

## Bixiga em perigo: três tombamentos nada podem contra a sanha do mercado imobiliário?

Luanda Vannuchi<sup>1</sup>

O bairro do Bixiga corre risco de ser destruído. Não vai sumir do mapa, mas poderá ter exterminadas suas características fundamentais e deixar de existir como é hoje conhecido e reverenciado: um bairro popular em pleno centro de São Paulo, com um equilíbrio entre usos comercial, residencial e serviços, habitado e frequentado por grupos de diferentes classes sociais e origens, com uma vida de bairro única, interessantíssima, marcada pela presença de teatros, escolas e blocos de samba, cantinas italianas, terreiros e festas de rua, e que ainda guarda, no desenho das vias, nos sobrados e palacetes, traços de uma São Paulo pré-moderna.

A disputa entre os interesses privados e o interesse público e coletivo naquele território se desenrola há décadas. De um lado, a propriedade privada e o capital, na figura do grupo empresarial proprietário de um terreno de 11 mil metros quadrados, que deseja ali empreender, construir, desenvolver, extrair valor: o Grupo Sílvio Santos, ou Sisan Empreendimentos Imobiliários. Do outro, a força de quem já habita aquela terra e não quer ver destruído seu modo de vida: o Teatro Oficina, pioneiro numa luta contra a especulação imobiliária que devasta territórios, e, mais recentemente, outros vizinhos, grupos, casas, coletivos, que se juntaram na visão de que grandes projetos como os que vêm sendo apresentados – primeiro um shopping center e agora um conjunto de torres residenciais de alto padrão – são incompatíveis com o valor cultural e histórico do bairro e precisam ser impedidos.

Na falta de armas mais eficazes, a arena de disputa tem sido os órgãos de proteção ao patrimônio, e não por acaso. Em todo o vasto instrumental urbanístico e de planejamento existente em São Paulo, do Estatuto da Cidade ao Plano Diretor, praticamente não há mecanismo capaz de proteger a vida urbana, a multiplicidade, a cultura e a memória da voracidade do mercado imobiliário que busca a todo custo novos terrenos para construir, homogeneizando todos os territórios. O único instrumento realmente eficaz nesse sentido é o tombamento, que se sobrepõe à qualquer legislação urbana e permite que sejam impostos limites e diretrizes tanto para os bens tombados quanto para sua área envoltória. São três as camadas de tombamento que protegem aquele terreno: municipal (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - Conpresp), estadual (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico - Condephaat) e federal (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional - Iphan), cada qual com sua especificidade.

Pelo Condephaat, são cinco tombamentos diferentes que incidem ali, a Casa da Dona Yayá, a Escola de Primeiras Letras, o Castelinho da Brigadeiro, o Teatro Brasileiro de Comédia e o Teatro Oficina.

Cada um destes bens tem uma área envoltória que também deve ser protegida, o que significa que qualquer projeto proposto dentro desse perímetro deve ser analisado a partir destas edificações, de como interferem na sua ambiência.

Pelo Iphan, o único bem protegido é o Teatro Oficina, tombado como bem histórico e bem artístico e que, segundo seu tombamento, também deve ter área envoltória protegida. A regulamentação dessa área, no entanto, se deu já sob pressão da aprovação do empreendimento, e determinou a proteção de uma faixa de apenas 20 metros a partir do janelão de vidro de 150 m<sup>2</sup> do Teatro Oficina, o que nem de longe é suficiente para proteger a obra da arquiteta Lina Bo Bardi. Sem a regulamentação do gabarito e da volumetria do que poderá ser construído no entorno do teatro, a pequena distância estabelecida não garante a visibilidade e a ambiência do bem tombado. Ao contrário, simulações realizadas com o projeto proposto mostram como as torres poderão sombrear e comprimir o teatro, bloqueando sua visibilidade.

Por fim, mas não menos importante, está o tombamento do Conpresp. Regulamentado pela Resolução nº 22 de 2002, seu tombamento é amplo e complexo, abrangendo não apenas uma longa lista com 1089 edificações de inegável valor arquitetônico e histórico, mas também envolvendo uma visão abrangente da importância de se proteger as características originais do bairro. Aí estão incluídos seu traçado, o parcelamento do solo, elementos estruturadores do ambiente urbano como ruas, praças, escadarias e largos, a conformação geológica de certas áreas, a ocupação do bairro com sua mescla de usos residencial, cultural, comercial e de serviços, a população residente e também sua vocação e potencial turístico.

Assim, a história de resistência à incorporação imobiliária naquele terreno é, na origem, a história do esforço do Teatro Oficina em fazer reconhecer o valor de patrimônio do teatro. Cada abertura de processo de tombamento do teatro permitiu adiar qualquer decisão favorável ao empreendimento privado. Cada tombamento oficializado trouxe a obrigatoriedade do projeto em olhar para o entorno – o Bixiga – e se relacionar com ele. O tombamento estadual também permitiu que a edificação do Teatro fosse incorporada ao patrimônio público, afastando de vez o risco de que fosse comprado e demolido pelo grupo vizinho, que pretendia aumentar seu terreno, formado pela aquisição e demolição de vários sobrados semelhantes ao do Oficina, inclusive alguns deles demolidos mesmo depois de já tombados no nível municipal. Nesse processo, manteve-se também aceso, ao longo destes anos, o debate público sobre os limites do interesse privado diante do bem comum coletivo. O que não significa, ainda, vitória para o Bixiga.

Com a valorização dos terrenos, o avanço do mercado imobiliário e um boom de novos lançamentos na região central nos últimos anos, o grupo imobiliário abandonou de vez o projeto do shopping center que propagandeou por décadas, e procura agora aprovar um projeto com três torres de altíssimo gabarito voltado para o segmento de alta renda. Isto em um bairro pouco verticalizado, que esteve até pouco tempo atrás praticamente à margem do processo de revalorização do Centro e se manteve como uma alternativa possível para a população de baixa renda viver no Centro, nas dezenas de cortiços que ocupam as edificações tombadas.

Com isso, a pressão para aprovação do novo projeto se tornou mais forte nos últimos anos. O mesmo grupo Sisan que permitia à companhia de teatro o uso do terreno e havia inclusive começado a negociar com a prefeitura de São Paulo uma possível permuta, abandonou essa possibilidade. Retornou à pauta dos três órgãos de patrimônio o destino do terreno, do Teatro e do bairro, dando início a uma série de reuniões cada vez mais polêmicas, com os novos avanços do mercado imobiliário, a emergência de novas resistências naquele território e a atuação polêmica dos órgãos de patrimônio, que parecem patinar entre sua obrigação vocativa de proteger, valorizar e divulgar os bens tombados, e a pressão política do poder executivo para aprovação veloz de novos empreendimentos. Isto ficou muito claro no andamento do processo no Condephaat. Em 2016, o Conselho deu decisão contrária às torres, considerando a importância de preservar a visibilidade e o destaque dos bens tombados, de modo a proteger a sua memória. Cumpriu, assim, com a sua função de defesa do patrimônio. Com a negativa do Conselho, caberia ao proprietário elaborar um novo projeto, com gabarito mais baixo, adequado às características do bairro, que levasse em consideração os bens tombados e não obstruísse sua visibilidade ou atentasse contra sua ambiência. Mas o grupo proprietário recorreu da decisão.

Paralelamente, nessa mesma época, o governo do estado deu uma espécie de golpe dentro do Condephaat: mudou sua composição, garantindo uma maior participação dos órgãos públicos e reduzindo o impacto do voto da sociedade civil, como o das universidades e das entidades de classe. Sob a justificativa de oferecer ao Conselho maior qualificação técnica, a mudança possibilitou um monopólio dos representantes do governo do estado sobre as decisões, ou seja, permitiu que as decisões fossem justamente mais políticas e menos técnicas. Assim, quando o processo relativo ao terreno no Bixiga voltou à votação, no final de 2017, foi aprovado pelo Conselho. Aquilo que o Condephaat antes havia julgado necessário proteger, foi agora liberado pelo novo Condephaat.

Mas não acaba aí. Entre sua primeira recusa e essa controversa aprovação, o Iphan, órgão federal de proteção ao patrimônio, também recusou o projeto, forçando o grupo imobiliário a apresentar algumas alterações. Ou seja, o projeto que foi recusado e depois aprovado pelo Condephaat, foi também recusado pelo Iphan. Com as alterações realizadas, o Iphan liberou o projeto. Agora, o empreendimento editado precisa passar novamente por votação no Condephaat.

No caso do Conpresp, a situação é também problemática. A abrangência e o detalhamento do tombamento na Resolução nº 22 de 2002 já seriam suficientes para garantir uma negativa ao projeto das torres, se tomados por um Conselho determinado a fazer cumprir sua função de proteger o patrimônio público e preservar as feições mais importantes de um bairro fundamental para a história de São Paulo. Mas o Conpresp parece estar em uma crise de aparelhamento semelhante a do Condephaat.

Isso foi amplamente divulgado no final de 2017, quando uma grande leva de negativas em processos de tombamento e de liberações de projetos potencialmente nocivos aos bens tombados levantou a suspeita de que pressões políticas estariam influenciando decisões que deveriam ser técnicas. Nesse mesmo

período, dois conselheiros, representantes do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), renunciaram às suas cadeiras no Conpresp, afirmando que seu trabalho não tinha sentido em um Conselho que descartava estudos técnicos e se furtava a discussões aprofundadas em nome de decisões aceleradas voltadas aos interesses do mercado. A ordem de "liberar geral" nos órgãos de patrimônio chamou atenção do Ministério Público, e alguns casos foram judicializados.

No caso do terreno no Bixiga, a situação é semelhante. Todos os pareceres emitidos pelo Departamento de Patrimônio Histórico (DPH) até hoje foram contrários à construção das torres, mas a maior parte do Conselho, na composição atual, tem se manifestado favorável ao projeto abertamente. O projeto ainda não foi votado, mas apenas por causa da mobilização de grupos contrários. Depois de uma sequência de sessões conturbadas, o Conselho acabou optando por aguardar o parecer final do Iphan antes de votar, considerando que seria inútil adotar qualquer posicionamento divergente. Uma decisão, no mínimo, curiosa, e que pode ser indicativa do pouco conhecimento dos conselheiros sobre seu objeto, uma vez que os tipos de tombamento são absolutamente diferentes. Relembrando, o Iphan protege apenas o Teatro Oficina e o seu entorno imediato, enquanto o tombamento do Conpresp abrange um amplo perímetro do bairro dentro do qual está o terreno.

Todo esse imbróglio chega agora a um momento crucial. Colocado o projeto em pauta, a votação no Condephaat foi adiada por um pedido de vistas do processo, por uma conselheira representante do IAB, inconformada com a superficialidade e a irresponsabilidade do parecer do relator do processo, favorável à liberação das torres. No caso do Iphan, o Teatro Oficina entrou com recurso contrário ao parecer também favorável às torres, e a resposta deverá sair nos próximos dias. Depois disso, será a vez do Conpresp.

A população está envolvida. Se nos anos anteriores a mobilização contrária a construção de empreendimentos naquele terreno esteve concentrada nas ações do Teatro Oficina, seu vizinho de parede, esse já não é mais o caso. Desde o ano passado, moradores do bairro e outros grupos voltados à cultura, ao meio ambiente e à proteção do patrimônio histórico e arquitetônico, ali e em outras regiões da cidade, engrossaram a mobilização em recusa ao projeto das torres, formulando a visão de que o Bixiga é um bem comum da cidade, que precisa ser protegido da sanha do mercado imobiliário.

Foram vários atos realizados pela cidade, inúmeras reuniões de bairro, articulações com outros movimentos e com vereadores. Para além da recusa às torres, essa articulação deu um passo ambicioso: foi proposta a criação de um parque público, o Parque do Bixiga, para o terreno de 11 mil metros quadrados, a única área livre em um bairro tradicional, popular, densamente habitado e com praticamente nenhuma área verde, carente de espaços públicos, e onde, ademais, passa um rio, o rio Bixiga. O Projeto de Lei propondo sua criação, o PL nº 805/2017, já tramita na Câmara dos Vereadores desde o final do ano passado. Três tombamentos e a força de uma comunidade podem e devem, sim, garantir a proteção um bairro.