

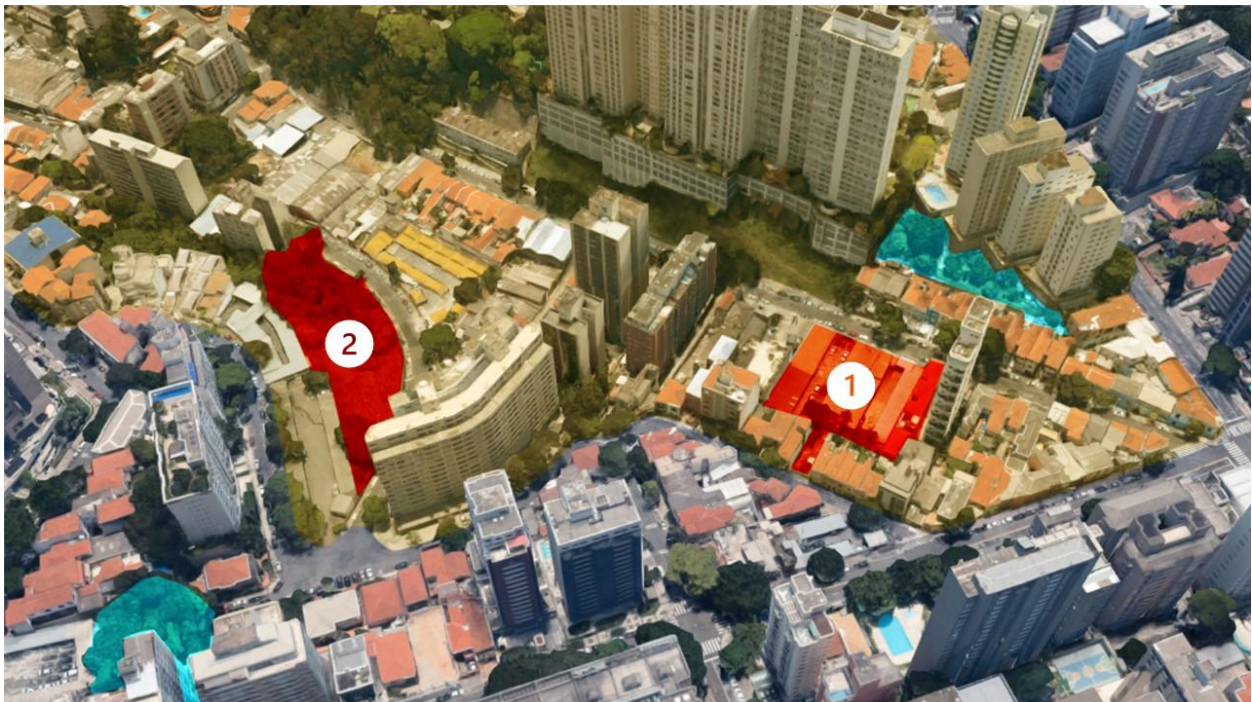
NOTA

No último dia 18 de janeiro de 2021, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP) realizou sua 724ª Reunião Ordinária e aprovou o Processo nº 6025.2019/0026124-6 (Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda), que trata da construção de um empreendimento imobiliário na Bela Vista. O terreno está localizado no interior da área de proteção da Grota, demarcada na Resolução n. 22, expedida pelo mesmo órgão em 2002. Na 724ª reunião, o CONPRESP também votou o Processo nº 6025.2019/0024432-5 (Seng Administradora de Bens Ltda), referente a outro empreendimento imobiliário inserido na mesma área de proteção.

O Coletivo Salve Saracura manifesta preocupação com a aprovação do Processo nº 6025.2019/0026124-6, pois ela viola frontalmente o disposto na Resolução nº 22. Além dos argumentos favoráveis à construção, que desconsideram diversas características que devem ser preservadas, o coletivo sinaliza a total falta de transparência da votação do Processo nº 6025.2019/0024432-5, que foi aprovado pelos conselheiros ao mesmo tempo que a transmissão da reunião foi interrompida pelo canal do CONPRESP no Youtube¹.

1. LOCALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS APROVADOS NA GROTA DO BIXIGA

Em vermelho, estão indicados os lotes dos dois empreendimentos aprovados na 724ª Reunião Ordinária do CONPRESP (18/01/2021). Em amarelo, a mancha relativa à área tombada da Grota. Em azul, as áreas de nascentes do Rio Saracura Grande.



1 - Área referente ao Processo nº 6025.2019/0026124-6 (Corrientes Empreendimentos Imobiliários Ltda - TRISUL) /
2 - Área referente ao Processo nº 6025.2019/0024432-5 (Seng Administradora de Bens Ltda).

É possível notar que ambas as intervenções encontram-se dentro da área de proteção da Grota e, ao mesmo tempo, estão muito próximas às áreas de nascentes do Rio Saracura Grande (conforme se apreende não só de mapas históricos, mas da simples ida ao local).

Ambos os empreendimentos se localizam justamente em áreas cruciais de abertura da vista e descida da topografia da Grota. A construção de edifícios de gabarito elevado nesses lotes implica a destruição concreta daquilo que se pactuou preservar na Resolução CONPRESP nº 22 de 2002: **a percepção da paisagem, carregada de valores culturais daquele bairro, e as características geomorfológicas.**

Além dos dois empreendimentos aprovados pelo CONPRESP em 18/01/2021, nessa mesma área há uma série de outros em processo de aprovação ou já aprovados. Trata-se de cenário alarmante para a preservação da Grota do Bixiga e do bairro como um todo. Dois desses empreendimentos, não apontados na imagem, estão praticamente sobre as duas áreas de nascente acima expostas.

2. RESOLUÇÃO CONPRESP Nº 22 DE 2002

De acordo com a Resolução CONPRESP nº 22 de 2002, deve-se considerar:

- 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;**

¹ Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=tgWTcayKQGs>. Transmissão em: 18.01.2021.

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

Sabe-se que a Resolução de tombamento da Bela Vista não define, com efeito de lei, limites máximos de gabarito. No entanto – desde o Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano da Bela Vista (Igepac) desenvolvido entre 1983 e 1985, passando pelo tombamento em 1993 e sua reiteração em 2002, até mapas de diretrizes anexos à resolução – toda a documentação que embasa o tombamento indica **um sentido de preservação da área da encosta da Grota que vai contra a verticalização.**

3. IGEPAC BELA VISTA

De acordo com o IGEPAC-Bela Vista, realizado pelo Departamento do Patrimônio Histórico no início dos anos 1980 e que serviu de suporte para o estudo de tombamento do bairro:

Item 6.3.7 - “Recomenda-se para esta área uma legislação que impeça os gabaritos verticais de edificações que lá venham a ser construídas.” Considerando a especificidade da região da Grota, esta área é “predominantemente residencial e ocupada horizontalmente” e definida sobretudo por suas características geomorfológicas, de modo que a **verticalização “prejudica a legibilidade da topografia local”**.

Apreende-se daí a importância de garantir a legibilidade da paisagem, das características geográficas e morfológicas da Grota, intimamente relacionada com a ocupação dessa área da cidade em termos sociais, culturais e ambientais – nas nascentes que desaguam no Saracura Grande (atual Rua Cardeal Leme), a rua de várzea registrada em mapas como Caminho do Saracura (atual Rua Almirante Marques Leão), os usos do solo historicamente ligados a esses recursos naturais desde o Quilombo ao Tanque do Reúno (atual Praça 14 Bis) –, ainda perceptíveis, com alguma permanência do parcelamento do solo, das construções em sobrados e, sobretudo, das **encostas com vegetação que resistem e garantem a apreensão de que ali há uma formação geográfica específica ligada a aspectos culturais específicos.**

4. JUSTIFICATIVAS PARA APROVAÇÃO DO PROCESSO Nº 6025.2019/0026124-6

A Construtora TRISUL é responsável pelo empreendimento imobiliário relacionado ao Processo nº 6025.2019/0026124-6 e na 724ª Reunião Ordinária foi representada pela arquiteta Tania Martinho Vega. O relator do CONPRESP foi o senhor Guilherme Henrique Fatorelli Del’Arco, que emitiu seu parecer favorável ao empreendimento.

Mediante os argumentos apresentados, pela Construtora e pelo relator do CONPRESP, para aprovação do empreendimento, tecemos as seguintes considerações:

Argumento da interessada:

“A área da Grota não deve ser retirada de uma *análise global do entorno*”, de modo que uma nova intervenção a ser construída nessa área deveria considerar “uma *leitura consolidada da paisagem*”, forma como a interessada se refere a edifícios em altura construídos antes da lei de tombamento. Assim, a interessada conclui que ocupar esta “janela” não verticalizada seria não só misturar-se ao entorno “consolidado” como também atender à demanda social por habitação.

Considerações:

Vale lembrar aqui qual é a finalidade do tombamento: a de preservar uma área, dar diretrizes de ocupação e limites para transformá-la no sentido de preservar e respeitar as preexistências. Esta área se define por características específicas que – justamente – a diferenciam do entorno. Não parece haver sentido no argumento de que a Grota deve se misturar à área externa a seus limites, definida pela verticalização que se aproxima da Avenida Paulista.

A existência de alguns edifícios de gabarito elevado na área de Grota é fruto de construções aprovadas antes da promulgação das resoluções de 1993 e de 2002, que ficam como testemunhos do impacto causado por intervenções contrárias ao pactuado desde os detalhados inventários dos anos 1980. Esse tipo de argumento, por outro lado, apenas fortalece a ideia de que, caso o referido empreendimento venha a ser construído, será aberto um precedente para que outros semelhantes sejam aprovados com a mesma argumentação: apoiando-se nos edifícios altos existentes e avançando cada vez mais na destruição das características geomorfológicas e paisagísticas da área da Grota.

A ideia de que o empreendimento atende à demanda social por habitação também não se sustenta pelo simples fato de que o empreendimento não é voltado para faixas de renda mais baixa e não se caracteriza como habitação social segundo os moldes de programas de atendimento habitacional. Este aspecto faz lembrar ainda outro item destacado na Resolução CONPRESP nº 22 de 2002 que aponta para a necessidade de garantir a permanência da população residente no bairro, finalidade para a qual a especulação imobiliária representa exatamente o oposto.

Argumento da interessada:

“Preservar sim, mas inserir este conceito numa estratégia interdisciplinar *menos estática*”. Segue-se a essa ideia o uso de conceitos deturpados de “Paisagem Cultural” e “Preservação Integrada”.

Considerações:

Nota-se que esse tipo de argumento mobilizado pela construtora assume forma cínica. Certamente, a ideia de preservação do patrimônio cultural e paisagístico não pressupõe a imobilidade e a impossibilidade de transformação, construção, inovação, readequação e formas diversas de intervenção no construído. Não se trata de "musealizar" a área ou mantê-la estática, sem novas construções. Isso não implica, entretanto, a ausência de projeto arquitetônico que valorize e respeite as preexistências e a liberação total para que se especule o terreno com volumes genéricos (carimbos aplicados por toda a cidade desconsiderando nuances e especificidades locais), com alturas e dimensões que bloqueiam a percepção das características fundamentais daquele lugar (neste caso, como já demonstrado aqui, claramente descritas tanto no inventário como na resolução de tombamento).

Se o Plano Diretor Estratégico da cidade e a Lei de Zoneamento vigentes apontam para o adensamento e a verticalização daquele local (aspecto que merece atenção urgente na revisão de ambas as leis, a ser realizada em futuro próximo), no caso da área tombada da Bela Vista – com limites claros dados na Resolução CONPRESP nº 22 de 2002 – a legislação mais restritiva **deve prevalecer**. O descrito na resolução (para não falar dos estudos que a embasam) deve ser levado em consideração por qualquer novo projeto na área. Não só como dado do passado que ao se dizer “integrado” será suprimido, mas como dado real e concreto a ser respeitado e preservado.

5. ABERTURA DE PRECEDENTE

Recebemos com preocupação a aprovação desses empreendimentos dentro da área tombada da Grota, pois abre um perigoso e irreversível precedente de descaracterização do tombamento do Bixiga, permitindo que outros empreendimentos sejam aprovados na região sob a justificativa de que as características originais do bairro, que motivou o seu tombamento, já não existem mais.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, fazemos um apelo através dessa nota, para que o CONPRESP volte a fazer o trabalho que justifica sua existência: **zelar pela preservação dos bens e áreas tombadas a partir daquilo que está definido e pactuado não só nas resoluções, mas no acúmulo de conhecimento que as criou.**

Por fim, pedimos respeitosamente que o CONPRESP considere a convocação de uma **audiência pública** para que haja a adequada discussão com a comunidade do Bixiga, que será a principal afetada por esses empreendimentos.