Processo CONDEPHAAT 71314/2014

Interessado Eduardo Velucci

Assunto: Pedido de aprovação de intervenção

Prezado presidente, conselheiras e conselheiros,

Trata-se de solicitação de aprovação de projeto substitutivo de um edifício no terreno localizado à rua Jaceguai,530, na sobreposição das áreas envoltórias dos seguintes bens tombados pelo CONDEPHAAT: Teatro Oficina (Resolução 06/1983); Castelinho Brigadeiro (Resolução 12/84); Escola de Primeiras Letras (Resolução 47/92), e Casa da Dona Yaya' (Resolução 37/1998).

O terreno é contíguo ao Teatro Oficina, tombado pelo CONDEPHAAT como "elemento de suma importância para a documentação do surto de pesquisas de linguagem teatral que influencia até hoje o teatro moderno no Brasil"; pelo CONPRESP, integrando o conjunto de valor ambiental e histórico no Bairro do Bixiga que protege mais de 1000 imóveis(Resolução 22/02) e pelo IPHAN, com inscrição no Livro de Tombo Histórico e no Livro de Tombo das Belas Artes(2010).

Em 2016 o pedido de construção do edifício foi indeferido pelo Egrégio Conselho (EC) com o argumento amplamente debatido na Sessão Ordinária de 26/09/2016, de que a solução projetual deveria considerar as particularidades do bairro, além da relação com o Teatro Oficina, o que não se efetivava no projeto apresentado. A importância do Bexiga na história de São Paulo, pelo cruzamento em seu território da cultura de imigrantes, de migrantes internos, afrodescendentes, paulistas, e a estreita relação entre o Oficina e o bairro – tanto no projeto do teatro de autoria de Lina Bo Bardi e Edson Elito , como em seu percurso de constante renovação de linguagens teatrais, não poderiam ser ignorados. Através da grande parede envidraçada, o janelão, se estabelece a relação com a cidade em várias escalas: com o terreno vizinho, com o elevado (Minhocão), com o skyline. O edifício proposto interfere no destaque e visibilidade também a partir do interior do teatro, uma vez que a cidade é parte da cena teatral.

O interessado interpôs recurso administrativo contra a decisão do EC. Na sessão de 23/10/2017 o conselheiro relator Fabio Uema de Oliveira, embora tenha destacado enfaticamente em suas considerações a definição de entorno que, além de aspectos físicos e visuais, supõe uma interação com o ambiente natural, práticas sociais, costumes, conhecimentos, tradicionais e outros aspectos do patrimônio intangível que criaram e formaram o espaço, citando a Declaração de Xiän de 2005, foi favorável à reconsideração do indeferimento proferido pelo EC. (Vol.III, fls. 630-648). Seu parecer foi aprovado.

1

Em maio/2018 o interessado enviou o projeto substitutivo com adequações solicitadas pelo IPHAN. O conselheiro Egydio Carlos de Souza emitiu parecer favorável, destacando que as alterações não implicam modificação e atendem aos seguintes ajustes: redução de gabarito (de 184,40m para 180,08 m; novo tratamento de fachadas, mais dinâmico, sem alteração de gabarito; construção de piscina no 29º pavimento; exclusão da Praça, conferindo maior visibilidade ao janelão, e redução de 4 para 2 subsolos.(Vol.IV,fl.856)

O pedido de vistas é, de acordo com os artigos 20 e 21 do Regimento do CONDEPHAAT, facultado ao conselheiro que pretender apresentar emendas e substitutivos ao voto do Relator. É o que faço a seguir.

Em primeiro lugar, reitero aqui posições que já manifestei sobre a incoerência entre a resolução de tombamento do Oficina e a decisão de aprovação do projeto apresentado pela SISAN, pelo descompasso da solução projetual em relação aos conceitos e princípios de patrimônio cultural, de diluição das fronteiras entre o material e o imaterial. Além disso, há mais três bens tombados pelo CONDEPHAAT, cujas áreas envoltórias se sobrepõem à do Teatro Oficina, que não foram considerados na análise do projeto.

A decisão do EC nesse caso vai contra a história do CONDEPHAAT que vem há longa data atuando nessa perspectiva renovadora. Um exemplo é a Casa da Dona Yayá, a alguns metros do Teatro Oficina: foi tombada em 1998 (há 20 anos) "como exemplar remanescente significativo das transformações do bairro em razão do crescimento da cidade" mas, sobretudo, "como testemunho das formas pelas quais a sociedade entendia e tratava a loucura nos primeiros sessenta anos deste século."

A importância e a singularidade do bairro do Bexiga na história de São Paulo vem sendo objeto de estudo sob inúmeros aspectos, assim como planos e projetos que incorporam a questão do patrimônio vêm sendo elaborados para o bairro há mais de quatro décadas.

Elenco alguns, apenas para chamar a atenção para o conhecimento acumulado sobre o bairro, que não pode ser ignorado para decisões neste Conselho:

- IGEPAC- Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo realizado pelo DPH, com uma equipe de arquitetos, historiadores e sociólogos, para o bairro da Bela Vista (1983-1985);
- estudos que embasaram o tombamento do bairro pelo CONPRESP, que resultou numa visão abrangente, que inclui o traçado e 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 uso residencial, cultural, comercial e de serviços; a população residente e a vocação turística;

- o livro da antropóloga Rose Satiko, que foi vice diretora do CPC-USP, "Bixiga em Artes e Ofícios", publicado pela Edusp, 2014;
- "História da instalação das cantinas", texto do geógrafo Francisco Scarlatto;
- pesquisas de mestrado e doutorado financiadas pela FAPESP nos programas de Arquitetura e Urbanismo, Geografia, Antropologia, História, entre outros, das universidades estaduais paulistas representadas no CONDEPHAAT;
- no âmbito da administração municipal, foi realizado o Concurso de Ideias para Preservação e Renovação do Bexiga em 1990 (no qual participei da comissão organizadora), com amplos debates com participação de profissionais, pesquisadores e moradores do bairro (e que foram registrados);
- projetos para áreas especiais de preservação: Área Especial da Grota; Área Especial da Vila Itororó; Área Especial do Bexiga;
- o Seminário "Bixiga território cultural", realizado pelo CPC-USP, em maio/2017, onde na mesa sobre o tema Agentes e Instituições, o caso do Oficina?/SISAN foi debatido.

Em segundo lugar, destaco informações relacionadas ao projeto que, embora constem do processo, não foram consideradas:

Na fl.686 do Vol. IV, no Despacho 1602/2018, a arquiteta Sonia Simon informa que tramita na UPPH o processo 71370/2014 do mesmo interessado, com pedido de aprovação para construção de edifício no lote adjacente ao Teatro Oficina, "do lado esquerdo de quem olha o imóvel pela rua", aguardando parecer técnico.

Lembra, ainda, que para a mesma quadra já foi analisado e aprovado pelo EC, edifício do mesmo interessado, "olhando para o teatro, na sua diagonal direita, para os fundos", com entrada pela rua Santo Amaro, 554, conforme processo 71069/2014.

Ou seja, trata-se de um conjunto de edifícios inseridos numa grande quadra, que vêm sendo encaminhados pelo interessado como projetos isolados. Se analisados isoladamente, deixa-se de considerar o impacto cumulativo deste grande empreendimento no bairro - na paisagem, nos bens tombados, na circulação de automóveis, na descaracterização da morfologia do bairro, na expulsão de moradores, de pequenos negócios, de grupos de teatro, coletivos culturais, escola de samba, etc. que compõem a rica tessitura desse território paulistano.

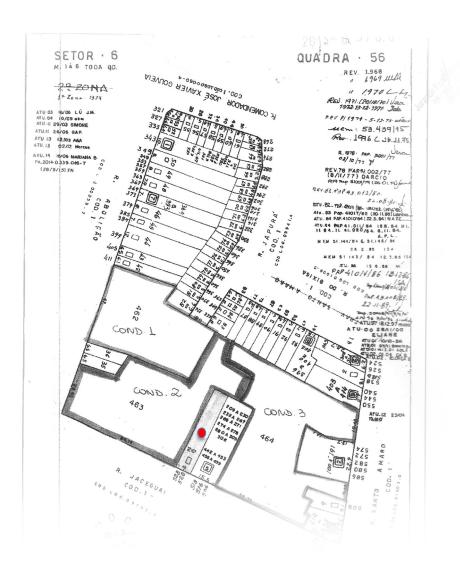
Com relação ao Teatro Oficina, por sua situação na Quadra 56, como se pode observar na planta abaixo, a continuidade da estratégia do interessado significará a pá de cal no respeito ao seu significado para o teatro brasileiro, para o bairro, para a arquitetura, que são os pressupostos tanto do tombamento pelo CONDEPHAAT como do tombamento pelo IPHAN.

Assim como o Oficina, os demais lotes e edificações remanescentes na quadra, característicos da morfologia do bairro estão ameaçados. A configuração das três grandes áreas – Condomínios 1,

2 e 3 - resultaram da reunião de lotes que tiveram suas edificações (residenciais e também uma sinagoga) demolidas.

Trata-se de uma situação complexa, que exige um projeto elaborado numa perspectiva urbanística que incorpore a preservação das características do bairro, considerando todos os bens tombados.

O município de São Paulo dispõe de instrumentos urbanísticos que permitem ao proprietário remanejar a utilização da área construída atribuída à sua propriedade pela legislação (Transferência do Potencial Construtivo). A contrapartida desse instrumento que beneficia o proprietário, instituído pelo Estatuto da Cidade, é o seu empreendimento garantir o interesse coletivo. A dimensão dos três terrenos é absolutamente compatível com a demarcação de uma área de uso público que se realize plenamente como espaço público, e não como recuo de um edifício.



Ainda sobre o projeto, no Parecer Técnico UPPH nº GCRBT-1391-2018, o técnico Amer Nagib Moussa, ao descrever o projeto substitutivo enviado pelo interessado afirma:

"Por motivo não exposto, o projeto teve o número de subsolos reduzido de 4 para 2 pavimentos, onde a construção tem início no nível 95,10m (mais profundo). Anteriormente, o nível do subsolo mais profundo era de 91,20m." (Vol. IV, fl.845)

Localizei o motivo dessa redução, através de consulta ao site de SMUL (deolhonaobra). Entre os documentos referentes ao processo 2013-0.376.696-1 do projeto do edifício em análise na SMUL- Secretaria Municipal de Licenciamento -RESID.3 constam os seguintes despachos:

TENDO EM VISTA A INTERFERENCIA DA EDIFICAÇÃO PROPOSTA COM O NÍVEL DE ÁGUA INDICADO NA SONDAGEM, A COMISSÃO DE EDIFICAÇÕES E USO DO SOLO - CEUSO DELIBEROU, NO PRONUNCIAMENTO/SEC/CEUSO/109/2016, POR NÃO ACEITAR O NÍVEL DA IMPLANTAÇÃO DO PAVIMENTO TÉRREO PROPOSTO. SENDO ASSIM, O INTERESSADO DEVERÁ REVER O NÍVEL DA IMPLANTAÇÃO

EM FACE AO JOGO DE PLANTAS APRESENTADO EM ATENDIMENTO AO COMUNIQUE-SE EMITIDO EM 22/11/2016, POR OCASIÃO DA RECUSA DE CEUSO AO NÍVEL PROPOSTO ANTERIORMENTE, O INTERESSADO DEVERÁ JUSTIFICAR:

- MEDIDA ADOTADA A FIM DE EVITAR O REBAIXAMENTO DO LENÇOL FREÁTICO (RECALQUE DO SOLO),
- MEDIDA ADOTADA PARA EVITAR FORMAÇÃO DE ESPELHO D'ÁGUA DA RUA;
- JUSTIFICATIVA TÉCNICA PARA ADOTAR OS NÍVEIS DAS IMPLANTAÇÕES PROPOS TAS.

(15/03/2017)

Conclui-se, portanto, que com a implantação dos 4 subsolos, haveria interferência no nível do lençol freático. O projeto foi indeferido e o último despacho disponível no site da SMUL data de 30/01/2018 e não se refere à aprovação do mesmo. Estamos, portanto, tomando decisão sobre um projeto que ainda não teve aprovação da Prefeitura, por problemas que afetam de forma drástica o bairro.

Meu voto

Uma vez que há aspectos importantes que não foram considerados nem pela área técnica, nem nos pareceres dos conselheiros relatores, considero que faltam elementos para a decisão sobre o projeto apresentado. Nesse sentido, entendo que o processo deve retornar à área técnica, para os seguintes encaminhamentos :

1. solicitar ao interessado que apresente documentação de aprovação do projeto por SMUL;

2.incorporar na análise do projeto os outros empreendimentos do interessado na área - tanto os já aprovados como os novos em processo de análise técnica, para:

- oferecer elementos de avaliação dos impactos no bairro;

- garantir a dimensão urbanística, considerando o todos os imóveis tombados pelo

CONDEPHAAT,

- garantir a preservação das relações que o edifício do Oficina estabelece com o entorno em suas

várias dimensões.

3. desenvolver em conjunto com a área técnicas do CONPRESP uma consolidação de

informações sobre o bairro, visando a elaboração de um inventário atualizado do bairro.

Suhmin

Sarah Feldman –IAUUSP

Representante IAB

São Paulo, fevereiro/2019