



Arquiteturarevista

ISSN: 1808-5741

arq.leiab@gmail.com

Universidade do Vale do Rio dos Sinos

Brasil

Schicchi, Maria Cristina

Patrimônio arquitetônico das cidades paulistas: a preservação como questão de urbanismo

Arquiteturarevista, vol. 4, núm. 1, enero-junio, 2008, pp. 87-109

Universidade do Vale do Rio dos Sinos

São Leopoldo, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=193615430007>

- Como citar este artigo
- Número completo
- Mais artigos
- Home da revista no Redalyc

redalyc.org

Sistema de Informação Científica

Rede de Revistas Científicas da América Latina, Caribe , Espanha e Portugal  
Projeto acadêmico sem fins lucrativos desenvolvido no âmbito da iniciativa Acesso Aberto

# ***Patrimônio arquitetônico das cidades paulistas: a preservação como questão de urbanismo***

***Architectural heritage of cities in the state of São Paulo:  
preservation as a city planning issue***

**Maria Cristina Schicchi**

Professora Titular

[schicchi@terra.com.br](mailto:schicchi@terra.com.br)

PUC-Campinas

## **Resumo**

Esta pesquisa teve como objetivo analisar e compreender o papel dos edifícios tombados nas intervenções de reabilitação realizadas nos centros históricos das cidades paulistas, iniciando pelo estudo dos centros históricos de Santos e Campinas. Na ausência de dados sistemáticos sobre a questão, sejam bibliográficos ou técnicos, tais como trabalhos teóricos que embasem planos, programas e projetos urbanos, propostos e executados, foram utilizadas duas formas de abordagem: a leitura do estado atual de uso e apropriação dos edifícios e espaços públicos de valor patrimonial e a análise do alcance dos instrumentos existentes, bem como formas de participação da população nas decisões e implementação dos programas. Apresentamos aqui um recorte dos resultados deste estudo, onde a discussão se concentrou na forma como estes edifícios foram utilizados ao longo dos anos e, particularmente, enquanto estavam sob a proteção da abertura de processos de tombamento.

## **Abstract**

The article analyzes and tries to understand the role of protected buildings in the rehabilitation measures undertaken in historical central areas of cities in the state of São Paulo, starting with the study of the historical areas of Santos and Campinas. Due to the lack of bibliographical or technical data of systematic nature, such as theoretical studies underlying city planning projects or programs that have been proposed or executed, two approaches were used by the author: an examination of the present status of the use and appropriation of public buildings and spaces of historical significance and the analysis of the range of the existing instruments, as well as forms of grassroots participation in the decision-making processes. The article describes a part of that study, focusing on the way these buildings were used over time and particularly while they were under the protection process.

**Palavras-chave:** Centros históricos, reabilitação, tombamento, cidades paulistas.

**Keywords:** historical central areas, rehabilitation, protection, cities of the state of São Paulo.

## **Introdução**

A preservação do edifício histórico, do ponto de vista legal, se inicia com o seu tombamento organizado em forma de processo jurídico, onde são anexadas instruções, pareceres técnicos, administrativos e jurídicos, de vários níveis – textos históricos, análise arquitetônica do edifício, levantamentos métricos e fotográficos – de órgãos de preservação municipais, estaduais e, dependendo do caráter do imóvel, também do nível federal<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> O tombamento é um ato administrativo realizado pelo Poder Público com o objetivo de preservar, por intermédio da aplicação de legislação específica, bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e também de valor afetivo para a população, impedindo que venham a ser destruídos ou descaracterizados. O tombamento é a primeira ação a ser tomada para a preservação dos bens culturais, na medida em que impede legalmente a sua destruição. No caso de bens

Estes procedimentos ocorrem, em geral, restritos a departamentos e conselhos de preservação, e terminam arquivados em bibliotecas destes mesmos órgãos, embora sejam procedimentos públicos. Pouco se sabe sobre as discussões travadas nestes departamentos, diretorias ou coordenadorias dentro da gestão municipal. As informações que vêm a público ocorrem apenas quando alguma decisão gera polêmica ou algum dos agentes envolvidos resolve tornar pública sua posição em relação a estas.

A ampliação das discussões relativas à preservação dos bens só vai ocorrer, de fato, a partir da criação dos conselhos municipais, em meados dos anos 1980. A dificuldade de acesso às informações e a atuação de um corpo técnico restrito têm raízes nas próprias condicionantes da formação das equipes regionais de atuação do SPHAN, em 1937. Como afirma Maria Lucia Bressan Pinheiro, no período pioneiro de atuação do SPHAN, iniciado no Estado Novo, o estímulo ao sentimento de nacionalidade aliado a um orçamento restrito determinou a prioridade de preservação de exemplares excepcionais, representativos de determinados momentos e:

*[...] deixou marcas não só na "cultura do patrimônio" que começou pouco a pouco a se instaurar, mas também na própria estruturação e forma de funcionamento do órgão, sendo notória a centralização exacerbada das atividades preservacionistas – seleção de bens para tombamento, critérios de intervenção, etc. – nas mãos de um grupo muito restrito de técnicos do SPHAN, bem como o caráter restrito, quase sigiloso, de que se revestiam essas mesmas atividades* (Gonçalves, 2007, p. 14).

Hoje, uma leitura paciente dos documentos anexados a um processo de tombamento, mesmo quando já concluído, nos permite conhecer os fatos sobre a história da cidade ou de seus centros históricos de variados pontos de vista, as posturas dos vários agentes envolvidos – do requerente, que pode ou não ser o proprietário, população, técnicos, secretários municipais à promotoria pública, e, não sendo estes os requerentes, podem ser os eventuais interlocutores do processo – além das discussões, definições ou situações decorrentes do processo de isolamento e exceção a que são submetidos os edifícios, enquanto esperam decisão sobre a pertinência ou não de seu tombamento.

Nesta pesquisa, propusemos analisar e compreender o papel dos edifícios tombados nas intervenções de reabilitação realizadas nos centros históricos das cidades paulistas, iniciando por Santos e Campinas. Na ausência de dados sistemáticos sobre a questão, sejam bibliográficos ou técnicos, tais como textos teóricos que embasem planos, programas e projetos propostos, optamos por duas formas de abordagem: a leitura do estado atual de uso e apropriação dos edifícios e espaços públicos de valor patrimonial, entendendo que esta condição traduz parte da própria dinâmica do centro, e a análise do alcance dos instrumentos existentes (entre os quais, as regulamentações advindas do tombamento) e utilizados nos projetos de intervenção realizados ou propostos, assim como procedimentos de gestão dos edifícios e áreas urbanas a serem preservados e formas de participação da população nas decisões.

A pesquisa dos processos de tombamento dos edifícios objetivou a compreensão de seu papel na formação da paisagem e das características dos centros em que estão inseridos, ao longo do tempo. Em Campinas, foram estudados os edifícios e as envoltórias do Palácio dos Azulejos, da Catedral Metropolitana, do Mercado

---

culturais, preservar não é só a memória coletiva, mas todos os esforços e recursos já investidos para sua construção. A preservação somente se torna visível para todos quando um bem cultural se encontra em bom estado de conservação,

Municipal, da PUC-Central, da Mogiana e da Estação Central do Complexo Ferroviário FEPASA e, em Santos, os do Teatro Coliseu, da Casa de Câmara e Cadeia, dos Casarões do Valongo, da Casa de Frontaria Azulejada, da Bolsa do Café e do Outeiro de Santa Catarina.

A análise dos documentos anexados aos processos nos permitiu evidenciar questões sobre o cotidiano da gestão dos edifícios para além dos aspectos técnicos de conservação, entre outras, que a recuperação integral destes objetos valorizados não pode se realizar senão a partir do entendimento de seu papel na dinâmica urbana da cidade e da percepção de sua importância, pois, como foi possível constatar, a discussão no interior dos conselhos pode atingir o mais alto grau de questionamento sobre a realidade urbana, sobre as posturas de intervenção na cidade, sobre o que se deseja como modelo de centro e de cidade, porém, esta discussão ainda está distante dos usuários e cidadãos de forma geral. E, ainda que os órgãos municipais de preservação tenham se empenhado nos últimos anos em esclarecer os procedimentos de um tombamento, este ainda se constitui em um processo longo, com diversas passagens por secretarias, departamentos e promotorias, decisões e recursos intermináveis, gerando processos em aberto por mais de 10 anos, alguns com mais de mil páginas, entre estudos técnicos e despachos administrativos<sup>2</sup>.

Apresentamos aqui um recorte deste estudo, a síntese dos documentos dos processos de tombamento de dois dos edifícios estudados, o Palácio dos Azulejos em Campinas e o Teatro Coliseu em Santos. A discussão se concentrou na forma como estes edifícios foram utilizados ao longo dos anos, particularmente enquanto estavam sob a proteção da abertura de processos de tombamento e, ao mesmo tempo, como parte do conjunto de edificações da cidade, sujeitos a intervenções diversas (de propostas de restauração não executadas à instalação de usos inadequados ou subutilização de seus espaços), trajetórias que os tornaram documentos das próprias mudanças ocorridas em suas áreas centrais<sup>3</sup>.

## **O edifício Palácio dos Azulejos - Solar Barão de Ataliba Nogueira – e o centro histórico de Campinas**

O edifício foi tombado em 1967, pelo DPHAN, Departamento do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, em 1981, pelo Conselho do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo (CONDEPHAAT) e, em 1988, *ex officio* pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas

---

propiciando sua plena utilização (IPHAN, s.d.a).

<sup>2</sup> O processo de tombamento do Complexo Ferroviário da FEPASA, por exemplo, possui 1.013 páginas, o do Palácio dos Azulejos, 497, e o do Solar do Visconde de Indaiatuba, 628 páginas; nenhum deles foi concluído em menos de dez anos, entre tombamento, restauração e reabilitação.

<sup>3</sup> "No entendimento popular, a palavra "Documento" significa o papel que comprova fatos ou esclarece situações, sendo, portanto, indispensável à compreensão de ocorrências as mais variadas – interessando e qualificando tanto um cidadão isolado na sociedade como esta própria. Nesse sentido, uma construção qualquer também vista como artefato de uma comunidade pode ser considerada como um "documento" ligado a estágios culturais, a ciclos econômicos, a fases políticas, a períodos históricos e assim por diante (Governo do Estado de São Paulo, 1981). Neste sentido, na descrição dos documentos, não apresentamos as discussões ou análises técnicas relativas às características físicas da edificação e os dados de várias vistorias e propostas que foram feitas ao longo do tempo, a menos que este fator tenha se constituído em argumento para a discussão dos usos. Da mesma forma, omitimos os nomes dos técnicos que assinam os pareceres e procuramos situar os vários momentos políticos em que ocorreram as discussões a partir de momentos conhecidos da história das cidades ou da atuação de uma determinada gestão municipal.

(Prefeitura Municipal de Campinas, 1988)<sup>4</sup>. O processo possui documentos datados até o ano passado (2007)<sup>5</sup>, ou seja, percorre um período de 40 anos.



Foto 1. Palácio dos Azulejos. Fonte: Arquiteto Luiz Aquino, 2002.

O requerente da preservação em nível municipal foi o secretário de Cultura e presidente do Conselho de Preservação à época, ou seja, a própria municipalidade. Para o tombamento foram considerados, além das edificações em si, o contexto dado pelo traçado, pela história, pela dinâmica, pelo relevo e outras características naturais que condicionaram a localização dos edifícios, aspectos que só viriam a constituir atributos ou valores a serem incorporados como argumentos para a preservação de uma construção a partir da década de 1980. Em sua análise, o secretário já apontava a sobreposição parcial das áreas envoltórias resultantes do traçado dos raios de 300 metros no entorno destes edifícios, fato que possibilitaria traçar uma única mancha contínua, na qual deveriam ser identificados os bens que mantivessem relações significativas com os imóveis a serem tombados e contivessem a área geográfica correspondente, na maioria imóveis da segunda metade do século XIX (Prefeitura Municipal de Campinas, 1988)<sup>6</sup>. Note-se que o requerente se refere aqui ao período logo após os surtos de febre amarela (1889/1897), quando Campinas passa então por um plano de saneamento e recuperação da cidade (Carvalho, 1991). A proximidade com São Paulo, a facilidade do transporte ferroviário já instalado, a introdução de energia elétrica e as boas condições de infra-estrutura contribuiriam para a implantação e prosperidade das indústrias em Campinas. A população cresceria novamente nas primeiras décadas do século e se alojaria dentro do perímetro urbano (Badaró, 1996).

O tombamento definiu diretrizes para um conjunto de quatro edifícios do centro de Campinas: Visconde de Indaiatuba, Palácio dos Azulejos (Solar do Barão de Itatiba), Hotel Vitória (Solar do Barão de Ataliba

<sup>4</sup> O sítio do CONDEPACC disponibiliza os arquivos completos dos processos de tombamento já concluídos ou em estudos dos edifícios e áreas urbanas históricas e de preservação ambiental, iniciativa pioneira e importante para os pesquisadores, dadas a dificuldade de acesso, de reprodução dos documentos e a precariedade em que se encontram os arquivos do órgão de preservação do Estado e a Regional do IPHAN.

<sup>5</sup> Os processos de tombamento, embora muitas vezes já tenham sido concluídos, continuam a receber documentos relacionados tais como projetos de restauração efetuados após o tombamento, recortes de reportagens em que o edifício tenha sido citado, estudos relativos à área central em cujo perímetro estejam incluídos etc. Portanto, terminada a etapa em que estes constituem um processo jurídico, passam a ter o caráter de dossiês abertos, com a incorporação de documentos que revelam fatos sobre a sua existência após o tombamento.

<sup>6</sup> Esta coincidência obtida pela somatória das áreas envoltórias dos edifícios tombados já havia sido demonstrada pelo arquiteto Adauto Moraes, onde a situação de projeção dos círculos em planta resultava na abrangência do centro urbano de 100 anos atrás, fato constatado pelo autor a partir de ensaio sobre a Planta de 1900, constante do trabalho “Áreas Envoltórias do Palácio dos Azulejos e Catedral Metropolitana” (Moraes, 1985).

Nogueira) e PUC-Central (Solar do Barão de Itapura), sendo que, neste conjunto, seriam incluídas também a Catedral e a Capela da Boa Morte da Santa Casa de Misericórdia, juntamente com suas áreas envoltórias, que configurariam o perímetro do próprio Centro Histórico da cidade (Prefeitura Municipal de Campinas, 1987). No total, fariam parte do conjunto a ser preservado 79 imóveis e o próprio traçado viário central. Toda a área circunscrita deveria ser objeto de uma intervenção de recuperação e planejamento visual. Para tal, determinaram-se ainda os níveis de proteção através de zoneamento específico.

Há dois aspectos a se destacar: o primeiro é o fato de o tombamento ter sido feito para um conjunto de edificações e não para cada edifício isolado, com o propósito de definir o perímetro do centro histórico da cidade, mesmo não constituindo um conjunto homogêneo ou característico, conforme a noção de conjunto histórico<sup>7</sup>. O segundo é que, ao se decretar uma área tão extensa sob proteção e restrições de intervenção, estava-se sobrepondo um conjunto de regras ao próprio zoneamento existente e aprovado, constituindo-se, neste caso, uma zona especial de gestão, uma espécie de área de planejamento ou de operação urbana (para usar termos contemporâneos conhecidos) cujas diretrizes se sobreponham à legislação vigente para as demais construções localizadas na área central.

Entretanto, neste mesmo ano é promulgada uma das últimas leis referentes ao zoneamento, a Lei 6031, definindo 18 zonas de uso na cidade, em que o centro é definido como zona 17, onde passa a ser permitido maior adensamento na área central, assim como usos diversificados. Esses novos coeficientes de adensamento imediatamente valorizam os imóveis no perímetro (Bernardo, 2002, p. 269).

Retrocedendo ao início da discussão de preservação, em 1951 encontramos a proposta de instalação de um museu no Palácio dos Azulejos, sendo que naquele momento o edifício era usado como sede da prefeitura. A construção de um novo Paço Municipal estava nos planos da administração vigente. O prefeito queria transformar o terreno do Palácio em uma praça pública com um grande estacionamento no subsolo. Para tal, propunha demolir o edifício.

Um artigo na revista *O Cruzeiro* ilustra bem este momento. Com o título “Recado para a cidade de Campinas”, a escritora Rachel de Queiroz escreve uma carta expressiva sobre a condição de modernidade buscada pela cidade. Em artigo anterior havia se manifestado com entusiasmo sobre a cidade, após uma visita que fizera, descrevendo como Campinas havia preservado as características de cidade de interior, com edifícios representativos de época, com uma disposição urbana aprazível, e que a cidade teria uma “compostura” que poucas vezes havia visto em cidades brasileiras. Por essa manifestação, entretanto, recebeu cartas de todos os pontos da cidade, condenando sua visão equivocada, pois havia omitido os progressos alcançados e injustamente havia se referido apenas aos prédios do teatro e da estação, que eram antigos. A escritora termina seu artigo lamentando a mentalidade revelada nas manifestações que recebera com a seguinte frase: “E a esses pobres de espírito que querem fazer da sua princesa uma vulgar coca-cola, no páreo do “progresso” vistoso e fácil – a esses só tenho uma coisa a dizer: vocês não mereciam a honra de ser campineiros...” (Queiroz, 1952).

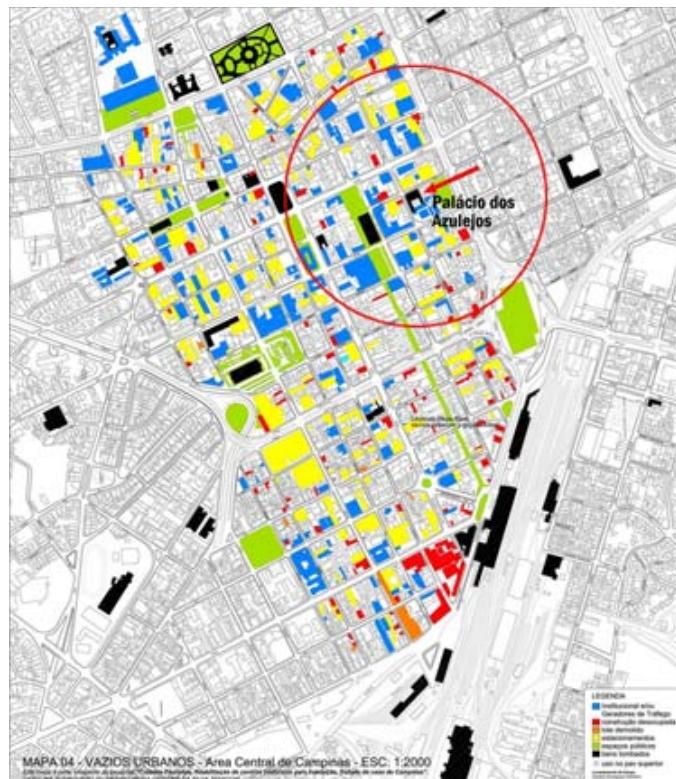
---

<sup>7</sup> “Considera-se conjunto histórico ou tradicional todo agrupamento de construções e de espaços, inclusive os sítios arqueológicos e paleontológicos, que constituam um assentamento humano, tanto no meio urbano quanto no rural e cuja coesão e valor são reconhecidos do ponto de vista arqueológico, arquitetônico, pré-histórico, histórico, estético ou sócio-cultural. Entre esses ‘conjuntos’, que são muito variados, podem-se distinguir especialmente os sítios pré-históricos, as cidades históricas, os bairros urbanos antigos, as aldeias e lugarejos, assim como os conjuntos monumentais homogêneos, ficando entendido que estes últimos deverão, em regra, ser conservados em sua integridade” (IPHAN, s.d.b).

Ainda em 1951, o prefeito João Alves do Santos aprova o Plano de Melhoramentos Urbanos da Cidade de Campinas, através do Ato 118-38. A abertura de processo de tombamento do Palácio reacendeu a polêmica que justificou a destruição de inúmeros outros edifícios históricos da cidade: a de que a preservação do edifício impediria as mudanças futuras, propostas no plano. A idéia de construir uma praça no local do edifício dividiu opiniões de intelectuais e técnicos (*Diário do Povo*, 1967; *Correio Popular*, 1969; *O Estado de São Paulo*, 1969; Costa, 1969), particularmente, após o seu tombamento em 1967 pelo DPHAN (Governo do Estado de São Paulo, 1970).

A polêmica em torno das restrições decorrentes do tombamento do Palácio se prolongaria por duas décadas. Em reportagem intitulada "Tombamento impede progresso no centro" (*Diário do Povo*, 1970a), a discussão é novamente colocada em pauta. O prefeito à época, após a mudança da prefeitura para o novo paço, ameaçou pedir o destombamento do prédio, alegando que com as áreas do entorno preservadas ficaria impedida a verticalização do centro e, portanto, ocorreria uma desvalorização (*Diário do Povo*, 1970b). Em contrapartida, iniciou-se nova campanha para preservar o edifício e nele instalar a sede do legislativo, que contou com a participação de intelectuais e políticos de prestígio da cidade (*Jornal de Domingo*, 1970). No final da década de 1970, o centro já se encontrava completamente comprometido por demolições e novas construções.

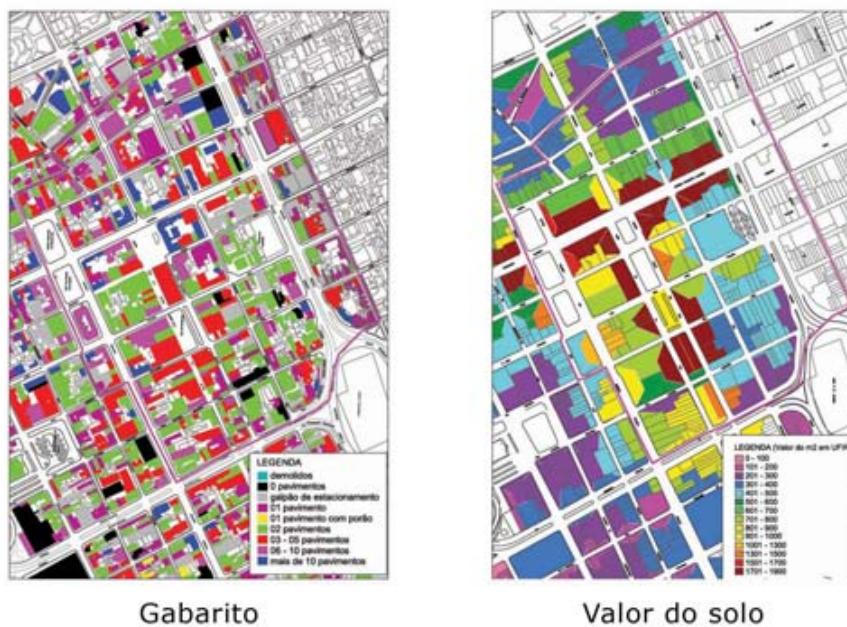
Dois anos mais tarde, os próprios vereadores pediam a derrubada do edifício para a construção de uma praça (*Correio Popular*, 1972), e o prefeito modificaria o zoneamento de residencial coletivo (RC) para comercial (C2), alterando pontualmente as regras para as construções novas, em uma série de lotes dos quarteirões da área central, permitindo maior verticalização e valorização das mesmas (Bernardo, 2002, p. 239).



Mapa 1. Área Central de Campinas. Traçado do raio de 300 metros na envoltória do Edifício Palácio dos Azulejos. Fonte: Schicchi (2008).

Finalmente, em 1981, ao ser tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (CONDEPHAAT), foram estabelecidas as restrições para o seu entorno. Após uma vistoria e análise do estado das áreas envoltórias, concluiu-se que a volumetria destas era compatível com a do monumento, porém havia ocorrido o desmembramento do terreno do edifício para a instalação de um terminal, e as áreas vizinhas já estavam pontualmente comprometidas, possuindo prédios de 17 andares e muitos estacionamentos em quadras próximas. A questão das envoltórias ainda seria discutida durante os anos que se seguiram, em sucessivos pareceres (Andrade, 1985).

## Edifício Palácio dos Azulejos

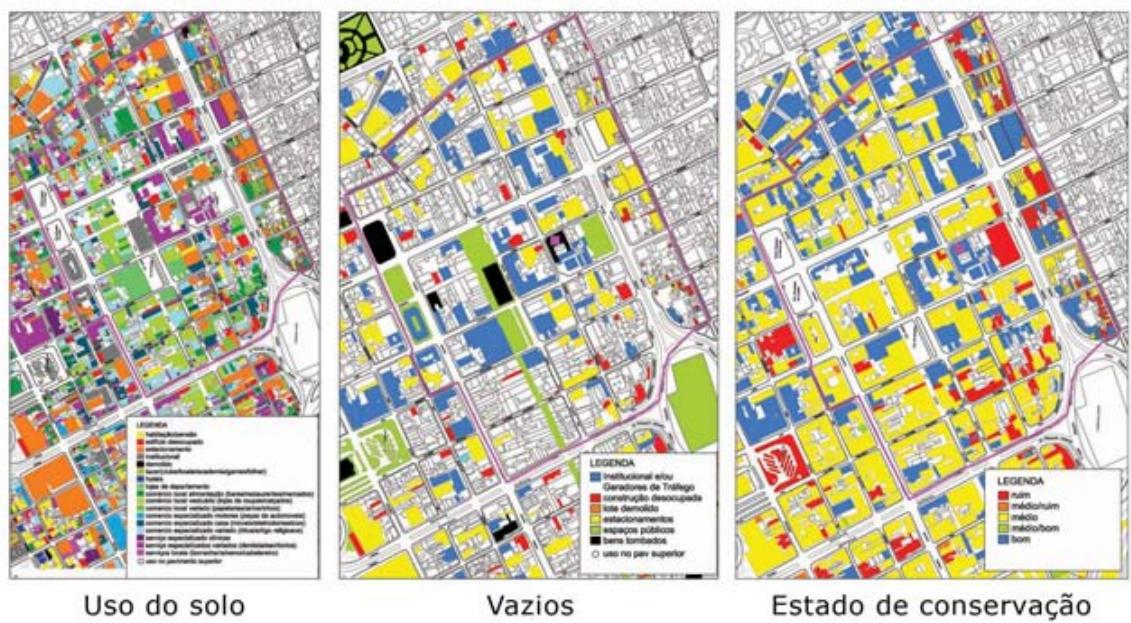


Mapas 2 e 3. Palácio dos Azulejos. Mapas de Valor do Solo e Gabarito de alturas. É possível observar que os maiores valores do solo se encontram no entorno do edifício do Palácio dos Azulejos e Catedral Metropolitana, onde estão os edifícios com mais de 7 pavimentos, ainda que a predominância de alturas na área central seja de 2 pavimentos. Fonte: Schicchi (2008).<sup>8</sup>

Portanto, ao contrário do que temia o prefeito, o Palácio não desvalorizou o entorno. Nele se instalou a sede da Sociedade de Abastecimento de Água e Saneamento S.A. (SANASA), que novamente gerou uma discussão sobre o uso mais adequado para o edifício. Em artigo publicado no *Jornal de Domingo* (1989), o jornalista defendia que ali se instalasse um restaurante, uma loja ou equipamentos de serviços, mas refutava o uso residencial ou de qualquer empresa que lhe restringisse o acesso público (Mapas 4, 5 e 6).

<sup>8</sup> Os mapas apresentam realidade bem próxima ao que já existia em 1981, pois o centro já estava consolidado. As maiores alterações de gabarito e paisagem ocorreram durante as duas décadas anteriores.

## Edifício Palácio dos Azulejos



Mapas 4, 5 e 6. Mapa de Usos, Vazios e Estado de Conservação dos imóveis. A área envoltória do edifício apresenta uma predominância de usos comerciais e de serviços. Porém, quando se observa o mapa de Vazios Urbanos é possível se constatar a presença de vários edifícios significativos do centro da cidade e, em decorrência, o número de estacionamentos em suas envoltórias.

No mesmo ano, uma matéria no *Diário do Povo* (1989) já reconhecia a existência de um Centro Histórico de Campinas, com o perímetro definido no decreto de tombamento *ex officio* "formado basicamente pelas áreas envoltórias a bens tombados pelo patrimônio histórico", regulamentado por decreto incluído na Lei de Uso e Ocupação do Solo (*Diário Oficial do Município*, 1988). À época, Antonio da Costa Santos, mais tarde prefeito de Campinas, era o secretário de Obras e Planejamento Urbano. Ainda sob a administração da SANASA, foi realizado um projeto de restauração e reutilização dos espaços do edifício do Palácio, mas apenas em 1996 seria encaminhado ao Ministério da Cultura (MINC) um projeto de reabilitação.

Consta em ATA nº 248, de 1/2/2001 (Prefeitura Municipal de Campinas, 1988) que a primeira reunião do CONDEPACC convocada pelo Secretário de Cultura Esportes e Turismo se realizaria no edifício. Neste dia, os conselheiros reunidos aguardavam a chegada de Antonio da Costa Santos, prefeito eleito, que daria início ao hábito de despachar de um gabinete instalado no centro uma vez por semana. Com o gesto esperava demonstrar a aposta da municipalidade na recuperação do centro. Sua idéia era que o Palácio funcionasse como exemplo para a cidade. A sala em que "Toninho" iria despachar era a mesma que Orozimbo Maia utilizara nas primeiras décadas do século passado. Em setembro deste mesmo ano, o prefeito foi assassinado e o Palácio perdia a oportunidade de se tornar novamente um ponto de referência no centro da cidade.

Em 2001, seria ainda encaminhado o projeto para obtenção de incentivos da Lei Rouanet<sup>9</sup>. Em 3/12/2001, o secretário solicitava a aprovação do projeto de restauração do Palácio pelo Departamento de Uso e Ocupação do Solo, tendo sido já aprovado pelo IPHAN e pelo CONDEPHAAT (Prefeitura Municipal de Campinas, 1988).

Em ATA nº 277 de 14/03/2002 (Prefeitura Municipal de Campinas, 1988), consta a informação dada pelo novo Secretário aos conselheiros de que o arquiteto Oscar Niemeyer entregara o projeto do teatro solicitado para a praça na quadra do Palácio. Na reunião seguinte, em 28/03/2002, é apresentado o projeto de revitalização do centro de Campinas pelo secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano, onde se destacam cinco áreas de intervenção – cada uma das quais demarcadas pela presença de edifícios históricos do centro, onde o projeto de Niemeyer seria inserido – em três tipos de ações: programas gerais, de recuperação de espaços públicos e programas de áreas especiais e ações permanentes. Santos, em conversas anteriores com Niemeyer, havia proposto como programa para a quadra, entre outras possibilidades, a instalação de um estacionamento subterrâneo, uma praça e um pequeno edifício com um programa ainda indefinido. Niemeyer não concorda e afirma que seria possível e mais interessante a construção de um teatro na área envoltória do Palácio, para 1200 pessoas com um estacionamento para 600 vagas, e apresenta um orçamento para o projeto.

Em 23/08/2002, através da Portaria nº 485, o projeto de restauração do edifício do Palácio é aprovado pelo MINC, apoiado pela Câmara de Dirigentes Lojistas e empresas patrocinadoras como a Petrobrás.

Em 09/01/2003, o Diário Oficial de Campinas anunciou "Inscrições para restauro dos Azulejos".

Em 2004, o Palácio dos Azulejos é entregue restaurado para o público, destinado a abrigar o Museu da Imagem e do Som de Campinas e, em novembro deste mesmo ano, foram entregues as obras de reabilitação da Rua 13 de Maio, principal rua de comércio, exclusiva de pedestres (calçadão) no centro da Cidade, situada a duas quadras do Palácio.

---

<sup>9</sup> Lei nº 8.313 de 1991, mais conhecida como Lei Rouanet, que instituiu o Programa Nacional de Apoio à Cultura (PRONAC).



Ruas estreitas em meio a grande circulação de automóveis. Imóveis valorizados e muitos estacionamentos.



Calçadas estreitas, carros estacionados no alinhamento das ruas (meio fio) e edifícios altos no entorno.



Obras de construção da Sede da Secretaria de Segurança juntamente com os pontos/abrigos novos.

*Seqüência de Fotos 2. Envoltória do Palácio dos Azulejos. Fonte: Schicchi (2008). Relatório Técnico de Pesquisa. PUC-Campinas sobre mapa base de levantamento do centro de Campinas realizado por Gutmann (2005).*

Termina aqui o registro das intervenções realizadas no Palácio e sua área envoltória. Provavelmente o processo será acrescido de informações sobre mais uma intervenção na área envoltória do edifício, pois o terminal na Av. Moraes Salles, localizado no quarteirão do Palácio, foi desativado este ano, e em seu lugar está sendo construída a sede da Secretaria de Segurança, com projeto assinado pelo arquiteto João Filgueiras Lima (Lelé). Junto à avenida e, portanto, ao lado do edifício do Palácio, serão construídos novos abrigos de ônibus e está sendo definida uma nova comunicação para a avenida, projetados também pelo arquiteto<sup>10</sup>.

## A preservação do edifício do Teatro Coliseu e o centro histórico de Santos

O edifício foi tombado pelo órgão estadual através do Processo nº 22.273 de 1982 (CONDEPHAAT, 1982a)<sup>11</sup> e *ex officio* pela Resolução SC nº 29, de 19/12/1989.

<sup>10</sup> As informações foram fornecidas por técnicos da EMDEC, em reunião realizada em janeiro deste ano.

<sup>11</sup> Dados copiados manualmente no arquivo do Condephaat em São Paulo, pois não se encontra disponível no sítio do órgão nem é possível a sua reprodução.



Foto 3. Teatro Coliseu. Fonte: Schicchi (2008).

O pedido de tombamento foi iniciado com um abaixo-assinado de representantes da população de Santos, endereçado ao presidente do CONDEPHAAT, numa demonstração já de preocupação com o destino do edifício. Na justificativa para o pedido há a denúncia de que o edifício vinha sofrendo ameaças de reformas desde 1977. Entre as alterações pretendidas na última reforma anunciada, estava a redução do palco de 15 metros para criar um estacionamento de automóveis ou construir um conjunto de lojas. A platéia do Cine Teatro seria transformada em duas salas de projeção de cinema, tipo “sessão corrida”, e seria instalada uma nova agência bancária em suas dependências.

A construção faz parte do conjunto da Praça José Bonifácio, com a Catedral de Santos, o Fórum Cível e Criminal, o Monumento à Revolução Constitucionalista de 1932 e o Prédio da Sociedade Humanitária dos Empregados no Comércio de Santos (1931). Segundo os signatários, tratava-se do único teatro com grandes dimensões na região – 2.300 lugares divididos em poltronas, *frizas*, camarotes, galerias gerais – sendo maior que o Municipal, que era de apenas 544 lugares, com acústica inovadora, que utilizava o recurso técnico de espelho d’água sob a platéia e o palco, com a utilização do próprio lençol freático. E, por fim, para justificar a manutenção do uso do edifício como teatro, argumentavam que seria o único equipamento a comportar a população em épocas de verão, pois, entre outros dados apontados na carta, havia o de que a população de Santos era estimada em 420 mil habitantes, a da Baixada, em 1 milhão, e a flutuante, em 800 mil pessoas (CONDEPHAAT, 1982a, 1982b).

Segundo consta no documento, o teatro foi inaugurado em 21 de junho de 1924, pelo comendador Manoel Fins Freixo para a Companhia Cinematográfica Brasileira, de Francisco Serrador, com projeto de João Bernilis e execução de Ciriaco Gonzalez.

Em outro documento anexado ao processo consta que foi só a partir de 1867 que se sentiu a falta de um teatro para a cidade. Naquele momento, utilizava-se o armazém do Largo da Coroação (depois Praça Mauá). A Comissão encarregada resolveu construir o Teatro Guarany junto à Praça dos Andradas, e o projeto ficou a cargo do Dr. Garcia Redondo. Foi inaugurado no dia 7 de dezembro de 1882, em meio à campanha abolicionista e republicana (CONDEPHAAT, 1982a, 1982b).

A partir das intervenções realizadas na cidade para o saneamento, da comercialização gerada pelo café e da construção do cais, a cidade assiste a um aumento da população, justificando a construção de um teatro de maior porte. O porto seria inaugurado em 2 de fevereiro de 1892, quando a Companhia Docas de Santos (CDS) finalizou o primeiro trecho de cais, com 260 metros de extensão, na área até hoje denominada de Valongo.

A ferrovia São Paulo Railway foi de fundamental importância, pois a Serra do Mar constituía um entrave ao progresso da Baixada Santista e do próprio estado de São Paulo, uma vez que dificultava a comercialização e o escoamento dos produtos entre as localidades. Em 1860, começava a construção do trecho Santos-Piaçaguera, ligando a cidade ao continente, sendo que, em 1867, concluiu-se a ligação com o planalto, permitindo um caminho para o comércio do Brasil com outros países. O grande volume de embarque de café e o crescimento de cidades no interior do estado, aliados à grande procura por produtos estrangeiros, exigiriam a construção, em 1895, de outro caminho, uma nova linha que correria paralela à já existente (Estrada de Ferro Santos-Jundiáí, s.d.).

O teatro passou por três fases de construção, a primeira, em 1896, pela Companhia Coliseu Santista, fundada por José Luis de Almeida Nogueira, Heitor Peixoto, Ricardo Traverseto e Henrique Porchat de Assis. Era velódromo e foi inaugurado a 18 de julho de 1897. Tinha uma pista para ciclistas ao redor de uma cancha. Havia duas arquibancadas e um botequim, e a entrada era pela rua General Câmara.

O século XX se iniciaria com várias mudanças na área central da cidade. Ocorre a demolição de várias construções importantes, como a Capela de Jesus Maria e José (1902), a Capela da Graça (1903), a Igreja Matriz (1908) e os armazéns de sal.

A segunda inauguração foi em 23 de julho de 1909, com a presença de 500 espectadores e a instalação de um bar de propriedade de Francisco Serrador, que acabou se tornando um ponto de encontro e referência na cidade, tendo sido por várias vezes utilizado para atividades políticas<sup>12</sup>.

A terceira intervenção foi, na verdade, uma grande reforma, realizada pelo comendador Manuel Fins Freixo, proprietário também do Politeama Rio Branco no Largo do Rosário (atual Praça Rui Barbosa). Era diretor gerente da empresa Cine-Teatral Ltda que arrendou o teatro de sua proprietária, a Companhia Cinematográfica Brasileira. O construtor convidado foi João Esteves Martins, que indicou Ciriaco Gonzalez novamente para execução, o qual já havia construído outros prédios, como o da "A Leoneza" (1904) e o Carmo Monte Serrat (1927). Possuía a Carpintaria Rosário (na rua de mesmo nome, hoje João Pessoa), atrás do atual Teatro Coliseu.

Por esta descrição é possível imaginar como se constituía a envoltória do teatro, com usos mistos e oficinas. O edifício ocupava um setor inteiro de quadra. No projeto original de Bernils, a fachada principal era contínua, mas o comendador quis a reentrância da fachada para entrada de automóveis. Praticamente todo o material de construção fora importado de várias regiões da Europa. Assim, por exemplo, da Inglaterra, veio o cimento, da França, as telhas, e da Itália, os mármores para o revestimento (CONDEPHAAT, 1982a).

---

<sup>12</sup> No histórico do edifício, faz-se referência a um pedido de construção apresentado pelo vereador Chico Haidey à Câmara em 29/05/1907, pedindo isenção de impostos e o terreno necessário. Em 18/09 do mesmo ano, foi aprovado, pela Lei 276/1907 com isenção de 20 anos de pagamento de impostos municipais. Como a construção não poderia ser realizada no prazo de 6 meses como era exigido para que houvesse uma doação do terreno, adquiriu terreno na rua Amador Bueno e arrendou do Governo do Estado o sobrado nº 158 da rua do Rosário (João Pessoa) (CONDEPHAAT, 1982a).

O jornal *A Tribuna* descreveu sua inauguração em junho de 1924, com a peça "A Bela Adormecida" encenada com orquestra de 50 professores, 11 personagens e 20 alunos do Conservatório Dramático e Musical de São Paulo e da Associação Ópera Lírica Nacional. Era considerado o 4º teatro em ordem de importância no Brasil, freqüentado pela alta sociedade santista<sup>13</sup>. E, por fim, herdara a tradição política que pertenceu ao Teatro Guarany desde 1882.

O porto foi palco do escoamento de muitos produtos. Mas os navios que por lá chegavam não vinham só carregados de produtos que "subiam a serra" para atender às necessidades da alta sociedade do planalto, eram também carregados de imigrantes, que iam rumo às fazendas de café, às áreas recém industrializadas ou para as frentes de trabalho da construção civil. Traziam consigo novas técnicas construtivas e uma capacidade para executar obras mais complexas em pedra, madeira, estuque e metais, influenciando mais tarde a criação da Escola Politécnica de São Paulo (Pereira, 1995). O porto tornava-se um lugar de muita movimentação, ocasionando a saturação da própria cidade, embora tivesse um papel fundamental para o centro.

A área central foi a que mais sofreu com este afluxo de pessoas e negócios, e após o seu adensamento assistiu ao surgimento de epidemias ocasionadas pelas más condições de higiene, pela falta de infra-estrutura e pela falta de fiscalização portuária<sup>14</sup>. Quando, em 1910, foi apresentado um plano pela Comissão de Saneamento, feito pelo engenheiro Saturnino de Brito, para completar o plano de saneamento de Santos iniciado na década anterior, sua população já se encontrava em crescimento exponencial (Lanna, 1996; Carriço, 2002).

Por outro lado, a especulação em novas áreas da cidade, com a construção dos canais (1905-1924) e das avenidas Ana Costa e Conselheiro Nébias (1912) - gerando uma expansão no sentido norte/sul -, teve como resultado o início de uma migração da população em direção à zona praiana, ocupando áreas de antigas chácaras e criando alternativas de habitação fora do centro. Com o tempo, essa migração alteraria também a imagem da praia, que deixava de ser um lugar longínquo que não se tinha o costume de freqüentar e começava a ser utilizada, primeiramente pelos enfermos, por indicação de médicos, e finalmente como balneário público. Com a mudança de uso e a importância que lhe foi sendo atribuída, a zona praiana começa a disputar o lugar de passeio com o centro. Tal situação despertou o interesse das classes de maior renda, e se iniciou um movimento em direção à nova área, que resultou em sua verticalização, alterando a paisagem. Entre os primeiros arranha-céus está o Olímpia, construído em 1926 (Araújo Filho, 1965)<sup>15</sup>.

Na década de 1930, o teatro seria comprado pelo Comendador Freixo de Francisco Serrador por 7.000 contos. Pertencia à Freixo Empresa Cine-Teatral Ltda, proprietária de vários cinemas e localizada em frente à Praça José Bonifácio.

---

<sup>13</sup> "Coliseu já teve sua época de esplendor" (CONDEPHAAT, 1982b).

<sup>14</sup> Para que se tenha claro como o centro sofreu com o adensamento e com a falta de higiene, relatam-se a seguir algumas medidas tomadas para controlar aquela que foi a pior epidemia, a peste negra: eram dadas recompensas pela morte de ratos, os navios que chegavam ao porto eram obrigados a ficar de quarentena, ninguém saía da cidade se não possuísse um passaporte e para tal era necessário a realização de exame médico. Foi criado um hospital de isolamento juntamente com normas de higiene para toda a cidade que, para serem cumpridas, às vezes se fazia necessária intervenção da polícia. Com estes fatos, a área central começa a sofrer um êxodo que teve maior impulso quando Saturnino de Brito faz seu Plano de Saneamento para a cidade, criando os canais, levando infra-estrutura a novas áreas e proporcionando a acessibilidade a lugares antes longínquos (Araújo Filho, 1965).

<sup>15</sup> É importante assinalar que estes dados sobre a história do urbanismo tanto em Santos como em Campinas têm apenas o intuito de definir o contexto em que se inserem alguns documentos encontrados nos processos de tombamento. Não foi

À medida que os interesses sociais de Santos convergiam para a zona da praia, notava-se a decadência das casas teatrais. O Coliseu, por exemplo, foi usado como cinema ou para festas de formatura. Com imensa área construída, nas décadas seguintes foi sendo retalhado para instalações de lojas e até de um posto de gasolina, localizado nos fundos do teatro, em parte da área do palco que já havia sido demolida em 1972. Em sua construção foi instalado ainda um cartório, uma farmácia e, na cobertura, onde anteriormente funcionava o cassino, instalou-se uma sede de clube. Neste período, em 1979, houve a construção do Teatro Municipal Braz Cubas, já localizado fora do centro da cidade, no canal 1, e, em 1986, inaugurou-se, no bairro de Aparecida, o Teatro do SESC. O período compreendido entre a instalação do Teatro Coliseu e do Teatro Municipal Braz Cubas é marcado pela construção de vários cine-teatros dispostos principalmente no eixo da avenida Dona Ana Costa e da avenida Conselheiro Nébias. Esta localização não foi por acaso, visto que tais avenidas eram as primeiras ligações do centro com a praia (Araújo Filho, 1965).

Portanto, a discussão do destino do edifício como teatro passa a ter grande importância para a sua recuperação, já que o processo de localização destes equipamentos marcou o percurso de evolução urbana da cidade e, efetivamente, sua construção havia sido descaracterizada por abrigar usos diversos, sem nenhuma relação com o espaço para o qual havia sido criado, fato relatado em vistoria realizada pelo CONDEPHAAT, em 31/08/1982 (CONDEPHAAT, 1982a).

Intimado em ofício, pois não havia informado ao CONDEPHAAT sobre as reformas em execução, Freixo contesta afirmando que, desde 1967, o edifício vinha sendo descaracterizado. Afirma que as obras visavam a um melhor aproveitamento do imóvel e à diminuição dos custos de sua manutenção, pois o sistema acústico e as engrenagens do palco já haviam sido destruídos por vandalismo dos próprios usuários do cinema (CONDEPHAAT, 1982a).

A seu favor apresenta Licença nº 12 de 12 de maio de 1982 que o autorizara a demolir as obras complementares no palco e a retirar o maquinário do piso. Aponta no documento que restavam apenas as paredes no alinhamento da via pública e o palco oferecia risco iminente atestado por vistoria do Eng. G. Cabral Lopes. Afirma ainda que, em 27 de fevereiro de 1982, anuiu em documento contratual com a Vertical – Comércio, Construções e Incorporações Ltda, com a intermediação da Jolly Empreendimentos Representações e Incorporações S/C Ltda, construir um conjunto empresarial contendo lojas, dois cinemas, conjuntos comerciais, *shopping center*, pelo qual receberia em troca 20 % da área construída.

Em parecer realizado por um dos conselheiros do CONDEPHAAT, em 16 de setembro (CONDEPHAAT, 1982a, p. 113-120), após documento enviado pelo proprietário denunciando o risco de queda das paredes, foi apontada a degradação do entorno como um fato que favorecia, em tese, a proposta de construção do centro comercial proposto pelo proprietário, já que a área estava desvalorizada e o novo uso poderia trazer-lhe alguma vitalidade. O relator do processo pondera em favor do proprietário com o fato de o Conselho, em geral, só fiscalizar os riscos à integridade do edifício, enquanto que, para garantir o uso como teatro (o que o proprietário efetivamente não queria), seria necessária uma ação de desapropriação do imóvel. Outro agravante apontado e que favorecia os argumentos do proprietário era o fato de que o alvará de demolição era anterior à notificação de estudo de tombamento. Em vista destes fatos, o relator recomendava nova

---

nossa intenção aprofundar os levantamentos nesta direção, para cuja informação mais precisa recomendamos a leitura da bibliografia sobre a história do urbanismo das duas cidades, relacionada no final deste artigo.

análise da questão, já que se apresentavam razões conflitantes – apontadas em favor do proprietário – com o valor histórico do edifício e própria justificativa apresentada para a abertura de estudo de tombamento. Recomenda que, caso fosse tombado, fosse também feita a sua desapropriação pelo estado para doação a instituições da cidade ou à municipalidade, e que, neste caso, seria já oportuno que a municipalidade iniciasse um estudo de revitalização da área tendo o teatro como “alavanca” (CONDEPHAAT, 1982a, p. 172) Um mês depois, em 06 de outubro, houve nova vistoria do teatro, agora acompanhada do presidente do conselho, representantes do legislativo santista e jornalistas, onde os técnicos observaram a dificuldade de tombamento devido ao estado do imóvel, prejudicado pela localização em área degradada, cuja revitalização não se daria isoladamente e dependeria de várias instâncias de decisão. O tombamento, segundo eles, não atingiria o seu objetivo se não fosse para fazer o imóvel voltar ao seu uso original e, com isso, resgatar o prestígio do lugar. O presidente do conselho assim declararia:

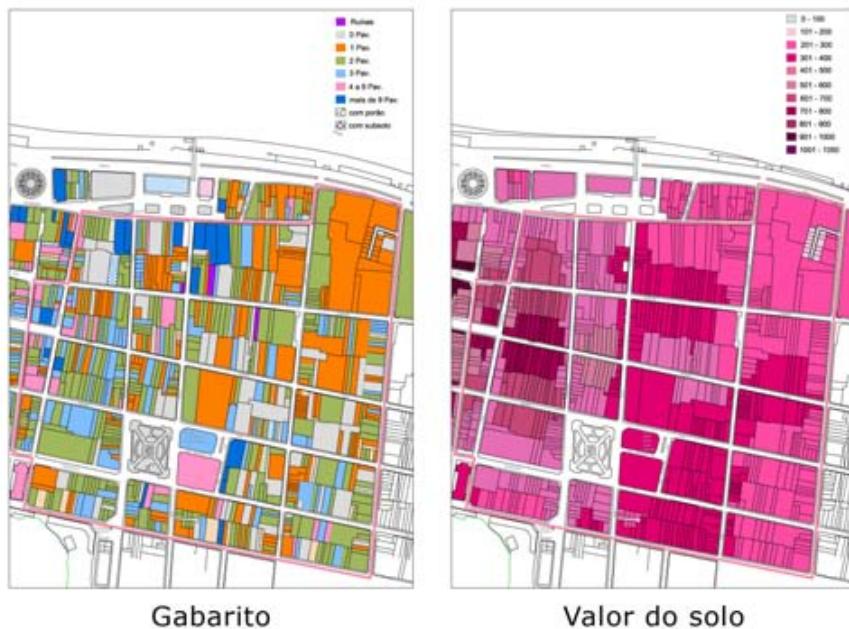
*Outro problema é que ele está próximo de uma área de degradação social, geralmente muito extensa em cidades portuárias. Mas ao mesmo tempo, também está próximo de um centro de grande atividade econômica, junto a uma praça, ao Fórum e à Igreja. Quanto ao primeiro ponto, não há dúvida de que isso dificulta a revitalização cultural do bem, que só tem condições de ser recuperado, se for utilizado como teatro (A Tribuna, 1982).*

O proprietário, por sua vez, relatou que estava passando por problemas financeiros, sofrendo pressão de credores para que fosse hipotecado outro imóvel como garantia dos empréstimos tomados e não o Coliseu, e que o contrato para a construção do *shopping* fora rescindido, pois a contraparte não quis mais arriscar uma incorporação após a abertura do estudo de tombamento.

Uma outra opção aventada pelo presidente do CONDEPHAAT à comissão presente foi a de o município trocar a propriedade do Teatro por outro imóvel. Aproveitando a presença da imprensa, convocou os empresários de Cubatão a ajudar na sua preservação (A Tribuna, 1982).

Outros documentos seguem-se a estes com a discussão jurídica sobre a necessidade de expropriação do imóvel pelo Estado além do tombamento (04/01/1983) e uma ação de indenização movida pela Freixo Empresa Cine-Teatral contra a Fazenda do Estado (08/03/1983), no valor de Cr\$ 86.502.400,00, correspondente à diferença entre o valor de mercado do imóvel e o valor que o proprietário receberia por 3.382,16 metros quadrados da área total que seria construída para abrigar o Conjunto Empresarial (CONDEPHAAT, 1982b, p. 280).

## Edifício Teatro Coliseu



Mapas 7 e 8. Teatro Coliseu. Mapa de Valor do Solo e Gabarito de Alturas. O entorno do Teatro não é a área mais valorizada e sim a área do Paço Municipal. A característica da área é de predominância de edifícios de dois pavimentos.  
Fonte: Schicchi (2008)<sup>16</sup>.

Uma comissão fora designada para estudar o caso do Teatro Coliseu e, após discussões, ofereceu duas propostas alternativas em relatório com data de 03/07/1987: a primeira era a desapropriação do teatro pelo poder público e sua restauração em parceria com a iniciativa privada, inaugurando um procedimento inovador naquele momento. Avaliava-se que o montante mínimo necessário, neste caso, seria de 300.000.000,00 de cruzados e que isto seria um elemento que dificultaria a execução desta proposta dado o alcance restrito da Lei Sarney<sup>17</sup>. A segunda propunha a preservação do edifício e manutenção de uso potencial do imóvel com intervenção de reciclagem – instrumento mais bem-sucedido, segundo os técnicos – com investimento e lucro exclusivos da iniciativa privada e o poder público participando como normatizador. Neste caso, teria que se abrir mão da reabilitação para uso como teatro, reivindicada pela comunidade e argumento principal do pedido de tombamento, para a adoção de um programa de usos diversificados, para não recair em “um romantismo de intervenção sem suporte financeiro, ou baseada tão-somente na ação dos poderes legais” (tombamento) para a determinação do uso. Outra argumentação a favor da reciclagem era que permitiria:

<sup>16</sup> Os mapas mostram a situação das áreas envoltórias mais valorizadas: são ainda as que estão voltadas para a Praça José Bonifácio e em direção à Praça Mauá. O teatro se localiza em quadra limite onde se iniciam as áreas menos valorizadas da cidade (Schicchi, 2008).

<sup>17</sup> Não se contava ainda com a Lei nº 8.313 de 1991, Lei Rouanet. A lei 7.505, Lei Sarney, foi aprovada em 2 de julho de 1986, criava incentivos fiscais às empresas que aplicassem recursos financeiros nas diversas áreas da atividade cultural e artística.

[...] um horizonte mais amplo no campo da urbanística, onde o objeto histórico passa a ser apreendido num processo dinâmico, que é a própria essência das cidades, tendo por objetivo conciliar os impulsos da atração pela mudança com a concorrente necessidade de permanência. [...] No Coliseu, a atual compartimentação quase aleatória de seus espaços, com usos diversificados, pressupõe a necessidade de uma nova interação de modo a estabelecer o potencial arquitetural de seus espaços, considerando morfologia e programa, edifício e cidade, espaço histórico e contemporâneo (CONDEPHAAT, 1982b, p. 339).



Mapa 9. Área Central de Santos. Traçado do raio de 300 metros na envoltória do Teatro Coliseu. Fonte: Schicchi (2008).

O documento apresenta ainda croquis de um arquiteto do setor técnico propondo nova organização interna e externa do edifício – contendo inclusive um minishoping e ocupação da área utilizada anteriormente pelo posto para uma construção mais verticalizada – e usos integrados que o relacionassem com as atividades e fluxos presentes na área central, a recomendação do tombamento para que as obras de restauro pudessem receber incentivos da lei Sarney, e finaliza refletindo sobre a necessidade de “repensar a persistência em transformar bem arquitetônico em espaço cultural, quando a urbe se caracteriza por funções múltiplas e complexas que se articulam num dado território” (CONDEPHAAT, 1982b, p. 347).

## Edifício Teatro Coliseu



Mapas 10, 11 e 12. Teatro Coliseu. Mapas de Uso do Solo, Vazios e Estado de Conservação. Nota-se que os usos na área são predominantemente os de comércio e serviços, com pouca presença do uso habitacional e muitos estacionamentos.  
Fonte: Schicchi (2008).

Portanto, propunha-se finalmente uma intervenção no edifício que o integraria à sua área, preservando sua monumentalidade e integridade, com usos que permitiriam o acesso público, porém incorporando os desígnios demandados por sua localização e pelos agentes envolvidos no processo, entre os quais o próprio proprietário e a empresa incorporadora.

O proprietário, em 04/08/1987, entra com pedido de “*vistoria ad perpetuam rei memoriam*” (Superior Tribunal de Justiça, 1999)<sup>18</sup>, justificando que, além de todos os fatos já citados no processo, o órgão público não dava esclarecimentos, mantendo a situação indefinida e, por isso, pedia exame pericial nas estruturas das empenas das fachadas, cuja altura total de 22 metros oferecia perigo iminente aos pedestres. A situação da estrutura, segundo o requerente, se encontrava agravada pela trepidação diária provocada pelo tráfego, infiltração de água de chuva nas alvenarias e ação de ventos sobre a construção sem escoras (CONDEPHAAT, 1982b, p. 416-441). Em 29 de março do ano seguinte (1988), por decisão do Egrégio Colegiado do CONDEPHAAT, é pedido o tombamento do edifício e em 20 de dezembro de 1989, finalmente ele é tombado (Diário Oficial de Santos, 1989).

Parecer da Promotoria de Justiça de Santos pedia que se fizesse uma avaliação das condições de recuperação do edifício e em agosto de 1989 a prefeita Telma de Souza decretaria a desapropriação (Decreto 1734). No ano seguinte, a Secretaria Municipal de Planejamento daria um passo decisivo para a

<sup>18</sup> Lei nº 168/99 de 18-09-1999. Anexo Código das Expropriações. TÍTULO II - Da declaração de utilidade pública e da autorização de posse administrativa. Artigo 21º Diário da República nº 219 Série I, Parte A de 18/09/1999. “É a que se dá, preventivamente, em processo cautelar, ante o fundado receio de desaparecimento de algum fato que precisa ser comprovado.”

preservação da área histórica do centro de Santos com o lançamento do Manual Construtivo da Subzona de Interesse Histórico e Cultural (Prefeitura Municipal de Santos, 1990)<sup>19</sup>. Porém, a desapropriação só seria efetivada no dia 1º de fevereiro de 1993, pelo prefeito David Capistrano. A Freixo Cine-Teatral recebeu um total de Cr\$ 25 bilhões e 500 milhões, pagos em 60 parcelas (Paula, 2006). Em dezembro do mesmo ano, foi enviado edital de concorrência pública para a confecção do projeto de restauração e, finalmente, em 11 de janeiro de 1994, era feita uma consulta do CONDEPHAAT à prefeitura de Santos sobre a existência de diretrizes para o restauro do Coliseu.

Aqui se encerrou o registro, neste processo, dos dados sobre o edifício Teatro Coliseu, porém, a história de sua preservação se estenderia por mais 12 anos, até a conclusão total de sua restauração, quando este foi entregue à população de Santos, em janeiro de 2006.



O entorno do Teatro Coliseu é marcado por vários outros edifícios significativos como a Catedral e o Fórum Civil de Santos.



Um dos aspectos marcantes de sua área envoltória é a heterogeneidade das construções e usos no entorno da praça.



A restauração do Teatro e a reabilitação das atividades culturais deram uma nova vitalidade à área.

*Seqüência de Fotos 4. Envoltória do Teatro Coliseu. Fonte: Schicchi (2008). Relatório Técnico de Pesquisa. PUC-Campinas sobre mapa base do levantamento do centro de Santos realizado por Bexiga (2006).*

<sup>19</sup> Segundo a cartilha: "Foram elaboradas plantas de cronologia, volumetria e uso do solo da área. Além de inventariados e fotografados todos os 800 imóveis desta subzona, cada um recebeu um nível de proteção, que servirá para orientar a forma de intervenção nos mesmos" (Prefeitura Municipal de Santos, 1990, p. 7).

## Conclusões

Decorridos mais de 70 anos da criação do SPHAN<sup>20</sup> e a institucionalização da preservação no Brasil, atribuída, a princípio, aos estados e, a partir da segunda metade dos anos 1980, também aos municípios, é possível perceber que os órgãos de preservação tiveram que se confrontar com os problemas gerados pelas transformações ocorridas nas cidades e, particularmente, em seus centros históricos.

Ao contrário da atuação dos órgãos de preservação na gestão de cidades e conjuntos históricos tombados, como Ouro Preto, por exemplo, onde o traçado urbano mantido quase intacto desde as primeiras décadas do século pode abrigar a população por muitas décadas consecutivas, fazendo com que as alterações, como reformas, ampliações ou obras novas pudessem ser [...] encarados como fatos excepcionais, submetidos ao controle do estado e, ademais, inseridos num contexto de uma “cidade-pronta”, que raramente sofreria mudanças significativas” (Simão, 2001, p. 49) – em outras palavras, o contexto seria preservado por sua própria estagnação – nas cidades paulistas analisadas, o edifício histórico tombado foi e continua a ser a excepcionalidade, estendida para suas áreas envoltórias que, não obstante serem tratadas como questão pontual, sofreram todas as pressões advindas da dinâmica urbana de seus centros, em grande parte resultante de processos de especulação da terra.

O fato da preservação no Brasil ter ocorrido, durante os primeiros 40 anos, principalmente a partir de decretos de tombamentos e de termos vivenciado um período de ditadura política, em que as discussões sobre o urbanismo das cidades cessaram por mais de 30 anos ou em que estas eram regidas por “planos discursos” justamente no período em que as cidades mais se industrializaram, cresceram e se transformaram, fez com que a história da preservação dos edifícios históricos e os próprios processos e estudos de tombamento se transformassem hoje em documentos imprescindíveis para o conhecimento da história dos centros das cidades, pois em muitas delas o único fórum existente de discussão e decisão sobre os centros, ainda que restrito a um número pequeno de técnicos, eram os departamentos de preservação.

A análise do processo de tombamento do Palácio dos Azulejos demonstrou que a cada intervenção realizada no edifício, antes da existência do conselho municipal de preservação, correspondia uma reação contrária da municipalidade, com mudança na legislação e no zoneamento, ou com a implementação de novos planos urbanísticos alheios à presença dos remanescentes históricos. Neste sentido, o tombamento *ex officio*, de fato, simbolizou uma mudança de postura, cuja divulgação foi facilitada pela mídia.

É evidente também que hoje as questões de preservação já se tornaram questões de urbanismo, com várias propostas de preservação sendo incorporadas diretamente como diretrizes em Planos Diretores, em Planos Locais ou de reabilitação de áreas centrais, como ocorre com Campinas e Santos, principalmente nesta última, com o Programa Alegra Centro, vigente desde 2003 (Prefeitura Municipal de Santos, 2003), de forma que podem ser agora discutidas no âmbito da definição dos desígnios dos centros de forma integrada.

Entretanto, a leitura destes processos demonstrou que o que estava em questão não era o reconhecimento do mérito ou do valor do edifício a ser preservado, mas sim o seu destino e a consequência de sua conservação para as áreas envoltórias, a capacidade de inserção nos contextos contemporâneos e, nos dois casos, ainda que houvesse disputas e argumentos legítimos de cada lado, foi uma decisão política, hoje

---

<sup>20</sup> Decreto-Lei nº 25 de 30 de novembro de 1937.

descentralizada e representativa, e não o argumento técnico *stricto*, o que definiu estes destinos. Não foi também simples coincidência o paralelismo entre os fatos ocorridos em Campinas e em Santos, do processo envolvendo a discussão de tombamentos de edifícios, particularmente mais aguda entre os anos 1950 e final dos anos 1970, passando pela criação dos conselhos de preservação municipais a partir de meados dos anos 1980 e, finalmente, com a preservação e reabilitação total dos dois edifícios, só recentemente, entre 2004 e 2006. Os processos ilustram bem a história de preservação dos edifícios de áreas centrais de cidades com características de heterogeneidade de paisagem similares aos das cidades apresentadas.

Sob outro aspecto, uma destas características é que os edifícios históricos de propriedade pública permanecem “disponíveis” por sucessivas gestões, muitas vezes desocupados ou com usos efêmeros e, neste sentido, enquanto esperam por projetos de reabilitação adequados permanecem em um constante estado de vulnerabilidade às mais diversas agressões e equívocos de decisões. Por outro lado, na condição de propriedades privadas são objetos de disputas jurídicas intermináveis, o que nos faz pensar sobre a necessidade de revisão dos procedimentos e formas de decisão sobre seus destinos, incluindo neste processo, como fatores imprescindíveis para determinação do uso e ocupação, o estudo da dinâmica urbana onde estão inseridos e a participação direta da população afetada ou potencial usuária em uma reabilitação.

Esta pesquisa possibilitou ainda a compreensão de como é possível conhecer o pensamento sobre preservação sob vários pontos de vista, dos técnicos responsáveis pelas instruções aos processos, dos proprietários, da população às instâncias jurídicas e promotorias públicas. A leitura atenta do processo de um edifício ou área em estudo de tombamento constitui-se hoje em fonte de informação primária e diversificada que agrupa o registro de vários níveis de decisão, interlocução, informações técnicas, históricas, propostas e projetos, que de outra forma só seria possível conhecer ou resgatar a partir de depoimentos de várias gerações de técnicos, de moradores, de registros na imprensa e pesquisas dos atos e atas oficiais dos governos, em diferentes arquivos, órgãos de preservação, secretarias municipais, cartórios, órgãos jurídicos e câmara municipal. Ou seja, é um documento que, por sua própria condição, é parte da biografia do edifício e da própria história da cidade na medida em que a situação dos edifícios históricos traduz, em cada momento, as condições gerais dadas pelos contextos, os desafios enfrentados pelas teorias de urbanismo e gestão do patrimônio e delimita o alcance das ações públicas para conservá-los.

Isto reforça a necessidade de reflexão sobre o uso do tombamento como primeira medida de preservação, conforme discurso inicial das diversas cartilhas de preservação, diante das inúmeras possibilidades dos novos instrumentos de gestão, e permite inferir que ele será mais necessário, no futuro, quanto menor for a capacidade dos gestores das cidades em lidar com o reconhecimento e o uso adequado do legado do passado.

## **Referências**

---

- ANDRADE, A.L.D. de. 1985. *Parecer Relativo ao ofício n.144 de 17/04/85 referente ao Palácio dos Azulejos*. DPHAN. Serviço Público Federal. In: PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. Secretaria Municipal de Cultura Esportes e Turismo – Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural. Centro de Documentação. Processo de Tombamento n. 004/88, Palácio dos Azulejos. Campinas, p. 89, s.n. Acessado em: 20/02/2007, disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/cultura/patrimonio - Biblioteca Jurídica>.

- ARAÚJO FILHO, J.R. de. 1965. *A Baixada Santista: aspectos geográficos. Santos e as cidades balneárias. A expansão urbana de Santos*. São Paulo, Editora da Universidade de São Paulo, vol. III, 200 p.
- A TRIBUNA. 1982. Condephaat instala regional em Santos, s.n., 7 de outubro.
- BADARÓ, R. de S.C. 1996. *Campinas, o despontar da Modernidade*. Campinas, UNICAMP, 162 p.
- BERNARDO, R.G. 2002. *Histórico da Ocupação do Solo no Município de Campinas*. São Paulo, SP. Dissertação de Mestrado. FAU USP, 300 p.
- BEXIGA, C. 2006. *Relatório de Pesquisa Cidades paulistas: reabilitação de centros históricos para habitação. O caso da cidade de Santos*. Campinas, Bolsa FAPIC, PUC-Campinas, 80 p.
- CARRIÇO, J. M. 2002. *Legislação urbanística e segregação espacial nos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista*. São Paulo, SP. Dissertação de Mestrado. FAU USP, 247 p.
- CARVALHO, E. de. 1991. *Crise Urbana e Habitação Popular em Campinas 1870 – 1956*. Campinas, SP. Dissertação de Mestrado. Departamento de Ciências Sociais, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, 111 p.
- CONDEPHAAT. 1982a. SECRETARIA DO ESTADO DA CULTURA. *Processo de Tombamento nº 22.273 Teatro Coliseu*, v. 1, São Paulo.
- CONDEPHAAT. 1982b. SECRETARIA DO ESTADO DA CULTURA. *Processo de Tombamento nº 22.273 Teatro Coliseu*, v. 2, São Paulo.
- CORREIO POPULAR, 1969. É tempo do grande museu de Campinas. Campinas, 28 de janeiro.
- CORREIO POPULAR, 1972. Vereadores pedem derrubada do Palácio dos Azulejos. Campinas, 30 de maio.
- COSTA, R.M. 1969. Um só museu. *Diário do Povo*. Campinas, 3 de abril.
- DIÁRIO DO POVO. 1967. Palácio dos Azulejos não será demolido. Campinas, 1 de dezembro.
- DIÁRIO DO POVO. 1970a. Tombamento impede progresso no centro. Campinas, 31 de janeiro.
- DIÁRIO DO POVO. 1970b. Prefeito tentará anulação de tombamento. Campinas, 13 de fevereiro.
- DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO. 1988. *Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) – Lei 6031 de 29 de dezembro*.
- DIÁRIO OFICIAL DE SANTOS. 1989. *Tombamento Teatro Coliseu*. Resolução SC nº 29 de 19/12, publicação 20/12, s.n., f. 449.
- ESTRADA DE FERRO SANTOS-JUNDIAÍ. s.d., s.n. Acessado em 22/02/2008, disponível em:  
<http://planeta.terra.com.br/lazer/santosajundiai/novo/princ.htm>.
- GONÇALVES, C.S. 2007. *Restauração Arquitetônica: a experiência do SPHAN em São Paulo, 1937-1975*. São Paulo, Annablume/FAPESP, 214 p.
- GUTMANN, C.S. 2005. *Cidades paulistas: reabilitação de centros históricos para a habitação: Estudo de Caso de Campinas*. Campinas, SP. Relatório Final de Pesquisa Bolsa IC. Fapesp, PUC-Campinas, 170 p.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. 1981. Secretaria de Estado da Cultura. CONDEPHAAT/ DOCUMENTOS nº 11. Catedral Metropolitana de Campinas. Campinas SP. Campinas, contracapa, s.n.
- GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO. 1970. Secretaria de Estado da Cultura. Palácio dos Azulejos não será destruído. *Diário do Povo*, 1º de dezembro de 1967. CONDEPHAAT. In Processo de Tombamento nº 17.270 de 02/03/70, Palácio dos Azulejos, p. 18. Acessado em: 20/02/2007, disponível em:  
<http://www.campinas.sp.gov.br/cultura/patrimonio - Biblioteca Jurídica>.
- IPHAN. s.d.a. Ministério da Cultura. Governo Federal. Acessado em: 26/04/2008, disponível em:  
<http://portal.iphan.gov.br/portal/montarPaginaSecao.do?id=100&sigla=Institucional&retorno=paginaPerguntasFrequentes>.
- IPHAN. s.d.b. Ministério da Cultura. Governo Federal. UNESCO. *Recomendação de Nairóbi*. Novembro de

1976. p. 3. Portal do IPHAN. Acessado em: 12/02/2006, disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/portal/baixaFcdAnexo.do?id=249>.
- JORNAL DE DOMINGO. 1970. O antigo Palácio abriga a nova Câmara. Campinas, 7 de fevereiro.
- JORNAL DE DOMINGO. 1989. Defesa da Preservação. Campinas, 6 de agosto.
- LANNA, A.L.D. 1996. *Uma cidade na transição. Santos: 1870-1913*. Santos, Hucitec/Prefeitura Municipal de Santos, 269 p.
- MORAES, A. 1985. Áreas Envoltórias do Palácio dos Azulejos e Catedral Metropolitana. In: CONDEPACC – Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas. Processo de Tombamento n. 004/88, Palácio dos Azulejos. Campinas, s.n., 1988, s.d., s.n.
- QUEIROZ, R. de. 1952. Recado para a cidade de Campinas. Diários Associados. *O Cruzeiro*, 19 de julho.
- O ESTADO DE SÃO PAULO. 1969. Museu de Campinas. Campinas, 30 de janeiro.
- PAULA, N. de. 2006. Triunfo sobre o tempo. *Jornal da Orla*, 26 de janeiro. Acessado em: 28/03/2008, disponível em: <http://www.jornaldaorla.com.br/default.asp>.
- PEREIRA, M.A.F. (coord.). 1995. *Santos, Café e História*. Santos, Editora da Unisantos/ Leopoldianum.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. 1988. Secretaria Municipal de Cultura Esportes e Turismo – Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural. Centro de Documentação. *Processo de Tombamento n. 004/88, Palácio dos Azulejos*. Campinas, s.n.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. 1987. Secretaria Municipal de Cultura Esportes e Turismo – Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural. Centro de Documentação. Processo de Tombamento n. 004/88, Palácio dos Azulejos. Campinas, s.n. *Resolução 001 de 19/12/1987*. Acessado em: 20/02/2007, disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/cultura/patrimonio - Biblioteca Jurídica>.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS. 2003. *Programa de revitalização e desenvolvimento da região central histórica de Santos*. Lei Complementar nº 470 de 5 de fevereiro. Acessado em: 12/02/2007, disponível em: <http://www.portal.santos.sp.gov.br/alegra/index.htm>.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTOS. 1990. Secretaria de Planejamento. Patrimônio Cultural. Subzona de Interesse Histórico e Cultural. *Manual Construtivo*. Edições D.O. Urgente, 24 p.
- SCHICCHI, M.C. 2008. *Reabilitação de edifícios e conjuntos urbanos nas cidades de Campinas e Santos: Projeto e Gestão*. Campinas, SP. Relatório Técnico de Pesquisa. PUC-Campinas, s.n, 133 p.
- SIMÃO, M.C.R. 2001. *Preservação do Patrimônio Cultural em Cidades*. Belo Horizonte, Autêntica, 128 p.
- SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 1999. Lei nº 168/99 de 18-09-1999. Acessado em: 20/01/2008, disponível em: <http://www.stj.gov.br/webstj/Processo/Jurisp/Thesaurus/default.asp?termo=VISTORIA%20AD%20PERPETUAM%20REI%20MEMORIAM>.

## Referências Complementares

- NUNES, L. A. de P. 2001. *Saber técnico e legislação: A Formação do Urbanismo em Santos 1894-1951*. São Paulo, SP. Dissertação de Mestrado. FAU USP, 267 p.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. 1988. Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural (CSPC/CD). Centro de Documentação. RESOLUÇÕES PUBLICADAS NO ANO DE 1988.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS 1990. Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural (CSPC/CD). Centro de Documentação. RESOLUÇÕES PUBLICADAS NO ANO DE 1990.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. s.d. Secretaria Municipal de Cultura Esportes e Turismo. CSPC. *Projeto de Restauro do Palácio dos Azulejos*, s.n.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS. s.d. Secretaria Municipal de Cultura Esportes e Turismo. CSPC. *Palácio dos Azulejos. Restauro 1ª fase*, s.n.