



Oculum Ensaios

ISSN: 1519-7727

sbi.ne\_oculumensaios@puc-  
campinas.edu.br

Pontifícia Universidade Católica de  
Campinas  
Brasil

da Silva Schicchi, Maria Cristina  
GESTÃO DO PATRIMÔNIO URBANO E EDIFICADO NOS CENTROS HISTÓRICOS  
DAS CIDADES DE CAMPINAS E SANTOS  
Oculum Ensaios, núm. 11-12, 2010, pp. 90-111  
Pontifícia Universidade Católica de Campinas  
Campinas, Brasil

Disponível em: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=351732214007>

- 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

GESTÃO DO PATRIMÔNIO URBANO E EDIFICADO NOS CENTROS HISTÓRICOS DAS CIDADES  
DE CAMPINAS E SANTOS | Maria Cristina da Silva Schicchi

Professora Doutora | Pontifícia Universidade Católica de Campinas  
Programa de Pós-Graduação em Urbanismo  
Rod. D. Pedro I, Km 136, 13086-900, Parque das Universidades  
Campinas, São Paulo, Brasil  
*cristina.schicchi@puc-campinas.edu.br | schicchi@terra.com.br*

## **GESTÃO DO PATRIMÔNIO URBANO E EDIFICADO NOS CENTROS HISTÓRICOS DAS CIDADES DE CAMPINAS E SANTOS<sup>1</sup>**

### **INTRODUÇÃO**

Passado o período de construção de um consenso em torno da importância em se recuperar o legado do passado, em tomá-lo como recurso para o desenvolvimento de áreas centrais consolidadas — que marcou o início da década de 1980 até meados da década de 1990 —, que novos elementos permearam as discussões relativas à preservação de edifícios e conjuntos urbanos de valor cultural?

As histórias recentes de preservação urbana em Campinas e Santos começam respectivamente, em 1987, a partir da publicação da Lei nº. 5.885 de 17 de dezembro que cria o Condepacc — Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas, que extingue o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico e Artístico de Campinas, criado pela Lei nº. 4.886/79 e, em 1991, quando é criado o Condepasa, Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Santos, a partir da Lei nº. 753 de 8 de julho de 1991.

Não foi coincidência a semelhança de nomenclatura adotada para ambos os conselhos. O termo “patrimônio cultural” foi uma das inovações trazidas pela Constituição de 1988, que o aplica em seu artigo 216 de forma mais abrangente ao definir os bens culturais como: “Os bens de natureza material e imaterial tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira” (Brasil, 1988).

Em seus incisos subsequentes, o texto descreve a relação desses bens, considerando como bens imóveis, por exemplo, as edificações e demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais e não apenas os notáveis (Silva, 2003).

Essas duas leis e o marco representado pela criação desses conselhos, com proximidade temporal entre si, demonstram bem o percurso realizado por várias cidades do interior do Estado. Em ambos os casos, os conselhos e os regimentos aprovados marcaram uma mudança na forma de enfoque sobre a preservação do patrimônio dessas cidades. No caso de Campinas, a primeira resolução publicada — nº 001 de 19 de dezembro de 1988 — que foi o tombamento “ex-officio”<sup>2</sup> de um conjunto de edifícios na área central de Campinas, é o início de um processo de discussão que já vinha sendo travado no interior do antigo conselho e várias vezes sugerido pelo órgão estadual de preservação, o Condephaat<sup>3</sup>, em seus trabalhos técnicos. Trata-se do tombamento de um conjunto de edifícios com o intuito de definir o perímetro do centro histórico, sendo esses o antigo Solar do Visconde de Indaiatuba, antigo Solar do Barão de Itapura, antigo Solar do Barão de Itatiba (Figura 1) e Catedral Metropolitana de Campinas, constantes do artigo 1º e que no artigo 2º define que:

O conjunto das áreas envoltórias dos bens tombados no artigo 1º desta Resolução, previstas nos artigos 21, 22 e 23, da Lei Municipal nº 5885 de 17 de dezembro de 1987, constitui o Centro Histórico de Campinas, espaço de particular significação para o conhecimento da formação urbana desta cidade (*Diário Oficial do Município*, Campinas, 1988).



**FIGURA 1** – Edifício do antigo Solar do Barão de Itatiba, construído em 1878, atual Palácio dos Azulejos, no centro de Campinas.  
Fonte: Schicchi, 2008.

Na sequência do texto descreve-se detalhadamente o perímetro a que se refere o artigo, mais tarde retificado em publicação do *Diário Oficial do Município* (1989, p.5) que passa a regulamentar o Centro Histórico e não propriamente os edifícios tombados.

No caso de Santos, os tombamentos “ex-officio” dos bens tombados pelo Condephaat e pelo Sphan<sup>4</sup> ocorreram no ano de 1989, a partir de decisão do Condepasa, totalizando 13 bens, dos quais alguns já haviam sido tombados nas décadas de 1940/1950 pelo órgão federal (Sphan). Igualmente, o conjunto configurado com os tombamentos e suas envoltórias definiu o centro histórico de Santos, embora não tenha sido explicitado como tal.

Entretanto, esse seria o início de um processo de discussão sobre a regulamentação dos edifícios não tombados, mas de interesse para a preservação, que mais tarde culminaria com a concepção de um programa maior e efetivo de reabilitação do centro, que inclui os edifícios tombados e seus entornos (Figura 2), o Alegria Centro.

A demarcação dos momentos decisivos da discussão sobre os centros históricos nas duas cidades ilustra, sob alguns aspectos, a gênese do problema de delimitação dos centros, em cuja descrição enquadram perfeitamente muitas cidades brasileiras e, principalmente, como já foi dito, as paulistas.

A regulamentação das áreas envoltórias é a questão que tem justificado a palavra “defesa” em boa parte da nomenclatura dos conselhos municipais criados a partir do início dos anos 1980, para além da conservação e preservação dos edifícios tombados em si. Grande parte do tempo de reuniões dos conselhos municipais ainda hoje é tomada por discussões para deferimento de pedidos de realização de obras, reformas, restaurações, alterações e demolições em edifícios situados no perímetro das áreas envoltórias de edifícios tombados. Para constatar tal afirmação basta uma leitura linear das atas de reuniões dos conselhos realizadas em uma única gestão e analisar a estatística de decisões sobre tais pedidos<sup>5</sup>.

Assim, em alguns casos, as áreas envoltórias, mesmo respaldadas por legislações e restrições definidas no ato do tombamento, têm demandado uma abordagem caso a caso, pois as condições gerais de proteção do entorno dos bens definidas para um círculo com raio de 300 metros não permite contemplar a diversidade construtiva existente. Em outras palavras, não contempla a morfologia heterogênea característica de nossas cidades, constituída a partir de alterações constantes na legislação de uso e ocupação do solo.

O resultado desse processo foi uma justaposição de soluções estéticas, de implantação e de uso, a ponto de numa mesma rua encontrarmos três ou quatro remanescentes decorrentes de legislações pensadas para paisagens urbanas distintas. Foi, portanto, a partir da discussão das envoltórias que as municipalidades se defrontaram com a necessidade de posicionamento sobre a paisagem da cidade, sobre o que se deseja para os centros, sobre a necessidade de se pensar a harmonização do conjunto dos edifícios históricos, inclusive para garantir aspectos objetivos de qualidade ambiental.

É necessário destacar ainda que os planos diretores só vão constituir metodologias capazes de incorporar o desenho na escala local e operar por setores (a rua, a quadra, os dimensionamentos, qualidades estéticas e volumetrias, acessibilidade e conforto urbano) com projetos e programas urbanos específicos, a partir da década de 1990, ou seja, esse processo de constituição de organismos de preservação operando bem próximo da escala de problemas cotidianos, identificados pelo cidadão, usuário ou habitante, é coincidente com alguns instrumentos urbanísticos aprovados mais recentemente e com a mudança de visão do planejamento urbano<sup>6</sup>.



**FIGURA 2 – Casario de Santos. Ao centro, a Casa de Frontraria Azulejada construída em 1865 que sofreu um incêndio na década de 1950 e foi finalmente restaurada em 2008. Fonte: Schicchi, 2006.**

Uma vez superada a ideia de congelar as envoltórias juntamente com o edifício que se queria preservar, o passo decisivo parece ter ocorrido de forma empírica, quando a regulamentação para o edifício histórico já não era mais o principal foco da discussão e sim a insuficiência dessa para regulamentar adequadamente o entorno.

A incorporação de diretrizes de preservação nos planos urbanísticos, bem como de uma abordagem científica de registro dos bens como parte de políticas urbanas, quando ocorre, resulta, em geral, de um longo processo de discussão e enfrentamento entre os próprios setores da administração pública, de desgaste dos órgãos de preservação em relação à população e de fracassos em recuperar isoladamente os bens históricos, em boa parte devido à inadequação da definição de usos para eles.

Embora sem contar com instrumentos adequados para operar com a cidade, ou sem o reconhecimento social e político da importância dos centros, várias propostas com enfoque nas ambiências já haviam sido feitas desde meados da década de 1980. Por outro lado, o questionamento de boa parte dos tombamentos realizados, principalmente nos casos de edifícios mais representativos que remanesceram em áreas valorizadas, raramente se deu em razão de um não reconhecimento do valor do bem em si, e sim pelas consequências do processo de tombamento para o entorno deles<sup>7</sup>. Sobre esse aspecto, ainda que os órgãos de preservação tenham se empenhado nos últimos anos em esclarecer os procedimentos de um tombamento<sup>8</sup>, esse ainda continua sendo um processo longo, com muitas voltas por secretarias e promotorias, decisões e recursos intermináveis, gerando processos que duram mais de dez anos e rendem até mil páginas de documentos, entre estudos técnicos e despachos administrativos<sup>9</sup>.

A preocupação com o entorno dos edifícios tombados em Campinas aparece em estudo do arquiteto Adauto Moraes desenvolvido para o Condepacc em 1985, que consta de seu processo de tombamento (Campinas, 1988). Trata-se do trabalho denominado “Áreas envoltórias do Palácio dos Azulejos e Catedral Metropolitana”. O estudo pode ser considerado emblemático para a discussão das áreas envoltórias das cidades paulistas, tendo sido utilizado como referência para o próprio DPHAN<sup>10</sup>, em discussões posteriores do então Departamento<sup>11</sup>. Trata-se de estudo preciso sobre os problemas enfrentados por cidades do interior paulista. Já em sua introdução, o autor aponta que os instrumentos de lei em âmbitos nacional e estadual, respectivamente, aos quais estavam submetidos esses edifícios (decreto lei nº. 25 de 1937, de constituição do Iphan e do instituto do tombamento, lei nº. 10.247 de 1968, que cria o conselho estadual) e seus decretos posteriores “se mostraram inexpressivos para o caso específico de Campinas. Trata-se de uma situação específica de áreas envoltórias onde a dinâmica da Cidade Metropolitana moderna, isola cada vês mais, os bens culturais tombados do seu próprio entorno” (Moraes, 1985, p.93)<sup>12</sup>. Ainda segundo o autor, a solução estava em buscar um conceito de preservação que considerasse o centro da cidade como “um fato social”.

No segundo item abordado no trabalho “A questão dos entornos dos bens tombados”, o autor questiona o texto dos decretos federal de 1937 e estadual de 1968, já citados, onde a recomendação para a proteção da área envoltória visa “evitar prejuízo à visibilidade ou destaque do referido sítio ou edificação” (Moraes, 1985, p.94) e aponta a ambiguidade que se estabelece a partir da definição do raio de 300 metros para proteção da “*moldura*” do monumento, este último também um conceito inadequado para os edifícios de cidades como Campinas, os quais, em geral, não estão isolados, e sim inseridos na morfologia das quadras e alinhamento das construções. A burocracia criada para apreciação dos pedidos teria feito do Condephaat, a seu ver, uma estrutura à parte das administrações municipais, uma espécie de “subprefeitura” para muitas das cidades do interior do Estado. Um agravante nesse processo, segundo o autor, é que a aplicação empírica de parâmetros para a preservação do entorno do monumento nem sempre se mostrava coerente com a realidade, sujeita a um julgamento subjetivo e hermético para o entendimento do leigo (Moraes, 1985, p.95). Descreve, nesse documento, uma série de pedidos de autorização para intervenção em edifícios situados nas áreas envoltórias de bens tombados em que o conselho teve que se manifestar favorável, após constatar o comprometimento visual da área e não conseguir arrolar nenhum critério ou precedente como parâmetro para impedir a intervenção. Ou seja, havia uma dificuldade de decisão por não existir regulamentação adequada para as envoltórias, mas também pelo fato de que a utilização de critérios subjetivos abria precedente para mudanças das quais não se teria controle futuro.

Moraes apresenta ainda uma análise sobre os equívocos na valorização de determinados bens, os quais dez anos antes não eram considerados excepcionais, ocasião em que, se identificados, teriam ainda condições de preservar suas envoltórias. Nesse sentido, o exemplo mais emblemático e polêmico que tivemos em Campinas foi o do edifício da Catedral. Não fosse a discórdia entre os próprios técnicos de preservação, apenas o seu interior teria sido tombado, ficando suas fachadas à mercê de mudanças e intervenções futuras (Braga & Schicchi, 2006, p.40).

A questão da regulamentação das áreas envoltórias dos bens tombados continua sendo o pretexto para a discussão mais ampla sobre os próprios centros históricos, dado que, em muitos municípios, ainda não existem conselhos municipais de preservação. Somente a partir de meados da década de 1980 é que os centros começam a ser reconhecidos como organismos singulares dentro das cidades, assim como o seu legado de valor simbólico, ainda que esse não seja expressivo em termos artísticos ou históricos.

## USO DO SOLO NAS ÁREAS ENVOLTÓRIAS

Analisando o conjunto dos seis edifícios estudados para cada centro de cidade é possível verificar as condições das construções que estão submetidas às restrições das áreas envoltórias.

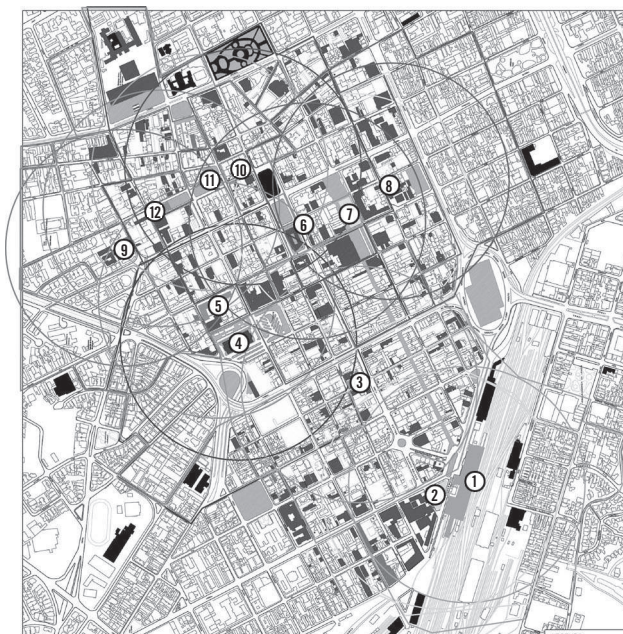


## RAIO DE PROTEÇÃO DOS BENS TOMBADOS

- 1 Complexo Ferroviário
- 2 Lidgerwood
- 3 Palácio da Mogiana
- 4 Mercado Municipal
- 5 Externato São João
- 6 Solar do Barão de Ataliba Nogueira – CCE
- 7 Catedral Metropolitana
- 8 Palácio dos Azulejos
- 9 Solar do Barão de Itapura – PUC Central
- 10 Solar do Visconde de Indaiatuba – CCA
- 11 Joquei Clube
- 12 Capela Nossa Senhora da Boa Morte

**FIGURA 3 – Mapa com traçado dos 300 m de raio de preservação do entorno dos edifícios tombados no centro de Campinas.**

Fonte: Schicchi, 2008.



Em primeiro lugar, o conjunto dos traçados dos círculos de entorno de bens tombados, para ambas as cidades, comprova o que já se havia demonstrado há pelo menos vinte anos: quando somados, os contornos resultam na sobreposição das áreas de proteção e impõem uma proteção integral para os centros, porém não integrada, já que a característica multifacetada dos centros lhe impõe o convívio de diversidade de usos, significados e formas que se alteram às vezes com o simples atravessar da via. Essa condição faz que a análise de um contexto, mesmo contíguo, não possa servir de parâmetro para seu vizinho, sendo, portanto, inútil estabelecer uma diretriz para o perímetro de sobreposição das áreas envoltórias, como se pensou como solução quando se propôs o tombamento conjunto dos edifícios de Campinas (Resolução nº. 001 de 1988).

Entretanto, como é possível constatar nos mapas das Figuras 3 e 4, ao traçarmos as áreas envoltórias dos edifícios tombados, os perímetros dos centros de Campinas e Santos aparecem totalmente inseridos nas áreas sob restrição de intervenção. Dessa restrição pode decorrer tanto a valorização do solo como o esvaziamento de usos, dependendo da dinâmica urbana de cada centro e dos procedimentos de gestão desses bens e suas envoltórias.

O reconhecimento da importância dos centros e a preocupação em delimitar o perímetro histórico são decorrentes principalmente da disseminação de experiências realizadas em outras cidades brasileiras e latino-americanas. A década de 1990 foi especialmente vigorosa em termos de experiências de revitalização e reabilitação de centros e áreas históricas. No Rio de Janeiro e em São Paulo, contextos próximos às cidades do interior paulista, ações de reabilitação foram realizadas com vários enfoques, tais como a constituição de conjuntos restaurados e reabilitados formando “corredores culturais”, a recuperação de áreas centrais de bairros (Programa Rio Cidade) e restauração de edifícios e conjuntos urbanos (Conjunto da Luz, em São Paulo, Requalificação do Bairro da





#### RAIOS DE PROTEÇÃO DOS BENS TOMBADOS

- |                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 1 Estação do Valongo          | 8 Prédio da Indústria e Comércio |
| 2 Igreja do Valongo           | 9 Phanteon dos Andradas          |
| 3 Casarão do Valongo          | 10 Igreja e Convento do Carmo    |
| 4 Casa da Frontaria Azulejada | 11 Centro Português              |
| 5 Casa de Camara e Cadeia     | 12 Teatro Coliseu                |
| 6 Teatro Guarani              | 13 Casa do Trem Bélico           |
| 7 Bolsa Oficial do Café       | 14 Outeiro de Santa Catarina     |

**FIGURA 4** – Mapa com traçado dos 300 m de raio de preservação do entorno dos edifícios tombados no centro de Santos.  
Fonte: Schicchi, 2008.

Lapa, no Rio) e intervenções em áreas de proteção ambiental e recuperação de favelas (Favela Bairro, no Rio) (Schicchi & Benfatti, 2003). A reabilitação de centros históricos, na linha que já vinha sendo realizada para a recuperação das cidades históricas (Ouro Preto, Diamantina, Salvador, Recife), ganhou uma nova perspectiva com a implementação de planos e programas de reabilitação, criados no final da década, como o Programa Monumenta, criado em 1999, aplicado em vários contextos com êxito como Porto Alegre, São Paulo, Salvador, Recife, Pelotas, Belém e a quase totalidade das cidades patrimônios mundiais e nacionais (Vargas & Castilho, 2006). Nessas, a atuação do programa veio preencher uma lacuna em relação à regulamentação de proteção desses contextos históricos, uma vez que o monitoramento realizado pelo Comitê do Patrimônio Mundial em relação a cidades como Olinda, Salvador, Ouro Preto, Congonhas, se limitou a um diagnóstico dos problemas e, no caso de São Luís, Diamantina e Goiás Velho, não adotou medidas efetivas de proteção (Silva, 2003, p.177).

O aspecto relevante desse programa é que ele atua em cidades com características muito distintas. Em 2000, inicia-se o Programa com a definição de 101 sítios e conjuntos urbanos prioritários para receber investimentos no âmbito federal. Em 2003 esse programa é ampliado e aperfeiçoado e seu regulamento é renovado para se aproximar dos planos de desenvolvimento ou diretores, estimulando a participação de comunidades e de investidores privados, bem como a contrapartida em investimentos dos governos estaduais e municipais.

No ano de 2006 participavam do programa 26 cidades, sendo classificados 892 imóveis. Entretanto, o Programa Monumenta não tem condições orçamentárias para abranger os investimentos necessários para a recuperação das áreas envoltórias dos monumentos. Ao rever suas finalidades, em 2001, o programa ampliou sua abrangência territorial e chegou à definição de que deveria ser tomado como uma das modalidades de obtenção de recursos para a preservação, como parte de programas de reabilitação municipais mais amplos e não como único recurso de preservação (Programa Monumenta, 2006). Nesse sentido, o Ministério das Cidades, em sua gestão (2002-2006) implantou, através da Secretaria Nacional de Programas Urbanos, o Programa de Reabilitação de Centros Urbanos (Ministério das Cidades, 2007) que visa dar um âmbito mais amplo para as ações de recuperação dos centros urbanos e financiar a elaboração de planos municipais ou estaduais de reabilitação integrados<sup>13</sup>.

Um dos aspectos importantes do Programa Monumenta (2006)<sup>14</sup> para a discussão aqui apresentada é o item “Investimentos Integrados em Área de Projeto” onde se determina que:

Nos requisitos que garantirão a sustentabilidade do Projeto, o Município ou Estado deverá identificar a utilização a ser dada aos monumentos, espaços públicos e imóveis privados que forem objeto de intervenção e demonstrar que a entidade responsável ou o proprietário dispõem de recursos suficientes para sua operação, conservação e manutenção (Programa Monumenta, 2006, p.13).

Essa condição prévia tem um efeito ambíguo sobre a preservação do patrimônio. Em termos sociais e econômicos, garante que o edifício terá uma destinação. Imposta de forma geral a edifícios de maior porte, principalmente os de propriedade pública e, em alguns casos, aos conjuntos históricos, como é o caso da Estação Cultura e do Palácio dos Azulejos no centro de Campinas (Quadro 1), pode determinar um padrão de centralidade *a priori*, no qual o legado de valor histórico parece inexoravelmente destinado a atender ao seu desígnio cultural, já que a decisão acaba por recair exclusivamente nas mãos dos técnicos de preservação. Dito de outro modo, as cidades, ao aderirem a esse processo de retomada de seus centros como potenciais geradores de economias urbanas, estimulando o turismo e novas frentes de trabalho, estão se conectando a um movimento de internacionalização da gestão dos seus patrimônios. Assim como outros projetos urbanos financiados pelo BID (Banco Interamericano de Desenvolvimento) (Arantes, 2007, p. 68)<sup>15</sup>, a exigência de investimentos das municipalidades como contrapartidas aos aplicados pelo banco criam uma espécie de gestão especial, com técnicos inseridos na estrutura municipal (muitas vezes destacados por sua experiência em outros projetos de mesma natureza) e que não estão conectados com o cotidiano da cidade e nem submetidos à periodicidade das gestões municipais. No limite, os centros históricos assim

**QUADRO 1** — Exemplo de tabela de estudo ano a ano das atividades programadas para os edifícios tombados no centro de Campinas: Estação Cultura, no prédio da Estação Central e Museu da Imagem e do Som no edifício do Palácio dos Azulejos.

#### ANO 2007

**MÊS JANEIRO** — Não houve publicação da revista.

#### MÊS FEVEREIRO

ACONTECE	DIA	SEMANA	LOCAL	HORÁRIO	CONTEÚDO
<b>PG. 06</b>					
Fanfarra Municipal	12 e 16	-----	Estação Cultura	9h às 12h	Inscrições e processo seletivo (Gratuito)
<b>PG. 10</b>					
Pré - Carnaval 2007	26, 2 e 9	6º	Estação Cultura	19h	Apresentação dos sambas-enredos, shows, blocos carnavalescos tradicionais de Campinas (GR)
<b>PG. 18</b>					
Ciclo quadrinhos nas telas	2	6º	MIS	19h	V de vingança c/ debate (GR)
Ciclo quadrinhos nas telas	3	Sábado	MIS	16h	Sin City (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	9	6º	MIS	19h	Akire c/ debate no fim (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	10	Sábado	MIS	15h	Excel Saga (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	10	Sábado	MIS	15h25	Labirinto de fogo (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	10	Sábado	MIS	16h	Caçadores de Elfas – Ep1 (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	10	Sábado	MIS	16h35	Caçadores de Elfas – Ep2 (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	10	Sábado	MIS	17h	Gantz – Ep1 (Gratuito)
Ciclo 1ª mostra de animes	10	Sábado	MIS	17h30	Samurai – EP1 (Gratuito)
Ciclo carnaval no cinema	16	6º	MIS	19h	É de chuá c/ debate no fim (Gratuito)
Ciclo carnaval no cinema	17	Sábado	MIS	16h	Entrei de gaiato (Gratuito)
Ciclo direito dos animais	23	6º	MIS	19h	A carne é fraca c/ debate no fim (Gratuito)
Ciclo direito dos animais	24	Sábado	MIS	16h	Não matará: os animais e os homens nos bastidores da ciência (Gratuito)

conformados e geridos tornam-se enclaves urbanos e administrativos, com gestões autônomas devido à própria independência e origem dos recursos orçamentários (não conta apenas com a participação de entes públicos e nem tampouco nacionais), em contraposição ao planejamento geral das cidades.

Outro aspecto relevante e que, em geral, não é levado em conta na definição dos usos das edificações, é a sua relação com os usos predominantes existentes, o que faz que muitos permaneçam isolados de seus contextos, já que em cidades menores, os usos comerciais e os serviços são predominantes. No caso dos centros das cidades de Campinas e Santos, isso se constatou através do levantamento de usos dos edifícios das quadras do entorno, no raio de 300m dos doze edifícios tombados estudados.

Nos entornos dos seis edifícios estudados em Santos, 50% dos usos são de comércio ou serviço local, especializado, central e portuário somados, sendo alto o índice de imóveis desocupados, vazios ou em ruínas, em torno de 12% a 15%, os usados para estações ou depósitos ocupam de 10% a 12% dos imóveis e demolidos representam

em torno de 6% a 10%. No caso dos entornos dos seis edifícios de Campinas (Quadro 2) isso se repete, sendo concentrados de 50% a 55% em comércio local e especializado, de 7% a 10% em desocupados, demolidos ou vazios e de 6% a 10% em estacionamentos. Os 25% restantes, no caso dos dois centros, englobam usos residenciais, serviços e comércio de outra natureza, lazer, institucional etc.

### **OS CONSELHOS MUNICIPAIS: COMPOSIÇÃO, REGIMENTO, FUNCIONAMENTO AS LEGISLAÇÕES MUNICIPAIS DE PRESERVAÇÃO**

Como já dissemos, a primeira Lei do Condepacc publicada é a nº. 5.885 de 17 de dezembro de 1987, que além de alterar o nome do Conselho, também define o corpo de representantes, cuja incumbência sobre a regulação urbana é dada, nessa lei, pelos artigos 21, 22 e 23:

Para evitar prejuízo à visibilidade ou ao destaque de qualquer edificação ou sítio tombado, nenhuma obra de construção ou demolição poderá ser executada na área compreendida num raio de até 300m (trezentos metros) sem que o projeto de obra seja previamente aprovado pelo conselho (Artigo 21).

O Condepacc possui um órgão técnico que o auxilia que é o CSPC — Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural —, composto por um coordenador, um técnico de nível superior (geralmente arquiteto) e técnicos de várias áreas. O caminho percorrido pelos pedidos de tombamento no Condepacc descrito no art. 31 da lei seguia o seguinte fluxo: o pedido ingressava no Conselho, passava pelo protocolo, que julgava a procedência ou não de abertura do processo de estudo de tombamento. Após a decisão, o proprietário era notificado e poderia interpor um recurso ou contestação, enquanto se realizava a instrução técnica do processo. Após instrução, o processo retornava ao conselho para ser julgado e, após a decisão, o proprietário poderia interpor um recurso ao prefeito.

A partir do Decreto 15.592/ 2006 que dispõe sobre abertura de processos de tombamento e aprovação de Projetos de intervenção em Bens Tombados, Preservados e Áreas Envolatórias, define-se que, no caso de imóveis localizados em áreas envoltórias regulamentadas de bem tombado, os pedidos de aprovação, com quaisquer finalidades, serão analisados pela Semurb — respeitando as resoluções de Tombamento (art.7º). Define que área envoltória é a área no entorno de um bem tombado, regulamentado exclusivamente pelo tombamento e que poderá prever existência de restrições caso a caso, de uso e ocupação. Nesse caso, agora é a CSPC quem deverá fornecer cópias das resoluções e de todo o material gráfico ao DICD/Seplama/Semurb até sete dias úteis do pedido do tombamento.

Pela análise da evolução desses decretos e leis municipais, pode-se concluir que no último decreto, especialmente, houve uma mudança na forma de condução dos trabalhos em relação aos julgamentos dos processos de áreas envoltórias sob dois aspectos:

**QUADRO 2** – Exemplo de tabela com dados sobre uso do solo, gabarito, estado de conservação e análise do valor do solo de dois dos edifícios estudados no centro de Campinas: Catedral Metropolitana e Palácio dos Azulejos.

CATEDRAL METROPOLITANA		PALÁCIO DOS AZULEJOS	
USO DO SOLO			
Lotes	698	Lotes	590
Habitação	24	Habitação	32
Hotel	0	Hotel	0
Lazer	12	Lazer	8
Institucional	29	Institucional	27
Estacionamento	67	Estacionamento	60
Loja de departamento	14	Loja de departamento	14
Comércio local	149	Comércio local	142
Comércio especializado	227	Comércio especializado	169
Serviço local	56	Serviço local	45
Serviço especializado	82	Serviço especializado	56
Desocupado	38	Desocupado	36
Ruínas/Terreno vazio	0	Ruínas/Terreno vazio	1
USO NO PAVIMENTO SUPERIOR			
Habitação	58	Habitação	41
Hotel	4	Hotel	2
Lazer	5	Lazer	4
Institucional	4	Institucional	5
Estacionamento	2	Estacionamento	2
Comércio	9	Comércio	8
Serviço	85	Serviço	62
Desocupado	5	Desocupado	4
GABARITO			
Demolidos/0 Pavimento	13	Demolidos/0 Pavimento	11
Galpão	43	Galpão	40
1 Pavimento	149	1 Pavimento	139
2 Pavimentos	234	2 Pavimentos	189
3 – 5 Pavimentos	156	3 – 5 Pavimentos	133
6 – 10 Pavimentos	62	6 – 10 Pavimentos	48
Mais de 10 Pavimentos	41	Mais de 10 Pavimentos	30
ESTADO DE CONSERVAÇÃO			
Ótimo	178	Ótimo	157
Médio	446	Médio	342
Ruim	74	Ruim	91
VALOR DO SOLO			
O entorno da Catedral é a área mais valorizada, seguindo com a mesma valorização no sentido da Av. Francisco Glicério pela rua 13 de Maio.		A área mais valorizada localiza-se no entorno da Catedral Metropolitana seguindo em igual valorização pela Av. Francisco Glicério até a altura da rua Benjamin Constant e rua 13 de Maio até a altura da rua Álvares Machado.	
Uma segunda área, mas um pouco menos valorizada é a que margeia a Av. Campos Salles e a Senador Saraiva até duas quadras antes do terminal Cury sendo o entorno do Cury, do Terminal do Mercado Municipal e a rua Dr. Quirino as áreas com menos valorização.		As áreas próximas ao Terminal Cury e entre as ruas Dr. Quirino e Luzitana são as menos valorizadas.	

o primeiro é a obrigatoriedade de passar pelas Secretarias de Urbanismo e Planejamento, quando antes era dada uma autonomia integral ao Condepacc para decisão, e o segundo se refere à inversão no fluxo dos processos que, anteriormente, só saiam por decisão do Conselho para alguma secretaria, para instrução, parecer ou estudo especial sobre um processo. Nesse caso, a partir do Decreto 15.592/06, é o órgão técnico (CSPC) que auxilia o Conselho, e quem terá que fornecer o material para a análise dos técnicos do setor de Urbanismo.

Isso produziu uma mudança na representação do Conselho com a inclusão de representantes dessas duas secretarias (Seplama e Semurb) na sua composição a partir de 2005, sendo possível inferir que foi a partir dessa participação que se detectou a necessidade e se decidiu transferir para as instâncias de planejamento as questões de regulação e definição de usos dos edifícios das áreas envoltórias.

Observando a composição dos conselhos, desde 1986 pudemos verificar que o número de representantes foi crescendo gradativamente de ano para ano, e hoje ele é 100% maior do que era em suas primeiras reuniões. Há um comparecimento maciço dos conselheiros, inclusive com a presença simultânea dos suplentes e uma mudança gradativa da composição inicial, até então majoritária de técnicos da municipalidade e outros órgãos de preservação, para uma representação mais equilibrada e constante entre técnicos municipais e entidades civis representativas, com uma participação também estável para as universidades e o legislativo, bem como o crescimento do número de conselheiros eméritos. Pode-se inferir que, apesar do crescimento do número de representantes ligados à administração municipal, especialmente ao executivo, houve um aumento das representações de entidades, igualando-se em número aos primeiros. De qualquer modo, é significativa a constatação de que, a partir de 2001, a representação de organismos municipais no conselho aumentou, em termos absolutos, em 50%.

Vale destacar que durante o ano de 2001 a presidência mudou de coordenação três vezes, o que pode ter levado a uma maior necessidade de inclusão de setores administrativos para acompanhar as discussões. Outro fato relevante a destacar é a qualidade e importância das discussões que ocorreram nestas reuniões do conselho.

No caso do Condepasa, a primeira lei foi a n°. 753 de 8 de julho de 1991 que definiu sua autonomia e atribuições. A cada biênio a prefeitura abria inscrições para entidades da área cultural pleitearem assentos no conselho (art.1º) e cabia ao conselho escolher os currículos enviados (art.2º). O conselho teria um corpo de assessores de diferentes áreas do conhecimento, incluindo os de preservação federal, estadual e municipal — que poderiam participar das reuniões sem direito a voto (art.6º) e no seu artigo 17º. definia:

Para evitar prejuízo à ambiência, visibilidade ou ao destaque de qualquer edificação ou sítio tombado, nenhuma obra de construção ou demolição, urbanização, terraplanagem, paisagismo, colocação de propaganda, poderá ser feita, num raio de até 300m sem aprovação do conselho.



A partir da Lei Complementar n°. 470 de 5 de fevereiro de 2003, quando se cria o programa Alegria Centro, o art. 5º propõe desenvolver ações que potencializem o turismo e atividades culturais e incentivar a implantação de comércio varejista de qualquer natureza e prestação de serviços pelo período de 24 horas. Atribui à Secretaria Municipal de Planejamento a competência de gestão (art. 6º), cabendo à seção de Projetos Urbanos — Seplan, a operacionalização (art. 7º), para a qual deverão colaborar as demais secretarias (art. 8º). Define ainda que o poder público deverá promover operações consorciadas (art. 9º) e incentivar o uso habitacional em área periférica às áreas de Proteção Cultural. Na Resolução Condepasa n° 2 de 13 de junho de 2005 define-se, finalmente, que os pedidos de informação prévia de imóveis protegidos ou autorização poderão ser requeridos ao OTA (art. 1º).

No caso do Condepasa, a partir da análise dos decretos que regulamentam sua composição e funcionamento pode-se depreender que o conselho, que a princípio era apenas composto por representantes da municipalidade e deixava em aberto a quantidade de entidades participantes, sendo a seleção realizada através de análise de currículo, em pouco tempo sofre alteração e passa a nomear os representantes que teriam direito a participar, através de indicação das entidades.

De qualquer modo, o número de representantes no conselho ainda é pequeno, quando comparado ao do Condepacc.

A constituição dos procedimentos de controle e regulação dos imóveis da área central está centralizada na área de Planejamento e o OTA, que corresponde ao CSPC de Campinas, é apenas um órgão de apoio, não elabora políticas de preservação. Todas as decisões se concentram, por lei, na área de planejamento. É também o setor de planejamento quem define a concessão de isenções fiscais.

Como se pode depreender das leis e decretos voltados à preservação em Santos, o termo “área envoltória” já não é mais utilizado, pois o centro já está constituído em zonas de proteção, com abrangência de todo o perímetro central e com restrições bastante claras. Isso constituiu um avanço, de fato, no sentido de possibilitar um efetivo conhecimento das regras e restrições por parte da população usuária e principal interessada no bem. O Programa Alegria Centro conseguiu congrega os setores municipais, e a legislação que o rege espelha essa autonomia e amadurecimento do trabalho envolvendo várias instâncias e áreas administrativas municipais.

Estudando as planilhas relativas aos conselhos eleitos desde 1999 é possível constatar que os membros do Condepasa têm sido reconduzidos a mais de duas gestões, alguns apenas se alternando na instituição representada. Só a presidência já esteve sob o comando do conselheiro Bechara Abdalla Pestana Neves durante quatro mandatos. Há representação majoritária de secretarias e órgãos municipais, proporcionalmente em relação à representação das entidades, tais como universidades e representações de classes. E ainda, uma simples leitura da composição nos leva a concluir que serão sempre maioria se somados aos representantes técnicos em preservação do nível federal e estadual (respectivamente do Iphan e Condephaat).

Isso é um agravante em termos de constituição de um conselho, pois, não obstante seja mais fácil para se chegar a um consenso sobre o destino, o grau de preservação ou o mérito de um tombamento, o órgão acaba sendo, na prática, apenas mais um “braço” do poder executivo, sem autonomia para lhe contrapor qualquer proposta.

Portanto, comparativamente, há diferenças visíveis do nível de atuação dos conselhos municipais das cidades brasileiras, e a comparação entre os conselhos das cidades estudadas permite concluir que o Condepacc, de Campinas, é mais vigoroso e proporcionalmente estruturado como representação da sociedade do que o Condepasa, de Santos. Entretanto, é possível também inferir que o CSPC terá, no futuro, menos autonomia de decisão do que já teve até 2006. O fato de a discussão de preservação começar a ser tratada no âmbito do planejamento deve gerar algumas mudanças na visão do órgão de preservação, mudanças essas que já eram esperadas, pois vêm ao encontro das queixas de isolamento dos órgãos de preservação dentro da administração municipal e também das críticas em relação à condição do conselho de regular pela excepcionalidade, sobrepor-se a outras instâncias de decisão e sobre a própria legislação municipal, estigma de sua origem como “braço” municipal das leis estaduais e federais de proteção dos bens tombados e suas envoltórias, que ainda permanece.

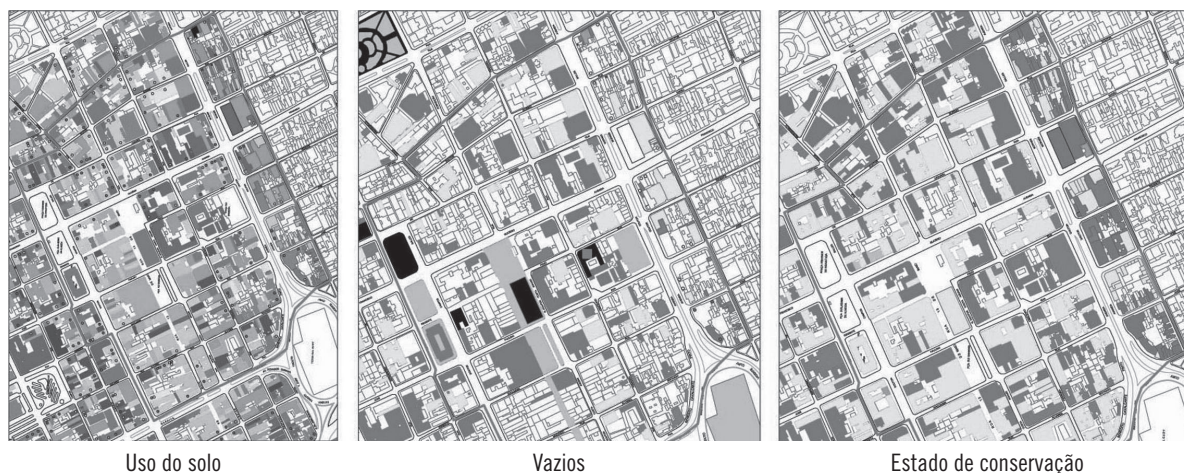
## ASPECTOS METODOLÓGICOS

O exame sobre a constituição dos conselhos de preservação deixou claro que ainda se busca uma coesão de pensamento sobre a cidade e sobre o papel dos centros, e que a prática de setorizar as soluções ainda é bastante marcante, como no caso do centro de Campinas, cujos projetos parecem não ter articulação entre si, além de demandarem procedimentos *a posteriori* que deveriam estar incorporados aos processos metodológicos e de decisão dos programas urbanos, como é o caso do estudo para detectar e antecipar os efeitos sobre o uso do solo e as atividades na área envoltória do Novo Terminal, realizados apenas após a sua construção.

Para a compreensão do estado atual dos centros foi necessário o levantamento de fatores históricos, econômicos e sociais retrospectivos aos períodos de construção de cada edificação, associados ao levantamento de dados objetivos sobre suas áreas envoltórias: usos, ocupação, valor do solo e dos imóveis, atividades, caráter e condição da propriedade, entre outros, produzir informações inéditas do entorno dos edifícios reabilitados, através de registros gráficos (Figuras 5 e 6) — mapas, esquemas de implantação, localização, perfis de ruas — e registros fotográficos, complementados por textos de análises das informações obtidas e editadas (digitalizadas) de forma padronizada (mesma escala, mesma base cadastral), permitindo a leitura por sobreposição dos mapas levantados.

Além do levantamento das áreas foi necessário o levantamento de outros fatores externos e internos que explicitassem os processos detectados nos levantamentos, através da bibliografia e de estudos existentes. Esses procedimentos foram utilizados para o

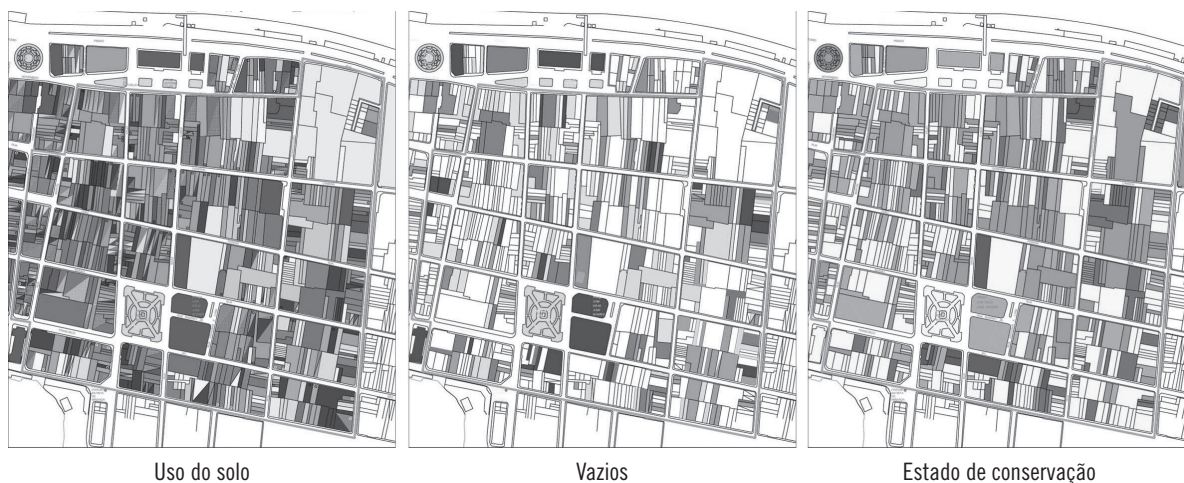
## EDIFÍCIO PALÁCIO DOS AZULEJOS



**FIGURA 5 – Mapas de levantamentos de usos, vazios urbanos + edifícios significativos e estado de conservação no entorno do edifício Palácio dos Azulejos em Campinas.**

Fonte: Schicchi, 2008.

## EDIFÍCIO TEATRO COLISEU



**FIGURA 6 – Mapas de levantamentos de usos, vazios urbanos + edifícios significativos e estado de conservação dos edifícios do entorno do edifício Teatro Coliseu em Santos.**

Fonte: Schicchi, 2008.

estudo dos centros históricos das cidades de Campinas e Santos, e depois recortados de forma específica para as áreas envoltórias de edifícios (Figuras 7 e 8) com a perspectiva de realizar uma análise final comparada entre os dois contextos.

Posto isso, a partir da análise da atuação dos conselhos municipais de preservação, de 1999 a 2007 (cinco últimas gestões), foi possível detectar as mudanças operadas em sua constituição, as diferenças na composição e forma de operação em cada uma das cidades e, finalmente, os desdobramentos dessas mudanças diante de projetos vigentes e propostos para os centros, descritos e analisados separadamente, e depois, comparativamente. Dessa análise emergiram dois pontos importantes, a partir dos quais se procurou cotejar as soluções adotadas, as leis, os programas e projetos propostos: a questão dos usos dados aos edifícios e a do controle e regulamentação das áreas envoltórias, objetos deste artigo.





**FIGURA 7 – Envoltória do edifício Palácio dos Azulejos em Campinas.**  
 Fonte: Schicchi, 2008.



**FIGURA 8 – Envoltória do edifício do Teatro Coliseu em Santos.**  
 Fonte: Schicchi, 2008.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ainda remanescem questões pouco discutidas nos planos e programas de preservação em todos os níveis de governo, das quais, a forma de definição dos usos dos edifícios reabilitados é a mais premente. As histórias dos edifícios históricos dos centros das cidades de Campinas e Santos indicam que as mudanças sucessivas de usos nos edifícios patrimoniais refletiram, por sua vez, transformações ocorridas nos contextos urbanos aos quais pertencem e foram marcadas por decisões pontuais, em cada gestão, condição decorrente da existência de processos de tombamento e da obrigatoriedade de tutela pelo poder público.

Embora Campinas seja uma cidade do interior e Santos uma cidade portuária, ambos têm em comum o fato de terem se desenvolvido durante o ciclo econômico do café e de seus centros possuírem hoje usos predominantemente voltados para o setor terciário,

fator determinante, porém nem sempre levado em conta na definição de novos usos para os edifícios preservados, ou seja, em seu potencial de interação com o entorno existente.

Foi o que se buscou evidenciar com os resultados deste estudo, para o qual foram analisadas as histórias de preservação de seis edifícios tombados em cada uma das cidades estudadas, sendo em Campinas: Palácio dos Azulejos, Catedral, Mercado Municipal, PUC-Central, Edifício da Mogiana e Complexo Ferroviário Fepasa; e em Santos: Teatro Coliseu, Casa de Câmara e Cadeia, Casarões do Valongo, Casa de Frontaria Azulejada, Bolsa do Café e Outeiro de Santa Catarina.

A premissa de que era possível conhecer o pensamento sobre preservação de vários pontos de vista a partir da análise de documentos constituídos sobre um edifício ou área em seu processo de tombamento se confirmou. Essa é uma fonte de informação que de outra forma só seria resgatável a partir de distintas abordagens, desde depoimentos de várias gerações de técnicos, de moradores, de registros na imprensa até a pesquisa dos atos oficiais dos governos (Schicchi, 2008).

Finalmente, a leitura dos processos de tombamento dos edifícios de Santos e de Campinas possibilitou evidenciar questões que permeiam o dia a dia da gestão e da história dos edifícios, para além das questões técnicas de conservação e extensivas às cidades do interior paulista e outras cidades brasileiras. A recuperação integral desses patrimônios passa por um entendimento de seu novo papel na dinâmica urbana das cidades, porém, também demanda novas estratégias para a divulgação de sua importância, pois, como foi possível demonstrar, a discussão no interior dos conselhos pode atingir um alto grau de questionamento sobre a realidade urbana, sobre as posturas de intervenção nos edifícios, sobre o que se deseja como modelo de centro e de cidade, porém essa discussão ainda está distante dos usuários e cidadãos.

Como ensaio prospectivo é possível afirmar que, no caso de Santos, o avanço gradativo do programa Alegria Centro (Santos, 2003) pode dar sustentação não só aos grandes projetos previstos para o centro, mas também à sensibilização da população, já que a paisagem da área central da cidade ainda se encontra bastante desgastada, demandando um reforço da presença humana, através da recuperação da função habitacional, banida pela legislação em 1968 e só retomada em 1998, como meta do Plano Diretor. Não obstante, projetos como o “Marina Porto de Santos — Projeto Náutico e Empresarial” (Santos, 2000, 2007) podem deslocar a atenção da mídia e provocar a valorização das áreas centrais para investimentos estrangeiros na cidade, em detrimento da recuperação dos imóveis e de ações para a efetiva permanência da população original e usuária atual do centro. Da mesma forma, a realização de um inventário de base científica dos imóveis de interesse no centro de Campinas, iniciado em 2007, instrumento de preservação reconhecido pela constituição e que possui mais recursos do que o próprio tombamento (Azevedo, 1987)<sup>16</sup> pode contribuir para uma reavaliação de políticas de preservação que antecipem os efeitos de projetos de intervenção de impacto pontual, como o Novo Terminal Rodoviário recentemente construído.

## NOTAS

1. Texto baseado no relatório de pesquisa concluído em 2007, intitulado *Reabilitação de edifícios e conjuntos urbanos nas cidades de Campinas e Santos: Projeto e Gestão*, realizado para a Carreira Docente da Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, SP. Relatório Técnico de Pesquisa. PUC-Campinas, s.n, 133 p. Foram publicadas versões reduzidas destas ideias em anais de dois eventos: em espanhol, no IX Congreso de Rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico y Edificación, 2008, Sevilla. Libro de Actas Tomo II — Gran Canaria: Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, 2008. v.2. p.189-194, e, em português, nos Anais do 2º Congresso Internacional de História Urbana, realizado na Pontifícia Universidade Católica de Campinas, em outubro de 2009.
2. Tombamento “ex-officio” é o tombamento realizado em bens já tombados por outras instâncias; nesse caso, o município tomba edifícios que já eram tombados pelo órgão estadual ou federal de preservação.
3. Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico do Estado de São Paulo.
4. Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, fundado em 13 de janeiro de 1937.
5. Em uma só reunião do conselho municipal em Campinas foram deliberados 137 protocolos desse tipo. ATA 333 — Reunião Condepacc — 22/09/2005.
6. Dos 645 municípios que fazem parte do Estado de São Paulo, apenas 13,5% (88) possuem conselhos municipais de preservação. Desses, 50% se constituíram entre 2001 e 2006, 32% entre 1991 e 2000, e apenas 12% já estavam constituídos antes de 1990. Dados obtidos no site da Confederação Nacional dos Municípios (2009).
7. “Tombamento de imóveis gera polêmica em Campinas” (Nascimento, 1986).
8. Há vários modelos de cartilhas voltadas para a população em geral e, nos últimos anos, algumas prefeituras, a exemplo de São Paulo, criaram encontros de discussão sobre preservação e conservação do patrimônio histórico abertos à população, que evoluíram para *sites* em que é possível o esclarecimento das etapas e dos objetivos da preservação. Para mais informações acesse: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio\\_historico/preservacao/index.php?p=431](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/preservacao/index.php?p=431)>
9. O processo de tombamento do Complexo Ferroviário da Fepasa possui 1.013 páginas, o do Palácio dos Azulejos, 497 e o do Solar do Visconde de Indaiatuba, 628 páginas, e os três não foram concluídos em menos de dez anos, entre tombamentos, restaurações, novas reabilitações. Veja os processos na íntegra no site do Condepacc, citado anteriormente.
10. Departamento do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, nome anterior do órgão de preservação federal. A Lei de nº 378, no governo de Getúlio Vargas, cria o Serviço de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (Sphan), em 1946 o Sphan passa a se denominar Departamento do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (DPHAN) até que em 1970 se transforma em Iphan. É importante destacar também aqui o entendimento restrito do que constituía o patrimônio a ser preservado pelos termos utilizados na denominação do órgão (Iphan, 2009).
11. No próprio processo de tombamento “ex-officio” do Palácio dos Azulejos (processo 004/88) há cópia de sessão ordinária do Condepacc de 10/06/1986, em ATA nº 717, onde o conselheiro Antonio Luis Dias de Andrade, ao solicitar o tombamento do Centro Histórico de Santos, apresenta uma cópia do trabalho sobre as áreas envoltórias do Palácio dos Azulejos e Catedral Metropolitana como sendo um exemplo do que poderia ser pensado também para o centro de Santos (Andrade, 1985).
12. Documento inserido no processo de tombamento do Palácio dos Azulejos, enviado a partir de ofício, como instrução ao processo (Campinas, 1988a).
13. Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais: A atuação desse programa, da forma como está proposta, pretende incluir o Monumenta como um de seus programas. Entre as ações propostas estão ainda o apoio à elaboração de projetos de infraestrutura e requalificação de espaços de uso público em áreas centrais, inclusive colocando como prioritários os municípios incluídos em áreas metropolitanas.
14. Todos os elementos financiáveis e obras elegíveis estão definidos através de um “Regulamento Operativo”.
15. Para uma análise das políticas urbanas do BID e do Banco Mundial consultar a dissertação de Pedro Fiori Arantes intitulada *O ajuste urbano: as políticas do Banco Mundial e do BID para as cidades latino-americanas*, Dissertação de mestrado, Universidade de São Paulo, 2004.
16. O instrumento é definido no Art. 216 31ª, da Constituição da República.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, A.L.D. Departamento de Patrimônio Histórico e Artístico Nacional. Serviço Público Federal. Parecer Relativo ao ofício n.144 de 17/04/85 referente ao Palácio dos Azulejos. In: CAMPINAS. 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*. Disponível em: <<http://www.campinas.sp.gov.br/cultura/patrimonio>> — Biblioteca Jurídica. Acesso em: 20 fev. 2007.

ARANTES, P.F. As políticas Urbanas do Banco Mundial e do BID: coerção, consentimento e internalização da dominação. In: GITAHY, M.L.; LIRA J.T.C. (Org.).



- Cidade: impasses e perspectivas*. São Paulo: AnnaBlume/Fupam, 2007. v.1, p.68-83.
- AZEVEDO, P.O. Por um inventário do patrimônio cultural brasileiro. *Revista do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional*, n.22, 1987.
- BEXIGA, C.; SCHICCHI, M.C. *Relatório de Pesquisa Cidades paulistas: reabilitação de centros históricos para habitação. O caso da cidade de Santos*. Campinas: PUC-Campinas, 2006. 80p.
- BRAGA, P.M.; SCHICCHI, M.C.S. Catedral Metropolitana de Campinas: quando um edifício contempla a história da cidade. *Revista CPC — USP*, v.3, p.1-16, 2006. Disponível em: <<http://www.usp.br/cpc/v1/>>. Acesso em: 10 fev. 2007.
- BRASIL. Presidência da República, Casa Civil. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constitui%C3%A7ao.htm)>. Acesso em: 12 fev. 2007.
- CAMPINAS. Secretaria Municipal de Cultura, Esporte e Turismo de Campinas. Conselho de Defesa do Patrimônio Artístico e Cultural de Campinas. Relatório Comissão Relatora designada para análise dos inventários dos edifícios e bens para preservação, nas áreas envoltórias dos edifícios: Palácio dos Azulejos, Catedral Metropolitana, Solar do Visconde de Indaiatuba, Solar do Barão de Itapura e Capela Nossa Senhora da Boa Morte. *Processo de Tombamento n. 004/88, Palácio dos Azulejos*. Campinas, 1988a.
- CAMPINAS. Prefeitura Municipal de Campinas. Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural (CSPC/CD). Centro de Documentação. Resolução nº 001 de 19 de dezembro de 1988b. *Diário Oficial do Município*, Campinas, 29 dez. 1988, p.11. Disponível em: <<http://2009.campinas.sp.gov.br/bibjuri/r191288.htm>>. Acesso em: 8 fev. 2007.
- CAMPINAS. Prefeitura Municipal de Campinas. Coordenadoria Setorial do Patrimônio Cultural (CSPC/CD). Centro de Documentação. Lei nº 6061 de 13 de junho de 1.989. *Diário Oficial do Município*, 1989. Disponível em: <<http://2009.campinas.sp.gov.br/bibjuri/lei6061.htm>>. Acesso em: 8 fev. 2007.
- CAMPINAS. Prefeitura Municipal de Campinas Decreto nº 10.024 de 06/05/1991. “Dispõe sobre a regulamentação das áreas envoltórias de bens tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Cultural de Campinas, e cria, as zonas de preservação correspondentes”. *Diário Oficial do Município*, Campinas, 7 maio 1991, p.2. Campinas, 1991. Disponível em: <<http://2009.campinas.sp.gov.br/bibjuri/dec10424.htm>>. Acesso em 5 fev. 2007.
- CONFEDERAÇÃO NACIONAL DOS MUNICÍPIOS. Disponível em: <[http://www.cnm.org.br/perfil/br\\_perfil.asp](http://www.cnm.org.br/perfil/br_perfil.asp)>. Acesso em: 10 set. 2009.
- GUTMANN, C.S. *Cidades paulistas: reabilitação de centros históricos para a habitação. Estudo de Caso de Campinas*. Relatório Final de Pesquisa Bolsa Iniciação Científica. Campinas: PUC-Campinas, 2005. 170p.
- MINISTÉRIO DAS CIDADES. Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais. Disponível em: <<http://www.cidades.gov.br/secretarias-nacionais/programas-urbanos/programas/programa-de-reabilitacao-de-areas-urbanas-centrais/>>. Acesso em: 20 fev. 2007.
- MORAES, A. Áreas Envoltórias do Palácio dos Azulejos e Catedral Metropolitana. In: CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMÔNIO CULTURAL DE CAMPINAS. *Processo de Tombamento n. 004/88, Palácio dos Azulejos*. Campinas, 1985.
- NASCIMENTO, F. Tombamento de imóveis gera polêmica em Campinas. *Correio Popular*, Campinas, 13 abr. 1986.
- PROGRAMA MONUMENTA. *Regulamento Operativo*. Disponível em: <[http://www.monumenta.gov.br/site/?page\\_id=165](http://www.monumenta.gov.br/site/?page_id=165)>. Acesso em: 20 nov. 2006.
- SANTOS (CIDADE). Marina Porto de Santos: a vida nova para o centro histórico. *Diário Oficial de Santos*, São Paulo, 16 fev. 2007.
- SANTOS (CIDADE). Prefeitura Municipal de Santos. Lei Complementar no 470 de 5 de fevereiro de 2003. Cria Programa de revitalização e desenvolvimento da região central histórica de Santos — Alegria Centro. Disponível em: <<http://www.portal.santos.sp.gov.br/alegria/index.htm>>. Acesso em: 12 fev. 2007.
- SANTOS (CIDADE). Prefeitura Municipal de Santos, Plano de desenvolvimento e zoneamento do Porto de Santos. (PDZPS). Preparando o Porto para o Século XX. Aprovado pelo Conselho de Autoridade Portuária CAP em reunião plenária de 9 set. 1997, Santos, 2000.
- SCHICCHI, M.C., BENFATTI, D. (Org.). *Urbanismo: Dossiê São Paulo-Rio de Janeiro*. Campinas: PUC-Campinas/UFRJ, 2003.
- SCHICCHI, M.C. Patrimônio Arquitetônico das Cidades Paulistas: a preservação como questão de urbanismo. *Arquitetura Revista*. Porto Alegre: Unisinos, 2008, v.4, p.87-109. Disponível em: <<http://www.arquiteturarevista.unisinos.br/index.php?e=7&s=9&a=45>>. Acesso em: 10 fev. 2007.
- SILVA, F.F. *As Cidades Brasileiras e o Patrimônio Cultural da Humanidade*. 2003. Dissertação (Mestrado) – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2003.
- VARGAS, H.C.; CASTILHO, A.L.H. de. *Intervenções em Centros Urbanos: objetivos, estratégias e resultados*. Barueri: Manole, 2006.

## RESUMO

A pesquisa apresenta e discute as condições atuais de edifícios e conjuntos urbanos históricos nos centros das cidades de Campinas e Santos sob dois enfoques: análise dos usos dados aos edifícios ao longo do tempo e das formas de gestão do patrimônio edificado, à luz das transformações urbanas ocorridas nos centros. Como resultado buscou-se uma compreensão mais geral sobre quais fatores podem promover mudanças qualificadoras nessas áreas centrais. Foi possível demonstrar como os procedimentos de preservação foram se tornando parte dos processos de gestão urbana desses centros, a partir da análise das discussões dos conselhos de preservação, das intervenções urbanas e da leitura dos processos de tombamento de cada um dos edifícios. Buscou-se ainda analisar a participação dos agentes envolvidos nas decisões e os impactos ou efeitos esperados das intervenções, para alguns aspectos, de forma comparativa, tendo em vista a discussão de novos parâmetros de preservação urbana.

**PALAVRAS-CHAVE:** Centros históricos. Gestão urbana. Áreas envoltárias.

## *MANAGEMENT OF THE URBAN HERITAGE IN THE HISTORIC CENTERS OF CAMPINAS AND SANTOS*

### **ABSTRACT**

*The research presents and discusses the present conditions of buildings and historic urban ensembles in downtown areas of Campinas and Santos, in two views: analysis of the buildings usage along the time and the ways of management of the built heritage under the influence of the urban changes that occurred the centers. As a result, it was aimed a more general understanding about which factors may promote quality changes in these central areas. It was possible to demonstrate how the preservation procedures became part of these centers urban management processes through the analysis of the discussions of the preservation councils and of the urban interventions and preservation processes of each building. The participation of the agents involved in the decisions and the impacts or effects expected in the interventions were also comparatively analyzed, in order to discuss new urban preservation parameters.*

**KEYWORDS:** Historic centers. Urban management. Surrounding áreas.



