

AS VILAS CAROLINA AUGUSTA E SUÍÇA, NO GLICÉRIO, EM SÃO PAULO

HISTÓRIA, RELAÇÕES COM A URBANIZAÇÃO, DOMESTICIDADE E PRESERVAÇÃO CULTURAL

Claudia Andreoli Muniz

FAU-USP | FAAP | claudiamuniz.00@gmail.com

Ana Beatriz Pahor Pereira da Costa

FAU-USP | FEI | ana.pahor.costa@gmail.com

Processo FAPESP 2021/01489-0

(3) História, Memória e Patrimônio

Resumo: O trabalho pretende explorar e analisar os contextos sociopolítico, legislativo e histórico relacionados à construção das vilas Carolina Augusta e Suíça, situadas no Glicério, em São Paulo; a relação com a urbanização do bairro; o processo de patrimonialização em âmbito municipal e como permanecem, ainda, como um patrimônio e registro de formas de construir sem arquiteto ou engenheiro e de moradias populares na área central da cidade. No baixo Glicério, a Rua Conde de Sarzedas foi local de grandes transformações no início do século XX. A rica família Bresser-Monteiro decidiu, a partir de 1911, construir, dentro do terreno de sua chácara, casas para trabalhadores que foram batizadas – tanto rua quanto vila – em homenagem à matriarca, Carolina Augusta. Do outro lado da rua, as construções eram comandadas por Possidônio Ignácio das Neves, que fez sua fortuna com a construção de casas simples e rentáveis. Algumas eram cortiços, porém o conjunto construído no encontro entre as Ruas dos Estudantes e Conde de Sarzedas, nomeado Vila Suíça, foi feito com base nas leis de incentivo para Casas e Vilas Operárias, seguindo os preceitos higiênicos das primeiras décadas do século XX. As casas da Vila Suíça, portanto, foram projetadas para serem unifamiliares. Os dois conjuntos foram reconhecidos pela municipalidade como de importância cultural em duas oportunidades: a primeira foi o enquadramento na antiga zona de proteção cultural, a Z8-200, e a segunda foi o tombamento pelo órgão de preservação cultural. Valores históricos e arquitetônicos foram atribuídos a esses conjuntos residenciais. Enquanto a vizinha Vila Conde de Sarzedas foi demolida para abrir espaço para um estacionamento, as vilas Carolina Augusta e Suíça resistiram na paisagem urbana como exemplares de construção popular do início do século passado e têm uso habitacional até hoje. Por isso, entende-se que ajudam a compreender especificidades regionais e soluções técnicas da habitação popular em São Paulo e a problematizar sua consideração no âmbito da proteção oficial municipal.

Palavras-chave: São Paulo; habitação social; vilas operárias; patrimônio cultural

THE CAROLINA AUGUSTA AND SUÍÇA VILLAS IN GLICÉRIO, SÃO PAULO: HISTORY, RELATIONS WITH URBANIZATION, DOMESTICITY, AND CULTURAL PRESERVATION

Abstract: The study aims to explore and analyze the socio-political, legislative, and historical contexts related to the construction of the Vilas Carolina Augusta and Suíça, located in the Glicério district, in São Paulo; their relationship with the urbanization of the neighborhood; the municipal-level heritage protection; and how they still remain as heritage examples and records of forms of construction carried out without architects or engineers, as well as examples of popular housing in the central area of the city. In Lower Glicério, Conde de Sarzedas Street underwent significant transformations in the early twentieth century. The wealthy Bresser-Monteiro family decided, starting in 1911, to build houses for workers within the grounds of their former estate. Both the street and the housing compound were named in honor of the family matriarch, Carolina Augusta. On the opposite side of the street, construction activities were led by Possidônio Ignácio das Neves, who made his fortune through the construction of simple and profitable housing units. Some of these were tenement houses (cortiços); however, the housing complex built at the intersection of Estudantes Street and Conde de Sarzedas Street, named Vila Suíça, was developed based on incentive laws for Workers' Housing and Workers' Villages, following hygienist principles that guided housing production in the early decades of the twentieth century. The houses in Vila Suíça were therefore designed as single-family houses. Both housing complexes were recognized by the municipality as culturally significant on two occasions: the first was their inclusion in the former cultural protection zoning category - Z8-200, and the second was their official listing (tombamento) by the municipal heritage preservation department. Historical and architectural values were attributed to these residential complexes. While the neighboring Vila Conde de Sarzedas was demolished to make way for a parking facility, the Vilas Carolina Augusta and Suíça have endured in the urban landscape as examples of early twentieth-century popular construction and continue to be used for residential purposes to this day. For this reason, they are understood as contributing to the understanding of regional specificities and technical solutions in popular housing in São Paulo, as well as to problematizing how such housing has been considered within the framework of official municipal heritage protection.

2

Keywords: São Paulo; social housing; workers' housing estates; cultural heritage.

THE CAROLINA AUGUSTA AND SUÍÇA VILLAS IN GLICÉRIO, SÃO PAULO: HISTORY, RELATIONS WITH URBANIZATION, DOMESTICITY, AND CULTURAL PRESERVATION

Resumen: El trabajo pretende explorar y analizar los contextos socio políticos, legislativos e históricos relacionados con la construcción de las Vilas Carolina Augusta y Suíça, situadas en el barrio de Glicério, en São Paulo; su relación con la urbanización del barrio; el proceso de patrimonialización en el ámbito municipal; y cómo permanecen aún como patrimonio y como registro de formas de construir sin arquitecto ni ingeniero, así como de viviendas populares en el área central de la ciudad. En el Bajo Glicério, la calle Conde de Sarzedas fue escenario de grandes transformaciones a comienzos del siglo XX. La rica familia Bresser-Monteiro decidió, a partir de 1911, construir, dentro del terreno de su antigua chacra, viviendas para trabajadores que fueron denominadas —tanto la calle como la villa— en homenaje a la matriarca, Carolina Augusta. En el lado opuesto de la calle, las construcciones eran dirigidas por Possidônio Ignácio das Neves, quien hizo su fortuna mediante la construcción de viviendas simples y rentables. Algunas eran conventillos (cortiços); sin embargo, el conjunto construido en la intersección de las calles dos Estudantes y Conde de Sarzedas, denominado Vila Suíça, fue realizado con base en las leyes de incentivo para Casas y Villas Obreras, siguiendo los preceptos higienistas de las primeras décadas del siglo XX. Las viviendas de la Vila Suíça, por lo tanto, fueron proyectadas como viviendas unifamiliares. Ambos conjuntos fueron reconocidos por la municipalidad como de importancia cultural en dos oportunidades: la primera fue su inclusión en la antigua zona de protección cultural - Z8-200, y la segunda fue su declaración como patrimonio (tombamento) por el órgano municipal de preservación cultural. Se atribuyeron valores históricos y arquitectónicos a estos conjuntos residenciales. Mientras que la vecina Vila Conde de Sarzedas fue demolida para dar lugar a un estacionamiento, las Vilas Carolina Augusta y Suíça han resistido en el paisaje urbano como ejemplos de construcción popular de comienzos del siglo pasado y mantienen

hasta hoy su uso habitacional. Por ello, se entiende que contribuyen a la comprensión de especificidades regionales y soluciones técnicas de la vivienda popular en São Paulo, así como a problematizar su consideración en el marco de la protección oficial municipal.

Palabras clave: São Paulo; vivienda social; villas obreras; patrimonio cultural.

1.INTRODUÇÃO

Na segunda década do século XX, a construção de casas para trabalhadores urbanos, as casas operárias, foi se consolidando como um investimento imobiliário amplo, disponível a qualquer construtor interessado com capacidade financeira. Isso se deve a um amplo debate iniciado ainda no século XIX sobre as condições habitacionais nas grandes cidades e a discussões sobre como deveriam ser construídas as casas que abrigariam trabalhadores urbanos. Os cortiços, tão comuns nas paisagens de cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, se tornaram, entre o fim do século XIX e o início do século XX, objeto de crítica de autoridades sanitárias. Inicia-se, então, um processo de construção teórica de um modelo habitacional moral e higienicamente adequado aos trabalhadores e suas famílias (Bonduki, 2017; Costa, 2024; Muniz, 2025).

No caso específico de São Paulo, tais casas foram nominadas, na legislação do período¹, de casas operárias. Por meio de leis específicas, com destaque para a de nº 1.098, de 1908, a municipalidade definiu parâmetros construtivos mínimos a serem seguidos para que uma habitação fosse considerada “operária”. Receber tal denominação garantia que o proprietário tivesse acesso a uma série de benefícios e isenções fiscais que visavam viabilizar financeiramente a construção dessas casas pela iniciativa privada.

A pluralidade de “produtores do espaço”, na terminologia de Luciana Gennari (2005), encontrados nos processos de construção de tais casas a partir de 1908, revela uma ampla aceitação do modelo de casas operárias como forma de investimento imobiliário para diferentes segmentos dos setores médios e altos da sociedade paulistana. Os valores elevados de aluguéis praticáveis tornavam o investimento em casas para aluguel rentável e, assim, a construção dessas casas era uma interessante fonte de renda (Gennari, 2005).

Ao longo das pesquisas notamos que pouco se sabia sobre os “produtores do espaço” individuais interessados em construir casas operárias na passagem entre os séculos XIX e XX. Foi assim que se chegou a dois proprietários de vilas operárias, ambas construídas em uma mesma rua. São elas as vilas Carolina Augusta e Suíça, ambas na rua Conde de Sarzedas, no bairro do Glicério, em São Paulo/SP, reconhecidas com o patrimônio pela municipalidade pela Z8-200, nos anos 1970, e tombadas pelo Conselho

¹ Estudou-se a legislação municipal entre os anos de 1886 e 1914.

Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), em 2016.

Figura 1: Localização aproximada do bairro do Glicério em São Paulo



Localização aproximada do bairro do Glicério, em São Paulo, identificado em amarelo. Em vermelho, os bairros vizinhos da Liberdade e do Cambuci.

Fonte: Elaboração própria, 2026.

4

2. OS PRODUTORES DE ESPAÇO DA RUA CONDE DE SARZEDAS

Compreender quem foram os produtores das já citadas vilas exigiu um trabalho de reconstrução de trajetórias profissionais, relações pessoais e de acontecimentos em suas vidas por meio de indícios presentes em jornais e revistas² da época. Anúncios de casamentos, batizados, funerais e festas levaram ao entendimento das suas relações interpessoais. Reportagens dos mais variados tipos permitiram compreender momentos-chave da vida desses indivíduos.

Os Bresser-Monteiro (Vila Carolina Augusta) e Possidônio Ignácio das Neves (Vila Suíça) eram vizinhos, compartilhando vivências no Glicério do começo do século XX. Viram na produção imobiliária uma estratégia produtiva que ajudaria a conformar o bairro e, assim, deixaram ruas e construções que ali permanecem há mais de cem anos.

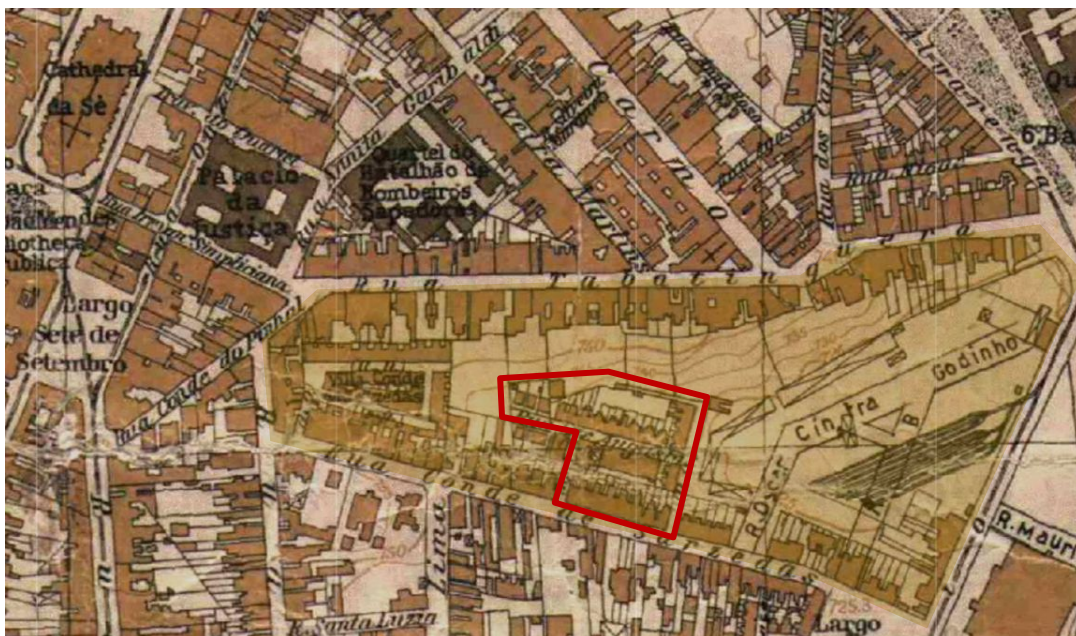
² A pesquisa, que fez parte da pesquisa de mestrado de Ana Pahor Costa (2024), foi realizada na Hemeroteca Digital e a maior parte das informações veio de jornais da época.

Entender suas trajetórias, nos ajuda a compreender uma forma de formação da cidade desassociada da participação de arquitetos e engenheiros nos projetos.

2.1. BRESSER MONTEIRO E A VILA CAROLINA AUGUSTA

A primeira das vilas a ser discutida é a Vila Carolina Augusta, construída entre 1911 e 1912. O terreno no qual a vila foi construída era parte da Chácara Tabatinguera (figura 02), de propriedade do português Antônio José de Oliveira Monteiro, e residência, desde seu casamento com Carolina Augusta Bresser, da família Bresser-Monteiro com seus nove filhos (Unzelte, 2003). A construção da vila, conforme demonstram os processos³, foi encabeçada pela própria viúva, Carolina Augusta, que empresta seu nome à vila, e quatro de seus nove filhos. O patriarca já havia falecido nesse momento.

Figura 02: Chácara Tabatinguera de propriedade da família Bresser Monteiro.



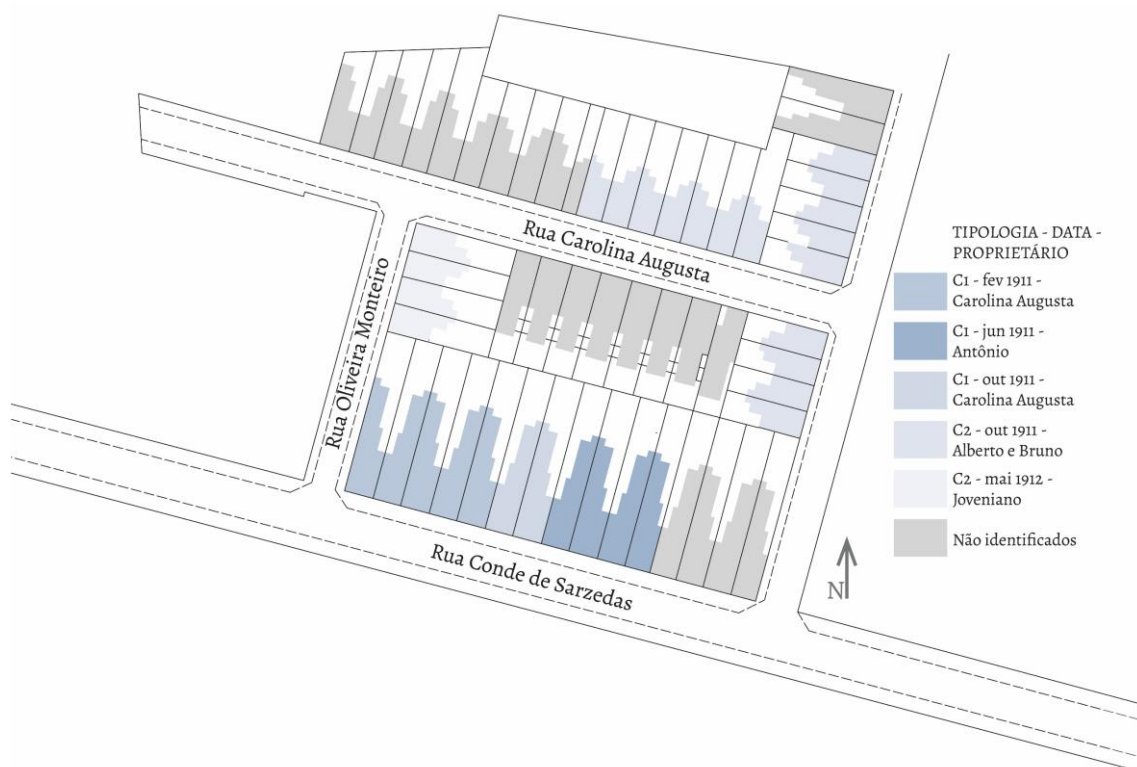
Área da Chácara Tabatinguera de propriedade de Antônio José de Oliveira Monteiro e residência da família Bresser Monteiro. A área da Chácara está indicada em amarelo e os limites da Vila Carolina Augusta em vermelho.
Fonte: Mapa SARA Brasil, 1930. Redesenho da autora, 2024.

Nascida em 1853, Carolina Augusta era filha mais nova de Carlos Abrão Bresser, engenheiro militar alemão, que veio ao Brasil na companhia de Dom Pedro I (Unzelte, 2003). Dos seis filhos homens, quatro participaram da construção da vila como proprietários de terrenos. São eles: Antônio, Alberto, Bruno e Joveniano. A participação de Antônio como proprietário é interessante considerando que ele tinha apenas 14 anos

³ Arquivo Histórico Municipal. OP. 1911.001.073; OP. 1911.001.074; OP. 1911.001.075; OP. 1911.001.076; OP. 1912.001.302.

quando o processo em seu nome é protocolado⁴, em 1911. Os cinco processos identificados para as casas da vila demonstram que a matriarca Carolina Augusta foi a primeira pessoa a dar entrada com o pedido para construção de 4 casas em fevereiro de 1911⁵. Em seguida, em nome de Antônio, em junho de 1911. O próximo, em outubro de 1911, é, novamente, em nome de Carolina Augusta⁶. Há, ainda o de propriedade conjunta de Alberto e Bruno⁷, também de outubro de 1911. O último processo identificado é em nome de Joveniano⁸, filho mais velho, e data já de 1912. Todas as casas estão localizadas dentro dos limites da chácara onde residiu a família e formam um conjunto coeso (figura 3).

Figura 03: Planta da Vila Carolina Augusta identificando os processos construtivos.



Implantação da Vila Carolina Augusta identificando as tipologias, datas de processo e o proprietário de cada grupo de casas.

Fonte: Cruzamento de dados dos processos de construção e mapas históricos. Ana Pahor, 2018.

Na vila é possível encontrar duas tipologias construtivas (figura 4). Uma primeira, referente às casas voltadas para a rua Conde de Sarzedas. Tais casas eram de maior

⁴ Arquivo Histórico Municipal. OP 1911.001.073.

⁵ Arquivo Histórico Municipal. OP 1911.001.075.

⁶ Arquivo Histórico Municipal. OP 1911.001.074.

⁷ Arquivo Histórico Municipal. OP 1911.001.076 e OP 1911.001.078.

⁸ Arquivo Histórico Municipal. OP 1912.001.302 e OP 1915.001.205.

dimensão apresentando duas salas, um quarto, entrada, um outro cômodo não identificado, além dos equipamentos obrigatórios por lei: cozinha, w.c. (latrina), tanque e quintal. A segunda tipologia era de casas do tipo mínimo de acordo com a lei: sala, quarto, cozinha, w.c. (latrina), tanque e quintal.

Figura 04: Tipologias da Vila Carolina Augusta.



Tipologias da Vila Carolina Augusta. Na esquerda, a tipologia das casas construídas na rua Conde de Sarzedas (Processo no Arquivo Histórico Municipal O.P. 1911/001.075) e na direita, as construídas no interior da vila (Processo O.P. 1912/001.302). Em azul, os cômodos higiênicos, em verde, os espaços livres e em marrom os outros cômodos. Fonte: Redesenho por Ana Pahor, 2018.

Embora as tipologias se repitam, a construção das casas da vila Carolina Augusta contou com pelo menos três construtores diferentes. As casas de propriedade de Carolina Augusta não possuem construtor identificado, enquanto as de Antônio indicam João de Carvalho como construtor; as de Joveniano, o construtor Manoel Francisco Dias e as de Alberto e Bruno, o construtor José Kanz. O curto espaço de tempo entre um processo e outro, no entanto, indica que a vila operária foi pensada em um único momento pela família ou que, após a primeira iniciativa da mãe, os filhos mais velhos logo se interessaram pela empreitada.

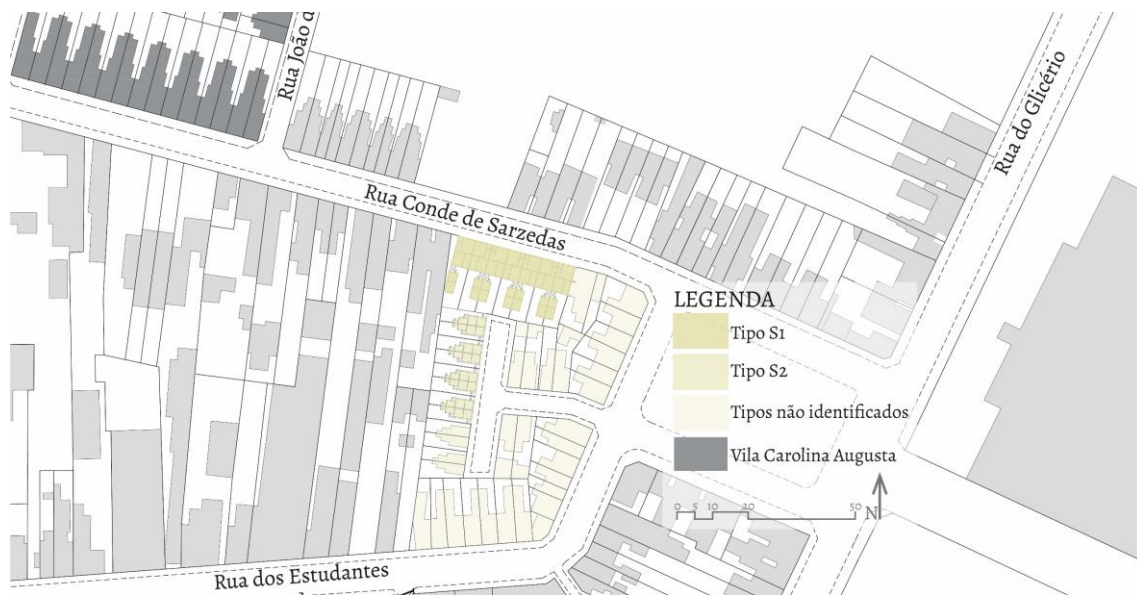
2.2. POSSIDÔNIO IGNÁCIO DAS NEVES E A VILA SUÍÇA

No lado oposto da rua Conde de Sarzedas, a um quarteirão de distância da vila Carolina Augusta, ergueu-se a Vila Suíça, de propriedade de Possidônio Ignácio das Neves. O semanário *O Parafuso*, de 23 de setembro de 1919, descreve Possidônio como

“conhecido agiota e usuário”⁹. A reportagem denunciava o aumento de aluguéis praticado por Possidônio nos “pardieiros da rua dos Estudantes” e também as condições sanitárias das habitações que, embora muito precárias, não eram condenadas pelo Serviço Sanitário. A fortuna de Possidônio foi assunto de outra reportagem, dessa vez do jornal *O Dia* que, na edição de 23 de dezembro de 1911¹⁰, trouxe, como “curiosidade”, uma lista dos quinze maiores contribuintes de São Paulo. Em primeiro lugar, o Conde Álvares Penteado, com impostos anuais de 51:058\$260. Possidônio estava na quarta posição, com impostos de 10:429\$980.

Possidônio figurava nos jornais da época com diversos pedidos de construção e disputas judiciais. Os endereços que aparecem nessas notícias permitem a compreensão de que era proprietário de diversos terrenos na região do Glicério e Liberdade. Muitos deles, provavelmente, foram usados na construção de cortiços, como os da Rua dos Estudantes da reportagem de 1919. As negociações de terrenos e pedidos de construções na área iniciam-se ainda no final do século XIX e avançam até a década de 1920. Entre as iniciativas de construção do proprietário, no cruzamento entre as ruas Conde de Sarzedas e a rua dos Estudantes, estava uma vila operária, a Vila Suíça (figura 5). A primeira planta localizada data de 1901, mas o processo de construção indica que nessa data parte da vila já havia sido construída. A vila permaneceu em construção pelo menos até 1913 (Costa, 2024).

Figura 05: Tipologias da Vila Suíça.



Implantação da Vila Suíça em 1930 com tipologias da vila identificadas.

Fonte: Redesenho feito com base no mapa Sara Brasil por Ana Pahor, 2018.

⁹ *O Parafuso, No dia de amanhã – A Lucta entre Proprietários e Inquilinos*, 23 de setembro de 1919.

¹⁰ *O Dia: Órgão do Partido Republicano Catharinense, Pelo Interior – São Paulo*, 23 de dezembro de 1911.

A legislação em vigor na cidade entre 1900 e 1908 – quando Possidônio faz o pedido acima referido – não permitia a construção de casas operárias na região do Glicério. Não foi possível estabelecer se a complementação foi ou não aprovada, mas isso pode explicar por que o proprietário continuou as obras da Vila Suíça apenas em 1913, quando já estava em vigor a Lei Municipal nº 1098 que alterava o perímetro de proibição e permitia a construção de casas operárias no local.

A longa temporalidade de construção da vila dificultou a tarefa de identificação das plantas das casas. Durante as pesquisas foram levantados dois conjuntos de plantas (figura 06). Em paralelo com a vila Carolina Augusta, a vila Suíça apresenta uma tipologia maior voltada para a rua Conde de Sarzedas e casas de tipologia mínima (sala, quarto, cozinha, w.c. (latrina), tanque e quintal) no seu interior. As casas maiores, no entanto, não possuem identificação para os seus cinco ambientes.

Figura 06: Tipologias da Vila Suíça.



Tipologias levantadas da Vila Suíça. Na esquerda, tipologia construída na rua Conde de Sarzedas (Processo O.P. 1913/0001.533) e na direita, planta de algumas das casas da rua interna (Processo O.P. 1913/001/531). Em azul, os cômodos higiênicos, em verde, os espaços livres e em marrom os outros cômodos. Fonte: Redesenho por Ana Pahor, 2018.

Além de construírem suas vilas próximas uma da outra, tanto a família Bresser quanto Possidônio Ignácio das Neves dispunham de muitos recursos financeiros, o que os possibilitava o investimento em negócios variados. Mesmo assim, eles encontraram na construção de vilas operárias uma forma de investimento que os interessava, atestando uma provável boa rentabilidade deste tipo habitacional, pelo menos na região central da cidade.

3. A PROTEÇÃO OFICIAL DAS VILAS: TOMBAMENTO MUNICIPAL, VALORAÇÃO E ZONEAMENTO

Do levantamento de vilas operárias em São Paulo feito por Ana Pahor Costa na sua pesquisa de mestrado (2024), três estão protegidas oficialmente pelo município de São Paulo: a Travessa Dona Paula, na Consolação, e as vilas Suíça e Carolina Augusta. A primeira foi tombada em 2012 junto a outros imóveis indicados para enquadramento na Zona Especial de Preservação Cultural (Zepec) pela subprefeitura da Sé¹¹. Já as vilas Suíça e Carolina Augusta foram enquadradas na antiga Z8-200 e, por essa razão, foram protegidas no tombamento destinado aos imóveis nos quais havia incidência dessa zona em São Paulo¹².

A Z8-200 era a zona especial de preservação prevista na Lei de Zoneamento de São Paulo, de 1972¹³, e regulamentada, por lei, em 1975¹⁴. Os bens e manchas urbanas com incidência desta zona foram selecionados e indicados por Carlos Lemos e Benedito Lima de Toledo, que haviam sido contratados pela Coordenadoria Geral de Planejamento (Cogep) para elaborar uma lista de imóveis com interesse para preservação no município durante a gestão do prefeito Miguel Colassuono. Os arquitetos entregaram à Cogep a *Lista dos bens culturais dignos para preservação no Centro de São Paulo*, na qual as vilas Suíça e Carolina Augusta estavam indicadas. Essa lista foi reproduzida, em grande medida, no quadro de imóveis da lei municipal datada de 1975 e, posteriormente, foi complementada pelos mesmos autores no inventário *Programa Toledo/Lemos para a preservação de bens culturais arquitetônicos da área central de São Paulo*. A Z8-200 tinha como objetivo a preservação de “imóveis com caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico”¹⁵ e sua

10

¹¹ A Zona Especial de Preservação Cultural (Zepec) substituiu a antiga Z8-200 na nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), aprovada em 2004, durante a gestão da prefeita Marta Suplicy. A Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla) ficou responsável pelas definições, diretrizes e elaboração da relação de imóveis a serem enquadrados na Zepec. Para isso, solicitou às subprefeituras a elaboração de Planos Regionais Estratégicos, que deveriam conter relações de imóveis com importância histórica a serem encaminhadas posteriormente ao Conpresp para tombamento.

¹² São Paulo (Município). Resolução 22/Conpresp/2016. Além do tombamento, ambas foram enquadradas na Zepec-AUE, instrumento urbanístico regulamentado no Plano Diretor Estratégico de 2014 e que visa garantir a preservação de conjunto urbano. A Zepec-AUE (Área de Urbanização Especial) incide sobre áreas com características singulares para a morfologia urbana, arquitetônica e paisagística e que, por isso, constituem elementos representativos do processo de urbanização de determinada época em São Paulo.

¹³ São Paulo (Município), Lei nº 7.805, de 1 de novembro de 1972.

¹⁴ São Paulo (Município), Lei nº 8.328, de 2 de dezembro de 1975.

¹⁵ Ibid.

regulamentação ratificou a articulação entre a preservação e o planejamento que marcou a política urbana paulistana por décadas.

Mariana Tonasso (2019) mostra que as indicações dos imóveis para enquadramento na Z8-200, dentre os quais estavam as vilas Carolina Augusta e Suíça, foram acompanhadas por propostas e diretrizes urbanas, aspecto que demonstra tanto a intenção dos arquitetos de garantir a preservação da ambiência dos conjuntos e bens através de soluções urbanísticas quanto o estreitamento das relações entre a cidade, o planejamento e o patrimônio, que marcou a ampliação da noção de patrimônio a partir dos anos 1970.

A vila Carolina Augusta foi enquadrada na Z8-200.001, que incidiu sobre a mancha urbana da Igreja de Nossa Senhora da Boa Morte e vários imóveis de seu entorno imediato. No texto da lei, está registrada a informação de que perspectivas semelhantes às daquelas do século XIX ainda eram perceptíveis, pois os gabaritos ainda permaneciam baixos, com o edifício da igreja em destaque. Foi justamente essa a justificativa que os arquitetos utilizaram para defender a proibição de novas edificações mais altas e a manutenção daquela ambiência. Já a vila Suíça foi enquadrada na Z8-200.025 como *“conjunto de residências operárias na Baixada do Glicério”*¹⁶, ou seja, foi selecionada por ser representante de tipologias históricas de habitação popular.

Anos mais tarde, na gestão da prefeita Luiza Erundina e de Déa Fenelon como diretora do Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) e presidente do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp), o Conpresp aprovou a abertura de processo de tombamento de todos os imóveis enquadrados na Z8-200¹⁷. Trata-se de iniciativa importante do ponto de vista da preservação em São Paulo, pois a proteção via zoneamento se mostrou frágil frente a conjunturas políticas, haja vista a destruição dos casarões das ruas Jandaia e Assembleia, na Bela Vista, no final dos anos 1980. Por meio de medida autoritária, o prefeito Jânio Quadros revogou a lei que enquadrava o conjunto popular na Z8-200 e autorizou a sua demolição (Muniz; Pessoa; Nito, 2024; Muniz, 2020; 2025).

A resolução de abertura de processo de tombamento fez com que centenas de imóveis enquadrados na Z8-200 ficassem sob jurisdição do órgão de preservação. Essa medida fez com que qualquer proposta de alteração dos elementos arquitetônicos, sobretudo externos, de quaisquer imóveis deveria obter autorização do Conpresp. Esse longo processo culminou no tombamento de uma parcela dos imóveis listados na resolução de 1992¹⁸, dentre os quais estão as vilas Suíça e Carolina Augusta. Os valores ambiental,

¹⁶ Ibid. Grifo próprio.

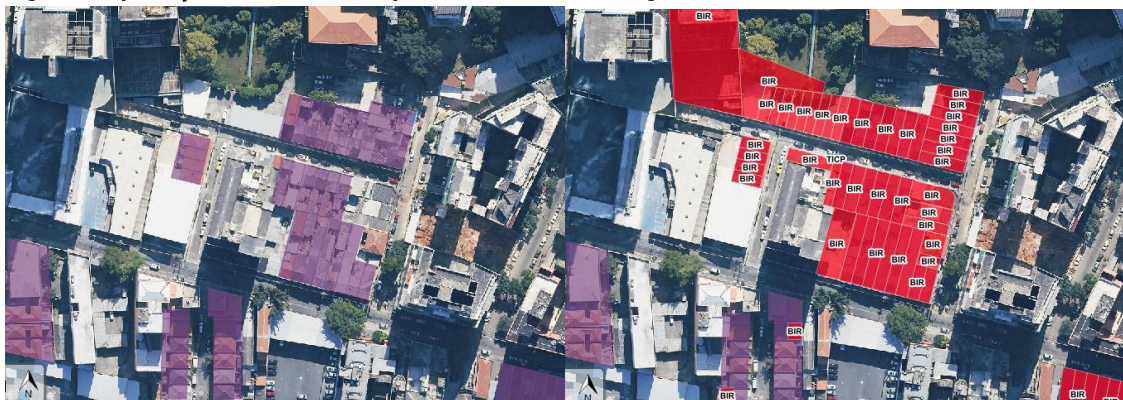
¹⁷ São Paulo (Município). Resolução 44/Conpresp/1992.

¹⁸ São Paulo (Município). Resolução 22/Conpresp/2016.

arquitetônico e histórico dos vários conjuntos urbanos estruturaram a lógica de valoração por parte do órgão de preservação, embora se reconheça que o valor afetivo representado por determinadas edificações enquadradas como Z8-200 para as populações locais também foi registrado na resolução de tombamento.

Ambos os conjuntos urbanos não receberam o mesmo tipo de proteção e é importante mencionar que existem incompatibilidades nas informações oficiais fornecidas pela Prefeitura Municipal de São Paulo. De acordo com a resolução de tombamento, parte dos imóveis foi preservada como “conjunto urbano” e enquadrada na Zepec-AUE, enquanto outros receberam “preservação parcial” e foram enquadrados na Zepec-BIR¹⁹. Não se sabe exatamente quais foram os motivos para tal e questiona-se por que as vilas não foram protegidas integralmente como conjuntos urbanos únicos, pois, conforme mencionado anteriormente, as casas fizeram parte dos mesmos empreendimentos, foram pensadas em um único momento pelas famílias e possuem características arquitetônicas comuns. Questiona-se até que ponto os valores ambiental e histórico foram efetivamente reconhecidos. Ademais, nas informações públicas disponíveis no portal GeoSampa (figuras 7 e 8), todos os imóveis parecem estar enquadrados na Zepec-BIR e, no caso da vila Carolina Augusta, a quantidade de imóveis protegidos via zoneamento parece ser maior do que a de imóveis tombados.

Figura 07: proteções oficiais municipais da vila Carolina Augusta



Incidência do tombamento municipal (em roxo) e da Zepec (em vermelho) nos imóveis que compõem a vila Carolina Augusta, sobre ortofoto de 2017.

Fonte: SÃO PAULO (Município). SMUL. GeoSampa, 2026.

¹⁹ A lógica da Zepec-BIR (Bens Imóveis Representativos) é a de proteger imóveis individualizados considerados representativos. A proteção incide sobretudo sobre a volumetria, fachada e elementos significativos. Já a lógica da Zepec-AUE (Área de Urbanização Especial) é a de proteger porções do tecido urbano cujo valor cultural está no conjunto, na ambiência ou na estrutura urbana. O objetivo é preservar a configuração urbana e a paisagem cultural do conjunto. São Paulo (Município), Lei nº 16.050 de 31 de julho de 2014 (Plano Diretor Estratégico) e Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo).

Figura 08: proteções oficiais municipais da vila Suíça



Incidência do tombamento municipal (em roxo) e da Zepec (em vermelho) nos imóveis que compõem a vila Suíça, sobre ortofoto de 2017.

Fonte: SÃO PAULO (Município). SMUL. GeoSampa, 2026.

A proteção para além da dimensão material esbarrou nos instrumentos oficiais de preservação existentes: o zoneamento e o tombamento. As lógicas da Z8-200 e da Zepec privilegiam proteções individualizadas. Essas zonas podem ser compreendidas como “análogas ao tombamento” e demonstram a insistência em selecionar imóveis de forma pontual dentro de um zoneamento (Tonasso, 2019, p. 70). Já o tombamento das vilas, realizado de forma “coletiva” junto a outras centenas de exemplares, não permitiu que estudos mais aprofundados dos bens fossem realizados e que outros valores além do arquitetônico, ambiental e histórico fossem mobilizados e atribuídos.

13

Conforme verificado na pesquisa de doutorado de Claudia Muniz (2025), a maioria dos exemplares históricos de habitação popular está protegida, em nível municipal, por tombamentos coletivos, dentre eles o da Bela Vista²⁰ - bairro que é considerado lugar de história em São Paulo e que tem natureza popular - o que incidiu sobre imóveis enquadrados na Z8-200 e o relativo aos enquadramentos na Zepec²¹. Essa foi uma estratégia - ou solução - importante por parte do órgão de preservação, embora tenha apresentado uma série de limitações. As lógicas de valoração focaram mais nos artefatos do que em construções coletivas de valores culturais. Muitos desses bens não foram objeto de estudos aprofundados sobre sua história, suas transformações e seu papel na cidade, sobretudo por se tratarem de alternativas habitacionais para camadas populares, ou seja, possibilitam o encontro dos direitos à cultura, à moradia e à cidade.

Acredita-se que seja possível atribuir mais valores às vilas Suíça e Carolina Augusta na contemporaneidade, afinal, estão em uso, cumprem função social e são suporte de práticas culturais. Na patrimonialização pelo município, além da dificuldade de protegê-las como conjunto urbano, não há qualquer menção às formas históricas de morar e ao

²⁰ São Paulo (Município). Resolução 22/Conpresp/2002.

²¹ São Paulo (Município). Resolução 6/Conpresp/2016.

uso como habitação, sendo que este permaneceu antes e após as proteções oficial. Sabe-se que o tombamento não incide sobre usos e as zonas especiais de preservação previstas nos zoneamentos paulistanos desde os anos 1970 foram e continuam omissas a esse respeito. Na dinâmica entre as esferas da preservação e do planejamento, a Zepec repassa a responsabilidade sobre a questão dos usos ao DPH/Conpresp, que não tem prerrogativa e instrumentos legais para defini-los. O resultado são análises “caso a caso” e a dificuldade de se determinar usos para os bens culturais, de modo a assegurar efetivamente a sua preservação (Tonasso, 2019, p. 215). No entanto, as proteções oficiais podem ter contribuído para que o uso habitacional popular fosse mantido e as vilas não fossem demolidas, evidenciando a função social do patrimônio na cidade.

4. CONCLUSÕES

As duas vilas compartilharam diversos paralelos em sua conformação que ajudam a compreender uma parte da história da habitação popular na cidade de São Paulo. Construídas nos primeiros anos do século XX, exemplificam uma forma de fazer cidade e habitação marcada por políticas higienistas e o ideal da iniciativa privada como agentes transformadores da cidade. O status social e a capacidade financeira elevada de seus construtores demonstra como esse tipo de empreendimento poderia ter sido rentável na São Paulo dos anos 1910. Há ainda muito a se compreender sobre o papel que esses dois produtores do espaço tiveram na conformação do Glicério, mas suas decisões de construir casas populares em seus terrenos ajudaram a conformar o bairro e seus modos de morar. As vilas, portanto, são testemunhos materiais de processos de urbanização, regulamentação sanitária e consolidação do mercado imobiliário voltado às classes trabalhadoras nas áreas centrais do município.

Nos anos que se seguiram desde suas construções, a rua Conde de Sarzedas e seus arredores passaram por diversas transformações que modificaram a sua tecitura urbana e seu cotidiano. A demolição para a construção do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo e da Vila Conde de Sarzedas para a criação de um estacionamento (ambos no encontro com a rua Conselheiro Furtado) são duas das mais expressivas. Alterações no zoneamento, que estimularam a construção de edifícios em altura, e o surgimento de diversos comércios também ajudaram a transformar a região. Nesse contexto de rápida e constante modificação, as vilas Carolina Augusta e Suíça permanecem ali, nos lembrando de uma outra maneira de construir a cidade e de que a habitação popular continua existindo e resistindo em bairros centrais históricos.

O enquadramento na Z8-200 e o posterior tombamento valorizaram as vilas como bens culturais paulistanos e impediram a sua descaracterização ou demolição. No entanto, as formas de proteção adotadas privilegiaram aspectos arquitetônicos e ambientais em detrimento de uma compreensão mais ampla de seus valores sociais, históricos e de uso. Reconhecer essas vilas como patrimônios vivos, ainda habitados e integrados à

dinâmica urbana, implica em rever “as premissas” das ações preservacionistas (Meneses, 2012, p. 25) e as lógicas de valoração, bem como em articular, de maneira mais consistente, preservação, planejamento e habitação, reafirmando a função social do patrimônio na cidade contemporânea e na gestão pública.

8. REFERÊNCIAS

BONDUKI, Nabil Georges. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade, Fapesp, 2017.

COSTA, Ana Beatriz Pahor Pereira da. **Casa e domesticidade para o trabalhador paulistano nas primeiras décadas do século XX**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

GENNARI, Luciana A. **As casas em série do Brás e da Mooca**: um aspecto da constituição da cidade de São Paulo. Dissertação (Mestrado) – FAUUSP: São Paulo, 2005.

MENESES, Ulpiano Bezerra de. O campo do patrimônio cultural: uma revisão de premissas. IPHAN. **I Fórum Nacional do Patrimônio Cultural**. Sistema Nacional de Patrimônio Cultural: desafios, estratégias e experiências para uma nova gestão. Ouro Preto, 2009. Brasília: IPHAN, p. 25-39, 2012.

MUNIZ, Claudia Andreoli. **Os cortiços no patrimônio**: análise das práticas do Departamento do Patrimônio Histórico na Bela Vista, em São Paulo, nos anos 1980. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2020.

_____. **Habitação popular no patrimônio**: políticas públicas, projetos e experiências em São Paulo entre os anos 1980 e 2000. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2025.

_____. PESSOA, Mariana Cavalcanti; NITO, Mariana Kimie da Silva. **Está tudo dentro da lei**: legislação urbana e destruição do patrimônio cultural em São Paulo. *Revista CPC*, v. 19, n. 37, p. 100-129, 2024.

NASCIMENTO, Flávia Brito. **Blocos de Memórias. Habitação social, arquitetura moderna e patrimônio cultural**. São Paulo: Edusp, 2016.

TONASSO, Mariana Cavalcanti Pessoa. **Zonas de conflito?** Zoneamento e preservação do patrimônio cultural em São Paulo (1975-2016). Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo - Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

_____. **Z8-200 em decurso:** caminhos e impasses da preservação cultural por zoneamento em São Paulo nos anos 1980. *Anais Museu Paulista: História e Cultura Material*, v. 28, p. 1-28, 2020.

UNZELTE, Celso Dario. **A família Bresser na história de São Paulo.** São Paulo: Campo Visual Comunicação e Editora, 2003.