

# **Arquitetura do Século XX no Bairro de Higienópolis: Identificação, Tombamento e Proteção Urbanística.**

**Lúcio Gomes Machado**

Professor FAU/USP

lgomes@usp.br

Relato sobre arquitetura moderna no Bairro de Higienópolis, em São Paulo, SP, a peculiaridade desse acervo e sua preservação. Critérios utilizados para a preservação dessa arquitetura. Discussão da importância de instrumentos urbanísticos para a preservação de bens arquitetônicos, aliados a instrumentos tradicionais como o tombamento, a partir da experiência desenvolvida em São Paulo.

Palavras Chave: Preservação / Arquitetura Moderna no Brasil / Urbanismo.

The preservation case of modern architecture in the Quarter of Higienópolis, in São Paulo, SP. and the special characteristics of that access of architecture. The criteria adopted for the preservation of this period of architecture. Discussion on the importance of the urban planning instruments related with preservation combined with some traditional instruments (as listings), analyzing the experience developed in São Paulo.

O Bairro de Higienópolis, situado próximo ao centro da cidade de São Paulo, apresenta um importante acervo de edifícios representativos da arquitetura residencial paulista do século XX. Ao lado de casas e palacetes burgueses do início do século, destacam-se os exemplares de arquitetura moderna, em razão tanto da alta qualidade de vários desses exemplares, como pela grande quantidade de edifícios em área relativamente restrita, diferentemente do que ocorre nas demais regiões da cidade.

Este fato levou a elaboração de estudos que culminaram com o tombamento de cerca de quatro dezenas de edifícios, escolhidos em um universo significativamente maior. Entre 2003 e 2004 foram aprovados um novo Plano Diretor e uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo para a cidade que acreditamos proporcionarão meios para a preservação dos demais exemplares ainda não protegidos, além de instrumentos que poderão se sobrepor aos já existentes para aprimorar a proteção dos edifícios tombados.

Esta comunicação pretende relatar e analisar esse processo de preservação de arquitetura moderna, cujos critérios e prática ainda requerem maior aprofundamento de estudos. Em

especial, pretendemos realçar o caso particular desse bairro para o qual a nova legislação urbanística pode exercer também o papel de instrumento de preservação, configurando experiência a ser eventualmente multiplicada.

## **Higienópolis**

O Bairro de Higienópolis foi planejado pela empresa de Victor Nothman e Martinho Burchard a partir de 1898, inicialmente com denominado Boulevards Bouchard. Naquela ocasião, tinha o propósito de proporcionar às famílias da classe alta uma alternativa de local de moradia, com melhor qualidade ambiental, longe da várzea e das linhas de estrada de ferro, (daí o nome adotado posteriormente). – Essas famílias eram constituídas por uma segunda geração de fazendeiros do café, comerciantes e pioneiros da industrialização, cujos pais haviam ocupado o Bairro de Campos Elíseos, o primeiro bairro planejado de São Paulo.

O traçado do bairro prevê quadras ortogonais regulares, independentemente de considerações topográficas, com lotes também ortogonais. No entorno do Bairro encontram-se remanescentes de antigas chácaras urbanas e terrenos irregulares decorrentes da forma de outras propriedades.

Neste pequeno estudo consideraremos também alguns exemplares construídos fora dos limites do bairro original, em áreas próximas que ao longo do tempo acabaram por serem reconhecidas também como pertencentes ao bairro de Higienópolis.

## **O interesse pela arquitetura do Bairro de Higienópolis**

A arquitetura do Bairro de Higienópolis tem sido objeto, nas últimas décadas de diversos, em razão de sua evidente relevância, tendo em vista o refinamento construtivo e decorativo de muitas edificações, a existência, até há poucos anos, de significativo conjunto de unidades com grande coerência de estilos e volumetria, além dos importantes exemplares de arquitetura moderna, sobre os quais nos fixaremos com maior profundidade, a seguir.

Entre as primeiras manifestações de cunho crítico revelando interesse pela arquitetura do bairro de Higienópolis destaca-se o estudo de Flávio Motta versando sobre o Art Nouveau no Brasil, mas com especial atenção para São Paulo, destacando-se a Vila Penteado, uma das primeiras residências edificadas no Bairro<sup>1</sup>. Interessante lembrar que a Vila Penteado

---

<sup>1</sup> MOTTA, Flavio L. - **Contribuição ao Estudo do Art Nouveau no Brasil**, São Paulo, 1957. republicado em PRADO, M. Cecília N. e MACHADO, Lúcio Gomes (orgs.) – **Vila Penteado – Catálogo da Exposição**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1976.

foi doada pelos filhos do Conde Penteado para a instituição de uma escola de Arte, tendo sido adotada para sediar Faculdade de Arquitetura, instituída em 1948, cindindo-se da Escola Politécnica. Naquela época, não foi dado o devido valor à sua ornamentação, com forte influência do estilo art nouveau ou do sezeccion, tendo sido quase totalmente coberta com tinta branco-gelo. Somente a partir da década de 1990 foram essas pinturas revalorizadas com o seu restauro. Para Motta, a Vila Penteado é um exemplar fundamental para o entendimento do Art Nouveau em São Paulo.

Com a publicação de *Quadro da Arquitetura Brasileira*, Nestor Goulart Reis Filho, publicação em livro de um elenco de artigos anteriormente publicados na *Revista Acrópole*, configura uma síntese de seus estudos anteriores sobre a originalidade do patrimônio arquitetônico brasileiro, revisando o próprio conceito de Patrimônio Cultural sob uma ótica não europeia<sup>2</sup>. A relação de edificações com o lote urbano, a organização espacial da casa e o "gosto" importado e reinterpretado pelos artistas e artesãos brasileiros constroem uma nova arquitetura urbana extensamente representada no Bairro de Higienópolis.

No mesmo sentido, outros pesquisadores da FAU USP, entre os quais se destacam Carlos A. C. Lemos e Benedito Lima Toledo procuram identificar as formas originais das manifestações artísticas brasileiras, e especialmente as paulistanas. Para tanto, Construíram, teórica e empiricamente, uma renovação dos conceitos de Patrimônio Cultural, que ultrapassando os cânones estreitos da cultura europeia e valorizando as expressões originais ou de reinterpretação locais da arquitetura do final do século XIX e da primeira metade do século XX. Na década de 1970, foi levantado um amplo inventário da arquitetura do centro da cidade, por encomenda da COGEP, na época, o órgão encarregado do planejamento urbano do município, e que resultou na criação de zonas de uso especial denominadas Z8-200. Estas zonas têm como característica a proteção urbanística de bens com interesse histórico ou ambiental e representaram uma das mais eficientes formas de preservação do Patrimônio Cultural em São Paulo, tendo garantido a permanência de significativos trechos do seu ambiente urbano. Lamentavelmente, com a mudança dos gestores do planejamento urbano, esse levantamento foi interrompido e bairros com rico patrimônio arquitetônico, como é o caso de Higienópolis, não foram inventariados e conseqüentemente não puderam ser seus elementos mais significativos transformados em zonas especiais de preservação. Porém, os critérios de análise e, sobretudo, a visão abrangente dos bens identificados para preservação fizeram escola e foram referências importantes para os estudos específicos realizados em Higienópolis na década seguinte.

---

<sup>2</sup> REIS FILHO, Nestor Goulart – **Quadro da Arquitetura no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1970.

Esses estudos revelaram-se em perfeita sintonia com teses desenvolvidas em outros meios, especialmente na Europa, para as quais a questão valorização do tecido urbano e de sua arquitetura adquiria relevância até então inédita, face à arquitetura excepcional ou monumento. Assim, o patrimônio de São Paulo, em sua quase totalidade correspondente aos últimos dois séculos, deve necessariamente ser analisado por essa ótica, tendo em vista suas características e localização na malha urbana.

Em 1980, é publicado o estudo de Maria Cecília Naclério Homem, vencedor de tradicional concurso de monografias sobre os bairros paulistanos promovido pelo DPH-PMSP<sup>3</sup>. Nesse estudo encontramos minucioso relato do desenvolvimento do bairro, de seus habitantes, além de um primeiro inventário dos seus principais edifícios.

Por fim, em 1987, Silvio Soares Macedo publica um livro, derivado de sua tese de doutoramento na FAU USP<sup>4</sup>, com minucioso levantamento das alterações da paisagem do bairro, um precioso acervo iconográfico das antigas residências do bairro, plantas de localização e uma reconstituição, elaborada por meio de desenhos, de vistas de testadas de várias quadras do bairro, de grande valia para a compreensão dos seus conjuntos arquitetônicos.

## **O Processo de Tombamento**

Em 1985, o Departamento do Patrimônio Histórico promove um primeiro inventário dos bens arquitetônicos do Bairro de Higienópolis, abrangendo parte do Bairro. Naquela ocasião não tiveram continuidade esses estudos e não tendo sido tomadas as providências legais necessárias para sua preservação, diversas residências de excepcional valor arquitetônico ainda remanescentes, foram destruídas para dar lugar a novas construções

Não pode ser camuflado que a destruição das antigas residências permitiu a construção dos edifícios modernos que hoje valorizamos. De fato, a partir da década de 1940, ocorre um processo de rápida verticalização, em geral substituindo os palacetes por edifícios de apartamentos, em um mesmo lote, o que certamente limitou fortemente as soluções arquitetônicas propostas, distantes, freqüentemente, das propostas modernistas originais.

Coincidentemente, neste mesmo período, arquitetos vindos da Europa, logo antes ou logo após a 2ª. Guerra Mundial, juntam-se aos arquitetos locais e influenciam decisivamente a forma de interpretar a arquitetura moderna em São Paulo. Formações e práticas variadas

---

<sup>3</sup> HOMEM, M. Cecília N.- **Higienópolis: Grandeza e Decadência de um Bairro Paulistano**. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal da Cultura do Município de São Paulo, 1980

<sup>4</sup> MACEDO, Silvio Soares **Higienópolis e Arredores Processo de Mutação de Paisagem Urbana**. São Paulo: EDUSP / PINI, 1987.

ampliam as referências com as quais aqui se trabalhava, além da peculiar atenção aos procedimentos construtivos aqui verificada, provavelmente decorrente da formação profissional dos arquitetos ainda vinculada, formalmente ou informalmente, às escolas de engenharia então existentes, Mackenzie e Politécnica.

O debate sobre a oportunidade do tombamento de imóveis situados no Bairro de Higienópolis foi realizado, no âmbito do DPH e do CONPRES<sup>5</sup>, a partir de informações técnicas elaboradas pelos Arquitetos José Roberto dos Santos Pinheiro, Eudes de Mello Campos Jr. e Mirthes Baffi, com extremo rigor e acuidade de análise<sup>6</sup>. E que resultaram na abertura do processo de tombamento, determinando, naquela ocasião a proteção provisória de 24 imóveis.

Os estudos foram então aprofundados, incorporando as referências bibliográficas e documentais disponíveis e com a elaboração de fichas de registro e respectivo mapeamento. Foram ainda incorporados aos estudos a análise do estado atual do desenvolvimento do Bairro e o potencial de sua verticalização contrapondo-o às formas atuais de preservação, restritas fundamentalmente às áreas envoltórias" de bens anteriormente tombados pelo CONDEPHAAT. Em razão do interesse pela preservação da ambiência do bairro, foram também incorporados os estudos constantes do Cadastro dos Espaços Arborizados Significativos do Município de São Paulo",

Essa análise enfatiza ainda a velocidade atual da verticalização do bairro, a qual levaria contribuiria para ao desaparecimento dos bens remanescentes, caso não fossem eles protegidos, ainda que existissem algumas áreas vagas ou com edificações irrelevantes.

A Lei Municipal no. 9.725 de 2 de junho de 1984, "dispõe sobre a transferência do potencial construtivo de imóveis preservados; estabelece incentivos, obrigações e sanções relativas (...) à preservação de imóveis, e dá outras providências". Os benefícios semelhantes aos previstos por esta Lei seriam perfeitamente aplicáveis aos casos em exame, uma vez que em áreas próximas, dentro dos mesmos limites de zoneamento existem imóveis com potencial de verticalização, possibilitando assim um amplo leque de possibilidades, dentro das leis de mercado, para a transferência do potencial construtivo. No entanto, a legislação

---

<sup>5</sup> O CONPRES - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo - órgão de assessoramento cultural vinculado à Secretaria Municipal de Cultura, tem por principal atribuição deliberar sobre pedidos de tombamento de bens culturais. Criado por lei municipal aprovada em 1985, o CONPRES teve a sua primeira convocação somente no final do ano de 1988. Até então os tombamentos no município de São Paulo eram realizados somente pelo CONDEPHAAT – Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo ou pelo IPHAN.

<sup>6</sup> PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DPH – Departamento do Patrimônio Histórico - **Processo 16-008-812-92\*01**, 2001

relativa às Z8-200 não foi ainda estendida aos imóveis tombados, não tendo sido possível aplicar incentivos semelhantes.

O Parecer do então Conselheiro Arquiteto Vitor Hugo Mori, elaborado para a análise da abertura do Processo de Tombamento, é extremamente feliz ao propor que o conjunto de imóveis a serem tombados poderia configurar um percurso de quase um século da arquitetura residencial burguesa paulistana. Em suas palavras:

*"O presente processo apresenta um excelente estudo técnico elaborado pelo DPH, justificando o tombamento de um conjunto de edificações representativo da história da ocupação do Bairro de Higienópolis e adjacências. Porém o que nos fixou a atenção ao examinar o inventário em confronto com outros edifícios na região, o fato de que a amostragem extrapola em muito a mera documentação de um processo de ocupação urbana. Estamos diante de uma rara oportunidade de propor um tombamento inusitado, que tem como um dos objetivos a possibilidade de reunir numa mesma região "um microcosmo" da história da arquitetura residencial de São Paulo, conforme justificaremos a seguir:*

- 1. Os imóveis propostos pelo DPH cobrem um período contínuo da arquitetura residencial que inicia-se em 1884 (Império) partindo dos estilos neoclássicos, pitorescos, normando, florentino, etc, típicos do ecletismo; passam pelo "art-nouveau", pelo neo-colonial e atingem o "art-deco", cujo exemplar da Vila na Rua Piauí, é bastante expressivo.*
- 2. Comparemos estes exemplares, com os já tombados nesta região, como a Vila Penteados, um dos melhores projetos do "art-nouveau" ou os edifícios residenciais como o Louveira de Artigas e Cascaldi ou o Lausanne de F. Heep, do período moderno e as pioneiras obras de Warchavchik na R. Itápolis e R. Bahia." (...)*
- 5. Concluimos assim, favoravelmente à abertura do processo deste conjunto, representativo da história do Bairro de Higienópolis e adjacências, sobretudo por compor uma resenha da História da arquitetura residencial brasileira, mesclando Panelli, Liberal Pinto, J. Pilon, V. Dubugras, Jo Bananere, Rino Levi, Warchavchik, Burle Marx, Artigas, etc., num mesmo ambiente.*

Na ocasião, foram incluídos mais alguns imóveis na lista dos que deveriam ser protegidos.

Após serem vencidas as contestações apresentadas por alguns proprietários, em geral relativos a residências (que portanto teriam potencial construtivo) e por representações diplomáticas, foi finalmente o conjunto de bens tombado.

No decorrer do processo, alguns imóveis foram retirados da relação em razão da fragilidade do Conselho e do poder de influência de investidores imobiliários sobre a Administração do município.

### **O Novo Plano Diretor**

A valorização econômica e social deste conjunto de bens modernos – sobretudo edifícios de apartamentos - faz com que tais imóveis sejam hoje extremamente valorizados, se comparados com outros imóveis construídos no mesmo período, em outras regiões da cidade.

Por outro lado, as normas legais que regeram sua concepção não mais estão vigentes. Na época de sua construção, era permitida a construção com coeficiente de aproveitamento de 4 vezes a área do terreno e de 6 vezes para alguns usos.

O novo Plano Diretor Estratégico determina que o potencial construtivo para toda a cidade é igual a uma vez a área do terreno para quaisquer usos, salvo a habitação, para a qual pode ser adotado o coeficiente igual a duas vezes a área do terreno. Em casos excepcionais, em áreas que não incluem Higienópolis poderão ser elaborados projetos de reurbanização com a aplicação de coeficientes maiores.

Desta forma, os padrões muito mais restritivos da nova legislação de uso e ocupação do solo configuram um quadro que contribui de modo muito importante para sua preservação. De fato, a experiência das antigas zonas Z8-200 demonstra que a restrição urbanística proporciona proteção muito eficiente a edifícios que se fossem substituídos não teriam retorno econômico adequado por haver radical perda de potencial construtivo.

No nosso entender, a valorização social do bairro e o reconhecimento das qualidades dos edifícios modernos, aliadas à mencionada restrição econômica, proporcionarão novas modalidades de preservação, complementando as formas tradicionais.

Evidentemente, não se defende a eliminação de formas tradicionais de preservação, mas a importância da introdução de instrumentos superpostos de preservação, que dificultam sobremaneira a influência do poder econômico de investidores imobiliários ou de políticos que os representam no trato dessas questões..



*Alguns exemplos de arquitetura moderna em Higienópolis:*

Jacques Pillon, Rino Levi, Rino Levi & Roberto Cerqueira César

Alberto Botti & Marc Ribin, Franz Heep, Vitor Reif,

Franz Heep, Henrique Mindlin e Abraão Sanovicz



## Referências Bibliográficas

BRUAND, Yves - **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1981.

GOODWIN, Philip L. – **Brazil Builds: Architecture New and Old, 1652-1942**. Fotografias de G. E. Kidder Smith. New York: The Museum of Modern Art.

HOMEM, M. Cecília N.- **Higienópolis: Grandeza e Decadência de um Bairro Paulistano**. São Paulo: Departamento do Patrimônio Histórico da Secretaria Municipal da Cultura do Município de São Paulo, 1980

LEMONS, Carlos - **Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Melhoramentos / Edusp 1979

MACEDO, Silvio Soares **Higienópolis e Arredores Processo de Mutação de Paisagem Urbana**. São Paulo: EDUSP / PINI, 1987.

MINDLIN, Henrique – **Modern Architecture in Brazil**. New York: 1956

MOTTA, Flavio L. - **Contribuição ao Estudo do Art Nouveau no Brasil**, São Paulo, 1957. republicado em PRADO, M. Cecília N. e MACHADO, Lúcio Gomes (orgs.) – **Vila Penteado – Catálogo da Exposição**. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 1976

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, DPH – Departamento do Patrimônio Histórico - **Processo 16-008-812-92\*01**, 2001

REIS FILHO, Nestor Goulart. **Quadro da Arquitetura Brasileira**. São Paulo: Perspectiva, 1970

SEGAWA, Hugo – **Arquiteturas no Brasil 1900-1990**. São Paulo, Edusp, 1997.

XAVIER, Alberto; LEMOS, Carlos; CORONA, Eduardo - **Arquitetura Moderna Paulistana**. São Paulo, Pini, 1983