



**XVIII ENANPUR**  
NATAL 2019  
27 a 31 maio

## **O avanço do setor terciário em direção ao Eixo Histórico de Santo Amaro, e a preservação do patrimônio histórico edificado**

### **Autores:**

Luciana Monzillo de Oliveira - Universidade Presbiteriana Mackenzie - [luciana.oliveira@mackenzie.br](mailto:luciana.oliveira@mackenzie.br)

### **Resumo:**

O artigo aborda a questão da preservação do patrimônio histórico, diante da necessidade de renovação e transformação urbana imposta pelas atuais demandas de adensamento, expansão e melhoramentos viários para as cidades. A pesquisa apoia-se na premissa de que a preservação do patrimônio histórico deve estar vinculada às questões urbanas, como forma de se evitar a desarticulação entre o bem histórico e o tecido urbano. O tema da pesquisa surge da observação das transformações urbanas recentes próximas ao Eixo Histórico de Santo Amaro, em São Paulo. O texto apresenta o método de pesquisa de análise de dois estudos de casos similares da cidade de São Paulo: a Casa das Rosas, na Avenida Paulista e a Casa Bandeirista do Itaim-Bibi, na Avenida Faria Lima, com o objetivo de antecipar a discussão sobre as resoluções necessárias para mitigar os efeitos, em um cenário futuro de médio prazo, dos conflitos entre o avanço do setor terciário e a questão do patrimônio edificado na região.

# **O AVANÇO DO SETOR TERCIÁRIO EM DIREÇÃO AO EIXO HISTÓRICO DE SANTO AMARO E A PRESERVAÇÃO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO EDIFICADO**

## **INTRODUÇÃO**

A pesquisa aborda a questão da preservação do patrimônio histórico, culturalmente e socialmente configurado pelas sucessivas gerações, diante da necessidade de renovação e transformação urbana imposta pelas atuais demandas de adensamento, expansão e de melhoramentos viários para as cidades. O objetivo é discutir como evitar a transformação desordenada do entorno físico do patrimônio edificado, diante da importância do papel que desempenha como referência de identidade e de herança histórica para a população.

A preservação do patrimônio histórico representa em certos casos, a resistência e a persistência de elementos iniciais dos núcleos urbanos originais diante dos avanços de modernização impostos pelas culturas contemporâneas. Lamas (2000) defende o conceito de persistência originado dos estudos de M. Poète, e propõe que a teoria das permanências e a integração dos elementos preexistentes se tornem os elementos norteadores nos projetos de intervenções urbanas:

“Qualquer arquiteto terá de saber que não trabalha sobre tábua rasa, mas sobre um território que já existe. Isto é tão válido para o edifício que substitui num lote a construção degradada, para a modificação de uma construção, como para os novos bairros ou novos edifícios. Há que procurar no território os elementos estimulantes e geradores do partido arquitetônico, e também os elementos que deverão ser mantidos” (LAMAS, 2000, p.116).

A preservação do Patrimônio Cultural Brasileiro é responsabilidade do IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), que é vinculado ao Ministério da Cultura. A origem do atual IPHAN está fundamentada na Lei nº 378, de 13 de janeiro de 1937 (BRASIL, 1937), que criou o antigo Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. O SPHAN foi o órgão responsável pelo tombamento, conservação, enriquecimento e o conhecimento do patrimônio nacional, e o agente das primeiras ações de preservação na cidade de São Paulo.

Em âmbito estadual, 30 anos após a criação do atual IPHAN, a Lei nº 10.247, de 22 de outubro de 1968 (SÃO PAULO, Estado, 1968), criou o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo, como um órgão subordinado inicialmente à Secretaria de Cultura, Esportes e Turismo. Atualmente o CONDEPHAAT está vinculado à Secretaria da Cultura do Estado de São Paulo, e é responsável por todas as medidas para a defesa e do patrimônio, cuja conservação se imponha em razão de seus valores intrínsecos à memória cultural paulista.

Somekh (2015) destaca a importância da ação desse órgão estadual, que efetuou o tombamento de construções bandeiristas, e que “foi inovador, no entanto, na introdução de conjuntos urbanos, vilas operárias e na definição de áreas envoltórias com 300m em torno de cada monumento” (SOMEKH, 2015, p.3), procedimento que a autora atribui à inspiração nas áreas de proteção de monumentos da França, que estipulava um raio de 500m. Já em âmbito municipal, na cidade de São Paulo, o tombamento de bens e patrimônios relevantes só teve início após a criação do Conselho Municipal de Proteção ao Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo, CONPRESP, em 1985.

Esta pesquisa parte da premissa de que “a proteção do Patrimônio deve ser tratada dentro da questão urbana”, como foi apontado por Somekh (2015, p. 2), ao analisar alguns projetos urbanos de metrópoles em diferentes países. A autora pesquisou como os projetos urbanos das metrópoles contemporâneas poderiam assumir a forma de meros empreendimentos imobiliários ou representar construção de cidade. Este mesmo argumento pode ser considerado quando se aborda a questão da preservação do patrimônio histórico edificado, uma vez que o processo pode ser visto como a preservação de um objeto que tem sua relevância própria e inerente, e, portanto, isolado em sua autonomia e autossuficiência, ou o mesmo processo de preservação pode ser ampliado e somar a perspectiva de um elo imprescindível no ordenamento do território urbano.

Com relação ao município de São Paulo, Somekh (2015) identificou que a partir dos anos 1970, o Patrimônio Histórico foi sendo tratado de forma fragmentada pelos órgãos de Planejamento, o que levou a desarticulação deste com a questão urbana.

A desarticulação entre patrimônio edificado e tecido urbano é um fenômeno que pode ser mais facilmente notado em regiões de centralidades de predominância do setor terciário, uma vez que estas áreas sofrem processo de valorização fundiária diante dos investimentos envolvidos na implantação dos grandes edifícios de escritórios, o que acaba entrando em conflito com a questão de preservação de bens históricos em regiões valorizadas do município.

O surgimento e desenvolvimento das centralidades do município de São Paulo remontam a sua formação histórica. A cidade se desenvolveu a partir de um único centro até o final dos anos 1960, dividido entre o Centro Tradicional e o Centro Novo:

“É quando, a partir do período de “milagre” (1968-73), um novo centro estruturou-se ao longo da Avenida Paulista, o que fez com que o Centro Metropolitano se desdobrasse então em “Centro Principal” e “Centro Paulista”: tal rearranjo já teria correspondido às mudanças havidas na

passagem gradativa do regime fordista para o de acumulação flexível (CORDEIRO, 1980, 1992 e 1993). Já nos anos 90, uma nova área de concentração de sedes empresariais viria a configurar o “Centro Berrini” [...]” (CORDEIRO, 1993, apud FRÚGOLI Jr, 2000, p. 39).

Atualmente, o município apresenta novas centralidades, que se somaram a estas duas já existentes, entre elas: Avenida Faria Lima, o bairro da Vila Olímpia, Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini e sua extensão a Avenida Doutor Chucri Zaidan. Frúgoli destaca que as centralidades desenvolvem um processo de “competição” entre si:

“Assim a realidade metropolitana é hoje marcada por centros ou polos em competição, cuja força difere a partir do dinamismo econômico, do conjunto de empresas que abarca, das políticas do poder público quanto ao desenvolvimento metropolitano e dos grupos sociais que, com diferentes intuitos se situam nessas áreas. Nesse sentido, uma análise não apenas da área central, mas comparando centros que competem por determinada hegemonia dentro da metrópole, pode revelar como se relacionam diversos projetos e concepções urbanas em jogo, com influências em temas como a vida urbana, a interação social e o tipo de metrópole resultante dessa competição” (FRÚGOLI Jr, 2000, p. 36).

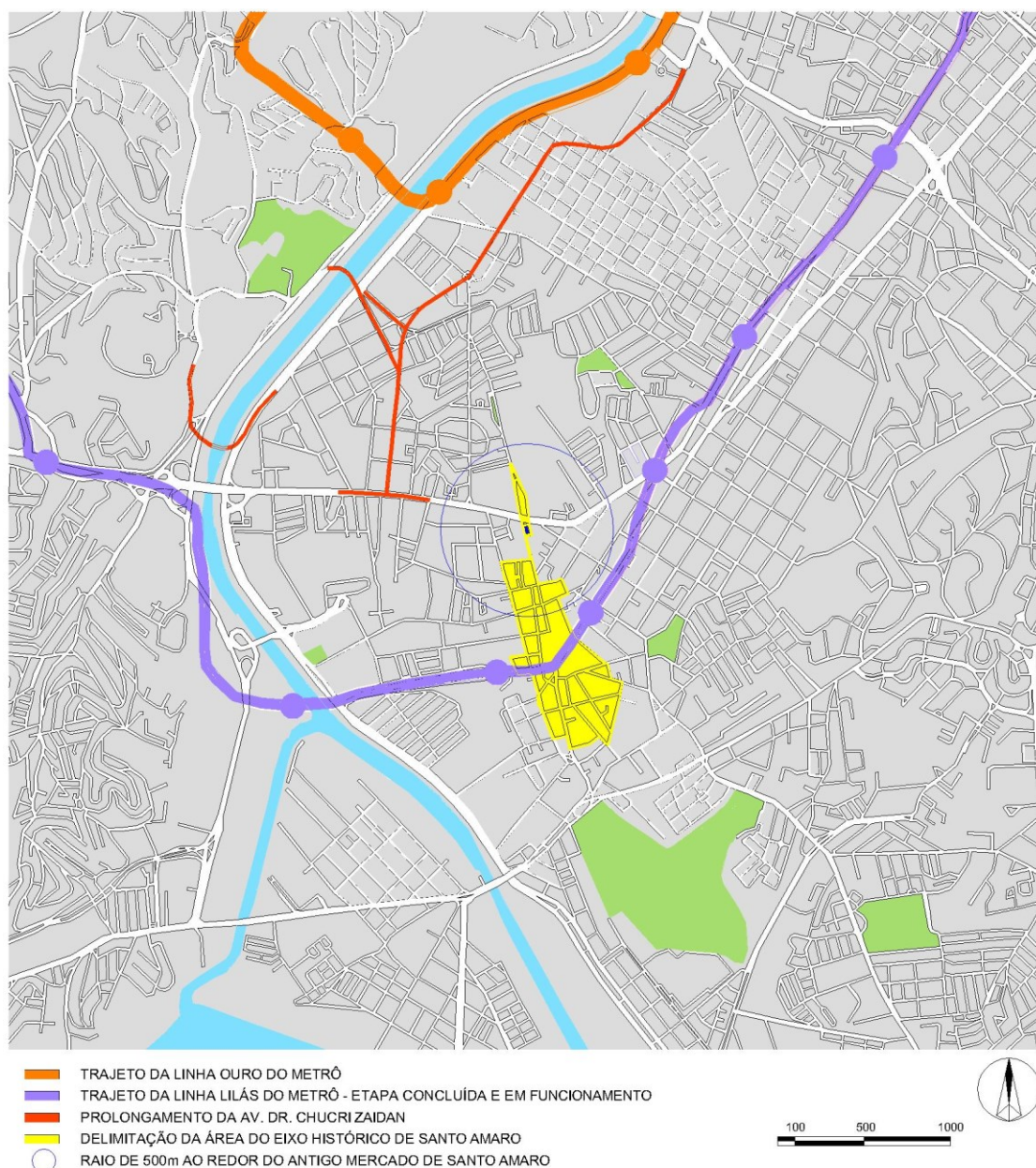
Este conjunto de centralidades está espacialmente localizado no quadrante sudoeste do município de São Paulo que corresponde à região identificada por Villaça (2001), como área predominantemente de segregação na distribuição espacial dos bairros ocupados por camadas de alta renda. Trata-se, portanto, de uma área de pouca vulnerabilidade social, segundo pesquisa da Secretaria Municipal de Planejamento - SEMPLA (SÃO PAULO, Município, 2007), uma vez que o setor público reforça os investimentos em infraestrutura na região, pressionado pela força do mercado imobiliário, que atende às demandas da classe mais favorecida.

O tema da pesquisa surge, portanto, da observação da transformação urbana recente do território da porção sudoeste do município de São Paulo, próximo ao Eixo Histórico de Santo Amaro, que foi tombado em âmbito municipal pela Resolução nº 14/2002 do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP e cujo perímetro foi ajustado pela Resolução nº 27/2014. O Eixo Histórico de Santo Amaro envolve o núcleo que deu origem ao processo de expansão e de desenvolvimento da porção sul do município de São Paulo, e atualmente encontra-se geograficamente no centro de transformações e expansão viária da região.

Nos últimos cinco anos (2013-2018), a região passou por alteração do transporte público, com a inauguração de estações de metrô da Linha 5-Lilás, na Avenida Adolfo Pinheiro, na porção sul do Eixo Histórico, e reforma dos passeios públicos, com o prolongamento de uma quadra de calçada para pedestres. Em 2014, foi aprovado o novo Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo (SÃO PAULO, Município, 2014), que entre seus objetivos, estabelece o incentivo ao adensamento construtivo e demográfico nos eixos de transportes públicos. O Eixo Histórico de Santo Amaro está localizado entre dois eixos de transporte público: ao norte, a Avenida João Dias, que possui corredor de ônibus, e

no centro do Eixo Histórico, a Avenida Adolfo Pinheiro, que também possui corredor de ônibus e atualmente abriga três estações de metrô da Linha 5-Lilás.

Além disso, em janeiro de 2018 foi inaugurado o prolongamento do eixo viário do corredor da avenida Doutor Chucri Zaidan, que se conectou com a Avenida João Dias (Figura 1). A Avenida Doutor Chucri Zaidan é uma centralidade linear, extensão da Avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini, e está em processo de desenvolvimento. Trata-se de uma área que atualmente apresenta uma forte atuação da iniciativa privada, uma vez que está inserida no Plano Urbanístico do Setor Chucri Zaidan da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (SÃO PAULO, Município, 2001), que propõe um conjunto de medidas para melhoria da região.



**Figura 1:** Mapa do entorno do Núcleo Histórico de Santo Amaro, São Paulo, com a indicação dos novos eixos viários e de transportes públicos implantados na região.

**Fonte:** Elaborado a partir de mapa do Google Earth, 2018.

A Avenida Doutor Chucri Zaidan abriga grandes empresas, como a sede da Rede Globo de Televisão, a sede da empresa Nestlé, a empresa de telecomunicações Vivo, Morumbi Shopping Center, Shopping Market Place, o Hotel Hyatt, e o complexo de edifícios de escritórios Rochaverá.

Todos esses fatos apontam para o interesse dos empreendedores sobre esta porção do território contido no vetor sudoeste da cidade. Diante deste cenário, o artigo apresenta a análise de dois estudos de casos similares da cidade de São Paulo: a Casa das Rosas, na Avenida Paulista e a Casa Bandeirista do Itaim-Bibi, na Avenida Faria Lima, com o objetivo de antecipar a discussão sobre as resoluções necessárias para mitigar os efeitos, em um cenário futuro de médio prazo, dos conflitos entre o avanço do setor terciário e a questão do patrimônio edificado na região do centro histórico de Santo Amaro.

A pesquisa utiliza do método de estudos de casos, uma vez que o estudo de caso é uma investigação empírica que é indicada para pesquisar “um fenômeno contemporâneo em profundidade e em seu contexto de vida real, especialmente quando os limites entre o fenômeno e o contexto não são claramente evidentes” (YIN, 2010, p. 38), como se configura a questão presente neste artigo.

Os procedimentos empregados para desenvolvimento dos estudos de casos consistem em: apresentação de síntese histórica de formação e transformação das centralidades (Avenida Paulista, Avenida Faria Lima e do Eixo Histórico de Santo Amaro); elaboração de mapas de raio de 500 metros ao redor dos edifícios tombados em cada uma das três centralidades (Casa das Rosas, Casa Bandeirista do Itaim-Bibi e antigo Mercado de Santo Amaro<sup>1</sup>), a partir da sobreposição de cartografias e fotos aéreas de três datas distintas - mapa do GEGRAN de 1974 (SÃO PAULO, Estado); Mapa Digital da Cidade de 2004 (SÃO PAULO, Município), e foto aérea do Google Earth de 2018 (GOOGLE EARTH) para aferição do avanço das construções no entorno dos bens tombados; cruzamento dos dados obtidos nas cartografias com a análise e interpretação dos dados referentes às datas de tombamentos dos bens históricos, e considerações sobre a situação atual do Eixo Histórico de Santo Amaro.

## ESTUDOS DE CASOS: CASA DAS ROSAS E CASA BANDEIRISTA DO ITAIM

Em São Paulo, dois casos demonstram diferentes soluções para a questão do avanço do setor terciário em relação aos remanescentes históricos das centralidades lineares. O primeiro é o exemplo da Casa das Rosas, na Avenida Paulista, e o segundo exemplo é a Casa Bandeirista no Itaim Bibi, na Avenida Faria Lima. Os dois objetos de análise foram selecionados em função da relevância de cada um destes patrimônios edificados para a contextualização histórica da cidade de São Paulo, e por estarem localizados em duas

---

<sup>1</sup> A pesquisa optou por analisar o raio de 500 metros ao redor do antigo Mercado de Santo Amaro (entre os demais edifícios históricos tombados da região) por ser a edificação mais antiga, e por se localizar na porção Norte do Eixo Histórico, mais próxima do prolongamento da Avenida Doutor Chucri Zaidan, destacada como uma importante centralidade linear do setor terciário.

centralidades lineares em plena competição pela atração de investimentos públicos e privados.

## CASA DAS ROSAS NA AVENIDA PAULISTA

A Avenida Paulista é uma importante via da cidade de São Paulo e sua história está relacionada com o movimento de ocupação das partes altas da cidade, pela alta burguesia da sociedade da época de sua inauguração em 8 de dezembro de 1891. Os barões do café inicialmente moravam em grandes casarões na região do centro histórico de São Paulo, ou nos bairros do entorno próximo, como Santa Ifigênia, Santa Cecília, Campos Elíseos, Barra Funda e Vila Buarque (IACOCCA, 1998). Nesta mesma época a vida social, econômica e cultural acontecia na área formada pelo “triângulo” da Rua Direita, Rua São Bento e Rua 15 de Novembro.

A pujança econômica da cidade acabou atraindo tanto imigrantes europeus, quanto migrantes do interior da cidade e de outros Estados, que se aglomeravam próximos a esta área central. Devido à carência de moradias para todos, surgem os cortiços, e juntamente com eles, os problemas de higiene e salubridade. A partir de 1889, como medida para acabar com os cortiços, as casas do Triângulo são demolidas e substituídas por novas edificações destinadas ao comércio. A população de baixa renda passa a se dirigir para outros bairros, como Santa Ifigênia e Bela Vista, e em seguida, para áreas mais afastadas, próximas de estradas de ferro. Mas esta região tem a característica geográfica de ser formada por terras baixas e úmidas, como: Parada Inglesa, Quarta Parada, Brás, Pari, Mooca, Tatuapé e outros. E como consequência as terras altas passam a ser valorizadas e procuradas pelas classes mais abastadas (IACOCCA, 1998).

A burguesia de São Paulo, na busca por terras em posições mais altas para estabelecer suas moradias, vai em direção à zona oeste inicialmente, e mais precisamente o bairro de Higienópolis, cujo nome já indicava sua preocupação com a limpeza e a saúde. A partir de Higienópolis, sobe-se em direção aos bairros da Consolação e do Paraíso, próximos ao espigão onde foi implantada a Avenida Paulista, idealizada pelo engenheiro e urbanista uruguaio Joaquim Eugênio de Lima. Sua intenção desde o início era criar um grande eixo urbano, como já conhecia em outras cidades da Europa. Assim, em janeiro de 1890, iniciaram-se as obras desta avenida de 2.800 metros de comprimento, que viria a ser oficialmente inaugurada em 1891, e já era servida pelas redes de luz, água e esgoto.

A história da avenida iria passar por muitas fases e transformações, sendo inicialmente ocupada pelas chácaras de fim de semana de comerciantes ricos e de cafeicultores, até a construção da primeira mansão da avenida, do industrial Francisco Matarazzo, em 1896. Na década de 1910 a Avenida Paulista passa a apresentar um aumento expressivo de construções, destinadas principalmente para os profissionais liberais e industriais, e para a aristocracia. Até que em 1929, com a quebra da Bolsa de Nova York e a falência de muitos fazendeiros de café, muitas residências foram vendidas para saldar dívidas. Os novos compradores, em sua maioria imigrante, passam a construir residências com variados estilos: pompeano, florentino, renascentista, neoclássico, art nouveau, e mourisco (IACOCCA, 1998).

A década de 1950 será marcada pela demolição das residências para a construção de edifícios estritamente residenciais. A partir de 1962, houve uma importante modificação na legislação municipal, que passou a permitir a construção e funcionamento de lojas e edifícios comerciais na Avenida Paulista, o que acarretou imediatamente, a transformação de muitos casarões para atividades comerciais. Ao mesmo tempo, tem-se o início da construção de edifícios verticais destinados a prestação de serviços.

Em 1967, o então prefeito Faria Lima, decretou a desapropriação de parte dos terrenos das mansões para o alargamento da avenida – cujas obras teriam início somente em 1974. A década de 1970 viria a marcar a transformação da paisagem da avenida, que com a valorização dos terrenos, vai apresentar uma intensificação da demolição das mansões e a eliminação de seus jardins, para a construção de torres verticais para empresas e instituições bancárias.

A paisagem da avenida na década de 1970, já apresentava, portanto, sua característica atual, de predominância de edifícios verticais para uso de serviços, sede de bancos e empresas, e como base para antenas de emisoras de rádios e televisões. Este novo perfil foi acompanhado pelo surgimento de usos comerciais para alimentação deste grande volume de pessoas que trabalhavam nos edifícios.

Uma das edificações remanescentes do período residencial da Avenida Paulista, a Casa das Rosas, atual Espaço Haroldo de Campos de Poesia e Literatura, foi projetada por Felisberto Ranzini, e sob a responsabilidade do Escritório Severo Villares, em 1928, respeitando as diretrizes originais do arquiteto Francisco de Paula Ramos de Azevedo (LIMA, 2017). A mansão em estilo clássico francês foi concluída em 1935, como residência para o Sr. Ernesto Dias de Castro, genro de Ramos de Azevedo, e acomodava trinta cômodos distribuídos em dois pavimentos, porção e sótão, além de uma edícula e jardim, e foi moradia da família do arquiteto até os anos 1980 (CASA DAS ROSAS, 2018).

Em 2 de julho de 1984 foi decretada e promulgada a Lei nº 9.725, denominada de Lei de Transferência de Potencial Construtivo e permitia em seu Artigo 1º que: “O potencial construtivo dos imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, preservados por lei municipal, poderá ser transferido, por seus proprietários, mediante instrumento público, obedecidas as disposições desta lei” (SÃO PAULO, Município, 1984).

A determinação de que o imóvel para fins de aplicação desta lei, obrigatoriamente deveria ser preservado por lei, incentivou a decisão de tombamento da Casa das Rosas, primeiramente em âmbito estadual pelo CONDEPHAAT, através da Resolução 57, de 22 de outubro de 1985 (SÃO PAULO, Estado, 1985), e seis anos depois, o imóvel foi tombado em âmbito municipal pela Resolução 05, de 05 de abril de 1991 (SÃO PAULO, Município, 1991).

Baseado na possibilidade de transferência de potencial construtivo, Ernesto Filho e o escritório de Júlio Neves, solicitaram autorização ao CONDEPHAAT, para construção de um edifício comercial na porção sul do terreno. A proposta aprovada permitiu a construção de um edifício de 20 pavimentos sobre pilotis de 10 metros de altura para não obstruir a visibilidade da Casa (Figuras 2 e 3), e como contrapartida, foi solicitada a restauração do bem

tombado (LIMA, 2017). O trabalho de restauro foi realizado no período entre 1987 e 1991, pelo escritório técnico de engenharia e consultoria Alberto Barth S.C., com a consultoria do arquiteto Carlos Lemos.



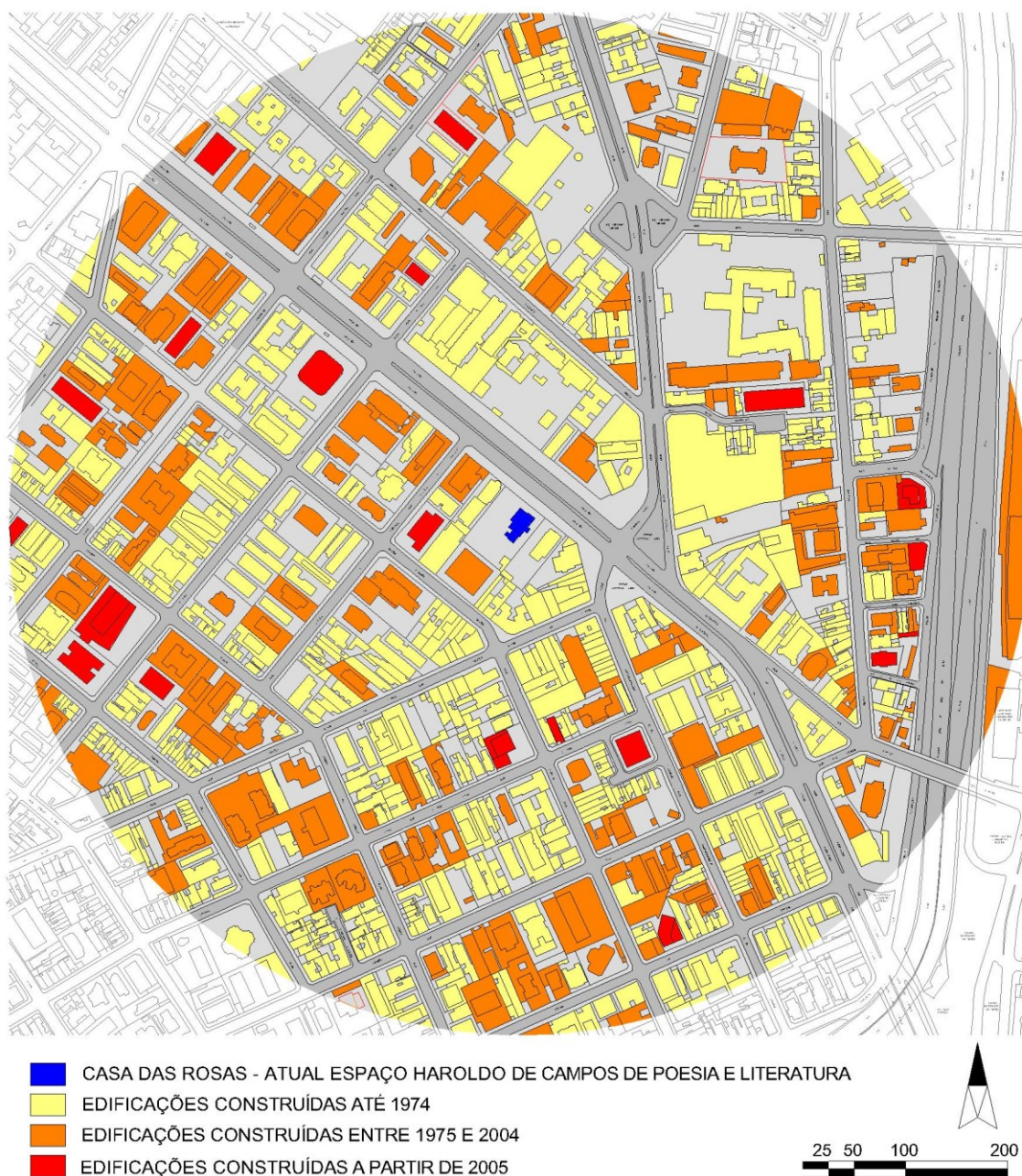
**Figuras 2 e 3:** Vista da Casa das Rosas, na Avenida Paulista, com a torre de escritórios ao fundo; e vista da fachada lateral da Casa das Rosas, com o jardim à sua frente.

**Fonte:** Acervo do autor, 2018.

Atualmente a Casa das Rosas encontra-se em bom estado de conservação, e com uma agenda de atividades culturais que atrai o público principalmente aos finais de semana, quando a Avenida Paulista está fechada para a circulação de automóveis e aberta aos pedestres.

Ao se analisar a localização da Casa das Rosas em um raio de 500 metros do seu entorno, observa-se que das edificações existentes atualmente, 74,44% foram construídas antes de 1974; 22,76% foram construídas entre 1975 e 2004; e apenas 2,7% são edificações erguidas após 2005 (Figura 4).

Os dados confirmam que nesta porção da Avenida Paulista, após o boom de construções até a década de 1970, ainda houve um crescimento de novas construções entre 1975 e 2004, que corresponde a um quarto das edificações existentes na região. É neste período que houve a demolição de vários imóveis remanescentes na avenida, em função da divulgação pela imprensa da época, de que o CONDEPHAAT estava realizando um levantamento de imóveis para fins de tombamento na região. O fato aconteceu em 1982, e sobraram poucos exemplares históricos que resistiram à demolição, entre eles a Casa das Rosas, que pertence ao Governo de São Paulo, e o imóvel no número 1919, próximo ao Conjunto Nacional (MARIUZZO, s/d).



**Figura 4:** Mapa do entorno no raio de 500 metros ao redor da Casa das Rosas, Avenida Paulista, com indicação do período de construção das edificações.

**Fonte:** Elaborado a partir da sobreposição do Mapa Gebran, 1974, Geosampa, 2004, e foto aérea do Google Earth, 2018.

A Casa das Rosas foi tombada pelo CONDEPHAAT em 1985, portanto, no período entre os anos de 1975 e 2004, que no mapa da Figura 4, corresponde às edificações construídas nesta época (cor laranja). O cruzamento dos dados permite observar que neste período de 19 anos houve realmente um número significativo de novas construções na região, coincidindo com o interesse de preservação dos poucos remanescentes históricos da avenida. Isto gerou um conflito de interesses que acabou impulsionando a demolição de diversas outras residências antigas, principalmente no período noturno, para não haver alarde da população e dos preservacionistas preocupados com a manutenção do patrimônio edificado.

## CASA BANDEIRISTA ITAIM NA AVENIDA FARIA LIMA

A história da formação da região da atual Avenida Faria Lima está associada com a ocupação da área entre o espigão da Avenida Paulista e a várzea do Rio Pinheiros pelas classes abastadas no decorrer dos anos 1920, a partir da compra de lotes adquiridos da empresa Companhia City.

Assim, até o final dos anos 1960, esta porção da região sudoeste da cidade de São Paulo era predominantemente residencial. Até que o Prefeito Faria Lima propôs o “Projeto Iguatemi”, em novembro de 1967, com o objetivo de implantar uma ligação viária entre o Largo da Batata e a Avenida Cidade Jardim e a instalação de um shopping center (JACOBI; TEIXEIRA, 1995). O projeto também apresentava uma segunda etapa de ampliação da nova avenida em direção à zona sul, cortando o bairro da Vila Olímpia, e em direção à zona oeste, cortando o bairro de Pinheiros. O projeto foi aprovado pela Câmara Municipal, e sancionado pelo prefeito em 3 de janeiro de 1968, pela Lei Municipal nº 7.104/68 (SÃO PAULO, Município, 1968).

No início dos anos 1970, o Shopping Iguatemi já estava funcionando, quando foi concluída a primeira etapa do projeto com a inauguração da Avenida Faria Lima, assim denominada oficialmente, como homenagem ao prefeito falecido. Nesta ocasião a região passou por uma rápida transformação que alterou sua característica eminentemente residencial, com o surgimento de novos edifícios e aumento de fluxo de automóveis (JACOBI; TEIXEIRA, 1985).

O projeto de prolongamento da avenida ficou engavetado até o ano de 1993, quando foi enviado à Câmara Municipal o projeto nº 546/93, que resgatava o projeto original previsto na Lei 7.104/68, além de propor uma expansão maior, alcançando a Avenida Luiz Carlos Berrini. A população da região tentou barrar a aprovação deste projeto, mas não obteve êxito, e em 1994 tiveram início as demolições para a execução do prolongamento da avenida.

Em 1995 foi aprovada a Operação Urbana Consorciada Faria Lima pela Lei 11.732 (SÃO PAULO, Município, 1995). Esta lei foi revogada pela Lei 13.769, de 26 de janeiro de 2004 (SÃO PAULO, Município, 2004), com o objetivo de adequá-la ao Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) e configurou-se como um instrumento legal para realizar mudanças em uma região de 450 hectares identificada como uma área dotada de infraestrutura subutilizada. Por meio deste instrumento, foi possível a obtenção de recursos para viabilizar e compensar os gastos com as desapropriações e os investimentos para o prolongamento da Avenida Faria Lima, que impactou profundamente a região sudoeste da cidade (BÓGUS; FERREIRA; GAGLIARDI, 2012).

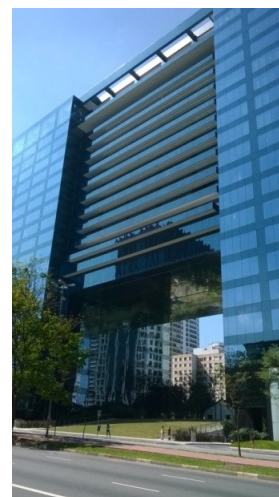
A Avenida Faria Lima passou, portanto, a ser considerada uma nova centralidade e transformou-se em um centro financeiro e de serviços, com a intensificação da verticalização, e o surgimento de edifícios de escritórios e de residências de alto padrão.

Em paralelo com este processo de valorização imobiliária da região, o CONDEPHAAT inicia o processo de tombamento da sede do Sítio Itaim, uma casa do século XVIII, considerada um exemplar típico da arquitetura bandeirista.

Foi através da Resolução 46/82, de 13 de maio de 1982 (SÃO PAULO, Estado), e inscrição no Livro do Tombo Histórico nº 225, p. 62, de 19 de janeiro de 1987, que a sede do Sítio Itaim foi oficialmente tombada pelo CONDEPHAAT, no âmbito estadual. E, em 1991, a casa foi tombada pelo CONPRESP, de acordo com a Resolução 5/1991 (SÃO PAULO, Município).

A casa já havia sido a residência da família Couto de Magalhães entre os anos de 1846 e 1918, até que Leopoldo Couto de Magalhães loteou a chácara, iniciando assim o processo de formação do novo bairro. A casa abrigou vários usos, até ser vendida em 1980 pelos herdeiros, quando passou a sofrer um processo de arruinamento da taipa original, em função do abandono do imóvel (MAYUMI, 2016).

Durante o processo de tombamento da casa, o CONDEPHAAT já havia determinado que quem comprasse o terreno deveria se responsabilizar pelo restauro do imóvel. Em 1997, a arquiteta Helena Saia desenvolveu o projeto de restauração da casa, que foi impulsionado por um compromisso assumido em 2003 pelo proprietário do terreno, o Grupo Victor Malzoni, em parceria com a Brookfield Incorporações. As obras iniciaram em 2008, juntamente com a construção de um edifício de escritórios (Figuras 5 e 6).

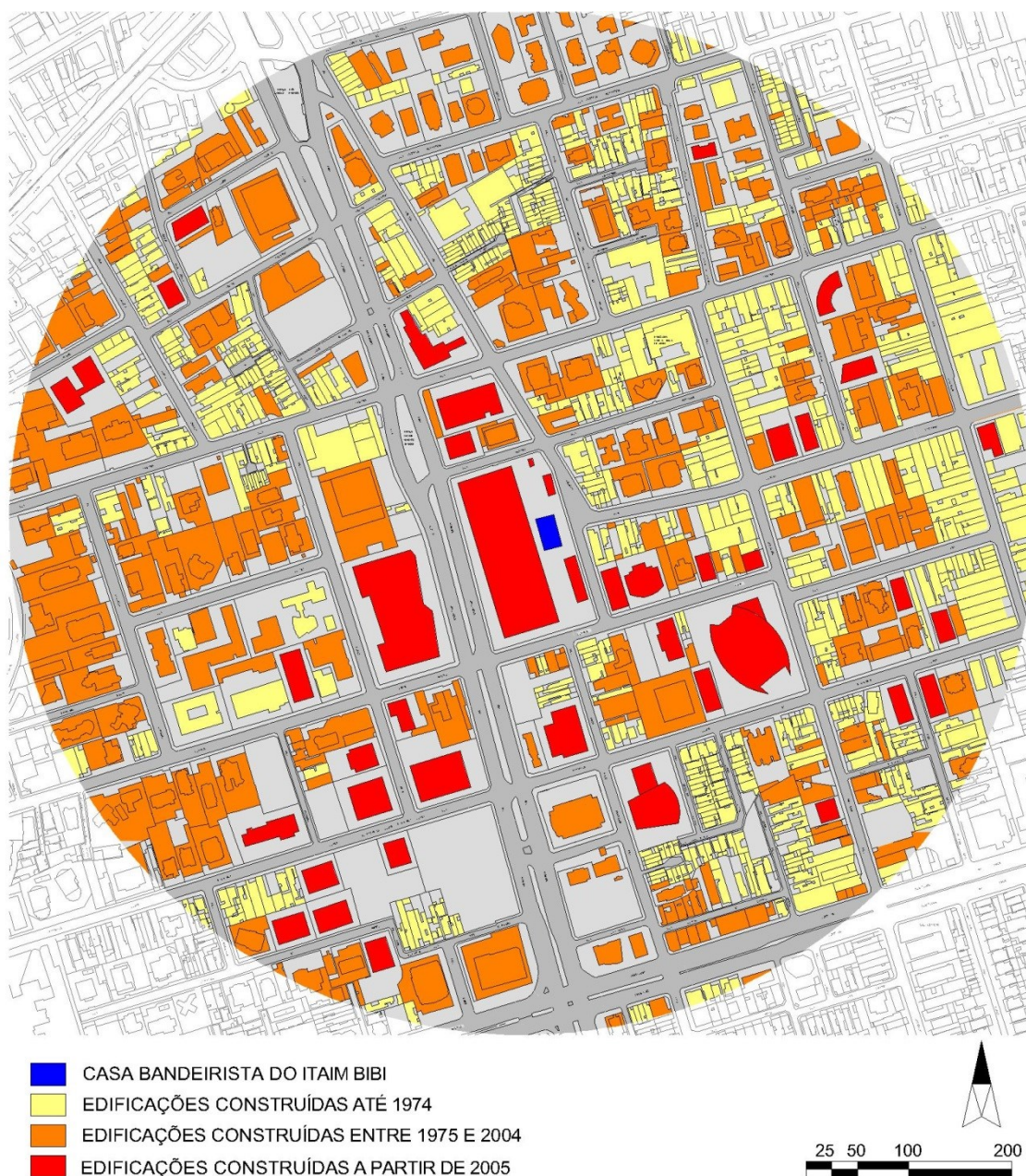


**Figuras 5 e 6:** Vista da Casa Bandeirista, na Avenida Faria Lima, e do edifício de escritórios com o vão central.

**Fonte:** Acervo do autor, 2018.

A solução encontrada pelos órgãos de preservação do patrimônio histórico para permitir a construção do edifício Pátio Victor Malzoni que foi concluído em 2012, após quatro anos de obras, foi indicar a condição de respeitar um raio de entorno da Casa Bandeirista, o que conferiu à nova edificação um formato de um conjunto de duas torres com 19 pavimentos cada uma, unidas a partir do nono pavimento por um bloco horizontal central de 11 pavimentos, criando assim um vão central de 30 metros de altura e 45 metros de largura para permitir a visualização da casa (MACEDO, 2012).

A análise quantitativa das edificações erguidas na região da Casa Bandeirista do Itaim em um raio de 500 metros do seu entorno, indica que entre as edificações existentes atualmente, 65,8% foram construídas antes de 1974; 30% foram construídas entre 1975 e 2004; e 4,2% são edificações erguidas após 2005 (Figura 7).



**Figura 7:** Mapa do entorno no raio de 500 metros ao redor da Casa Bandeirista do Itaim-Bibi, com indicação do período de construção das edificações.

**Fonte:** Elaborado a partir da sobreposição do Mapa Gegrans, 1974, Geosampa, 2004, e foto aérea do Google Earth, 2018.

Os dados demonstram o adensamento construtivo acentuado e recente na área envoltória da Casa Bandeirista do Itaim. De acordo com o mapeamento apresentado é possível observar que os lotes de menor área e de uso residencial (indicados em cor amarela), construídos até o ano de 1974, foram paulatinamente substituídos por

remembramentos de lotes, edificados entre os anos de 1975 e 2004, (cor laranja no mapa). As construções mais recentes, erguidas após 2005 configuram a área central do mapa e correspondem aos grandes complexos de escritórios e corporações.

No caso da Casa Bandeirista do Itaim-Bibi, é possível observar um processo semelhante ao ocorrido com a Casa das Rosas da Avenida Paulista. A casa bandeirista foi tombada pelo CONDEPHAAT em 1982, e pelo CONPRESP em 1991, período de um grande crescimento do número de edificações construídas na região (indicadas com a cor laranja no mapa da Figura 7). Mas, por outro lado, diferentemente da Avenida Paulista, a Avenida Faria Lima ainda está em processo de transformação, atraindo investidores para a construção de grandes edifícios corporativos, como pode ser identificado pela cor vermelha no referido mapa.

## O EIXO HISTÓRICO DE SANTO AMARO

A fundação do atual bairro de Santo Amaro, inicialmente denominado de Ibirapuera, ocorreu em 15 de janeiro de 1552, portanto, dois anos antes da fundação do Colégio de São Paulo, no Campo de Piratininga, em 25 de janeiro de 1554. Este fato ocorreu em função do compromisso firmado entre a Coroa Portuguesa e a Companhia de Jesus com o objetivo de evangelizar e educar os nativos. Assim, após a fundação de um colégio em São Vicente, no litoral, os padres resolveram prosseguir com o processo de evangelização na parte superior da Serra do Mar, e entre os aldeamentos indígenas existentes no planalto, iniciaram pela região de Ibirapuera.

Nesta época, Ibirapuera, Pinheiros, Embú e Itapeperica eram aldeamentos distantes do núcleo central da região, o então Campo de Piratininga, e eram acessados pelos rios da bacia do Tietê, que foram importante meio de transporte e abastecimento utilizados pelos jesuítas e os missionários. O nome Santo Amaro foi adotado somente após o ano de 1560, quando os jesuítas ergueram uma capela que recebeu como uma doação do casal João Paes e Suzana Rodrigues, uma pequena imagem de madeira do santo. Em 1680, Santo Amaro tornou-se paróquia, e seis anos depois, em 1686 passa a ser considerada uma freguesia (BERARDI, 1981).

No século XVIII há uma diminuição do transporte por via fluvial e começam a ser regularizadas as ligações por terra entre São Paulo e os povoados circundantes. A freguesia de Santo Amaro tinha, nesta época três ou quatro ruas e algumas chácaras rodeando o povoado. Estas primeiras ruas embrionárias partiam do centro irradiador do pátio da igreja matriz (BERARDI, 1981).

Em 10 de julho de 1832, Santo Amaro, juntamente com outras freguesias, foi transformada em vila, de acordo com a Regência sancionada por D. Pedro II. Em 1869 a vila de Santo Amaro contava com aproximadamente 10 ruas, sendo uma das mais importantes a Rua Direita, que começava junto à Igreja e seguia até o Largo do Rosário (atual Praça Floriano Peixoto), onde funcionava a Prefeitura e a cadeia.

Em 1935, o município de Santo Amaro foi anexado ao município de São Paulo, a partir do Decreto nº 6.983, assinado por Armando de Sales Oliveira, Interventor Federal do Estado de São Paulo (BERARDI, 1981, p. 105). A partir de 1945, com a expansão industrial da cidade de São Paulo, Santo Amaro passou a abrigar uma série de indústrias que procuravam terrenos de menor valor do que as áreas centrais do município. As indústrias ocuparam alguns terrenos dos sítios dos alemães, cujo solo já estava esgotado após tantos anos de agricultura, e as margens dos rios Pinheiros e Jurubatuba.

Mesmo diante desta expansão da área urbana do município de Santo Amaro, o núcleo central e originário do bairro, composto pelo Largo Treze de Maio e suas ruas adjacentes, mantém a característica de núcleo comercial popular e de serviços, com a localização de várias instituições financeiras e edifícios públicos, tais como a sede da Subprefeitura de Santo Amaro, o Hospital Zona Sul, a Santa Casa de Santo Amaro, e um posto de serviços do Poupatempo.

Em 2002, o núcleo antigo de Santo Amaro foi oficialmente tombado pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - CONPRESP, após nove anos da abertura do Processo nº 1993-0.07.834-8 (SÃO PAULO, Resolução nº 14, 2002). Em 2014 foi divulgada a Resolução nº 27 do CONPRESP (SÃO PAULO, 2014), que ajustou o perímetro de tombamento do ambiente urbano do Eixo Histórico de Santo Amaro, para adequação de alguns lotes (Figura 1). Na área do perímetro traçado, já haviam três imóveis tombados por processos anteriores: antigo Mercado Municipal de Santo Amaro, tombado em âmbito estadual pela Resolução de 21/09/1972 do CONDEPHAAT, e em âmbito municipal pela Resolução 05/1991 (Tombamento Ex-officio); antigo Instituto de Educação atual Escola Estadual Professor Alberto Conte, tombado pela Resolução nº 24/2014 do CONPRESP; e, antiga residência e estúdio do artista santamarense Júlio Guerra, também tombada pela Resolução nº 24/2014 do CONPRESP.

A Resolução nº 27 (São Paulo, 2014), adicionou outros patrimônios culturais ao conjunto anteriormente tombado: a Praça Floriano Peixoto; Largo Treze de Maio; Praça Salim Farah Maluf; o traçado viário das vias e passeios contidos no perímetro; Edifício da antiga Prefeitura de Santo Amaro; um imóvel sobrado em frente à Praça Dr. Francisco Ferreira Lopes, nº 787; Igreja da Matriz de Santo Amaro e a Biblioteca Pública Prestes Maia (antiga Biblioteca Presidente Kennedy).

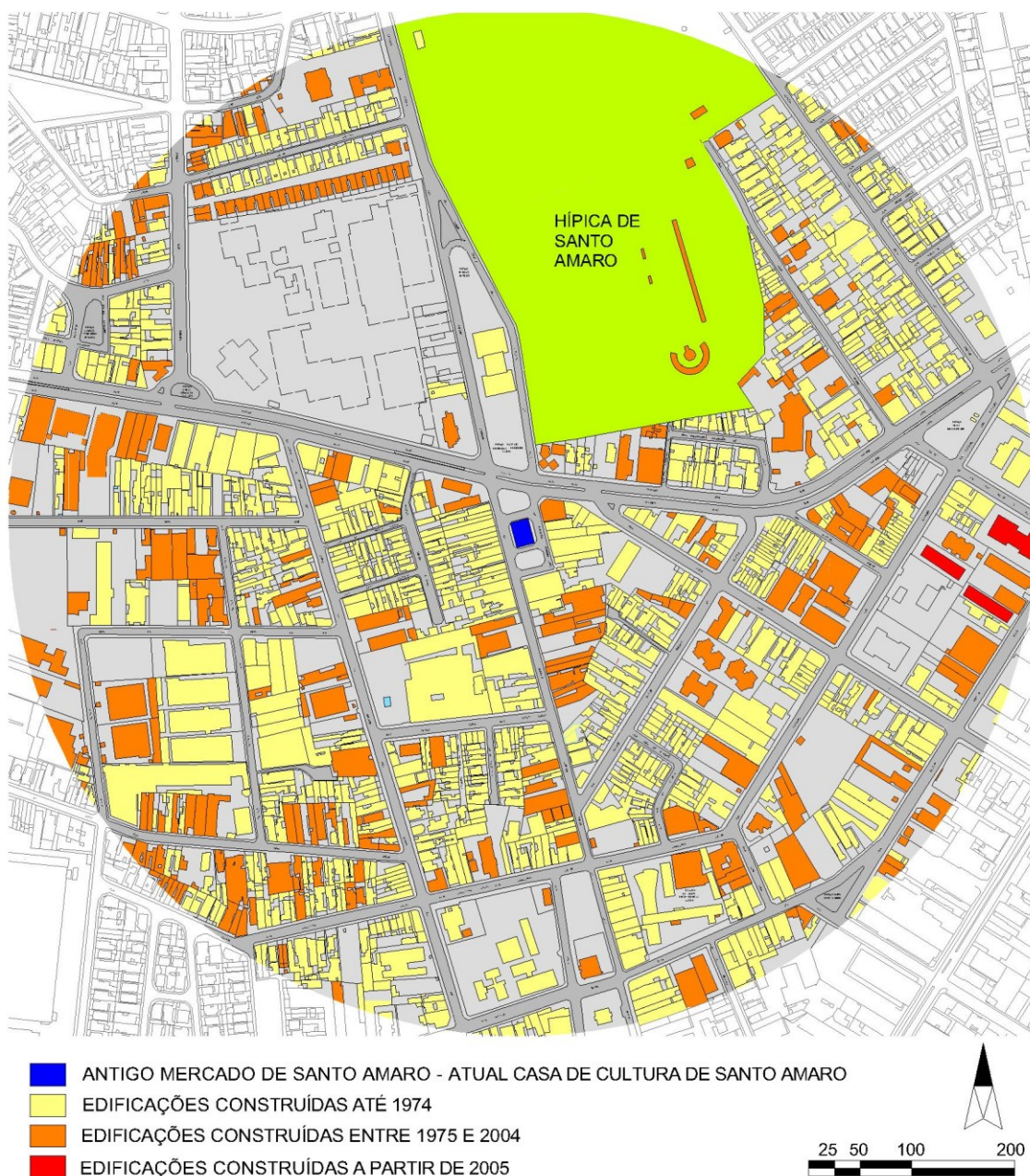
De acordo com pesquisas recentes realizadas sobre o Eixo Histórico de Santo Amaro, (OLIVEIRA, 2016 e 2017), o núcleo original tem conseguido manter parte de seu traçado original e perfil da paisagem urbana. Os resultados destas pesquisas demonstraram que, apesar do processo de descaracterização das edificações com a alteração do uso residencial para comercial e prestação de serviços, a volumetria, o gabarito das edificações e o perfil da paisagem vêm sendo preservados.

A área do Eixo Histórico de Santo Amaro passou por um processo de revitalização desenvolvido pela Subprefeitura Santo Amaro entre os anos de 2014 e 2015. As obras compreenderam a transformação em calçada as ruas do entorno da Praça Floriano Peixoto, o alargamento das calçadas da Rua Coronel Carlos da Silva Araújo, e a redução do número de faixas de automóveis desta mesma via.



**Figura 8** – Mapa com a localização dos imóveis tombados no eixo histórico de Santo Amaro.  
**Fonte:** OLIVEIRA, 2017, s/p.

A análise quantitativa das edificações erguidas na região do núcleo histórico de Santo Amaro, em um raio de 500 metros do entorno do antigo mercado, indica que entre as edificações existentes atualmente, 77% foram construídas antes de 1974; 22,7% foram construídas entre 1975 e 2004; e apenas 0,3% são edificações erguidas após 2005 (Figura 9).



**Figura 9:** Mapa do entorno no raio de 500 metros ao redor do antigo Mercado de Santo Amaro, com indicação do período de construção das edificações.

**Fonte:** Elaborado a partir da sobreposição do Mapa Gegrans, Geosampa e foto aérea do Google Earth, 2018.

Diferentemente da Avenida Paulista e da Avenida Faria Lima, o entorno do antigo núcleo histórico de Santo Amaro, apresenta uma situação de estagnação construtiva com o

surgimento de apenas três novas edificações erguidas após 2005. A região ainda apresenta uma predominância de edificações construídas até 1974.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa apresentou os resultados do cruzamento de dados de dois estudos de casos, Casa das Rosas e Casa Bandeirista do Itaim, que exemplificam o fenômeno da desarticulação entre a preservação de patrimônios edificados e a questão urbana, uma vez que para cada um dos casos apresentados foram tomadas decisões pontuais e específicas para cada situação. As decisões pontuais levaram em consideração muito mais as questões inerentes ao próprio lote onde as edificações existentes estão implantadas, do que sua relação com seu entorno imediato.

Esse fato é decorrente da justaposição temporal entre o processo de tombamento dos referidos bens históricos e a pressão imobiliária para construção e valorização fundiária do entorno desses bens em função do avanço do setor terciário na porção do território sudoeste do município de São Paulo.

As inaugurações recentes das novas estações de metrô da Linha 5-Lilás, e do prolongamento da Avenida Doutor Chucri Zaidan, corroboram que este avanço terciário pelo setor sudoeste continua ativo, e aproxima-se cada vez mais do Eixo Histórico de Santo Amaro.

Diferentemente dos estudos de casos apresentados, tanto o Eixo Histórico, quanto os patrimônios edificados no núcleo antigo de Santo Amaro já sofreram o processo de tombamento, o que garante um passo à frente no confronto entre a modernização do espaço urbano e a preservação do patrimônio. Porém, espera-se que a pesquisa contribua para antecipar a discussão sobre como regular a ocupação e construção de novas edificações na área envoltória do núcleo histórico de Santo Amaro, considerando tanto os bens imóveis tombados, como o traçado original e seu patrimônio imaterial expresso pelas características de apropriação do espaço público pela população da região.

## REFERÊNCIAS

BERARDI, Maria Helena Petrillo. **Santo Amaro**. História dos bairros de São Paulo. Volume 4. Divisão do Arquivo Histórico da Secretaria Municipal de Cultura da Prefeitura do Município de São Paulo. São Paulo, Gráfica Municipal, 1981.

BÓGUS, Lucio; FERREIRA, Claudino; GAGLIARDI, Clarissa. São Paulo e Lisboa: reestruturação urbana, políticas públicas e novas centralidades. In: FORTUNA, Carlos (org.); LEITE, Rogério Proença. **Diálogos Urbanos**: territórios, culturas, patrimônios. Lisboa: Almedina, 2012.

BRASIL. **Lei nº 378**, de 13 de janeiro de 1937, que dá nova organização ao Ministério da Educação e Saúde Pública. Disponível em: < [http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Lei\\_n\\_378\\_de\\_13\\_de\\_janeiro\\_de\\_1937.pdf](http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/Lei_n_378_de_13_de_janeiro_de_1937.pdf)>. Acesso em 06 set. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257**, de 10 de julho de 2001. Lei denominada Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em 06 jul. 2018.

CASA DAS ROSAS. A Casa das Rosas – Institucional. In: **Portal da Casa das Rosas**. Disponível em: <<http://www.casadasrosas.org.br/institucional/>>. Acesso em 23 set. 2018.

FRÚGOLI Jr, Heitor. **Centralidade em São Paulo**: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

GOOGLE EARTH Pro. Foto aérea. **Google LLC**, 2018. Data das imagens: 10 mai. 2018.

IACOCCA, Angelo. **A Conquista da Paulista**: Conjunto Nacional. São Paulo: Peirópolis, 1998.

JACOBI, Pedro Roberto (Coord.); TEIXEIRA, Marco Antônio. VI – Estudo de Caso -3 Operação Urbana Faria Lima. In: **Conflitos Sócio-ambientais**: Diagnóstico da Cidade de São Paulo, Cadernos Cedec nº 45. São Paulo: Centro de Estudos de Cultura Contemporânea, agosto 1995.

LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Fundação Colouste Gulbenkian, Fundação para a Ciência e a Tecnologia, 2000.

LIMA. Gerson Amaral. **Casa das Rosas**: os desafios do restauro de jardins históricos. Anais do 1º Simpósio Científico ICOMOS Brasil. Belo Horizonte, 2017. Disponível em: <<https://even3storage.blob.core.windows.net/anais/59927.pdf>>. Acesso em 22 set. 2018.

MACEDO, Letícia. Prédio mais caro de SP aguarda licença para funcionar. In: **G1 SP**, atualizado em 18 out. 2012. Disponível em: <<http://g1.globo.com/sao-paulo/noticia/2012/10/predio-mais-carro-de-sp-aguarda-licenca-para-funcionar-veja-fotos.html>>. Acesso em: 07 out. 2018.

MARIUZZO, Patricia. Tombamento não é sinônimo de prejuízo. In: **Patrimônio** – Revista Eletrônica do IPHAN. Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, Ministério da Cultura, s/d. Disponível em: <<http://www.labor.unicamp.br/patrimonio/materia.php?id=106>>. Acesso em: 22 set. 2018.

MAYUMI, Lia. Resgatar das ruínas: a casa bandeirista do Itaim Bibi. In: **Revista Restauro**: arte, museu, arquitetura, cidade, edição de lançamento, nº 0. Disponível em: <<http://web.revistarestauro.com.br/resgatar-das-ruinas-a-casa-bandeirista-do-itaim-bibi/>>. Acesso em: 10 set. 2018.

OLIVEIRA, L. M. **Eixo Histórico de Santo Amaro**: um fragmento de paisagem urbana do município de São Paulo. Anais 4º Colóquio Ibero-americano Paisagem Cultural, Patrimônio e Projeto. Belo Horizonte, 2016.

\_\_\_\_\_. **Resistência da forma urbana de um fragmento antigo**: Eixo Histórico de Santo Amaro, São Paulo. Anais da 6ª Conferência da Rede Lusófona de Morfologia Urbana, PNUM. Vitória: UFES, 2017, p. 619-629.

SÃO PAULO (Estado). **Lei nº 10.247**, de 22 de outubro de 1968. Dispõe sobre a competência, organização e o funcionamento do Conselho de Defesa do Patrimônio

Histórico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo. Assembleia Legislativa do Estado de São Paulo. Disponível em: <<https://www.al.sp.gov.br/repositorio/legislacao/lei/1968/lei-10247-22.10.1968.html>>. Acesso em: 07 set. 2018.

SÃO PAULO (Estado). **Resolução SC 46/82**. CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo. Estabelece o tombamento da Sede do Antigo Sítio Itaim. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/42bfd\\_RES.%20SC%20N%2046%20-%20Sede%20Antigo%20Sítio%20Itaim.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/42bfd_RES.%20SC%20N%2046%20-%20Sede%20Antigo%20Sítio%20Itaim.pdf)>. Acesso em: 06 out. 2018.

SÃO PAULO (Estado). **Resolução 57**, de 22 de outubro de 1985. Diário Oficial, Poder Executivo, Seção I, 24 out. 1985, p. 14. Disponível em: <<http://www.infopatrimonio.org/wp-content/uploads/2013/12/Casa-das-Rosas-1.pdf>>. Acesso em 23 set. 2018.

SÃO PAULO (Estado). Secretaria de Economia e Planejamento Grupo Executivo da Grande São Paulo. **Cerqueira César**. São Paulo: Gegran, 1974. 1 mapa: cópia heliográfica ; 62 x 83 cm Escala: 1:2000.

SÃO PAULO (Município). **Lei 7.104**, de 3 de janeiro de 1968, que aprova Plano de Melhoramentos nos 45°, 20°, 28° e 30° subdistritos – Pinheiros, Jardim América, Jardim Paulista e Ibirapuera, respectivamente. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/1968/710/7104/>>. Acesso em 30 set. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 9.725**, de 2 de julho de 1984. Dispõe sobre a transferência de potencial construtivo de imóveis preservados; estabelece incentivos, obrigações e sanções, relativas à preservação de imóveis. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/1984/972/9725/lei-ordinaria-n-9725-1984-dispoe-sobre-a-transferencia-de-potencial-construtivo-de-imoveis-preservados-estabelece-incentivos-obrigacoes-e-sancoes-relativas-a-preservacao-de-imoveis-e-da-outras-providencias>>. Acesso em 23 set. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Resolução nº 05**, de 05 de abril de 1991. Secretaria Municipal de Cultura, Departamento do Patrimônio Histórico, Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da cidade de São Paulo – CONPRESP. Disponível em: <<http://www.infopatrimonio.org/wpcontent/uploads/2015/03/Resolu%C3%A7%C3%A3o-05.pdf>>. Acesso em: 23 de set. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 11.732**, de 07 de março de 1995, aprova a Operação urbana Faria Lima. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/s/sao-paulo/lei-ordinaria/1995/1173/11732/>>. Acesso em: 06 out. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Lei 13.260**, de 28 de dezembro de 2001, parcialmente alterada pela Lei 15.416/2011 e regulamentada pelo decreto nº 53.364/2012. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/AGUA\\_ESPRAIADA/2018/ae\\_leiconsolidada.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/AGUA_ESPRAIADA/2018/ae_leiconsolidada.pdf)>. Acesso em 25 ago. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Resolução nº 14**, de 13 de agosto de 2002. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP. Secretaria de Cultura. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/>>. Acesso em: 01 jun. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 13.769**, de 26 de janeiro de 2004. Altera a Lei nº 11.732/95, que aprova a Operação Urbana Consorciada Faria Lima. Disponível em: <[https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento\\_urbano/sp\\_urbanismo/FARIA\\_LIMA/2018/l13769\\_2004\\_compilada.pdf](https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/sp_urbanismo/FARIA_LIMA/2018/l13769_2004_compilada.pdf)>. Acesso em 06 out. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Mapa do Município de São Paulo**, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano, 2004, São Paulo: GEOSAMPA, Mapa Digital da Cidade de São Paulo. Escala 1:1000. Disponível em: < [http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/\\_SBC.aspx](http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx)>. Acesso em 7 jul. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Olhar São Paulo** – Contrastes urbanos. São Paulo: SEMPLA – Secretaria Municipal de Planejamento, DIPRO- Departamento de Estatística e Produção de Informação, 2007. Disponível em: <[http://smul.prefeitura.sp.gov.br/contrastes\\_urbanos/](http://smul.prefeitura.sp.gov.br/contrastes_urbanos/)>. Acesso em: 08 set. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Lei nº 16.050**, de 31 de julho de 2014. Aprova a Política de Desenvolvimento Urbano e o Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo. Disponível em: <<https://www.imprensaoficial.com.br/>>. Acesso em: 22 ago. 2018.

SÃO PAULO (Município). **Resolução nº 27**, de 14 de outubro de 2014. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP. Secretaria de Cultura. Disponível em: <<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/>>. Acesso em: 01 jun. 2018.

SOMEKH, Nadia. Patrimônio Histórico, projetos urbanos e urbanidade, 2015. In: **IPHAN** (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional), Artigos do Patrimônio. Disponível em: < <http://portal.iphan.gov.br/publicacoes/lista?categoria=&busca=somekh>>. Acesso em: 04 set. 2018.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

YIN, Robert K. **Estudo de Caso: planejamento e método** (4ª ed). Porto Alegre: Bookman, 2010.