

Assim,  
    numa cidade  
  
entulhada  
e  
    ofendida  
                pode,  
de repente,  
        surgir  
        uma lasca de luz,  
                um sopro de vento.

Lina Bo Bardi

# Índice

PROJETO DE LEI 01-00805/2017 .....	3
OFÍCIO Nº 89/2020 - 26º GV .....	7
JUSTIFICATIVA DO PARQUE DO BIXIGA - CARILA MATZENBACHER, MARÍLIA GALLMEISTER, CAMILA MOTA, CAFIRA ZOÉ.....	9
RESOLUÇÃO Nº. 22/2002 DO CONPRESP .....	19
PARECER URBANÍSTICO E AMBIENTAL DE IVAN MAGLIO.....	27
PARECER DE CANDIDO MALTA O TEATRO OFICINA E O TOMBAMENTO DE SUA ÁREA ENVOLTÓRIA.....	69
PARECER DE ANTÔNIO ARANTES O TEATRO OFICINA, UM PONTO FOCAL NO BAIRRO DO BIXIGA.....	163
PARECER DE NEWTON MASSAFUMI.....	174
PARECER DE VERA MALAGUTI BATISTA E NILO BATISTA .....	178
PARECER DE JOSÉ MIGUEL WISNIK .....	182
PARECER DE GUILHERME WISNIK .....	186
PARECER DE JUREMA MACHADO - TOMBAMENTO IPHAN.....	189
PARECER DE FLÁVIO IMPÉRIO - TOMBAMENTO CONDEPHAAT.....	210
PARECER DE MARCELO SUZUKI.....	215
PARECER DE AZIZ AB'SABER.....	219

**Projeto de lei 01-00805/2017**

**Parque do Bixiga**



PROJETO DE LEI 01-00805/2017 do Vereador Natalini (PV)

Autores atualizados por requerimentos:

Ver. GILBERTO NATALINI (PV)

Ver. REIS (PT)

Ver. SÂMIA BOMFIM (PSOL)

Ver. MARIO COVAS NETO (PODE)

Ver. TONINHO VESPOLI (PSOL)

Ver. EDUARDO MATARAZZO SUPPLY (PT)

Ver. ANTONIO DONATO (PT)

Ver. GILSON BARRETO (PSDB)

Ver. JULIANA CARDOSO (PT)

Ver. TONINHO PAIVA (PL)

Ver. SONINHA FRANCINE (CIDADANIA)

Ver. CELSO GIANNAZI (PSOL)

Ver. ADILSON AMADEU (DEM)

Ver. ALESSANDRO GUEDES (PT)

Ver. ALFREDINHO (PT)

Ver. CLAUDIO FONSECA (CIDADANIA)

Ver. DANIEL ANNENBERG (PSDB)

Ver. JOSÉ POLICE NETO (PSD)

Ver. NOEMI NONATO (PL)

Ver. PAULO FRANGE (PTB)

Ver. QUITO FORMIGA (PSDB)

Ver. RICARDO TEIXEIRA (DEM)

Ver. SANDRA TADEU (DEM)

Ver. SENIVAL MOURA (PT)

Ver. XEXÉU TRIPOLI (PV)

Ver. ZÉ TURIN (REPUBLICANOS)

"Dispõe sobre a criação Parque do Bixiga e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DECRETA:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a criar o Parque Municipal Bixiga

Art. 2º - O parque mencionado no art. 1º desta lei será implementado em área de jurisdição da Prefeitura Regional da Sé, localizada entre as ruas Jaceguai, Abolição, Japurá e Santo Amaro.

Art. 3º - As despesas com a execução desta lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 4º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, 21 de novembro de 2017

Às Comissões competentes."



6510.2020/0002541-9



São Paulo, 14 de Janeiro de 2020.

Ofício nº 89/2020 - 26º GV

## **Gabinete do Vereador Gilberto Natalini**

**São Paulo, 14 de janeiro de 2020.**

Venho por meio deste informar Vossa Excelência que, em 12 de fevereiro de 2020, foi aprovado em segunda votação o Projeto de Lei 805/ 2020 que prevê a criação do Parque do Bixiga, do qual sou autor com mais 25 coautores.

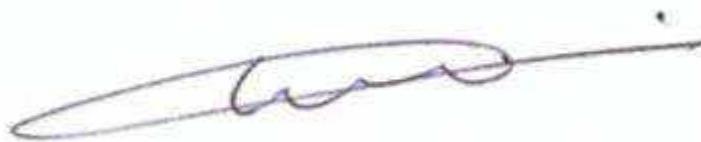
A comunidade deu amplo apoio ao PL por meio de diversos abaixo assinados organizados pela sociedade civil. Recentemente 258 entidades representativas, instituições e movimentos elaborou uma carta de apoio à aprovação e sanção do projeto do Parque do Bixiga (em anexo).

O Parque, situado entre as Ruas Jaceguai, Abolição, Japurá e Santo Amaro é o último vazio urbano do Centro de São Paulo e, portanto, faz-se necessário para toda a população paulistana.

A luta pela criação da área verde pública neste local completa, neste ano de 2020, 40 anos. Ao sancionar este PL, Vossa Excelência dará um grande presente para São Paulo e será responsável pela implantação de um equipamento público em completa sintonia o desejo da população.

Aproveito a oportunidade para solicitar a Vossa Excelência que lidere uma articulação entre Prefeitura, sociedade civil e proprietários do terreno, similar ao que ocorreu recentemente nos casos do Parque Augusta e do Parque Vila Ema, com o intuito de viabilizar mais esta área verde em São Paulo.

Atenciosamente,

A handwritten signature in purple ink, consisting of a long horizontal stroke with several loops and a small dot at the end.

**Gilberto Natalini**  
**Médico e Vereador - (PV/SP)**

Exmo Sr. **Bruno Covas**  
Prefeito de São Paulo

Exmo. Sr. **Fernando Barrancos Chucre**  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano

Exmo. Sr. **Eduardo de Castro**  
Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente

GN/adb

## **Prefácio**

**Justificativa do Parque do Bixiga como Projeto de  
Lei (PL805/2017)**

**por Carila Matzenbacher, Marília Gallmeister,  
Camila Mota, Cafira Zoé**

# PARQUE DO BIXIGA

O bairro do Bixiga guarda características singulares de um bairro histórico, construído a muitas vidas e culturas (de povos originários, quilombo, à migrantes, imigrantes e mais recentemente, a chegada de refugiados), destacando-se como um território cultural plural, fértil pelas misturas entre povos, línguas, histórias, culturas, culinária, artes - que evidenciam a força histórica de um bairro formado por modos de existir que resistem: aos processos de verticalização urbana de São Paulo; ao avanço da especulação imobiliária sem precedentes; à imposição de modos de viver dentro dos grandes centros urbanos massacrados pelo planejamento urbano hierárquico.

Desse arbitrário processo de urbanização de São Paulo – com uma verticalização imposta, sem incorporar as características culturais e geográficas de cada região – o bairro do Bixiga herdou um deserto de pelo menos onze mil metros quadrados, fabricado pelo mercado imobiliário – o terreno entre as ruas Jaceguai, Abolição, Japurá e Santo Amaro, e que nas últimas 4 décadas é protagonista de uma vontade coletiva de transformar-se numa área pública, com programa cultural, o Parque do Bixiga.

Trata-se da destinação justa de um terreno situado na área central da cidade e que, pelo contexto geográfico, histórico e cultural tem potencial de rever criticamente o processo de urbanização em andamento em São Paulo, e reinventar a relação cidade/natureza, movimento já discutido e praticado, há muito, internacionalmente, mas visto como política pública dispensável nos grandes centros urbanos do Brasil.

Um terreno localizado no coração do bairro do Bixiga, centro-periférico de São Paulo. Um bairro que, por todo histórico de formação, ocupação e intervenções de políticas públicas de âmbito desenvolvimentistas – voltadas principalmente para

carros, é hoje o mais adensado da cidade e, paradoxalmente, o bairro com o menor número de espaços públicos, áreas de lazer e áreas verdes.

O bixiga surge da mistura heterogênea dos povos originários; dos negros fugidios que instalaram numa São Paulo colonial, às margens do Rio Saracura, um quilombo; dos imigrantes italianos Calabreses que lotearam a chácara do Bixiga nos fins do séc. XIX, eixo de ligação entre o triângulo colonial com o novo centro dos barões do café nos altos do espigão da Avenida Paulista, enfrentando um terreno de topografia complexa formada entre diferenças de cotas e vales dos três rios que o compõem: o Rio Saracura, o Itororó e o Córrego do Bixiga, ambos correndo para o vale do Anhangabaú.

#### DAS MISTURAS: um bairro multicultural

Italianos que trouxeram suas artes, ofícios e saberes. Que construíram um bairro térreo, de sobrados com dois pavimentos e porões, em lotes tipo “linguiça”, estreitos e compridos. Que transformaram suas casas em pequenos comércios, criando um bairro onde a vida se desenvolve a pé, onde os trabalhadores não precisam fazer grandes deslocamentos para chegarem em seus locais de trabalho. Migrantes nordestinos, vindos em busca de melhores condições de vida, que trouxeram suas mercearias, casas do norte, seus restaurantes, seus forrós. Grupos teatrais que se instalaram ali no fim da década de 40 impulsionados pela criação da primeira companhia moderna do teatro nacional, localizada na Rua Major Diogo, o Teatro Brasileiro de Comédia, TBC, criando o bairro com maior concentração de teatros da cidade. Berço do samba de Adoniran Barbosa, da Escola de Samba Vai Vai, das cantinas italianas, dos terreiros de candomblé, das igrejas católicas, da Vila Itororó com sua piscina pública - a primeira da cidade.

E atualmente, os imigrantes haitianos e africanos, que harmonicamente se misturam ao cotidiano trazendo novas cores, sabores, ritmos, na composição de um

bairro de forte vocação cultural, Bixiga Território de todas as Artes e da manifestação de todo Poder Humano.

## PATRIMÔNIO HISTÓRICO-CULTURAL

Não à toa o Bixiga possui hoje mais de 900 imóveis tombados, correspondendo a pelo menos 1/3 de todo o patrimônio cultural protegido da cidade de São Paulo, sendo o bairro todo, a nível municipal, protegido pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, revisada e atualizada em 2001 e 2002, cujo texto ratifica os motivos de sua proteção nos âmbitos histórico, artístico, arqueológico, turístico, ecológico, humano:

“Considerando a importância histórica e urbanística do bairro da Bela Vista na estruturação da cidade de São Paulo, como sendo um dos poucos bairros paulistanos que ainda guardam inalteradas as características originais do seu traçado urbano e parcelamento do solo;

Considerando a existência de elementos estruturadores do ambiente urbano, como ruas, praças, escadarias, largos, etc., com interesse de preservação seja pelo seu valor cultural, ambiental, afetivo e/ou turístico;

Considerando a permanência da conformação geomorfológica original nas áreas da Grota, do Morro dos Ingleses e da Vila Itororó, cuja preservação proporciona a compreensão de como se deu a estruturação urbana do bairro;

Considerando o grande número de edificações de inegável valor histórico, arquitetônico, ambiental e

afetivo, muitos delas remanescentes da ocupação original do bairro, iniciada no final do século XIX ;

Considerando a ocupação atual do bairro caracterizada pela mescla dos usos residencial, cultural, comercial e de serviços especializados ;

Considerando a vocação do bairro e o seu grande potencial turístico de âmbito nacional;

Considerando a população residente na Bela Vista, cuja permanência e ampliação é fundamental para a manutenção da identidade do bairro;

Considerando futuras propostas de renovação urbana visando promover a melhoria das condições de uso e ocupação do bairro da Bela Vista em harmonia com o presente instrumento de preservação.”

## IMPACTOS DE UMA URBANIZAÇÃO PRECÁRIA

O bairro do Bixiga é também um território atravessado por viadutos e elevados, que chegaram como parte das políticas desenvolvimentistas e rasgaram seu traçado urbano causando fissuras destrutivas no tecido, como a Ligação Leste-Oeste, o Viaduto Júlio de Mesquita Filho, o Elevado da 14 Bis, o Terminal Bandeira.

O terreno de 10.823,06 m<sup>2</sup> localizado entre as ruas Jaceguai, Abolição, Japurá e Santo Amaro, no miolo desse bairro protegido, tem como área envoltória 47 imóveis tombados a nível municipal, 5 a nível estadual e 3 a nível federal. É o último chão de terra livre no centro de São Paulo, onde devido à suas dimensões e especificidades topográficas (o vale do Córrego do Bixiga, rio vivo que cruza transversalmente todo o terreno), se pode ter uma visão 180° da cúpula terrestre,

com vista para o céu. O terreno é um exemplar muito expressivo da geomorfologia acidentada que marca profundamente a história do bairro. Manter a integridade de sua geografia é de extrema importância, pois ainda é um dos poucos lugares de onde se pode ter o referencial topográfico da região.

O Bixiga precisa de mais espaços públicos em que seja fomentada a convivência entre as pessoas e a natureza como fórmula infalível de criação cultural e esse terreno é a oportunidade última para a criação desse espaço, o Parque do Bixiga, um projeto indissociado de um programa que abrigue as policulturas que se inter relacionam num sentido sustentável de formação humana através do reflorestamento cultural.

#### IMPACTO POSITIVO NO BAIRRO/ CIDADE

Concretizar o Parque do Bixiga é questão de saúde pública neste bairro - o mais adensado da cidade. São 69.460 habitantes em 2,6km<sup>2</sup>, uma taxa de 26.715 hab/km<sup>2</sup>, 1 pessoa a cada 26m<sup>2</sup>, de acordo com o censo de 2010, cuja estimativa era para 2015 chegar ao 72.000 habitantes.

Toda essa população está abrigada em aproximadamente 32.000 domicílios e conta com apenas uma área pública verde, projetada como praça, a Praça Dom Orione.

A subprefeitura da Sé possui hoje o indicador de área verde de 2,45 m<sup>2</sup>/hab e esta região ocupa o pior número dentro desse perímetro, o Bixiga tem a menor taxa de área verde por habitante.

O reflorestamento do parque por meio do resgate da memória da vegetação originária de São Paulo, sobretudo da região do Bixiga, é previsto também como forma de amortizar o impacto de ruídos, trazendo melhorias acústicas e climáticas, fundamental para a população de um bairro predominantemente de casas e que sofre o resultado das construções viárias massivas do fim da década de 60. O Bixiga, além da Mata Atlântica, sobejava a flora do cerrado brasileiro, frondosas Araucárias, e uma extensão de árvores de Cambuci. A fauna de inúmeros animais

silvestres desapareceu, fora os pássaros que teimam em polinizar os remanescentes de vegetação do parque com os demais dispersos pelo bairro, atuando na permanência de um ecossistema que desapareceu.

A criação de um local onde os moradores possam ver, ouvir, estar, criar, praticar seus corpos em atividades físicas conjuntas, um lugar de encontros com o outro e com a natureza, onde a iluminação, insolação e aeração criarão um espaço de bem estar social, é fundamental. Entender a implantação do Parque do Bixiga na matriz de um projeto e uma gestão em completa sintonia com a população é corresponder à origem de sua existência como uma reivindicação pelo Direito à Cidade, e particularmente, a salvaguarda dessa porção de terra como objeto de Saúde Pública.

Nos arredores do Parque do Bixiga existem ainda diversas EMEIS, creches e escolas públicas e privadas, companhias de teatro e escolas de samba, que certamente virão usufruir desse espaço como laboratório de práticas públicas concernentes ao repensar a relação com a terra, com o meio ambiente, com a alimentação, com a cidade e com a sociedade.

“Cada país tem sua maneira própria de encarar não somente a arquitetura, mas também todas as formas da vida humana. Eu acredito numa solidariedade internacional, num concerto de todas as vozes particulares. Agora, é um contrassenso se pensar numa linguagem comum aos povos se cada um não aprofunda suas raízes, que são diferentes. A realidade à beira do São Francisco não é a mesma que à beira do Tietê... Essa realidade é tão importante como a realidade da qual saiu Alvar Aalto ou as tradições japonesas. Não no sentido folclórico, mas no sentido estrutural.” Lina Bo Bardi

## IMPLANTAÇÃO

O Parque do Bixiga vem sendo experimentado desde o ano de 2010 quando o proprietário do terreno passou a ceder o uso da área por contrato de comodato à Associação Teatro Oficina Uzyna Uzona, e como consequência, ao público das peças e moradores do bairro. Destes ensaios temporários descobriu-se, como etapa fundamental do projeto, o uso do espaço - mesmo que de forma improvisada, com recursos mínimos e baixo orçamento - como plano diretor do projeto mais permanente, mesmo que este último também esteja sujeito a inevitáveis transformações. Desta prática se descobre que o parque só passará a existir e cumprir sua função pública, como um projeto construído coletiva e gradualmente.

O que distingue a natureza deste parque com programa cultural, de um parque voltado unicamente para a fruição de áreas arborizadas é a proposta de um conselho propositivo de atividades ligadas à arte. Um conselho curador que privilegie as práticas coletivas, em detrimento das iniciativas individuais.

Lugar de transmissão de conhecimento, o Parque do Bixiga se estrutura através de um programa público abrangente confluindo educação, saúde e ecologia, concebido à partir da contribuição de um bairro marcado pela diversidade, tornando-se assim um lugar onde se pratica a mistura das faixas etárias, das classes sociais, dos comportamentos e se cultivam as biodiversidades naturais e sociais. O convívio entre as pessoas e sua inevitável contribuição para a construção de uma cidade mais pública e voltada para o interesse comum.

No que concerne às diretrizes projetuais para o parque, a concepção do programa e desenho toma partido da geomorfologia do bairro, categoria tombada pelo Conpresp. O terreno em questão forma-se no fundo do vale do Ribeirão do Bixiga, que pela proximidade com a nascente oferta água limpa, e tendo recuperado

seu leito, será reaberto pela sua dimensão simbólica, pelo seu valor ambiental, pela sua potência agregadora e pela alegria que a água propicia aos corpos.

O parque propriamente dito se implanta como infraestrutura térrea, cobertura vegetal que abre caminho a um térreo livre em todo o quarteirão, sem hierarquia de acessos, com a possibilidade de transposição acessível por toda sua extensão, alternando áreas densamente arborizadas, com vegetação mais rarefeita. Esta infraestrutura verde tem a função de abrigar e organizar o programa cultural e não é projetada como paisagismo para fruição estética, mas como laboratório vivo para produção de conhecimento, de práticas botânicas, agricultura, através de hortas, pomares, viveiros e as demais ciências da terra.

Na confluência das ruas Jaceguai, Abolição, Santo Amaro e Japurá um delta se forma naturalmente e é ali que a proposta já bem projetada pelos arquitetos Lina Bo Bardi e Edson Elito, de um Teatro de Estádio, se acomoda, tirando partido da topografia de desnível de quase dez metros, adequada para receber a audiência de um público heterogêneo de pelo menos duas mil pessoas. Uma área ampla, com arquibancadas em gabião, portanto permeável, para receber um programa diverso de shows abertos, feiras populares, bailes, ensaios de escolas de samba, festivais multiétnicos, esportes interculturais e populares. A maioria das atividades a céu aberto desfrutando da ampla linha do horizonte ofertada por esta região.

Clareiras em meio aos maciços verdes serão mantidas para implantação provisória de arenas de circo, instalações temporárias para exposições, o refeitório público e feiras culinárias, servindo em suas mesas coletivas o resultado da formação e transmissão dos saberes da comida popular e erudita, e outras atividades itinerantes.

A permeabilidade vital para um terreno no epicentro de uma cidade encapada pelo concreto, será conseguida por áreas de distintas matérias permeáveis, a terra batida, a grama pisável, o saibro, destinados às atividades desportivas e ao convívio incentivado por generosos bancos coletivos, redários, mobiliários tendendo ao uso compartilhado.

A área edificada de baixo gabarito abrigará o programa mais reservado, mas nem por isso alienado do todo do parque: ateliês de criação bem distribuídos para propiciar a transdisciplinaridade, implantados em áreas adequadas para cada prática, selecionadas na perspectiva da formação de um parque para todas as artes e atividades desportivas, que ponham o corpo em cena. Em se tratando de uma área localizada no nascedouro do teatro moderno brasileiro, o parque prevê a criação urgente e necessária de um centro de memória do teatro, com acervo de papel, digital, de acesso público.

O Parque do Bixiga além de compor com generosidade a paisagem de um território protegido pelo seu valor urbanístico, contribui para revelá-lo, sobretudo a expressiva arquitetura do Teatro Oficina, que instalado no terreno, torna-se equipamento cultural integrado ao parque, amplificando o valor arquitetônico e a vida cultural desta grande área pública.

O terreno do Parque do Bixiga poderá se agregar num projeto futuro, aos outros terrenos públicos, mas ainda sem destinação pública sob a projeção dos baixos do viaduto Júlio de Mesquita Filho, de forma justa a compensar o trauma urbano que foi a construção deste viaduto, propiciando a ligação destes vazios através de áreas verdes e dos equipamentos públicos e culturais que formam o conjunto arquitetônico e urbano deste território central: Vila Itororó, Teat(r)o Oficina, Casa de Dona Yayá, Teatro Brasileiro de Comédia, Praça Roosevelt e Parque Augusta, abrindo caminho à uma urgente mudança de trajetória no destino da cidade de São Paulo, tendo a Cultura como sujeito desta metamorfose

**Resolução nº. 22/2002**  
**Tombamento pelo CONPRES P**

Prefeitura do Município de São Paulo Secretaria Municipal de Cultura Departamento  
do Patrimônio Histórico

Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental  
da Cidade de São Paulo

Resolução nº. 22/2002

O Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985, com as alterações introduzidas pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986, e de acordo com a decisão da maioria dos Conselheiros presentes à 279ª Reunião Ordinária, realizada em 10 de dezembro de 2002, com base no contido no Processo Administrativo n. 1990-0.004.514-2, e Considerando a importância histórica e urbanística do bairro da Bela Vista na estruturação da cidade de São Paulo, como sendo um dos poucos bairros paulistanos que ainda guardam inalteradas as características originais do seu traçado urbano e parcelamento do solo;

Considerando a existência de elementos estruturadores do ambiente urbano, como ruas, praças, escadarias, largos, etc., com interesse de preservação seja pelo seu valor cultural, ambiental, afetivo e/ou turístico ;

Considerando a permanência da conformação geomorfológica original nas áreas da Grota, do Morro dos Ingleses e da Vila Itooró, cuja preservação proporciona a compreensão de como se deu a estruturação urbana do bairro ;  
Considerando o grande número de edificações de inegável valor histórico, arquitetônico, ambiental e afetivo, muitos delas remanescentes da ocupação original do bairro, iniciada no final do século XIX ; Considerando a ocupação atual do bairro caracterizada pela mescla dos usos residencial, cultural, comercial e de serviços especializados ;

Considerando a vocação do bairro e o seu grande potencial turístico de âmbito nacional;

Considerando a população residente na Bela Vista, cuja permanência e ampliação é fundamental para a manutenção da identidade do bairro;

Considerando futuras propostas de renovação urbana visando promover a melhoria das condições de uso e ocupação do bairro da Bela Vista em harmonia com o presente instrumento de preservação.

RESOLVE:

Artigo 1º - Ficam tombados na área do Bairro da Bela Vista, Distrito da Bela Vista, o elenco dos elementos constituidores do ambiente urbano incluídos nos seguintes itens:

- I. Praça Amadeu Amaral (NP1) ;
- II. Praça Dom Orione (NP1) ;
- III. Escadaria das ruas 13 de Maio e dos Ingleses (NP1) ;
- IV. Encostas e Muros de Arrimo da rua Almirante Marques de Leão (Setor 09/Quadra 19) (NP1) ;
- V. Arcos da rua Jandaia (NP1);
- VI. *Imóveis isolados e conjuntos arquitetônicos identificados no Anexo I.*

Artigo 2º - De acordo com o Artigo 10 da Lei nº. 10.032/85 ficam delimitados os seguintes espaços ou áreas envoltórias dos bens tombados:

I . Área do Bexiga - Delimitada pelo polígono obtido a partir da intersecção das seguintes vias :

1. Rua São Vicente (CADLOG 19613/4);
2. Rua Luiz Barreto (CADLOG 12178/9);
3. Rua Santo Antonio (CADLOG 01521/0);

4. Avenida Radial Leste – Oeste (CADLOG 33667/0);
5. Avenida Nove de Julho (CADLOG 14804/0);
6. Rua Martinho Prado (CADLOG 13614/0);
7. Rua Santo Antônio (CADLOG 01521/0);
8. Rua Conselheiro Ramalho (CADLOG 15849/1);
9. Rua Doutor Ricardo Batista (CADLOG 17075/5);
10. Rua Major Diogo (CADLOG 05887/4);
11. Rua São Domingos (CADLOG 05985/4);
12. Rua da Abolição (CADLOG 00058/2);
13. Rua Com. José Xavier Gouveia (CADLOG 00060/4);
14. Rua Japurá (CADLOG 09941/4);
15. Rua Dr. N. E. Natividade (CADLOG 14509/2);
16. Rua Santo Amaro (CADLOG 01003/0);
17. Viaduto Júlio de Mesquita Filho (CADLOG 11803/6);
18. Rua Major Diogo (CADLOG 05887/4);
19. Avenida Brigadeiro Luiz Antonio (CADLOG 12165/7);
20. Rua dos Ingleses (CADLOG 09191/0);
21. Rua dos Holandeses (CADLOG 08807/2);
22. Rua dos Franceses (CADLOG 07321/0);
23. Alameda Joaquim Eugênio de Lima (CADLOG 10548/1);

24. Alameda Ribeirão Preto (CADLOG 17044/5);

25. Rua Almirante Marques Leão (CADLOG 13564/0);

26. Rua Santo Antônio (CADLOG 01521/0).

vias :

II. Área da Vila Itororó - Delimitada pelo polígono obtido a partir da intersecção das seguintes

1. Rua Monsenhor Passalacqua (CADLOG 15570/5) ;
2. Rua Maestro Cardim (CADLOG 04244/7) ;
3. Rua Pedroso (CADLOG 16010/5) ;
4. Rua Martiniano de Carvalho (CADLOG 13619/0).

III. Área da Grota - Delimitada pelo polígono obtido a partir dos limites de lotes e da intersecção das seguintes vias :

5. Rua Dr. Seng (CADLOG 17994/9) ;
6. Rua Sílvia (CADLOG 18232/0) ;
7. Rua Itapeva (CADLOG 09546/0) ;
8. Rua Rocha (CADLOG 17237/5) ;
9. Limite dos Lotes 45 e 46, Quadra 101, Setor 009 ;
10. Rua Cardeal Leme (CADLOG 11711/0) ;

11. Limite dos Lotes 75 e 76, Quadra 100, Setor 009 ;
12. Rua Dr. Lourenço Granato (CADLOG 08987/7) ;
13. Rua Almirante Marques Leão (CADLOG 13564/0) ;
14. Alameda Ribeirão Preto (CADLOG 17044/5) .

IV. Quadra 035 do Setor 05, os lotes 09, 51, 52, 56, 57, 62, 39, 40, 41, 43, 44, 277 a 296,

correspondendo às ruas Jandaia e Asdrúbal do Nascimento.

V. Quadra 044 do Setor 09, os lotes 03, 06, 07, 09,10, 12, 51, 52, 95 a 100, 170 a 173, 174 a

179, 269 a 290, 308 parcial (nº 340 da rua Martiniano de Carvalho) e 348, correspondendo às ruas Pedroso, Martiniano de Carvalho e Monsenhor Passalacqua.

Artigo 3º - As intervenções que impliquem em reforma com modificação de área construída, demolição ou nova construção, que venham a ser feitas nos imóveis públicos e particulares localizados nos espaços envoltórios dos bens tombados, descritos no artigo 2º, deverão ter coerência com o imóvel vizinho classificado como NP1, ou NP2 ou NP3, e deverão ser previamente aprovadas pelo Departamento do Patrimônio Histórico e pelo CONPRESP, de acordo com a Lei nº 10.032/85.

Artigo 4º- A presente resolução revoga as diretrizes de preservação contidas na Resolução 01/CONPRESP/1993.

Artigo 5º - Os bens tombados identificados nos incisos I a V do artigo 1º desta resolução, estão classificados segundo o Nível de Preservação 1.

Artigo 6º - Os imóveis isolados e conjuntos arquitetônicos tombados, identificados no inciso VI do artigo 1º, estão classificados segundo o Nível de Preservação constante no Anexo I que integra esta resolução.

Artigo 7º - Para efeito deste tombamento serão considerados os níveis de preservação NP1, NP2 e NP3 definidos a seguir:

Nível de Preservação 1 (NP1): Preservação integral do bem tombado.

Quando se tratar de imóvel, todas as características arquitetônicas da edificação, externas e internas, deverão ser preservadas.

Nível de Preservação 2 (NP2): Preservação parcial do bem tombado.

Quando se tratar de imóvel todas as características arquitetônicas externas da edificação deverão ser preservadas, existindo a possibilidade de preservação de algumas partes internas, a serem definidas nesta resolução.

Nível de Preservação 3 (NP3): Preservação parcial do bem tombado.

Quando se tratar de imóvel deverão ser mantidas as características externas, a ambiência e a coerência com o imóvel vizinho classificado como NP1 e NP2, bem como deverá estar prevista a possibilidade de recuperação das características arquitetônicas originais.

Artigo 8º - Nenhuma intervenção pode ser realizada nos bens tombados sem a prévia aprovação do Departamento do Patrimônio Histórico e do CONPRESP, de acordo com a Lei n. 10.032/85.

Artigo 9º - As diretrizes gerais consideradas indispensáveis para garantir a proteção dos bens tombados nesta resolução são as seguintes:

- As alterações no traçado urbano, bem como, mudanças em guias e largura das calçadas só poderão ocorrer em caráter excepcional, a partir de um plano específico.
- A vegetação de porte arbóreo existente nas áreas e bens tombados também está preservada, sendo unicamente permitida a

sua substituição a partir de projeto paisagístico aprovado pelo órgão de preservação municipal.

- O transplante ou retirada de elementos arbóreos das áreas e bens tombados só poderá ocorrer em caráter excepcional em casos tecnicamente justificados.
- Não será permitida a instalação de equipamento e/ou aparato publicitário (painel luminoso eletrônico, etc.) e/ou mobiliário urbano sem prévia análise do órgão de preservação municipal.
- Todas as intervenções em imóveis tombados serão regidas pelas normas constantes nesta resolução e naquilo que não conflitar com ela pela legislação vigente na presente data, devendo ser submetidas à análise prévia do órgão de preservação municipal.
- No caso de imóveis classificados com NP1 e NP2 serão admitidos somente reparos, externos e/ou internos, visando conservação e manutenção do bem tombado, sem modificação de vãos, estrutura ou material utilizado.
- Com relação aos imóveis classificados com NP3 serão admitidos reparos externos visando conservação e manutenção do bem tombado, sem modificação de vãos, estrutura ou material utilizado.
- A instalação de anúncios nos bens tombados deverá obedecer a critérios especificados em legislação própria.

Artigo 10º - Nos logradouros, escadarias e muros de arrimo tombados nesta resolução devem ser mantidas as características atuais, admitindo-se apenas obras de conservação, reparos e iluminação, que não impliquem em alteração daquelas características.

Artigo 11º- Esta Resolução passa a vigorar a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Município de São Paulo.

*Resolução nº 22 / CONPRESP / 2002 - Tombamento do Bairro da  
Bela Vista*

**Ivan Maglio**

**Parecer urbanístico e ambiental**

## LAUDO URBANÍSTICO AMBIENTAL

Laudo Urbanístico Ambiental sobre o pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova em análise pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SMDUL referente ao projeto de Edificação Residencial Bela Vista localizado na Rua Jaceguai – CODLOG 97632, no município de São Paulo, e dois outros pedidos e concessões de Alvará para Edificação de Condomínios SISAN Empreendimentos imobiliários, do Grupo Silvio Santos no Bairro do Bixiga ruas Abolição, Jaceguai e Santo Amaro, nos termos da Lei de Uso e Ocupação do Solo 13.885/2004 e também da legislação em vigor - LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei municipal Lei 16.402/2016 e do Plano Diretor Estratégico – PDE-Lei No 16.050/14.

Os representantes do Teatro Oficina e da Associação dos Proprietários, protetores e Usuários de Imóveis Tombados nos solicitaram Laudo Técnico sobre o Alvará de Aprovação em análise pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SMDUL referente ao projeto Residencial Bela Vista localizado a Rua Jaceguai sem número, no município de São Paulo.

Eng. Civil e Dr. em Saúde Ambiental - Ivan Carlos Maglio

Consultor em Urbanismo e Meio Ambiente

Pesquisador Colaborador do Instituto de Estudos Avançados da USO- no Programa Cidades Globais (2019)

Ex-Diretor de Planos Urbanos da SEMPLA – Atual SMDU – SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO (2001-2005). Coordenador do Plano Diretor Estratégico 2002 e da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo 2014 (Lei)

Ex-Diretor e Coordenador de Planejamento Ambiental da Secretaria Estadual do Meio Ambiente - SMA/SP – 1987 – 1991

## SUMÁRIO

A. DO OBJETO DO PARECER

B. O PROCESSO DE LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL BELA VISTA E CARACTERÍSTICAS do PROJETO.

C. ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO EM RELAÇÃO A LEI DE ZONEAMENTO – LEI 13.885/2004 E A NA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO.

C1 - OUTRAS INCIDÊNCIAS LEGAIS AO PROJETO.

D. ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO EM RELAÇÃO A LEI DE ZONEAMENTO - LEI Nº 16402/16.

E. IMPACTOS E RISCOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS CAUSADOS PELA IMPLANTAÇÃO DOS TRÊS CONDOMÍNIOS PROPOSTOS PELO GRUPO SILVIO SANTOS

F. PROPOSTA DE CRIAÇÃO DO PARQUE DO BIXIGA

G. IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO BIXIGA A PARTIR DA AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA USO DO INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DA ÁREA.

H. CONCLUSÕES

## A. DO OBJETO DO PARECER

O Objeto desse parecer é avaliar o projeto e o pedido de Alvará de Aprovação concedido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Licenciamento – SMDUL referente a Edificação Residencial Bela Vista localizada a Rua Jaceguai nº 330 e Rua Abolição sem número, CEP 00058-2 no município de São Paulo, em relação ao parâmetros urbanísticos e edifícios definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo 13.885/2004 e também, pela legislação em vigor - LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei municipal Lei 16.402/2016 e do Plano Diretor Estratégico – PDE-Lei No 16.050/14, e também na Operação Urbana Centro – OUC (Lei 12.349/97), aplicáveis ao empreendimento.

Também é objeto deste parecer avaliar os impactos potenciais ambientais e de vizinhança gerados por sua localização, face a implantação do empreendimento no Bairro da Bela Vista.

A figura 1 a seguir mostra a localização do projeto de Edificação Residencial – com saídas para a Rua Jaceguai e Rua da Abolição, São Paulo, cercado por diversos bens tombados na região do Bairro da Bela Vista.

Localização. Gleba do Empreendimento Residencial Bela Vista e o Teatro Oficina. Os símbolos em vermelho e branco referem-se a todas as edificações tombadas existentes no entorno ao empreendimento. <http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>.

As imagens a seguir extraídas do site Geosampa com base em imagens de Ortofoto de 2004 e na sequência com imagens de Satélite do site Google Earth Pro de 2019 mostram diferenças. Observa-se pela imagem do Google Earth, mais atual, que toda as construções localizadas na quadra junto a Rua da Abolição foram demolidas pelo empreendedor.



Todas os imóveis voltados a rua da Abolição foram demolidos pelo empreendedor conforme pode ser observado na imagem Google Earth de 2019, a seguir.



Área junto a Rua Abolição com imóveis demolidos. Google Earth 2019. Verifica-se um conjunto de áreas em forma de ferradura em toda a envoltória do Teatro Oficina, com glebas preparadas para receber três novos conjuntos, do grupo Silvio Santos.

Entre os imóveis demolidos constavam dois imóveis tombados conforme podemos verificar nas imagens do site GEOSAMPA. Tal fato gerou um processo judicial contra o empreendedor. Foi demolida uma das primeiras sinagogas de São Paulo e um outro imóvel tombado. Chama atenção o fato que este conjunto edilício participava do perímetro de tombamento da área do Bixiga, em especial duas unidades edilícias que tinham tombamento individualmente especificado no contexto da Resolução 22/2002 CONPRESP. Foi lavrado segundo informações do Processo MP o termo de ajustamento firmado entre CONPRESP e o representado em objeto, para fins de fixação de medidas de compensação por esta demolição, Além do Processo Administrativo 2013-0.376.6696-1- COD-LOG 9.763-2 relativo ao Empreendimento Residencial Bela Vista – Rua Jaceguai nº 330, Protocolo IPHAN No 11506.0035-2014-89, o mesmo empreendedor também solicitou alvarás e parecer do IPHAN para dois outros empreendimentos localizados também no entorno do Teatro Oficina. O Empreendimento localizado a Rua da Abolição, 431, Bela Vista e o empreendimento localizado a Rua Santo Amaro, 554, Bela Vista. Este último já dispendo de Alvará para Nova Edificação junto a SMDU da Prefeitura de São Paulo

Tabela 1 – Quadros quantitativos integrados do empreendimento em objeto

	Área terreno (m²)	Área construída (m²)			Total vagas estacionamento
		Computável	Não computável	Total	
Rua Jaceguai 530		21.405,28	14.421,12	35.826,40	462
Rua Abolição 431		16.235,27	12.980,70	29.215,97	490
Rua Sto Amaro 554	4.253,49	16.300,30	13.041,78	29.342,08	407
<b>Totais</b>		<b>53.940,85</b>	<b>40.443,60</b>	<b>94.384,45</b>	<b>1.359</b>

Fonte: CAEX – Ministério Público – ACP - Parecer Técnico Nº 0255320 - Procedimento: IC 557/2017. DATA 17/10/2018.

Os três empreendimentos de propriedade do mesmo grupo empresarial Silvio Santos apresentam características de projeto e arquitetônicas semelhantes entre si, e configuram uma grande transformação dessa região. Em conjunto apresentam impactos de vizinhança significativos, os quais deveriam ser avaliados em conjunto

na esfera municipal face aos impactos ambientais, sociais e urbanísticos, que poderão causar nessa parte do Bairro da Bela Vista e, em particular para as edificações tombadas pela Resolução 22/2002 do Conpresp, que estabeleceu regras de proteção ao Bairro da Vila Vista

## B. O PROCESSO DE LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO RESIDENCIAL BELA VISTA E CARACTERÍSTICAS do PROJETO.

O Empreendimento Residencial Bela Vista com seu projeto de arquitetura elaborado pelos Arquiteto

Gil Carvalho Arquitetos Associados LTDA, deu entrada na Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento em 02/12/2013, com pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, Processo Administrativo 2013-0.376.6696-1 – COD-LOG 9.763-2, ainda na vigência do PDE 2002 - Lei 13430/ 2002 e da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo – Lei 13.885/2004.

O Empreendimento imobiliário está inscrito sob a responsabilidade do requerente Residencial Bela Vista Empreendimentos Imobiliários LTDA para o pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova requerido para construção de uma edificação de uso misto, mediante utilização de Outorga Onerosa do Direito de Construir para ampliação do potencial construtivo, nos termos do PDE 2002 e da Operação Urbana Centro. Nessa data ainda não haviam sido aprovados o Plano Diretor Estratégico – PDE-Lei 16.050/14, e a atual LPUOS – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei municipal Lei 16.402/2016. Assim o empreendimento tramita desde essa data (2013) na SMDUL utilizando o direito de protocolo previsto em lei, visando garantir sua aprovação com base na aplicação da legislação urbanística de uso e ocupação do solo de 2004, revogada pela Lei 16.402/2016. O direito de protocolo foi questionado junto ao Tribunal de Justiça de São Paulo, face a diversos casos semelhantes, em especial quanto a prevalência da legislação ambiental em relação à legislação urbanística pré-existente.

Segundo o processo SMUL o empreendimento conta com uma área final aprovada de 35.826.40m<sup>2</sup> para construção de um conjunto habitacional vertical residencial – R2V, em terreno com 3.863,22m<sup>2</sup> com frente para Rua Jaceguai e lateral para a Rua da Abolição, e situado ao lado do Teatro Oficina, imóvel tombado pelo CONPRES, CODEPHAT e IPHAN, órgãos de patrimônio municipal, estadual

e federal respectivamente, dentro da envoltória que o protege, conforme demonstraremos a seguir.

A área computável da edificação é de 21.405,28 m<sup>2</sup>, com 1 bloco de 33 Andares, 3 subsolos, altura de 89,9 metros e com 417 vagas para veículos, e 4 vagas para uso de deficiente. Recuos de frente para a Rua Jaceguai de 5 metros, recuo lateral de 5 metros para a Rua Abolição e de 20 Metros para a divisa com o terreno onde se situa o Teatro Oficina, estabelecido com base em exigência do IPHAN para proteger os janelões da lateral da Edificação do Teatro Oficina, e com 6,64 metros de recuo de fundo para a Divisa da Gleba. Essa divisa faz limite com o terreno da gleba preparada para empreendimento semelhante do mesmo grupo Silvio Santos, com frente para a Rua Abolição 431.

No Boletim de Dados Técnicos – BDT referente ao empreendimento, consta como referência a localização da gleba no perímetro da Operação Urbana Centro (Lei 12.349/97) e, de acordo com o zoneamento aprovado em de 2004 na Zona de Uso – ZCP-B, situado em uma via coletora e no zoneamento anterior em uma zona Z3-118. A Gleba está também situada na envoltória SMC- DPH Conpresp e no CONDEPHAAT também consta localização na área envoltória da casa de Dona Yayá, ambos bens tombados por órgãos de patrimônio cultural e arquitetônico.

Ainda, segundo o Boletim de Dados Técnicos - BDT da SMDU a área não é contaminada segundo informação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SVMA. Consta também que segundo a Resolução 22/02 – que dispõe sobre o Tombamento do Bairro da Bela Vista (AE) o empreendimento localiza-se nas seguintes áreas envoltórias de bens tombados: Área Envoltória - AE do Castelinho da Brigadeiro Luís Antônio e do Área Envoltória - AE do Teatro Oficina, AE Resolução SC 12/84 e RES /SC 06/83. Todos os lotes que compõem as matrículas do empreendimento apresentam restrição devido a Leis de Tombamento. (SQL 006.056.0014-7 e outras)

### C. ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO EM RELAÇÃO A LEI DE ZONEAMENTO – LEI 13.885/2004 E A NA ÁREA DA OPERAÇÃO URBANA CENTRO.

Essa lei enquadra o empreendimento no Perímetro República e na Área da Sub-Prefeitura da Sé, conforme pode ser visualizado no mapa digital da Cidade de São Paulo – Site Geosampa e ainda no contexto da Operação Urbana Centro.



Em vermelho, limite da OUC – Operação Urbana Centro

Segundo o processo SMUL o projeto foi localizado em uma zona de uso definida como Zona de Uso – ZCP-B em uma via Coletora de acordo com o zoneamento estabelecido na Lei No 13.885/2004. Assim os parâmetros urbanísticos aplicados serão definidos por essa lei, a exceção do potencial construtivo máximo, que poderá ser limitado pelas regras de adesão a OUC Centro.



Localização da Gleba na Zona ZCP-B (Zona de Centralidade Polar) segundo a lei 13.885/2004. SÉ – Zona ZCPb - 05

A zona Zona ZCP-B (Zona de Centralidade Polar), com perímetro que começa na confluência da rua Duque de Caxias com a rua Santa Ifigênia, segue pela rua Santa Ifigênia, rua General Osório, rua dos Andradas, rua Vitória, rua do Triunfo, rua Washington Luís, avenida Prestes Maia, avenida Senador Queiroz, avenida Mercúrio, avenida do Estado, rua General Carneiro, via de contorno do Parque Dom Pedro II, avenida Prefeito Passos, viaduto do Glicério, rua Glicério, rua Tamandaré, rua Dr. Siqueira Campos, rua Vergueiro, avenida da Liberdade, avenida Radial Leste-Oeste, viaduto Jaceguai, viaduto Júlio de Mesquita Filho, avenida radial Leste/Oeste, avenida 9 de Julho, Praça 14 Bis, viaduto Dr Plínio de Queiroz, avenida 9 de Julho, Rua Eng. Monlevade, viaduto Prof. Bernardino Tranchesini, rua São Carlos do Pinhal, rua Cincinato Braga, rua Santa Ernestina, rua Maestro Cardim, rua Álvaro Guimarães, avenida 23 de Maio, rua Ramon Penharrubia, rua do Paraíso, rua Bernardino de Campos, avenida Paulista, avenida Angélica, rua Pará, rua Mato Grosso, rua Sergipe, rua Itambé, rua Maria Antônia, rua Doutor Cesário Mota Júnior, rua Jaguaribe, avenida Duque de Caxias até o ponto inicial.

Um imóvel nessa condição pode optar por se adaptar ao CA Máximo das regras da lei de uso e ocupação do solo ou ao definido pelas regras da Operação Urbana Consorciada – Centro.

Pelas características do projeto verifica-se que o empreendedor optou a época pela normativa da Lei 13.885/2004 - Lei de Uso e Ocupação do Solo e também pela adesão a OUC Centro. Todavia não foram localizados os documentos que regularizam essa adesão, e tampouco demonstração de pagamento de Outorga Onerosa do Direito de Construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico - CAb =2,00, limite permitido naquela zona ZCPb onde se localiza o empreendimento.

Os parâmetros de uso do solo aplicados segundo o Livro IX – Plano Regional Estratégico da Subprefeitura Sé, podem ser vistos no Quadro 04 a seguir:

Plano Regional Estratégico da Subprefeitura SÉ - PRE-SÉ  
 QUADRO 04 do Livro IX - Anexo à Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004  
 CARACTERÍSTICAS DE APROVEITAMENTO, DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS LOTE

MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	CARACTERÍSTICAS DAS ZONAS DE USO	ZONA DE USO	COEFICIENTE DE			CARACTERÍSTICAS DE DIMENSIONAMENTO E OCUPAÇÃO DOS					RECUOS MÍNIMOS (m)		
			MÍNIMO	BÁSICO	MÁXIMO	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	TAXA DE PERMEABILIDADE DE MÍNIMA	LOTE MÍNIMO (m <sup>2</sup> )	FRENTE MÍNIMA (m)	GABARITO DE ALTURA MÁXIMO (m)	FRENTE	FUNDOS E LATERAIS	
												ALTURA DA EDIFICAÇÃO MENOR OU IGUAL A 6,00 m	ALTURA DA EDIFICAÇÃO SUPERIOR A 6,00 m
MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA	ZER - BAIXA DENSIDADE	ZER1-01 (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30 (g)	250 m <sup>2</sup>	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZONA CENTRALIDADE LINEAR INTERNA OU LINDEIRA A ZER	ZCLz-I e ZCLz-II (h)	0,05	1,00	1,00	0,50	0,30	250 m <sup>2</sup>	10,00 m	9,00 m	5,00 m	NÃO EXIGIDO (e)	(e) (c)
	ZM - BAIXA DENSIDADE	ZM1-01 e ZM1-02	0,20	1,00	1,00	0,5 (a)	0,15	125 m <sup>2</sup>	5,00 m	9,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - MÉDIA DENSIDADE	ZM2-01 e ZM2-02	0,20	1,00	2,00	0,5 (a)	0,15	125 m <sup>2</sup>	5,00 m	25,00 m	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
	ZM - ALTA DENSIDADE	ZM3a-01 a ZM3a-06	0,20	1,00	2,50	0,5 (a)	0,15	125 m <sup>2</sup>	5,00 m	SEM LIMITE (f)	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
		ZM3b-01 a ZM3b-05		2,00									
	ZONA CENTRALIDADE POLAR	ZCPa-01 a ZCPa-03	0,20	1,00	2,50	0,70	0,15	125 m <sup>2</sup>	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)
ZCPb-01 a ZCPb-06		2,00		4,00									
ZONA CENTRALIDADE LINEAR	ZCLb	0,20	2,00	4,00	0,70	0,15	125 m <sup>2</sup>	5,00 m	SEM LIMITE	5,00 m (b)	NÃO EXIGIDO (d)	(c) (d)	
ZONA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO CULTURAL	ZEPEC	Parâmetros da zona de uso em que se situa o bem imóvel representativo (BIR) ou a área de urbanização especial (AUE) ou a área de proteção paisagística (APP), quadrado como ZEPEC, observadas as disposições específicas da Resolução de tombamento quando houver.											

**NOTAS:**

- ver artigo 192 da parte III desta lei, quanto à taxa de ocupação na ZM para edificações com até 12 metros de altura
- ver artigo 185 da parte III desta lei, quanto ao recuo mínimo de frente em ZM, ZCP, ZCL, ZPI e ZEIS
- ver artigo 186 da Parte III desta lei quanto aos recuos mínimos laterais e de fundos para edificações com altura superior a 6,00 metros
- ver §1º e §2º do artigo 186 da parte III desta lei, quanto aos recuos para atividades industriais, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis e oficinas
- Observar as restrições contratuais de loteamento quando estas forem mais exigentes que as definidas neste quadro.
- as atividades permitidas na ZCLz - I são as constantes do §1º do art. 21 deste livro e na ZCLz-II são as constantes do quadro 05 da parte III desta Lei.
- A taxa de permeabilidade mínima de 0,30 aplica-se aos lotes integrantes da ZER 1-01 e aos lotes contidos no perímetro do Bairro Tombado do Pacaembu
- o número máximo de habitações por m<sup>2</sup> é igual a 0,0042 na ZER1-01 e nas ZCLz-I e ZCLz-II
- ver § 1º do art. 20 deste livro para a restrição de gabarito na ZM3a-06

Especificamente para a Zona ZCPb-05 os parâmetros aplicáveis são CA básico = 2,0 e Ca máximo 4,0, Taxa de Ocupação 0,70, taxa de permeabilidade = 0,15, Recuo de Frente = 5 metros e sem limite de gabarito de altura máxima.

Com uma área de terreno de 3.863,22 m<sup>2</sup> a área construída máxima seria 15.452,28 m<sup>2</sup>, o empreendimento optou por aderir as regras da OUC – CENTRO que não apresentam essa mesma restrição de CA máximo igual a 4,0 vezes a área do terreno.

Pelas regras da OUC Centro o empreendimento com área computável da edificação é de 21.405,28 m<sup>2</sup> segundo a SMDU em um terreno com área de 3.863,22 m<sup>2</sup>, apresenta um CA máximo de 5,54. Esse CA máximo só seria possível se o empreendimento aderisse as regras adicionais da Operação Urbana Centro, para obter esses benefícios por meio do pagamento de outorga onerosa para o fundo dessa Operação Urbana. (no processo não achei esse pagamento de outorga onerosa)

#### C1 - OUTRAS INCIDÊNCIAS LEGAIS AO PROJETO.

O lote objeto de análise, segundo a SMDU, na folha 88 do processo SMDU, encontra-se no perímetro descrito no artigo 1º da Lei Municipal 13.688/2003 que dispõe sobre áreas de interesse para implantação de garagens subterrâneas e serviços de estacionamento. Após análise a SMDU constatou que não há interferência da obra pretendia com a área destinada a construção de garagens subterrâneas. (folha 90 do processo).

Após vários comunique-se em 22/01/2016 o pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova foi indeferido, em 1ª instância administrativa, por falhas na apresentação de informações técnicas requeridas pela Resolução CEUSO/102/07, a saber:

- Ausência de Levantamento planialtimétrico;
- Insuficiência do número de furos requeridos. Plantas do relatório de sondagens referente às perfurações.

Esse indeferimento foi confirmado, em 27/01/2016, conforme apresentado à página 482 do processo. Foi pedido reconsideração desse indeferimento em 29 de fevereiro de 2016 pelo empreendedor. (folha 486).

#### Características da Edificação:

- 28 pavimentos residenciais, com uso comercial no 1º e 2º subsolo
- 400 unidades residenciais; apartamento do zelador e ático
- 15 lojas no nível de acesso à rua Jaceguai (NR1) – Não Residencial e 4 lojas no nível de acesso à rua Abolição.
- Área construída Total de 36.161,54 m<sup>2</sup>
- Interferência do 4º Subsolo com o lençol freático - Nível de Água

A SMDU constatou que o 4º Subsolo do projeto do empreendimento interferiria com o lençol freático e com o nível d'água do terreno, e novo indeferimento foi proposto em 29/04/2016, pelo não atendimento da Resolução CEUSO/102/07, o qual foi confirmado em 02/05/2016 (folha 508 do processo).

Novo Pedido de Reconsideração em 20/05/2016 do Processo 2013-0.376.696.1, apresentado pelo empreendedor com adição de novas informações.

Nesse pedido um dos aspectos essenciais referem-se a altura do nível d'água do terreno constatado nas sondagens.

Também foi incluído um Parecer Técnico de Nº 11 do DEPAVE/SVMA – 2016 relativo a pedido de supressão de 3 árvores exóticas presentes na gleba no terreno.

- Novo pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova

Assim, em 06/07/2016 o Empreendimento é submetido a novo pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova à secretaria municipal de Licenciamento. Esse pedido ocorreu já na vigência da nova lei de uso e ocupação do solo aprovada em 2016 - LEI No 16402/16, ou seja, o empreendimento manteve-se utilizando as diretrizes da Lei 13.885/2004, mesmo a partir da vigência da nova lei de uso e ocupação do solo em 2016. Utilizou, portanto, o direito de protocolo referente à legislação de no 13.885/2004.

Os questionamentos analisados por CEUSO – Comissão Especial de Uso do Solo referem-se ao nível do Pavimento Térreo na cota 105,38m e implantação do 4º Subsolo na cota 91,20 metros.

Após nova submissão a análise de CEUSO face a Resolução CEUSO/102/07 apresenta a seguinte

Manifestação:

- Edificação Nova, destinada a uso misto, subcategorias de uso nR1 e R2v, zona de Uso ZCpb-05 e com lote localizado em áreas envoltórias de bens tombados pelo CONPRES P e CONDEPHAAT, e inserido no perímetro da OUC Centro.
- Nível d'água encontrado entre 4,502 e 5,10 abaixo do nível atual do terreno.
- Protocolo Condephaat 35.212/2004 e Conpresp 2014-0.078.965-2
- O Pronunciamento da CEUSO N° 109/2016 em reunião da comissão realizada em 19/09/2016 deliberou por unanimidade de votos não aceitar a implantação do

nível do pavimento térreo na forma proposta, uma vez que há interferência da edificação no nível d'água indicado nas sondagens.

- Em 21/11/2016. SEL – Secretaria de Licenciamento requereu por comunique-se a revisão do nível de implantação do empreendimento.
- Após revisão de projeto, o empreendedor voltou a solicitar análise do mesmo em 03/02/2017.
- Em 13/03/2017 foi solicitado por SEL justificativa para evitar o rebaixamento do lençol freático. (recalque do Solo)
- Dos três condomínios localizados no entorno do Teatro Oficina, apenas o localizado junto a Rua Santo Amaro, objeto do processo no 75680/2015 foi aprovado pelo Condephaat em 01/02/2016.
- A área técnica da SMUL manteve o indeferimento nos termos do item 4.1.1 da Lei 11.228/92 combinado com o item 4.A.8 do Decreto no 32.329/92, em 25/04/2017. Esse indeferimento é mantido pela Secretaria de Urbanismo e Licenciamento em 24/06/2017.
- Reconsideração solicitada pelo empreendedor em 25/07/2017. Esse pedido tem por base a alteração da nomenclatura os níveis com a exclusão do 4º Subsolo, localizado no nível 92,30 (nível do lençol freático), entre outros aspectos.
- A CEUSO, pronuncia-se em 28/08/2017 considerando ainda conflitos entre a implantação do segundo subsolo na cota 95,10 com o Relatório de Sondagens.
- Nova análise do BDT (42463/64/65/66/67), constata a localização da Gleba em ZOE pela Lei de uso 16402/16 e ainda ZEPEC e TICP – PA 1 em relação a Qualificação Ambiental. Consta ainda Dec. 32.329/92, faixa não edificável para córrego Ato 01/1931.

- Emitido Comunique-se em 08/12/2017 com 35 itens, incluindo certidão da Operação Urbana Centro, Anuência/Dispensa do Iphan; Condephaat e Conpresp.
- Novo Comunique-se em 11/12/2017 com 26 itens.
- Face a decisão de aguardar o pronunciamento final do SPHAN é solicitado pelo empreendedor que o processo seja colocado sob custódia. Em 01/03/2018.
- Em 12/03/2018 5º promotor de Justiça de Habitação e Urbanismo da capital solicita cópias do processo de alvará de aprovação de nova edificação. Processos Administrativos no 2013-0376.698.9, 2013-0.376.695-3 e 2013-0376.696-1.
- Solicitado pelo MP análise do CAEx diante da notícia de existência de nascentes de córrego na região as quais poderão ser afetadas pelo empreendimento.
- Solicitação da 1ª Promotoria de Justiça e Meio Ambiente da Capital o P.A. no 2013-0376.696-1 para avaliar Dano ao patrimônio Cultural (material e imaterial) e desrespeito a área envoltória em razão do processo de construção de torres residenciais de aproximadamente 100 metros de altura da SISAM Empreendimentos Imobiliários, integrante do grupo Silvio Santos com endereços a Rua Jaceguai, Abolição e Santo Amaro, ao lado do Teatro Oficina, Rua Jaceguai nº 520. Data de 02/07/2018.

#### Conclusão 1:

O Empreendimento não conseguiu atender os parâmetros requeridos pela SMDU/SEL em relação a exigências técnicas relacionadas ao projeto arquitetônico, conforme o histórico dos comunique-se até a solicitação de vistas pelo Ministério Público pela 1ª Promotoria de Justiça e Meio Ambiente da Capital o P.A. no 2013-0376.696-1 para avaliar dano ao patrimônio Cultural (material e imaterial) e desrespeito a área envoltória em razão do processo de construção de torres residenciais de aproximadamente 100 metros de altura da SISAM Empreendimentos Imobiliários, integrante do grupo Silvio Santos com endereços a Rua Jaceguai,

Abolição e Santo Amaro, ao lado do Teatro Oficina, Rua Jaceguai nº 520, em 02/07/2018.

D - ENQUADRAMENTO DO EMPREENDIMENTO EM RELAÇÃO A LEI DE ZONEAMENTO - LEI Nº 16402/16.

Se o empreendimento solicitasse o Alvará a partir de 2016 deveria enquadrar-se na nova normativa – referente ao zoneamento estabelecido pela Lei Nº 16.402/16, e estaria enquadrado nos parâmetros a seguir apresentados.

O empreendimento está localizado em Zona de Ocupação Especial – ZOE definida pela lei 16.402/16, conforme o mapa a seguir apresentado.



Google Earth e Informações do Site Gestão Urbana sobre o Zoneamento – Lei 16.402/16 – Site Gestão Urbana.  
<https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/marco-regulatorio/zoneamento/arquivos/>



Detalhe do Zoneamento em ZOE – Que inclui a gleba e o Teatro Oficina e toda a quadra entre as ruas Jaceguai, Abolição, e Santo Amaro. Site geosampa.org

Ao mesmo tempo a área está cercada por diversos imóveis tombados classificados como ZPEC – BIR conforme o mapa a seguir apresentado.



Zonas Especiais de Proteção Cultural – ZEPEC – BIR no bairro da Bela Vista e ao redor da Gleba do Residencial Bela Vista. Site geosampa.org

Da mesma forma a gleba mantém-se no perímetro da Operação Urbana Consorciada – Centro, podendo aderir a seus regulamentos

A existência dessa ZOE caracteriza a intenção do PDE 2014 de que toda essa quadra seja classificada como um território de interesse cultural, para o qual a Lei N° 16.402/16, não estabeleceu parâmetros urbanísticos específicos, conforme o artigo 15º a seguir:

Art. 15. As Zonas de Ocupação Especial (ZOE) são porções do território que, por suas características específicas, necessitem de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação do solo.

§ 1º Os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por Projeto de Intervenção Urbana-PIU, aprovado por decreto, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE. O poder público não estabeleceu até a presente data nenhuma proposta de um PIU para essa ZOE.

§ 2º Até que sejam regulamentados os projetos previstos no parágrafo anterior, os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo serão definidos pela CTLU, observados os coeficientes de aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A da PDE.

Até o momento não houve definição desses parâmetros pela administração municipal

Conclusão 2: Pelas regras da Lei de Uso e Ocupação do Solo Lei No 16.402/16 e do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, área dos três condomínios foi classificada como uma ZOE, o que caracteriza a intenção do PDE 2014 de que toda essa quadra seja classificada como um território de interesse cultural e a ser objeto de um PIU – Projeto de Intervenção Urbana.

#### E. IMPACTOS E RISCOS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS CAUSADOS PELA IMPLANTAÇÃO DOS TRÊS CONDOMÍNIOS PROPOSTOS PELO GRUPO SILVIO SANTOS

A implantação simultânea dos três condomínios pretendidos pelo Grupo Silvio Santos causará impactos significativos na vizinhança do Teatro Oficina e poderá impactar significativamente toda o Bairro da Bela Vista e o conjunto de bens tombados presentes na região.

Do ponto de vista urbanístico os condomínios não apresentam coerência urbana com o imenso patrimônio ambiental do bairro que foi protegida pela Resolução 22/2002 do Conpresp, que criou a possibilidade da proteção de elementos preservados do sítio histórico e um Território Integrado de Cultura no Bairro do Bixiga, reforçado pelas diretrizes do Plano Diretor Estratégico de 2014.

O PDE 2014, deixa bem explícito o objetivo de proteger o patrimônio da quadra em questão ao classificar todos os lotes que a compõem em ZEPEC – BIR e integrá-las em um TICP-Território Integrado de Cultura, conforme analisado no item anterior.



O conjunto proposto pelos Condomínios revela-se um modelo urbanístico com alta verticalização e adensamento construtivo e populacional, bem acima, do gabarito das edificações e dos padrões existentes na região, criando uma barreira de edificações no entorno do Teatro Oficina, e interferindo sobre toda a conectividade dos imóveis tombados existentes no seu entorno.

O projeto é bastante conflitante e incompatível com um modelo de urbanização estruturado na manutenção das características morfológicas do Bairro da Bela Vista, que é o que se pretende com a Resolução 22/2002 do Conpresp, e ferem os seus objetivos de preservação dos elementos constituidores do ambiente urbano do bairro.

Trata-se de empreendimentos com dimensões urbanas que, eliminam a possibilidade de coerência urbana com a o patrimônio existente, numa região extremamente pobre em termos de vazios urbanos e espaços públicos, e com exiguidade de áreas verdes.

As simulações a seguir elaboradas sob a coordenação do Prof. Candido Malta Campos demonstram visualmente o impacto na paisagem urbana causada pelos condomínios citados, isolando o Teatro Oficina e interferindo na área envoltória de diversos bens tombados como o Castelinho da Brigadeiro, a Casa de Dona Yayá.

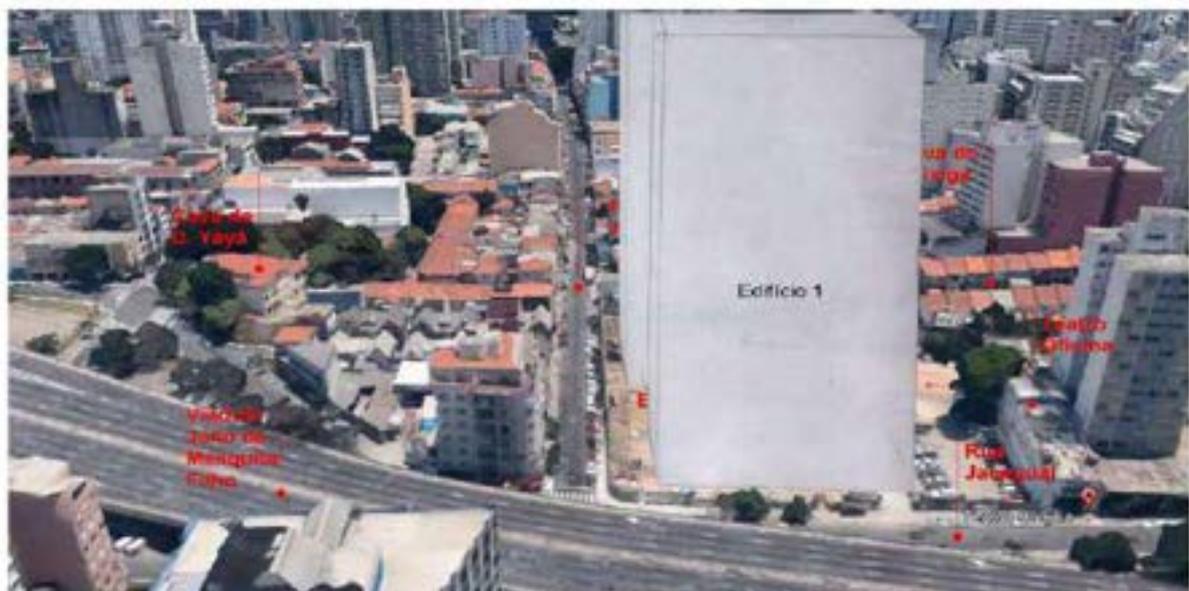


Foto Aérea 1 Anexo 10.3 - Vista com prédios a partir da Rua Jacuqui tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.

Source: Google Earth

Coordenador: Candido Malta Campos Filho  
FUNDAÇÃO DE AMPLIAÇÃO DE ENSINO DA FAJ - USP



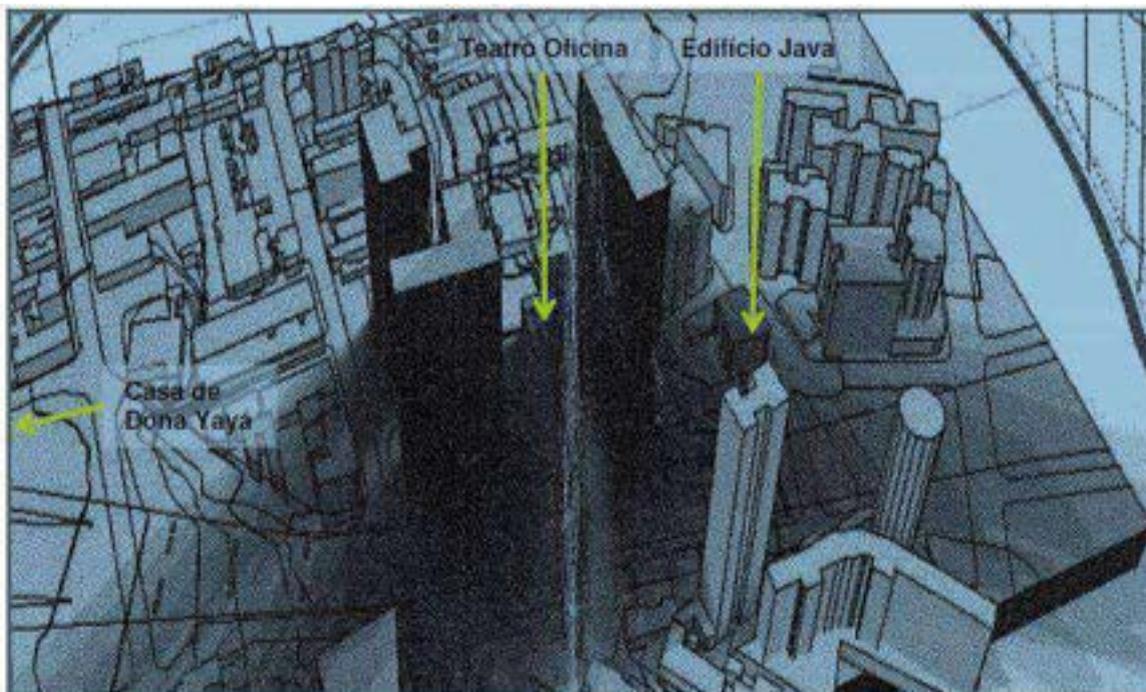
Foto Aérea 2 Anexo 10.8 - Vista com prédios a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Of bina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.

Fonte: Google Earth

Conselho Estadual de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Arquitetônico do Estado de Pernambuco - CONDEPA



## Resultado volumétrico dos edifícios – Simulação Parecer CAEX – MP



Incidência de Sombreamento – Condomínios sobre o Teatro Oficina – Parecer CAEX e Prof. Candido Malta Campos.

No parecer do Prof. Cândido Malta, segundo estudos de sombreamento realizados, conclui-se o seguinte:

Os edifícios SISOAN OESTE, ao obstruírem as aberturas zenitais e as janelas oeste do Teatro Oficina praticamente durante toda a tarde, criariam uma interferência prejudicial por reduzir a disponibilidade de luz natural no interior do teatro, cujas superfícies são majoritariamente escuras (...) traria uma obstrução permanente e por períodos mais extensos que o desejado durante o ano

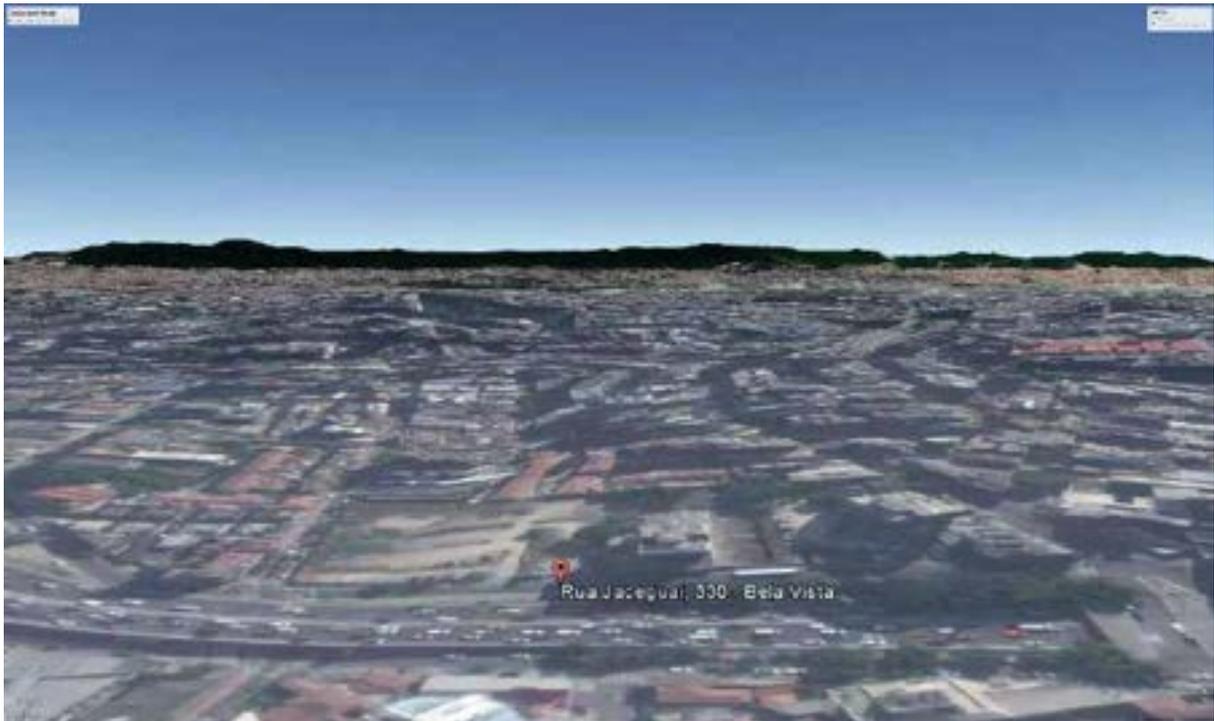
É flagrante que a tentativa de aprovação em separado de cada um dos três condomínios junto a SMDU tem como objetivo minimizar e disfarçar os efeitos integrados que o conjunto causará no bairro e fere inclusive regulamentos

requeridos pela legislação urbanística, como a exigência de estudos de impacto de vizinhança e de polos geradores de tráfego. Levando-se em conta apenas um dos elementos de análise, que se refere ao número de vagas de garagens e geração de viagens vemos que somente um dos Condomínios de uso misto situado a Rua Jaceguai apresenta cerca de 417 vagas de garagens e três vagas para deficientes , 400 unidades habitacionais e 15 lojas, conforme os dados de projeto apresentados no processo SMDU a partir de 2013.

Levando-se em conta os três condomínios calcula-se que teremos 420 vagas para cada um dos dois outros condomínios, chegando-se a cerca de 1.260 vagas para veículos geradas pela implantação dos três conjuntos integradamente. Considerando-se um total de cerca de 1.260 unidades habitacionais (4,3 pessoas/unidade habitacional) teremos uma população adicional de cerca de 5,4 mil pessoas computando-se os três condomínios.

Não há, portanto, nenhuma preparação do impacto social para absorver essa população no contexto do bairro, composto ainda de pequenos comércios e serviços voltados para atender a população local.

A configuração do terreno obtida a partir do software google Earth permite visualizar as declividades do terreno da Rua Santo Amaro para a Rua Abolição, que forma uma bacia de captação de águas que tendem a ocupar o antigo leito do córrego do Bixiga, atualmente canalizado, atravessando diagonalmente a quadra onde pretende-se implantar o Condomínio Residencial Bela Vista. As imagens subsequentes ilustram as características do meio físico, presentes no ambiente antropizado pela ocupação atual.



Informação do Meio Físico retirada do Mapa Digital da Cidade, com a localização do Córrego do Bixiga e de sua planície de inundação em amarelo claro (Carta Geotécnica da Cidade Elaborada pelo IPT).



Foto Aérea 1 Anexo 10.2 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Jeceguai tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yaya.

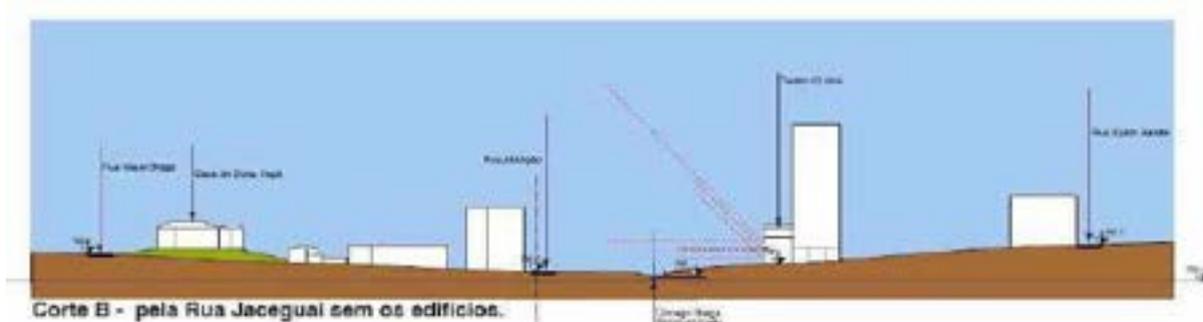
Imagem: Google Earth

Coordenador: Candido Malta Campos Filho  
Professor Titular do PUA - USP

Registro da localização do córrego do Bixiga canalizado na gleba onde se pretende implantar o Condomínio Bela Vista, elaborado sob a coordenação do Prof. Candido Malta Campos.

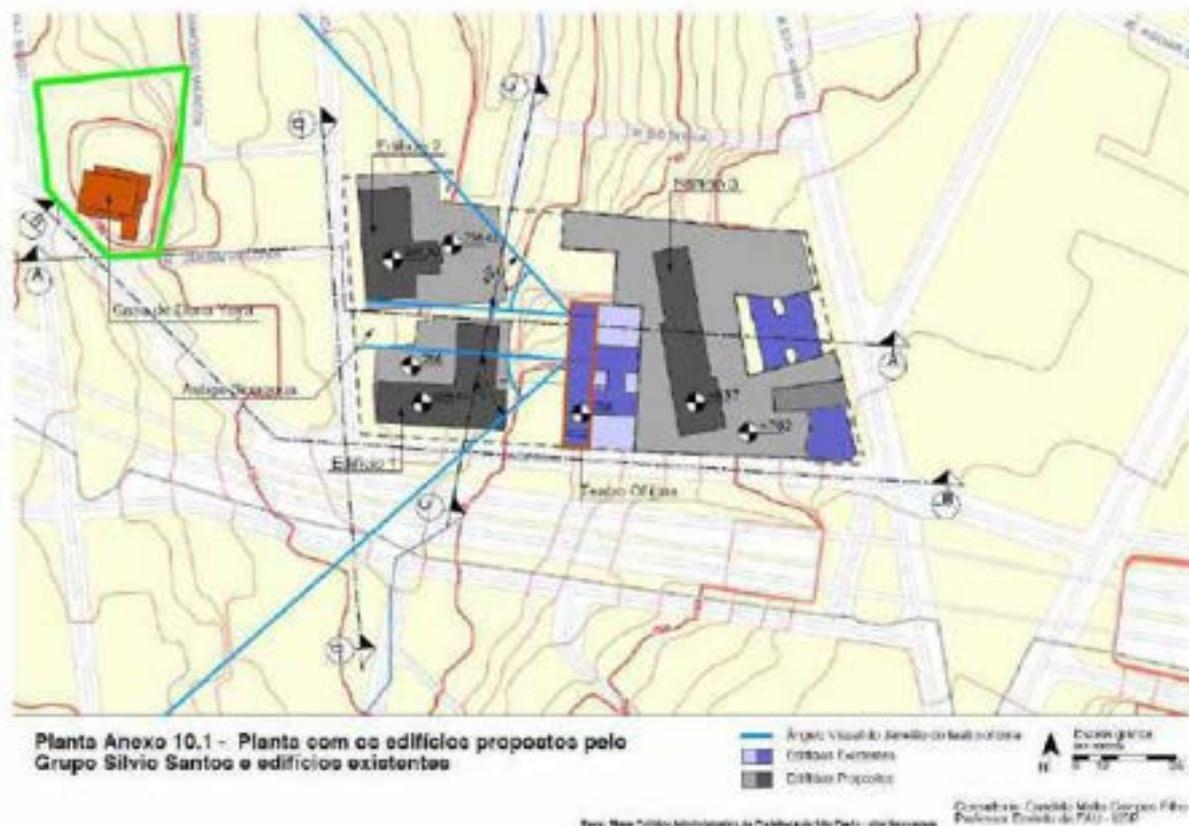
A impermeabilização do ambiente urbano da cidade de São Paulo caracterizado por um relevo composto do chamado “mar de morros” consagrado pelo Geógrafo Aziz Ab’ Saber<sup>1</sup>, promove o rápido escoamento das águas pluviais gerando pontos de alagamento nos nós de encontro entre os rios, aparentemente invisíveis, mas bastante presentes em períodos de chuvas quando voltam a ocupar os antigos leitos, em sua planície de inundação natural.

No contexto da área analisada verifica-se na imagem a seguir o perfil do terreno e o córrego do Bixiga a partir de um corte elaborado pelo estudo elaborado pelo Prof. Candido Malta Campos para o Teatro Oficina, ainda sem a presença dos edifícios projetados.



Assim, a implantação do Condomínio Bela Vista proposto a ser localizado na Rua Jaceguai não é adequada ao meio físico existente na área da quadra, realçada pela presença do córrego do Bixiga, com uma canalização executada por volta de 1930 conforme o registro no Boletim de Dados Técnicos da SMDU, situada entre os níveis 4 e 5 metros sob o terreno, conforme os dados apresentados pelas sondagens elaborados pelo projetista, e que embasaram os pareceres da CEUSO, demonstraram a inviabilidade da implantação dos 3 andares de subsolos propostos para o empreendimento.

Os três condomínios deveriam ter sido avaliados de forma integrada, com análise e mensuração dos impactos que causarão. No contexto do meio físico, uma vez que todos eles poderão requerer o rebaixamento do lençol freático para execução do subsolo, para avaliar os riscos de colapsamento do terreno e de interferências sobre as edificações de interesse histórico e cultural. <sup>1</sup> AB'SÁBER, Aziz (1958) O sítio urbano de São Paulo. In: A Cidade de São Paulo: estudos de geografia urbana. Org. Aroldo de Azevedo, Vol. I. AGB São Paulo. Companhia Editora Nacional, São Paulo.



A tentativa de aprovação dos condomínios caso a caso, e isoladamente, não permite uma avaliação integrada dos impactos gerados pela implantação dos três condomínios, que em conjunto configuram um modelo de ocupação para a quadra que geram uma descaracterização completa do contexto físico e da morfologia urbana do local. Isso pode ser verificado por alguns dos aspectos anteriormente analisados, que não esgotam aspectos fundamentais de um estudo de impacto de vizinhança, aplicado a empreendimentos de grande porte, conforme o artigo 37º da Lei Federal – Estatuto da Cidade - Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001) a saber:

Art. 37. O EIV será executado de forma a contemplar os efeitos positivos e negativos do empreendimento ou atividade quanto à qualidade de vida da população residente na área e suas proximidades, incluindo a análise, no mínimo, das seguintes questões:

- I – adensamento populacional;
- II – equipamentos urbanos e comunitários;

III – uso e ocupação do solo;

IV – valorização imobiliária;

V – geração de tráfego e demanda por transporte público; VI – ventilação e iluminação;

VII – paisagem urbana e patrimônio natural e cultural.

Essas características estão definidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo (lei nº 16.402, de 22 de março de 2016), nos artigos a seguir apresentados.

Art. 108. Os usos residenciais e não residenciais potencialmente geradores de impactos urbanísticos e ambientais serão enquadrados conforme as seguintes subcategorias especiais: I - Polos Geradores de Tráfego (PGT): edificações permanentes que atraem ou produzem grande número de viagens ao longo do dia e/ou por período determinado, causando impacto no sistema viário e de transporte, podendo comprometer a acessibilidade, a mobilidade e a segurança de veículos e pedestres e que devem observar as diretrizes e condicionantes estabelecidas por órgão municipal competente e pela legislação específica;

II - Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV): aqueles que podem gerar impacto significativo, alteração no seu entorno ou sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura e devem elaborar Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV);

Art. 109. Os empreendimentos enquadrados em Polos Geradores de Tráfego (PGT) são as edificações permanentes que apresentem ao menos uma das seguintes características:

I - edificações residenciais com 500 (quinhentas) vagas de estacionamento ou mais;

II - edificações não residenciais com 120 (cento e vinte) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas Áreas Especiais de Tráfego – AET, definidas conforme legislação específica;

III - edificações não residenciais com 280 (duzentas e oitenta) vagas de estacionamento ou mais, localizadas nas demais áreas do Município;

IV - serviços socioculturais e de lazer com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

V - locais destinados à prática de exercício físico ou esporte com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável;

VI - serviços de saúde com área construída computável igual ou superior a 7.500m<sup>2</sup> (sete mil e quinhentos metros quadrados);

VII - locais de reunião ou eventos com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

VIII - atividades e serviços públicos de caráter especial com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais;

IX - serviços de educação com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável destinada a salas de aula;

X - locais de culto com capacidade para 500 (quinhentas) pessoas ou mais na área interna à edificação destinada ao culto.

§ 1º Lei específica poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como PGT.

§ 2º Caberá ao Executivo a definição de medidas de mitigação ou compensação, ficando o empreendedor obrigado a cumpri-las para a aprovação do empreendimento.

Art. 110. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) são os seguintes:

I - uso comercial e de prestação de serviços com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados);

II - uso industrial com área construída total igual ou superior a 25.000m<sup>2</sup> (vinte e cinco mil metros quadrados);

III - uso institucional incluindo serviços de saúde e estabelecimentos de ensino público ou privado com área construída total igual ou superior a 50.000m<sup>2</sup> (cinquenta mil metros quadrados);

IV - uso residencial com área construída total igual ou superior a 80.000m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados) ou que apresentem mais de 600 (seiscentas) vagas de estacionamento.

Parágrafo único. Lei específica deverá regulamentar o instrumento do EIV e poderá rever o enquadramento dos empreendimentos classificados como EGIV.

Art. 111. Os Empreendimentos Geradores de Impacto de Vizinhança (EGIV) estão sujeitos à elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do respectivo Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme disposto na legislação específica, a ser analisado e aprovado por órgão municipal competente, ficando a expedição do certificado de conclusão condicionada ao atendimento das disposições estabelecidas no EIV para obtenção do alvará de aprovação do empreendimento.

Conclusão 3: Os empreendimentos não foram avaliados em seu conjunto, a partir do qual seriam enquadrados como pólos geradores de tráfego, por gerar cerca

de 1200 unidades habitacionais e 1200 vagas de estacionamento. Também teríamos cerca de 90.000 m<sup>2</sup> considerando-se os três condomínios o que gera a exigência de elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança. Dessa forma demonstra-se que houve uma flagrante tentativa de descumprimento das exigências da legislação urbanística do município, ao tentar a aprovação isolada de cada um dos três CONDOMÍNIOS DO Grupo Silvio Santos, desconsiderando a avaliação dos Impactos e Riscos Urbanísticos e Ambientais a serem provocados no bairro do Bexiga.

#### F. PROPOSTA DE CRIAÇÃO DO PARQUE DO BIXIGA

A reversão deste processo, consequência direta do modelo de urbanização adotado poderá ser realizada através da renaturalização dos córregos urbanos, suas nascentes e áreas adjacentes conhecidas como áreas de várzeas, como áreas de proteção onde seriam restaurados os ciclos naturais através da intensificação da vegetação e da recuperação da permeabilidade do solo.

A criação de uma área verde e um espaço público no local como o Parque Bixiga terá uma finalidade ambiental e de conservação do patrimônio histórico cultural para o Bixiga, de fundamental importância, contribuindo diretamente para o restabelecimento de parte dos serviços ambientais prestados pela natureza, além de ter uma função sociocultural indiscutível, sobretudo pela sua localização.

Nesta área onde o Córrego Bixiga se encontra totalmente tamponado, sua renaturalização e a vegetação a ser implantada poderá restaurar um serviço ambiental fundamental colaborando na reversão das condições climáticas às quais estão sujeitos os moradores locais, sendo ainda um modelo indutor nas transformações desejadas no atual contexto urbano.

A revalorização dos rios urbanos se dá com o aproveitamento das várzeas e margens dos rios e com a criação de parques lineares junto às suas margens, para criar ambientes compatíveis e com uso adequado para o lazer urbano e a valorização da paisagem, criando o que chamamos hoje de infraestrutura verde e azul. Essa mesma infraestrutura natural tem enorme função na amenização do

clima e na ampliação da permeabilidade urbana. Essa solução tem evoluído mundialmente até buscar-se a própria renaturalização dos rios e córregos.

Com as previsões negativas relativas às mudanças climáticas, a tendência é de ocorrência de chuvas cada vez mais volumosas e secas prolongadas no Estado de São Paulo. Para enfrentar isso é necessário reduzir a vulnerabilidade da cidade (fragilidade ante a esse tipo de pressões de chuvas intensas e secas prolongadas), arborizando e revalorizando a infraestrutura verde - preservando a vegetação remanescente e deixando a cidade com o máximo possível de áreas permeáveis.

O conceito de rede hídrica ambiental foi instituído no Plano Diretor Estratégico de PDE em 2002, e mantido no Plano Diretor Estratégico - PDE-2014 - Lei 16.050/2014 do Município de São Paulo no Art. 24, sendo constituída pelo conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d'água e planícies aluviais, e dos parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanas.

Essa diretriz foi mantida no Plano Diretor Estratégico de São Paulo aprovado em 2014 e está em sintonia com a tendência mundial de ampliar a permeabilidade e as áreas verdes urbanas. Mesmo assim os erros do planejamento passado relacionados a canalização e retificação de nossos rios, voltam periodicamente a assolar a cidade de São Paulo, pela falta de áreas para espraiamento das águas e devido à grande impermeabilização e carência de áreas verdes urbanas.

A criação já está em processo de análise e discussão de um Projeto de Lei pela Câmara Municipal de São Paulo de um Parque Urbano no centro do Bixiga<sup>2</sup>, que abrigue uma expansão controlada ao lado do Teatro Oficina e retomando o que restou da chácara de Dona Yayá, como um local histórico enriquecido pela recuperação do ambiente natural. O Janelão projetado por Lina Bo Bardi para o Teatro Oficina passará a ter em primeiro plano uma parcela recuperada da chácara

de Dona Yayá no lugar do terreno chão nu de terra, desolado e improvisado criado pela demolição das edificações existentes.

<sup>2</sup> Em (08/05/2019), a Comissão Permanente de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, da Câmara Municipal de São Paulo, realizou a sexta reunião ordinária deste ano. O projeto 805/2017, aprovado nessa reunião, foi proposto por 11 vereadores, trata da criação do Parque do Bixiga, em área de quase 11 mil metros quadrados, localizada entre as ruas Jaceguai, Abolição, Japurá e Santo Amaro, na região central da cidade. In <https://www.saopaulo.sp.leg.br/blog/parque-do-bixiga-tem-parecer-favoravel-aprova-do-em-comissao/>

Com o Rio do Bixiga renaturalizado, e retirado de dentro da galeria em que ficou confinado desde 1930, voltará a correr ao menos nesse trecho a céu aberto, no centro de um Parque Público ligando a Casa de dona Yayá pela estreita Rua Jardim Heloísa, que passa no seu entorno, com uma das frentes para a Rua Abolição e a outra para a Rua Jaceguai, que passarão a ser os dois limites desse parque, com saída pela Rua Japurá, por baixo do leito da qual deve existir a galeria que confinou o Rio do Bixiga, indo em direção ao Anhangabaú, passando por baixo do Paço Municipal, atual Câmara Municipal, com localização projetada por Prestes Maia. Conforme proposta do Prof. Candido Malta Campos

Um rio emblemático para o Bixiga, localizado bem no centro do Bairro, com ligação inclusive com a Rua Santo Amaro, antiga estrada de Santo Amaro, estruturadora do bairro e da cidade para o sul. Pois a Estrada de Santo Amaro, depois Rua Santo Amaro, foi divisa da grande chácara inicial de 21 ha onde se situou a Chácara e a Casa de dona Yayá. E sendo a Rua Major Diogo, antigamente chamada Rua dos Valinhos, a outra divisa da grande chácara que deu origem a atual chácara de Casa de dona Yayá, conforme os Mapas apresentados a seguir.



Foto Aérea 1 Anexo 10.4 - Vista com parque a partir da Rua Jacqueline tendo a sua direita o Teatro Of Bina e a sua esquerda a Casa de Dona Yaya.

Map: Google Earth

Coordenadas: Crédito: Maria Carolina Pires  
 Professor Unifoto da FAU - USP



Foto Aérea 2 Anexo 10.7 - Vista com parque a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Of Bina e em primeiro plano a Casa de Dona Yaya.

Map: Google Earth

Coordenadas: Crédito: Maria Carolina Pires  
 Professor Unifoto da FAU - USP

## G. IMPLANTAÇÃO DO PARQUE DO BIXIGA A PARTIR DA AUTORIZAÇÃO DO PODER PÚBLICO PARA USO DO INSTRUMENTO DE TRANSFERÊNCIA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO DA ÁREA.

Em função do exposto anteriormente, verificou-se que é de grande importância para o bairro da Bela Vista, a manutenção das características urbanísticas e ambientais da área classificada como ZOE pelo PDE /2014 e LPUOS 2016, situada no centro do bairro do Bixiga.

A preservação dos bens culturais existente na quadra e em seu entorno é de fundamental interesse público para todo o bairro da Bela Vista, nos termos da Resolução 22/2002 do CONPRESP.

Por outro lado, há um potencial construtivo não utilizado decorrente das restrições urbanísticas, ambientais e culturais incidentes sobre essas glebas que poderá ser transferido para outros locais, mediante autorização da prefeitura municipal, de forma a compensar o proprietário pela transferência da área para o poder público, auferir para a implantação de um Parque Urbano.

Esse modelo foi adotado no caso da viabilização do Parque Augusta, e o potencial construtivo gerado naquela gleba pela presença de áreas verdes protegidas, permitiu que a prefeitura chegasse a um acordo para a obtenção dos direitos sobre a gleba, utilizando os recursos auferidos pelo seu respectivo Potencial Construtivo a ser transferido nos termos do PDE 2014. Vide informação em <https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2018/09/justica-homologa-acordo-de-construtoras-e-prefeitura-de-sp-sobre-parque-augusta.shtml>.

No caso do Parque Augusta o acordo assinado entre as partes e o Ministério Público em agosto de 2018, prevê que as companhias proprietárias doassem o lote de cerca de 24 mil m<sup>2</sup> e construam e mantenham o parque em troca do direito de construir suas obras em outras áreas da cidade.

No presente caso, o proprietário poderá receber títulos de potencial construtivo, certificados que liberam a construção acima do permitido em

determinadas áreas e que podem ser vendidas no mercado imobiliário, por meio do instrumento urbanístico, chamado Transferência do Direito de Construir, que é previsto no Plano Diretor Estratégico 2014, e regulamentado no DECRETO Nº 57.536, DE 15 DE DEZEMBRO DE 2016, nos casos em que não há doação do imóvel cedente, prevista nos artigos 124 e 125 da Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo - PDE.

O cálculo do potencial construtivo no caso de área tombada é feito a partir de quanto o proprietário ou empresa deixa de construir no local. Apenas a gleba da Rua Jaceguai tem cerca de 3.863,22m<sup>2</sup> e com as demais áreas poderá atingir em torno de 12.000 m<sup>2</sup>, mas, como a área é uma ZOE e um TICP com várias Zona de Proteção Cultural - ZEPEC BIR devido a imóveis protegidos pela Resolução 22/2002 do Conpresp, o proprietário não poderá construir o pretendido na Gleba. Portanto como a finalidade de doação para a construção de um parque urbano, seria avaliado pelo Poder Público o potencial construtivo a ser transferido como direitos ao proprietário da área.

Para tal recomenda-se a inserção de autorização ao poder público municipal de aplicar a transferência de potencial construtiva no texto do Projeto de Lei em discussão pela Câmara Municipal de São Paulo de um Parque Urbano no centro do Bixiga.

## H. CONCLUSÕES

Das análises e conclusões dos itens B, C, D, E, F e G verificadas anteriormente conclui-se:

1. O Empreendimento não conseguiu atender os parâmetros requeridos pela SMDU/SEL em relação a exigências técnicas relacionadas ao projeto arquitetônico, conforme o histórico dos comunique-se até a solicitação de vistas pelo Ministério Público pela 1ª Promotoria de Justiça e Meio Ambiente da Capital o P.A. no

2013-0376.696-1 para avaliar Dano ao patrimônio Cultural (material e imaterial) e desrespeito a área envoltória em razão do processo de construção de torres residenciais de aproximadamente 100 metros de altura da SISAM Empreendimentos Imobiliários, integrante do grupo Silvio Santos com endereços a Rua Jaceguai, Abolição e Santo Amaro, ao lado do Teatro Oficina, Rua Jaceguai no 520, em 02/07/2018.

2. Pelas regras da Lei de Uso e Ocupação do Solo Lei No 16.402/16 e do Plano Diretor Estratégico - Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014, área dos três condomínios foi classificada como uma ZOE, o que caracteriza a intenção do PDE 2014 de que toda essa quadra seja classificada como um território de interesse cultural e a ser objeto de um PIU – Projeto de Intervenção Urbana.

3. Os empreendimentos não foram avaliados em seu conjunto, a partir do qual seriam enquadrados como pólos geradores de tráfego, por gerar cerca de 1200 unidades habitacionais e 1200 vagas de estacionamento. Também teríamos cerca de 90.000 m<sup>2</sup> considerando-se os três condomínios o que geraria a exigência de elaboração de um Estudo de Impacto de Vizinhança. Dessa forma demonstra-se que houve uma flagrante tentativa de descumprimento das exigências da legislação urbanística do município, ao tentar a aprovação isolada de cada um dos três CONDOMÍNIOS DO Grupo Silvio Santos, desconsiderando a avaliação dos Impactos e Riscos Urbanísticos e Ambientais a serem provocados no bairro do Bexiga.

4. A criação de uma área verde e um espaço público no local como o Parque Bixiga terá uma finalidade ambiental e de conservação do patrimônio histórico cultural para o Bixiga, de fundamental importância, contribuindo diretamente para o restabelecimento de parte dos serviços ambientais prestados pela natureza, além de ter uma função sociocultural indiscutível, sobretudo pela sua localização.

5. O conceito de rede hídrica ambiental foi instituído no Plano Diretor Estratégico de PDE em 2002, e mantido no Plano Diretor Estratégico - PDE-2014 - Lei 16.050/2014 do Município de São Paulo no Art. 24, sendo constituída pelo

conjunto de cursos d'água, cabeceiras de drenagem, nascentes, olhos d'água e planícies aluviais, e dos parques urbanos, lineares e naturais, áreas verdes significativas e áreas protegidas, localizado em todo o território do município, que constitui seu arcabouço ambiental e desempenha funções estratégicas para garantir o equilíbrio e a sustentabilidade urbanas.

6. Essa diretriz foi mantida no Plano Diretor Estratégico de São Paulo aprovado em 2014 e está em sintonia com a tendência mundial de ampliar a permeabilidade e as áreas verdes urbanas. Mesmo assim os erros do planejamento passado relacionados a canalização e retificação de nossos rios, voltam periodicamente a assolar a cidade de São Paulo, pela falta de áreas para espraiamento das águas e devido à grande impermeabilização e carência de áreas verdes urbanas.

7. A criação já está em processo de análise e discussão de um Projeto de Lei pela Câmara Municipal de São Paulo de um Parque Urbano no centro do Bixiga, que abrigue uma expansão controlada ao lado do Teatro Oficina e retomando o que restou da chácara de Dona Yayá, como um local histórico enriquecido pela recuperação do ambiente natural.

8. Em função do exposto anteriormente, verificou-se que é de grande importância para o bairro da Bela Vista, a manutenção das características urbanísticas e ambientais da área classificada como ZOE pelo PDE /2014 e LPUOS 2016, situada no centro do bairro do Bixiga.

9. A preservação dos bens culturais existente na quadra e em seu entorno é de fundamental interesse público para todo o bairro da Bela Vista, nos termos da Resolução 22/2002 do

CONPRESP.

10. Por outro lado, há um potencial construtivo não utilizado decorrente das restrições urbanísticas, ambientais e culturais incidentes sobre essas glebas que poderá ser transferido para outros locais, mediante autorização da prefeitura municipal, de forma a compensar o proprietário pela transferência da área para o poder público, auferir para a implantação de um Parque Urbano.

11. Esse modelo foi adotado no caso da viabilização do Parque Augusta, e o potencial construtivo gerado naquela gleba pela presença de áreas verdes protegidas, permitiu que a prefeitura chegasse a um acordo para a obtenção dos direitos sobre a gleba, utilizando os recursos auferidos pelo seu respectivo Potencial Construtivo a ser transferido nos termos do PDE 2014.

12. Recomenda-se a inserção de autorização ao poder público municipal de aplicar a transferência de potencial construtiva no texto do Projeto de Lei em discussão pela Câmara Municipal de São Paulo de implantação de um Parque Urbano no centro do Bixiga.

Dessa forma, solicitamos a suspensão dos processos de obtenção de Alvarás de Aprovação de Edificação bem como, Alvará de Aprovação de Edificação já concedido para o Condomínio da Rua Santo Amaro, todos de propriedade do Grupo Silvio Santos em função dos questionamentos acima realizados.

Esse o nosso Parecer Urbanístico e Ambiental, nos termos solicitados.

São Paulo, 21 de Maio de 2019



**Candido Malta**

**O Teatro Oficina e o tombamento de  
sua área envoltória.**

*São Paulo, 29 de junho de 2018.*

Índice:

Texto Principal

O Teatro Oficina e o tombamento de sua área envoltória. *Parecer do Professor Emérito FAU USP Arquiteto e Urbanista Cândido Malta Campos Filho.*

*Anexo 1 – Das competências relativas do Conselho Consultivo do IPHAN em relação o seu departamento técnico DEPAM/CGBI e da Superintendência do IPHAN em São Paulo: Parecer Jurídico de Renata Esteves de Almeida Andretto.*

*Anexo 2 – A área urbana dos bairros Bexiga /Bela Vista tombada pelo CONPRESP inseridos na vertente norte do espigão central a partir da Avenida Paulista. Ver Mapas e Foto Anexo 2 > Mapa Anexo2.1, Mapa Anexo2.2, Mapa Anexo2.3 e Foto Aérea Anexo2.4.*

- Mapa Anexo 2.1 - A área urbana dos bairros Bexiga /Bela Vista tombada pelo CONPRESP inseridos na vertente norte do espigão central a partir da Avenida Paulista.
- Mapa Anexo 2.2 - Área Tombada pelo CONPRESP / 2002 sobre o Mapa Sara Brasil 1930.
- Mapa Anexo 2.3 - Área da Chácara de Dona Yayá e suas subdivisões ao longo do tempo e área tombada.
- Foto Anexo 2.4 - Vista Aérea do centro de São Paulo, ficando evidente a área tombada pela Resolução 22/2002 do CONPRESP.

*Anexo 3 – Mapas sobre foto aérea com o “cone visual” interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN, impedindo o descortino do panorama tombado do Bexiga /Bela Vista: apenas duas frestas da paisagem são percebidas. Ver Mapas Anexo 3 > Mapa Anexo 3.1, Mapa Anexo 3.2 e Mapa Anexo 3.3.*

- Mapa Anexo 3.1 - Mapas sobre foto aérea com o "cone visual" interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN, impedindo o descortino do panorama tombado do Bexiga /Bela Vista: apenas duas frestas da paisagem são percebidas.
- Mapa Anexo 3.2 - Mapas sobre foto aérea com o "cone visual" interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN, impedindo o descortino do panorama tombado do Bexiga /Bela Vista: apenas duas frestas da paisagem são percebidas.
- Mapa Anexo 3.3 - Mapas sobre foto aérea com o "cone visual" interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN, impedindo o descortino do panorama tombado do Bexiga /Bela Vista: apenas duas frestas da paisagem são percebidas.

*Anexo 4- Reprodução “ipsis literis” como cópia fotostática das páginas do Processo relativo a tombamento do Teatro Oficina em relação a um empreendimento imobiliário vizinho dividido em duas partes: a primeira relativa a questionamento jurídico por parte do Teatro oficina no que se refere a área envoltória. A segunda relativa a Ata da 64ª reunião do Conselho Consultivo do IPHAN que desaprova a solução dada para a área envoltória do “cone visual” interrompido a 20m.*

*Anexo 5- Fotos tiradas do ponto de vista de quem olha a paisagem a partir do janelão da Lina os edifícios projetados com, sendo barreiras visuais de grande porte, interrompem a visibilidade do panorama urbano.*

- Foto Anexo 5.1 - Visão a partir do Janelão da Lina do Teatro Oficina do 2º andar olhando para a Rua Jardim Heloísa e vendo as copas das árvores da Chácara de Dona Yayá.
- Foto Anexo 5.2 - Vista que se descortina do Teatro Oficina a partir dos Janelões da Lina e vendo as copas das árvores da Chácara de Dona Yayá.
- Foto Anexo 5.3 - Visão a partir do Janelão da Lina do Teatro Oficina do 3º andar olhando para a Rua Jardim Heloísa e vendo as copas das árvores da Chácara de Dona Yayá.
- Foto Anexo 5.4 - Visão a partir do Janelão da Lina do Teatro Oficina olhando para o terreno do Grupo Silvio Santos e vendo as copas das árvores da Chácara de Dona Yayá..

*Anexo 6 - Fotos ao nível de um pedestre do entorno do Teatro Oficina e das ligações viárias com a Casa de dona Yayá, sobre a qual mais adiante será mostrada sua importância histórica. Destacadamente ao longo da Rua Jaceguai ao longo do Viaduto Júlio de Mesquita Filho (Minhocão) mostrando a vista que dela se descortina do ponto de vista de um caminhante no sentido oeste a partir de posição defronte ao Teatro Oficina. As visuais a partir do “Janelão da Lina” na parede lateral do Teatro, seguramente apresentam uma visibilidade superior do panorama urbano em razão de se situar em cota mais alta. E mormente se essa vista estiver desimpedida de prédios altíssimos, como os que se pretende edificar. Melhor será, para garantir visibilidade para o amplo panorama de dali se descortina, como veremos a seguir, que poucas e baixas de 2 a 3 pavimentos ou nenhuma edificação sejam aí implantadas.*

- Foto Anexo 6.1 - Fotos ao nível de um pedestre ao longo da Rua Jaceguai mostrando a vista que dela se descortina do ponto de vista de um caminhante no sentido oeste.
- Foto Anexo 6.2 - Fotos a partir do viaduto e da Rua Jaceguai.

- Foto Anexo 6.3 - Vista Casa de Dona Yayá pela Rua Major Diogo.
- Foto Anexo 6.4 - Rua Jardim Heloísa olhando para o Teatro Oficina.
  - Foto Anexo 6.5 - Rua Jardim Heloísa esquina com a Rua Abolição olhando para as ruínas da Sinagoga.
  - Foto Anexo 6.6 - Vista externa do Teatro Oficina (com o Janelão da Lina) a partir de terreno do Grupo Silvio Santos.
  - Foto Anexo 6.7 - Rua Jardim Heloísa esquina com a Rua Abolição olhando a Casa de Dona Yayá ao fundo.

*Anexo 7 - Vilfredo Pareto, Silvio Santos e o espírito do capitalismo .*

*Anexo 8 – Texto Anexo 8/1 - A chácara maior que deu origem a Chácara e Casa de dona Yayá.*

*Anexo 9 – “A Casa de dona Yayá” Artigo da Antropóloga Fraya Frehse Revista de Antropologia vol. 43 nº 2, São Paulo, 2000 . Comissão do Patrimônio Cultural da USP. Comentando o livro A casa de Dona Yayá, EDUSP , Imprensa Oficial , 1999, 176 pp.*

*Anexo 10 - A possibilidade tangível de um Parque Urbano no centro do Bixiga, que abrigue uma expansão controlada em seu interior do Teatro Oficina, retomando o que restou da chácara de Dona Yayá Ver Planta Anexo 10.1; Foto aérea 1 terreno*

*baldio Anexo 10.2; Foto aérea 1 Perspectiva com prédios Anexo 10.3; Foto aérea 1 com parque Perspectiva 10/4; Foto aérea 2 terreno baldio Anexo 10.5; Foto aérea 2 Perspectiva com prédios Anexo 10.6; Foto aérea 2 Perspectiva com parque 10.7e Cortes A; B;C e D, Anexos 10.8; 10.9; 10.10 e 10.11.*

- Planta Anexo 10.1 - Planta com os edifícios propostos pelo Grupo Silvio Santos e edifícios existentes.
- Foto Aérea 1 Anexo 10.2 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Jaceguai tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.
- Foto Aérea 1 Anexo 10.3 - Vista com prédios a partir da Rua Jaceguai tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.
- Foto Aérea 1 Anexo 10.4 - Vista com parque a partir da Rua Jaceguai tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.
- Foto Aérea 2 Anexo 10.5 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.
- Foto Aérea 2 Anexo 10.6 - Vista com prédios a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.
- Foto Aérea 2 Anexo 10.7 - Vista com parque a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.
- Anexo 10.8 - Cortes A com edifício e com parque.
- Anexo 10.9 - Cortes B com edifício e com parque.
- Anexo 10.10 - Cortes C com edifício e com parque.
- Anexo 10.11 - Cortes D com edifício e com parque.

*Anexo 11 - A que se pode atribuir à orientação equivocada dos arquitetos do IPHAN sobre a área envoltória como um “cone visual” interrompido.*

O Teatro Oficina e o tombamento de sua área envoltória .

*Parecer do Professor Emérito FAU USP Arquiteto e Urbanista Cândido Malta Campos Filho.*

Processo IPHAN – 01450.005674/2008-21, 1515-T-04 tratando de proposta de tombamento do Teatro Oficina .

A questão da área envoltória : Interessados diretos Teatro Oficina , Grupo Silvio Santos Participações SC Ltda / SISAN - Empreendimentos Imobiliários e comunidade da Bela Vista /Bixiga .

1- Em nosso entendimento os pareceres da AGU Advocacia Geral da União como o da Promotoria Geral da União afirmaram que a decisão do DEPAM/CGBI - Departamento do Patrimônio Material e Fiscalização Coordenação Geral de Bens Imóveis não considerou adequada a definição da área envoltória e diretrizes pertinentes , no entorno do Teatro Oficina, tombado pelo IPHAN, CONDEPHAAT e CONPRES P . Baseou-se em decisão do Conselho Consultivo do IPHAN , conforme ATA da 64ª reunião realizada em 2010 que aprovou por unanimidade parecer da arquiteta e urbanista Jurema de Sousa Machado, Conselheira Relatora do referido Processo, que entendeu insuficiente o critério do “cone visual” proposto pelo DEPAM/ CGBI, que supostamente deveria manter a visibilidade do panorama urbano do entorno. O que se pode entender é que o questionamento desses órgãos defensores da aplicação correta dos preceitos legais, decorreu de terem verificado que não houve uma aprovação formal pelo órgão competente , da devida área envoltória de um bem tombado. De um lado, o Conselho desaprovou o “cone visual” como suficiente para garantir a visibilidade do entorno urbano, possivelmente concordando que o mesmo “cone visual” será interrompido. Visto que um dos edifícios projetados pelo empresa imobiliária interessada , de grande altura , ficaria situado a 20 m da ampla janela projetada

por Lina Bo Bardi, na divisa lateral do terreno. Janela essa que, a partir de dentro do Teatro, deveria permitir se aviste o casario do bairro tombado do Bexiga / Bela Vista .De outro, a AGU e a Promotoria, solicitaram a retomada do processo considerado terminado pelo DEPAM/CGBI, porque a decisão cabe ao Conselho Consultivo do IPHAN e não a um Departamento Técnico a ele subordinado. Por essa razão exigiram fosse ouvido como decisor final o Conselho Consultivo do IPHAN, órgão máximo decisor. O que não ocorreu até o momento. Assim houve uma usurpação de poder. Não há dúvidas possíveis quanto a competência em matéria decisória final do Conselho Consultivo ser superior a do DEPAM / CGBI.

*Anexo 1 – Das competências relativas do Conselho Consultivo do IPHAN em relação o seu departamento técnico DEPAM/CGBI e da Superintendência do IPHAN em São Paulo: Parecer Jurídico de Renata Esteves de Almeida Andretto.*

*Anexo 2 – A área urbana dos bairros Bexiga /Bela Vista tombada pelo CONPRESP inseridos na vertente norte do espigão central a partir da Avenida Paulista .Ver Mapas e Foto Anexo 2 >Mapa Anexo2.1, Mapa Anexo 2.2, Mapa Anexo2.3 e Foto Aérea Anexo2.4.*

*Anexo 3 – Mapas sobre foto aérea com o “cone visual” interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN , impedindo o descortino do panorama tombado do*

*Bexiga /Bela Vista: apenas duas frestas da paisagem são percebidas . Ver Mapas Anexo 3 > Mapa Anexo 3.1, Mapa Anexo 3.2, Mapa Anexo 3.3.*

2- Verifica-se da leitura do processo que o DEPAM / CGBI por diversas vezes considerou que sua decisão de definir o “ cone visual” interrompido a pequena distância, em relação ao panorama urbano amplo que se deveria descortinar , era suficiente . Inclusive enviou o processo a Superintendência de São Paulo

que reiterou a proposta técnica do DEPAM/CBGI no formato de um “cone visual” interrompido a 20 e 45 m de distância do Teatro . Em decorrência decidi encerrar o processo duas vezes seguidas , sendo o mesmo reaberto pelo menos outras duas vezes, entendemos que dada a decisão prolatada pela AGU Advogacia Geral da União e da Promotoria Geral da União de que essa decisão quanto a área envoltória caberia ao órgão máximo do IPHAN: seu Conselho Consultivo e não ao DEPAM / CGBI e menos ainda a uma Superintendência Regional .

*Anexo 4- Reprodução “ipsis literis” como cópia fotostática das páginas do Processo relativo a tombamento do Teatro Oficina em relação a um empreendimento imobiliário vizinho dividido em duas partes: a primeira relativa a questionamento jurídico por parte do Teatro oficina no que se refere a área envoltória. A segunda relativa a Ata da 64ª reunião do Conselho Consultivo do IPHAN que desaprova a solução dada para a área envoltória do “cone visual” interrompido a 20m.*

3 - Rememorando o trâmite ocorrido (ver datas) verifica-se que depois de muita insistência passados vários anos no andamento do processo internamente ao IPHAN , finalmente , este, desde sua sede em Brasília , através do DEPAM/CBGI , enviou para a Superintendência de São Paulo, para ouvir sua opinião técnica .

Este reitera a proposta do DEPAM/CBGI a favor do “cone visual” interrompido. Finalmente em 2010, o DEPAM/CBGI concorda em enviar o processo, já com cerca de 400 (quatrocentas ) páginas para o Conselho Consultivo para ouvi-lo sobre o tombamento da edificação do edifício do Teatro Oficina, projeto dos arquitetos Lina Bo Bardi e Edson Elito. O mesmo projeto já havia sido premiado no exterior , especialmente no que concerne a sua abertura para o bairro e cidade onde se insere, de um modo a ser entendido como obra de arte , uma *obra aberta*, como conceituado por Umberto Eco. Isto é , um teatro aberto ao seu entorno urbano que o interpenetra e com ele interage, em um processo de lazer

educativo conscientizador, pelas temáticas abordadas. E o projeto admitindo como característica fundamental uma possível e desejável sua transformação permanente no sentido do aprofundamento de sua relação com o bairro e com a cidade.

4 - O Parecer da arquiteta e urbanista Jurema de Sousa Machado Conselheira Relatora , do Conselho Consultivo do IPHAN relatora do processo , reconhece essas dimensões inovadoras culturais em sua plenitude. E assim conclui por propor um tombamento da edificação, objeto do DEPAM/CGBI Departamento do Patrimônio Material e ao mesmo tempo , como patrimônio enquanto bem imaterial , o registro da atividade cultural nele praticada, objeto do DEPI - Departamento do Patrimônio Imaterial, recém criado a partir da maior amplitude conferida aos órgãos de tombamento do país pela Constituição Federal de 1988. E propõe simultaneamente que sejam melhor estudadas pelos órgãos técnicos as

diretrizes para a área envoltória desaprovando as do “cone visual” interrompido , para posterior decisão dos conselheiros. O Conselho Consultivo considerando portanto insuficientes as contidas pelo “cone visual’ preconizado pelo DEPAM/CGBI, interrompido pela torre mais próxima situada a apenas 20 metros de distância, com frente pela Rua Jaceguai. E interrompida a visibilidade do casario do entorno também por outra torre um pouco mais distante, acerca de 45 m, mas ambas paralelas entre si, com frente pela Rua Abolição. Sobrando apenas duas frestas visuais para a frente e para o lado oeste em relação a fachada do Teatro. Visuais obviamente insuficientes para se atender ao objetivo de preservação da visão do panorama urbano. Ver Anexo 5 abaixo citado.

5 - Na 64º Reunião do Conselho Consultivo realizada em 24 de junho de 2010, o Relatório da conselheira Jurema de Sousa Machado é aplaudido e aprovado por unanimidade dos presentes no Conselho, portanto desaprovando o “cone visual” como solução para a manutenção da visibilidade do panorama urbano do entorno ao Teatro Oficina , a partir do “janelão” da Lina Bo Bardi . *Anexo 4- Ata resumida*

*conforme documentação exposta no sítio do IPHAN e reproduzida fotostaticamente do processo reproduzido parcialmente no Anexo 4. Ver página 235 não reproduzida.*

6 - Na sequência, de modo inusitado, o IPHAN através do DEPAM/CGBI, departamento encarregado da proteção de bens materiais e o DEPI departamento encarregado da proteção de bens imateriais, dão sequência ao processamento burocrático , especialmente o primeiro departamento, como se o “cone visual” tivesse sido aprovado pelo Conselho. Contrariando assim o decidido pelo mesmo Conselho Consultivo. Publicam o estudo do cone visual no Diário Oficial, juntamente com a decisão do Conselho Consultivo do IPHAN , como se o mesmo estudo , houvesse sido aprovado, pelo Conselho.

7 - Entendemos assim , que o trâmite havido posteriormente a Aprovação pelo Conselho Consultivo do tombamento do edifício e da inscrição da sua atividade teatral no Livro das Belas Artes , como bem imaterial e desaprovação do “cone visual”, é inválido, no que se refere a suposta aprovação das edificações no seu entorno, que atendem as diretrizes desaprovadas pelo Conselho : as do cone visual interrompido por dois desses mesmos edifícios de grande altura. Enquanto diretrizes definitivas não sejam definidas pelo IPHAN, por seu Conselho Consultivo , não deverá o mesmo ter sequência. Deverá o Conselho, segundo o parecer aprovado por unanimidade , levar em conta a inserção do teatro no bairro da Bela Vista / Bixiga e com a cidade. Definindo diretrizes que realmente contribuam não apenas para preservar o legado cultural inovador que o Teatro Oficina já produziu, reconhecido por todos que compareceram com seus pareceres no processo em questão, mas que também permita sua manutenção e possível expansão futura, enquanto teatro umbilicalmente interagente com seu entorno urbano: um panorama de prédios baixos caracterizadores históricos desses mesmos bairros do Bexiga/Bela Vista.

8 - Destaque-se que o eixo visual ou bissetriz do ângulo de 45° vai na direção do final da Avenida Paulista junto ao bairro do Pacaembu. Em sua abertura de 45 ° a esquerda de quem do Janelão olha a paisagem, descortina todas as edificações mais altas sobre o espigão central da Avenida Paulista desde o seu final junto a Av. Angélica, até aproximadamente a sua metade na Rua Pamplona . Em abertura 180<sup>a</sup> no mesmo Janelão se descortina todo o perfil edificado de altas construções desde a Av. Doutor Arnaldo, em todo o espigão da Av. Paulista, até o Largo Osvaldo Cruz, seu final. Se atualmente, do ponto de vista de quem se situa no Janelão não se visualiza o tecido urbano para além do perímetro tombado, as tecnologias já disponíveis , tais com os “drones” poderão ser utilizadas pelas apresentações do Teatro Oficina para trazer para dentro do mesmo esse panorama mais amplo de seu entorno urbano ao vivo e a cores.

9 - Ver Fotos no Anexo 5 da paisagem urbana tirada do interior do Teatro Oficina do Janelão da Lina , mostrando a centralidade da localização do Teatro Oficina a montante do Rio do Bixiga a meia encosta, este situado na diretriz da Rua Japurá. Se avista do Janelão da Lina a outra meia encosta na direção do espigão Central da Av. Paulista, com diretriz na direção do Cemitério do Araçá. No lado direito do Teatro Oficina, do lado esquerdo da foto, um antigo edifício de apartamentos de 8 pavimentos forma parte de um background juntamente com o casario baixo do início do século XX do bairro do Bexiga . Esse edifício, situado à frente de uma nova frente do Teatro, se entendemos que uma nova frente do mesmo foi definida pelo projeto do Janelão da Lina, que se abre para a paisagem do entorno, essa nova frente enfatiza a vocação do Teatro de se mesclar a cidade em seu entorno. E sinaliza que por detrás dessa nova frente, fora do perímetro tombado, que passa pela Rua Santo António, os edifícios mais altos são bem vindos. Mostrando a inserção do Bexiga tombado inserido no tecido central da metrópole paulistana.

Para entender bem veja-se o perímetro tombado do Bairro do Bixiga pelo CONPRESP em 2002 no Mapas e Foto no Anexo 2.

*Anexo 5 - Fotos tiradas do ponto de vista de quem olha a paisagem a partir do janelão da Lina. os edifícios projetados com, sendo barreiras visuais de grande porte, interrompem a visibilidade do panorama urbano.*

*Anexo 6 - Fotos ao nível de um pedestre do entorno do Teatro Oficina e das ligações viárias com a Casa de dona Yayá, sobre a qual mais adiante será mostrada sua importância histórica . Destacadamente ao longo da Rua Jaceguai ao longo do Viaduto Júlio de Mesquita Filho (Minhocão) mostrando a vista que dela se descortina do ponto de vista de um caminhante no sentido oeste a partir de posição defronte ao Teatro Oficina . As visuais a partir do “Janelão da Lina” na parede lateral do Teatro, seguramente apresentam uma visibilidade superior do panorama urbano em razão de se situar em cota mais alta. E mormente se essa vista estiver desimpedida de prédios altíssimos, como os que se pretende edificar. Melhor será, para garantir visibilidade para o amplo panorama de dali se descortina, como veremos a seguir, que poucas e baixas de 2 a 3 pavimentos ou nenhuma edificação sejam aí implantadas.*

10- Assim entendemos que as diretrizes para preservação do acervo cultural e permitir seu desenvolvimento , pois esse acervo pressupõe esse desdobramento ampliativo, que possibilite cada vez mais que o Teatro Oficina , mais profundamente se interrelacione com seu entorno ambiental urbano, que deveria poder avistar, ao menos, esse mesmo casario. Na verdade o Teatro Oficina, com o desejo legítimo de obter mais profunda interrelação propõe o Teatro Estádio, em área que não é sua, na sequência do Teatro Corredor Urbano, em um anfiteatro topográfico natural, se inserindo naturalmente nessa topografia. Como obter essa

área que não é sua e é justamente parcela de uma das áreas constitutivas da área de um pouco mais 11 mil m<sup>2</sup> onde o empreendedor imobiliário pretende implantar 2 (duas ) gigantescas torres laminares residenciais de 27 andares

cada uma com frente uma pela Rua Jaceguai e outra pela Rua Abolição e uma outra e mais um terceira de 25 andares com frente pela Rua Santo Amaro.

11- Pelo nosso entendimento da legislação em vigor, tais edificações, como torres enormes , com quase 100 m de altura , em contradição com o casario baixo que aí havia, de 2 pavimentos e no máximo com poucos e esparsos edifícios de até 8 pavimentos, não poderão ser erguidas. Por ser a paisagem tombada pela legislação municipal, a demolição do casario histórico da primeira metade do século XX, de 2 pavimentos não poderia ter sido efetivada se após de 2002, data do tombamento pelo CONPRESP. Foi demolida uma parcela importante da memória que por lei possivelmente teria que ter sido preservada. Pelas diretrizes que respeitamos, relativas a restauros, não há mais o que restaurar. Sua demolição foi total.

Inclusive de uma sinagoga, segundo consta, a primeira Sefardita da Cidade de São Paulo, de grande valor histórico portanto.

12- Como não há o que restaurar , menos ainda se poderá permitir que gigantescas torres substituam o casario antigo aí existente , e entendendo que, com as torres no lugar do casario, se estará respeitando o espírito do tombamento da paisagem cultural e edilícia do bairro Bela Vista / Bixiga em sua completa e inextricável relação.

13- Entendemos assim que o TAC -Termo de Ajuste de Conduta adotado pelo CONPRESP é inválido, por insuficiência como compensação derivada da demolição possivelmente ilegal, pois se refere a aceitar em troca da demolição ilegal do casario de uma quadra quase completa , de mais de 11 mil metros quadrados, que seja implantado alguns usos de interesse social , em baixo do viaduto adjacente existente à área, ou seja , o viaduto Júlio de Mesquita Filho ou Viaduto Jaceguai.

14- Assim sendo, o uso e volumetria do Teatro Oficina, na sua transformação, como “obra aberta” são respeitadores do que é mais precioso nesses bens

tombados: o tipo de tecido urbano , como volumetria e uso cultural respeitador e incentivador da diversidade cultural, que não exerce nenhuma pressão para sua substituição em sua volta.

15 - O contrário ocorre com as 3 (três) gigantescas torres. Os usos que se pretende ai localizar são uma antítese do que é hoje o Bexiga, como cultura popular, na sua quadra em se quer instalá-las e no restante do bairro. Inicialmente era um Shopping Center , moradores de um camada social de maior renda que a existente no entorno, típica do Bexiga, e a sede de escritórios de grandes empresas são seus declarados futuros ocupantes. Por razões de mercado o projeto foi alterado para 3 torres residenciais. Em contraste com o comércio , serviços populares e moradias instalados desde o início do século XX no casario quase sempre de apenas 2 pavimentos.

16- Seu efeito perverso na manutenção dessa cultura popular já se fará sentir no ato de sua aprovação legal final, se houver. A especulação imobiliária valorizadora do entorno será imediata. A expulsão dos moradores e usos populares dessa área no interior do Centro Expandido da metrópole passará a ocorrer, resultado da chamada Gentrificação. Expulsão tanto de proprietários mas também e especialmente de inquilinos. Um vaticínio pode ser atribuído a esse processo. Será o início do processo de extinção desse grupo social que como muitos outros , por não possuir renda suficiente para pagar os novos preços imobiliários , será expulso para a periferia da metrópole. Nossa pequena diversidade social na área central metropolitana será diminuída. Mais pessoas, muitos milhares, cerca de 70 mil , serão acrescentadas aqueles que dispendem dinheiro e tempo , vivendo em bairros mais periféricos , ampliando a desigualdade social, o maior problema da sociedade brasileira , uma das piores desigualdades entre os povos das nações que habitam nosso planeta.

17- Significará perda da memória histórica, expressa no tecido urbano, para todos nós. Perda de qualidade de vida para milhares de pessoas de média e baixa renda , que vivem de modo excepcionalmente bem na região central de nossa metrópole, ampliando a nossa maior chaga social já insuportável, a da desigualdade, é o que se pode esperar da aprovação das 3 (três) torres em meio ao um bairro tombado, o da Bela Vista /Bixiga.

18- Mas então se as torres não podem ser implantadas , porque desnaturam o que se quer preservar , o que fazer na quadra baldia que tem em seu interior o Teatro Oficina?

Como não cabe reconstruir um casario demolido , seria um cenário “fake”, um “ Fake Urbanism” , em lugar desse cenário falso , não vejo outra alternativa que não seja o de se criar aí um Parque Público, com seus 11 mil m2. Uma real contribuição `a sua população moradora e usuária , onde a inserção do Teatro Oficina é bem vista , `a ele se integrando como fermento de uma cultura em transformação, com sua contribuição especial, encenando com ele e nele suas performances interativas de atores/ espectadores imersos em uma realidade urbana.

20- Para que isso aconteça , obviamente sendo uma propriedade particular , uma desapropriação ou uma aquisição por mecenas cultural que ofereça tal dádiva para a cidade , se tornará necessária. Poderia o empresário Silvio Santos , que preside o Grupo Silvio Santos , que se tornou milionário, oferecê-la como a contribuição para os cidadãos que o consideram o grande comunicador que é, frequentando seus programas , antes no rádio depois na televisão da qual se tornou proprietário , e com os negócios que soube montar e desenvolver, como o Baú da Felicidade? Poderia Silvio Santos ser um deles ou ser ele? Seria um Contenedor de Felicidade como parque público dos cidadãos paulistanos e dos que, vindo de fora, possam o visitar. Mais portanto do que um “baú de felicidade”.

Um espaço de 11 mil metros quadrados que fará a felicidade de muita gente. Milhares que com o tempo somarão milhões. Silvio Santos devolvendo a São Paulo e mesmo ao Brasil, pois São Paulo Metrópole , é hoje um centro cultural brasileiro, uma parcela do que conquistou . Poderá Silvio Santos ter essa grandeza de espírito? Não custa apostar nessa possibilidade. O engrandeceria em muito, como figura exponencial da cultura popular brasileira.

*Anexo 7 - Vilfredo Pareto, Silvio Santos e o espírito do capitalismo .*

21- Alternativamente o mecanismo de uma Operação Urbana ou de um PIU- Projeto de Intervenção Urbana, poderá ser acionado de modo a compensar o potencial construtivo perdido com direitos de construir alhures, em localização de mesmo valor.

22- Um argumento adicional e muito relevante. Há anos que a cidade de São Paulo aceita um adensamento que não apenas desrespeita qualidade culturais de bairros onde ocorre, desconsiderando o que seus moradores desejam como futuro, para seus bairros de moradia. Muitos desses bairros acabam por serem completamente transformados perdendo seus moradores mais antigos. A necessidade de se calcular a Capacidade de Suporte do Sistema de Mobilidade Urbana, por todos os modos em que ele se dá, sendo metrô, trem, ônibus, automóvel, caminhão, motocicleta, motoneta , bicicleta ou a pé, não é feita devidamente , fazendo com que o sistema de circulação fique correndo atrás do prejuízo, apenas minimizando os problemas , nunca buscando finalmente resolvê-los , fazendo com que nos aproximemos de uma solução que significará que a oferta de meios de transporte , regulada pelo poder público, igualou a demanda. Hoje a oferta de transporte corre com 20 anos de atraso atrás da

demanda. A demanda se modifica todos os dias, mês e ano. O transporte cresce aos saltos. Por exemplo, uma linha de metrô só é iniciada depois de comprovada a demanda em uma região. Como leva 10 anos em média para ser terminada, quando ser terminada o crescimento da demanda não é detido de acordo com a capacidade de suporte da mesma. Desse modo esse modo de planejamento urbano, não se antecipa nem regula o adensamento urbano em cada região. Continuamente corre atrás do prejuízo, portanto.

23- Só essa igualação entre oferta de transporte, planejada pelo poder público, e a demanda, em grande parte dependente de onde se localizem as atividades no espaço urbano, regulada pelo zoneamento e um sobre zoneamento de potenciais construtivos máximos a serem permitidos por bacia de tráfego, de acordo com a capacidade de suporte do sistema de circulação planejada, trará finalmente ao longo de vários anos de transição positiva planejada conduzida pelo poder público e na dependência de uma maior aceitação do transporte público no lugar do automóvel, a solução dos congestionamentos e das distâncias imensas percorridas e tempo e dinheiro gasto por cada um de nós, em busca do emprego, saúde, lazer e cultura.

24- O custo de cerca de 50 bilhões de reais que todos nós pagamos anualmente, segundo o Professor Marcos Cintra da FGV SP, em tempo e saúde perdidos nos congestionamentos, em valor atualizado por ele calculado, é inaceitável. Equivale a um orçamento completo municipal para a Cidade de São Paulo, que é de 58 bilhões de reais. Esse prejuízo arcado por todos os cidadãos e atividades produtivas da Cidade de São Paulo, decorre do impedimento produzido por uns poucos interessados imobiliários, que ganham com o excesso de prédios em cada região da cidade, que esse cálculo seja feito e adotado por nosso planejamento urbano.

25- As 3 (três) torres em questão também estão sendo pensadas pelo poder público, sem que esse cálculo seja exigido para a sua aprovação. Esse cálculo do impacto urbano não será pequeno no sistema viário exíguo típico do traçado urbano preservado do Bairro Bela Vista / Bixiga. Além de contribuir para o prejuízo social e econômico medido pelo valor citado contribuirá para um enorme prejuízo ambiental da poluição decorrente de emissão dos gases de efeito estufa, notadamente o CO<sub>2</sub>, especialmente decorrentes do uso dos combustíveis fósseis pelos veículos automotores, que estão acarretando os desequilíbrios climáticos com o alçamento dos oceanos e mares, além de tornados e tufões, e das chuvas e secas catastróficas, por tal adensamento não estar articulado com uma oferta de transporte coletivo, que reduza o uso do automóvel. Como especialista em planejamento urbano e tendo sido responsável pelo planejamento da cidade de São Paulo, na administração de Olavo Setúbal, quando Prefeito de São Paulo, e sendo professor emérito, arquiteto e urbanista da FAU USP sobre planejamento urbano e urbanismo, atesto que tal afirmação corresponde a realidade dos fatos. E será mais um ingrediente a atuar na extinção de nossa memória histórica e dos usos e costumes presentes na população moradora e usuária da Bela Vista /Bixiga.

26- A Casa de dona Yayá e o Teatro Oficina e uma chácara de permeio.

*Anexo 8 -A chácara maior que deu origem a Chácara e Casa de dona Yayá.*

*Anexo 9 – “A Casa de dona Yayá”. Artigo da Antropóloga Fraya Frehse . Revista de Antropologia vol 43 nº 2, São Paulo, 2000 . Comissão do Patrimônio Cultural da USP. Comentando o livro A casa de Dona Yayá, EDUSP , Imprensa Oficial , 1999, 176 pp.*

Existe alguma relação umbilical entre a tombada Casa de dona Yayá e o terreno onde o Grupo Silvio Santos pretende construir suas 3 (três) torres? Sim e direta. Esse terreno se localiza exatamente no interior da chácara rururbana, uma síntese do rural com o urbano, que ali existia no final do século XIX e persiste até nossos dias, com a Casa de dona Yayá como sua sede, na Rua Major Diogo, 353. Essa casa em um terreno atualmente com 2.600 m<sup>2</sup> ainda pode ser considerado uma chácara pelos padrões do tecido urbano atuais. Se situa em frente ao Teatro Oficina se consideramos o Janelão da Lina, na lateral do mesmo, como uma nova frente, como um olho do Teatro olhando a paisagem em volta. Foi diminuída sucessivamente de 21 ha para cerca 11 ha com a abertura em seu interior de trecho da rua Jaceguai, pouco antes de 1905. De 11 ha para 3 ha com a abertura em seu interior do prolongamento da Rua Abolição pouco antes de 1929. E finalmente para os atuais 0,26 ha loteando-se parte desses 3 ha. Ou seja: a casa situa-se em um lote de 2.600 m<sup>2</sup>.

Dona Yayá, uma fazendeira da elite paulistana, aos 35 anos, na época considerada insana, foi nela confinada em 1921. Nela viveu por mais 39 anos até sua morte com 74 anos. Para isso a casa sofrendo várias modificações em sua arquitetura.

Inclusive ocupando uma parte do terraço fronteiro com vista exatamente para a outra margem do córrego chamado de Rio da Bixiga, no mapa de Gomes Cardim de 1897. Onde a casa se situou na primeira e segunda metade do século XX. Quando dona Yayá passou a habitar essa casa, em 1921, seu terreno tinha 3 ha e se estendia desde a Rua Major Diogo até a margem do rio da Bixiga ou do Bexiga. Portanto nessa dimensão do terreno de sua chácara, Dona Yayá, Sebastiana de Mello Freire, viveu por muitos anos. Essa casa é emblemática da constituição do Bairro do Bexiga. É parte integrante e única da paisagem histórica do bairro.

Uma moradora da elite paulistana, dizia-se `a época pela medicina vigente que enlouquecida, em meio a um bairro de imigrantes italianos da Calábria e de negros ex - escravos: um bairro central eminentemente popular. E em uma

chácara. Que levou a um membro da elite paulistana António de Alcântara Machado , a descrever literariamente essa cultura paulistana no seu antológico Brás , Bexiga e Barra Funda. Um dos textos inauguradores do Movimento Modernista.

Pois bem : os dois prédios , um de 27 (vinte e sete ) e 28 (vinte e oito) outro andares, querem se situar exatamente entre o Teatro e a Casa da Dona Yayá. E em terreno que era da chácara inicial enquanto mancha de caráter rural de 11 ha. E que continuou em sua área específica de 3 ha , adquirida pela família Mello Freire em 1921 de João Guerra até pelo menos pouco antes de 1929 , quando da abertura do prolongamento da Rua Abolição desde a Rua São Domingos até a Rua Jaceguai. Quando perdeu uma parcela que ia até o rio e ficou com cerca de 2 ha.

Dois loteamentos posteriores, com abertura de duas ruas , rua Jardim Heloísa e Rua Jardim Francisco Marques , com Sebastiana já confinada em sua Casa , sua chácara acaba por ficar reduzida aos atuais 2.600 m<sup>2</sup>. Assim , defendemos que ao invés de se permitir que ali as edificações como torres gigantescas para a escala do bairro tombado desde 2002 , destruam a ligação do Teatro com esse rico histórico da evolução da cidade de São Paulo , se implante um parque público.

Tão importante que a Universidade de São Paulo, que a recebeu como herança vacante, após o cuidadoso restauro da Casa de dona Yayá, aí instalou sua Comissão de Patrimônio Cultural CPC. Em lugar dos prédios altos , que se permita seja implantado um parque urbano público . Que permita uma certa expansão do Teatro , como sua parcela de Teatro Estádio, e recuperando um pouco da chácara que a expansão urbana foi diminuindo , durante o século XX, a partir de 1905. Como revelam nossos estudos , para os quais remetemos o leitor deste parecer para avaliar, no Anexo 11.

*Anexo 10 - A possibilidade tangível de um Parque Urbano no centro do Bixiga, que abrigue uma expansão controlada em seu interior do Teatro Oficina,*

*retomando o que restou da chácara de Dona Yayá. Ver Planta Anexo 10.1; Foto aérea 1 terreno baldio Anexo 10.2; Foto aérea 1 Perspectiva com prédios Anexo 10.3; Foto aérea 1 com parque Perspectiva 10/4; Foto aérea 2 terreno baldio Anexo 10.5; Foto aérea 2 Perspectiva com prédios Anexo 10.6; Foto aérea 2 Perspectiva com parque 10.7e Cortes A; B;C e D, Anexos 10.8; 10.9; 10.10 e 10.11.*

Que a Casa de dona Yayá e o Teatro Oficina em sua mútua atuação , ajudem na recuperação de uma parcela da Chácara de dona Yayá. O Janelão da Lina passando a olhar no primeiro plano para essa parcela recuperada da chácara . No lugar do estacionamento no chão nu de terra , desolado e improvisado, que se vê nas fotos. Com o Rio do Bixiga destampado , tirado de dentro da galeria em que ficou confinado até aqui , de novo correndo ao menos nesse trecho a céu aberto. No meio de um Parque Público retomando em parte o Pomar de Dona Yayá, com jabuticabeiras e outras árvores frutíferas. Ligado a Casa de dona Yayá pela estreita Rua Jardim Heloísa, que a ladeia, que parece até ter sido deixada com esse propósito. E com uma das frentes para a Rua Abolição. E outra para a Rua Jaceguai, que passarão a ser dois dos limites desse parque. E com saída pela Rua Japurá, por baixo do leito da qual deve existir a galeria que confinou o Rio do Bixiga ou da Bixiga, indo em direção ao Anhangabaú, passando por baixo do Paço Municipal, atual Câmara Municipal, com localização projetada por Prestes Maia.

Um rio emblemático do Bixiga, bem no meio do Bairro. E com ligação inclusive com a Rua Santo Amaro, antiga estrada de Santo Amaro, estruturadora do bairro e da cidade para o sul. Pois a Estrada de Santo Amaro, depois Rua Santo Amaro, foi divisa da grande chácara inicial de 21 ha onde se situou a Chácara e a Casa de dona Yayá. E sendo a Rua Major Diogo, antigamente chamada Rua dos Valinhos, a outra divisa da grande chácara que deu origem a atual chácara de Casa de dona Yayá.

Se conseguirmos, VIVA YAYÁ . Se ainda estiver por aí ficará contente. Estaremos pagando possivelmente uma falha da medicina que a confinou, com a melhor das intenções, suponho, por tantos anos.

*27- Adendo importante: A que se pode atribuir a orientação equivocada dos arquitetos do IPHAN sobre a área envoltória como um “cone visual “pois limitado lateralmente como com viseiras , reduzindo o ângulo de visão de 180° para 90 ° e interrompido frontalmente quase totalmente por duas barreiras constituídas por duas torres de enorme dimensão de quase 100 m de altura, a primeira há apenas 20 m de distância e a segunda a cerca de 40m . Ver Texto Anexo 11 . Ver também Mapas do Anexo 3. E ver Foto, Perspectivas , Planta e Cortes do Anexo 10*

Era o que tínhamos até o momento a trazer a colação do processo em questão.

São Paulo , 29 de junho de 2018.

Candido Malta Campos Filho

Anexo 1 – Das competências relativas do Conselho Consultivo do IPHAN em relação o seu departamento técnico DEPAM/CGBI e da Superintendência do IPHAN em São Paulo: Parecer Jurídico de Renata Esteves de Almeida Andretto. OAB/SP nº 90.086.

Breves comentários sobre as competências dos órgãos do IPHAN: Conselho Consultivo, Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização (DEPAM) e suas Superintendências, para análise da regularidade de suas manifestações relativamente à Área Envolvente do Teatro Oficina e de seus reflexos na aprovação de projetos de edificação de conjuntos residenciais em área contígua

I - Sobre a competência dos referidos órgãos do IPHAN

A Estrutura Regimental do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, outrora descrita no Decreto nº 6.844/2009, está atualmente detalhada no Decreto nº 9.238, de 15.12.2017.

Considerados apenas os seguintes órgãos: Conselho Consultivo, o Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização (DEPAM) e as Superintendências, diz o Decreto nº 9.238, de 15.12.2017 sobre suas respectivas competências:

Art. 13. Ao Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural compete examinar, apreciar e decidir questões relacionadas com:

I - o tombamento e a rerratificação de tombamento;

II - o registro do patrimônio de natureza imaterial e a sua revalidação; e III - a saída temporária de bens acautelados pela União.

Parágrafo único. A critério do Presidente do IPHAN, poderão ser levadas ao Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural, em caráter consultivo, outras questões relevantes.

Art. 20. Ao Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização compete:

I - formular, em conjunto com os demais órgãos específicos singulares e com as Superintendências, a Política Setorial de Preservação do Patrimônio Cultural de Natureza Material;

II - planejar, acompanhar e avaliar a execução da Política Setorial de Preservação do Patrimônio Cultural de Natureza Material;

III - propor as diretrizes, os critérios e os procedimentos para:

a) a identificação e o reconhecimento do patrimônio cultural de natureza material;

b) a elaboração e a aprovação de normas de preservação;

c) as autorizações de pesquisa e intervenção em bens acautelados em âmbito federal;

d) a fiscalização do patrimônio cultural de natureza material acautelado pela União; e

e) a conservação e gestão de bens culturais acautelados pela União;

IV - emitir parecer, no âmbito dos processos de tombamento e de outras formas de acautelamento, em relação às áreas geográficas, de bens ou conjunto de bens de natureza material que sejam relevantes para a preservação da cultura e da história brasileiras, e analisar, propor e apreciar pedidos de revisão desses atos;

V - planejar, formular, monitorar, gerenciar e avaliar os programas, projetos e ações para preservação do patrimônio cultural material, de forma articulada, com os Departamentos e as Superintendências;

VI - desenvolver, fomentar e promover as metodologias, os cadastros, os estudos e as pesquisas que possibilitem ampliar o conhecimento sobre o patrimônio cultural de natureza material;

VII - desenvolver, fomentar e promover, em conjunto com os Departamentos e as Superintendências, ações que ampliem o uso, a fruição, a participação e a apropriação social do patrimônio cultural de natureza material;

VIII - propor os critérios e os procedimentos para o combate ao tráfico ilícito de bens culturais acautelados em âmbito federal e à lavagem de dinheiro no setor econômico de comércio de antiguidades e obras de arte; e

IX - apoiar, prestar assistência técnica, orientar, acompanhar e supervisionar as Superintendências no exercício de suas atribuições e as atividades desenvolvidas pelo Centro Nacional de Arqueologia e pelo Centro Cultural Sítio Roberto Burle Marx.

Art. 24. Às Superintendências compete:

I - promover, coordenar, planejar, operacionalizar e executar as ações de articulação com o poder público e com as comunidades locais, de acordo com as diretrizes institucionais;

II - exercer a coordenação técnica e administrativa dos escritórios técnicos e parques históricos nacionais sob sua responsabilidade e de outros mecanismos ou unidades de gestão localizados na sua área de atuação;

III - orientar, analisar, aprovar, acompanhar, executar e avaliar os projetos nas suas áreas de atuação ou de bens acautelados pela legislação federal;

IV - exercer a fiscalização e o monitoramento dos bens culturais acautelados de acordo com as normas legais e infralegais;

- V - determinar o embargo de ações que contrariem a legislação em vigor e aplicar sanções legais;
- VI - autorizar a saída do País e a movimentação de bens culturais que não estiverem sujeitos à aplicação da legislação federal de proteção;
- VII - colaborar na elaboração de critérios e padrões técnicos para a conservação e intervenção no patrimônio cultural;
- VIII - executar as ações de conservação e salvaguarda de bens protegidos;
- IX - articular, apoiar e coordenar os levantamentos, os estudos e as pesquisas que possibilitem ampliar o conhecimento sobre o patrimônio cultural;
- X - instruir as propostas de tombamento de bens culturais de natureza material e as propostas de registro de bens culturais de natureza imaterial;
- XI - manter e gerenciar, na sua área de atuação, os arquivos e as bibliotecas do IPHAN;
- XII - participar, no âmbito dos processos de licenciamento ambiental federal, estadual, distrital e municipal, da avaliação de impacto e proteção dos bens culturais acautelados em âmbito federal e da adequação das propostas de medidas de controle, mitigação e compensação; e
- XIII - apoiar a execução das ações de cooperação, fomento e promoção, com vistas à preservação, à salvaguarda e à difusão do patrimônio cultural.

Com a leitura das competências desses órgãos, rapidamente se conclui que:

a) o Conselho Consultivo é o ÚNICO órgão deliberativo do tombamento; o Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização (DEPAM) tem competência exclusivamente técnica; às Superintendências cabe analisar e aprovar projetos nas suas áreas de atuação;

b) o Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização (DEPAM) e a Superintendências NÃO têm competência para deliberar sobre o tombamento, incluso sobre a área envoltória dos bens tombados de vez que a natureza do acessório segue a do principal.

## II – Fatos e atos sobre o tombamento do Teatro Oficina

1. Em 15.06.2010 foi publicado no Diário Oficial da União o Edital de Comunicação de Tombamento Provisório do Teatro Oficina, estabelecendo como entorno do bem “um cone visual com abertura de 45° para cada lado do pano de vidro, até uma faixa de 20 metros tomada a partir da empenada lateral oeste da edificação, ...”;
2. Na 64ª Reunião do Conselho Consultivo do IPHAN, realizada dias depois, em 24.06.2010, foi aprovada a proposta do tombamento e a inscrição do Teatro do Livro do Tombo Histórico e das Belas Artes MAS NÃO FOI APROVADA a proposta de tombamento do entorno utilizado o dito cone visual, valendo destaque a seguinte manifestação da Conselheira Jurema Machado: “se indicarmos e for aceito o entorno somente no sentido de proteger apenas o arco de visão da janela, poderíamos estar empobrecendo a questão.”

Desde então e até agora, ao que se sabe, o Conselho Consultivo não regulamentou a área de vizinhança desse bem tombado.

3. Apesar disso, em início de 2016, a Diretoria do DEPAM e a Superintendência do IPHAN em São Paulo decidiram acatar as diretrizes para estabelecimento do entorno do bem tombado publicadas junto com a notificação de tombamento provisório, qual seja, a da fixação do cone visual, para com esse critério a Superintendência decidir sobre a aprovação de projetos para construção de edifícios de conjuntos residenciais em área contígua.

Confira-se no "Parecer sobre o entorno do Teatro Oficina, São Paulo/SP", do Diretor do DEPAM/IPHAN Andrey Rosenthal Schlee:

" (...)

V. O DEPAM e a Superintendência do IPHAN-SP concordam com as diretrizes para o entorno do bem tombado elaboradas quando da Instrução do processo 1.515-T-04, não havendo necessidade de complementação;

VI. Tais diretrizes foram publicadas junto com a notificação de "tombamento provisório" do bem (Edital de Comunicação de Tombamento), no D.O.U de 15/06/2010;

VII. Tais diretrizes, embora não consideradas na decisão do Conselho Consultivo em 24/04/2010, podem ser utilizadas como parâmetro para a elaboração do parecer técnico da Superintendência do IPHAN-SP" ( o sublinhado é do original)

4. E com esse parâmetro, o do cone visual para estabelecimento da área do entorno do Teatro Oficina, é que foram recentemente aprovados os referidos projetos de edificação de conjuntos residenciais em área contígua.

### III – Considerações finais

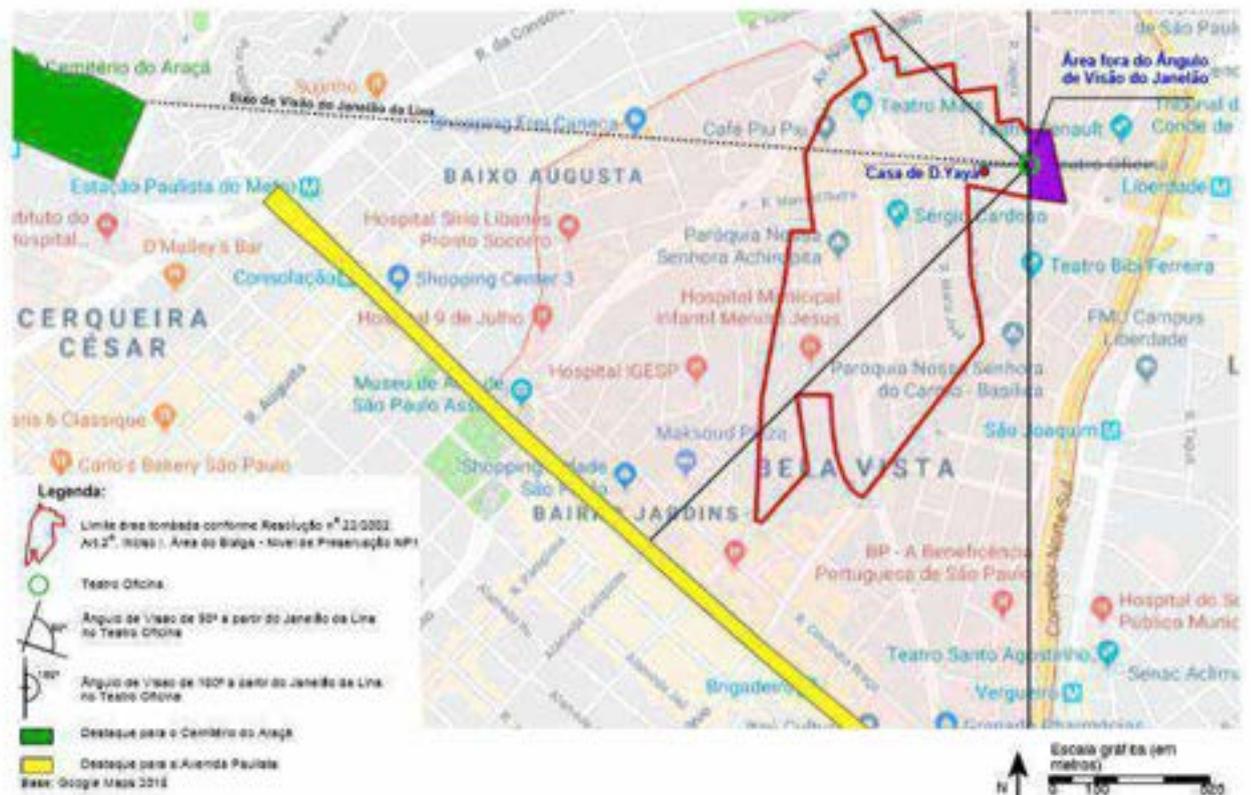
1. Assim agindo, um e outro – tanto o DEPAM como a Superintendência do IPHAN em São Paulo – agem em desconformidade com sua competência legal, expressa nos arts. 20 e 24, respectivamente, do Decreto nº 9.238, de 15.12.2017, e invadem a competência exclusiva do Conselho Consultivo do IPHAN descrita no inciso I, do seu art. 13.
2. DEPAM e Superintendência do IPHAN em São Paulo deixaram de observar o princípio da legalidade contido no “caput”, do art. 37, da Constituição Federal, que impõe à Administração Pública agir apenas e só quando houver previsão legal e do que decorre estar impedida de agir por simples ato administrativo para conceder direitos ou criar obrigações.
3. Nesse contexto de rompimento de regras expressas, válidas e vigentes de fixação de competência e de inobservância do princípio constitucional da legalidade, entendemos, s.m.j, que as aprovações dos projetos ultimadas pela Superintendência do IPHAN em São Paulo, adotando como entorno do Teatro Oficina o dito cone visual traçado a partir da sua janela, padecem de vício insanável, sendo aprovações nulas de pleno direito.
4. Em estrita obediência da legislação em vigor, apenas o Conselho Consultivo do IPHAN é o órgão competente para decidir sobre o tombamento do entorno do Teatro Oficina.

São Paulo, 27 de junho de 2018.

Renata Esteves de Almeida Andretto - Advogada

OAB/SP nº 90.08

## Anexo 2



Mapa Anexo 2.1 - A área urbana dos bairros Bexiga/Bela Vista tombada pelo CONPRESP inseridos na vertente norte do espigão central a partir da Avenida Paulista.

Base: Google Maps

Consultoria: Cândido Maria Campos Filho  
Professor Emerito da FAP - USP



- Limite área tombada conforme Resolução nº 330/2002, Art. 2º, inciso I, Área do Bairro - Isonde Reservação NP1
- Teatro CRONA
- Ângulo de Visão de NP a partir do Janelão da Lina no Teatro CRONA
- Casa de Dona Yayá
- Terreno do Grupo Escola Santos

- Limite da Chácara de Dona Yayá
- Subdivisões subsequentes de terrenos onde se situa a Casa de Dona Yayá
- 1880 - Projeção de José Maria Tullio - S/ra. Chácara onde se situa a Casa de Dona Yayá.
- 1885 a 1900 - Projeção de Hilário Augusto (S/ra) - S/ra.
- 1900 a 1907 - Projeção de João Guerra - S/ra.
- 1907 a 1961 - Projeção de Sebastião de Melo Feres - S/ra - 2.500m<sup>2</sup>.
- 1961 até hoje - Projeção administrada pela UCP.

Fonte: Foto Aérea Google - 2017

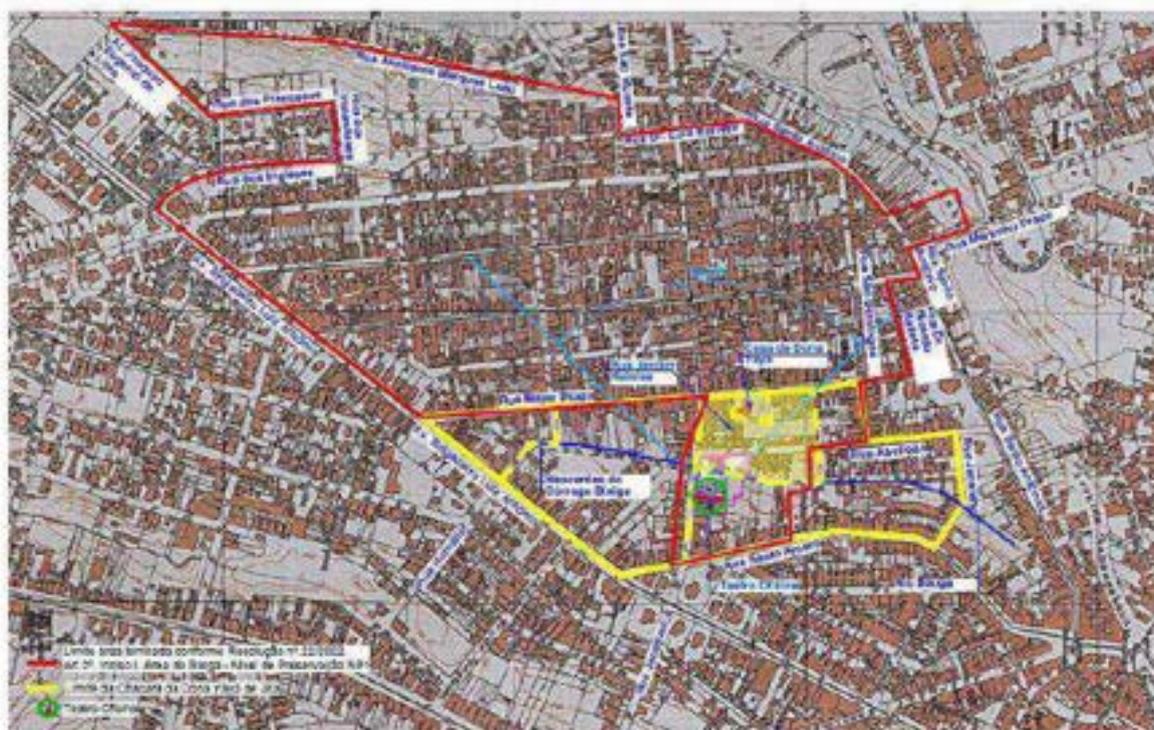
**Mapa Anexo 2.3 - Área da Chácara de Dona Yayá e suas subdivisões ao longo do tempo e área tombada.**

N

Escala gráfica  
(em metros)

0 10 20 30

Desenhado: Cardílio Mello Corrêa Filho  
Publicado: Ernesto de Fátima - UCP

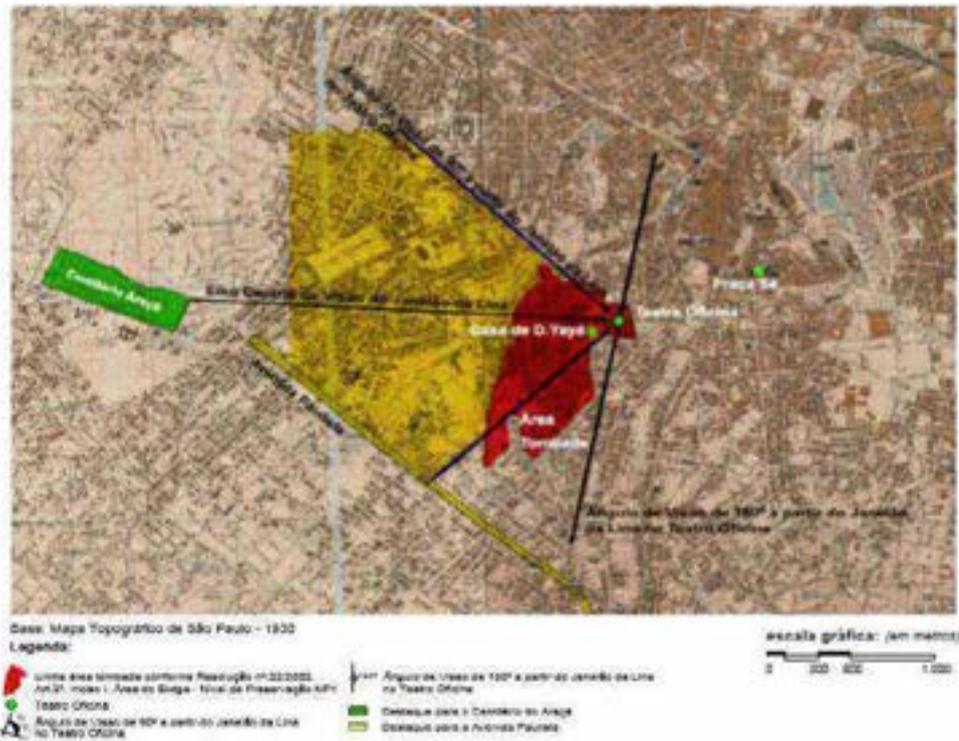


- Limite área tombada conforme Resolução nº 330/2002, Art. 2º, inciso I, Área do Bairro - Isonde Reservação NP1
- Teatro CRONA
- Ângulo de Visão de NP a partir do Janelão da Lina no Teatro CRONA
- Casa de Dona Yayá
- Terreno do Grupo Escola Santos

Fonte: Mapa Aéreo Google - 1999

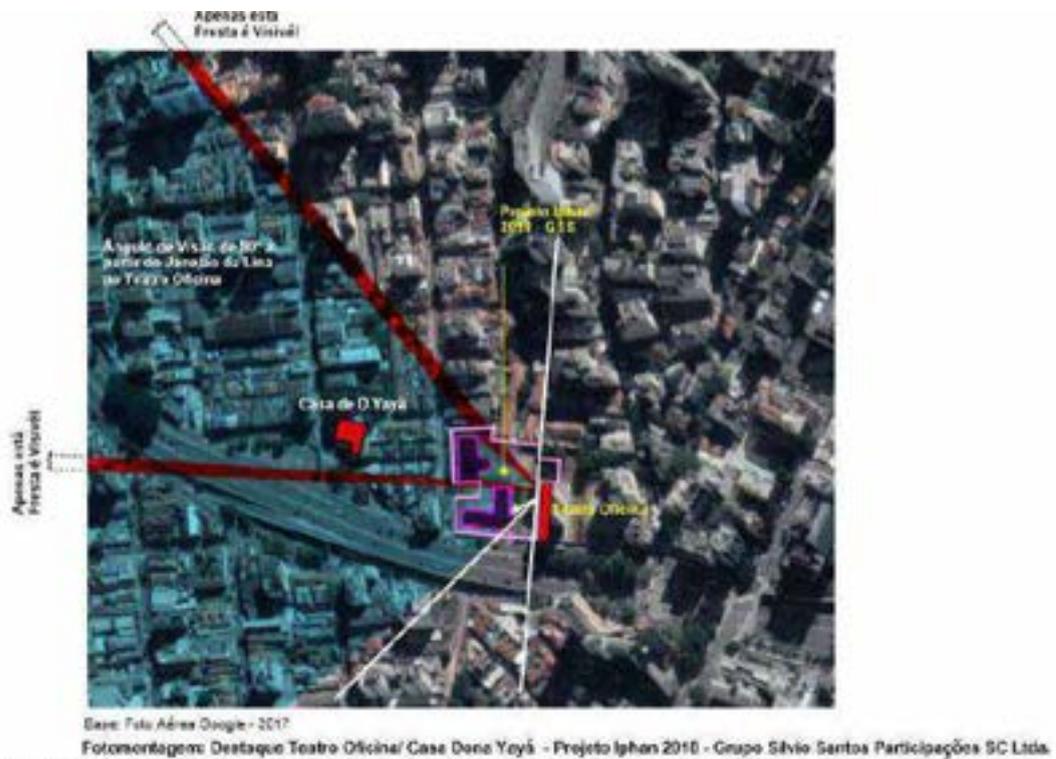
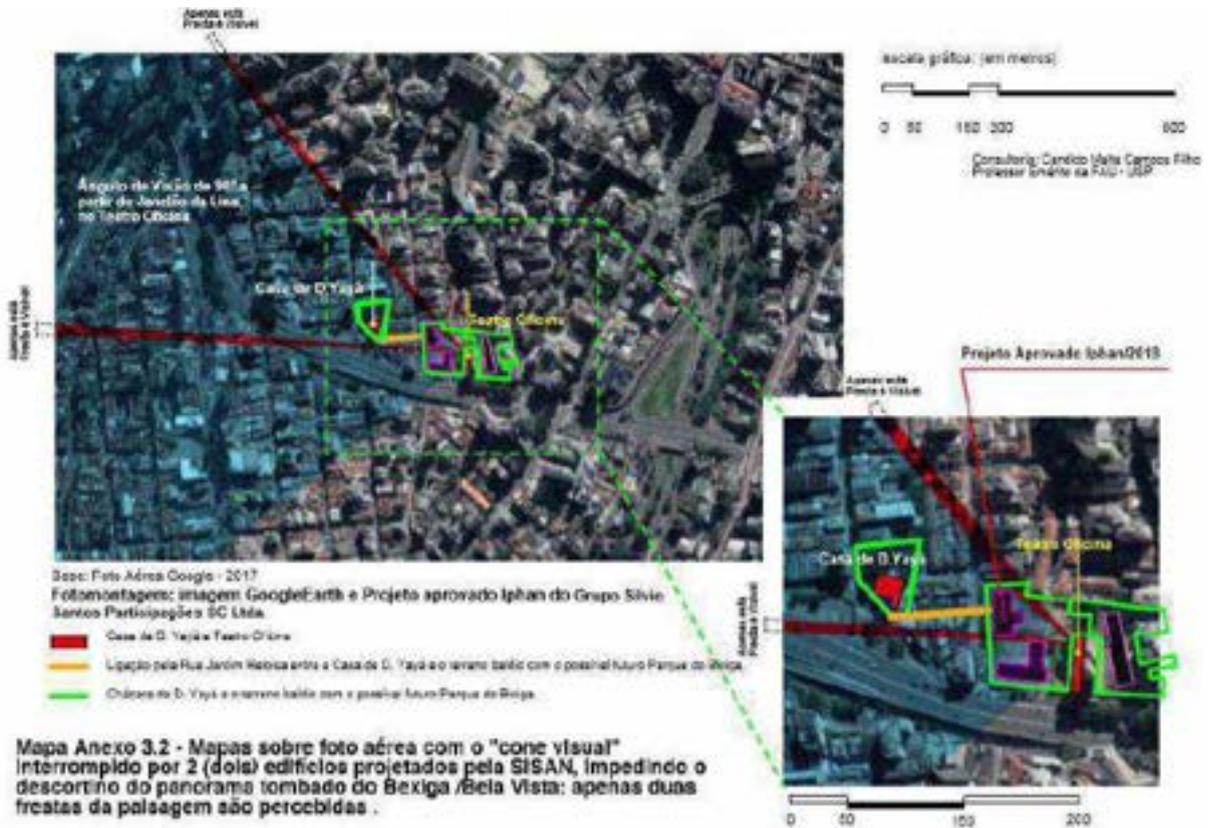


# Anexo 3



**Mapa Anexo 3.1 - Mapas sobre foto aérea com o "cone visual" interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN, impedindo o descortino do panorama tombado do Bexiga/Bela Vista: apenas duas frestas da paisagem são percebidas .**

Consultoria: Cássio Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Mapa Anexo 3.3 - Mapas sobre foto aérea com o "cone visual" interrompido por 2 (dois) edifícios projetados pela SISAN, impedindo o descortino do panorama tombado do Bexiga /Bela Vista: apenas duas frestas de paisagem são percebidas .

Consultor: Cândido Igha Campos Filho

Anexo 4- Reprodução “ipsis literis” como cópia fotostática de páginas do Processo relativo a tombamento do Teatro Oficina em relação a um empreendimento imobiliário vizinho, dividido em duas partes: A primeira relativa a questionamento jurídico por parte do Teatro Oficina no que se refere a área envoltória. A segunda relativa à Ata da 64º reunião do Conselho Consultivo do IPHAN que desaprovou a solução dada para a área envoltória do “cone visual” interrompido a 20m.

– Parte 1 - Relativa a questionamento jurídico por parte do Teatro Oficina no que se refere a área envoltória.

ILMO. SR. COORDENADOR TÉCNICO DO INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL – IPHAN

SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL EM SÃO PAULO

# Processo nº 01506.003500/2014-89

ASSOCIAÇÃO TEAT(R)O OFICINA UZYNA UZONA, pessoa jurídica sem fins lucrativos, CNPJ nº 53.255.451/0001-36, com sede na rua Jaceguai, nº 520, São Paulo/SP, por seu representante legal JOSÉ CELSO MARTINEZ CORREA, brasileiro, solteiro, diretor teatral, por intermédio de seus advogados e advogadas que esta subscrevem, vem à presença de V. Sa., com fundamento nos arts. 35 e seguintes da Portaria

IPHAN de nº 420/2010, apresentar RECURSO contra a decisão (fls.775) proferida em 24.05.18, que deferiu projeto construtivo para o imóvel situado à rua Jaceguai 530, pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

## I. FATOS.

O Teatro Oficina está sediado na rua Jaceguai, nº 520, Bixiga, há 57 anos. O representante legal da Recorrente é reconhecido diretor teatral, ator, dramaturgo e fundador do grupo de Teatro Oficina em 1958.

O Teatro e seu entorno configuram um dos poucos lugares em São Paulo que contam a história de um processo de transformação urbana intensa, como aquela que se deu a partir da década de 1950 até os dias de hoje.

Foi com espanto e preocupação que a Recorrente tomou conhecimento da decisão desta Coordenação Técnica de deferir projeto construtivo apresentado por grande grupo empresarial, econômico e imobiliário que visa à construção de enormes torres no entorno do Teatro Oficina com clara e óbvia agressão

arquitetônica ao bairro e em desacordo às diretrizes do seu Tombamento e preservação.

A decisão causa ainda mais estranheza porque contraria entendimentos anteriores do próprio IPHAN no sentido de proteger o patrimônio histórico, cultural e arquitetônico do Teatro e do próprio bairro, uma das últimas barreiras que resistem à especulação imobiliária na cidade de São Paulo.

A indignação em face da decisão recorrida é compartilhada por moradores e lideranças do Bairro, organizados no Movimento Parque do Bixiga<sup>1</sup>, preocupados não apenas com a possibilidade de destruição do projeto arquitetônico do Teatro, mas também, com a proteção do valor cultural, arquitetônico e histórico do bairro.

A decisão recorrida veio assim redigida (fls. 779):

*Prezada Superintendente, Conforme análise técnica feita pelo arquiteto responsável, através do Parecer Técnico 197 (SEI 0492807), que considerou a orientação estabelecida pelo Diretor do DEPAM, feita por meio do documento intitulado "Parecer Sobre o Entorno do Teatro Oficina, São Paulo/SP", de 05/01/16, fui informado que não persistem mais restrições à aprovação do projeto apresentado. Desta forma, estou de acordo a conclusão manifestada pelo técnico responsável pela análise e encaminhamento à Sra. Superintendente para as devidas providências. Atenciosamente, (Assinado Eletronicamente)*

*Arq. Ronaldo Ruiz*

*Coordenador Técnico - IPHAN/SP*

*Em resposta às restrições desta Superintendência do IPHAN/SP expostas no Parecer Técnico nº 108/2018/COTEC IPHAN-SP e no Ofício nº 759/2018 IPHAN-SP, a RBV, Residencial Bela Vista Empr. Imob. Ltda. protocolou um novo conjunto de desenhos de projeto, a partir dos quais solicita autorização para a realização de um edifício residencial no imóvel supra mencionado. Os desenhos apresentados permitem verificar que a nova versão do projeto estabelece para o imóvel da Rua Jaceguai, no limite do "Cone de Proteção" do entorno do Teatro Oficina, a implantação do pavimento destinado às áreas de estacionamento em altura correspondente à cota de 97,90 metros.*

*Consequentemente, esta área construída ficará abaixo da altura da janela que se abre do Teatro Oficina em direção à face oeste. Os desenhos demonstram ainda que a área do "Cone de Proteção" estabelecido pelo Departamento do Patrimônio Material do IPHAN - DEPAM por ocasião da notificação de "tombamento provisório" do Teatro Oficina, publicada no Diário Oficial da União de 15/06/2010, ficará livre de edificações que possam trazer interferências inadequadas nos limites da citada diretriz.*

*Os demais desenhos apresentados - folhas 02/07 a 06/07 – permitem determinar os níveis dos pavimentos e verificar o tratamento das elevações de paredes dos trechos de estacionamentos voltados para a área correspondente ao cone visual de proteção. Os citados desenhos indicam a introdução de envasadores e de revestimento das paredes com "jardim vertical".*

*Os itens expostos demonstram que foram atendidas as observações contidas no ofício e no parecer técnico supracitados. Sendo assim e considerando a orientação estabelecida pelo Diretor do DEPAM, Andrey Rosenthal Schlee, por meio do "Parecer sobre o entorno do Teatro Oficina, São Paulo/SP", de 05/01/16, verifica-se que não persistem restrições à aprovação do projeto apresentado.*

*Encaminho, pois, a presente informação técnica à consideração superior.*

Marcos J. Carrilho

Técnico VI

Vê-se que a decisão recorrida amparou-se em parecer técnico elaborado com evidente debilidade de análise completa dos impactos da construção das torres, deixando de lado, como se verá, vários pontos essenciais para justificar a mudança de entendimento.

## II. MÉRITO RECURSAL.

O Teatro Oficina é protegido pelo IPHAN desde seu tombamento em 24/06/2010, inscrito no Livro de Tombo Histórico e das Belas Artes em 09/09/2014, com parecer favorável ao tombamento de Jurema Machado, que para além de justificar com uma brilhante exposição o valor material e imaterial do Teatro, vinculou a proteção do bem à proteção de seu entorno: o bairro do Bixiga.

Diferente do entorno de um imóvel tombado que passa a adquirir valor, no mínimo, para garantir o destaque deste bem na paisagem, o patrimônio Teatro Oficina se insere em um entorno com valor extraordinário, consagrado pela sociedade, reconhecido e protegido por lei pelo órgão de preservação municipal na Resolução 22/2002 e indissociável do edifício protegido pelo órgão federal, IPHAN.

Neste sentido, o recurso questiona a eficácia do parâmetro estabelecido pelo DEPAM - Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização e recentemente aceito pelo relator do processo na superintendência do IPHAN - SP, para regulamentar a área envoltória do Teatro Oficina e estabelecer os parâmetros da relação do bem tombado com seu entorno, interpretando como insuficiente para preservar o valor material, histórico e artístico do Teatro Oficina.

A envoltória do teatro, atualmente, é delimitada por uma determinação do DEPAM, Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização, na ocasião do tombamento provisório, que define um 'Cone de Preservação' como parâmetro.

De acordo com a restrição, o entorno do Teatro Oficina protegido de edificação, se restringe à uma faixa de 20 metros à partir da fachada oeste do edifício, que abriga o janelão do prédio. Dentro deste recuo de 20 metros se inscreve o 'Cone de Preservação', um cone com abertura de 45° a partir das laterais do janelão.

Ocorre, no entanto, que há época da discussão do "Cone de Preservação" não foi feito nenhum estudo técnico aprofundado sobre seu efetivo impacto ao Teatro Oficina. Ao contrário, especialmente sobre o impacto ao entorno, como se verá adiante<sup>2</sup>, optou-se por vincular qualquer decisão à realização de estudos precisos, o que até o presente momento não ocorreu.

O presente Recurso questiona, assim, a delimitação da área de restrição como suficiente para proteger o valor material do Teatro Oficina, considerando que um recuo de 20 metros, sem restrição de gabarito do que será construído a partir deste recuo, permitiria a construção de um prédio de aproximadamente 90 metros de altura nesta envoltória, não impedindo a influência desta construção na incidência de luz no interior da edificação.

O Impacto de Sombreamento do empreendimento é justificado pelo Relatório de autoria do Escritório Anita de Domenico Arquitetura (anexo):

*Os edifícios Sisan Oeste ao obstruir as aberturas zenitais e o janelão oeste do Teatro Oficina praticamente durante toda a tarde, criariam uma interferência prejudicial por reduzir a disponibilidade de luz natural no interior do teatro, cujas superfícies são majoritariamente escuras (piso cimentado, paredes de tijolo aparente, galerias em estrutura metálica e piso de madeira na cor preta). Essa situação se agravaria em dias em que não houvesse condições climáticas propícias para a abertura da cobertura zenital retrátil. (...) a construção dos Edifícios SISAN OESTE traria uma obstrução permanente e por períodos mais extensos que o desejado durante o ano. Ressalta-se, ainda, que a obstrução visual entre o teatro e o entorno, assim como a perda de privacidade, seriam significativas.*

A incidência de luz natural e a relação com o exterior, não se restringe ao janelão da fachada oeste, mas à zenital e ao teto móvel do edifício, sendo que todas estas aberturas deveriam estar incluídas nesta regulamentação na medida em que, de acordo com o Relatório de Sombreamento, estarão comprometidas com a construção do empreendimento.

Da mesma maneira, a regulamentação não garante que a relação do interior do teatro com o entorno - um dos valores protegidos pelo Iphan - seja mantida.<sup>2</sup> Ver tópico “A idas e vindas da implementação da proteção do entorno.” abaixo.

A relação que se protege, é do Teatro com o território onde ele se insere. O fato é que o entorno preservado pela atual regulamentação do Iphan não impede que se levante uma barreira visual imponente entre este observador e o que de fato estabelece uma relação visual significativa com o teatro: a arquitetura do bairro do Bixiga - a Casa de Dona Yayá, o conjunto de imóveis tombados da rua Japurá, o conjunto de imóveis tombados da Abolição, etc.

Garantir um vazio sombreado entre o interior do teatro e a empena de um arranha céu de 97,90 metros, sem nenhum comprometimento com a arquitetura e urbanidade deste território, definitivamente não preserva esta relação (anexa prancha vista da empena direita - projeto rua Jaceguai).

O tombamento do prédio do Teatro Oficina considera seu volume externo, suas proporções e escala que exprimem tanto a tipologia e o loteamento original e tombado do bairro, como expressa as transformações arquitetônicas pelas quais passou o edifício.

Neste sentido, o parâmetro de proteção definido atualmente é insuficiente, uma vez que considera apenas parte do prédio tombado, o janelão, cuja proteção da ambiência está restrita à parte da fachada oeste do teatro, de inegável expressividade, mas que compõe apenas parte de um todo, cuja relevância arquitetônica deveria ser considerada de forma integral na definição deste parâmetro, e garantir a visibilidade e ambiência nos termos da Portaria nº420/2010, para a área do tombamento que abrange todo o lote<sup>3</sup>.

A preservação de um imóvel tombado pressupõe preservar seu entorno, a geografia e ambiência que o construiu.

Interpretações muito mais complexas sobre o valor material e imaterial do entorno de um bem tombado já foram discutidas e acordadas como a Declaração de Xi'an, sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural: *Os instrumentos de planejamento devem incluir medidas efetivas de controle do impacto das mudanças rápidas ou paulatinas sobre o entorno. As silhuetas, os panoramas e as distâncias adequadas, entre qualquer novo projeto público ou privado e as*

<sup>3</sup> Ver documentos anexos.

*edificações, os sítios e as áreas do patrimônio, são fatores fundamentais a serem considerados para evitar distorções visuais e espaciais ou usos inadequados em um entorno repleto de significados.*

É insuficiente um único ponto de vista como referência de um observador de dentro do teatro para definir o cone visual com abertura de 45°, dado que o Teatro Oficina foi concebido como teatro de ponto de vista múltiplo.

A escolha desta forma geométrica é completamente antagônica à proposta arquitetônica concebida pelos arquitetos Lina Bo Bardi e Edson Elito, quando conceberam a obra com múltiplos pontos focais garantidos pelas galerias em andares e pista longitudinal onde se dão as encenações.

Em cada andar do espaço os ocupantes se relacionam de forma distinta com o exterior, através do janelão. Traçar um cone a partir de um único observador, preserva o visual de um único público que virtualmente estaria no vértice desta forma geométrica, quase um retorno ao ponto de vista elitista do camarote real existente nos palcos italianos, distorcendo completamente a concepção inovadora da arquitetura teatral do Oficina.

Portanto, para definição de um “Cone de Preservação” do Teatro Oficina (bem tombado nas três esferas federativas) é imprescindível que sejam feitos

estudos e realizadas análises por todos esses ângulos do Teatro Oficina, o que também nunca foi feito. Por essa razão, a Associação requer seja integralmente revista a decisão de autorização de construção das torres no entorno do Teatro, por ausência dos devidos estudos técnicos de impacto.

## O impacto do janelão do Teatro

O tombamento do IPHAN protege o valor histórico e artístico do Teatro, indissociável da linguagem teatral praticada neste edifício há 57 anos. Independente do recuo de 20 metros sugerido pelo projeto do proponente, as torres projetadas interferem no quadrante do janelão oeste do teatro, bloqueando a visibilidade de um observador no seu interior, interrompendo relação vital construída nas encenações do Teatro Oficina com a sua janela.

A contracenação com o entorno e com a cidade, considerando, sobretudo, ser um teatro que incorpora, nas suas escolhas e linguagem de encenação, ser testemunha e contracenar com as transformações do espaço urbano em contraponto à tradicional caixa preta, fechada, sem comunicação e permeabilidade com o exterior é o que confere grandiosidade e originalidade ao espaço.

Válido, neste ponto, trazer à colação trecho do parecer da arquiteta Jurema Machado sobre a importância da integridade da transparência e permeabilidade do janelão, para o tombamento federal em 2010:

*Além da rua que adentra o teatro transformando-se em palco, a relação interior/exterior no Oficina é explorada no limite do impensável, especialmente em se tratando de um espaço teatral onde tradicionalmente seria de se supor uma caixa hermeticamente fechada por isolamento acústico, sonoro e visual. A parede envidraçada descortina o lote vizinho, o Minhocão, a cidade, a vida lá fora. O espectador fica fora e dentro e o espaço dramático tradicional,*

*essencialmente metafórico, é confrontado com o concreto da cidade e seu cotidiano.*

Da mesma forma, o tombamento federal de 2010 considerou e atribuiu valor a uma fachada de vidro em relação a um entorno já absolutamente vazio. Só se atribui valor de patrimônio cultural a uma janela de 100m<sup>2</sup> considerando que nada que comprometa sua visão possa ser construído no seu entorno. Somente a partir desta leitura pôde-se vislumbrar naquela ocasião e incorporar à conclusão da defesa do tombamento do teatro a possibilidade de uma desapropriação para o terreno do entorno.

É o que reforça o parecer de Jurema Machado:

*Pela manifestação, ao Ministro da Cultura, de que o Ministério e o governo federal identifiquem mecanismos que viabilizem a destinação do terreno contíguo ao Teatro Oficina para um equipamento cultural de uso público, utilizando mecanismos tais como a aquisição, a desapropriação ou a conjugação destes com instrumentos urbanísticos a serem identificados em cooperação com o Município e com o Estado de São Paulo.*

A idas e vindas da implementação da proteção do entorno.

A 64ª Reunião do Conselho Consultivo do Iphan, realizada no dia 24 de junho de 2010, decidiu por unanimidade recomendar o tombamento do Teatro.

Leia-se o parecer de fls. 301, do diretor do DEPAM,

Andrey Rosenthal:

*Encaminhado ao Conselho Consultivo, coube a Senhora Jurema Machado relatá-lo. O parecer da Conselheira apresenta a seguinte conclusão:*

*Opino pela inscrição do Teatro Oficina no Livro de Tombo Histórico e no Livro de Tombo das Belas Artes. -- Opino pela adoção da delimitação do entorno conforme proposta pelo DEPAM/IPHAN, e -- Opino que este Conselho manifeste-se ao ministro da Cultura, sugerindo que o Ministério e o governo*

*federal identifiquem mecanismos que viabilizem a destinação do terreno contíguo ao teatro Oficina para um equipamento cultural de uso público, utilizando mecanismos tais como a aquisição, a desapropriação ou a conjugação destes com instrumentos urbanísticos a serem identificados em cooperação com o Município e com o Estado de São Paulo". Antes de colocar em votação o Parecer, o Presidente do IPHAN, Luiz Fernando de Almeida, propôs que o Conselho aprovasse apenas o tombamento "sem a delimitação do entorno, deixando a delimitação do entorno para estudo a ser feito posteriormente, o que ampliaria o nosso poder de interlocução..." Por fim, a conselheira Jurema Machado considerou uma boa estratégia a apresentada pelo Presidente, argumentando que: "Talvez seja melhor não ter entorno definido, porque cada proposta de intervenção deverá ser negociada com o IPHAN, em paralelo". Por fim, o tombamento do Teatro Oficina foi aprovado por unanimidade. Ocorre que -- desde 2010 -- sucederam-se dois governadores, dois prefeitos e quatro ministros da cultura, sem que uma tomada de decisão relativa a declaração de interesse público do terreno vizinho ao Teatro Oficina se efetivasse.*

Vê-se, portanto, que a proteção do entorno faz parte da decisão do Tombamento. Apenas se optou por separar o andamento das duas questões.

Observe-se manifestação da Coordenadora de Bens Imóveis do DEPAM, em 22.08.11, acatada pelo diretor de Departamento de Patrimônio (fls.477): *Por fim, destacamos a necessidade de realização de novos estudos para a delimitação da área de entorno do bem tombado tendo em vista a recomendação do Conselho Consultivo, conforme descrito pelo Presidente do Iphan no ofício 429/2010 (folhas 414 e 415). Sugerimos ao Gabinete da Presidência solicitar a complementação desses estudos a Superintendência do Iphan em São Paulo.*

Com efeito, a fls. 481/485, fica claro que o cone é um dos parâmetros criados para assegurar as características do Teatro Oficina. Porém, como é óbvio, o fato de ser um parâmetro não o torna único e absoluto, nem mesmo significa ser suficiente para garantir a finalidade principal da proteção do entorno.

*Tendo sido aprovado por unanimidade pelo Conselho Consultivo, fica evidente o reconhecimento dos valores estéticos apontados que motivaram sua inclusão no mencionado Livro de Tombamento de Belas Artes.*

*E, são estes mesmos valores, de arquitetura "entalada em lote exíguo, limitada por todos os lados" que deveria ser objeto da atenção primordial da delimitação da área de entorno.*

*Foi justamente a hipótese do reconhecimento de valores associados aos atributos particulares do edifício que levou ao DEPAM a formular suas "Diretrizes para Normatização", que em síntese estabelecem a manutenção do "grande pano de vidro lateral" e a preservação dos "panoramas decorrentes dessa abertura" a "serem salvaguardados por um cone visual com abertura de 45° para cada dado do pano de vidro, até uma faixa de 20 metros tomada a partir da empena lateral oeste da edificação" (Proc. N '1515- T-04, p. 291) conforme texto e desenho anexos.*

*Já em seu parecer a Conselheira Jurema Machado ratificava esta proposta: 'Opino pela delimitação do entorno conforme proposta pela DEPAM /IPHAN" (Proc. N'1515-T-04, P. 463).*

(grifamos)

Por sua vez, a decisão recorrida limitou-se indevidamente apenas a afirmar que:

*Os desenhos apresentados permitem verificar que a nova versão do projeto estabelece para o imóvel da Rua Jaceguai, no limite do "Cone de Proteção" do entorno do Teatro Oficina, a implantação do pavimento destinado às áreas de estacionamento em altura correspondente à cota de 97,90 metros.*

*Consequentemente, esta área construída ficará abaixo da altura da janela que se abre do Teatro Oficina em direção à face oeste. Os desenhos demonstram ainda que a área do "Cone de Proteção" estabelecido pelo Departamento do Patrimônio Material do IPHAN - DEPAM por ocasião da notificação de "tombamento provisório" do Teatro Oficina, publicada no Diário Oficial da União de 15/06/2010,*

*ficará livre de edificações que possam trazer interferências inadequadas nos limites da citada diretriz.*

*Os demais desenhos apresentados - folhas 02/07 a 06/07 – permitem determinar os níveis dos pavimentos e verificar o tratamento das elevações de paredes dos trechos de estacionamentos voltados para a área correspondente ao cone visual de proteção. Os citados desenhos indicam a introdução de envasaduras e de revestimento das paredes com "jardim vertical".*

Cabe, portanto, questionar se a decisão atende e responde a questão central que é a atenção primordial para a preservação dos valores estéticos da arquitetura do Teatro com a manutenção e o respeito ao grande pano de vidro lateral e a preservação dos "panoramas decorrentes dessa abertura", sem que qualquer estudo técnico aprofundado tenha sido realizado.

Ora, se há época do processo de tombamento do Teatro Oficina optou-se por não delimitar a proteção do entorno até que estudos técnicos detalhados pudessem ser realizados, não é possível imaginar que a permissão de construção de duas torres de quase cem metros de altura, neste mesmo entorno, seja dada pelo mesmo órgão de proteção do patrimônio sem que os referidos estudos sejam feitos, ignorando-se o histórico.

A decisão recorrida eximiu-se, ainda, de indicar e pormenorizar as razões pelas quais houve mudança na interpretação do projeto apresentado, eximindo-se também de estabelecer comparativos entre um e outro projeto apresentados e os motivos que fundamentaram a mudança de entendimento, em violação ao princípio da motivação, ao qual está submetida toda decisão administrativa<sup>4</sup>.

Sobre o referido princípio, explica Celso Antônio

Bandeira de Mello que:

*(...) implica para a Administração o dever de justificar seus atos, apontando-lhes os fundamentos de direito e de fato, assim como a correlação lógica entre os eventos e situações que deu por existentes e a providência tomada, nos casos em que este último esclarecimento seja necessário para aferir-se a consonância da conduta administrativa com a lei que lhe serviu de arrimo. (...) Assim, atos administrativos praticados sem a tempestiva e suficiente motivação são ilegítimos e invalidáveis pelo Poder Judiciário toda vez que sua fundamentação tardia, apresentada apenas depois de impugnados em juízo, não possa oferecer segurança e certeza de que os motivos aduzidos*

<sup>4</sup> Assim prevê a Lei nº 9.784/99: “Art. 2º A Administração Pública obedecerá, dentre outros, aos princípios da legalidade, finalidade, motivação, razoabilidade, proporcionalidade, moralidade, ampla defesa, contraditório, segurança jurídica, interesse público e eficiência.” (Destacamos)

*efetivamente existiam ou foram aqueles que embasaram a providência contestada.<sup>5</sup>*

<sup>5</sup> BANDEIRA DE MELLO, Celso Antônio. Curso de Direito Administrativo. Ed. Malheiros. São Paulo, 2003. 15ª ed, p. 102/103.

Ao presente Recurso anexam-se pranchas que demonstram a completa incompatibilidade do projeto de construção com a proteção do valor arquitetônico do Teatro Oficina, razão pela qual a decisão recorrida deverá ser integralmente revista.

Da necessidade de análise pelo Iphan Nacional

A questão tratada nos presentes autos e a ameaça concreta de transformação de bem de reconhecida importância nacional para as artes e a cultura são matérias de interesse que extrapolam os limites da Cidade de São Paulo.

Em carta endereçada à presidente do Iphan, renomados Conselheiros pedem que seja realizada uma análise pelo Conselho Consultivo Nacional. Vejamos:

*Brasília, 5 de janeiro de 2018*

*Excelentíssima Senhora Katia Bogéa*

*Presidente do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional — Iphan  
Senhora Presidente,*

*Na condição de componentes do Conselho Consultivo do Iphan solicitamos que o processo ora em análise na Superintendência Estadual do Iphan em São Paulo, referente à construção de arranha-céus no entorno imediato do Teatro Oficina, bem tombado em nível federal situado na cidade de São Paulo, seja visto em Reunião desse Colegiado presidido por Vossa Senhoria.*

*Em virtude da sua importante categorização histórica e material, o edifício foi tombado no ano de 1982 pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico – Condephaat, a pedido do teatrólogo José Celso Martinez Correia.*

*O espaço do Teatro Oficina foi idealizado pela arquiteta Lina Bo Bardi e pelo arquiteto Edson Elito com a colaboração do arquiteto Marcelo Suzuki. Ao ter ainda em vista as qualidades históricas e agregados os aspectos artísticos do*

*edifício no que diz respeito ao desenvolvimento do teatro contemporâneo brasileiro, o Teatro Oficina e seu entorno foram declarados patrimônio nacional pelo Iphan em 2010.*

*Tais medidas de proteção foram opostas aos empreendimentos imobiliários projetados para o terreno vizinho. Em consequência, o Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp e o Condephaat vêm discutindo o assunto há alguns anos. A instância municipal aguarda o referido parecer da 9a SR do Iphan; e o órgão estadual reverteu, há pouco menos de um mês, a decisão de 2016 contrária à construção dessas torres.*

*Nesse contexto, entendemos que, de acordo com o Parágrafo Único do Artigo 5o do Regimento Interno, o Conselho Consultivo do Iphan poderia, em plenário, apreciar e discutir a matéria, cuja relevância compreende, objetivamente, uma intervenção que altera, entre outros valores, a integridade dos atributos funcionais e estéticos de bem tombado nacional e do entorno deste.*

*Ao concluir, Senhora Presidente, afirmamos que a participação do Conselho Consultivo nesse processo é justificada em razão da ameaça concreta de transformação de ambiência de bem nacional, pois edifícios altos imediatamente vizinhos, caso construídos, privarão a comunidade teatral, o bairro do Bixiga e a cidade de São Paulo da historicidade dinâmica e da produção de narrativas tão bem expressas na materialidade da arquitetura e do entorno do Teatro Oficina, conforme registra o tombamento federal.*

*Na certeza de sua compreensão, cordialmente*

*Augusto Ivan de Freitas Pinheiro, Conselheiro*

*Carlos Eduardo Comas, Conselheiro e Presidente da Anparq (Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo)*

*Cêça Guimaraens, Conselheira*

*Márcia Sant'Anna, Conselheira*

*Leonardo Barci Castriota, Conselheiro e Presidente do Icomos Brasil (Conselho nacional de Monumentos e Sítios)*

*Nivaldo Vieira de Andrade Júnior, Conselheiro suplente e Presidente Nacional do IAB (Instituto de Arquitetos do Brasil)*

*Ulpiano Bezerra de Meneses, Conselheiro*

Assim, pelo presente Recurso requer, também, seja enviado ofício desta Superintendência à presidência do IPHAN para dar conhecimento ao Conselho Consultivo e requerer análise do órgão a respeito da autorização para construção do projeto em debate nos presentes autos.

#### DO PEDIDO

Pelo exposto, requer seja o presente recurso recebido, analisado e provido para o fim de ver, em respeito ao princípio da supremacia do interesse público sobre o interesse privado:

a) integralmente reconsiderada a decisão recorrida para desaprovar o projeto por manifesta incompatibilidade com os fins definidos na decisão de tombamento proferida pelo IPHAN e pela ausência de estudos técnicos aprofundados sobre o impacto das obras no bem tombado; b) a presente

questão ser levada ao conhecimento do Conselho Consultivo do IPHAN e ser, por ele, devidamente analisada.

Por fim, tendo em vista o risco de prejuízo iminente e irreversível de dano a patrimônio histórico, arquitetônico e cultural, requer seja dado efeito suspensivo ao presente, nos termos do parágrafo único do art. 61, da Lei nº 9.784/99.

Termos em que,

Pede deferimento.

São Paulo, 06 de junho de 2018.

MARCIO SOTELO FELIPPE OAB/SP 195.844

PATRICK MARIANO GOMES OAB/SP 195.844

ALINE AKEMI FREITAS OAB/SP 246.891

GIANE ALVARES AMBRÓSIO OAB/SP 218.

## Anexo 5



Foto Anexo 5.1 - Visão a partir do Janelão da Lina do Teatro Oficina do 2º andar olhando para a Rua Jardim Holoisa e vendo as copas das árvores da Chácara de D. Yaya.

Consultor: Cássio Maia Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Anexo 5.2 - Vista que se descortina do Teatro Oficina a partir dos Janelões da Lina e vendo as copas das árvores da Chácara de D. Yaya.

Consultor: Cássio Maia Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Anexo 5.3 - Visão a partir do Janelão da Lina do Teatro Oficina do 3º andar olhando para a Rua Jardim Heloisa e vendo as copas das árvores da Chácara de D. Yayá.

Consulta: Cássio Maia Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Anexo 5.4 - Visão a partir do Janelão da Lina do Teatro Oficina olhando para o terreno do Grupo Silvío Santos e vendo as copas das árvores da Chácara de D. Yayá.

Consulta: Cássio Maia Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

## Anexo 6



Observador na Rua Jaceguai esquina com a Rua Santo Amaro olhando para o Oeste.



Observador na Rua Jaceguai olhando para o Oeste



Observador na Rua Jaceguai olhando para o Oeste



Observador na Rua Jaceguai olhando para o Oeste

**Foto Anexo 6.1 - Fotos ao nível de um pedestre ao longo da Rua Jaceguai mostrando a vista que dela se descortina do ponto de vista de um caminhante no sentido oeste.**

Consultoria: Cándido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP.



Observador na Rua Jaceguai com a Rua Abolição olhando para o Leste



Observador sobre o Viaduto Julio de Mesquita Filho olhando para o Norte



Observador sobre o Viaduto Julio de Mesquita Filho olhando para o Oeste



Observador sobre o Viaduto Julio de Mesquita Filho olhando para o Oeste

Foto Anexo 6.2 - Fotos a partir do viaduto e da Rua Jaceguai.

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Anexo 6.3 - Vista Casa de Dona Yayá pela Rua Major Diogo

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

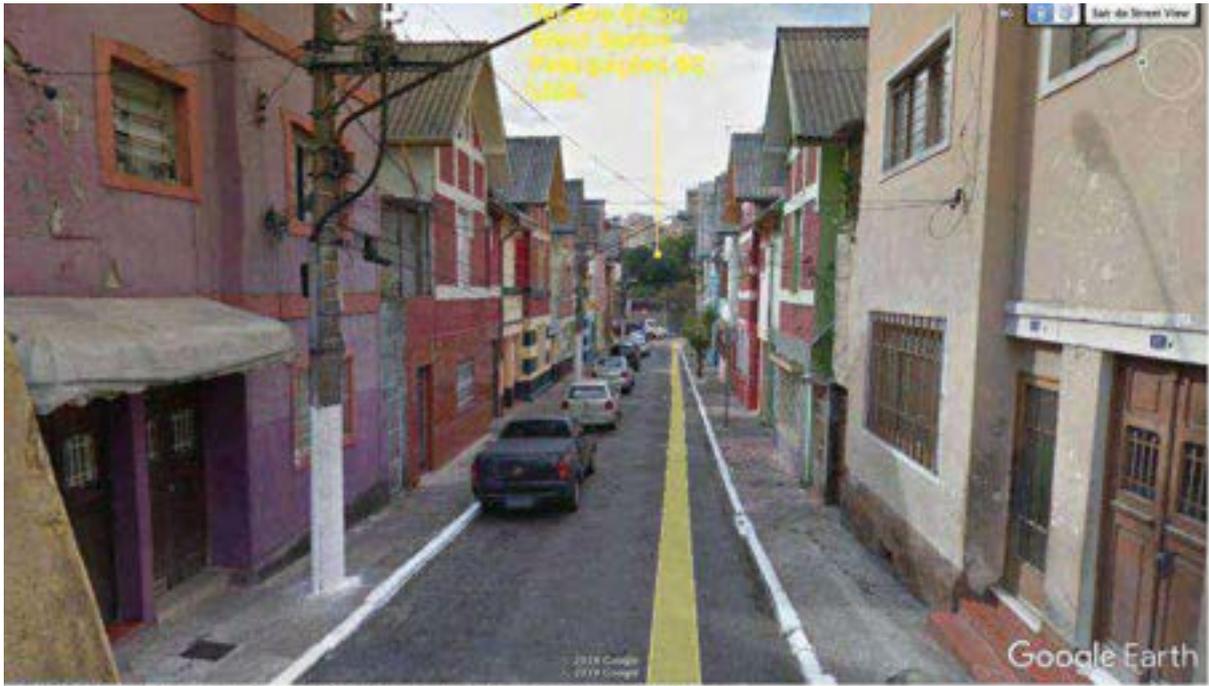


Foto Anexo 6.4 - Rua Jardim Heloisa olhando para o Teatro Oficina.

Consultoria: Candido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Anexo 6.5 - Rua Jardim Heloisa esquina com a Rua Abolição olhando para as ruínas da Sinagoga.

Consultoria: Candido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Anexo 6.6 - Vista externa do Teatro Oficina (com o Janelão da Lina) a partir de terreno do Grupo Silvio Santos.

Consultoria: Candido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

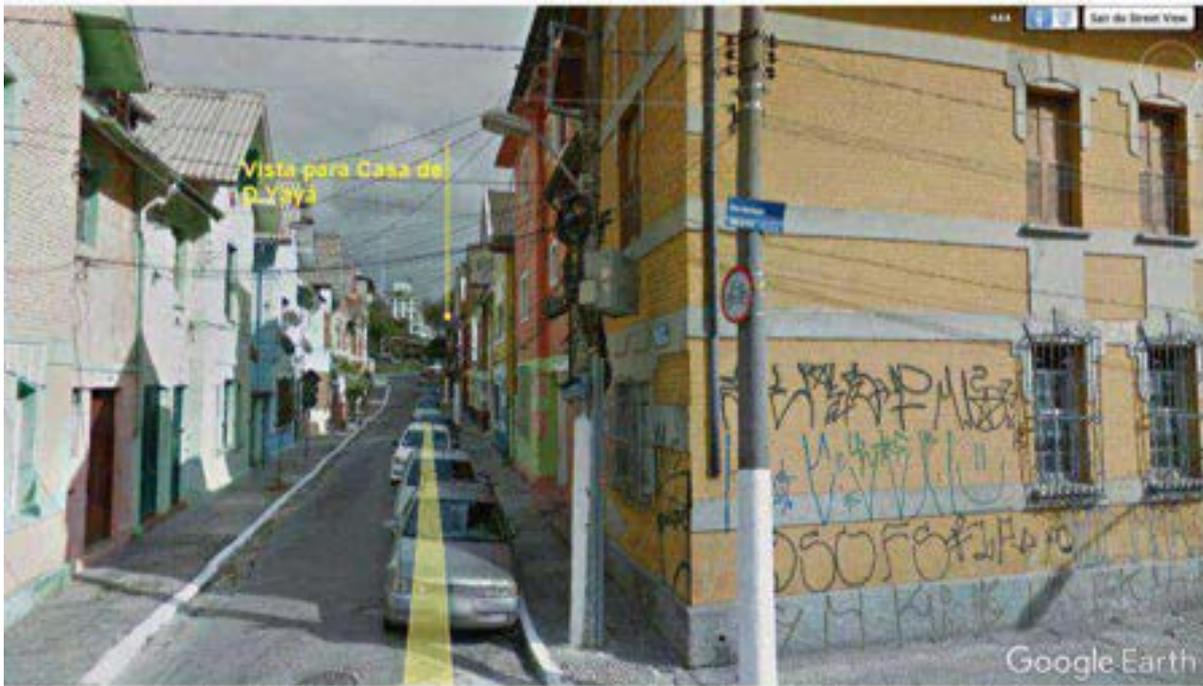


Foto Anexo 6.7 - Rua Jardim Heloisa esquina com a Rua Abolição olhando a Casa de Dona Yayá ao fundo.

Consultoria: Candido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

# Anexo 7

Anexo 7 - Vilfredo Pareto, Silvio Santos e o espírito do capitalismo

Anexo 7 - Vilfredo Pareto, Silvio Santos e o espírito do capitalismo

Pergunta a advogada Renata Esteves de Almeida Andretto:

“Senhores Decisores da questão da área envoltória do tombamento do Teatro Oficina: Os senhores conhecem Pareto, Vilfredo Pareto?”

Vilfredo Pareto foi um cientista político, sociólogo e economista. Pareto nos ajuda muito no assunto em tela.

A Teoria de Pareto diz que a empresa cumprirá a sua função social quando ao realizar suas atividades não acarretar prejuízos a quem quer que seja. Diz Pareto que não se pode admitir o lucro de uns que pressuponha prejuízo a alguém.

O princípio da função social da empresa, que está lá na Constituição Federal, diz que a empresa deverá realizar suas funções de forma a satisfazer não só o interesse dos sócios, mas, acima de tudo, o interesse da sociedade, o interesse coletivo.

Nos dias de hoje é muito valorizada a empresa que atende e respeita a sociedade e o meio-ambiente.

O Bixiga é um bairro tombado, cheio de patrimônio cultural, de características especiais para a cidade.

Um meio ambiente particular, peculiar, que não se repete em qualquer outro lugar.

A cidade quis manter o Bixiga assim; a comunidade local quer manter o Bexiga assim.

O interesse coletivo é manter o Bixiga assim! Altas torres mudam o Bixiga: o ambiente, o clima, a história! O Bixiga não será mais o Bixiga.

O Grupo Sílvio Santos é um grande grupo e tem uma função social, uma responsabilidade social!

Sugerimos então que os senhores Decisores ajudem o Grupo Sílvio Santos a ser amigável com a comunidade, com a cidade.

Que façam enquanto Grupo Empresarial, sob a liderança de Sílvio Santos, um Investimento Ambiental, Cultural, Social, empreendendo ali o Parque do Bixiga.”

## Anexo 8 - A chácara que deu origem da chácara de Dona Yayá.

A chácara que originou a chácara de dona Yayá, inicialmente tinha 21 hectares, segundo leitura de todos os mapas desde os primeiros como o de Gomes Cardim de 1897 até o Mapa Sara Brasil de 1930. Nos quais se percebe sua dimensão inicial persistente mesmo após o loteamento do Bixiga entre os Campos do Bexiga. Essa grande chácara que devia ter pertencido ao dono dos Campos do Bexiga, retratado pela aquarela de Thomas Ender de 1817, tinha por volta de 11 hectares, em sua dimensão, até pouco antes de 1905: se a lemos pelos mapas existentes, quando foi dividida em duas partes mais ou menos iguais pelo prolongamento da Jaceguai, entre 1901 e 1905 .

A chácara específica com Sebastiana de Mello Freire, já vivendo confinada em sua Casa desde 1921 onde viria a falecer em 1961 vai possuir inicialmente 3 ha ao ser adquirida de João Guerra em 1920. Com 11 ha a chácara vai desde a Rua Major Diogo até a Rua Santo Amaro. Abarcando a totalidade do terreno de 11.000 m<sup>2</sup> do Grupo Silvio Santos. E mais o do Teatro Oficina em consequência. A Chácara maior inicial de 21 hectares, depois dividida ao meio pela Rua Jaceguai em 1905, ficando com cerca de 11 hectares abrangia o terreno do Grupo Silvio Santos mais o Teatro Oficina. Tem essa relação umbilical. Com 3 hectares, uma redução que resultou do prolongamento da Rua Abolição até a Jaceguai entre 1926 e 1929, a chácara de 3 hectares passa a ser loteada. Um loteamento é aberto com a abertura da rua estreita de nome Jardim Heloísa. Bem ao lado direito da Casa de dona Yayá de quem a olha de frente para a Rua Major Diogo. Na esquina da Jaceguai, Major Diogo e Abolição. O qual já aparece no Mapa Sara Brasil de 1930. Sobra uma área ainda por ser loteada nítida nesse mesmo mapa de uns. Portanto foi após 1930 que finalmente a chácara ficará reduzida a sua dimensão atual de 2600m<sup>2</sup> aproximadamente.

A venda de José Maria Tulon com informações colhidas por escritura de 1888 para Afonso Augusto Roberto Milliet dizia que o terreno media 146 m de

comprimento para a Rua Valinhos atual Rua Major Diogo. E de fundos ia até o córrego ou Rio do Bixiga. Pelos lados a direita teria 120m. Pelo outro a esquerda teria 200m. Informações posteriores mencionam a divisa com a Rua São Domingos e uma frente de 200m. E que a área da chácara ficaria entre 30.000m<sup>2</sup> a 33.000m<sup>2</sup>.

Calculando-se as áreas que as divisas maiores nos fornecem com divisa no Rio de Bixiga pelos fundos encontramos 32.000 m<sup>2</sup>. Confirmando assim uma mais provável dimensão. Essa chácara de 3 hectares aproximadamente é que a família de Sebastiana de Mello Freire vai adquirir em 1920 de João Guerra que a havia adquirido de Afonso Augusto Roberto Milliet , para que ela seja confinada aos 35 anos, para o resto de seu 39 anos, quando veio a falecer com 74 anos.

Incluindo a chácara onde viveu Sebastiana por vários anos portanto, uma parcela do terreno em que o Grupo Silvio Santos quer construir 2 (duas) enormes torres residenciais o que vai da Rua abolição até o Córrego do Bexiga, como a Prefeitura de São Paulo, em seu Mapa Oficial GeoSampa denomina o Rio do Bixiga, como os mapas o identificavam.

São Paulo, 26 de junho de 2018.

Professor Emérito FAU USP Arquiteto e Urbanista  
Cândido Malta Campos Filho

# Anexo 9

Rev. Antropol. vol.43 no.2 São Paulo 2000

<http://dx.doi.org/10.1590/S0034-77012000000200015>

**Comissão de Patrimônio Cultural da USP.** *A casa de Dona Yayá.* São Paulo, Edusp/ Imprensa Oficial, 1999, 176 pp.

Fraya Frehse

Doutoranda do Departamento de Antropologia - USP

Se, ao longo de todo o século XX, os moradores de São Paulo foram inevitavelmente levados a se acostumar - mais ou menos - com uma dinâmica urbanística que há no mínimo cem anos modifica os espaços da cidade, varrendo desta lugares nos quais se ancora a memória de cada um, não é, ao contrário, nem um pouco costumeiro que esses mesmos moradores encontrem nas livrarias coletâneas que abordem monograficamente esses espaços. Pois é esta a novidade que a Comissão de Patrimônio Cultural (CPC) da Universidade de São Paulo oferece ao público leitor - com certeza não apenas paulistano - como terceiro número

dos *Cadernos CPC*. Diferentemente das duas publicações anteriores, que inventariam os bens pertencentes à USP (Comissão de Patrimônio Histórico da USP, 1997 e 1999), trata-se de problematizar, sob os mais diversos pontos de vista - histórico, memorialístico, arquitetônico, arqueológico -, um único desses legados. É a casa onde durante quarenta anos permaneceu confinada uma riquíssima senhora da elite econômica e política paulista, última herdeira de uma fortuna milionária: Sebastiana de Mello Freire, popularmente conhecida como Yayá.

Como assinala o Pró-Reitor de Cultura e Extensão Universitária da USP, Adílson Avansi de Abreu, na "Apresentação" do livro, é a primeira vez que se publica em conjunto a série de análises resultantes do trabalho de pesquisa e intervenção da CPC junto a um dos muitos "lugares da memória" da Universidade assistidos pelo órgão desde a sua fundação, em fins de 1986. E o objeto, a meu ver, foi absolutamente bem escolhido, pelo desafio instigante que suas peculiaridades sociológicas, antropológicas e arquitetônicas representam para o debate mais amplo sobre patrimônio.

Na verdade, a chamada "Casa de Dona Yayá" já tinha sido trazida a público antes. Nove páginas do segundo *Caderno CPC* ocupam-se dela, caracterizando-a histórica e arquitetonicamente (idem, 1999: 150-9). Mas só agora o imóvel se torna foco exclusivo do estudo multidisciplinar de onze autores, escolhidos pelo Colegiado da CPC para formular, em textos e/ou imagens, soluções para a casa. O fato que a propriedade, incorporada, junto com os outros bens do espólio de Sebastiana, ao patrimônio da Universidade como herança vacante em 1969, e tombada há dois anos pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat), atualmente não conta com um uso definido e tampouco se encontra em bom estado de conservação. A

implementação de todo um projeto de restauração, iniciado pela CPC em 1988, mas também a possibilidade de concretização de uma reforma completa, foram suspensas em 1997, por questões jurídicas e dificuldades financeiras da Universidade. Em face dessa situação, o propósito da publicação é colaborar para, como ressalta o Pró-Reitor, "orientar o restauro e a desejada definição de finalidade do imóvel" (: 11).

A casa situa-se à Rua Major Diogo, nº 353, no Bixiga, tradicional bairro de atividades gastronômicas e culturais. O terreno e a edificação que atualmente se vêem pouco têm em comum com as dimensões e a aparência da antiga chácara que havia naquele local quando Sebastiana ali foi instalada, em 1921. Até este ano, o terreno de 33 mil m<sup>2</sup> possuía uma ampla casa de 16 cômodos repletos de pinturas murais *art nouveau* e uma rebuscada fachada neoclássica, bem ao gosto do proprietário anterior do imóvel, o então relativamente próspero comerciante de secos e molhados João Guerra. Hoje em dia, diferentemente, o terreno soma apenas cerca de 2.600 m<sup>2</sup>, enquanto a casa - que ganhou, além de paredes brancas, um *solarium* de tijolos, grades e vidro anexo ao alpendre frontal para transformar-se no hospício privado onde Sebastiana permaneceu reclusa dos 34 anos até a sua morte (1961) - se encontra bastante depredada.

Considerando esse contexto, a CPC organizou a coletânea de dez textos e um ensaio fotográfico em três grandes partes, prenunciadas, após a "Apresentação", por um capítulo introdutório da professora de história da arte Maria Cecília França Lourenço, atual coordenadora da Comissão e, aliás, organizadora também dos outros dois *Cadernos*. Nele, a autora enfrenta aquilo que penso ser a questão de fundo a permear todos os demais trabalhos constitutivos da publicação: ela reflete "sobre alguns fatores pelos quais o tema Casa de dona Yayá encanta" (: 14).

Em primeiro lugar, seria fundamental a díade entre "a resistência e a contrariedade de expectativas, que representam ela, a casa e o entorno, mantendo-se através dos tempos em condições tão adversas" (: 15). Com efeito, a leitura revela que a questão da "resistência" é um elemento sub-reptício à economia geral do livro. Enquanto os capítulos da parte inicial iluminam inúmeras dimensões da personalidade e do cotidiano de Yayá antes e depois do enclausuramento, destacando que esta permanece viva até os 74 anos apesar de todas as adversidades, a segunda apreende em particular a casa como patrimônio arquitetônico de mais de cem anos de idade, a fim de que o último bloco situe a personagem e a casa no Bexiga hoje - bairro que, sempre em modificação e cada vez menos arborizado, tem de lidar com a memória da casa e com a área verde do terreno em que a edificação se situa.

Para Lourenço, o assunto "casa de Yayá" encantaria também por permitir "aprofundar a construção e a derrogada de mitos sobre memória e patrimônio" (: 18). Naquilo que possui de trágico e, portanto, de humano, a história dessa mulher que permaneceu encarcerada durante quase meio século se enraizou na história da edificação. As grades de ferro e os vidros duplos instalados nas antigas janelas; as portas pesadas que, dotadas de visores de corte transversal, foram afixadas nos batentes embranquecidos para possibilitar a passagem apenas de comida; o *solarium* construído em 1951 para prover mais circulação a uma reclusa proibida de sair ao jardim: intervenções como essas dialogam com todo um "imaginário" que, segundo a autora, tem de ser necessariamente considerado por quem avalia o bem cultural. São concepções socialmente difundidas acerca da mulher - em especial da mulher rica que foge aos desígnios de sua condição social, na São Paulo da primeira metade do XX -, mas é também todo um imaginário sobre a loucura.

Por tudo isso, estudar o imóvel implica, segundo a autora, ampliar o sentido das noções de patrimônio e memória. A primeira teria de ser assumida como "musealização do objeto e/ou de conjuntos materiais capazes de problematizar formas de viver e de pensar, valores desejáveis ou ultrajados, assim considerando como bem cultural tudo o que possa atestar a luta e a passagem do humano pela Terra". A memória, por sua vez, seria "seleção e construção de nexos capazes de nos fazer avançar, neste caso contra o preconceito e as marcas datadas de valores de época" (: 14).

As definições aludem a uma segunda gama de questões que perpassa a coletânea do início ao fim. Se os trabalhos "Sobre a personagem Dona Yayá" aludem à necessidade de se conservar a memória da complexa trama existencial que ali se costurou durante décadas, "Sobre o edifício" enfatiza, com base nessa constatação, que o que faz da casa um patrimônio é mais do que apenas o fato de ser uma antiga chácara - o que já seria muito -, de abrigar murais nas paredes e ornamentos na fachada. É também a memória dos dramas registrados no início do livro. O subconjunto final de estudos, por sua vez, equaciona esse duplo-jogo entre a vida dos homens e a das coisas sobre novas bases. À discussão sobre os "possíveis usos para o imóvel" subjaz o dilema: preservar as paredes ecléticas e a fachada neoclássica da antiga casa de chácara, ou as paredes assépticas e, em particular, o *solarium* para os supostos banhos de sol de Yayá?

Essa pergunta polêmica, enfrentada mais ou menos explicitamente no terço final de *A casa...*, suscita no leitor um outro questionamento, não menos complexo: o que, por meio da preservação, lembrar? Que memória construir? Aquela referente ao investimento estético dos primeiros proprietários da chácara, ou a memória sobre a miséria de Yayá e de toda uma sociedade?

Mapeada, em linhas gerais, a estrutura do livro, cabe apontar para questões pontuais que os seus capítulos levantam para a reflexão sobre a história de Sebastiana, da casa e - por que não? - da São Paulo da primeira metade do XX.

Obviamente o empenho básico dos trabalhos da primeira parte da coletânea é fornecer ao leitor o maior número possível de dados biográficos sobre a herdeira dos Mello Freire. Mas os autores fazem mais: discorrem sobre a sociedade que produziu histórias como a de Yayá. Certamente merece destaque, nesse sentido, o texto da historiadora Marly Rodrigues. Resultado de uma pesquisa histórica mais abrangente sobre Sebastiana e sua casa, realizada a pedido da CPC (Rodrigues, 1988), o estudo parece ter sido tão relevante para o órgão que chega a ser caracterizado, no capítulo de Lourenço, como aquele em torno do qual os outros "pareceres" da coletânea foram "especialmente elaborados" (: 12). Uma extensa análise documental (entrevistas, laudos médicos, autos de interdição, a legislação brasileira referente à herança, inventários, jornais de época e fotos) fez a historiadora colocar em cena uma grande quantidade de personagens, que povoam a história em meio ao destino de isolamento traçado para Yayá. São familiares que morrem durante a infância da senhora; amigas de adolescência que dela cuidam até a morte. Mas são também personalidades da vida pública nacional, como o político liberal e governador paulista Albuquerque Lins (1908-1912), tutor de Yayá e que autoriza a sua interdição na casa; o médico Franco da Rocha, idealizador do então recente hospital psiquiátrico do Juquery (1895), e que se recusa a participar da junta médica que aprovaria definitivamente a reclusão doméstica da paciente; ou o diretor do hospício do Rio de Janeiro Juliano Moreira, que vem pessoalmente à Rua Major Diogo examinar Sebastiana.

A presença dessas e de outras personagens faz o leitor se questionar a respeito da sociologia dessa história aparentemente

tão particular, na São Paulo do início do XX. O que teria norteado a escolha precisamente da chácara do Bexiga como local de internamento da doente - propriedade que Sebastiana precisou alugar e que posteriormente comprou -, se a senhora possuía muitas outras propriedades na cidade e em Mogi das Cruzes? Além disso, teria havido outros motivos, que não apenas os "circunstanciais" (: 31), para que médicos então tão renomados quanto Franco da Rocha se recusassem a examinar a doente?

A análise de Rodrigues deixa entrever também a cristalização social, ao longo do tempo, de imagens variadas acerca de Yayá. À visão daqueles que a conheceram ou que conviveram com suas amigas próximas, contrapõem-se as impressões difundidas pelo senso comum, não raro com a ajuda da imprensa sensacionalista da época da interdição. Essas imagens coexistem ao lado de outras, também persistentes, ligadas à loucura, e que colocam em pauta a intrincada questão antropológica de como a sociedade lida com esse fenômeno e, particularmente, como dele se apropriou, na São Paulo da primeira metade do século XX.

Complementar ao texto de Rodrigues pelos dados biográficos que oferece, é o de Helena Marzano Grant, incorporado ao livro quando este já estava no prelo. Descendente da família à qual pertenceram a madrinha e duas amigas íntimas de Yayá que desta cuidaram durante toda a vida, a jornalista alterna, em seu depoimento, evocações memorialísticas com a apresentação de um material documental até então inédito. Isso a leva a introduzir no debate sobre a história de Sebastiana uma personagem pouco presente no estudo de Rodrigues pelo tipo de fontes de que esta dispõe: Yayá "ela-mesma" antes do enclausuramento. Afinal, Grant apresenta, entre outros, uma fotografia tirada pela própria Sebastiana, além de trechos de suas cartas pessoais e de seu diário.

Percebe-se que alguns dados biográficos mencionados por Grant contradizem aqueles levantados por Rodrigues (assim, por exemplo, a menção ao fato de que Franco da Rocha teria sido o primeiro médico de Yayá - : 71). Mas isso não retira do texto o caráter de instigante objeto de representações dos descendentes daqueles que rodearam Sebastiana ao longo da vida. Frases como "Na verdade, os que cuidavam de Yayá não tinham outro interesse, senão o de diminuir o seu sofrimento" (: 74) e "Eliza Grant era tão correta" (: 76) suscitam a impressão de que a familiar dos Grant sente a forte necessidade de se posicionar - também ela - em relação a uma querela que marcou a vida de suas parentes: se interesses financeiros mediaram ou não a dedicação dessas mulheres a Sebastiana.

Os textos de Rodrigues e Grant compõem, ao lado do estudo do jornalista Francisco Ornellas, um quadro amplo de referências sobre Yayá. Nesse último trabalho especificamente, a ênfase recai sobre um aspecto até então não explorado no livro: o patrimônio imobiliário da filha dos Mello Freire. A análise que o autor faz do inventário e dos bens da família apresenta um dado incrível: Sebastiana foi "detentora, sem dúvida, do maior patrimônio imobiliário de Mogi das Cruzes durante toda a primeira metade do século XX e proprietária de pelo menos 75 imóveis na Capital do estado, boa parte dos quais situada no supervalorizado triângulo formado pelas praças da Sé, República e Paissandu" (: 78). Esse aspecto, entretanto, não teria impedido que, um ano após a morte, restasse a Yayá apenas uma sepultura anônima no Cemitério da Consolação.

É certo que haveria muito mais a dizer: entre outras coisas, que Ornellas acompanha a trajetória dos bens de Sebastiana até a aquisição destes pela USP; e que nesse percurso descobre que uma das amigas que mais teria se engajado pela senhora reivindicou em 1967 o "recebimento de 5% do valor dos bens da

herança, sob o título de pagamento por serviços prestados a Yayá durante o período de 42 anos" (: 82)...

Mas deixemos esses detalhes para o próprio livro. É a trama deste que nos interpela constantemente com a questão sintetizada pelo historiador José Sebastião Witter: "Seria dona Yayá louca mesmo ou ela era uma mulher diferenciada para a época? Não casou, não vivia numa única cidade, dividindo o seu tempo entre a chácara de Mogi das Cruzes e a casa de São Paulo. Além disso, era possuidora de uma fortuna razoável..." (: 61).

Essa interpelação, recorrente durante a leitura do livro, se explica não apenas pela originalidade da história de Sebastiana. Decisiva é a conjunção dessa profunda atipicidade com aquilo que Maria Lúcia Bressan Pinheiro, arquiteta e parecerista do processo de tombamento da edificação, chama, no segundo bloco da publicação, de valores de "tipicidade" da casa; ou seja, "valores representativos do estádio cultural da sociedade paulista, naquele momento" (: 149-50) que foi a virada do século XX em São Paulo. A casa se distinguiria por ser um remanescente das antigas sedes de chácaras paulistanas do período, além de uma construção que refletiria, em sua arquitetura e particularmente nos seus ornamentos decorativos, a atuação dos mestres-de-obra italianos na cidade da época.

A edificação é, portanto, uma valiosa porta de entrada para a compreensão de todo um padrão arquitetônico, vigente entre os membros de uma burguesia paulistana em ascensão entre fins do XIX e o início do XX. Esse aspecto é explorado nos textos, fotografias, plantas e desenhos com os quais outros três arquitetos além de Pinheiro contribuem para a segunda parte de *A casa ...*. Nesse sentido,

destaca-se a discussão que Júlio Katinsky faz de dois aspectos ligados ao processo de urbanização de fins do XIX, enquanto descreve a edificação de Yayá com base em suas peças mais antigas. O primeiro deles é o ecletismo enquanto estilo arquitetônico na cidade da época. O arquiteto ressalta a escassez de pesquisas sobre a tipologia das habitações ecléticas conforme o capital econômico e cultural dos seus proprietários. Corroborando o argumento com uma útil bibliografia sobre "Ecletismo", anexada ao final do livro.

Katinsky desenvolve também uma interpretação peculiar a respeito da presença das chácaras na cidade de fins do XIX. Apoiando-se nos relatos do viajante francês Auguste Saint Hilaire, afirma que os proprietários desse tipo de construção enxergariam nela a possibilidade de, por um lado, escapar ao rigor legislativo do "aparelho exator"; por outro, de vivenciar uma "maior flexibilidade e adaptabilidade ao meio" (: 94-6). A explicação abre espaço para polêmicas, em especial por se propor a entender a permanência, em fins do XIX, de chácaras próximas do centro urbano paulistano com base numa fonte histórica originada a partir de observações que Saint-Hilaire fez de uma São Paulo ainda colonial, entre 1819 e 1820 (Saint-Hilaire, 1976).

De qualquer forma, o argumento deixa intuir a profusão de detalhes contidos nesse e também em outros estudos do segundo terço de *A casa de Dona Yayá*. Impressionante é a minuciosa descrição que Regina Tirello, arquiteta e restauradora que coordena o Canteiro-Escola de Pinturas Murais CPC, faz da descoberta paulatina, por sua equipe, dos murais artísticos e estratos arquitetônicos da casa. São páginas em que texto e imagens se revezam a fim de que o leitor acompanhe passo a

passo como foi se dando a "profícua experiência de trabalho interdisciplinar" (: 103), até o momento - indefinido, no texto - de sua interrupção.

Mencione-se também o belo ensaio fotográfico da arquiteta Angela Garcia. Por sua forte dimensão documental, as imagens apresentam ao leitor uma ótima síntese do que pode ser o imóvel enquanto via privilegiada de acesso à história de Yayá. Nas fotografias externas e internas da casa, nos registros panorâmicos do terreno e na reprodução de pequenos detalhes, muito é ruína, é tragédia. E é também potencialidade, já que resiste - num terreno cada vez menor, num bairro cada vez mais cinza.

A última parte da obra possui um caráter eminentemente político. Os arquitetos responsáveis pelo projeto de restauro e reforma então interrompido descrevem minuciosamente a sua proposta de intervenção; uma das ex-coordenadoras da CPC, por sua vez, discorre sobre as diversas utilizações que o imóvel vem sofrendo desde a sua incorporação à USP. Ao final, o presidente da "Sociedade de Defesa das Tradições e Progresso da Bela Vista" oferece um depoimento sobre a posição de sua associação quanto aos futuros usos da casa. Em suma: uma vez assinaladas, nos dois blocos anteriores do livro, as diversas facetas da personagem Yayá e de sua casa, é possível apresentar propostas que contemplem essas duas dimensões; ou seja, *A casa de Dona Yayá* .

Menos do que aqui atacar ou defender tal ou qual proposição para o imóvel, importa assinalar que, para além delas, existe ainda uma outra: a edificação estimula a própria reflexão sobre a São Paulo virada do século que gestou destinos como o de Sebastiana e da moradia que a abrigou. É um universo urbano que, tal como a Yayá descrita por Lourenço, condensa em si uma "conexão de contrariedades". Contém um bairro que, então recém-aberto (1879) - tornado, pois, mais visível socialmente -, presta-se a tornar (quase) invisível uma senhora que, por sua condição social, estava

fadada a uma visibilidade então pouco comum para uma mulher. Além disso, é uma cidade que, submetida a um intensíssimo processo de urbanização - propulsor da fundação do Juquery, distante do centro urbano - inventa um manicômio bem peculiar a apenas poucos quilômetros da área central. E isso para que seja encarcerada, na própria casa, uma das filhas mais nobres dessa cidade, descendente de um político paulista abastado, e detentora de bens imóveis situados nas mais nobres áreas paulistanas.

E por fim: é uma sociedade que expulsa para os (modernos) hospitais psiquiátricos a diferença que a loucura representa dentro da (não-moderna) casa patriarcal, por desejar adotar novos (e europeus) costumes; e não hesita em inverter a direção da expulsão quando o que está em jogo é uma personagem que desafia o passado e o presente de seu tempo. No mundo social profundamente hierarquizado que é São Paulo na terceira década republicana, uma mulher rica e órfã que, aos 32 anos, se nega a casar e supostamente tem crises nervosas, é tida como uma excrescência quase atemporal. Por isso mesmo, acaba por fazer com que renasça, no cerne mesmo do processo de transformações modernizadoras, o espaço que este mesmo processo visa abolir: a casa patriarcal.

Cabe notar que interdições - mesmo que não domésticas - de indivíduos abastados por questões de herança parecem ter sido comuns na época, como demonstra Rodrigues à luz do exemplo do filho do antigo proprietário da casa de Sebastiana. Em 1920 Fernando Guerra foi "declarado interdito" em meio a sintomas de disritmia e à vontade de se casar com uma moça negra. Mas a interdição só vigorou até que se realizasse o inventário do seu pai (: 54).

E eis que a história de Yayá deixa de ser única para incentivar a pesquisa de outros casos, a compreensão de outras lógicas. O tema não mais se restringe às paredes e aos tijolos de uma antiga

casa de chácara do Bexiga. Aproximamo-nos de questões com as quais a Antropologia lida no mínimo desde que Durkheim demonstrou que o espaço não pode ser desvincilhado do mundo social que o produz e é por ele produzido (Durkheim, 1994: esp. 12-28). Entender o espaço é entender os homens que nele viveram, que nele encontraram sentido. E isso mesmo que tenham transformado esse espaço em lugar de um aparente sem-sentido. Mesmo que nele tenham confinando uma mulher como Yayá.

### **Bibliografia**

COMISSÃO DE PATRIMÔNIO CULTURAL DA USP.

1997 *Obras escultóricas em espaços externos da USP*, São Paulo, Edusp.

1999 *Bens imóveis tombados ou em processo de tombamento da USP*, São Paulo, Edusp/Imprensa Oficial

RODRIGUES, M.1988 *A casa de dona Yayá*, São Paulo, Ícone Pesquisas de História.

SAINT-HILAIRE, A. DE.

1976 *Viagem à província de São Paulo*, Belo Horizonte/São Paulo, Itatiaia/Edusp.

DURKHEIM, E.

1994 *Les formes élémentaires de la vie religieuse*, Paris, Quadrige/PUF.

All the contents of this journal, except where otherwise noted, is licensed under a

[Creative Commons Attribution License](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)

Departamento de Antropologia FFLCH/USP

Av. Professor Luciano Gualberto 315

Cidade Universitária

05508-900 São Paulo SP Brazil

Tel.: +55 11 3091-2347 Fax: +55 11 3091-3163

[revant@edu.usp.br](mailto:revant@edu.usp.br)

# Anexo 9



Foto Aérea 1 Anexo 10.2 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Jacegual tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.

Fonte: Google Earth

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Planta Anexo 10.1 - Planta com os edifícios propostos pelo Grupo Silvio Santos e edifícios existentes

— Ângulo Visual do Janelão do teatro oficina  
 ■ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica em metros  
 Consultoria: Cássio Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP  
 Base: Mapa Político Administrativo do Município de São Paulo - Atlas Sessentista



Foto Aérea 1 Anexo 10.3 - Vista com prédios a partir da Rua Jacaqual tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.

Base: Google Earth

Consultoria: Cássio Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

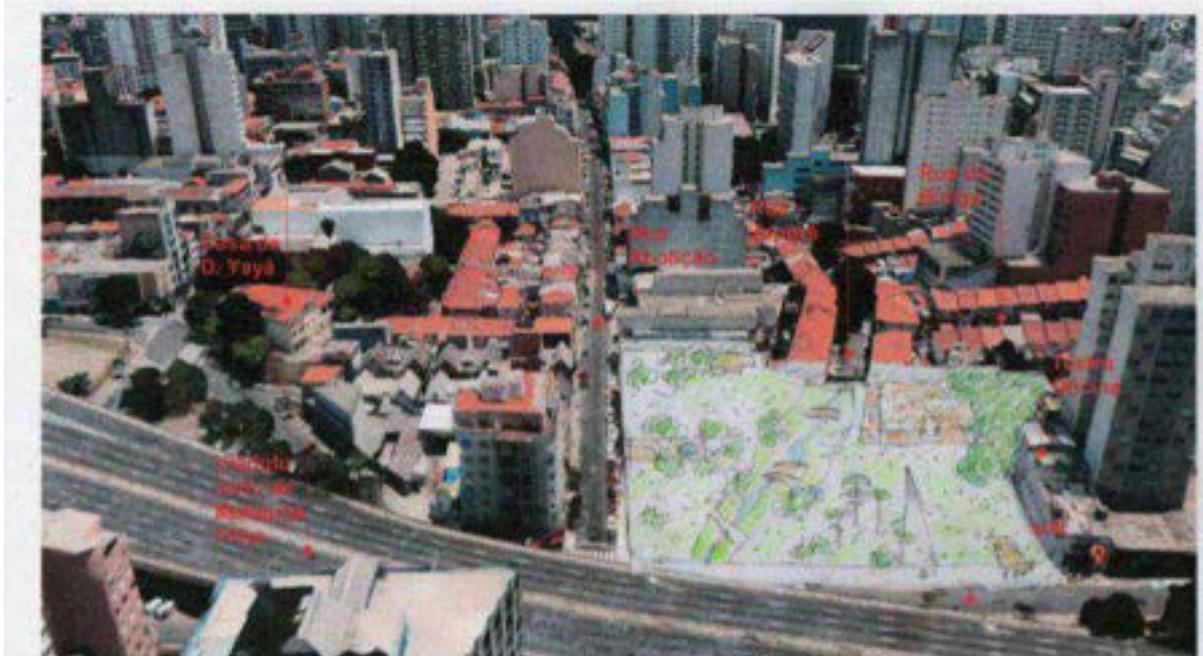


Foto Aérea 1 Anexo 10.4 - Vista com parque a partir da Rua Jaceguai tendo a sua direita o Teatro Of bina e a sua esquerda a Casa de Dona Yaya.

Fonte: Google Earth

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Aérea 2 Anexo 10.5 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Of bina e em primeiro plano a Casa de Dona Yaya.

Fonte: Google Earth



Foto Aérea 2 Anexo 10.6 - Vista com prédios a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yaya.

Base: Google Earth

Consultoria: Camillo Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

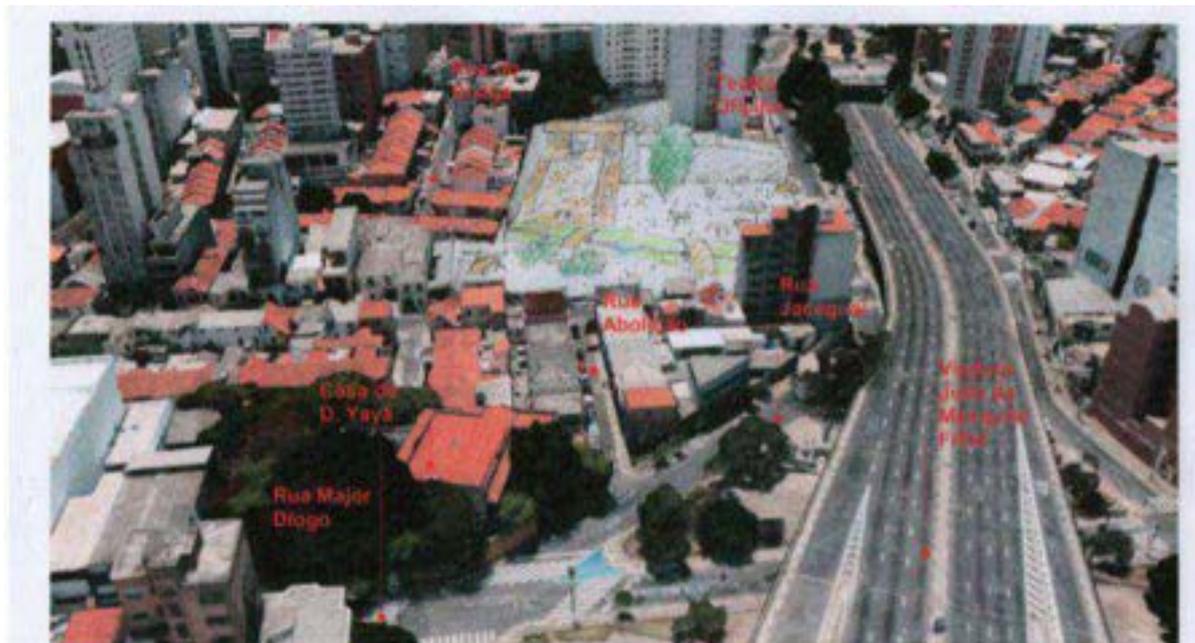


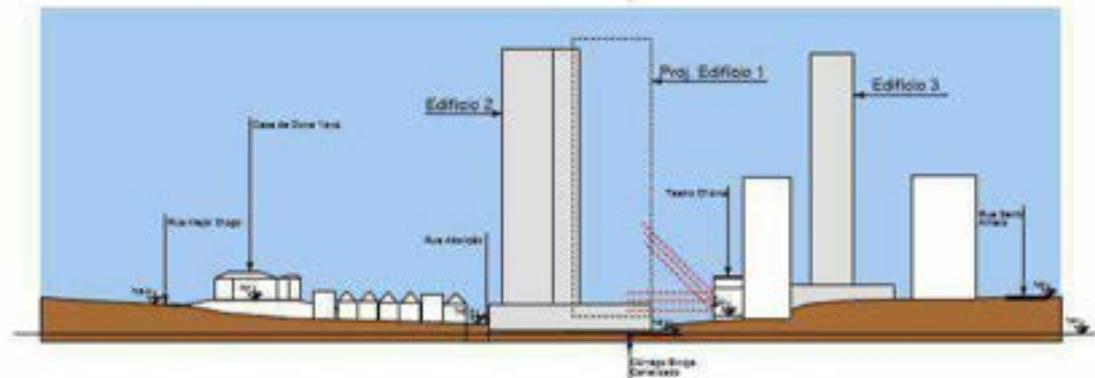
Foto Aérea 2 Anexo 10.7 - Vista com parque a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yaya.

Base: Google Earth

Consultoria: Camillo Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Corte A - Rua Jardim Heloisa sem os edifícios.



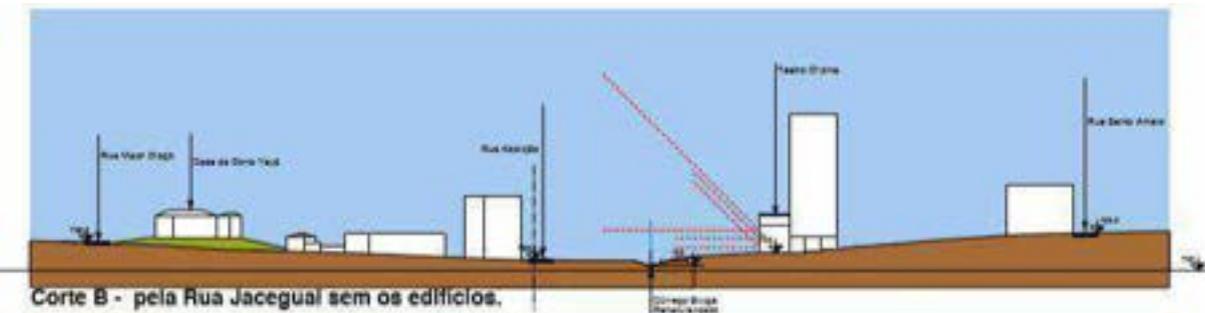
Corte A - Rua Jardim Heloisa com os edifícios 2 e 3 e projeção do edifício 1.

Anexo 10.8 - Cortes A com edifício e com parque.

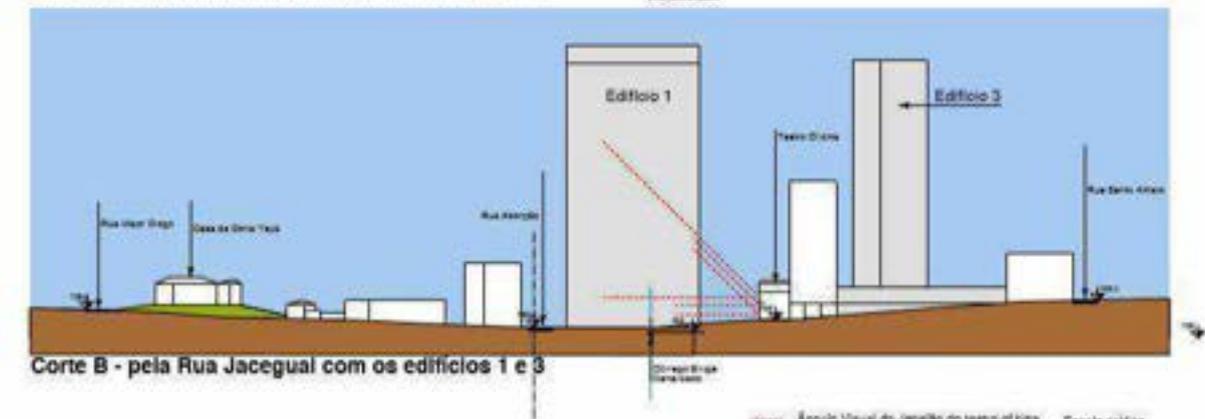
- - - - - Ângulo Visual do Janelão do teatro de ópera  
 □ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica  
 em metros  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP



Corte B - pela Rua Jacegual sem os edifícios.



Corte B - pela Rua Jacegual com os edifícios 1 e 3

Anexo 10.9 - Cortes B com edifício e com parque.

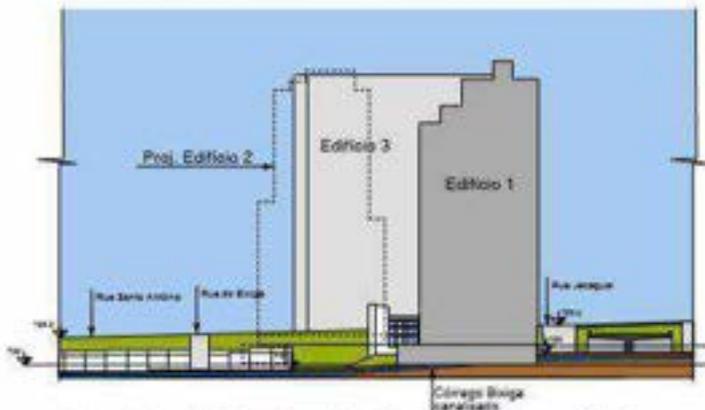
- - - - - Ângulo Visual do Janelão do teatro de ópera  
 □ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica  
 em metros  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP



Corte C - pela Rua Japurá ao longo do Córrego Bixiga sem os edifícios.



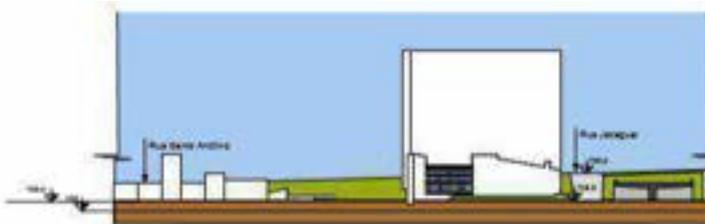
Corte C - pela Rua Japurá ao longo do Córrego Bixiga com os edifícios 1 e 3 e projeção do edifício 2.

Anexo 10.10 - Cortes C com edifício e com parque.

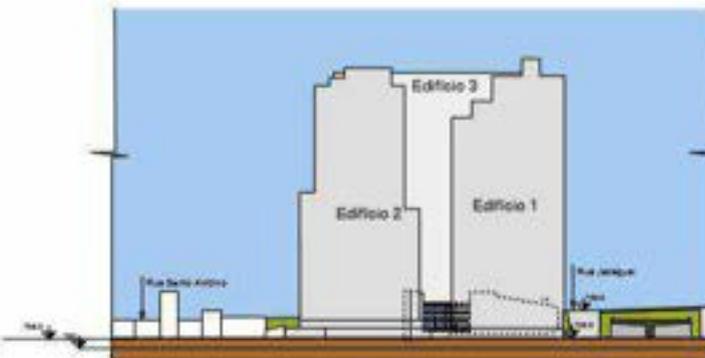
- - - - - Ângulo Visual do Janelão do teatro de linha  
 □ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Corte D - pela Rua Abolição sem os edifícios.



Corte D - pela Rua Abolição

Anexo 10.11 - Cortes D com edifício e com parque.

- - - - - Ângulo Visual do Janelão do teatro de linha  
 □ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

# Anexo 10



Foto Aérea 1 Anexo 10.2 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Jacegual tendo a sua direita o Teatro Oficina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.

Base: Google Earth

Consultoria: Carolina Maria Campos Filho  
Professor Emérito da FAPESP - USP



Planta Anexo 10.1 - Planta com os edifícios propostos pelo Grupo Silvio Santos e edifícios existentes

— Ângulo Visual do Janelão do teatro of cina  
 ■ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

↑ Símbolo gráfico em escala  
 10

Base: Mapa Político Administrativo de Prefeitura de São Paulo - Atlas Semovante  
 Consultoria: Cássio Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP



Foto Aérea 1 Anexo 10.3 - Vista com prédios a partir da Rua Jacegual tendo a sua direita o Teatro Of cina e a sua esquerda a Casa de Dona Yaya.

Base: Google Earth

Consultoria: Cássio Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP

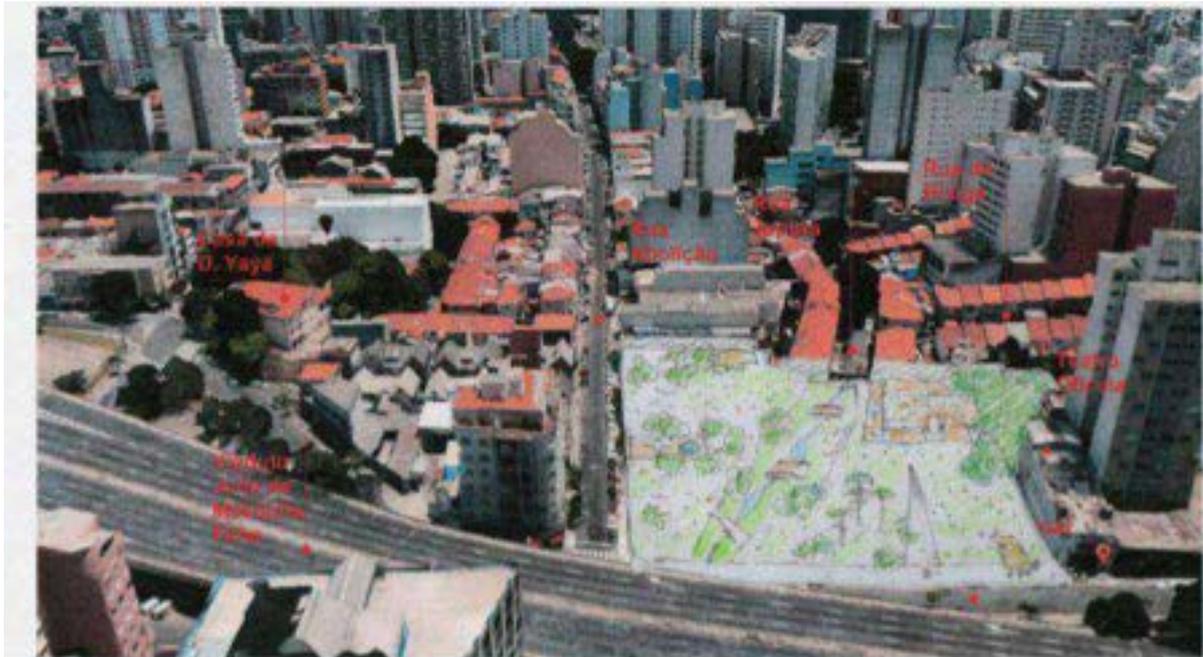


Foto Aérea 1 Anexo 10.4 - Vista com parque a partir da Rua Jaceguar tendo a sua direita o Teatro Of bina e a sua esquerda a Casa de Dona Yayá.

Fonte: Google Earth

Consultoria: Candido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

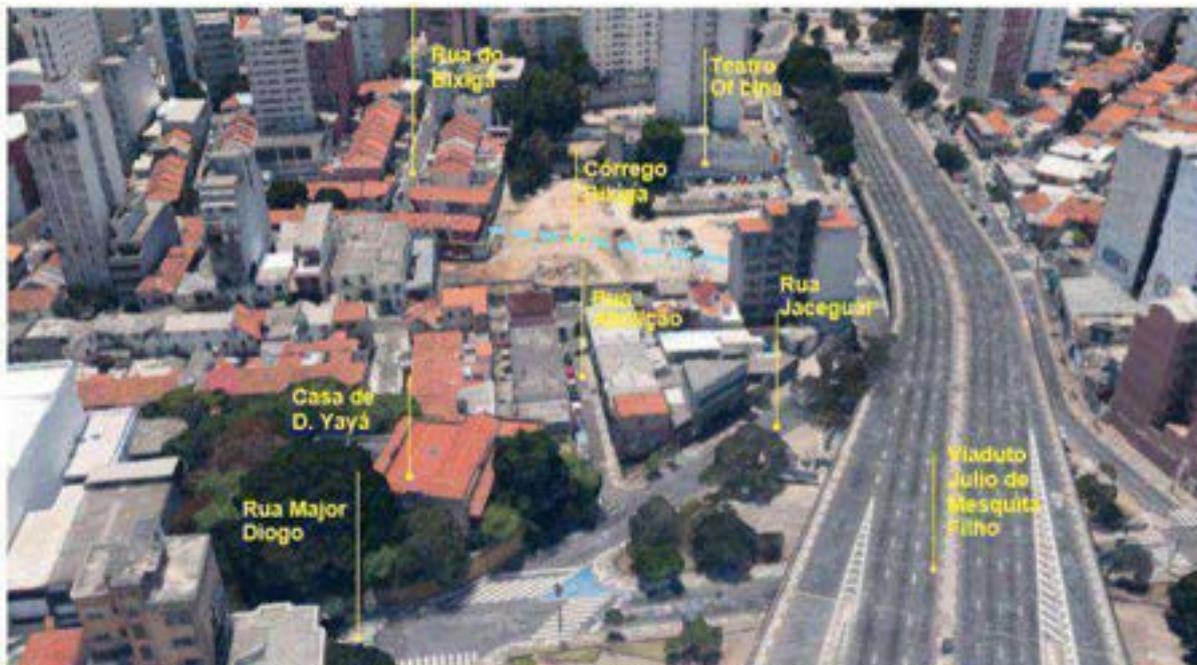


Foto Aérea 2 Anexo 10.5 - Vista do terreno baldio a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Of bina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.

Fonte: Google Earth

Consultoria: Candido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP



Foto Aérea 2 Anexo 10.6 - Vista com prédios a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.

Base: Google Earth

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

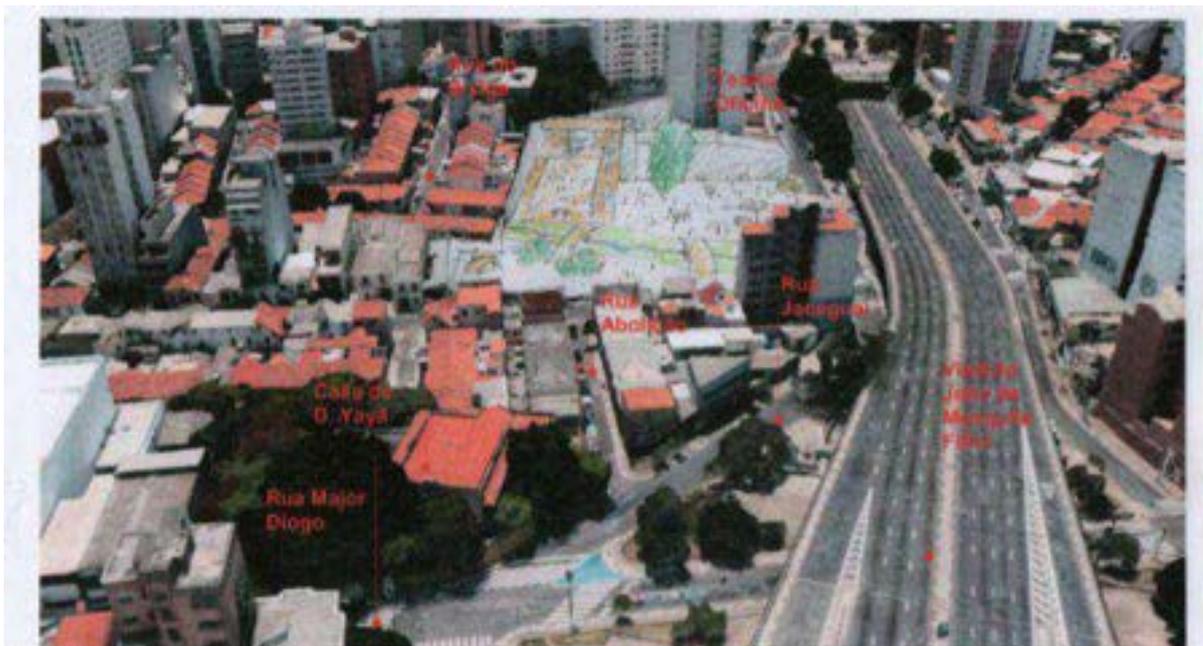
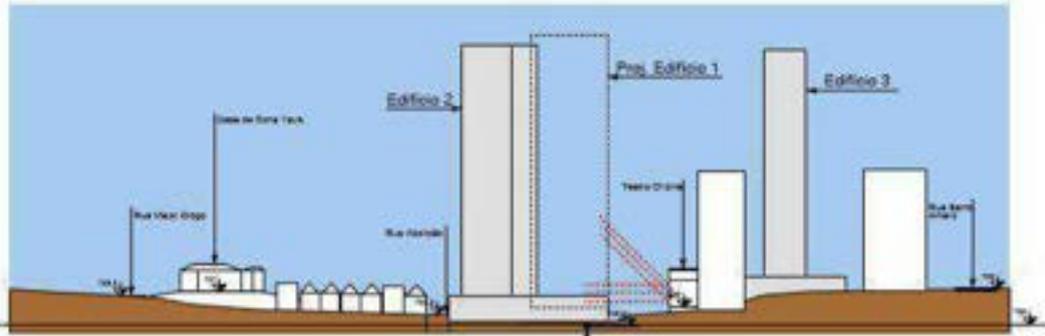
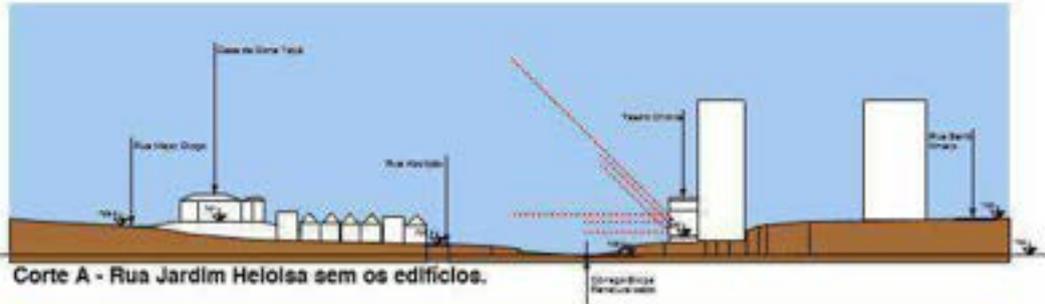


Foto Aérea 2 Anexo 10.7 - Vista com parque a partir da Rua Abolição tendo ao fundo o Teatro Oficina e em primeiro plano a Casa de Dona Yayá.

Base: Google Earth

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
Professor Emérito da FAU - USP

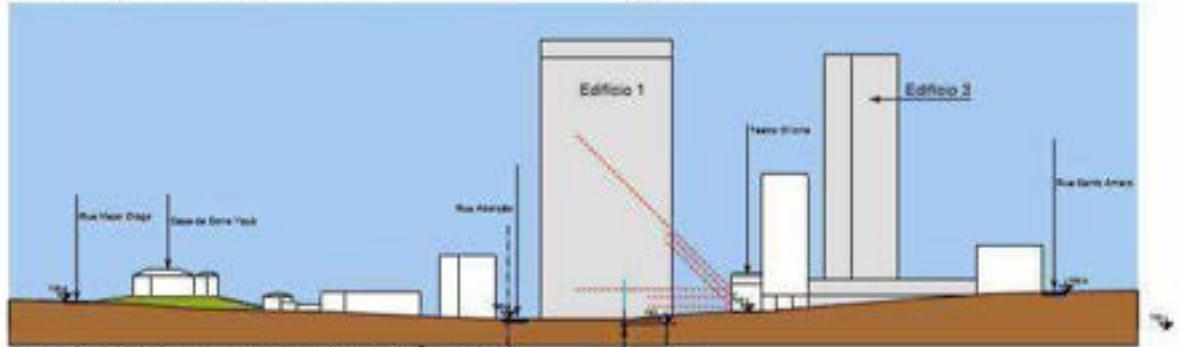
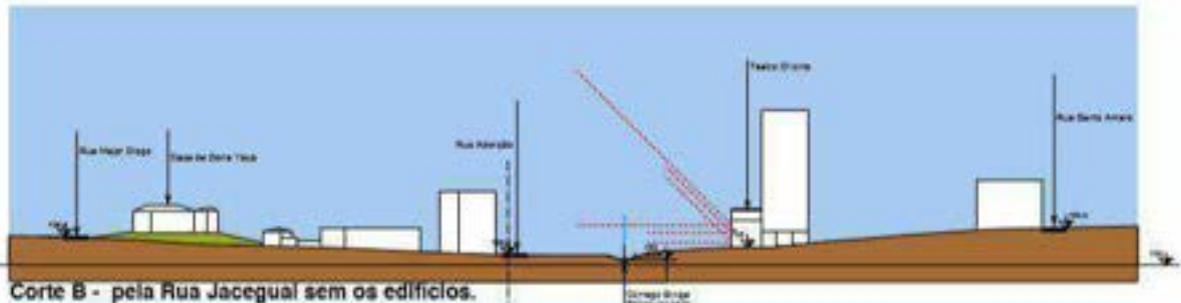


Anexo 10.8 - Cortes A com edifício e com parque.

--- Ângulo Visual do Janelão de teatro de bonecos  
 □ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica em metros  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAP - USP

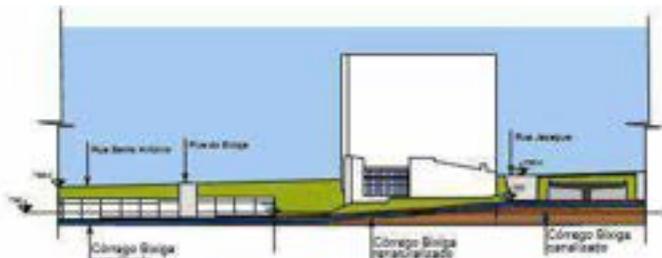


Anexo 10.9 - Cortes B com edifício e com parque.

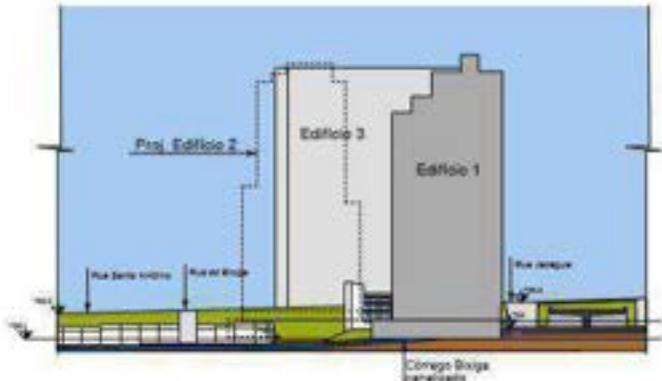
--- Ângulo Visual do Janelão de teatro de bonecos  
 □ Edifícios Existentes  
 ■ Edifícios Propostos

Escala gráfica em metros  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAP - USP



Corte C - pela Rua Japurá ao longo do Córrego Bixiga sem os edifícios.



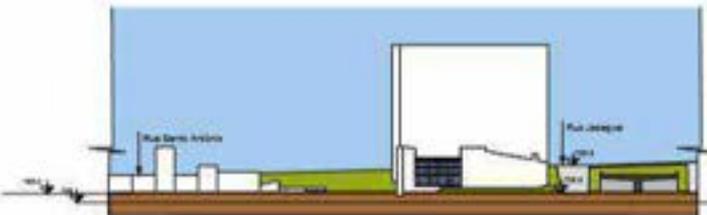
Corte C - pela Rua Japurá ao longo do Córrego Bixiga com os edifícios 1 e 3 e projeção do edifício 2.

Anexo 10.10 - Cortes C com edifício e com parque.

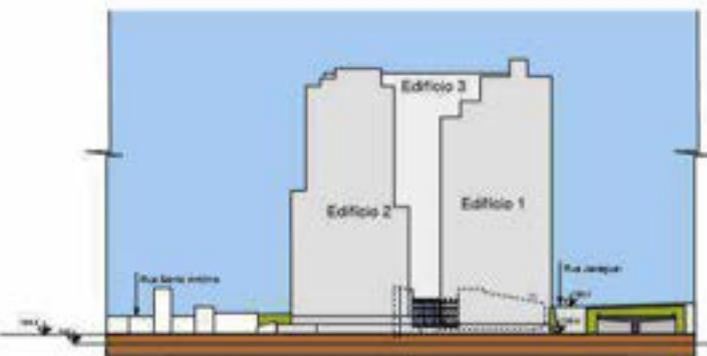
----- Ângulo Visual do Janelão do terraço ofitina  
 Edifícios Existentes  
 Edifícios Propostos

Escala gráfica  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP



Corte D - pela Rua Abolição sem os edifícios.



Corte D - pela Rua Abolição

Anexo 10.11 - Cortes D com edifício e com parque.

----- Ângulo Visual do Janelão do terraço ofitina  
 Edifícios Existentes  
 Edifícios Propostos

Escala gráfica  
 0 10 20

Consultoria: Cândido Malta Campos Filho  
 Professor Emérito da FAU - USP

# Anexo 11

- A que se pode atribuir à orientação equivocada dos arquitetos do IPHAN sobre a área envoltória como um “cone visual” interrompido.

Anexo 11 - A que se pode atribuir à orientação equivocada dos arquitetos do IPHAN sobre a área envoltória como um “cone visual” interrompido.

Sendo arquiteto e urbanista professor emérito pela FAU USP, e tendo atuado como docente nessa faculdade, além de dar muitas palestras em inúmeras faculdades de arquitetura no Brasil e no Exterior, e participar de congressos e seminários nacionais e internacionais nos 58 anos de atividades de ensino e pesquisa, posso abalizar-me em tentar interpretar razões que possam ter levado companheiros de profissão a tomar uma direção equivocada no que se refere a interpretar um entorno urbano como sendo uma pequena área de apenas 20m de largura e 50m de comprimento, constituindo um jardim de um edifício de apartamentos.

Essa visão particularizante que se basta no interior de um lote, infelizmente é o que muitas faculdades de arquitetura ensinam, no Brasil e no mundo, como o objeto do trabalho do arquiteto. Claro que sendo assim não está sendo também urbanista. Deixam, portanto de lado a visão que deve ter um arquiteto da cidade como urbanista. Mesmo na FAU USP, onde leciono, muitos companheiros de ensino e pesquisa tem essa visão restritiva. A Arquitetura é tudo. O Urbanismo chega a até não ser mencionado, como disciplina autônoma. Quando o é, é através de apenas uma única disciplina, sem importância no conjunto de disciplinas lecionadas.

No caso em tela, essa visão da cidade como simples soma de edifícios está exemplificada. Corroborando com a afirmação que estou efetivando, os exemplos de entorno urbano trazidos a colação, são todos eles de jardins ao lado de edifícios. A Casa das Rosas em São Paulo, na Avenida Paulista, ao lado de um Edifício projeto de Ramos de Azevedo, é apenas um deles. Talvez o mais conhecido. O

Janelão de Lina Bo Bardi, como vimos, aspira um verdadeiro panorama urbano. E qual? O do Bixiga para o qual se abre.

Imaginem se esse panorama de um bairro com a personalidade própria que muito orgulha seus moradores de classe média - média e baixa, com herança cultural predominante italiana e negra, possa ser substituído por uma tipologia arquitetônica- urbanística, na qual os atuais moradores do Bixiga, muito dificilmente vão ter condições econômicas e mesmo sociais enquanto usos e costumes de viver nas enormes torres de apartamentos, que pressupõe um estilo e um custo de vida de outra camada social.

Como se sabe serão sim expulsos pelo processo de gentrificação. Portanto não se trata de considerar um entorno que seja maior ou menor no território. Se trata de entender que o que está em jogo, nessa substituição do entorno urbano por um pedaço de lote urbano, confinado por torres que o encerram, na verdade se está definindo, ou uma área envoltória realmente urbana ou seja no reino do urbanismo, ou uma área parcela de um lote, no reino da arquitetura.

Os arquitetos envolvidos que apoiaram o “cone visual” limitado pelos edifícios, confinado por eles a apenas 20 m de distância, como um jardim, não analisaram o problema da definição da área envoltória no âmbito do urbanismo. Se contentaram a analisá-lo no da arquitetura. O fato de terem fechado o ângulo visual por um ângulo de 45 nos dois lados do Janelão da Lina, supuseram que um ser humano apenas abre sua visão, em um ângulo de 90°. Nós, seres humanos, sem virar o pescoço alcançamos sem esforço 180. Assim o de fato de confinar a vista do janelão não em 180° como seria natural e sim em apenas sua metade, ou seja, 90° denota uma vontade consciente ou inconsciente de restringir a visão apenas para o espaço próximo, o do lote vizinho, como de fato vieram a fazer.

Não discutimos aqui a notória qualidade do paisagismo do arquiteto paisagista Benedito Abud, aliás aluno meu na FAU USP. O que lhe encomendaram o fez com qualidade. Mas na versão final os arquitetos encarregados do projeto dos edifícios transformaram o projeto de Benedito que buscava se tornar uma ambiência de rua, com jabuticabeiras, e bancos de uso público, em um simples estacionamento de veículos!

As diretrizes do IPHAN que o DEPAM/CGBI publicou indevidamente, como argumentamos, no DOU em conjunto com a Resolução que tombou o Teatro como Bem Material e suas atividades teatrais como Bem Imaterial, em nada garantem que o uso que ali os condôminos do edifício a que pertenceria, possam exercer, se coadune com o que se pratica no entorno do Bexiga como uso e costumes. O que o DEPAM/CGBI definiu foi apenas a obrigatoriedade de um afastamento da torre mais próxima em uma distância de 20m da fachada lateral do Teatro Oficina. Pelo contrário, esse afastamento não irá garantir que ocorram estacionamentos, esportes, festas e encontros de pessoas de um outro extrato social, que pouco ou nada tem a ver com o extrato social dos atuais moradores do Bixiga. Moradores esses tradicionais nas quadras envoltórias a quadra frontal a lateral considerada nova frente do Teatro Oficina, qual seja a quadra formada pela Rua Abolição, Rua Japurá, Rua Santo Amaro e Rua Jaceguai, objeto de nosso parece. Não se pode dizer que essas atividades possíveis e mesmo prováveis que ocorram face às dificuldades fiscalizatórias do IPHAN e demais órgãos estadual CONDEPHAAT e municipal COMPRESP de tombamento, que devem atuar em sintonia, ocorram. Não são, sabemos, típicas do Bexiga. Por isso não se coadunam com o que o Teatro do Bexiga sempre representou: uma extensão do Bairro do Bexiga, reinterpretado teatralmente.

Essa visão particularizante no âmbito de lotes, é aquela que pode explicar a insuficiência notória como área envoltória de um “cone visual” interrompido e estreitado de 180 para 90 graus, como se os frequentadores pudessem ser todos deficientes visuais, e mesmo assim como sendo protetora de um Teatro que se define em sua relação com a cidade e não apenas com um edifício a seu lado, que, justamente, interrompe, bloqueia e com isso destrói o que se quer preservar: a visão do entorno urbano, especialmente a do Bairro do Bixiga, a porção mais próxima e imediata da cidade, a partir do Janelão de Lina Bo Bardi.

Outras interpretações são possíveis: supõem um deslumbramento diante do poderio midiático do empresário Silvio Santos. Ou de seu poderio econômico. Não considero provável pois os técnicos do IPHAN tem demonstrado, ao longo de sua história, colocar o saber e o interesse coletivo acima de interesses particulares.

Poderia ser também por uma visão ideológica pela qual os tombamentos têm sido vistos, por muitos, como contrários a liberdade de empreender que deve primar em um sistema capitalista e essas pressões vindo de fora do IPHAN, por iniciativa dos que a defendem. Os novos instrumentos jurídicos, com base no Capítulo da Política Urbana da Constituição Federal e na Lei Federal conhecida como o Estatuto da Cidade, como são as Operações Urbanas e o Direito de Transferência do Direito de Construir impedido de ser utilizado pelo tombamento, atendem aos interesses daqueles que se veem tolhidos de utilizarem ou edificarem em terrenos ou em edificações reformando-as ou demolindo-as, ao terem suas propriedades definidas como Bens Materiais ou suporte de Bens Imateriais.

Assim sendo prefiro entender que a questão que discutimos, está em bem utilizar os conhecimentos no âmbito do urbanismo e do planejamento urbano, ampliando a visão para além da arquitetura.

---

## **Parecer de Antônio Arantes**

/

# O Teatro Oficina, um ponto focal no Bairro do Bixiga.

## Manifestação sobre a gestão de áreas envoltórias

### I. Preliminares

1. Desde de 1937, tombamento implica na proteção física do objeto de *valor patrimonial* e na gestão adequada de suas relações com a área de entorno, designada no Artigo 18 do Decreto-Lei 25 como ‘vizinhança da coisa tombada’.

2. A noção é ampla e sua aplicação tem obedecido a decisões o mais das vezes consensuais, mas não isentas de polêmica, tomadas pelos Conselhos Consultivos que são, obrigatoriamente, instituições obrigatórias das diversas instâncias da preservação, da mais restrita – que é a municipal – à mais abrangente, representada pela UNESCO, organização multilateral cujo colegiado maior congrega representantes diplomáticos dos Estados Partes (e à vezes também os não-Partes) dos vários tratados cuja aplicação corretamente administra com base em estudos técnicos cuidadosos e competentes. As decisões relativas à formação e gestão do patrimônio tem sido atribuição de órgãos colegiados por serem de natureza *política, já que dizem respeito a valores e representações simbólicas emblemáticas da singularidade dos mais diversos grupos sociais, em diversas escalas interconectadas: local, regional, nacional, internacional. por esse motivo, elas não resultar da aplicação automática de normas gerais. Há, portanto, dois passos lógicos a considerar em relação a tais decisões: o momento de diagnosticar cada caso com base em normativas institucionais e na jurisprudência, e*

*a interpretação caso a caso dos efeitos tangíveis e simbólicos da medida proposta. este segundo passo é atribuição inalienável dos conselhos. como se sabe, a própria tradição mundial de gestão patrimonial por conselhos integrados por representantes da sociedade civil visa justamente contemplar a natureza controversa e disputada da preservação dos bens culturais.*

3. O amadurecimento da prática preservacionista levou à adoção de três procedimentos complementares relativos à identificação das importantes relações contextuais dos bens em estudo de tombamento: o inventário de identificação de bens e práticas patrimoniais em determinado território, a delimitação do espaço físico e social relevantes para a preservação do bem ou prática em seu contexto – que, no caso do patrimônio mundial, se denomina *buffer zone* – e a regulamentação do uso dessa área, que uma vez consumado o tombamento deve passar a ser administrada na condição de entorno da coisa tombada ou, no caso de bens intangíveis, as condições necessárias à continuidade do patrimônio. Essas medidas complementares são necessárias para que a dinâmica socioespacial do território dialogue – e não conflite – com esse novo fato urbano e cultural, que é o bem tombado ou prática registrada como patrimônio imaterial.

4. Esses procedimentos são, de fato, aspectos de uma só ação – que no Brasil denomina-se *tombamento* ou *registro*, dependendo da natureza tangível ou intangível do bem cultural em questão. O principal objetivo desses instrumentos jurídicos é contribuir para a continuidade física e simbólica do objeto de valor patrimonial, cujo sentido pleno emana de suas relações com o conjunto de objetos – tangíveis ou intangíveis – de que faça parte. Isolado do ambiente socioespacial e cultural que o alimenta, o objeto de proteção tem simplesmente mutiladas suas relações de sentido com o ambiente ao qual esteve integrado.

5. Valor e sentido são categorias que neste contexto possuem significados específicos, definidos no Artigo 216 da Constituição Brasileira, segundo o qual o valor patrimonial decorre da ideia de ‘referência’. Assim, entende-se que a relevância social de qualquer bem patrimonial – edificação, paisagem natural ou

urbana, práticas sociais – decorre de sua condição de referência cultural dos habitantes das cidades e seus detentores em determinado meio social.

6. A prática preservacionista é pautada pela legislação vigente em cada país e por diretrizes técnicas elaboradas por comunidades internacionais de experts. Uma dessas comunidades é o ICOMOS – International Council of Monuments and Sites, organização não-governamental que dá apoio técnico à implementação da Convenção da UNESCO de 1972, sobre a Proteção do Patrimônio Cultural e Natural, conhecida como Convenção do Patrimônio Mundial. Mesmo sem possuir caráter vinculante, essas diretrizes gozam de grande legitimidade em todos os países e são adotadas enquanto orientações técnicas compartilhadas internacionalmente para a gestão patrimonial.

7. Dentre essas diretrizes formuladas por essa organização, cabe destacar a “Declaração sobre a conservação do entorno edificado, sítios e áreas do patrimônio cultural”, adotada pela XV Assembleia Geral do ICOMOS, na cidade de Xian, China, a 21 de outubro de 2005 (conhecida como Declaração de Xi’an), que define, em consonância com normativas já adotadas, que:

E recomenda:

- a. O entorno de uma edificação é o “o meio característico (...) que forma parte //de seu significado e caráter peculiar”; (Item 1)
- b. O significado e o caráter peculiar das edificações advém, entre outros, ‘da percepção de seus valores sociais, espirituais, históricos, artísticos, estéticos’ e, ainda “das relações características com seu meio cultural, físico, visual e espiritual” (Item 2);
- c. Essas relações “podem resultar de um ato criativo, consciente e planejado” e do “processo cumulativo e orgânico surgido através das tradições culturais ao longo do tempo” (Item 2);

d. “Os instrumentos de planejamento e práticas para a conservação e gestão do entorno” devem incluir “medidas efetivas de controle do impacto das mudanças rápidas ou paulatinas” (Item 7);

e. Essas medidas devem ser formuladas com base em “avaliações do impacto ambiental de qualquer projeto que possa comportar um impacto sobre o significado das edificações (...), assim como sobre seu entorno.” (Item 8).

f. E devem ser implementadas com o objetivo de “contribuir para uma interpretação positiva do significado e do caráter peculiar” do bem protegido.

## II. Acautelamento do edifício e da dramaturgia do Teatro Oficina

### 8. Cronologia:

1987. Valor histórico, Condephaat. Resolução 6, de 10 de fevereiro de 1983, Inscrição 226, p.62, de 19 de janeiro de 1987 no Livro de Tombo Histórico.

2002. Valor ambiental e histórico, dentre outros. Inclusão no conjunto de imóveis tombados no Bairro do Bexiga, pela Resolução 22/2002, do Conpresp.

2010. Valor artístico e histórico. Tombado pelo IPHAN, em 24 de junho de 2010, como obra de arte que materializa o projeto arquitetônico de Lina Bardi e Edson Elito, concebido para abrigar a dramaturgia singular desenvolvida pela Associação Teatro Oficina Uzyna Uzona. Inscrito em 09 de setembro de 2014, no Livro de Tombo Histórico e das Belas Artes do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional,

2014. Valor como forma de expressão artística. A atividade dramática do Oficina é registrada pelo Conpresp como Patrimônio Imaterial, protegido do Município de São Paulo (Processo Administrativo nº 2014 -0.206.225- 3). Inscrita no Livro de Registro das Formas de Expressão do município de São Paulo. O registro dessa dramaturgia como patrimônio imaterial implica o reconhecimento do edifício aberto para ao seu entorno, tal como fora concebido pelos arquitetos Bardi e Elito, como o lugar próprio dessa forma de expressão, o que torna a sua

proteção uma condição necessária à salvaguarda dessa atividade artística., como estabelece o Artigo 2 da Convenção da UNESCO para a Salvaguarda do Patrimônio Intangível, ratificada pelo Decreto Federal 5753, de 12 de abril de 2006, Art.2.1, in verbis:

“Entende-se por ‘patrimônio cultural imaterial’ as práticas, representações, expressões, conhecimentos e técnicas – junto com os instrumentos, objetos, artefatos e lugares culturais que lhes são associados – que as comunidades, os grupos e, em alguns casos, os indivíduos reconhecem como parte integrante de seu patrimônio cultural. este patrimônio cultural imaterial, que se transmite de geração em geração, é constantemente recriado pelas comunidades e grupos em função de seu ambiente, de sua interação com a natureza e de sua história, gerando um *sentimento de identidade e continuidade e contribuindo assim para promover o respeito à diversidade cultural e à criatividade humana.*” (Grifos do autor)

I.

#### Caminhos e descaminhos da gestão

1. Por circunstâncias de minha trajetória profissional, acompanho esse tombamento desde 1982, quando atuava no Condephaat como Assessor do Conselho, no mandato do geógrafo e professor Aziz Ab’Saber, então presidente, e nos anos seguintes, ao sucedê-lo no cargo. Em 2004, quando fui presidente do IPHAN, reencontrei as disputas em relação ao entorno, que ainda estão longe de ser apaziguadas. Ainda vivemos um impasse.

2. O edifício foi tombado pelo Estado de São Paulo em 1983 por seu *valor histórico*; em 2002 pelo município da Capital como integrante de conjunto tombado no Bairro do Bexiga por seu *valor ambiental urbano*; em 2010 pelo *órgão federal*, por seu *valor histórico* e também *artístico*, por resultar de projeto de requalificação de elevadíssima qualidade, especialmente concebido para a dramaturgia desenvolvida por seus ocupantes, e teve seu valor cultural uma vez mais aclamado

ao ser, a atividade que nele têm lugar e para a qual fora concebido, registrada em 2014 como *Patrimônio Imaterial* de São Paulo.

Não obstante essa sucessão de reconhecimentos ter ampliado e diversificado o seu valor cultural e contra as normas mais elementares da preservação resta ainda indefinida a relação desse imóvel e das atividades nele desenvolvidas com seu entorno socioespacial. É difícil não reconhecer que tal indefinição se deve a encaminhamentos administrativos questionáveis, orientados por decisões não suficientemente informadas, senão canhestras.

3. O processo IPHAN nº 01506.003500/2014-89 contém informações que permitem refletir sobre alguns aspectos problemáticos da narrativa sobre a gestão do imóvel e de seu entorno no decorrer das últimas três décadas e meia. Talvez haja, neste momento, condições de finalmente superar esse impasse, na medida em que dispomos de um conhecimento mais qualificado sobre essa realidade, graças a estudos e levantamentos realizados na década de 1980, e também graças à assimilação, pelas instituições de preservação no país, de boas práticas e normativas internacionais. Para tanto, retomo algumas teses expostas no início destas reflexões e focalizo os encaminhamentos mais recentes da apreciação de proposta de edificação nos lotes lindeiros ao edifício tombado.

4. Comentando esse processo retrospectivamente, começo pelo questionável pressuposto de que o Senhor Diretor do Departamento do Patrimônio Material do IPHAN tivesse autoridade para aprovar, de forma autônoma e com fundamento em orientação por ele mesmo estabelecida, um projeto de edificação 'na vizinhança' do bem aqui focalizado, sobretudo considerando a natureza polêmica dessa questão, explicitada, aliás, na própria reunião em que o Conselho Consultivo do Patrimônio Cultural do IPHAN aprovou o tombamento do Oficina e decidiu adiar a delimitação da área envoltória do imóvel, e sua necessária delimitação e regulamentação, por serem – delimitação e regulamentação – matérias polêmicas, cuja decisão demandava estudos mais aprofundados e reflexões dos Conselheiros em outra oportunidade.

1. A decisão, sem qualquer justificativa explícita e, a meu juízo, de forma precipitada, reduzia a área envoltória do edifício aos lotes lindeiros e, para tentar acomodar as demandas da dramaturgia afetada pelo empreendimento proposto, limitava-se a discutir aspectos técnicos da possível adoção do ‘cone visual’ a partir do assim chamado ‘janelão de Lina’, que aliás é enorme (115m<sup>2</sup>) e admite inúmeras perspectivas de vários pontos de vista. Em nenhum momento as manifestações técnicas atentam para as características físicas, o histórico da ocupação, a natureza do ambiente urbano e sociocultural em que se insere esse bem tombado e as atividades registradas como patrimônio imaterial do município. A abordagem adotada contentou-se em buscar uma solução que tornasse viáveis o intento e os interesses da partes que adquirira e lembrara dezenas de imóveis no entorno imediato do Teatro para futuros projetos imobiliários, e não o interesse público em relação ao bem cultural, como deveria ser. Nada seria mais inadequado, e mesmo errado, em termos conceituais e de gestão patrimonial

2. Agrava esse (des)encaminhamento o fato de não terem sido devidamente levadas em consideração tanto a localização do imóvel em área já tombada pelo Poder Municipal, quanto a presença de (1) diversos imóveis preservados individualmente no entorno, remanescentes de outros períodos históricos, como a Escola Primeiras Letras e o Castelinho da Brigadeiro Luiz Antônio, (2) testemunhos da vocação consolidada dessa área que, desde 1929, acolheu as artes cênicas, com a instalação do Teatro Renault, e muitos outros inclusive o primeiro teatro moderno do Brasil, o Teatro Brasileiro de Comédia, em 1948 (hoje tombado), o próprio Oficina (1958), e uma longa lista que inclui o Teatro Brigadeiro (1950), Maria Della Costa em (1954), Sérgio Cardoso (1956, reinaugurado em 1980), Cacilda Becker (1960), Ruth Escobar (1963), Bibi Ferreira (1973), Mars (1988), Imprensa (1988), Vertigem (1991), Cine-teatro Denoy de Oliveira (1994), Raul Cortez (2007), Teatro Fofos Encenam (2001), Teatro de Incêndio (criado em 1996, mas instalado no Bixiga desde 2017) e muitos mais, alguns extintos, outros em atividade, mas sempre confirmando o ‘espírito do lugar’ como centro de artes cênicas, música,

gastronomia além de residência de população de classe média e trabalhadora, pequenos negócios de sotaque italiano, nordestino etc.

3. Essas ocorrências, aqui mencionadas um pouco ao acaso, teriam sobejamente justificado a realização de inventário de bens materiais e imateriais de valor cultural, pelos órgãos federal, estadual, municipal – responsáveis por, respectivamente, 1, 5 e 1.089 tombamentos e 1 registo de patrimônio imaterial no bairro – para que, com base sólida nos fatos, se regulamentasse o conjunto de áreas envoltórias sobrepostas que aí foram estabelecidas por essas diversas medidas de acautelamento, como recomendam as boas práticas de gestão patrimonial e o bom senso, como já argumentei.

1. Pelo exposto, resta claro que o encaminhamento adotado pelos órgãos de preservação em nada tem contribuído para que se tomem decisões que favoreçam, como orienta a Carta de Xi'an, “uma interpretação positiva do significado e do caráter peculiar” deste ou de outros bens tangíveis ou intangíveis localizados no Bixiga, cuja preservação e salvaguarda se tornaram responsabilidade do Estado, em suas três esferas. Observe-se que até agora, a sociedade civil tem capitaneado e demandado incansavelmente o aperfeiçoamento das medidas de proteção.

2. Outro tema que permanece inconcluso no caso do Teatro Oficina é a destinação pública que, segundo alguns, deveria ser dada à área de 11.320,33 metros quadrados que hoje se encontra vazia, e que o projeto em análise no citado processo pretende ocupar. Ela resulta da unificação de lotes e demolição de edificações residenciais e de uma sinagoga, sendo algumas reconhecidamente ilegais. De fato, essa ilegalidade deu origem a processo judicial e redundou em Termo de Ajuste de Conduta que, segundo alguns atingidos, não atende ao interesse público.

### III. Considerações finais

3. Não encontro outro encaminhamento razoável para este histórico de quase quatro décadas de conflitos em que se inscreve o tombamento do Teatro Oficina, que não seja o da delimitação e regulamentação de sua área de entorno e das demais áreas sobrepostas relativas a outros bens tombados nesse território, com base em amplo inventário cultural e arquitetônico, que esteja atento às dimensões materiais e imateriais dos bens e práticas sociais que fazem do Bixiga um típico bairro central, como os que notabilizam tantas das grandes metrópoles do mundo, de caráter e configuração física e social peculiares.

4. Sua regulamentação deve considerar que se trata de uma área com forte vocação cultural, cuja singularidade advém de sua ocupação por descendentes de africanos, imigrantes italianos (em sua maioria calabreses), migrantes dos diversos estados do Brasil e 'novos estrangeiros'. O Bixiga tem sido ao longo da história um 'bairro de acolhimento', onde se cultiva forte sentido de identidade, pertencimento e tolerância, que se expressam na diversidade da população residente. Uma zona de cortiços, pensões e pequenos hotéis, restaurantes de sotaques diversos, bares, templos religiosos, festas de rua, comércio local, fabriquetas e oficinas dos mais variados ofícios, que servem aos moradores e encantam os visitantes.

5. Em outras palavras, a administração das áreas envoltórias sobrepostas do Bixiga deve se apoiar em minucioso inventário cultural, para que se possa ao mesmo tempo reconhecer, celebrar e assegurar às gerações futuras as qualidades arquitetônicas, históricas e sociais do bairro, e decidir, com bom fundamento, sobre a ocupação do terreno em questão e regulamentar intervenções futuras. Sem isso, torna-se míope e limitada a gestão das culturas territorializadas no Bexiga, ancorada nos equipamentos culturais, em particular os teatros e estúdios de prática artística aí localizados e nas relações espaciais dos poucos remanescentes que ainda se avistam, enquanto as novas edificações permitirem. Vale mencionar, em tempo, que estudos conduzidos pelo urbanista e Professor Emérito da USP Cândido Malta

Campos demonstram que essa é uma área remanescente da chácara que deu origem à residência de Dona Yayá, cortada pelo Rio Bixiga, que dá nome ao bairro. Dessa chácara, que se situa a pequena distância do terreno que o projeto em apreço pretende ocupar, resta ainda o edifício sede, taMBÉM tOMBado, e hoje pertencente à USP, que nele abriga seu Centro de Preservação Cultural.

1. Decisões ad hoc como a testemunhada neste processo, mostram com clareza que a gestão fragmentada do entorno de cada bem tombado tomado em si mesmo é cúmplice do esquitejamento de um corpo social e de uma trama urbana construídos por longas décadas de ocupação do território. Esse procedimento deve, a todo custo, ser evitado.



---

Antonio Augusto Arantes Neto

PhD, Universidade de Cambridge; Professor titular colaborador do Departamento de Antropologia da UNICAMP. Ex-presidente da Associação Brasileira de Antropologia (ABA); dos Conselhos de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas (CONDEPACC); do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico de São Paulo (CONDEPHAAT); e do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN). Vice-presidente do Comitê Científico Internacional do Patrimônio Imaterial do ICOMOS.

# **Parecer Newton Massafumi**

# Recuperação e Preservação Sociocultural, Ambiental e a Criação do Parque Bixiga em São Paulo

A rápida expansão urbana da cidade de São Paulo serviu para o incremento e o crescimento das atividades socioeconômicas e culturais, as quais tiveram início concomitantemente ao processo de industrialização do país onde a população urbana paulistana passou de 30 mil habitantes no final do século XIX para 200 mil no início do século XX, impulsionando o intenso processo de urbanização neste território.

Decorridos pouco mais de 100 anos, temos uma cidade com aproximadamente 11 milhões de habitantes, num processo de urbanização que fez prosperar muitos segmentos e formou um grande contingente de imigrantes que se mantiveram reunidos neste território em constantes transformações.

As significativas transformações ocorridas neste território adotaram modelos onde não foram considerados criteriosamente os possíveis impactos aos meios físicos e ambientais locais enquanto ciclos naturais. Observa-se este conceito na relação entre a infraestrutura pública de suporte aos diversos sistemas de mobilidade e sua localização, muitas vezes junto e sobre a rede hídrica pré-existente, como também, nas quadras ou quarteirões destinados ao adensamento populacional, ignorando totalmente os ciclos da natureza local.

As características climáticas, o regime de chuvas, a umidade relativa do ar e a permeabilidade do solo, dentre outras questões, são peculiares a cada território específico e, em São Paulo, não poderia ser diferente.

Aliás, este território, não por acaso, foi selecionado pelos primeiros exploradores, muito provavelmente, por sua diversidade e riqueza ambiental peculiar, que reunia numa mesma localidade, recortes de alguns dos biomas brasileiros. Já conviveram neste local os pinheirais ou araucárias típicas do bioma de Araucárias, além, de parcelas do bioma do Cerrado, com sua vegetação típica de

árvores peculiarmente retorcidas e de grande durabilidade, além do predominante bioma da Mata Atlântica. Isso quer dizer que o território paulistano, na sua origem, foi muito rico e diverso em termos de fauna e flora.

Retomando a questão da urbanização, pode-se verificar que o modelo utilizado se sobrepôs de modo massivo a estas características bastante específicas da biodiversidade - formada por representantes de vários biomas incrustados no Bioma da Mata Atlântica. Acrescenta-se a isto, a característica local de ser este território servido por uma grande profusão de córregos, numa malha riquíssima que configura a rede hídrica desta cidade.

Esta rede hidráulica, formada por pequenos córregos, encontra-se atualmente majoritariamente tamponada como é de conhecimento dos paulistanos de um modo geral, e contribui como parte significativa na extensa impermeabilização promovida pelo modelo de urbanização que tem se praticado até então.

A intensa e extensa impermeabilização do solo somadas às características físicas e ambientais do território paulistano, vem proporcionando um fenômeno conhecido como “Ilha de Calor”.

Este é um fenômeno urbano recente, sobretudo nas metrópoles, onde se constata uma drástica mudança climática local acarretando na redução da umidade relativa do ar e no aumento da temperatura em determinadas localidades específicas durante alguns períodos do ano, sobretudo no inverno, acarretando profundas consequências à saúde humana.

No caso de São Paulo, as características de relevo e direção dos ventos proporciona ainda uma atração das partículas em suspensão causando sérios problemas respiratórios em crianças e idosos principalmente.

Os bairros do Bixiga e Pari são alguns dos que se encontram nestas condições críticas.

Além disso, a extensa impermeabilização promove o rápido escoamento das águas pluviais gerando pontos de alagamento nos nós de encontro entre os rios, aparentemente invisíveis, mas bastante presentes em seus ciclos naturais na cidade.

A reversão deste processo, consequência direta do modelo de urbanização adotado poderá ser feita através da revitalização dos córregos urbanos, suas nascentes e áreas adjacentes conhecidas como áreas de várzeas, como áreas de proteção onde seriam restaurados os ciclos naturais através da intensificação da vegetação e da permeabilidade do solo.

Neste sentido, a criação de novas áreas verdes ou áreas vegetadas na cidade de São Paulo, particularmente junto aos córregos urbanos, poderão não só ampliar as áreas públicas de recreação e lazer para os cidadãos paulistanos, beneficiando diretamente a vida urbana, como também, proporcionarão uma importante função curativa de recuperação dos serviços ambientais para a cidade.

A umidade da relativa do ar é obtida através de um mecanismo biológico em que a massa de vegetação através do fenômeno denominado evapotranspiração, exala a umidade para o ar, restabelece e alimenta com umidade o ambiente.

A criação do Parque Bixiga terá uma finalidade ambiental de fundamental importância, contribuindo diretamente para o restabelecimento de parte dos serviços ambientais prestados pela natureza, além de ter uma função sociocultural indiscutível, sobretudo pela sua localização.

Nesta área onde o Córrego Bixiga se encontra totalmente tamponado, sua renaturalização e a intensa vegetação a ser implantada poderá restaurar um serviço ambiental fundamental colaborando na reversão das condições climáticas às quais estão sujeitos os moradores locais, sendo ainda um importante modelo indutor nas transformações desejadas no atual contexto urbano.

Newton Massafumi Yamato, professor de urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo  
da Escola da Cidade em São Paulo.  
São Paulo, novembro de 2018

**Parecer**

**Vera Malaguti Batista e Nilo Batista**

Senhores Kassab, Serra e Lula

Quando pensamos nos modelos territoriais organizados como lugar praticado ou território usado, imediatamente nos lembramos das Passagens de Benjamin.

Esta passagem é o *locus classicus* para a apresentação das passagens, não só porque a partir dela desenvolvem-se as divagações acerca do *flâneur* e do tempo, mas também porque o que se tem a dizer sobre a construção das passagens do ponto de vista econômico e arquitetônico poderia encontrar aqui o seu lugar.[1]

Falar de lugar é trabalhar a noção do inesquecível Milton Santos de *localização*, “momento do imenso movimento do mundo, apreendido em um ponto geográfico, um lugar. Por isso mesmo, cada lugar está sempre mudando de significação, graças ao movimento social: a cada instante as frações da sociedade que lhe cabem não são as mesmas. Não confundir localização e lugar. O lugar pode ser o mesmo, as localizações mudam. E lugar é o objeto ou conjunto de objetos. A localização é um feixe de forças sociais se exercendo em um lugar”. [2] Apreender esse feixe de forças sociais, essa constante alteração nas significações implica a compreensão da discussão temporal na concepção de espaço. Compreender a cidade “como um espaço privilegiado de construção da memória coletiva”, *monumentum*, sinal do passado.[3]

Levemos em consideração também a inscrição desse lugar e dessa história no subespaço da periferia do processo de acumulação do capital. Então, temos que lidar com duas categorias do saudoso Darci Ribeiro: o processo civilizatório, ou a incorporação periférica e seus moinhos de gastar gente, ou ciclos do capital e suas máquinas de moer índios, africanos, fiéis de Canudos, camponeses sem terra na Cabanagem etc.[4]

Zaffaroni, o jurista e pensador argentino, diz que a América Latina nasceu como uma instituição de sequestro. Vivemos os ciclos de transculturação das revoluções mercantil, industrial e técnico-científica. Em todas elas reinou o capital sobre os corpos dos homens: dono do seu tempo de trabalho e do seu tempo livre, a grande presa do capital vídeo-financeiro. Zaffaroni nos diz também que a nossa

América é um encontro de povos descartados ou descartáveis: índios, africanos, orientais, europeus pobres e ou socialistas e anarquistas. Nenhuma cidade do Brasil expressa mais essa babel caipira, essa metrópole *tugurienta* e colossal do que São Paulo.

No final do século XX, no Rio de Janeiro, um profeta andarilho rabiscava pelos muros vadios suas antevisões e alumbramentos: “*gentileza gera gentileza*”, era o que pregava contra o “*capeta-lismo*”. Singularizar a experiência na cidade demanda uma ruptura ético-metodológica dos que a pensam e a planejam. Mais história, mais antropologia naquele sentido proposto na experiência etnográfica e política de Janice Caiafa: “a cidade se abria a estrangeiros, refugiados, lhes oferecendo algum tipo de inserção, de pertinência – não uma integração, mas um lugar nos fluxos urbanos, nessa mobilização que só a cidade realiza”.<sup>[5]</sup> As inquietudes, os desassossegos e os transbordamentos fazem parte da aventura urbana. Não ter medo do imprevisível que a cidade sempre revela. Estar contra as purificações, as reproduções do disciplinamento e a arquitetura obsidional entre guetos, prisões e fortalezas, deixar emergir o nomadismo, o movimento, a diversidade que faz a diferença, é o que nos motiva a estar aqui defendendo o Espaço Público do Anhangabaú da Feliz Cidade, o vórtice da antropofagia e do vanguardismo paulista.

O Teatro Oficina é mais que um lugar, é uma localização: é uma passagem no fio da história, vivendo intensamente o presente e projetando o passado para o futuro. Este terreiro, fincado no Bexiga, cobijado pelo capital video-financeiro incorpora não só a história do teatro brasileiro, mas a história do Brasil e das entidades que ali se manifestaram. De Cacilda ao Conselheiro, de Taniko aos nossos bandidos, a edificação de Lina Bo Bardi, a árvore, a terra, os meninos do Bexigão, suas merendas dos entre-atos. O Oficina é uma cidade em si, rica, que respira e emana. Produz fluxos e encontros sem os quais parte do oxigênio brasileiro se transforma em gás carbônico. Guilherme Wisnik nos revela a história dessa localização, seus embates e seu “caráter de *passagem de teatro-rua*”.

Pela desapropriação do Entorno Tombado do Teatro Oficina. Pelo Espaço Público do Anhangabaú da Feliz Cidade.

*Rio de Janeiro, 28 de janeiro de 2010*

Vera Malaguti Batista e Nilo Batista

## **Parecer José Miguel Wisnik**

**PARECER DE JOSÉ MIGUEL WISNIK**  
**PELO TOMBAMENTO FEDERAL DO TEATRO OFICINA**

A defesa circunstanciada do tombamento federal do Teatro Oficina, levada a efeito de maneira abalizada pelos pareceres do geógrafo Aziz Ab’Saber e do arquiteto Marcelo Suzuki, merece completar-se com a explicitação de sua relevância artística.

Ao lado de sua inserção original no bairro do Bexiga, cujas características testemunham dimensões profundas da formação cultural de São Paulo, envolvendo a vida popular, os contingentes de imigrantes, a presença do samba e sua marcante vocação de polo teatral, o Teatro Oficina, dirigido por José Celso Martinez Corrêa, notabiliza-se por uma continuada e irradiadora ação artística que atravessa já cinco décadas da história brasileira. Raros núcleos de intervenção artística terão tido tal fôlego e tal capacidade de responder às mais acidentadas contingências – incêndio, censura, prisão, exílio, abandono, ruína – através da prefiguração e da realização de um projeto arquitetônico ambicioso e, desde o nascimento, voltado para o tecido urbano do qual faz parte. Mais raro do que isso, poucos núcleos artísticos terão sobrevivido à corrosão do tempo, ao anacronismo compulsório e às mudanças avassaladoras do mundo durante o período, com tal capacidade de corresponder ao presente sem descaracterizar-se. O Teatro Oficina só pôde fazê-lo, como entidade artística, ao marcar desassombradamente o seu território na rua Jaceguai, fazendo dele um espaço de rememoração e de antevisão, de consagração e de fermentação cultural, de evocação e invocação da experiência coletiva em processo. É assim que o seu cerco por um projeto de shopping center, com toda a correspondente fenomenologia da massificação comercial e da padronização generalizada dos costumes, destinado a estreitá-lo e a engoli-lo, investe-se de um efeito quase alegórico e, pode-se dizer, teatral, pois presentifica com uma exemplaridade inusitada o conflito, contemporâneo e mundial, entre a uniformização mercantil e as forças da diversificação criativa. Nessa cena, que não é apenas local, embora intensamente localizada, o Teatro Oficina, enquanto entidade artística, comparece com o peso e a autoridade de sua atuação de longo curso, que o credenciam como

uma das mais autênticas expressões da vida cultural brasileira. Inclusive por fazer um teatro ligado ao interesse público e capaz de flagrar a vida pública como teatro.

Não é necessário relembrar a importância de espetáculos como *Os pequenos burgueses*, *O rei da vela*, *Roda viva*, *Galileu Galilei* e *Na selva das cidades*, todos realizados numa fase anterior à do atual teatro edificado segundo projeto de Lina Bo Bardi e Edson Elito. Este, nasce da maturação da experiência dos anos 60 e 70, que levou a um teatro coral, musical e tecnológico, teatro de pista, em forma de “sambódromo”, querendo abrir-se para um teatro de estádio. A inspiração originária remonta às fontes dionisíacas do teatro grego, palco ideal de *As Bacantes* de Eurípedes, repensadas através das referências brasileiras do carnaval e do candomblé. É por isso que esse “terreiro eletrônico” e “templo de Apolo erguido a Dionísio andrógino” comporta um jardim interno com plantas e árvores emblemáticas, contém uma fonte, namora com o fogo e seu teto se abre para o céu. Sua dimensão cósmica e caótica – terra, água, fogo e ar – é inseparável de seu escancaramento para o espaço urbano, sua declarada contiguidade com a rua, sua parede lateral de vidro exposta às luzes da cidade. Desenhado como um espaço de permanente passagem, de trocas e de metamorfoses, o Teatro Oficina se declara já, na sua própria configuração, um local de assunção e de problematização da polis, de sua revirada pelas bordas e de uma original atualização do sentido social do dionisismo como expressão das vozes silenciadas pelo controle da cidade – cidade cuja atmosfera total ele quer respirar.

Assim, o Teatro Oficina se constitui num dos mais belos espaços da cidade de São Paulo e num dos mais originais entre os teatros contemporâneos no mundo. Distingue-se por ser a materialização de um pensamento da teatralidade inerente à vida coletiva, e também por ser, não por acaso, indissociável do seu entorno. Nele, já se realizaram espetáculos memoráveis e inauditos, como *Ham-let*, *As bacantes*, *Cacilda!* e *Os sertões*, todos eles marcados pela espacialidade multidimensional em que se desenvolvem. Se *Ham-let* e *As bacantes* foram mergulhos atualizadores e originais em dois dos mais clássicos textos teatrais em todos os tempos, submetidos a relações dialógicas com a situação brasileira, *Cacilda!* revisita evocativamente a nossa tradição teatral e *Os sertões* conseguem ser uma colossal leitura do Brasil através do episódio de Canudos e da obra de Euclides, em cinco espetáculos que

totalizam vinte e cinco horas de duração (A Terra, O Homem 1, O Homem 2, A Luta 1 e A Luta 2). Mais ainda do que a imponência dos números, fala alto aqui a plasticidade cênica capaz de abarcar a terra e a luta de uma maneira que beira muitas vezes o inacreditável, de dar vida à monumentalidade verbal do texto, e um elenco coral, multirracial e multissocial no qual brilham as crianças do bairro do Bexiga, dando corpo e alma a um dos mais pungentes episódios da vida brasileira e a um dos mais espantosos textos da nossa literatura.

Esses exemplos são suficientes, me parece, para entendermos que estamos diante de uma experiência cultural em seu sentido mais legítimo, mais amplo, mais alto e mais ousado. Nela, o patrimônio material constituído pela edificação, com suas características peculiares, é inseparável do patrimônio imaterial correspondente à sua história e à sua atualidade. A trajetória do Teatro Oficina mobiliza, entre outras coisas, o teatro, a música, a literatura, o trabalho social, a intervenção urbana. É algo que, pelas proporções envolvidas, não cabe em si e não cabe em nós, se formos pequenos. Não é à toa que o olhar penetrante de Lina quis desde há muito furar a parede do fundo do edifício e abrir passagem, como figura real de uma afirmação inequívoca da arte, da vida e das potencialidades humanas represadas. Curiosamente, reeditando uma das cenas arquetípicas do modernismo paulista, o confronto entre o Teatro Oficina e Silvio Santos evoca o embate entre Macunaíma e seu duplo, Venceslau Pietro Pietra guardando a muiraquitã no grajaú Baú da Felicidade. Que precisa se abrir num Anhangabaú da Felicidade.

São Paulo, 02 de março de 2010

José Miguel Wisnik

## **Parecer Guilherme Wisnik**

# A cidade vista “pelo mais”

O Teatro Oficina é hoje, em certa medida, ainda mais relevante do que foi nos gloriosos anos 1960. É o edifício radical de Lina Bo Bardi e Edson Elito, com sua generosa visão urbanística, que foi escolhido pelo jornal britânico “The Guardian”, no final do 2015, como “o melhor teatro do mundo”, à frente, inclusive, do anfiteatro de Epidauro, na Grécia.

Quando reaberto ao público em 1993, depois de 20 anos fechado, o novo Oficina passou a contracenar com uma cidade muito distinta da que existia no auge da contracultura e da repressão militar.

Hoje, ele se tornou não apenas um polo de experimentação teatral de vanguarda mas também uma importantíssima referência de urbanidade, na contramão da cidade-empresa neoliberal que se tornou hegemônica desde então.

Acuado pelo avanço especulativo que vai destruindo o bairro do Bexiga e ameaça emparedar o próprio teatro, o Oficina se associou aos movimentos de sem-teto do entorno, trazendo-os para o palco, passou a defender a gestão pública e coletiva da terra urbana com uma visão ecológica, propondo um parque e uma universidade no seu entorno, e colocou claramente os valores culturais, educacionais e de lazer como paradigma de resistência à pura especulação privada da terra. Sua presença na cidade é, assim, essencialmente política.

O traço que une fortemente o Oficina aos movimentos por moradia, e que os torna muito exemplares, é a afronta ao sacrossanto direito de propriedade privada.

Zé Celso é antropófago. Atacado, ameaçado de desaparecimento, ele reage em grande estilo, querendo incorporar aquilo que é do outro: os terrenos do Grupo Silvio Santos. Não para o seu próprio bem, mas para o da coletividade. Sei que não é algo muito “razoável”. Mas representa a resistência necessária, e muito minoritária, hoje, contra o cálculo burocrático, contra a ideia de inevitabilidade do mercado, contra a desistência da política. Foi com a consciência antecipada disso, baseada em uma grandeza intelectual ímpar, que Aziz Ab’Saber tombou o teatro no

Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico), em 1982.

Hoje, o Iphan (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional) permite a construção de enormes torres vizinhas ao teatro. O que, se acontecer, obscurecerá a sua enorme fachada lateral de vidro, por onde passa uma árvore, soterrando sua dimensão urbana.

Sofrendo forte pressão do Ministério Público, o Iphan liberou a construção do empreendimento, em contradição aberta com o laudo de tombamento do teatro feito pelo órgão em 2010, alegando não ter instrumentos jurídicos para barrá-lo.

Trata-se de um processo crescente de judicialização da política, com consequências terríveis para as nossas cidades. Em nome de um suposto maior controle da sociedade sobre as decisões na cidade, acaba-se submetendo a política à burrice mesquinha da burocracia. É o que tem travado, também, muitas das importantes propostas urbanas da gestão Haddad.

Vamos assistir a isso de forma resignada, alegando que se conseguiu fazer “pelo menos” algumas ações paliativas? Ou vamos agir “pelo mais” e defender o Teatro Oficina e sua ambiciosa e exigente visão de cidade?

## **Parecer de Jurema Machado**

# Processo de tombamento N 1.515-T-04

## Teatro Oficina

São Paulo, SP

Trata-se de processo de tombamento de edifício teatral, sede do Grupo Teatro Oficina, situado à Rua Jaceguay 520, em frente ao Viaduto Júlio de Mesquita Filho (Minhocão) no Bairro Bela Vista – o Bixiga, em São Paulo.

O edifício em questão, de 9 x 50 m (450m<sup>2</sup>), ocupando todo o terreno, tem projeto concebido entre 1982 e 1983, pelos arquitetos Lina Bo Bardi e Edson Elito, executado a partir de 1986. De um dos lados do Oficina encontra-se um prédio de escritórios e, do outro, terreno vazio correspondente a quase metade da quadra, utilizado como estacionamento, de propriedade do Grupo Silvio Santos Participações SC Ltda, resultante da demolição de uma série de pequenas edificações.

O processo é instruído por elementos suficientes para que se possa alcançar a dimensão e a complexidade do objeto proposto para tombamento. Opto, de início, por apenas relacionar sucintamente essa documentação, com o intuito de assegurar aos Conselheiros da sua suficiência e adequação.

Sobre os pareceres técnicos nele contidos, contrários e favoráveis ao tombamento, ou contrários e favoráveis ao Registro do Teatro Oficina como patrimônio imaterial, irei discuti-los ao longo da descrição do bem e da avaliação sobre a pertinência do Tombamento ou do Registro.

Passo, então, a apenas enunciar o conteúdo do dossier:

O processo tem início em ofício do Diretor do Teatro Oficina, José Celso Martinez Corrêa, de março de 2003, em que este que solicita *o tombamento federal do Teatro Oficina e seu entorno como obra de arte urbana*.

Segue documentação da 12<sup>a</sup> Vara de Fazenda Pública de São Paulo, relativa ao Agravo de Instrumento interposto pelo Instituto Lina Bo e P.M.Bardi, sendo

requerido o Grupo Silvio Santos Participações SC Ltda. e a Fazenda Pública de São Paulo. O Agravo solicita o cancelamento da aprovação, pelo Condephaat – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo – de construção de edifício de autoria do arquiteto Júlio Neves, pretendida pelo Grupo Silvio Santos, alegando que o tombamento estadual do imóvel condiciona a construção a uma distância de 300 metros do edifício tombado. O recurso é negado por unanimidade dos desembargadores no final de 2002

Segue Parecer técnico do arquiteto Vitor Hugo Mori, da 9ª SR do IPHAN, de 1º de dezembro de 2003, contrário ao tombamento federal

Em fevereiro de 2004, o processo é formalmente aberto sob o número 1515-T-04

São acrescentados novos documentos ao Processo, reiteraões do autor da solicitação inicial, inclusive trazendo dados sobre novo projeto proposto pelo Grupo Silvio Santos para edifício a ser construído nos lotes contíguos, desta vez de autoria dos arquitetos Francisco Fanucci, Marcelo Ferraz e Marcelo Suzuki.

Segue parecer técnico de Claudia Marina Vasques, do Depto de Patrimônio Imaterial do IPHAN, contrário ao Registro e argumentando pela rediscussão do tema e consideração de aplicação de instrumento – no caso o tombamento – que possa ter efeito de proteção sobre a materialidade do bem. Segue deferimento de liminar por Juíza da 3ª Vara de Fazenda Pública de São Paulo, datado de 15 de janeiro de 2007, suspendendo os efeitos da aprovação pelo Condephaat de construção nos imóveis vizinhos ao Teatro Oficina, de modo a propiciar o contraditório

Segue informação, de 13 de julho de 2006, da concessão de permissão de uso do imóvel do Teatro Oficina, por 99 anos, dada pelo Estado de São Paulo à Associação Uzyrna Uzona, mantenedora do Teatro. A permissão é confirmada pelo Legislativo estadual em 2007.

Após novas reiteraões, abre-se o 2º volume do Processo, com parecer técnico de José Antonio Duque Estrada, do DEPAM, de fevereiro de 2008,

manifestando-se favorável ao Registro do Teatro Oficina como Patrimônio Imaterial.

A Gerente de Proteção do DEPAM, Jurema Arnaut, encaminha o parecer mencionado ao Diretor do DEPAM, sugerindo o arquivamento do Processo e sua re-análise pelo DPI, com vistas ao Registro

Seguem reiteraões do proponente, inclusive com novos elementos relativos ao uso que considera adequado ao seu entorno, ou seja, projeto de equipamento cultural de ampla utilização pública, a que denomina *Teatro de Estádio*. Dentre esses novos elementos, figuram pareceres em defesa da proteção do Teatro e da utilização pública dos terrenos contíguos, de autoria do geógrafo Aziz Ab'saber, do músico José Miguel Wisnik e do arquiteto Guilherme Wisnik.

Segue Parecer do diretor do DEPAM, Dalmo Vieira Filho, favorável ao tombamento e inscrição no Livro de Tombo Histórico, contendo diretrizes de critérios de intervenção e seguido de proposta de delimitação do entorno

Segue Parecer Jurídico e notificação ao proprietário do lote do Teatro, no caso, o Estado de São Paulo.

Com esse conteúdo, o Processo me foi encaminhado para análise e parecer. A esses elementos, acrescentei visita ao local e extensa consulta a fontes bibliográficas, não apenas referentes ao Teatro, sua arquitetura e sua história, mas também ao Bairro do Bexiga, território do qual é indissociável, de forma a melhor compreender a sua história, valores e significados, assim como a trajetória de sua proteção.

É o que passo a relatar.

## O Teatro Oficina

A história da Cia Teatro Oficina, seus métodos, linguagens e experimentos, o edifício da Rua Jaceguay 520, São Paulo e o Bexiga são indissociáveis. A compreensão desse todo vai se descortinando de maneira não-hierárquica e não-linear, o que faz da tentativa de retroceder e apresentar cada um desses elementos de forma segmentada uma tarefa difícil e, por vezes, empobrecedora. No

entanto, esse é um esforço necessário para que se possa sedimentar a reflexão que dará sustentação ao ato administrativo que deverá decorrer da análise desse Conselho. É necessário – e é sobretudo estimulante – descortinar, com cuidado e precisão, o que dá consistência e unidade a esse denso tecido.

## A história do Oficina

Em 1958, é criada a Cia. Teatro Oficina, por José Celso Martinez Corrêa e um grupo de estudantes da *Faculdade de Direito do Largo de São Francisco*, em São Paulo. Nessa primeira fase, que antecede à profissionalização, José Celso atua em duas peças de sua autoria, *Vento Forte para Papagaio Subir* (1958) e a *A Incubadeira* (1959). Sob a direção de Amir Haddad, em 1960, simultaneamente à passagem do autor pelo Brasil, o Oficina encena *A Engrenagem*, texto de Jean Paul Sartre adaptado por José Celso e Augusto Boal, e, em 1961, *As Boas*, uma releitura de *As Criadas*, de Jean Genet.

O ano de 1961 marca o início da profissionalização do Grupo, com a criação da empresa teatral que tem como sócios Renato Borghi, José Celso Martinez Corrêa, Ronaldo Daniel, Jairo Arco e Flexa e Paulo de Tarso. Para a montagem de casa de espetáculos, é alugado o imóvel da Rua Jaceguay 520, local onde se encontra o atual edifício teatral objeto desse parecer, então de propriedade do Sr. Luiz Coccozza.

Nesse mesmo ano, a casa é adaptada conforme projeto de Joaquim Guedes, falecido em 2008, arquiteto e urbanista de vasta e importante obra, professor da FAU USP e crítico ferrenho do formalismo. A solução de Guedes para o primeiro Oficina, a que se convencionou chamar de teatro-sanduíche, tinha palco no meio de duas arquibancadas que se defrontavam, separadas pela cena. Esse interior foi destruído por incêndio em 1966, como se verá adiante. A inauguração da sede do Oficina é também a estréia de José Celso como diretor com *A Vida Impressa em Dólar*, de *Clifford Odets*, com Eugênio Kusnet, Fauzi Arap, Renato Borghi e Ety Frazer, montagem que acabou premiada como revelação de diretor pela *Associação*

*Paulista de Críticos de Teatro*. Um dia depois da estréia, a censura do governo Jânio Quadros proíbe a peça e o prédio de funcionar como teatro.

Em 1962, é montado *Um Bonde chamado desejo*, de Tennessee Williams, com direção de Augusto Boal, cenografia de Flávio Império, tendo Maria Fernanda, Mauro Mendonça e Célia Helena como atores. Ainda em 1962, com *Quatro num quarto*, o Oficina experimenta, sob orientação de Eugênio Kusnet, atores profissionais mostrando cenas de difícil interpretação para estudantes de teatro, entre os quais estava, por exemplo, Dina Sfat. Segundo José Celso, esse era um “tempo em que o ego dos atores era superado pela paixão pela Arte da Interpretação e por colocar-se como um Objeto–Sujeito de Estudos pra si e pra todos os colegas.”

Em 1963, *Pequenos Burgueses*, de Máximo Gorki, enfocando a burguesia russa às vésperas da *Revolução* socialista e onde não faltavam conexões com o momento que antecedeu o *golpe militar de 1964*, teve montagem primorosa, com Eugênio Kusnet e Raul Cortez no elenco e cenários de Anísio Medeiros. A peça, embora retirada por alguns meses de cartaz depois de 1964, foi apresentada mais de 1000 vezes e rendeu a José Celso todos os prêmios de melhor direção do ano. É mencionada como a melhor montagem realista do teatro brasileiro e com ela o Oficina ingressa definitivamente no rol de um dos mais importantes grupos teatrais do país.

Com a encenação de *Toda donzela tem um pai que é uma fera e Andorra*, de Max Frisch, em 1965, cenografia de Flávio Império, Renato Borghi premiado com Molière de Melhor Ator e participação especial de Madame Morineau, encerra-se o que corresponderia segundo alguns autores, à segunda fase do Grupo, onde predominou uma linguagem ainda baseada na experiência cênica internacional, com espetáculos de grande qualidade e textos em sua maioria estrangeiros.

Um incêndio no teatro, em maio de 1966, segundo José Celso, “*por grupos para-militares*” obrigaria a uma interrupção temporária, origem da sua reconstrução conforme projeto de autoria de Rodrigo Lefebvre e Flávio Império.

Flávio Império, arquiteto, pintor, cenógrafo e professor da FAU USP, falecido em 1985, é considerado um dos melhores cenógrafos do *teatro brasileiro*. Foi um dos fundadores do *Teatro de Arena*, onde criou cenografias importantes, além de várias mencionadas para o Oficina. O projeto de Império e Lefebvre apresentava a mesma solução de fachada que permanece no edifício atual – pequena caixa ocupando os 9 metros de frente, com porta central de aço e platibanda projetada para fora – e, no interior, aproveitava-se do aclave do telhado em direção ao centro da edificação para ter nesse centro um palco italiano, com mecanismo giratório, para onde convergia a platéia.

A primeira montagem no espaço reformulado por Flávio Império é o *Rei da Vela*, de Oswald de Andrade.

“*O Rei da Vela*” *lota o Oficina*, é a manchete da Folha de São Paulo de 30 de setembro de 1967:

“*O Rei da Vela*”, peça inédita de Oswald de Andrade, estreou oficialmente, ontem à noite, para um grande público que lotou o Teatro Oficina e que aplaudiu as interpretações de Renato Borghi, Francisco Martins, Fernando Peixoto, Liana Duval, Ítala Nandi, Ety Fraser, Dirce Migliaccio e outros atores do elenco.

“ O diretor de “*O Rei da Vela*”, José Celso Martinez Corrêa, entusiasmou-se com a receptividade e a boa acolhida que o grande público ofereceu à peça (...) ele diz que “*o Oficina procurava um texto para a inauguração de sua nova casa de espetáculos que, ao mesmo tempo, inaugurasse a comunicação ao público de toda uma nova visão do teatro e da realidade brasileira. Eu havia lido o texto há alguns anos e ele permanecera mudo para mim. (...) Depois de toda a festividade esgotar suas possibilidades de cantar a nossa terra, uma leitura do texto em voz alta para um grupo de pessoas fez saltar, para mim e todos os colegas do Oficina, todo o percurso de Oswald na sua tentativa de tornar obra de arte toda a consciência possível do seu tempo*”.

(...). “*E Oswald nos deu, em ‘O Rei da Vela’, a ‘forma’ de tentar apreender, através de sua consciência revolucionária, uma realidade que era e é o oposto de todas as revoluções. ‘O Rei da Vela’ ficou sendo uma revolução de forma e conteúdo para*

*expressar uma não-revolução. De sua consciência utópica e revolucionária, Oswald reviu seu país, e em estado de criação quase selvagem captou toda a falta de criatividade e de história desse mesmo país. (...)*

O diretor conclui dizendo que sua geração apanhará a bola que Oswald lançou com sua consciência cruel e antifestiva da realidade nacional e dos difíceis caminhos de revolucioná-la. *“Ela não está, ainda, totalmente conformada em somente levar sua vela. São os dados que procuramos tornar legíveis nesse espetáculo”*.

Sobre sua participação na peça, Renato Borghi dizia então que *“A dramaturgia bombástica me fazia sentir atuando dentro da raiz e da alma brasileira. Nesta peça, o Oswald falava do Brasil de uma forma antropofágica, devorando o que a gente tinha de bom e de péssimo. O Oswald pegou o Brasil por todos os lados, devorou-o e depois o cuspiu no palco. E eu assinei em baixo, com sangue, suor e lágrimas...”*.

O Rei da Vela, escrito por Oswald em 1933 e traduzido para o palco pelo Oficina, acaba, segundo alguns autores, dando origem, ou forma, ao Tropicalismo, que teria repercussão nas artes plásticas, na música, no cinema e na literatura.

Em 1968, estreia *Roda Viva*, de Chico Buarque de Holanda, com direção de José Celso, cenários e figurinos de Flávio Império. Sobre esse espetáculo, José Celso afirma ser a *“descoberta de todo espaço cênico como área de atuação e retomada do contato físico com o público, como no Carnaval, no Candomblé e na Umbanda.”*

Em 13 de dezembro de 1968, instaura-se o AI-5 e o Teatro Oficina estreia *Galileu Galilei*, de Bertold Brecht. A encenação apresenta o coro preso atrás de grades, sem olhar para platéia. No coro, misturam-se trechos do *Roda Viva* e do *Rei da Vela*, o Oficina fazendo novas leituras de seu próprio trabalho. *“O melhor Brecht também é dele”*, seja *Galileu Galilei*, seja *Na selva das Cidades*, é o que diz Aimar Labaki.

Em 1969, com *Na Selva das Cidades*, de Brecht, acontece a primeira parceria de Lina Bo Bardi com o Oficina, justamente sobre a relação entre o teatro e

a cidade, mais precisamente entre o teatro e o Bexiga. A construção do Minhocão, logo em frente ao Teatro, que seccionaria o Bexiga, numa espécie inauguração do processo de descaracterização que se abateu sobre o bairro, toma conta do espetáculo. Ossos e lixo dos seus escombros e uma betoneira de cimento entram no cenário e Lina traz para o palco os troncos de árvores derrubadas pela construção. Essa cena teria inspirado Caetano Veloso para a expressão “*oficina de florestas*”, na letra de Sampa, “*Da força da grana que ergue e destrói coisas belas – Da feia fumaça que sobe, apagando as estrelas, Eu vejo surgir teus poetas de campos, espaços – Tuas oficinas de florestas, teus deuses da chuva*” e seria incorporada pelo Oficina nas suas várias representações de São Paulo.

Os anos seguintes são de retração do Grupo, que inicia clandestinamente circulação pelo nordeste brasileiro, até a estréia, em 1972, de *Gracias Señor*, com cenografia também de Lina Bo Bardi. A peça é suspensa depois de polêmica entre os censores e a Polícia Federal que insistia em mantê-la em cartaz para estudar o que chamava de “*hipnotismo, aprendido da revolução chinesa pelos atores do Oficina*” tal como publicado em um dos “*Como eles agem*”, série de boletins oficiais de esclarecimento, que os jornais da época transcreviam como matéria anticomunista.

Em 21 de abril de 1974, a Polícia invade o Teatro Oficina, José Celso é preso, junto com o cineasta Celso Lucas, e posteriormente mantido sob liberdade vigiada. O diretor acaba tendo de deixar o país e conduz vários trabalhos no exílio em Portugal. O Teatro reabre somente em 1979, no mesmo 21 de abril, quando começa sua aproximação com novos públicos, especialmente de migrantes, do Movimento Negro, de sambistas de São Paulo e da região do Bexiga. Em 1982, *Mistérios Gozozos* de Oswald de Andrade, marca o retorno.

Nesse mesmo ano de 1982, com homologação em 1983, o Teatro Oficina é tombado pelo Condephaat. A solução do espaço interno quando do tombamento era aquela projetada por Flávio Império em 1966, com palco italiano, e onde havia estreado o *Rei da Vela*. Essa solução foi totalmente alterada, anos mais tarde, com base em projeto de Lina Bo Bardi, que é como se encontra hoje o teatro objeto de análise. Nesse fato – alteração após tombamento estadual – tem origem polêmica

com o Condephaat, relatada pelo Parecer do arquiteto Vitor Mori, da 9ª SR do IPHAN. Com base na documentação do processo do Condephaat, analisada no citado Parecer, Flávio Império afirmava que o Teatro Oficina representava um documento de como se deu o *“surto de pesquisa de linguagem teatral que influenciou até hoje o teatro Moderno no Brasil”*. O parecer para tombamento do então Conselheiro do Condephaat, Ulpiano Bezerra de Menezes, valorizava a solução de adaptação do prédio antigo para o teatro, que não teria perdido *“as características originais que permitem identificá-lo como um “casarão do Bixiga”*. O grupo Oficina tem sua solicitação indeferida pelo Condephaat, com base na constatação de que não se poderia comprometer *“as características materiais de um suporte físico cujo mérito foi reconhecido”*. Já o diretor do Teatro alega que o tombamento, de cunho sobretudo histórico, comportava, com total anuência do próprio Flávio Império, autor do projeto original, a possibilidade de alteração do interior para dar lugar ao projeto de Lina Bo Bardi, almejado pelo grupo que queria abandonar de vez o Palco Italiano. O fato concreto é que esse interior foi demolido e a solução que se encontra em análise é a que lhe sucedeu, de autoria de Lina Bo Bardi e Edson Elito e cujas obras foram, em grande parte, financiadas pelo próprio Ministério da Cultura por meio do então SPHAN Pro Memória (1986), como informa Vitor Mori. Entendo que não cabe, independente do juízo que se possa fazer dos fatos, opinar sobre tombar ou não o edifício com base numa eventual crítica à condução desses acontecimentos. A análise deverá se basear, como procurarei fazer adiante, nos valores do edifício existente em si e dele como testemunho da história do teatro no Brasil.

Retornando à cronologia, em 1984, o imóvel foi desapropriado pelo Governo de São Paulo (governador Franco Montoro) e cedido ao Oficina, situação que iria tornar-se definitiva apenas em 2006, quando o Estado (governador Claudio Lembo) assinou comodato de 99 anos com o Grupo.

Seguem-se, em 1991, *As Boas*, em 1993, *Ham-let*; em 1996, *Para Dar um Fim no Juízo de Deus e As Bacantes*; em 1997, *Ela*; em 1998, *Cacilda!* (quatro peças previstas, duas para a partir de 2010) e *Taniko, o Rito do Vale* (adaptação de Teatro Noh); em 1999, *Boca de Ouro*.

A partir do ano 2000, iniciam-se as leituras e oficinas de *Os Sertões*, de Euclides da Cunha. A aproximação com camadas mais populares da cidade, iniciada em décadas anteriores, implica agora a proximidade com os grupos mais excluídos do processo de desenvolvimento urbano de São Paulo, que nesse período vê recrudescerem os movimentos por moradia na sua região central, ocupações dos Movimentos dos Sem Teto, movimentos de catadores de papel, de defesa dos moradores de rua. *Os Sertões* é transformado em metáfora da cidade e especialmente do Bixiga; crianças e jovens da região passam a atuar nas leituras e posteriormente nas encenações. Essa metáfora parece ter sido premonitivamente vista por Lina Bo Bardi na sua solução para o interior do Teatro, porque, além de tratá-lo como continuidade e penetração da rua – como curso, cortejo, desfile, procissão, romaria – deixa a parte central do piso sem revestimento, para que ali possa aflorar a Terra, o lugar, suporte da vida e das encenações.

Assim como no livro, as encenações de *Os Sertões* se dividem em três partes, que resultam em cinco: *A Terra*, *O Homem* (I e II) e *A Luta* (I e II). Em 2002, estréia *A Terra*; em 2003, *O Homem*; em 2005, *A Luta*; em 2006, a segunda parte de *A Luta* e, finalmente, a obra completa em 2007. Em 2004, *Os Sertões* viaja para a Alemanha e *Boca de Ouro* é encenada em Moscou. Inicia-se a filmagem de um longa metragem de *Os Sertões*, processo que já vinha sendo realizado com outros trabalhos do Grupo.

Em 2008, o Oficina comemorou seus 50 anos de existência, hoje são 52 anos e em 2011 serão 50 anos na Rua Jaceguay, no Bexiga.

### Conclusão – Parte I

O *fenômeno Oficina* não é um produto do acaso, mas de um ambiente de notável fertilidade, inclusive com repercussões no presente, a considerar o fato de que, mesmo com todas as transformações desses 50 anos, São Paulo ainda dá lugar ao maior volume de produção, circulação e público teatral do país, da produção mais comercial a mais experimental.

Da mesma geração ou convivendo como o Oficina, tivemos o *Teatro Brasileiro de Comédia*, o TBC, do dramaturgo Jorge Andrade e de grandes diretores

como Antunes Filho e atores como Paulo Autran, Cacilda Becker, Tônia Carrero, Fernanda Montenegro e Sérgio Cardoso; o *Teatro Maria Della Costa*, fundado em 1954, grandes atores e importantes *cenógrafos*, como *Gianni Ratto* e *Franco Zampari*; o *Teatro de Arena*, que também explorou nova relação palco-platéia, com encenadores como Gianfrancesco Guarnieri, Oduvaldo Viana Filho e Augusto Boal e atores como Eva Wilma, John Herbert, Flávio Migliaccio, Milton Gonçalves e, mais tarde, Paulo José, Juca de Oliveira, Lima Duarte, Dina Sfat. Também do *Arena*, a fase de releitura da história brasileira com Zumbi e Tiradentes e a música de Edu Lobo, Caetano, Tom Zé, Gal e Maria Bethânia; o *Teatro Ruth Escobar*, depredado pela polícia durante a montagem do *Oficina para Roda Viva*, de montagens antológicas como *Cemitério de Automóveis* e *O Balcão*, de produções com Victor Garcia, Jean Genet e Fernando Arrabal. Ainda da geração entre o final dos anos 1960 e o início dos 70, nomes como Plínio Marcos, Antônio Bivar, Zé Vicente, Mário Prata.

Todos foram, indistintamente, atingidos pela repressão política pós 1964. Yan Michalski, em *O teatro amordaçado*, faz um histórico do que ele chama da *guerra dos 15 anos entre a censura e o Teatro* (1964 /79) mostrando a irregularidade, a irracionalidade, as proibições instantâneas, por vezes mais moralistas do que políticas, prisões e exílio relatados em cerca de 300 episódios em todo o país, sem exceção. Segundo Michalski, essa era a época em que o lendário General *Juvêncio Façanha* dizia: *ou vocês mudam, ou acabam!*.

Quase todos se localizavam no Bexiga – *TBC*, *Maria Della Costa* e *Ruth Escobar* – e o *Arena*, na Praça Roosevelt. *TBC* e *Arena* não mais existem, os teatros *Maria Della Costa* e *Ruth Escobar* continuam existindo, não como companhias, mas como salas de espetáculo.

Nesse aspecto, o que distingue o *Oficina* de todos eles é a continuidade. Não a longevidade, o que já seria muito, mas a permanência com renovação, permanência lastreada no vínculo com o presente, com o lugar, com a Terra – como em Canudos – e com a cidade. E nisso o edifício e sua inserção explicam muita coisa; são, ao mesmo tempo causa e consequência.

Aí estaria, também em parte, a razão do tema ter motivado o debate interno ao IPHAN sobre um eventual Registro do Teatro Oficina como patrimônio imaterial, provavelmente na categoria de Lugar, debate de forma alguma desprovido de sentido, mas que não encontra coerência com o previsto no Decreto 3551/2000, nem com as políticas e critérios que vem sendo adotados pelo DPI.

A descrição detalhada dessa trajetória evidencia a densidade e a dimensão de um fato cultural cuja proximidade temporal traz o risco de nos deixar indiferentes ou menos atentos. Feito isso, entendo que não faltam argumentos para reconhecer no edifício da Rua Jaceguay 520 como a representação material desse fato e, portanto, opinar pela sua inscrição no Livro de Tombo Histórico.

A Arquitetura

*O Oficina não é o portal da Catedral de Colônia do século XVIII,  
mas é o marco importante de um caminho difícil.*

A epígrafe é de Lina Bo Bardi, registrada no livro *Teatro Oficina*, parte da série sobre seus projetos publicada pelo Instituto Lina Bo e PM Bardi sobre a obra da arquiteta e seus colaboradores. O livro contém rica documentação sobre o projeto de Lina em parceria com Edson Elito, a partir de um conceito, ainda anterior, do Teatro-Rua, de autoria dela própria e do arquiteto Marcelo Suzuki.

Edson Elito é arquiteto pela FAU/Mackenzie, 1971, com vasta e importante produção, inclusive de novos edifícios teatrais, restaurações, além de atuação profissional destacada nas organizações profissionais e nos debates sobre arquitetura e urbanismo em São Paulo. Em texto de sua autoria na publicação mencionada, o arquiteto refere-se a *um saudável, por vezes complexo processo de integração de diferenças culturais e estéticas: de um lado nós arquitetos e nossa formação modernista, os conceitos de limpeza formal, pureza de elementos, less is more, ascetismo; e do outro, o teatro de José Celso, com o simbolismo, a iconoclastia, o barroco, a antropofagia, o sentido, a emoção, e o desejo de contato físico entre atores e platéia, o “te-ato”*. Os princípios do programa eram (...)os

*conceitos de rua de passagem, de passarela de ligação entre a rua Jaceguay, o viaduto e os espaços residuais (...) e grande área livre ao fundo; de espaço transparente, do (...) espaço cênico unificado – “ todo espaço é cênico”, flexibilidade de uso, (...) recursos técnicos contemporâneos ao lado do despojamento (...). Ainda segundo Elito, “A leitura do texto As Bacantes e os conceitos do teatro Não direcionaram os estudos iniciais com passarelas interligadas e cobertura de lona plástica alusiva à provisoriedade desejada, sem poltronas – apenas bancos que os espectadores movimentariam conforme a cena.”* Descreve a impossibilidade de aproveitamento do interior do edifício existente e a decisão por manter apenas as paredes envoltórias, com seus arcos de tijolos de embasamento.

O projeto é desenvolvido com o palco percorrendo toda a extensão do teatro, um palco-passeira, palco-passagem, marcado por uma faixa central onde aflora a terra, em 1,50 m de largura. Esse palco-rua é margeado pela platéia, que se dispõe em andares de galerias construídas com tubos desmontáveis, semelhantes a andaimes. Essa solução faz com que o espectador percorra o espaço do teatro durante o espetáculo, transitando conforme seu desejo de recepção da cena. A teoria sobre a linguagem do teatro remete esse partido às idéias de Brecht e Antonin Artaud, de um teatro não ilusionista, onde, segundo Elito, *“os atores, atrizes, os técnicos, o público, bem como todo o equipamento objeto da cena ou não, fazem parte do espetáculo, comungam ou se contrapõem.”* Assim são dispostos equipamentos de iluminação cênica, som e controles eletrônicos e, posteriormente, introduzidos captação e distribuição de vídeo para todo o teatro, possibilitando ações simultâneas em diferentes lugares. Mais uma vez Elito descreve a solução dizendo que *“O ator, pela proximidade e por estar visível sob todos os pontos de vista, em oposição ao palco italiano, torna-se exposto em todas as dimensões, mas também tem a oportunidade de se expor, como em um espelho, ao público, a sua condição demasiadamente humana”*

Além da rua que adentra o teatro transformando-se em palco, a relação interior/exterior no Oficina é explorada no limite do impensável, especialmente em se tratando de um espaço teatral onde tradicionalmente seria de se supor uma caixa hermeticamente fechada por isolamento acústico, sonoro e visual. A cobertura tem

abóbada de aço deslizante que “*platonicamente contempla o elemento ar, e um jardim existente, a terra.*” Essa terra resulta de pequeno recuo lateral da esquadria, onde uma enorme árvore – um *angico* ou *gurucaia*, hoje com mais de 12 metros de altura – encosta-se nos vidros de uma janela de cerca de 12 metros largura por toda a altura do edifício. A parede envidraçada descortina o lote vizinho, o Minhocão, a cidade, a vida lá fora. O espectador fica fora e dentro e o espaço dramático tradicional, essencialmente metafórico, é confrontado com o concreto da cidade e seu cotidiano.

O projeto tinha ainda a previsão, indicada por croquis da arquiteta e por vãos deixados na parede de fundos, de desembocar numa praça pública posicionada em lote perpendicular ao do teatro. A importância do Oficina, a escassez de espaços públicos que dêem vazão à riqueza cultural do Bixiga, a intensidade de percursos a pé em um bairro popular e tão próximo do centro de São Paulo eram, e continuam sendo, motivos mais do que suficientes para se almejar essa escala. Tais projetos nunca foram detalhados pela arquiteta tendo em vista não se ter a propriedade dos imóveis e estão na base do debate político e jurídico que vem sendo travado pelo Teatro Oficina desde então.

#### O Oficina e a arquitetura teatral contemporânea

A arquitetura teatral contemporânea segue a tendência de aproximar ator e espectador, palco e platéia em espaços contíguos e, ainda, de flexibilização do espaço arquitetônico, de forma processual e dinâmica, onde a presença do indivíduo é fundamental para que o espaço se realize.

Não se trata de algo totalmente novo: Vitruvius, em *De Architectura*, previa uma cena arquitetônica total que cercava o palco, o espectador, o anfiteatro e a paisagem. Mais tarde, o palco elisabetano, do Globe Theatre de Shakespeare, o Teatro Olímpico de Andrea Palladio ou o Palco Noh japonês são estruturas de maior aproximação com o público, ou com o ambiente ou mesmo onde se experimentam simultaneidades. A própria revisão do palco italiano não é nenhuma unanimidade, novos palcos italianos continuam sendo construídos e espetáculos de grande qualidade seguem sendo exibidos naqueles existentes.

No entanto, refletir sobre a arquitetura teatral é um exercício cada vez mais complexo e transdisciplinar. Especialmente após a 2ª Guerra, a busca de novas relações entre o indivíduo e o espaço teatral se acentua e diretores e encenadores como Antonin Artaud, Bertolt Brecht, Jerzy Grotowski induzem à procura de reconfigurações espaciais capazes aprofundar a relação entre cena e público. O palco italiano é questionado total ou parcialmente, o que implica modificá-lo fisicamente ou promover, pela encenação, a remoção da chamada *quarta parede*, explodindo a conformação física.

O cenógrafo e mestre em Arquitetura, Cristiano Cezarino Rodrigues, no artigo denominado *Cogitar a Arquitetura teatral*, Revista Vitruvius, jan 2009, ao investigar interfaces transdisciplinares entre a arquitetura e o teatro, elege três projetos para ilustrar os caminhos rumo a uma nova síntese entre esses dois: o *Teatro Total* (1927), de Walter Gropius; o *Fun Palace* (1961) de Cedric Price, e o *Teatro Oficina* (1984), de Lina Bo Bardi e Edson Elito.

Segundo descreve o autor, a arquitetura teatral teve amplo espaço de discussão na Bauhaus, onde se questionava a rigidez do palco tradicional e as formas de relação entre a cena e o público, com base no conceito de “Teatro Total” de Moholy-Nagy, que defendia a utilização de recursos capazes de “*produzir um tipo de atividade cênica que não mais coloque as massas como espectadores impassíveis, e lhes permita “ fundir-se com a ação do palco”*. O exemplo mais famoso é o projeto de Walter Gropius para o *Total Theatre*, 1927, que nunca chegou a ser construído. Junto com o diretor teatral Erwin Piscator e o encenador russo Meyerhold, Gropius propôs um edifício flexível, ovalado, com auditório conversível em palco italiano, arena ou palco projetado. Segundo o arquiteto, essas opções permitiriam um ‘*ataque*’ ao espectador, alterando sua posição quando a peça está sendo encenada (...) transformando a escala de valores vigente, colocando o espectador diante de uma nova consciência do espaço e fazendo com que ele participe da ação.”

Segundo a cenógrafa Lidia Kosovski , “*a partir desta intensa investigação de técnicas óticas, de expedientes cinéticos e de novos materiais para o palco, a*

*Bauhaus tornou-se um dos primeiros núcleos de estudos a perceber a cidade como campo de aplicação dos recursos utilizados na cena, sobretudo no uso da luz como linguagem".*

O *Fun Palace* (1961) resulta de parceria entre o arquiteto britânico Cedric Price e a encenadora Joan Littlewood. O edifício proposto por Price, que também nunca foi construído, tinha um programa de atividades aberto e indeterminado: uma estrutura metálica com paredes, teto, escadas, plataformas pré-fabricadas, que poderiam ser seriam montados por guindastes, possibilitando os mais diferentes usos e as mais inusitadas formas, fosse um teatro, um restaurante, um cinema, oficinas ou arena. O mais relevante no estudo do *Fun Palace* é que a noção de público ativo e participante ultrapassa o espaço-tempo do evento em si e amplia-se para o edifício, elevando exponencialmente o diálogo entre ambos. O *Fun Palace* não determina a forma como o espectador experimenta o evento, enquanto que no *Teatro Total* de Gropius, por mais que os arranjos da platéia mudem, a maneira com que o espectador experimenta o evento continua a mesma. No *Fun Palace* as formas de relação entre a cena e o público e a participação deste não dependem exclusivamente do artista, como é o caso do Teatro Oficina, descrito a seguir.

O estudo de Rodrigues oferece como grande contribuição situar o Teatro Oficina no debate internacional sobre a arquitetura teatral contemporânea. A começar, o caso do Oficina alinha-se com a tendência mundial de um teatro para cada encenador e não mais de uma idéia universal do que seja o teatro. As discussões sobre o palco italiano, o papel do espaço não apenas como suporte, mas como agente da cena, estão todas presentes no projeto que, segundo a ótica mencionada por Rodrigues e confirmada pelos depoimentos, é de autoria de Lina/Edson/ZéCelso. Da proposta da Bauhaus, o Oficina, com seu palco-rua, experimenta concretamente o que Lídia Kosovski diz ser tratar "a cidade como campo de aplicação dos recursos utilizados na cena". Um passo adiante do *Teatro Total* no que se refere à relação ator-público e menos ambicioso que o *Fun Palace* quanto à flexibilidade e à simultaneidade de recursos, o fato é que, dos três, o Oficina é a única proposta realizada, construída e utilizada à exaustão por mais de 20 anos.

A metáfora da rua é o paradigma da concepção do Oficina, a rua como sendo o que permite sair da experiência da contemplação para a esfera da ação. A rua é o lugar de se encontrar o Outro e o Oficina funda seu teatro nesse símbolo, no desejo de contato físico, numa linguagem que se aproxima das raízes da cultura brasileira e aborda o indivíduo, segundo seu encenador, *pela psyché, pela “possessão” e não apenas pela razão*. Segundo Rodrigues, é no *teatro-rua* que o *extraordinário se insere no ordinário do cotidiano* e a vida oferece a matéria prima para a reflexão, para a transformação do espaço e do próprio indivíduo. A relação edifício/cidade, aqui discutida para o caso do Oficina, ainda tem muito espaço para aprofundamento e investigação. Ainda que raros, em todo o mundo surgem trabalhos como do *Teatro da Vertigem*, grupo também baseado em São Paulo, que experimenta radicalmente a utilização de espaços não convencionais para encenação, como as ruas, as igrejas, os hospitais da cidade.

As considerações, presentes no dossier, sobre possível Registro do Oficina como Bem Imaterial tem, certamente, um lastro na constatação desse fenômeno, ou seja, de um espaço que somente se realiza mediante a ação, profundamente enraizado em um território que é São Paulo e que é o Bexiga e, sobretudo, de um espaço conformado pela imaterialidade da prática teatral. Embora a indagação seja corretamente motivada, a solução, ou seja, o Registro, não parece compatível com definição de Lugar decorrente da legislação em vigor e da sua experiência de aplicação.

### Conclusão da Parte II

Toda essa reflexão, no entanto, me parece mais do que suficiente para motivar o reconhecimento do valor excepcional dessa – para usar a analogia com os termos do imaterial – *arquitetura viva*, que, por vezes se retrai e permite, por vezes se impõe e induz a cena, o rito, o encontro e o confronto. Mais uma vez conforme Rodrigues, *“arquitetura e teatro, no Oficina, são, ao final, a mesma coisa: espaços conformando sujeitos.”*

Assim é que essa arquitetura, entalada em um lote exíguo, limitada por todos os lados, feita de um aparente provisório, entre andaimes e fragmentos de terra

batida, encravada em um bairro cuja riqueza e diversidade têm sido tão maltratadas pela cidade, merece ser gravada no *Livro de Tombo das Belas Artes*.

Tanto pelo que, sem nenhum favor, ela já provou ser, quanto pelo que pode instigar sobre o próprio sentido do belo, o belo que, invocando Lina Bo Bardi, seja capaz de demolir dicotomias entre forma e função e de produzir metáforas realizáveis. *Não o portal da Catedral de Colônia, mas marco importante de um caminho difícil.*

A relação entre o Teatro Oficina e o Bexiga e as recomendações quanto ao entorno

Os imigrantes italianos pobres, que se instalaram nos pequenos lotes do parcelamento da Chácara do Bexiga no final do século XIX, encontraram ali o núcleo semi-rural de Saracura, onde existia um remanescente de quilombo. Uma situação topográfica complicada, a proximidade do centro e da Avenida Paulista, fizeram do Bexiga um reduto de trabalhadores domésticos das casas de alto padrão, operários, trabalhadores informais, pequenos comerciantes. Esse modelo, que, segundo Raquel Rolnik em *A Cidade e a Lei – legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*, se reproduziu em vários bairros da cidade, explica porque o Bexiga é hoje, não apenas o bairro dos italianos, mas o lugar das festas populares, do samba paulista, de uma das mais importantes escolas de samba do país – a *Vai Vai*, e dos terreiros de candomblé. Em torno dos anos 1960/70, o Bexiga se tornou um pólo da vida boêmia da cidade, lugar dos teatros (ainda hoje são mais de dez), bares e cantinas, hoje integrados a um circuito turístico-cultural de São Paulo.

Encontra-se em desenvolvimento, pelo Departamento de Patrimônio Imaterial do IPHAN, o inventário de Referências Culturais da região, que poderá oferecer insumos importantes para a salvaguarda desses valores culturais.

Tombamentos municipais (cerca de 900 imóveis) e zonas especiais (ZEPCs – Zonas de Especialista de Patrimônio Cultural e ZEIS – Zonas Especiais de Interesse Social) previstas pelo Plano Diretor atestam a importância do bairro e o

interesse de se preservar ali, não apenas edificações, mas os usos e a diversidade que são o seu maior valor.

É imediato associar o Teatro Oficina a esse contexto por duas vias: tanto o Oficina pode ser tomado como elemento chave de um processo de reabilitação, quanto a preservação dos valores do bairro é essencial à vitalidade do Oficina.

O que não fica claro – e deveria merecer uma avaliação mais aprofundada – é porque uma cidade como São Paulo, onde se tem a maior e mais consolidada experiência de aplicação de instrumentos urbanísticos como a *transferência do direito de construir* e as *operações urbanas* não elegeu o Bexiga para a aplicação prioritária desses mecanismos, justo uma região tão bem localizada, que tem potencialmente muito mais valor para São Paulo – até mesmo sob o ponto vista estritamente financeiro – pela sua diversidade cultural do que pela quantidade de metros quadrados que se possa construir ali. Edificações com destinações comerciais e de serviços, que não tenham outros requisitos locacionais a não ser a acessibilidade, podem ser deslocadas dentro do espaço da cidade utilizando instrumentos dessa natureza. Já o lugar das práticas culturais é ali, e só ali. Se não for ali, o Bexiga como tal deixará de existir.

Jurema Machado

Rio de Janeiro, 24 de junho de 2010

### Conclusão

Considerando o Parecer da Relatora e após discussão do Conselho, foi a seguinte a decisão final:

*Pela inscrição do Teatro Oficina no Livro de Tombo Histórico e no Livro de Tombo das Belas Artes.*

*Pela reavaliação posterior, pelo IPHAN, da delimitação do entorno, tendo em vista tratar-se de bem a ser inscrito também no Livro de Belas Artes e não exclusivamente no Livro Histórico, e*

*Pela manifestação, ao Ministro da Cultura, de que o Ministério e o governo federal identifiquem mecanismos que viabilizem a destinação do terreno contíguo ao Teatro Oficina para um equipamento cultural de uso público, utilizando mecanismos tais como a aquisição, a desapropriação ou a conjugação destes com instrumentos urbanísticos a serem identificados em cooperação com o Município e com o Estado de São Paulo.*

## **Parecer de Flávio Império**



## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de informação rubricada sob n.º

do P. CONDEPHAAT n.º 22368 / 82 (a)

Interessado: JOSÉ CELSO MARTINEZ CORRÊA E OUTROS

Assunto: Tombamento do imóvel sito à Rua Jaceguai nº 520, antigo nº 70 e anteriormente nº 64, ocupado pela Cia de Teatro Oficina Ltda.

## P A R E C E R

Sobre o "tombamento" do edifício onde funciona o Teatro Oficina de São Paulo, pelo CONDEPHAAT, meu parecer é inteiramente favorável, por razões que se encontram apoiadas na opinião dos nossos historiadores e críticos especializados, quanto à importância dos trabalhos realizados pelo Grupo Oficina.

É o Grupo de José Celso Martinez Correia, desde os anos 60, o único a manter, até nossos dias, a continuidade possível e cabível, do teatro que pesquisa suas formas de linguagem cênica, construindo a história da sua estória.

Todos os registros existentes sobre seu pensamento, sua atividade, repercussão e crítica, encontram-se documentados, organizados e, em parte, publicados pelo próprio Grupo, que atravessou os anos setenta e já os de oitenta, seguindo, até mesmo pelo silêncio, as vias que lhe permitem a maturação e continuidade, com a independência que caracteriza a sua infra-estrutura.

Sem incorrer na corrente que costuma mitificar e cristalizar valores, considero o próprio "edifício" do teatro Oficina um elemento de sua importância para documentação de como se deu, nos anos 70, o surto de pesquisas de linguagem teatral que influenciou até hoje o Teatro Moderno no Brasil.





## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de Informação rubricada sob n.º 64

do P. CONDEPHAAT n.º 22368/82 (a)

Interessado: JOSÉ CELSO MARTINEZ CORRÊA E OUTROS

Assunto: Tombamento do imóvel sito à Rua Jaceguai nº 520, antigo nº 70 e anteriormente nº 64, ocupado pela Cia de Teatro Oficina Ltda.

Tudo aconteceu fora dos edifícios "TEATRO", na concepção tradicional de espaço "ideal" para a cena. Os grupos experimentais e quase semi-amadores, casavam o "viável" com o suficiente, em adaptações singelas de casarões, armazéns, barracões destinados a oficinas artesanais, em salas de espetáculos teatrais que iam da arena ao palco-platêia de pequena capacidade (nunca ultrapassando 250 lugares), com o equipamento complementar mínimo e quase improvisado (sanitários, camarins, salas de espera, bilheterias, salas de ensaios, cabines elétricas, etc.).

No edifício do Teatro Oficina todos esses sinais estão completamente presentes:

- 1- A velha casa original nas suas dependências de fundos: pórtico, alpendrado e salas, cobertura e caixilharia de madeira.
- 2- A metade da frente transformada em sala de espetáculos com suas paredes de contorno descascadas de revestimento, revelando no assentamento dos tijolos suas funções primeiras: arcadas dos porões, paredes de apoio do telhado, intersecção de paredes, etc.

O "teatro" propriamente dito, o "lugar da ação teatral" na sua relação palco-platêia, e todo o equipamento complementar, dentro dos mínimos exigidos pelo Código de Obras procurando o máximo de aproveitamento "econômico" de espaço e construção.

- 3- A situação urbana do edifício em bairro de periferia do centro: o BIXIGA, ou Bela-Vista.





## SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de informação rubricada sob n.º 70/1

do P.CONDEPHAAT n.º 22368/82 (a)

Interessado: JOSÉ CELSO MARTINEZ CORRÊA E OUTROS

Assunto: Tombamento do imóvel sito à Rua Jacaguaf nº 520, antigo nº 70 e anteriormente nº 64, ocupado pela Cia de Teatro Oficina Ltda.

Desde a fundação do Teatro Brasileiro de Comédia na Rua Major Diogo, o teatro "moderno" no Brasil, já havia incorporado a idéia de teatro ao bairro.

O baixo preço dos aluguéis, na época, decorrente da desvalorização imobiliária do bairro que passava por transformações de uso da sua arquitetura, favoreceu o florescimento de muitos pequenos auditórios. De início esses auditórios se propunham a trabalhos de grupos experimentais e semi-amadores, hoje reduzidos a mera especulação no carente mercado de casas de espetáculos da cidade.

Num desses casarões típicos da arquitetura paulista dos anos vinte, construídos pelos imigrantes italianos, igual a centenas de outros do Brás, Barra Funda e do Bixiga, hoje em fase de extinção do "moderno" panorama da cidade, foi que, nos anos sessenta o Grupo Oficina conseguiu fixar sua sede. Lá fez sua morada e lugar de encontro com seu público, e consigo mesmo.

Observação: O "teatro" Oficina passou por vários tipos de organização interna da relação palco-platéia: atuante-espectador. Esse fator constituiu-se em parte integrante de suas pesquisas: o "espaço" da cena. Um dos elementos básicos da sua pesquisa de linguagem eminentemente teatral. Seu "tombamento" não deveria, portanto, considerar "fixo", congelado, o seu equipamento interno, para não estrangular as novas ou futuras propostas de pesquisa do Grupo.

Nota: Concorde com as medidas de urgência, no caso do seu tombamento, dada a iminência da incorporação da sua



93  
v.p.



SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA

Folha de Informação rubricada sob n.º

do P.CONDEPHAAT n.º 22368/82 (a)

Interessado: JOSÉ CELSO MARTINEZ CORRÊA E OUTROS

Assunto: Tombamento do imóvel sito à Rua Jaceguai nº 520, antigo nº 70 e anteriormente nº 64, ocupado pela Cia de Teatro Oficina Ltda.

Área de chão a um grande complexo comercial.

São Paulo, 23 de novembro de 1982

FLÁVIO IMPÉRIO  
Assessor Cultural



## **Parecer de Marcelo Suzuki**

## PARECER DO ARQUITETO MARCELO SUZUKI ACERCA DO TOMBAMENTO DO TEATRO OFICINA.

A Bela Vista foi assim um dia. Depois foi abandonada, ao seu próprio destino. Apesar da proximidade com o centro da cidade, cujo dinamismo no início do Século XX espantava a todos, e mesmo considerando as dificuldades de transporte, “pularam” a bela vista e foram, primeiro para Luz e Campos Elíseos, República e Vila Gustavo, depois subira a Consolação seguir daí pelos espigões. Pelo outro lado, Liberdade e Aclimação para diante.

Ficou assim um enclave urbano. Nele, os pobres.

Durante muito tempo a especulação imobiliária ignorou o lugar. O nome “bixiga” é atribuído à peste de varíola que teria acometido habitantes dali, nesse período. Estigma.

Por estar perto do centro, numa cidade radial, por não ter tido maiores interesses por parte da especulação, foi seguidamente rasgada em todas as direções, bela vista segmentada, esquartejada.

Sobrou para os pretos, descendentes dos escravos e imigrantes italianos pobres, “quase pretos de tão pobres”. Samba e Cantinas. No fim da grotta do Córrego da Saracura, a escola de samba Vai-vai nascia. Acima, 13 de maio, Nossa Senhora da Achirópita, os Restaurantes Italianos. Adoniran Barbosa e o Samba do Italiano: “Piove, piove. Fa tempo qui piove qua...” E os Nordestinos: forró e baião. De 2. A vida boêmia. Os Teatros foram para o Bixiga.

Depois, o Teatro Oficina e sua eterna luta: para pagar o aluguel, para se refazer do incêndio, para heroicamente sobreviver ao Regime Militar, para o Tombamento pelo CONDEPHAAT, para conseguir dinheiro e executar integralmente o projeto de Lina Bo Bardi, em parceria com Edson Elito. Sempre à luta, e quanta. A LUTA, Antônio Conselheiro.

Donna Lina, a formidável arquiteta brasileira, nascida em Roma, deixou-nos poucas obras. Muito poucas para tamanha competência. São como joias, obras-primas, escassas, raras.

Temos, todos os brasileiros, que requer urgentemente o tombamento federal do Teatro Oficina.

A especulação imobiliária se deu conta de que, agora, vale atuar ali: a proximidade do centro ainda é atrativa, a falta de estoques de terrenos, as lucrativas oportunidades de instalar ali prédios de escritórios ou voltadas para clínicas, shopping-centers. Abandonou e quer voltar.

Shopping-centers? São a antítese da vida urbana, da sociabilidade, da civilidade, do convívio aberto e solidário, da humanidade.

Tem que ser Tombado com urgência, e para que, ao invés de morrer, coisa que não conseguiram, mas tentaram, tem é que expandir. O IPHAN e o Ministério-MINC tem que agir, desapropriar o terreno vago-especulativo e incrementar mais atividades culturais para aquela população, rica em manifestações intuitivas e espontâneas, que, com mais incentivo despontaria sem dúvida nesse novo pólo que ali deve ser montado. O Bixiga é um dos poucos lugares da Metrópole onde as crianças brincam na Rua – o que é um bem, mas é também um mal..., apesar de bonito.

Com a volta da especulação, novos prédios e novos moradores chegaram: protestam contra o Vai-Vai. Ora, o Vai-Vai está ali há 100 anos, antes de escola de samba, foi Cordão, como se chamava o desfile, específico e particular do samba de São Paulo! Que nem morreu nem é um túmulo. E o Vai-Vai só dispõe de um pequeno barracão, suficiente apenas para a guarda dos instrumentos e as pequenas atividades. É a única escola de samba central na cidade de São Paulo e ainda por cima respeita criteriosamente a Lei do Psiu.

Tem que ser ajudada também. A expandir também. No momento em que as atividades do IPHAN estão expandidas, e, com toda razão se providenciou o tombamento de bens imateriais, o Bixiga tem que ser visto como um todo, à partir dessas duas preocupações iniciais: O Teatro Oficina e a escola de Samba Vai-Vai.

Com dois pólos de atividades em dois pontos diferentes da Bela Vista retalhada, estará se promovendo uma reunificação sentimental e moral desse magnífico caldeirão étnico e cultural da história de São Paulo.

Estará se promovendo uma possibilidade dos moradores novos aceitarem de bom grado o convívio com velhos moradores e suas atividades. Estará se

promovendo mais e mais a atenção do público para o que ocorre lá – levar gente para conhecer e respeitar esse enclave urbano, participar das atividades e da cultura do Bixiga, aumentar a permeabilidade daquilo que quase transformaram compulsoriamente em gueto.

Pelos motivos acima expostos, este parecer solicita a urgência do Tombamento Federal do Teatro Oficina, um dos últimos projetos edificados que nos deixou Lina Bo Bardi, e que está perfeitamente mantido como ela concebeu pelo grupo gestor do Teatro; sugere ainda a expansão das atividades culturais no Bairro da Bela Vista, através da desapropriação de terrenos vagos; sugere também que se faça a análise da possível expansão e melhoria de condições físicas de trabalho para a escola de samba Vai-Vai.

Marcelo Suzuki

Arquiteto São Paulo, 5 de Fevereiro de 2010

## **Parecer de Aziz Ab Saber**

PARECER DE AZIZ AB'SABER  
PELO TOMBAMENTO FEDERAL DO TEATRO OFICINA

Aziz decifra seu parecer nos 456 anos de São Paulo. Foto de Tommy Pietra

Em termos de “Ecologia Social Urbana”, a cidade de São Paulo possui uma das mais originais faixas de transição entre os seus dois núcleos históricos e os bairros residenciais do seu corpo urbano total, hoje chamado de centro expandido. A dinâmica urbana e sócio-econômica da metrópole obrigou a sucessivas mudanças estruturais. Reconhece-se em primeiro lugar os núcleos históricos da cidade pela identificação do triângulo das ruas situadas nas colinas intermediárias dotadas de alta complexidade funcional, num espaço relativamente estreito, pontilhado por velhas igrejas (Pátio do Colégio, Igreja da Sé, Largo do São Bento, Largo do São Francisco, entre outros). Um complexo de múltiplas e sucessivas funções urbanas, administrativas, comerciais, bancárias, religiosas e culturais remanescentes, e complicadas interligações viárias (CBD – Central Business District).

O segundo núcleo do centro de São Paulo equivale a um território de saltação urbana para as suaves colinas de além Anhangabaú que apresentavam um relevo tabuliforme, extensivo desde a atual área da Praça Ramos até a Praça da República – Largo do Arouche e Brás: com um jogo de ruelas transversais e entroncamentos de artérias e estações ferroviárias.

Na cidade de São Paulo existem duas expressões históricas referentes às visibilidades paisagísticas. A primeira delas refere-se à rua Boa Vista, que no passado, antes do enriquecimento provocado pelo ciclo do café, possibilitava uma visão do largo e importante vale do Tamanduateí. Dos altos das colinas intermediárias do sítio urbano de São Paulo tudo estava voltado para as alongadas e assimétricas planícies de leste de onde se avistava o médio vale do principal afluente do Rio Tietê, no entremeio das colinas do planalto paulistano. Do outro lado das colinas históricas ficava o atual vale do Anhangabaú antevisto pelos indígenas como “vale do Diabo” e por muito tempo visto pelos habitantes de São Paulo do Piratininga como uma área de baixo nível de utilização urbana.

As ladeiras do oeste, tal como a Riachuelo e outras, dificultavam a expansão urbana do núcleo histórico principal. Encostado nos fundos de vales confluentes do Rio Anhangabaú as autoridades fizeram um hospital para os doentes da varíola, o edifício da “bexiga”. Os índios

da aldeia de Tibiriçá ficaram nos terraços das colinas situadas além do atual bairro da Luz, onde havia condições para caça, pesca e coleta. Os jesuítas escolheram o Pátio do Colégio, nos altos da colina, de onde tinham uma boa vista de todo o Vale do Anhangabaú desde a Cantareira, lá longe, até as colinas do Cambuci onde viajantes naturalistas perceberam a existência de bosquetes de araucárias no entremeio das matas (Saint Hilaire).

A escolha dos jesuítas pelos altos da esplanada dotada de “boa vista” obedeceu ao velho esquema de igrejas europeias implantadas nos altos de morros e colinas para uma visualização permanente por parte dos habitantes do entorno rebaixado (conforme percepção de Mário de Andrade). Pátio do Colégio em São Paulo, Bairro dos Educandos em Manaus.

Mas, a segunda expressão, relativa à visualização de cenários aprazíveis por parte de grupos tradicionais – descendentes de imigrantes italianos – foi o nome “Bela Vista”. O nome foi decisivo para indicar as suaves colinas escalonadas que estavam localizadas acima do triste sítio do Bexiga. O nome Bela Vista, fixado nos fins do século XIX refere-se às colinas mais elevadas existentes no setor periurbano a leste do Cemitério da Consolação e à beirada inferior do espigão central onde depois se localizou a Avenida Paulista. De início num loteamento singelo instalavam-se migrantes italianos que se dedicaram a funções diversas para sua sobrevivência em uma região urbana em expansão ao sul dos dois núcleos históricos principais da cidade. O nome Bela Vista precedeu o advento do uso urbano do espigão central onde se estenderam ruas paralelas e transversais do importante bairro moderno de Cerqueira César.

O tradicional bairro residencial de imigrantes peninsulares foi o núcleo da cidade em crescimento (fins do século XIX e primeira metade do século XX), que mais sofreu repartições devido ao jogo de avenidas transversais de ligação entre o centro novo e o centro velho. Por outro lado, em tempos diferentes construíram-se avenidas de fundo de vale para transpor o espigão central onde se estabeleceu a Avenida Paulista: a Avenida 9 de julho e a Avenida 23 de Maio. Em compensação foram feitas avenidas de interligação que através de viadutos sucessivos passaram por cima das avenidas de fundo de vale. A primeira delas saindo da rua São Luiz, em frente à biblioteca Mário de Andrade, cruzando por viaduto a Av. Nove de Julho para atingir a Praça Clóvis Bevilacqua, no centro histórico de São Paulo. Mais recentemente, construiu-se outra transversal de interligação partindo de um pequeno túnel na Praça Roosevelt em caráter de semi-rodoanel passando pela Bela Vista,

baixo setor da Brigadeiro Luís Antônio e por cima da Av. 23 de Maio até além da Liberdade atingindo por fim o entrelaçado tríplice de viadutos do Glicério.

Esse entrelaçamento de avenidas de fundo de vales e avenidas transversais de interligação entre os dois núcleos principais do centro da cidade (CBD até 1940), resultou em subdivisões do antigo espaço do bairro do Bexiga inicial. Mesmo assim o bairro resistiu em suas funções tradicionais envolvendo moradias e edificações singelas, pontilhado de lanchonetes, padarias e alguns teatros de grande importância cultural. O contraste urbanístico ocorrido entre a Bela Vista de baixo e o alinhamento arquitetônico de belos edifícios e implantações tal como a Câmara Municipal de São Paulo derruiu todo o antigo bairro do Bexiga e estabeleceu cenários contrastantes com a Bela Vista. Dois teatros principais permaneceram no setor enclausurado da Bela Vista de baixo: O Teatro de Cultura Artística e o resistente e simbólico Teatro Oficina.

O tombamento do Teatro Oficina processou-se nos fins do ano de 1982, do século passado, em uma época em que o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Arqueológico (CONDEPHAAT), conseguiu ampliar o foco das preocupações mais importantes e diversificadas. Ao invés de se preocupar apenas com prédios e museus históricos, ou igrejas e capelinhas, o conselho naquele momento fixou-se em fatos representativos da natureza no território paulista (Serra do Mar, Serra do Japi, Pedra Grande, Atibaia, entre outros). Em segundo lugar houve uma preocupação especial com os centros históricos de velhas cidades paulistas (Itanhaém e Iguape; Bananal e Cunha; São Luis do Paraitinga entre outras). E por fim os principais teatros existentes na cidade e periferia central de São Paulo. Em um tempo em que, por razões diversas, grandes e pequenos teatros e cinemas estavam ameaçados de fechamento e perda de funções culturais porque “todo espaço virou mercadoria”, como dizem os jovens geógrafos da Universidade de São Paulo, surgiram os primeiros shoppings e galerias para atendimento dos distritos centrais de negócios, e bairros sócio-econômicos de habitantes mais bem aquinhoados e consumistas.

A reunião do Condephaat na qual seria decidida a aprovação ou não do tombamento do Teatro Oficina, foi um verdadeiro espetáculo teatral restrito. Estavam reunidos todos os conselheiros, representantes de instituições acadêmicas e culturais, mais o grupo selecionado de técnicos e cientistas, sem direito a voto, dotados da maior capacidade de avaliação analítica de projetos e adendos relativos à previsão de impacto. De repente entrou

na reunião a equipe de José Celso Martinez Corrêa, incluindo seis pessoas e um cinegrafista além de Lina Bo Bardi, a grande arquiteta e paisagista, de nível internacional, a quem São Paulo tanto ficou devendo. José Celso queria o tombamento vinculado ao projeto de Lina, mas pretendia a imediata desapropriação do pequeno e importante edifício. Então foi explicado a ele que ao Condephaat caberia a aprovação do tombamento mas a desapropriação deveria ser realizada por outros órgãos da administração do governo estadual. Nesta altura, o presidente do conselho pediu licença para funcionar como debatedor passando a presidência ao seu vice, o equilibrado e operoso Murilo Marx. As discussões feitas de modo mais sério e inteligente duraram três horas ao fim das quais o conselho aprovou o tombamento do Teatro Oficina sob a condição de implantar-se o projeto de Lina Bo Bardi.

O fato de José Celso ter providenciado a vinda de uma pessoa com uma filmadora portátil, em seu grupo de visita, garantiu um ambiente de total independência nas discussões da importante reunião. Assim, tanto estavam sendo gravadas em imagem e som, as falas dos conselheiros como também se garantiu um equilíbrio documentário de valor histórico e democrático. Houve uma permissão tácita para a longa gravação por parte da presidência do conselho. A presença da notável arquiteta e museóloga Lina Bo Bardi, com sua experiência e equilíbrio técnico e científico enriqueceu as discussões que por fim resultaram no tombamento prévio do Teatro Oficina (dezembro de 1982) que garantiu desde aquele dia a proteção integral de um espaço de 300 metros de raio, de todo o entorno da instituição. Sendo que qualquer modificação pretendida por proprietários da vizinhança teria que ser aprovada previamente pelo Condephaat. Finalmente no ano de 1984 foi desapropriado pelo governo do estado o espaço correspondente ao teatro, garantindo pelo processo de tombamento a não ocupação do seu entorno conforme o estatuto do tombamento.

De 1982 até os dias de hoje dois acontecimentos opostos se sucederam. Da parte dos membros do Teatro Oficina, aperfeiçoamentos sucessivos do projeto de ampliação do envoltório para criar um chamado “teatro de estádio” bem projetado e de interesse cultural para todos os setores do bairro da Bela Vista e um modelo de garantido sucesso para revitalização efetiva da periferia do centro histórico.

Em confronto com essa idéia cultural, o chamado grupo Silvio Santos pretende aproveitar o espaço que envolve o edifício atual do Teatro Oficina para um shopping center

encarcerando o edifício original do pequeno e importante teatro situado à Rua Jaceguai entre a esquina da Rua Santo Amaro e às interligações com a rua Abolição e Japurá, tendo à frente o paredão de um Minhocão, por si só já encarcerador. O projeto de um shopping center, ou qualquer projeto que venha a ser pressionado para usar do espaço previamente tombado para fins de um construtivismo exagerado que aproveite a verticalização até setores do céu, de caráter essencialmente capitalista, nesta altura da parte baixa estreitada da Bela Vista, seria totalmente inadequado no local desejado pelo grupo Silvio Santos.

O bairro da Bela Vista, visto em seu todo, constitui o mais original e resistente conjunto espacial e social da periferia do centro histórico. As velhas e sugestivas tradições dos descendentes italianos que ali habitam, ao contrário das outras áreas pericentrais existentes, que se tornaram intensas áreas de comércio concedem à Bela Vista uma originalidade a ser permanentemente atendida e respeitada. No círculo de bairros que envolvem os dois centros históricos da cidade de São Paulo observa-se a presença de subnúcleos comerciais de funções específicas tais como o Bom Retiro, a 25 de Março, a Luz e a Rua Oriente, o Brás, a Teodoro Sampaio e Avenida Rio Branco. Fato que inclui alguns tipos de comércio multi intensificados por clientela consumistas que envolvem desde comércios têxteis a eletroeletrônicos, fazendas, brinquedos e produtos importados, autopeças para veículos e motocicletas. O bairro da Bela Vista, neste conjunto tão diversificado e característico de bairros subcentrais, representa uma exceção particular a ser sempre bem pensada e protegida. É uma réplica do que são alguns bairros e setores de muitas outras cidades do mundo tais como o importante bairro da Boca em Buenos Aires, o Pelourinho em Salvador, o Ver-o-Peso em Belém, algumas ruas da Rive Gauche em Paris e adjacências dos grandes museus de Berlim e confins de suas estações de metrô.

Evidentemente ninguém quer a blindagem total de todo o conjunto da Bela Vista mas tudo tem de ser bem planejado do ponto de vista sócio cultural, sócio econômico e paisagístico. Grupos muito ricos da cidade de São Paulo tem força para impor os seus projetos em muitas outras áreas da metrópole sem perturbar ainda mais o bairro que garantiu a presença de teatros, restaurantes, lanchonetes, padarias e feiras tradicionais ao lado de velhas igrejas, escolas de samba, e instituições culturais diversificadas.

Por estas razões e muitas outras, entre o projeto do “teatro estádio” de elaboração bem planejada e socialmente útil preferimos indicar essa idéia como muito superior às pretensões do grupo Silvio Santos, que se baseia exclusivamente no neocapitalismo que vem

arruinando a funcionalidade de uma cidade que atingiu os seus 456 anos de vida com originalidades vitalizadoras. Ambas as pretensões envolvem grupos muito ricos ao lado de grupos muito pobres e voluntários. É certo porém que o projeto do Teatro Oficina representa um dos poucos e mais aprazíveis projetos de revitalização da zona periurbana sul do centro histórico de São Paulo.

Espera-se que haja uma boa compreensão pela nossa opção pelo projeto do grupo voluntário, pobre e resistente que é constituído pela atual equipe de José Celso Martinez Correa: Catherine Hirsch, Valério Peguini, Tommy della Pietra, Marcelo Drummond, Camila Mota, Letícia Coura, Lucas Weglinski, Simone Rodriguez, Ana Rúbia de Melo e por todos aqueles que trabalharam pelo Oficina.

Por último é necessário registrar que no ambiente de trabalho do Oficina, além das atividades teatrais, tem havido reuniões culturais sucessivas sobre temas importantes, as quais, ao nosso ver, são muitas vezes mais importantes que muitos seminários da maior parte das universidades brasileiras. Anotamos que nestas reuniões estiveram presentes personalidades importantes como Mário Schömborg, grande físico brasileiro já morto, presença assídua nos debates; Celso Furtado; Marilena Chauí; Antônio Negri; Paul Heritage, mestre da Queen Mary University of London, responsável pela organização People's Palace Projects; Aleksandar Sasha Dundjerovic, mestre da Universidade de Manchester; Christopher Dunn, mestre em literatura brasileira da Universidade de Tulane em Nova Orleans; o arquiteto francês Jeremy Galván; Lotte, Ulrica e Veronika da Escola Sueca de Filme, Teatro e TV e Academia de Arte Dramática de Estocolmo; Hans Ulrich Obrist, curador da Serpentine Gallery em Londres; o ministro da cultura do Brasil Juca Ferreira; seu antecessor Gilberto Gil e o presidente do IPHAN Fernando Almeida, entre muitas outras personalidades do Brasil e do Exterior.

São Paulo, 25 de janeiro de 2010. 456 anos da cidade de São Paulo

Aziz Nacib Ab'Saber