre uma polarização de argumentos fundamentais que norteiam as questões mais conflituosas da cidade: emprego e moradia, sua localização no espaço, relação entre centro e periferia, mobilidade urbana, etc. Tal discurso, quando não é construído sobre o contexto da paisagem, acaba justificando a viabilização das intervenções urbanas, na forma da demolição total dos imóveis antigos, pois em sua maioria são representados fundamentalmente como em processo de deterioração e abandono.

As ações previstas para as antigas áreas industriais visam portanto a renovação urbana<sup>5</sup>, aproveitando-se da infraestrutura de transportes. Nos objetivos específicos (parágrafo primeiro incisos I e III) do artigo 12, o texto esclarece a renovação orientada para o adensamento pelo investimento privado e procura prever uma contrapartida em habitação de interesse social. Em que pese esse cuidado, o que encontramos em curso nos bairros é renovação a partir da destruição da paisagem anterior, decorrentes desse modelo de adensamento que o plano preconiza não só nessa região, mas por todo o território urbano.

Outras ambiguidades acerca da valorização da memória industrial e da viabilização de intervenções estruturais modernas, encontra-se no parágrafo único do artigo 11 (p.06 grifo nosso):

As porções dos territórios que integram a Macroárea de Estruturação Metropolitana passam por processos de mudanças nos padrões de uso e ocupação e conversão econômica, **com concentração de oportunidades de trabalho e emprego geradas pela existência de legados industriais herdados do passado**, novas atividades produtivas, polos de atividades terciárias, grandes vias estruturais e infraestruturas que fazem parte dos sistemas de transporte coletivo de massa.

O texto admite que a estruturação destas áreas só possui esta característica consolidada, tanto em termos de infraestrutura quanto de empregos e equipamentos urbanos, graças ao momento industrial a partir do qual se configuraram esses bairros multifuncionais! Aliás, são bem mais do que multifuncionais, são de fato multiculturais, tanto em seu passado quanto na sua condição atual. A riqueza imensa dessa multiculturalidade passa por hora despercebida por completo, tanto que não se reconhece, como no restante da área central, a originalidade ainda em processo desse arranjo.

Para o poder público é interessante promover intervenções em áreas como estas, pois não precisará garantir a infraestrutura básica de transportes, saneamento, etc., associada à prefiguração reducionista que as percebe apenas na dimensão de áreas “degradadas”. O mesmo argumento, utilizado

---

localizado o bairro de Perus: Noroeste - Avenida Raimundo Pereira de Magalhães e Rodovia Anhaguera; III - Setor Central, organizado a partir do território da Operação Urbana Centro e entorno.

<sup>5</sup>Martin (2009) apoiado em Blanc (1979), discorre sobre os dois tipos de reurbanização, onde a: “renovação” de tipo arrasa- quarteirão, visa apagar a paisagem anterior; e a “restauração-reabilitação” que propõe a *refuncionalização* das antigas edificações, preservando, porém, suas fachadas.” (p.205). BLANC.M. *De la rénovation urbaine à la restauration*. Espaces et Sociétés. N.30-31. Paris, Juillet-décembre, 1979



pelas ações políticas para atrair empreendimentos a uma determinada área, ou seja, a presença de uma infraestrutura consolidada como no caso das antigas áreas industriais, é argumento estratégico também utilizado pelo *marketing* imobiliário para atrair os compradores. A destruição, ao invés da requalificação dessas áreas classificadas então como degradadas, e a recusa arbitrária da rica condição cultural que abriga, é assim vista e alardeada como “progresso” por diferentes atores sociais, cujos interesses muitas vezes estão em conflito, inclusive os consumidores desses produtos.

São oito os objetivos específicos propostos para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial. Alguns pontos nos chamaram a atenção, pois afiguram-se os mecanismos de transformação da paisagem pela extinção parcial ou total das edificações do passado industrial. Em **nenhum** destes objetivos específicos, existe a atenção para o respeito ao patrimônio histórico e cultural, bem como a valorização, proteção e recuperação de imóveis, que são necessários serem considerados quando da intervenção de novos projetos imobiliários, os quais, aos poucos, vão minando com a memória da paisagem.

Essa visão fica nítida no Artigo 12, parágrafo segundo, inciso I, que trata do Setor Orla Ferroviária e Fluvial:

I - **transformações estruturais** orientadas para o maior aproveitamento da terra urbana com o **aumento nas densidades construtiva e demográfica** e **implantação de novas atividades econômicas** de abrangência metropolitana. (p.06)

Como apontamos, a proposta é justamente transformar estruturalmente este setor, através da promoção do aumento da densidade construtiva e demográfica (o que obviamente não significa apenas habitação de interesse social, como aliás se vê no processo já em curso na região). O poder público executivo e legislativo dialoga e negocia com os movimentos sociais por habitação na cidade e com o setor imobiliário, através do discurso de promover HIS na região central e entorno (região do Brás).

Outro questionamento. Baseamo-nos agora na leitura dos objetivos específicos propostos para o **Setor Central da cidade**, o qual é compreendido pela subprefeitura da Sé e entorno. Em um total de seis objetivos específicos (artigo 12, parágrafo terceiro), dois são dedicados exclusiva e explicitamente para afirmar que as intervenções urbanas que houverem neste setor deverão valorizar e respeitar o seu patrimônio histórico, cultural e religioso (Art.12, §3º):

I - fortalecimento do caráter de centralidade municipal, **umentando a densidade demográfica e a oferta habitacional**, respeitando o patrimônio histórico, cultural e religioso, **otimizando a área de infraestrutura existente; renovando os padrões de uso e ocupação** e fortalecendo a base econômica local.

II - **valorização das áreas de patrimônio cultural** com a **proteção e recuperação** de imóveis e locais de referência da população da cidade, **estimulando usos e atividades compatíveis com a preservação** e sua inserção na área central.

Além disso, a região central entendida no PDE excluindo-se os bairros operários, recebe um instrumento novo específico voltado para as questões do patrimônio e de produtores culturais, os Territórios de Proteção Cultural definidos no artigo 65, parágrafo primeiro, ultrapassando os objetivos da seção V (Da Zona Especial de Preservação Cultural, ZEPEC) na qual se





inserem. Não bastasse, é nessa região que se localiza o Polo de Economia Criativa previsto no PDE (artigos 174 a 177), o qual está em contradição com os princípios do próprio PDE, na medida em que se constitui em provável indutor de políticas e investimentos de concentração de renda e exclusão de população pauperizada.

Durante todas as etapas de discussão do plano apresentamos, entre outras, uma proposta, inclusive encaminhada já na forma de artigo e localizando sua inserção no PDE, do conceito e da ideia de se olhar a cidade como um espaço de aprendizagem, de afeto decorrente das relações com o lugar, de trocas de experiências a partir de processos de compreensão do urbano. A proposta busca a significação dos lugares a partir de ações criativas independentes, sobretudo a partir do espaço público, do patrimônio material e imaterial, do patrimônio natural e das funções ambientais do urbano, dos lugares de memória. Para tanto, sobretudo com essa perspectiva de indicar uma cidade com muitas histórias, valores e significados, identificamos inicialmente cinco áreas que propusemos como “Áreas de Especial Interesse da Paisagem”. Essas colocações tiveram grande reverberação, e nenhum questionamento ou discordância foi apresentada nas audiências com a Prefeitura, nem na Câmara. Ao contrário, o interesse que suscitaram levaram a que a Câmara, em mais de uma oportunidade, convidasse o autor a debates públicos na própria instituição a partir dessa proposição.

O resultado foi decepcionante: as propostas foram completamente ignoradas. Ao contrário, uma proposta de Territórios de Proteção Cultural, atrelada a investimentos e projetos nas ZEPEC-APC (Áreas de Proteção Cultural, as quais são um reconhecimento importante que o substitutivo faz), mas reduzindo-as a um único território reconhecido, o central, e como foi dito, sem os bairros operários a que nos referimos neste artigo. Embora tenhamos aprofundado a discussão e estejamos elaborando mais uma versão esperando ainda inseri-la no atual projeto de PDE em aprovação, para efeito de registro, reproduzimos a versão inicial apresentada tanto nas audiências públicas quanto em palestras a que fomos convidados na Câmara:

#### Seção XXI - Das Áreas de Especial Interesse Cultural e de Paisagem (AEICP)

Art. novo Áreas de Especial Interesse Cultural e de Paisagem (AEICP) são constituídas em um território que abriga mais de uma ZEPEC e ou ZEPAM, ou um conjunto de áreas naturais ou culturais protegidas, que permita constituir um conjunto relevante na cidade, favorecendo que se estabeleçam como lugares significativos para uso público, para a educação e formação, cultura e lazer.

I - As AEICP serão detalhadas através de processos participativos de planejamento e manejo, visando estimular desenvolvimento local através da cultura e do ambiente, o entendimento dos processos urbanos e ambientais, fruição de seu patrimônio material e imaterial, o respeito do direito à cidade e à gestão democrática;

II - As AEICP observarão as disposições desta lei para as zonas e áreas em que se encontrem e atentarão ao Direito à Cidade, à Paisagem, à Moradia, à Cultura, Educação e Saúde das populações em sua abrangência.

III - Ficam previstas articuladamente com as macrozonas em que se inserem, sem prejuízo de outras áreas que venham a ser criadas, o estabelecimento 5 (cinco) AEICP: a AEICP Jaraguá/Cantareira/Juqueri, a AEICP Carmo/Itaim, a



AEICP Várzea do Tietê, a AEICP Billings/Guarapiranga, a AEICP Ferrovia/Centro;

a. AEICP Jaraguá/Cantareira/Juqueri é caracterizada pela presença dos Parques Jaraguá, Cantareira, Anhanguera, pela Fábrica de Cimento Portland de Perus, Ferrovia Perus-Pirapora, Sindicato Queixada, Estação de Trem Perus, Cemitério Dom Bosco, conectando pela bacia do ribeirão Perus desde o Juqueri até ao Pinheirinho d'Água e outros parques previstos ou existentes nas bacias do Perus e Cabuçu de Baixo, além das áreas de recuperação ambiental das pedreiras e do aterro Bandeirantes, entre outros elementos de conectividade ambiental (Mapa 1a);

b. AEICP Carmo/Itaim é demarcada pelo conjunto de parques urbanos, áreas de proteção Ambiental e remanescentes vegetacionais na região sudoeste do município, em área de grande pressão por urbanização e nas imediações do Perímetro de Incentivo ao Desenvolvimento da Jacú-Pêssego, em setor da metrópole de carência de áreas verdes e de lazer;

c. AEICP Várzea do Tietê corresponde à APA do Tietê em seu trecho leste a montante da barragem da Penha, incluindo o parque ecológico do Tietê, áreas de várzea dos contribuintes do rio Tietê e o cinturão meândrico do rio Tietê, de inequívoco valor ecológico e de significação histórica na configuração da paisagem paulistana, correspondendo ao único trecho em sua configuração remete à condição natural desse importante constituinte da paisagem e da história paulistana;

d. AEICP Billings/Guarapiranga caracteriza-se pelo interflúvio dos dois reservatórios, com importantes unidades de conservação pela função de abastecimento, importantes remanescentes que definem uma conectividade de paisagem na região além de testemunhos históricos como Parelheiros, Colônia, reservas indígenas e monumentos naturais como a Cratera de Colônia e de parques urbanos.

e. AEICP Ferrovia/Centro é formada pelo conjunto de galpões e edifícios de interesse histórico ao longo das ferrovias, pela área central da cidade, pela Luz e pela região do Brás, incluindo o sistema de espaços livres, instituições culturais e científicas, lugares de memória, conjuntos urbanos e o patrimônio cultural concentrado nessa região.

IV - A AEICP é criada através de lei, que deve delimitar sua área de influência, principais recursos que está integrando, e prever a elaboração participativa de um plano de gestão e de manejo quando for o caso.

No site do IBGE<sup>6</sup> podemos encontrar informações curiosas. Após um breve histórico de São Paulo, que chega ao século XIX, o Instituto apresenta uma seção denominada "Formação Administrativa". Segundo o texto, o Brás foi o quinto distrito de São Paulo (os outros foram São Miguel, Penha, Nossa Senhora do Ó, Santa Efigênia) a ser criado e anexado ao município, ainda em 1818. Depois foram criados o do Norte da Sé em 1833 e o sétimo foi a Consolação em 1870. Não nos interessa, no caso, a exatidão dessas afirmações. Simbolicamente, ainda que a antecedência se imponha e seja uma tentação tencionar o argumento a partir daí, há um fato que se impõe acima deste. Temos que reconhecer uma significação distinta da que hoje podemos dar a essas datas, já que a cidade à qual nos referimos ainda não existia e a antiguidade desses distritos remete a uma significação muito diversa da que passam a ter no final do século XIX e no seguinte. Mas é então que se afirma o sentido fundamental que parece estar escapando, e sendo recusado: a diferenciação funcional da cidade começa na segunda metade do século XIX, com os setores de alta renda movendo-se a oeste e sudoeste do centro em direção às terras altas do Caaguaçu, hoje avenida

<sup>6</sup> [http://www1.ibge.gov.br/cidadesat/painel/historico.php?codmun=355030&search=sao-paulo|sao-paulo|infograficos:-historico&lang=\\_ES](http://www1.ibge.gov.br/cidadesat/painel/historico.php?codmun=355030&search=sao-paulo|sao-paulo|infograficos:-historico&lang=_ES)



Paulista, e pela localização industrial e da moradia operária ao longo das várzeas do Tamandateí e Tietê, irradiando-se a partir do Brás em direção oeste e sul.

**Se existem dois setores que guardam tamanha importância histórica e cultural para a cidade e sua população, e cujo desenvolvimento não pode ser compreendido dissociadamente, por que a legitimidade da preservação histórico-cultural, e do investimento nesse patrimônio, recai apenas sobre um deles, enquanto que o outro é gerido segundo a lógica da produção imobiliária no atual substitutivo do PDE?**

Destacamos mais dois objetivos específicos para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial, que fecham o quadro das intenções do aparelho público com a transformação da cidade em um *stand* de vendas, no qual como tem ocorrido em muitos casos, o espaço público entra na configuração do produto:

V - **regulação da produção imobiliária** para captura, pela municipalidade, da valorização imobiliária decorrente de investimentos públicos, para financiamento e melhoria de benefícios públicos;

VI - **redefinição dos parâmetros de uso e ocupação do solo** para qualificação dos espaços públicos e da paisagem urbana.

Como toda a discussão do plano gira em torno da questão construtiva, em sua dimensão fundamentalmente econômica, observamos que a questão patrimonial apresenta-se de maneira periférica, como que tateada temerosamente, e limitando-se os locais em que interessa seu reconhecimento na percepção dos valores urbanos. Acreditamos que, além deste discurso apresentar interesses econômicos óbvios, ele representa uma visão de cidade. Visão esta que se apoia sobre uma noção elitista, que considera os espaços operários depreciativos.

Na sequência de imagens a seguir, poderemos observar a “evolução” de uma parte da paisagem no bairro do Belenzinho. A primeira fotografia, registrada na década de 1960, mostra o conjunto industrial ainda em funcionamento, que margeava um braço do rio Tietê de um lado e a Avenida Celso Garcia de outro. Na segunda imagem, vemos o terreno que restou da demolição de parte dos prédios e ainda a presença das IRFM (demolidas em 2008). A terceira fotografia apresenta a edificação erguida no terreno, o Condomínio Projeto Viver, finalizado em 2008, composto por 28 torres, de 16 andares.

Figura 1: O passado acessado pelo registro fotográfico e o presente que o extinguiu.



Fonte: Casa Transitória Fabiano de Cristo, 2001; SIMONE, 2005, 2013.



No *ranking* dos empreendimentos imobiliários habitacionais de 2003, a Mooca encontrava-se em vigésimo nono lugar e em 2004, subiu para o quarto lugar, com dez lançamentos residenciais (PEREIRA, 2007). A verticalização da Mooca, com os novos empreendimentos residenciais direcionados para as classes de renda média e média alta, tem sido realizada a custo do patrimônio industrial deste bairro, como o exemplo do condomínio La Dolce Vita Nuova Mooca erguido no terreno da fábrica da Alpargatas (1907, demolida em 2004), composto por seis torres com 27 andares (PEREIRA, 2007).

Nos últimos dez anos, o Belenzinho também apresentou lançamentos residenciais direcionados para as classes média e média alta, seguindo a experiência da Mooca. Segundo os velhos moradores do bairro, todos os prédios que estão espalhados pela sua área, construídos a partir da década de 1980, foram erguidos em terrenos de antigas indústrias (SIMONE, 2013). Considerando os oito empreendimentos erguidos a partir de 2004, em nenhum deles percebemos a preservação de qualquer edificação ou de indícios que remetam às construções que haviam em seu terreno. Como aponta Petrone (1953), as indústrias eram cercadas pelas casinhas dos operários e percebemos ainda esta organização no desenho dos quarteirões, mas tal informação é acessada apenas pelos velhos moradores, que registraram tal conteúdo em sua memória. Além da questão da não-preservação do patrimônio industrial nestes projetos, vemos que são, em sua maioria, direcionados para classes sociais de renda mais alta, já que o setor imobiliário não se atrai pela construção de HIS para a população de baixa renda (BONDUKI, 1994).

Considerando o valor histórico da memória operária para a cidade, concentrada nos antigos bairros industriais, protocolamos o seguinte texto substitutivo para o inciso I do § 1º do Art. 12, que muda radicalmente o entendimento proposto no PDE para intervenção urbana e investimento imobiliário no setor:

I - renovação urbana, **promovida pela recuperação de imóveis e locais de referência da memória operária**, congregados nos projetos de empreendimentos imobiliários atuais e que valorizem a dimensão história e patrimonial da paisagem, estimulando usos e atividades compatíveis com a sua preservação.

Um exemplo de construção de habitação com a manutenção das edificações antigas, encontra-se em um dos projetos pioneiros do programa de intervenção em cortiços na administração de Luíza Erundina (1989-1992). Trata-se do Mutirão Celso Garcia, onde foram construídas unidades habitacionais na forma de mutirão para as famílias que habitavam o antigo prédio (construído no início do século XX) desde a década de 1970, encortçando-o. A construção foi finalizada em 2004, já na administração de Marta Suplicy (BIANCHINI & SCHICCHI, 2009). O prédio encontra-se em processo de tombamento pelo Conpresp, como parte dos imóveis propostos como ZEPEC, inserido no plano regional estratégico da subprefeitura da Mooca. Infelizmente o prédio continua em processo de deterioração, aguardando intervenções de restauro e provável refuncionalização.

Figura 2: Os projetos podem relacionar o velho com o novo, proporcionando a permanência da heterogeneidade das tipologias edificadas.



Fonte: SIMONE, 2012.

Seguimos em nossa análise dos objetivos específicos constantes no substitutivo do PDE para o Setor Orla Ferroviária e Fluvial, os quais versam sobre a produção de moradia popular para a população de baixa renda.

III - promoção da **urbanização e regularização fundiária de assentamentos precários e irregulares** ocupados pela população de baixa renda com oferta adequada de serviços, equipamentos e infraestruturas urbanas.

No contexto dos bairros centrais, a partir do levantamento realizado pela Seade/CDHU em 2002, há uma concentração de cortiços em diversas tipologias. Os assentamentos precários e irregulares encontram-se nestes bairros na forma dos cortiços. Habitações coletivas concebidas ou adaptadas do passado, que permanecem como alternativa para a população de baixa renda que trabalha nesta região. O cortiço foi a moradia do operário de chão de fábrica, enquanto que as vilas operárias abrigavam funcionários em postos hierárquicos mais altos (LEMOS, 1998).

Nestes bairros, os cortiços atendem à demanda pela grande rotatividade de pessoas. Introduziram a moradia popular na cidade, sendo a moradia do operário migrante por excelência e tendo em sua conformação o estigma da precariedade e do comprometimento da “dignidade”, desde que não é considerado “moradia digna”, por exemplo, segundo os padrões definidos no Quadro 1 anexo ao PDE. Claro que a intenção do texto é a melhor, mas tratamos aqui de representações, com implicações de uma negatividade para além do texto do PDE. O cortiço como tipologia habitacional se afirma no contexto da industrialização como forma de exploração da moradia, através de sua locação. Por carregarem a imagem de locais deteriorados e de pobreza, e serem ainda muito explorados, não existe um caso de cortiço tombado na cidade, apesar de sua importância para a história da habitação popular de São Paulo, sendo que faz parte do patrimônio industrial, pois abrigou a vida operária.

Todavia, percebemos que existem alguns fatores que acabam “preservando” os cortiços neste setor: a questão fundiária e imobiliária, devido ao longo tempo que os imóveis passam pelos proprietários e vão criando demandas por regulamentação. Isso dificulta o seu redirecionamento funcional no contexto das incorporações atuais. O parcelamento dos lotes, onde tais edificações estão localizadas, sobretudo nas construções em miolos de quarteirões (LEMOS, 1998), dificulta as investidas do setor imobiliário para



negociar com todos os proprietários e mesmo a dificuldade em acessar estes proprietários, dentro de uma estrutura que normalmente é sublocada.

O tombamento da arquitetura industrial preconiza a preservação da moradia operária, encerrada nas vilas operárias, esquecendo que são nos cortiços que, desde o final do século XIX, encontramos os abrigos de grande parte da população trabalhadora de baixa renda, inclusive migrante. As vilas surgem no contexto das ações higienistas para estas áreas da cidade, bem como da visão paternalista dos industriais de controle do cotidiano de seus funcionários, criando relações de dependência (LEMOS, 1998).

Temos o exemplo da Vila Maria Zélia (1916), localizada no Belenzinho, que foi construída pelo industrial Jorge Street, médico e proprietário da Companhia Tecidos de Juta. Além das casas destinadas aos operários qualificados, a vila possuía escolas, hospital, creche, igreja, mercearia e habitações. Foi transformada em um condomínio, as casas particulares foram reformadas, conservando a fachada, mas os espaços públicos vêm sofrendo um processo de deterioração, sem a intervenção de restauro necessária para sua preservação. Apesar de a vila ser um conjunto patrimonial importante para a cidade, os interesses dos moradores prevalecem em detrimento do usufruto deste local pelos paulistanos (PEREIRA, 2007).

Na escala das ações políticas que vêm ocorrendo, o PAC - Programa de Atuação em Cortiços da prefeitura, propõe a reforma dos cortiços pelos seus proprietários, de maneira a manter a população moradora no local (SIMONE, 2013). Pela preservação de antigas edificações, promover-se-ia a diversificação de tipologias residenciais, de maneira a não homogeneizar as construções desta paisagem através do emprego de padrões arquitetônicos de mercado ou da construção de interesse social, geralmente repetitivos, sejam elas para população de baixa renda ou para a população de renda média e média alta, pois esta paisagem possui como característica principal a heterogeneidade de suas formas e funções. E, mais uma vez lembramos, a riquíssima e ainda pouco compreendida diversidade cultural que acolhe.

Todavia, o que mais encontramos nesta região, são edificações erguidas desde o início do século XX, em avançado processo de deterioração, o que inviabiliza a sua reforma por iniciativa do proprietário, dado o alto custo. Muitos prédios estão vazios no Brás e Belenzinho, principalmente no entorno das Avenidas Celso Garcia e Rangel Pestana, parece que apenas aguardando a sua demolição. O PDE reforça essa tendência, ao invés de procurar trabalhar com uma cidade pensada em suas múltiplas possibilidades de valores e construção de sentidos. Ao contrário, tende a subordiná-los e suprimi-los diante da prevalência do valor econômico, que vai estabelecendo padrões repetitivos e homogeneizados por toda a cidade do morar, do trabalhar e do comprar.

A presença do objeto preservado na paisagem é um signo mnemônico revisitado pela percepção, que mantém o passado como uma herança significativa ao presente, ao passo que a eliminação desse registro construído exclui a possibilidade de acessar a memória, a qual passa a estar presente em museus, livros e acervos, acessados apenas por uma parcela da população.



No caso dos bairros centrais, não é visível a ação de movimentos populares de moradores articulados em prol do patrimônio industrial. Talvez neste caso, o fator mobilidade tenha a sua influência. Martin (2004) identifica que a mobilidade dos moradores que mudam-se de seus bairros de origem, é um fator que promove o desenraizamento de sua população. Encontramos tal realidade nos bairros centrais, principalmente na Mooca e no Belenzinho. Além da mobilidade e não fixação da população de baixa renda, exceto alguns velhos moradores que persistem, grande parte dos novos moradores que habitam os novos condomínios, vieram de outros setores da cidade e raramente possuem algum conhecimento acerca do contexto onde passam a se inserir. Mesmo porque o que vemos nesta realidade são quase bairros na forma de condomínios, localizados dentro dos bairros (divisão administrativa). Estes condomínios apresentam-se como substituindo áreas “deterioradas”, frequentemente associadas aos mais diversos riscos, de modo que acabam sendo representados como o progresso, mesmo para os velhos moradores (SIMONE, 2013).

Embora tratemos de um momento importante na história da cidade e busquemos neste passado os processos que configuraram elementos na paisagem para onde propomos um olhar crítico, consideramos que há um *ethos* de valorização do presente (representado pelo novo) em detrimento do passado (representado pelo velho e que traz consigo a imagem do deteriorado, argumento que embasa a renovação material), nos vários atores e tomadores de decisão que encaminharão a estruturação de São Paulo.

Parece que há uma eterna opção pela percepção imediata do mundo, onde os registros do passado encontram-se apenas em acervos, não mais enquanto parte da paisagem da cidade e dos indivíduos que poderiam reconhecer as diversas camadas e agentes sociais na construção do espaço urbano. Entendemos que essa herança é inerente à paisagem e permite aos habitantes construir, a partir de uma razão mais afetiva e respeitosa das diversidades e lutas que essas estruturas tornam visíveis, sua representação de cidade e de sua história.

Estamos convictos que a exposição acima alerta quanto aos riscos implicados em um modelo centrado em interesses econômicos muito grandes que nenhum respeito apresentam pela história dos lugares, vendo toda a cidade como um *stand* de vendas. Mais, é suficiente razão para demandar ao PDE que avance na questão patrimonial democrática da cidade, não apenas com o objetivo de se criarem museus e espaços de negócios culturais, mas que assegure, como caberia a um plano diretor, a persistência nos projetos das renovações materiais modernas o que existe do passado.

*Post Scriptum* Este texto foi concluído no início de maio de 2014. Em 17 de junho foi publicado no Diário Oficial um segundo substitutivo, elaborado pela relatoria do Plano Diretor, procurando conciliar as diversas propostas de emendas apresentadas no processo. Esse substitutivo vai agora a votação ainda em junho. As “Áreas de Especial Interesse Cultural e de Paisagem” que propusemos vieram a ser incorporadas nos artigos 314 a 317, sob a denominação de “Territórios de Interesse da Cultura e da Paisagem”. Porém, a proposição de indicação de Território compreendendo o setor da Orla Ferroviária, não foi incluído, mostrando a fragilidade das



intenções do poder público nessa área, e os interesses em jogo. Também houve por parte da relatoria a compreensão da necessidade de se incluir a questão do patrimônio operário, industrial e ferroviário no setor da "Orla". Ficou reconhecido, mas de modo muito tímido, e que consideramos basicamente nominal, pois não discute nem repropõe o modelo urbanístico de "desenvolvimento" no novo substitutivo, o que não consideramos suficiente. Basta comparar a emenda que apresentamos e o modo como foi possível reconhecer esse patrimônio, no mesmo inciso (ênfase nossa) I do § 1º do Art. 12 (embora compareça também em outros locais):

I - transformações estruturais orientadas para o **maior aproveitamento da terra urbana com o aumento nas densidades construtiva e demográfica e implantação de novas atividades econômicas de abrangência metropolitana**, atendendo a critérios de sustentabilidade e garantindo a proteção do patrimônio arquitetônico e cultural, em especial o ferroviário e o industrial;

Esse estágio é discutido em um novo texto (SANDEVILLE JR. 2014), que trata não só desses avanços, mas correlaciona essa rica região, tratada basicamente como estoque de terras, com outras ações urbanas que não era possível aprofundar neste trabalho, basicamente as Operações Urbanas Consorciadas Lapa-Brás e Bairros do Tamanduateí, que evidentemente formam um contínuo por toda a Orla Ferroviária, a partir de uma tipologia de torres que aproveitam a existência de grandes terrenos desvalorizados. Pensar a região não é contraditório. Contraditório é esse modelo de grandes torres, sem que se discuta o aproveitamento do patrimônio edificado, sobretudo em uma perspectiva social, as atividades econômicas já existentes que serão expulsas juntamente com a população de baixa renda. E, do ponto de vista arquitetônico e urbanístico, a criação de um modelo construtivo repetitivo, homogeneizador, igual ao de todos os outros setores da cidade, ao invés de trabalhar com o existente, com a busca criativa de novas tipologias e sobretudo com mecanismos de proteção da população de baixa renda.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BIANCHINI, L.H, SCHICCHI, M.C. Cortiços no centro de São Paulo: um convite à permanência. In: Cuadernos de vivienda e urbanismo. Vol. 2, No. 3, 2009. 12-37.

BLANC. M. De la rénovation urbaine à la restauration. Espaces et Sociétés. N.30-31. Paris, Juillet-décembre, 1979

BONDUKI, N.G. Origens da habitação social no Brasil. Análise social, Vol. 29, 1994.

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO. Plano Diretor Estratégico (Proposta de substitutivo - PL 688/13). São Paulo, 2013.

FERNANDES, Gabriel, SANDEVILLE JR. Os riscos da mercantilização da cultura no Plano Diretor Estratégico de São Paulo. São Paulo: Espiral da Sensibilidade e do Conhecimento, 2014, disponível em <http://espiral.fau.usp.br>

FONSECA, Maria Cecília de Lourdes. O patrimônio em processo. Trajetória da política federal de preservação no Brasil. Rio de Janeiro, UFRJ/Minc, 1997





KÜHL, Beatriz. M. *Patrimônio industrial: algumas questões em aberto*. In: usjt - arq.urb - Nº 3, 2010.

LEMOS, C. A. Os primeiros cortiços paulistanos. In: *Habitação e cidade*. São Paulo: FAUUSP, FAPESP, 1998.

MARTIN, 2004; MARTIN, A.R. A permanência da deterioração urbana como processo: o caso do bairro do Brás em São Paulo. In: OLIVEIRA, A.U.; CARLOS, A.F. (orgs.) *Geografias de São Paulo: representação e crise da metrópole*. São Paulo: Contexto, 2004.

PAOLI, 1991 PAOLI, Maria Célia. São Paulo operária e suas imagens (1900-1940). *Espaço e Debates*, n.33, 1991

PEREIRA, Verônica. S. *Memória industrial e transformações urbanas na virada do século XXI: os casos do Brás, Mooca, Belenzinho e Pari*. In: *Interfacehs - Revista de Gestão Integrada em saúde do trabalho e meio ambiente*. 2006.

PETRONE, 1953 PETRONE, Pasquale. A cidade de São Paulo no século XX. *Revista de História*. Ano VI, São Paulo, 1955.

\_\_\_\_\_. As indústrias paulistanas e os fatores de sua expansão. *Boletim paulista de geografia*, nº14. São Paulo, 1953.

MENESES, Ulpiano Bezerra de. A história, cativa da memória. Para um mapeamento da memória no campo das Ciências Sociais. São Paulo: *Rev. Inst. Est. Brasi.*, 34:9-24, 1992

\_\_\_\_\_. A paisagem como fato cultural. In: YÁZIGI, E. (org.) *Turismo e paisagem*. São Paulo: Contexto, 2002

ROLNIK, Raquel. PPP Casa Paulista e desapropriações: levantamento mostra que poucos imóveis estão desocupados 2013; <https://raquelrolnik.wordpress.com/category/ppp-habitacao-sp/>

MARICATO, 2009: Por um novo enfoque teórico na pesquisa sobre habitação. In: *Cadernos metrópole*, Nº 21, 2009.

PRADO, Paulo. Paisagem. In *Paulística* (1925). Rio de Janeiro: Col. Documentos Brasileiros n. 152, p139-142

SANDEVILLE JR., Euler. Patrimônio paisagístico natural e construído. In *Anais do I Encontro sobre Percepção e Conservação Ambiental: a Interdisciplinaridade no Estudo da Paisagem*, Rio Claro, 2004.

\_\_\_\_\_. "Eles mandam": Operações Consorciadas na Orla ferroviária. São Paulo: *Boletim da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo*, 2014, no prelo.

SIMONE, Angélica. Memorial de qualificação de mestrado: Cortiços no Brás e Belenzinho: um estudo da paisagem. FFLCH/USP, 2013.

TOLEDO, B.L. São Paulo: três cidades em um século. São Paulo, *Duas Cidades*, 1981

VÉRAS. Maura P.B. *Cortiços no Brás: velhas e novas formas de habitação popular na São Paulo industrial*. In: *Análise social*, vol. XXIX (127), Nº3, 1994.