



III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo

arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva

São Paulo, 2014

EIXO TEMÁTICO:

- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Ambiente e Sustentabilidade | <input type="checkbox"/> Crítica, Documentação e Reflexão | <input type="checkbox"/> Espaço Público e Cidadania |
| <input type="checkbox"/> Habitação e Direito à Cidade | <input type="checkbox"/> Infraestrutura e Mobilidade | <input type="checkbox"/> Novos processos e novas tecnologias |
| <input checked="" type="checkbox"/> Patrimônio, Cultura e Identidade | | |

Entre a preservação total e a renovação de mercado? Os conflitos do Bairro da Mooca no início do Século XXI

Between total preservation and market renewal? The conflicts of Mooca Neighborhood in the beginning of 21st Century

NOBRE, Eduardo Alberto Cuscé Nobre (1)

(1) Professor Doutor, USP – FAU, São Paulo, SP, Brasil; email: eacnobre@usp. br

Entre a preservação total e a renovação de mercado? Os conflitos do Bairro da Mooca no início do Século XXI

Between total preservation and market renewal? The conflicts of Mooca Neighborhood in the beginning of 21st Century

RESUMO

O Bairro da Mooca na cidade de São Paulo apresentou um grande desenvolvimento urbano a partir da implantação da ferrovia no final do Século XIX. Nessa época, a orla ferroviária tornou-se o local preferencial para a instalação das indústrias e por consequência dos primeiros bairros operários. Foi nesse contexto que a Mooca se desenvolveu, constituída na maioria por imigrantes europeus, principalmente italianos, tendo sido também o local pioneiro em São Paulo do movimento operário. O bairro se tornou dinâmico, com diversidade populacional, de usos econômicos e ricas tradições culturais. A partir do final do Século XX, em função das transformações econômicas ocorridas no Estado de São Paulo, as indústrias começaram a deixar a região, permanecendo um rico patrimônio construído, testemunho da primeira revolução industrial paulistana. Em função da legislação urbana que previa uso industrial, a área industrial ao longo da ferrovia foi preservada até recentemente. Com o novo zoneamento de 2005, boa parte do patrimônio industrial ficou a mercê de um processo agressivo de desenvolvimento imobiliário. Nessa época, o CONPRESP estabeleceu resolução de tombamento congelando diversas áreas da região. O presente trabalho analisa então esse processo de tombamento da região em contraposição à renovação urbana agressiva do mercado, procurando definir possibilidades de ação que levem em consideração o patrimônio cultural e a dinâmica urbana do bairro.

PALAVRAS-CHAVE: *transformações econômicas, patrimônio cultural, dinâmica imobiliária, projeto urbano*

ABSTRACT

Mooca Neighborhood in the city of São Paulo has presented an intense urban development since the implementation of the railroad in the late 19th century. At that time, the railroad became the preferred site for industrial facilities and consequently for the first working-class neighborhoods. It was in this context that Mooca has developed, consisting of European immigrants, mostly Italians, having also been the pioneer location in São Paulo's labor movement. The neighborhood has become dynamic with population diversity, economic uses and rich cultural traditions. From the late 20th century on, due to the economic changes occurring in the State of São Paulo, industries have begun to leave the area, leaving a rich heritage, witness of São Paulo first industrial revolution. Due to industrial zoning along the railroad, the area was preserved until recently. With the new zoning act of 2005, much of the industrial heritage is at the mercy of an aggressive real estate development process as industrial zones diminished. At that time, the CONPRESP resolution established the freezing of various areas of the region. This paper analyzes the process of region preservation as opposed to the market aggressive urban renewal, seeking to define possibilities for action that take into consideration the cultural heritage and urban dynamics of the neighborhood.

KEY-WORDS: *economic transformations, cultural heritage, real estate dynamics, urban design*

RESUMEN

El Barrio de Mooca en la ciudad de São Paulo tuvo un gran desarrollo urbano desde la implementación del ferrocarril a finales del siglo XIX. En ese momento, el corredor del ferrocarril se ha convertido en el sitio preferido para la instalación de industrias y por lo tanto de los barrios primero de la clase trabajadora. Fue en este contexto que Mooca desarrollado, que consiste principalmente de inmigrantes



Europeus, em sua maioria italianos, depois de haber sido también el lugar pionero en el movimiento obrero de São Paulo. El barrio se ha convertido en dinámico, con la diversidad de la población, los usos económicos y ricas tradiciones culturales. Desde finales del siglo XX, debido a los cambios económicos que se producen en el Estado de São Paulo, las industrias comenzaron a abandonar la zona, dejando un rico patrimonio construido testigo de la primera revolución industrial. En función de la legislación urbana que define el uso industrial, la zona industrial al largo de la vía férrea se ha conservado hasta hace poco. En la revalorización de 2005, gran parte del patrimonio industrial estaba a merced de un proceso de desarrollo inmobiliario agresivo. En ese momento, la resolución del CONPRESP establece la congelación de diversas zonas de la región. En este trabajo se analiza el proceso de preservación de la región frente a la renovación urbana agresiva del mercado, tratando de definir las posibilidades de acción que tengan en cuenta el patrimonio cultural y la dinámica urbana del barrio.

PALABRAS-CLAVE: transformaciones económicas, patrimonio cultural, dinámica inmobiliaria, proyecto urbano

1. A FORMAÇÃO DO PATRIMÔNIO INDUSTRIAL NA MOOCA

Apesar da longa existência do Bairro da Mooca na cidade de São Paulo, o seu desenvolvimento urbano se intensificou a partir da construção da Estrada de Ferro da São Paulo Railway Company. Inaugurada em 1867, essa ferrovia fazia a ligação entre as zonas produtoras de café no norte do Estado ao Porto de Santos, passando a Leste da cidade ao longo do Rio Tamanduateí.

Nessa época, a cidade começou sofrer um processo de industrialização, pois a grande afluência financeira da economia exportadora do café gerou uma acumulação de capital que impulsionou a expansão industrial da cidade (NOBRE, 2000). Durante esse período, o excedente do capital agrícola foi drenado para a indústria nascente, basicamente relacionada com a economia cafeeira e de bens de consumo não duráveis. A imigração, principalmente europeia no período, trouxe a mão-de-obra necessária para essa industrialização nascente e formou o primeiro contingente de moradores dos bairros operários.

Aproveitando-se da topografia plana próxima das várzeas alargadas do Tamanduateí, essa ferrovia foi importante para a estruturação de diversos bairros circunvizinhos ao Centro, que em função da presença desse modal de transporte, da topografia e de proximidade de fonte de água, desenvolveram-se como os primeiros bairros industriais da cidade. Dessa forma, a Mooca desenvolveu-se como um dos principais bairros desse período, com as fábricas próximas à ferrovia e as vilas dos trabalhadores no entorno, sendo inclusive considerada como o berço do movimento operário e anarquista em São Paulo.

A partir dos anos de 1970, e intensificado nas décadas seguintes, a metrópole paulista passou por um processo de transformação econômica, com as indústrias pesadas saindo em direção ao interior do Estado (NOBRE, 2000). Com isso, iniciou-se o abandono de várias áreas industriais, deixando os antigos edifícios fabris obsoletos e vazios, testemunhos históricos do período da 1ª onda de industrialização, além das próprias vilas operárias e do tecido urbano característico do período. Nesse aspecto têm-se como exemplos o Cotonifício Crespi, a Fábrica

da Antártica, os Moinhos Minetti Gamba e os Armazéns da São Paulo Railway Company na Mooca, a Vila Economizadora e a Vila Maria Zélia respectivamente na Luz no Belém.

Contudo, essas áreas ficaram relativamente estagnadas até recentemente, em função do enquadramento de parte delas como Z8/200 – Zona de preservação de imóveis de caráter histórico, artístico, cultural e paisagístico; ou em função das restrições aos usos não industriais das Z6 e Z7 – Zonas de uso predominantemente industrial, estabelecidas na consolidação do Zoneamento da cidade de São Paulo a partir de 1972 (SÃO PAULO, 1972; SÃO PAULO, 1975).

O Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo de 2002 (SÃO PAULO, 2002) e a Lei do Zoneamento dos Planos Regionais Estratégicos de 2004 (SÃO PAULO, 2004) acabaram por modificar essa situação, pois reduziram significativamente as zonas industriais da cidade. Contudo, o Plano Estratégico da Mooca definiu que parte do patrimônio industrial da Subprefeitura deveria ser enquadrada como ZEPEC – Zona Especial de Preservação Cultural, porções do território destinadas à preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico e arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.

Figura 1: antiga Fábrica da Antártica na Mooca.



Fonte: Nobre, 2011.

2. O PROCESSO DE VERTICALIZAÇÃO NA CIDADE E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA NA MOOCA

O processo de verticalização na cidade de São Paulo teve início na primeira década do Século XX com o advento do elevador e do concreto armado, tendo como exemplo mais significativo desse período a construção do Edifício Martinelli, um arranha-céu de uso misto de 29 andares, terminado em 1929. Contudo, até os anos 1930 a verticalização ficou bastante restrita à construção de edifícios comerciais na área central da cidade (ROLNIK, KOWARICK e SOMEKH, 1990). A partir dos anos 1940, a verticalização passa a ser residencial atingindo os bairros de classe média e classe média alta, próximos ao centro, como Higienópolis, Santa Cecília e Vila Buarque.

O deslocamento das elites em direção ao quadrante Sudoeste da cidade a partir da década de 1960 acabou por ocasionar a verticalização de bairros de classe média dessa região seguindo por Campo Belo, Cerqueira César, Consolação, Itaim, Moema, Perdizes, Pinheiros e Vila Mariana (VILLAÇA, 1998). Boa parte dessa verticalização foi impulsionada pelos financiamentos possibilitados pela criação do Sistema Financeiro Habitacional (MARICATO, 1982).

A partir da década de 1980, estudo da Prefeitura de São Paulo já mostrava o surgimento de uma nova frente de expansão do capital imobiliário, com a verticalização de bairros fora do Centro Expandido, atingindo os Distritos de Tatuapé, Santana e Morumbi, voltados para uma população que variava entre os padrões de rendimento médio e alto (SÃO PAULO, 1992). Contudo, a verticalização da Mooca vai ocorrer a partir da década de 1990, com a saída das indústrias e acentuada na década seguinte com a diminuição das áreas definidas como industriais no zoneamento.

Figura 2: lançamentos do mercado imobiliário formal de habitação entre 1992/2006.



Fonte: SÃO PAULO, 2006.

Analisando os dados de variação da área construída segundo o uso do solo predominante por quadra do Município de São Paulo e do Distrito da Mooca pode-se perceber que ambos apresentam aumento do uso residencial vertical entre 1991 e 2012, conforme tabela 1. Contudo, enquanto que no município essa verticalização se dá principalmente através da construção de edifícios em bairros residenciais horizontais, na Mooca isso ocorre à custa da diminuição das áreas industriais.

Nesse período, a área construída do uso horizontal vertical aumentou em ambos, de 23 para 31% no Município e de 19 para 39% na Mooca. Ressalte-se que o aumento percentual na Mooca foi muito maior que o do Município (20% contra 8%), demonstrando que a região tornou-se uma das áreas de expansão desse tipo de empreendimento.

A queda da área construída do uso residencial horizontal foi igual para ambas (8%), sendo que no Município caiu de 41 para 33% e na Mooca de 26 para 18%. Contudo, a área construída de uso industrial caiu somente 3% no município, enquanto que na Mooca houve uma grande queda de 16%, caindo de 30 para 14%.

Tabela 1: variação da área construída por uso do solo predominante da quadra.

Uso do solo predominante da quadra	Município de São Paulo			Distrito da Mooca		
	1991	2002	2012	1991	2002	2012
Uso residencial horizontal	41%	36%	33%	26%	22%	18%
Uso residencial vertical	23%	27%	31%	19%	26%	39%
Uso comercial horizontal	13%	14%	13%	15%	14%	14%
Uso comercial vertical	9%	9%	9%	5%	4%	5%
Uso industrial	9%	7%	6%	30%	24%	14%
Outros	6%	7%	8%	6%	10%	10%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Fonte: TPCL; SMDU/DEINFO.

Isso demonstra o fato de que as grandes glebas industriais do bairro têm sido utilizadas para a incorporação de empreendimentos imobiliários residenciais verticais, pondo em risco o remanescente do patrimônio industrial. O fato dos terrenos serem grandes permite a construção de torres residenciais que ocupem apenas parte do terreno, deixando o remanescente como área de lazer, no empreendimento conhecido como “condomínio-clubes”.

Os empreendedores se utilizam de um dispositivo da lei de zoneamento, conhecido como Fórmula de Adiron, que permite um coeficiente de aproveitamento maior para uma taxa de ocupação menor no lote. Surgido com a intenção de prover a cidades de áreas livres, esse dispositivo acabou por consagrar esse tipo de empreendimento, com grandes impactos negativos sobre o espaço público em função da perda da vitalidade das ruas, decorrente da presença de grandes e extensas áreas muradas, conforme figuras 3 e 4.

Figura 3: empreendimento tipo “condomínio-club” na Rua Borges de Figueiredo, Mooca.



Fonte: Google Earth, 2013.

Figura 4: empreendimento tipo “condomínio-club” na Rua Borges de Figueiredo, Mooca.



Fonte: Google Earth, 2013.

3. O PROCESSO DE TOMBAMENTO DOS GALPÕES DA MOOCA

Em 2004, seguindo a determinação do Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, através da Resolução nº 26/CONPRESP/2004, determinou a Abertura de Processo de Tombamento dos imóveis enquadrados como Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC), conforme definido nos Planos Regionais constantes da Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. A área industrial da Mooca foi delimitada pelos imóveis de número 114 a 136 da listagem da resolução.

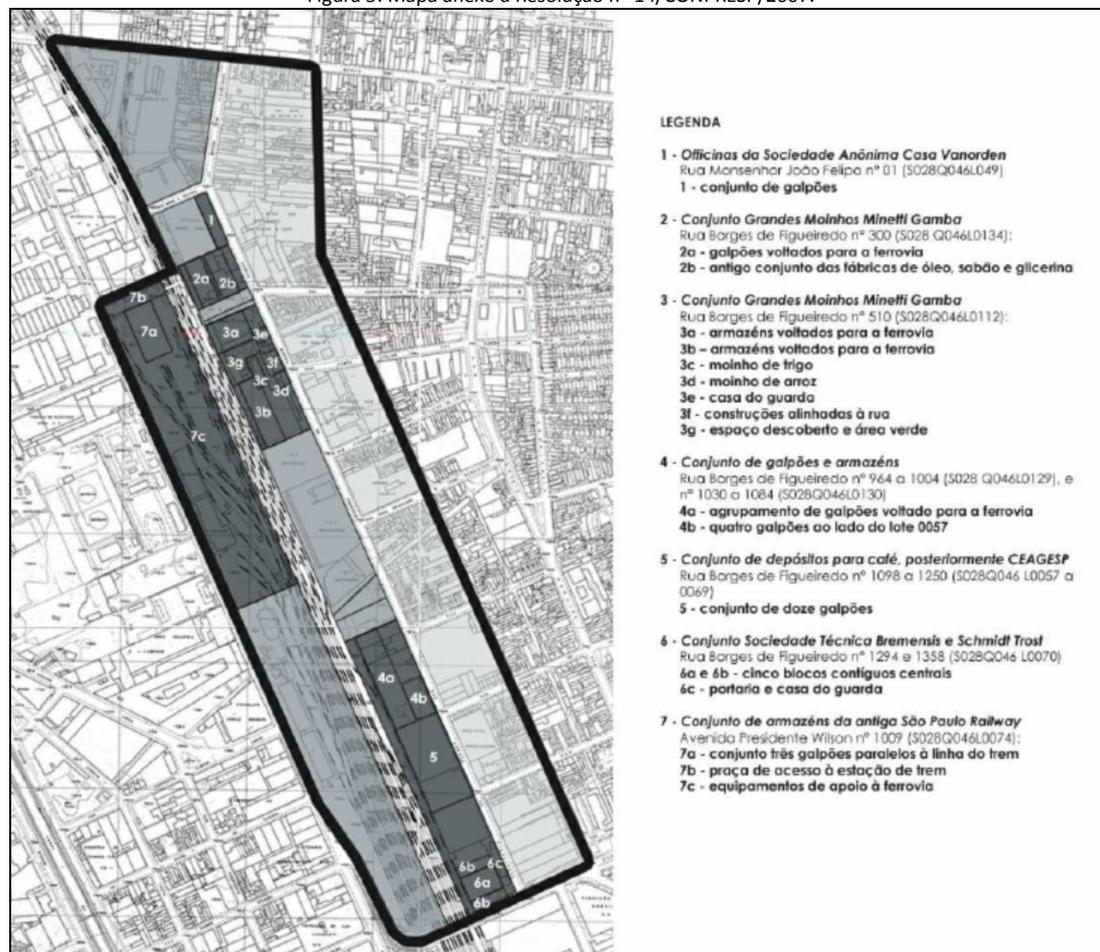
A Divisão de Preservação do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH, órgão de apoio técnico ao CONPRESP, iniciou os estudos para o tombamento da região resultando no Processo Administrativo 2005-0.036.704-0. Após dois anos de tramitação junto ao Conselho, a preservação dos galpões da Mooca foi definida na Resolução nº 14/CONPRESP/2007, considerando a importância do patrimônio industrial como registro significativo das transformações geradas pela industrialização, reunindo importantes valores históricos, sociais, tecnológicos e arquitetônicos, testemunhos das técnicas construtivas tradicionais e dos processos produtivos dos primórdios da industrialização paulista.

A resolução determinou, além do tombamento integral de uma série de imóveis considerados como testemunho do patrimônio fabril da região (áreas delimitadas em cinza escuro no mapa constante da figura 5), a definição de áreas envoltórias a esses bens nas quais há restrições de gabarito de novas construções que não podem ultrapassar 25 ou 30 metros de altura (áreas delimitadas como cinza claro e cinza médio no mapa da figura 5).

Essa ideia de limitação dos gabaritos na área envoltória tem fundamento no interesse da preservação da ambiência do entorno do bem tombado, tema este presente na legislação de tombamento desde o Decreto-Lei 25 de 30/11/1937, que criou o instituto do tombamento no Brasil, em diversas Cartas Patrimoniais dos órgãos internacionais de preservação cultural e na legislação estadual e municipal. Contudo, a resolução da Mooca não estabeleceu nenhum parâmetro de desenho urbano no que diz respeito à limitação do tamanho do terreno e da necessidade de providenciar uma fachada ativa, evitando assim, o emparedamento da calçada.

A resolução acabou resultando numa reação contrária muito forte por parte dos empreendedores imobiliários, visto que vários já haviam adquirido terrenos na área e não se conformavam com a mudança das regras, que impunham restrições quanto ao gabarito dos empreendimentos. A reação foi tão forte que se fez sentir na Câmara de Vereadores da cidade, onde alguns vereadores propuseram projeto de lei que tirava o poder de tombamento de imóveis do CONPRESP.

Figura 5: Mapa anexo à Resolução nº 14/CONPRESP/2007.



Fonte: São Paulo, 2007.

A ação só não foi para frente em função das suspeitas de envolvimento de alguns vereadores com o mercado imobiliário, pois segundo reportagens da época 44% dos vereadores haviam recebido doações de campanha de empresas ligadas ao setor imobiliário (SPINELLI e BALANIZA, 2007).

Por fim, os empreendedores tiveram de se submeter às novas restrições e incorporaram a limitação de gabarito como uma vantagem do empreendimento. O site do empreendimento “Luzes da Mooca”, por exemplo, define o fato do edifício só ter nove pavimentos como um toque europeu de sofisticação do projeto (Luzes da Mooca - Vila Solare, 2013).

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

As questões existentes no bairro Mooca referentes aos conflitos entre a preservação do patrimônio cultural e a dinâmica do mercado imobiliário são bem características do atual processo de produção da cidade de São Paulo, principalmente no que ocorre nos bairros outrora industriais. Por um lado, a comunidade procura resguardar a qualidade de vida, seja

através do patrimônio ambiental ou cultural, e do outro, o mercado imobiliário na sua busca incessante por lucro, destrói parte significativa desse patrimônio.

A existência de grandes terrenos vazios e a legislação atual facilitaram o predomínio do empreendimento imobiliário residencial do tipo “condomínio-clubes” nessas áreas, que causa bastantes impactos negativos, destruindo a vitalidade e a possibilidade de convivência nas calçadas, que acabam sendo emparedadas por grandes muros.

As normas do tombamento dos galpões e do seu entorno, certamente ajudarão na preservação da ambiência do bem tombado, contudo, em nada melhorarão o espaço urbano, pois só as restrições de gabarito não vão garantir a relação e integração entre o espaço público da rua e o espaço privado dos prédios.

Nesse aspecto, os órgãos públicos que lidam com o controle da produção do espaço têm de evoluir para definições de normas de desenho urbano como já ocorre em outras cidades do mundo, e até mesmo no Brasil. Na cidade do Rio de Janeiro, o trabalho desenvolvido pela Secretaria de Cultura que estabeleceu um manual de como recuperar, construir ou reformar imóveis em determinada área preservada da cidade parece ser um grande avanço em relação à cidade de São Paulo (RIO DE JANEIRO, 1989).

Por fim, as discussões que estão ocorrendo em função da aprovação do novo Plano Diretor e da nova lei de zoneamento da cidade, como as normas sobre a fachada ativa e o limite para tamanho máximo de terreno, estabelecerão parâmetros mínimos de desenho urbano, que poderão influenciar na produção de um ambiente construído de melhor qualidade e que preserve as características importantes do patrimônio cultural e ambiental da cidade.

REFERÊNCIAS

- LUZES da Mooca - Vila Solare. *Cyrella Brazil Realty*, 2013. Disponível em: <<http://www.cyrella.com.br/imovel/luzes-da-mooca-villa-solare-apartamento-mooca-zona-leste-sao-paulo-sp>>. Acesso em: 20 Junho 2014.
- MARICATO, E. *A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial*. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.
- NOBRE, E. A. C. *Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na Marginal do Rio Pinheiros*. 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2000.
- RIO DE JANEIRO (CIDADE). *Corredor Cultural: Como recuperar, reformar ou construir seu imóvel*. Rio de Janeiro: Instituto Municipal de Arte e Cultura: Rioarte, 1989.
- ROLNIK, R.; KOWARICK, L.; SOMEKH, N. *São Paulo: crise e mudança*. São Paulo: Editora Brasiliense, 1990.
- SÃO PAULO (CIDADE). Lei nº 7.805, de 1º de novembro de 1972. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município, e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 3 Novembro 1972.
- SÃO PAULO (CIDADE). Lei nº 8.328, de 02 de dezembro de 1975. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município, nas zonas de usos especiais Z8, cria novas zonas de uso, amplia zonas existentes, e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 3 Dezembro 1975.
- SÃO PAULO (CIDADE). Lei nº 13.430, de 13 de setembro de 2002. Institui o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo e dá outras providências. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 14 Setembro 2002. 1-13.



SÃO PAULO (CIDADE). Lei nº 13.885, de 25 de agosto de 2004. Estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município São Paulo. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 6 Outubro 2004.

SÃO PAULO (CIDADE). SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA. Resolução nº 14/CONPRESP/2007. *Diário Oficial da Cidade de São Paulo*, São Paulo, 21 Julho 2007. 62-63.

SÃO PAULO (CIDADE). SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO. Zoneamento e mercado imobiliário: Subsídios para a transformação da legislação urbanística do Município de São Paulo. *Diário Oficial do Município de São Paulo*, São Paulo, 24 Dezembro 1992. Suplemento, Cadernos de Planejamento, 1-24.

SÃO PAULO (CIDADE). SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO *Município em Mapas 2006: Dinâmica Urbana*. São Paulo: Secretaria Municipal de Planejamento, 2006.

SPINELLI, E.; BALANIZA, A. Câmara esvazia patrimônio histórico. *Folha de São Paulo*, São Paulo, 24 Agosto 2007. Cotidiano, 1-2.

VILLAÇA, F. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.