



**QUAL PATRIMÔNIO? REFLEXÕES SOBRE DESIGUALDADES DE
MOBILIZAÇÕES E POLÍTICAS DE PRESERVAÇÃO NA CIDADE**

*WHICH HERITAGE? REFLECTIONS ON INEQUALITIES IN MOBILIZATION AND
PRESERVATION POLICIES IN THE CITY*

3. REABILITAR O PATRIMÔNIO ARQUITETÔNICO E URBANO,
VALORIZAR AS PREEXISTÊNCIAS E CONSTRUIR VERDE

BALTEIRO, Lucas Chiconi

Mestre; FAU/USP

lucaschbalteiro@gmail.com





QUAL PATRIMÔNIO? REFLEXÕES SOBRE DESIGUALDADES DE MOBILIZAÇÕES E POLÍTICAS DE PRESERVAÇÃO NA CIDADE

RESUMO

Foi verificada a emergência da mobilização social em torno do patrimônio cultural, com ampla reivindicação por novos tombamentos e mecanismos de preservação. No entanto, o patrimônio não é homogêneo e está atravessado pelas desigualdades do município, o que demanda iluminar as complexidades socioterritoriais de modo quantitativo e qualitativo, em que pesa o poder social, econômico e político nas lutas pelo patrimônio cultural, histórico e ambiental. Partimos da pesquisa de mestrado recém concluída, em que trabalhamos contradições socioespaciais para evidenciar territórios suburbanos da metrópole, tomando a região do Tatuapé como ponto de partida. Argumentamos que a baixa de reconhecimentos e proteções nestes territórios parte da visão cristalizada de 'cidade', construída de modo ideológico no sistema capitalista e neoliberal. Os resultados conferem maiores dificuldades de tomar e preservar fora dos territórios hegemônicos, de modo que o planejamento urbano opera na chave de hierarquização territorial e do que é entendido enquanto 'cidade'.

PALAVRAS-CHAVE: patrimônio ambiental urbano; planejamento; patrimônio cultural; neoliberalismo.

WHICH HERITAGE? REFLECTIONS ON INEQUALITIES IN MOBILIZATION AND PRESERVATION POLICIES IN THE CITY

Social mobilization around cultural heritage emerged, with widespread demands for new heritage listings and preservation mechanisms. However, heritage is not homogeneous and is permeated by the municipality's inequalities, which requires illuminating socio-territorial complexities quantitatively and qualitatively, where social, economic, and political power weigh in the struggles for cultural, historical, and environmental heritage. We drew on our recently completed master's research, in which we explored socio-spatial contradictions to highlight suburban territories of the metropolis, taking the Tatuapé region as a starting point. We argue that the lack of recognition and protection in these territories stems from the crystallized vision of the "city," ideologically constructed within the capitalist and neoliberal system. The results reveal greater difficulties in listing and preserving heritage outside hegemonic territories, thus allowing urban planning to operate within a hierarchical framework of the city and what is understood as a "city."

KEYWORDS: urban environmental heritage; planning; cultural heritage; neoliberalism.



INTRODUÇÃO

Nos últimos anos, a temática do patrimônio cultural emergiu com novos contornos sociais no Brasil. Em São Paulo, este movimento foi acarretado, em grande medida, devido aos enlaces entre o planejamento urbano e o setor imobiliário. Com a aprovação do Plano Diretor (2014) e do Zoneamento (2016), os eixos de transporte de alta e média capacidade tornaram-se os setores de maior valorização, haja vista o conjunto de incentivos para a construção nestas áreas. O objetivo está no adensamento construtivo e demográfico dos eixos, em busca de maior quantidade de pessoas nas áreas com maior oferta de infraestrutura, na tentativa de reduzir a dependência do automóvel para longos deslocamentos. Contudo, a técnica e o posicionamento estão inseridos em um contexto neoliberal, em que o Estado é posto em posição subalterna aos interesses privados, com efeito os setores imobiliário e financeiro que passaram a engendrar os processos urbanos. Não por acaso, o patrimônio cultural foi perdendo centralidade no planejamento, visto como obstáculo para as transformações almejadas pelo modelo neoliberal de cidade, em que é priorizado o interesse de uma parte do setor imobiliário. O marco regulatório conta com instrumentos urbanísticos e diretrizes ao patrimônio cultural, mas foram submetidos ao ‘planejamento sem patrimônio’, onde é preterido nas deliberações.

Enquanto lugar hegemônico, a área central detém dos principais instrumentos voltados à preservação e reabilitação de edifícios antigos, sobretudo tombados, bem como dos projetos urbanos com maiores financiamentos e esforços políticos e sociais. O mesmo não acontece em outros centros igualmente antigos, nos subúrbios, que se tornaram subordinados com a consolidação da metrópole e a construção de novas centralidades que romperam com a rede de subcentros do século XX (Tourinho, 2004). Embora significativos, repletos de bens imóveis que compõem paisagens culturais, em alguns casos junto das variações de topografia, não contam com instrumentos específicos de recuperação e salvaguarda. Além disso, a demarcação da Zona Eixo de Estruturação Urbana (ZEU) representa a máxima da transformação no território, que junto de outras zonas permissivas, como a Zona Mista (ZM) e a Zona Centralidade (ZC), potencializa o conjunto de transformações incentivadas. Enquanto o sudoeste se mantém detalhadamente legislado, a nível de quadras e lotes retirados e/ou adicionados a um determinado interesse e/ou estratégia, áreas extensas das zonas norte e leste da cidade são tratadas de maneira uniforme. Por um lado, de fato não existem tantas diferenciações entre os tecidos urbanos destas regiões. Por outro lado, está claro que existe uma hierarquização de demandas, interesses e espaços da cidade, submetidos a visões atreladas a modelos em que pesam as influências do neoliberalismo, que busca naturalizar processos ideologicamente construídos.

DISCUSSÃO

De modo recorrente nas discussões do Conpresp, o conselho municipal de preservação, são sensíveis os argumentos que se baseiam na retórica da perda, entre movimentos saudosistas e contrários ao processo de verticalização, de modo que se aproximam de noções elitistas e ultrapassadas de patrimônio cultural. Podemos destacar a ideia de um suposto “valor estético” que busca reduzir significados de caráter sociocultural e político, além de estabelecer um recorte bastante preciso em termos materiais em torno de determinados grupos sociais. Para tanto, costumam ser usados argumentos que buscam deslegitimar reivindicações sociais em

diferentes territórios, sobretudo quando se tratam de espaços semelhantes - caso de conjuntos de casas e similares, como vilas.

Outro ponto de desigualdade está nas ameaças de destombamentos, sobretudo em casos tão explícitos de violência quando são feitas demolições para evitar o tombamento. Quando o conselho valida um destombamento para este caso específico, está subentendido que a demolição prévia compensa, ainda que a médio ou longo prazo. Foi o que ocorreu com o Conjunto de Vilas Operárias Migliari, entre as duas vilas do Belém e as casas remanescentes da destruição no Tatuapé, tombado em 2023. Em março de 2025, o proprietário teve um recurso contemplado pelo conselho, com relatoria da conselheira de SMUL em que sugeria a possibilidade de destombar as casas do Tatuapé, validando a demolição de 2019 e o abandono dos imóveis por parte do proprietário. O planejamento urbano deveria retomar suas relações de trabalho junto ao patrimônio cultural, sobretudo pelo histórico de criação do segundo junto ao primeiro (Somekh, 2017), quando políticas de preservação foram criadas por meio da COGEP - Coordenadoria Geral de Planejamento nos anos 1970. Naquele momento, já se desenhava a ruptura com questões exclusivamente “estéticas” e “históricas”, ampliando a noção de patrimônio para dimensões ambientais-urbanas (Prata, 2009; Tourinho e Rodrigues, 2016). No entanto, mesmo com as demandas de preservação inseridas na lei do Plano Diretor, prevalecem posicionamentos no Conpresp que fazem uso das normativas do planejamento para justificarem posições contrárias à preservação.

A própria Transferência do Direito de Construir (TDC), instrumento destinado à arrecadação de recursos para conservação de bens tombados, se tornou uma concorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC). A desigualdade entre bens tombados é uma fragilidade do instrumento, uma vez que edifícios maiores e em zonas com maior potencial construtivo têm mais potencial para ser vendido. Quando se trata de edifícios de menor porte e caráter popular, não são atraentes aos grandes agentes imobiliários. Outro ponto de fraqueza nos argumentos contrários à preservação está na falta de entendimento a respeito das densidades construtivas e demográficas na cidade. Áreas com muitos tombamentos irão vender mais potencial construtivo do que aquelas que detêm de poucas áreas tombadas, que por sua vez irão receber mais potenciais construtivos, causando desequilíbrios ainda maiores em termos morfológicos na metrópole (Peretto, 2020).

Em 2022, houve a tentativa de regulamentação da área envoltória do núcleo da Freguesia do Ó por parte da Rede Paulista de Educação Patrimonial (Repep, FFLCH/USP) e da sociedade civil. A área envoltória do núcleo tombado está desatualizada diante das novas propostas do planejamento urbano para áreas próximas que, quando receberem novos edifícios, trarão prejuízos para a paisagem cultural (Nito, 2023). Dessa maneira, o estudo técnico apresentado pela Repep estabelecia métodos relevantes de preservação da paisagem a ser protegida, tendo em vista as transformações para a área da Água Branca/Lapa, fomentadas pelo Plano Diretor. No entanto, além da recorrente falta de conhecimento e empenho dos conselheiros em uma discussão técnica, a fim de construir uma deliberação conjunta e propositiva, o coletivo e os moradores foram acusados de estarem apenas sendo contrários a prédios, o que revela uma certa vulgaridade na argumentação contrária ao patrimônio, difundida nas redes sociais nos últimos anos¹.

¹ Tem se consolidado nas redes sociais o movimento denominado YIMBY - *Yes, in my backyard* (Sim, no meu quintal), que advoga pela flexibilização das regulações de uso e ocupação do solo, em movimento contrário ao que

FÓRUM SP 25

Em condições de mudanças climáticas, é urgente estabelecer outros métodos de construção e renovação dos territórios, sejam urbanos ou rurais. Contudo, não é possível estarmos limitados somente às políticas de “retrofit” de prédios antigos na área central, geralmente ligadas ao setor imobiliário interessado e que consegue arcar com os custos do processo. Em 2025, o Centro da Penha também foi objeto de contestação do seu tombamento em uma audiência pública, em que pesou a falta de instrumentos voltados ao território, uma vez que as políticas de renovação apenas focaram na área central.

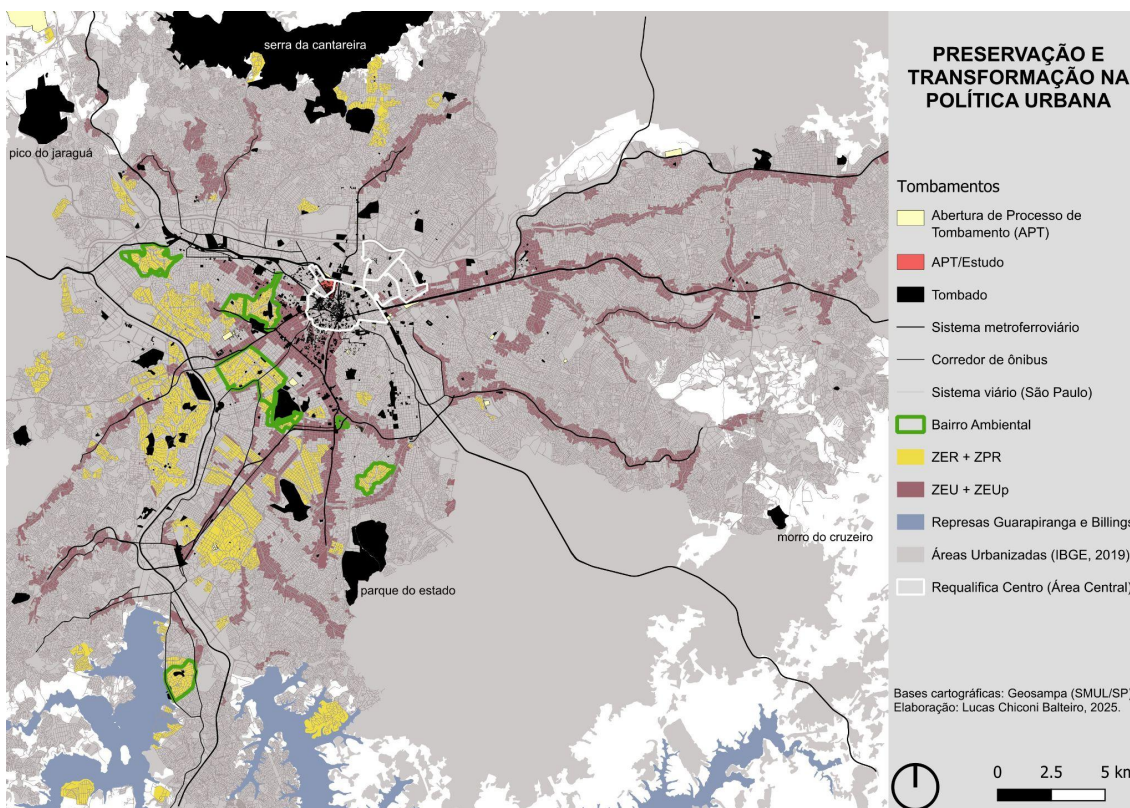


Figura 1 - Mapa que demonstra os desequilíbrios entre as máximas de preservação e transformação em São Paulo. Fonte: Balteiro (2025).

se convencionou chamar de NIMBY - *Not in my backyard* (Não no meu quintal). Ambos têm origem nos Estados Unidos e vêm sendo difundidos em diferentes países. No Brasil, ganhou força por meio de perfis nas redes sociais e plataformas digitais, em que produzem conteúdos patrocinados por empresas de setores interessados na política urbana (como o imobiliário, por meio da arquitetura e do direito), com destaque para agentes de Porto Alegre, com relações de financiamento de campanhas de candidatos políticos à direita. Como sugestão, indicamos uma matéria do Observatório Jornalístico “De Olho nos Ruralistas”, disponível em: <https://deolhonosruralistas.com.br/2021/03/26/avalista-de-bia-kicis-na-ccj-financiou-salles-e-foi-multado-por-danif-icar-florestas/>; e a aula promovida pelo economista André Coutinho Augustin, pesquisador do INCT Observatório das Metrópoles, “Para quem se governa em Porto Alegre? Financiamento de campanha, mercado imobiliário e neoliberalismo no governo Melo”, disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=YgqZlWcQ4X4>.

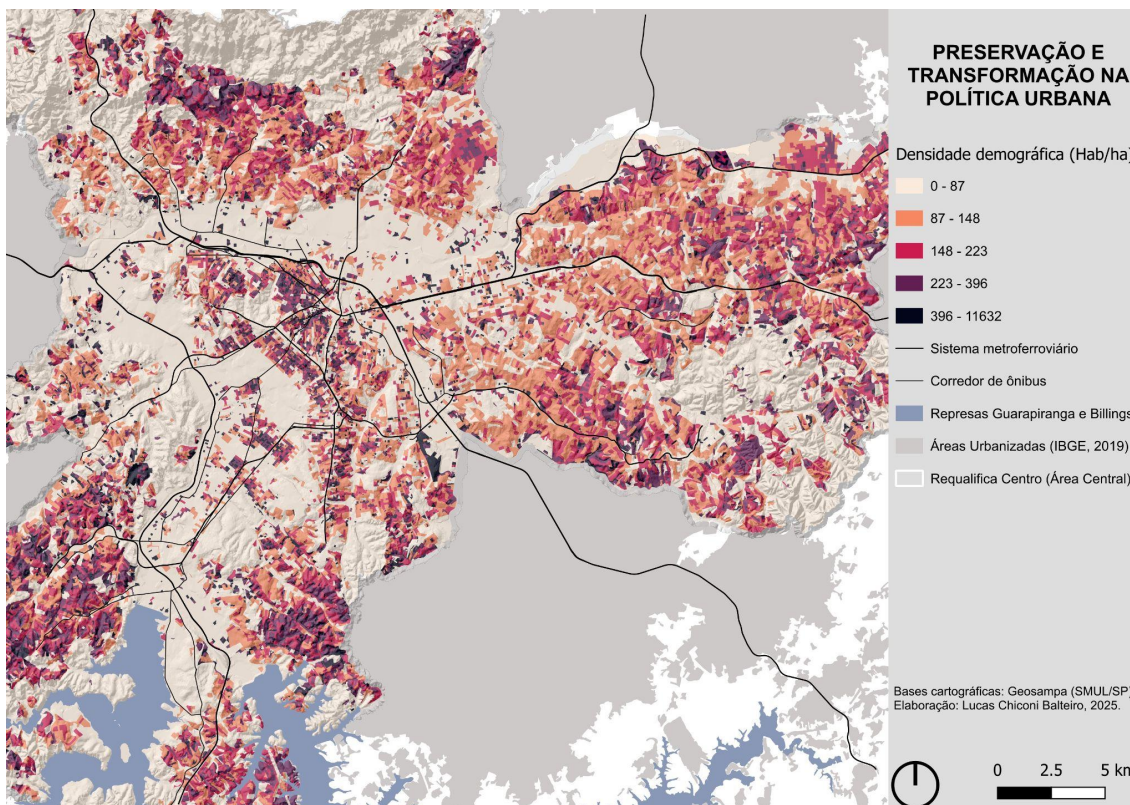


Figura 2 - Mapa que demonstra os desequilíbrios entre as máximas de preservação e transformação em São Paulo. Fonte: Balteiro (2025).

CONCLUSÕES

O acúmulo de bens tombados, de políticas públicas direcionadas à reconversão de edifícios antigos e incentivos à produção imobiliária, bem como obras de infraestrutura e de interesse direto das gestões vigentes, como a nova sede do Governo do Estado de São Paulo, reforçam os interesses em projetar a área central enquanto força simbólica de novas empreitadas socioeconômicas e políticas. No restante da metrópole, tentativas de destombamentos, a obstrução de novos tombamentos e de regulamentações de áreas envoltórias, abrem frentes de transformações massivas que se afirmam como interdição a outros modos de vida e formas de cidade, tratadas como desvios de percurso ao modelo hegemônico perpetuado. Se o hiperfoco na área central acaba por preterir territórios externos, ao mesmo tempo, tende a confortar lugares hegemônicos do quadrante sudoeste, engendrados pelas Zonas Exclusivamente Residencial (ZER) e Predominantemente Residencial (ZPR) para o atendimento das demandas específicas dos seus grupos sociais. Embora as premissas do marco regulatório tenham se dado em torno do adensamento de setores estratégicos, sob a justificativa de aproximar moradia e trabalho, no setor das *elites tradicionais* não houve modificações significativas, o que serviu de endosso aos movimentos sociais destes bairros ao reivindicar uma ideia de “bairros ambientais”, como supostos “pulmões” da metrópole. Enquanto isso, processos de interferência e/ou remoção de áreas verdes, assim como a implantação de infraestruturas de maior grau de incomodidade socioambiental continuaram recorrentes em outras regiões. Embora se fale em *mudanças climáticas*, *racismo ambiental* e outras variações de conceitos emergentes em torno das perspectivas socioambientais, o modelo hegemônico

neoliberal ainda persiste e conta com vazão suficiente para seguir sua vigência, arrematando o próprio patrimônio cultural para o cumprimento das suas metas.

REFERÊNCIAS

BALTEIRO, Lucas Chiconi. **Ideologia e Imaginários entre o Planejamento e o Patrimônio**: uma perspectiva histórica do subúrbio paulistano a partir do Tatuapé (1970 - 2020). Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2025.

NITO, Mariana Kimie da Silva. **Entorno do Patrimônio**: Políticas de Preservação Urbana em Belém, Pelotas e São Paulo. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2023.

PRATA, Juliana Mendes. **Patrimônio Cultural e Cidade**: práticas de preservação em São Paulo. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

PERETTO, Flávia Taliberti. **Transferência do direito de construir em São Paulo**: concepção e gestão no contexto do mercado de direitos de construir. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2020.

SOMEKH, Nadia. Inovações e Ausências na Gestão do Patrimônio em São Paulo. **Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo**. São Paulo: v.17, n.1, jan/jul, 2017.

TOURINHO, Andréa de Oliveira. **Do centro aos centros**: bases teórico-conceituais para o estudo da centralidade em São Paulo. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e de Design, Universidade de São Paulo. São Paulo, 2004.

TOURINHO, Andréa de Oliveira; RODRIGUES, Marly. Patrimônio Ambiental Urbano: Uma retomada. **Revista CPC**. São Paulo, n.22, p.70-91, jul./dez. 2016.