

OS BAIRROS-JARDIM EM SÃO PAULO: TOMBAMENTO, ZONEAMENTO E VALORES URBANOS

SARAH FELDMAN UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO, SÃO CARLOS, SÃO PAULO,
BRASIL

Arquiteta e urbanista pela Universidade Mackenzie; mestre e doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo; livre-docente pela Escola de Engenharia de São Carlos da USP e professora livre-docente sênior do Instituto de Arquitetura e Urbanismo (São Carlos USP). Bolsista produtividade em Pesquisa CNPq, integra o Grupo de Trabalho Políticas Públicas e Territórios do Conselho Latino-Americano de Ciências Sociais e rede de pesquisadores *Urbanismo.br*. Área de atuação: História do Urbanismo no Brasil, com ênfase em instituições de urbanismo, legislação urbanística, bairros centrais – urbanização, metropolização e construção de territórios.

E-mail: sarahfel@sc.usp.br

DOI

<http://dx.doi.org/10.11606/issn.1980-4466.v13i26esp94-115>

OS BAIROS-JARDIM EM SÃO PAULO: TOMBAMENTO, ZONEAMENTO E VALORES URBANOS

SARAH FELDMAN

RESUMO

Os bairros Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano formam o primeiro conjunto urbano tombado na cidade de São Paulo pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat). O texto discute o tombamento dos Jardins a partir de três eixos. O primeiro aborda o papel do zoneamento na proteção dos bairros-jardim e a convergência entre a concepção do instrumento e os interesses da Cia City: garantir a exclusividade do uso residencial unifamiliar e a valorização da propriedade. O segundo discute a dicotomia entre valores e significados urbanos do patrimônio cultural e do zoneamento. Por fim, são apontados desafios de inclusão do patrimônio cultural no campo mais abrangente dos valores urbanos, como caminho para reconhecer as práticas sociais como indissociáveis da base material na dimensão urbana.

PALAVRAS-CHAVE

Bairro-jardim. Zoneamento urbano. Políticas públicas. Preservação do patrimônio.

GARDEN CITIES IN SÃO PAULO (BRAZIL): HERITAGE SITE, ZONING AND URBAN VALUES

SARAH FELDMAN

ABSTRACT

Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista and Jardim Paulistano districts form the first urban complex to be registered in São Paulo city (Brazil) by the Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat). The text discusses the preservation of the so called garden cities from three points of view. The first deals with the role of zoning in the protection of the districts and the convergence between the zoning conception and the Cia City's interests: guarantee the exclusivity of single-family residential use and property valuation. The second discusses the dichotomy between urban values and meanings of cultural heritage and zoning. Finally, challenges of inclusion of cultural heritage in the broader field of urban values are pointed as a way to recognize social practices as inseparable from the material basis in the urban dimension.

KEYWORDS

Garden city. Urban zoning. Public policies. Heritage preservation.

1 INTRODUÇÃO

Os bairros Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano formam o primeiro conjunto urbano tombado pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) na cidade de São Paulo¹.

Ao definir o traçado urbano como objeto do tombamento, incluindo ruas e praças públicas contidas entre o alinhamento dos lotes, as linhas demarcatórias dos lotes e a vegetação arbórea, estabelecendo parâmetros para manter a relação de cheios e vazios na ocupação dos lotes, o foco restrito ao edifício e seu entorno se desloca para uma dimensão urbana mais abrangente e, portanto, mais complexa. Por essa abrangência e complexidade, o tombamento dos bairros-jardim vem representando um desafio para as práticas de preservação do patrimônio em São Paulo.

O termo “traçado urbano” remete à ideia do “*urban design*” formulada entre os anos 1940 e 1960 como disciplina que associa arquitetura, urbanismo e paisagismo no planejamento tridimensional do ambiente urbano (MUMFORD, 2009). É esse sentido de traçado urbano, com precisa distinção entre o que é público e o que é privado – valores intrínsecos ao

1. O tombamento dos bairros-jardim é regido pela Resolução SC 02 de 23 de janeiro de 1986 e pela Resolução SC 2, de 18 de janeiro de 1988.

espaço urbano – que constitui a ideia-chave do tombamento aprovado em 1986 para a preservação da materialidade do padrão urbanístico dos bairros. Embora as edificações não tenham sido tombadas, ao se referir ao “baixo adensamento populacional,” considerado “tão importante quanto o traçado e decorrente das linhas demarcatórias dos lotes”, a Resolução não explicita, mas sinaliza para a preservação de um determinado uso e de um determinado modo de morar – o residencial unifamiliar.

Coloca-se uma dupla contradição – em relação ao campo do patrimônio e ao campo dos estudos urbanos – uma vez que as formas de apropriação do espaço urbano, as práticas sociais que se movimentam em temporalidades diversas são equiparadas à base material duradoura dos bairros tombados. Na Declaração de Amsterdã, de 1975, a carta patrimonial que evidencia as relações entre o patrimônio cultural, processos de transformação urbana e políticas de planejamento urbano, está explicitada a diretriz de “atribuir às construções funções que, respeitando seu caráter, respondam às condições atuais de vida e garantam, assim, a sua sobrevivência”. Nessa diretriz, foram incorporados “não somente as construções isoladas de um valor excepcional e seu entorno, mas também os conjuntos, bairros de cidades e aldeais, que apresentam um interesse histórico ou cultural”. Ou seja, a carta contém a compreensão da própria cidade como categoria de prática social, como sugerem estudiosos de diferentes campos disciplinares, como o sociólogo Maurice Halbwachs (1950), o historiador Bernard Lepetit (1982), o geógrafo Marcel Roncayolo (1992), entre outros. Nessa perspectiva, por intermédio dos atores sociais e das modalidades de apropriação, as formas urbanas são constantemente retomadas, a cidade constantemente presentificada.

A preservação do uso residencial unifamiliar nos bairros-jardim se mantém como questão em debate e de embates desde a solicitação de tombamento encaminhada em 1985. A contradição com os pressupostos do patrimônio cultural, apontada em vários pareceres ao longo do processo que resultou no tombamento dos quatro bairros, não foi conciliada e persiste até os dias atuais². A manutenção do uso e de um conjunto de

2. Para uma análise detalhada das implicações das exigências da resolução de tombamento nas solicitações de intervenção nas edificações dos bairros-jardim, consultar Wolff (2016).

restrições que tem como referência um modo de morar foi garantida pelo zoneamento, instrumento pelo qual historicamente se estabeleceu a relação entre o patrimônio cultural e as práticas urbanísticas em São Paulo.

Os bairros-jardim estão na origem da criação da primeira lei geral de zoneamento de São Paulo, aprovada em 1972. A proteção dos primeiros 94 imóveis destinados à preservação em São Paulo pelo “caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico” se efetivou com a criação da Zona Especial Z8-200, que foi incorporada ao zoneamento em 1975³. Na criação do primeiro bairro-jardim pela City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited, o Jardim América, a administração municipal atuou como linha auxiliar dos interesses da empresa. O padrão do empreendimento foi imediatamente aceito e reproduzido em São Paulo, não só pela City, como também por empreendedores locais. Em 1921, em continuidade ao Jardim América, foi lançado o Jardim Europa pela Sociedade Anônima Jardim Europa, composta pelas famílias Garcia, Klabin e Lafer, com projeto elaborado pelo Escritório Técnico Hippolyto Gustavo Pujol (REALE, 1982, p. 200).

Foi nesse setor da cidade que o zoneamento como mediador dos conflitos entre interesses públicos e negócios privados persistiu por cerca de meio século como instrumento de proteção dos valores imobiliários, antes e depois da criação dos órgãos de patrimônio municipal e estadual. Esse imbricamento entre patrimônio e zoneamento, ao mesmo tempo em que representou e representa uma possibilidade de incorporação do patrimônio na política urbana, no caso dos bairros-jardim, resultou em um impasse, uma vez que há uma dicotomia entre valores e significados urbanos do patrimônio cultural e do zoneamento. É o que Meneses (2009, p. 34) qualifica como prática esquizofrênica em relação ao patrimônio material e imaterial – indissociáveis, pois “as significações e valores não está nas coisas em si, mas nas práticas sociais”. No caso de espaços urbanos, a esquizofrenia se manifesta pela resistência – reação negativa ou desinteresse dos “interessados” (antes de mais nada, os proprietários). A especulação imobiliária não é razão

3. Os imóveis foram selecionados a partir do levantamento de construções urbanas que “mercessem atenção por suas qualidades arquitetônicas ou históricas”, para dar subsídios à ação de preservação realizada em 1974, pelos arquitetos Benedito Lima de Toledo e Carlos Lemos para a Coordenadoria Geral de Planejamento da Prefeitura Municipal de São Paulo (COGEP).

única e suficiente para gerar tal resistência: “desconhecer os mecanismos de funcionamento da sociedade também tem parte na responsabilidade”.

2 BAIROS-JARDIM EM SÃO PAULO

O conjunto de atributos que compõem a resolução de tombamento dos bairros-jardim teve como referência o Jardim América, projetado por Barry Parker em parceria com Raymond Unwin, autores do subúrbio jardim londrino de Hampstead, onde os princípios da concepção de cidade-jardim formulada por Ebenezer Howard se distanciaram de sua dimensão utópica. O Jardim América, de início projetado para ter moradias, edifícios públicos, equipamentos culturais e esportivos, além de um distrito comercial, nos moldes da experiência inglesa, após várias reformulações tornou-se estritamente residencial, adequando-se aos interesses da City em maximizar a venda de lotes e também às expectativas dos compradores (WOLFF, 2001, p. 103-120). O empreendimento resultou no que Paula (2008, p. 141-190) denomina “um bairro jardim à moda brasileira”.

O Jardim América atendeu à demanda por bairros exclusivamente ocupados por casas isoladas em amplos jardins num momento em que a ordem espacial de São Paulo era ditada pela acelerada urbanização que o papel assumido pela capital na produção industrial desencadeou. No período de 1919, quando se iniciou a venda de lotes na área de 1.096.375 m² originalmente pantanosa e distante do centro, aos anos 1940, quando se consolidou sua ocupação, a população de São Paulo quase quadruplicou, passando de 579.033 para 2.198.096 habitantes. Ao mesmo tempo em que as grandes plantas industriais se dispunham ao longo dos eixos ferroviários e, posteriormente, nos eixos rodoviários, pequenas indústrias, estabelecimentos de comércio e serviços e múltiplas formas de habitação coletiva – cortiços, casas de cômodos, hotéis, pensões, proliferavam nos densos bairros centrais.

As estratégias de financiamento de terreno e construção da casa própria adotadas pela Cia. City atenderam a uma demanda que é parte do processo de metropolização: “nem o rico dos palacetes, nem o imigrante ou brasileiro totalmente sem posses”, mas trabalhadores de empresas estrangeiras ou companhias nacionais, comerciantes, profissionais liberais, advogados, médicos, engenheiros etc. compunham o perfil dos primeiros compradores do Jardim América (PAULA, 2008.).

Diferentemente de Campos Elíseos e Higienópolis, duas tentativas frustradas de criação de bairros exclusivos no final do século XIX⁴, a promessa de “garantia de boa vizinhança”, “aprazível”, “confortável”, “um verdadeiro paraíso”, utilizada nas propagandas do Jardim América, foi cumprida⁵. No final da década de 1940, enquanto o distrito de Santa Ifigênia, numa área de 2,5 km², abrigava 39.367 habitantes, no Jardim América, numa área de 5,6 km², maior que o dobro, a população era de 38.192 habitantes.

Em 1941, a pesquisa de Donald Pierson *Habitações em São Paulo: estudo comparativo*⁶ analisou dois grupos de bairros: Bexiga, Mooca e Canindé, áreas de concentração de cortiços, que denomina “área inferior”; e Jardim América, Higienópolis e Pacaembu, “área superior”. Enquanto na área inferior, 91% das moradias eram alugadas, na superior 86% eram próprias. Nas primeiras, o número de cômodos por moradia variava de 2,5 a 3,3, enquanto nas segundas, de 14 a 20, e as áreas de terreno por edificação eram de 880 a 1.580 m². Pierson mostra ainda as diferenças entre os bairros em relação à provisão de infraestrutura, como gás, eletricidade, água encanada (PIERSON, 1942, p. 199-238).

A criação de um bairro com exclusividade do uso residencial em São Paulo pela City foi acompanhada por uma estratégia de proteção da moradia e do padrão urbanístico. O registro de um imóvel localizado na Rua Groenlândia, com área de 2.335 m², adquirido da City of São Paulo, em 1942, é esclarecedor quanto ao alcance pretendido na legitimação de um modo de morar. A Cia estabeleceu como “condição essencial” da venda dos lotes um conjunto de regras referentes à “construção de qualquer natureza” no terreno, às quais os proprietários ficavam obrigados. Além de especificações técnicas minuciosamente detalhadas para movimento de terra, área de caramanchões, adequação do nível do terreno ao nível da rua, encanamento de água e de esgoto, ligações de luz elétrica, de telefone e de campainha, constavam obrigações quanto à destinação das construções, que não se limitavam aos “ora adquirentes, por si”, mas se estendiam a “seus herdeiros ou sucessores”⁷.

4. Sobre os processos de concepção e ocupação de Campos Elíseos, consultar Marins, Paulo C. G. (2012) e sobre Higienópolis, consultar Ferreira, Pedro B. (2017).

5. Arquivos de propaganda. Disponível em: www.cicity.com.br. Acesso em: 20 out. 2018.

6. O sociólogo Donald Pierson realizou esta pesquisa durante sua permanência na Escola de Sociologia e Política, em São Paulo, entre os anos 1930 e 1950.

7. 13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Livro n. 2 – Registro Geral. Processo Condephaat 80190/2018, fls. 28-52.

As regras tinham como referência as moradias das classes abastadas presentes no final do século XIX, nos palacetes de Campos Elíseos, Higienópolis, Avenida Paulista, ou Alto do Ipiranga:

no terreno objeto da presente escritura só será permitida a construção de um único prédio, completamente isolado, que se destinará exclusivamente à moradia de uma única família e seus criados e que, em hipótese alguma, será adotado ou usado para fins comerciais ou de habitação coletiva⁸.

Os quartos para criados, assim como latrinas, pombais, galinheiros, “devem ser construídos separados da moradia”, “não podem ser construídos no alinhamento da rua” e devem ter “paredes sem abertura na face que der para terrenos vizinhos”⁹.

Os trabalhos de Bacelli (1982), Andrade (1998) e Wolff (2001) mostram diversas faces das estreitas relações que a City manteve com a administração municipal, com profissionais do serviço público e com empresas concessionárias, desde o início de suas atividades no Brasil, em 1911. Na medida em que seus empreendimentos dependiam de obras de infraestrutura, provisão de serviços públicos e transporte coletivo, mediante acordos, a empresa teve participação na abertura de vias públicas, na arborização de ruas e praças, no financiamento de redes de água e esgoto e também na doação de áreas à Prefeitura. O calçamento do Jardim América teve início em 1928, em 1931 chegou a iluminação pública e, em 1934, foi inaugurada uma linha de ônibus que ligava o bairro à Praça do Patriarca (BACELLI, op. cit., p. 142-143). Desde os anos 1920, o Jardim América aparecia entre os bairros com terrenos ofertados com preços mais altos em São Paulo, o que anteriormente se restringia ao centro da cidade e aos bairros a ele contíguos (COGEP, 1979).

A incorporação da proteção do bairro na legislação urbanística foi parte dessa estratégia. Em 1931, no curto período em que Luiz Ignacio Romeiro de Anhaia Mello ocupou o cargo de prefeito da capital, o Acto 127 inaugurou a primeira de uma longa série de regulamentações pelas quais

8. Idem, fls. 46-47.

9. Idem, fl. 42.

FIGURA 1

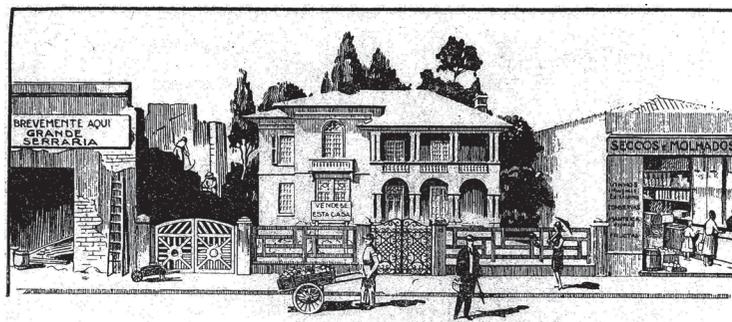
Ilustração Zoning
Fonte: Anhaia Mello,
1929, p. 116. A
ilustração utilizada
por Anhaia Mello é
uma tradução do Fo-
lheto da campanha
pelo zoneamento,
Evansville/Indiana
(FELDMAN, 2005,
p. 115).



o poder público incorporou o padrão dos empreendimentos da City. Para a proteção do Jardim América, pela primeira vez na legislação de uso e ocupação do solo em São Paulo, foi criada uma zona funcional onde só eram permitidas “habitações particulares-residenciais”. A zona em questão era delimitada pelas ruas Estados Unidos, Brigadeiro Luiz Antonio e Dona Hyppolita (atual Gabriel Monteiro da Silva), no Jardim América. A imagem utilizada por Anhaia Mello em 1929, em um de seus primeiros textos em defesa do zoneamento, assim como a justificativa da lei aprovada, mostra a convergência entre a concepção do instrumento e as estratégias da City: garantir o controle dos usos e a valorização do imóvel (Figuras 1 e 2). O texto do Acto assinado por Anhaia Mello é explícito: a criação da zona visava

FIGURA 2

Propaganda da City Fonte: *Boletim do Instituto de Engenharia*, São Paulo, v. XXIII, p. XXIV, abr. 1931.



Antes de construir a sua residência, escolha um terreno que o proteja contra surpresas desagradáveis como esta.

SEJA PREVIDENTE!

Em nossos bairros V. S. Terá a garantia de uma boa vizinhança e, portanto, de uma valorização segura.

Jardim America
Anhangabahú
Alto da Lapa
Pinheiros

Pacaembú
Perdizes
Bella Alliança
Butantan



RUA LIBEROBADARO, 50

ANNUNCIAE NOS ANNAES DO CONGRESSO

o controle do uso da propriedade de “maneira incommoda ou nociva aos vizinhos e prejudicial aos valores urbanos”, a proteção aos “capitais investidos em imóveis urbanos, evitando a intromissão de edifícios impróprios ou de usos impróprios de edifícios em determinadas situações” e “impedir que a especulação sobre a valorização dos imóveis provoque a mudança rápida e prematura do caráter dos districtos, em detrimento da propriedade particular e da estética urbana”¹⁰.

10. Acto 127, de 20-03-1931.

Em 1934, a delimitação da zona do Jardim América foi incorporada ao Código de Obras Arthur Saboya em seu art. 40 que, assim como o Acto 127, estabelecia as condições para criação de um núcleo comercial¹¹. Em 1941, na gestão do prefeito Francisco Prestes Maia, o perímetro da zona foi ampliado, foram definidos parâmetros construtivos reforçando o controle sobre a ocupação do solo e sobre as características das edificações, as restrições funcionais se tornaram mais rígidas. O art. 40 foi revogado, passando a ser permitidas somente as “construções ou reconstruções de habitações particulares residenciais” e vedada “a construção ou instalação de habitações coletivas, colégios, hospitais, hotéis, pensões, clubes e qualquer ramo de indústria e comércio”¹².

Desde 1937, a Companhia City vinha solicitando à Prefeitura a promulgação de “Acto Municipal que oficialize nossos regulamentos para as construções no Jardim América”¹³. O Decreto de 1941 foi a resposta dada pela administração municipal à empresa. Estabeleceu-se, pela primeira vez em São Paulo, uma regulamentação que articulava uso, altura e área numa mesma zona. O resultado foi a definição precisa do padrão do bairro – do parcelamento do solo à tipologia habitacional.

No ano seguinte, na publicação *São Paulo Metrópole do Século XX*, Prestes Maia (1942, p. 68) tornou pública a sintonia entre a Prefeitura e a Cia. City:

Há em São Paulo um “zoning” particular precursor: o Jardim América..... Afim de acautelar interesses futuros, garantindo a estabilidade das medidas postas em vigor, a Prefeitura encampou a ideia e fez do Jardim América um “zoning oficial”, aperfeiçoando e ampliando o que tinha sido feito. Com isso, evita-se a tendência de todas as cidades intensamente cosmopolitas, como é São Paulo, onde a população adventícia, movida quase que exclusivamente pelo espírito de ganho, sem nenhum vínculo tradicional que a faça estimar os

11. Ato 663, de 10-08-1934, art. 40.

12. Decreto 99/1941. O perímetro passou a ser formado pelas ruas Estados Unidos, Chile e seu prolongamento até Groenlândia, Groenlândia e Atlântica, e as regras extensivas a dois trechos da avenida Brasil (entre Avenida Rebouças e Rua Atlântica e entre as ruas Chile e Manuel da Nóbrega).

13. Ata da reunião n. 228 de 23-11-1937, Arquivo City, apud Souza (1988, p. 81).

imperativos da estética e do conforto, introduza aí subdivisão de lotes, intromissão de lojas e ereção de arranha-céus.

A zona do Jardim América permaneceu como única zona residencial demarcada em São Paulo até 1954 quando, por determinação do prefeito Jânio Quadros, se estendeu ao Jardim Paulistano, Jardim Europa, Vila Primavera e Vila Paulista¹⁴. Com a aprovação da primeira lei geral de zoneamento em 1972 (Lei n. 7.805/1972), foi criada a categoria de Zona Estritamente Residencial (Z1), com o controle de uso e a métrica do zoneamento referente a recuos, gabarito, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, além de tamanho e frente mínima do lote.

A primeira fissura na aderência do zoneamento como instrumento de proteção dos bairros-jardim ocorreu em 1979, com a criação de uma categoria de corredor (CR1) na Zona Estritamente Residencial. No eixo formado pela Rua Colômbia e Avenida Europa, que atravessa o Jardim América e se articula à Rua Augusta e à Avenida Cidade Jardim, conformando a ligação entre o centro e o setor sudoeste, passaram a ser admitidos usos de serviços. Dois anos depois, na mesma via, a Prefeitura aprovou a construção de um *shopping* no terreno vizinho ao Museu da Imagem e do Som (MIS). A ameaça à exclusividade do uso residencial e consequente descaracterização do bairro desencadearam uma ampla mobilização dos moradores por meio da Sociedade Amigos do Jardim Europa e Jardim Paulistano (SAJEP), primeira organização de moradores dos bairros-jardim, criada em 1967 com o objetivo de “estabelecer ação comum entre seus membros, visando a defesa e a promoção dos interesses do bairro”¹⁵. Dos embates entre diferentes interesses, envolvendo proprietários, empreendedores imobiliários e a administração municipal, o tombamento emergiu como a nova possibilidade para garantir a proteção dos bairros-jardim.

14. Decreto n. 2.654 de 6-8-1954. O decreto criou uma zona também na Vila Nova Conceição. Em 1957, as zonas demarcadas se estendiam do Alto da Lapa à Avenida Morumbi, incluindo os bairros da City – Jardim América, Pacaembu e Pacaembuzinho, Alto da Lapa, Boaçava, Butantã – bairros realizados por empreendedores locais, seguindo o padrão City e também bairros predominantemente residenciais, que fugiam totalmente ao padrão City.

15. Disponível em: www.sajep.org.br. Acesso em: 3 nov. 2018

PMSP/ COGEP. Evolução dos Preços de Terrenos no Município de São Paulo, 1900-1978, São Paulo, relatório, 1979.

3 TOMBAMENTO

Em 1985, foi encaminhada ao Presidente do Condephaat, Modesto Carvalhosa, a solicitação de tombamento do Jardim América e do Jardim Europa, visando preservar “o caráter estritamente residencial da área, como

FIGURA 3
Abaixo-assinado solicitando tombamento do Jardim América e Jardim Europa (fl.1)
Fonte: Proc. Condephaat 23372/85
- v. 2, fl. 232.

4/P
232

Exmo. Sr. Dr. MODESTO CARVALHOSA
DD. PRESIDENTE DO CONSELHO DE DEFESA DO PATRIMONIO HISTÓRICO
ARQUEOLÓGICO DO ESTADO DE SÃO PAULO (CONDEPHAAT)

Os Abaixo assinado solicitam ao Exmo. Sr. Jorge da Cunha Lima DD. Secretário de Cultura do Estado de São Paulo e Exmo. Sr. Modesto Carvalhosa DD. Presidente do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado o tombamento dos Jardins Europa e America para a preservação do caracter estritamente residencial da arêa como patrimonio Urbanistico, e tambem do paisagismo, da arquitetura e do meio ambiente que o conjunto de vias públicas destes bairros representa e significa para a cidade de São Paulo.

1- <i>Prisio J. Costa</i>	13- <i>Jean de Souza Euzil</i>
2- <i>Jorge Vrgens</i>	14- <i>Maria Helena</i>
3- <i>Claudio</i>	15- <i>Jorge Mendes</i>
4- <i>Henrique A. Fontes Feres</i>	16- <i>Alcides de</i>
5- <i>Vasco F. da Costa</i>	17- <i>[Signature]</i>
6- <i>Milton Silva Nonimato</i>	18- <i>Virginia Bambora Rubino</i>
7- <i>Archeiras</i>	19- <i>Helio</i>
8- <i>Rui Bovi</i>	20- <i>Ju Jendel</i>
9- <i>Vakimprendonys</i>	21- <i>[Signature]</i>
10- <i>David [Signature]</i>	22- <i>[Signature]</i>
11- <i>Penh G. Larm</i>	23- <i>[Signature]</i>
12- <i>Maria Inês Stella</i>	24- <i>Christine C. Rufino Vieira</i>



patrimônio urbanístico, e também do paisagismo, da arquitetura e do meio ambiente que o conjunto de vias públicas destes bairros representa e significa para a cidade” (CONDEPHAAT, Processo 23372/85, v. 2, fl. 232).

O pedido, acompanhado por cerca de 800 assinaturas de moradores, e a ampliação dos atributos para a preservação dos bairros, repercutiram a mobilização iniciada em 1979 com apoio de representantes de organizações da sociedade civil, de entidades profissionais e da universidade. No processo de tombamento, constam os apoios da Associação Paulista de Proteção à Natureza; do consultor técnico da Prefeitura na área de paisagismo e assessor do Gabinete do Prefeito e do Parque do Ibirapuera, Victor C. Del Mazo Suarez; da American Society of Consulting Arborist; do Instituto de Arquitetos do Brasil, por meio do seu presidente Pedro Taddei; dos arquitetos João Batista Villanova Artigas, professor da FAU-USP, Benedito Lima de Toledo, professor da FAU-USP (e responsável, com Carlos Lemos, pelo levantamento de construções urbanas que “mercessem atenção por suas qualidades arquitetônicas ou históricas”, para dar subsídios à ação de preservação, de 1974, encomendado pela Coordenadoria Geral de Planejamento da Prefeitura de São Paulo), e José Carlos Ribeiro de Almeida, professor da Universidade Mackenzie e presidente do Sindicato de Arquitetos do Estado de São Paulo (que foi assessor técnico da SAJEP na Ação Popular contra a Municipalidade representada pelo Prefeito Reinaldo de Barros, alegando ilegalidade e inconstitucionalidade na criação do corredor).

Nas várias manifestações contra a criação do corredor, emergiram novas questões na agenda urbana que se acrescentaram à defesa do uso estritamente residencial: a qualidade urbanística pelas referências ao modelo cidade-jardim ganhou destaque, a qualidade ambiental pela presença da densa arborização, sendo inclusive mencionada a “defesa ecológica” e uma “campanha do verde” nos bairros-jardim, assim como a atração turística que já se concretizava em *tours* oferecidos por agências de viagem reconhecidas pela Embratur. Por outro lado, a crítica ao zoneamento como instrumento que se submetia aos interesses e às pressões em benefício da especulação imobiliária colocava em cheque a atuação da administração municipal ao longo de meio século na proteção dos bairros-jardim. Além disso, uma crítica aguda ao planejamento, questionando a solução eminentemente técnica para uma questão política, uma vez que qualquer modificação na

cidade e, no caso, a quebra da exclusividade residencial, não poderia ser realizada sem antes passar por uma consulta à população (Processo 23372/85, v. 2., fls. 91-127).

No âmbito do Condephaat, a abertura do estudo de tombamento foi aprovada pelo Conselho na sessão de 6 de maio de 1985. O conselheiro relator do processo, o arquiteto Carlos Lemos, apesar de considerar o Jardim América “prioridade histórica paulista trazida pelas companhias imobiliárias inglesas, quinze anos depois do pseudo-urbanismo de Joaquim Eugenio de Lima”, indicou o tombamento dos dois bairros solicitados (idem, fls. 340-344). Propôs o tombamento restrito ao traçado urbano representado pelas ruas e praças públicas contidas entre os alinhamentos dos lotes particulares. A vegetação, especialmente os arvoredos, seria encarada como bens aderentes e sujeitos à vigilância do Condephaat e da Prefeitura mediante convênio. As linhas demarcatórias seriam tombadas com o fito de obstaculizar a subdivisão dos lotes, considerando-se que são também “históricas” as superfícies dos lotes e o adensamento populacional delas decorrentes tão importantes quanto o traçado urbano. Os quarteirões contidos pelas ruas, compostos de propriedades particulares e edificações, seriam considerados áreas envoltórias, sujeitas à regulamentação do Código de Obras Municipal. O tombamento deveria permitir novas construções em lotes vagos, dentro das competências municipais, inclusive a do *shopping center*. E a partir de levantamento a ser realizado, algumas edificações deveriam ser tombadas, independentemente do tombamento do traçado.

Seu parecer questionou as condições técnicas, jurídicas e políticas para a efetivação da preservação “dos variados aspectos assumidos como componentes do chamado Patrimônio Ambiental Urbano”. As câmaras de vereadores “que preferem evitar o ‘congelamento’ de áreas urbanas porque nisso estariam implicadas a paralização da especulação imobiliária e uma alegada agressão ao direito de propriedade e ao direito de construir” foram colocadas como empecilho maior aos desejos preservacionistas. Em relação aos usos, assim como ao “verde”, dois elementos privilegiados na solicitação do tombamento, sua manifestação foi enfática:

aliás, é de nosso modo de pensar, esse tombamento não disciplinará o uso de qualquer imóvel dos Jardins, cuidará somente da permanência das relações entre cheios e vazios,

do ocupado e do ajardinado, da volumetria e da paisagem geral. Conservará o verde, que é o que se deseja. (idem, fl. 344).

O tombamento foi aprovado alguns meses após a abertura do estudo de tombamento, com inclusão do Jardim Paulista e do Jardim Paulistano, cujos moradores também se mobilizaram em torno da preservação do “pulmão verde” e foram atendidos pelo presidente do Condephaat com aval do Secretário da Cultura, Jorge da Cunha Lima. Do processo, consta o parecer de autoria de Modesto Carvalhosa, aprovado pelo Conselho na sessão do dia 10 de dezembro de 1985. Carvalhosa argumenta que o tombamento fundamentado unicamente no traçado urbano indicado por Carlos Lemos “atende apenas em parte o movimento dos moradores em prol do pulmão verde do centro de São Paulo”. Embora os critérios históricos sejam inegáveis, “não constituem a razão de ser do pedido da cidadania”. A preservação das áreas naturais é, segundo o parecer, “o grande salto qualitativo dos órgãos de preservação” e prevê a valorização antrópica, que se enquadra no caso dos bairros-jardim, onde são preservados o traçado urbano e o paisagismo (Processo 23372/85, v. 3, fls. 429-430).

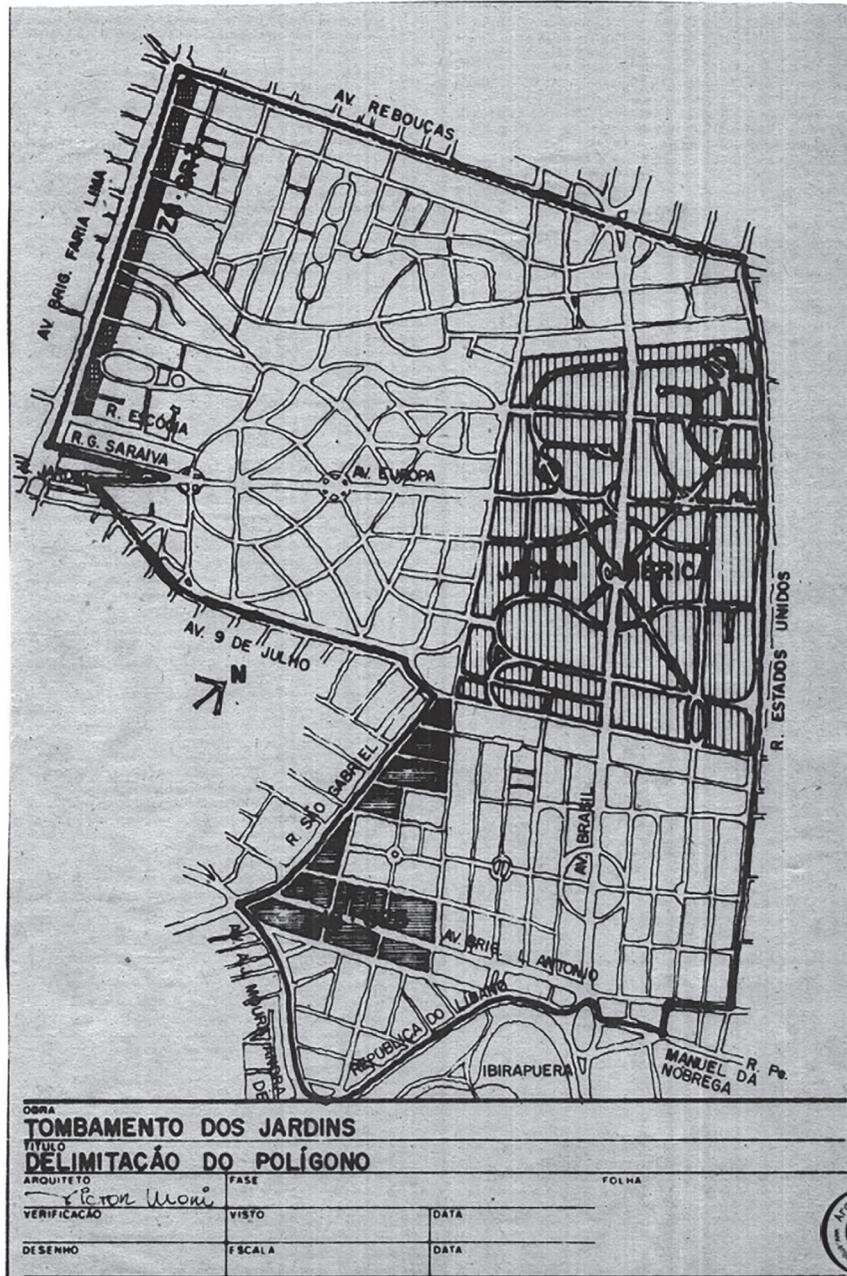
Ainda que não tenha sido considerado na decisão do tombamento, vale a pena recuperar o documento da Comissão formada por Geraldo Giovanni, Paulo M. Bastos, Carlos Lemos, Regina Meyer, Sheila Schvartzman e Vitor Hugo Mori. Ao expor as contradições em relação ao escopo do tombamento e às decisões que deveriam ser tomadas, o relatório da Comissão elaborado antes da incorporação do Jardim Paulistano e Jardim Paulista expressa os desafios da abrangência e a complexidade do tombamento dos bairros-jardim. Por um lado, há uma posição quanto à autonomia de decisão do Conselho sobre o mérito da área ser tombada. A Comissão endossou o parecer de Carlos Lemos na defesa do “tombamento apoiado fundamentalmente no caráter pioneiro do traçado”, restringindo a extensão espacial. Para a Comissão, esse era o aspecto diferenciador que se colocava no campo de atuação específica do Condephaat. Quanto aos demais aspectos, propunha que fossem “examinados sob o prisma da legislação pertinente, das conveniências urbanísticas, face aos vários planos elaborados

FIGURA 4

Tombamento dos
Jardins - Imitação
do Polígono.
Fonte: Resolução SC
02/1986.

Publicado no Diário Oficial de 25/1/86

página 19/20 - Seção I



para direcionar o desenvolvimento urbano”. É importante observar que a Comissão não se posicionava pela exclusão dos demais aspectos, mas, para que o Conselho tivesse elementos para analisar o tombamento, propunha que fossem convidados representantes das secretarias de Planejamento, Cultura, Habitação, Assuntos Jurídicos e da Câmara Municipal (Processo 23372/85, v. 2, fls. 339-345).

Por outro lado, para além desses encaminhamentos, o documento se refere a aspectos que a Comissão considerou “reveladores do caráter exemplar assumido pelo pedido de tombamento da área dos Jardins, tanto no Condephaat como no movimento preservacionista de São Paulo”: a evidência nas discussões do Conselho de que, por se tratar de uma região habitada por estratos socioeconômicos mais altos, o tombamento poderia configurar “a preservação de privilégios sociais” e as pressões externas geradas pelo processo sobre o Conselho (idem, fls. 346-349).

4 CONSIDERAÇÕES

Para esse conjunto de questões apontadas, cabe recorrer ao texto *El espacio visivo de la ciudad*, publicado no início dos anos 1970, no qual o historiador Giulio Carlo Argan busca uma definição para o urbanismo. Discute o urbanismo como disciplina que flutua entre a estética e a sociologia, entre a economia e a política, a higiene e a tecnologia, e propõe sua definição como “a ciência da administração dos valores urbanos”. A tarefa do urbanismo não é, segundo o autor, projetar a cidade do futuro, mas

administrar para o interesse comum um patrimônio de valores: econômicos, certamente, já que o solo urbano é um bem que deve dar benefícios (mas que não pode ser explorado), mas também históricos, estéticos, morais, coletivos e individuais, devidamente reconhecidos e inventariados ou sedimentados, latentes no inconsciente (ARGAN; BRUNO, 1984, p. 223).

Tanto na estratégia proposta pela Comissão de articulação da decisão com os vários setores da administração municipal como no que se refere às pressões e à preservação de privilégios, se vislumbra a necessidade de inclusão do patrimônio no campo mais abrangente dos valores urbanos, no sentido que

lhe confere Argan. Esse é o grande desafio que se coloca para o tombamento na dimensão urbana, como caminho para reconhecer as práticas sociais como indissociáveis da base material. A questão da manutenção da moradia unifamiliar, bandeira do pedido inicial de tombamento dos bairros-jardim, é expressão do não reconhecimento dos mecanismos de funcionamento da sociedade a que se refere Meneses. Essa é a demanda até hoje manifestada por meio das associações de moradores dos bairros-jardim, que se multiplicaram nas últimas décadas, nos processos de discussão de leis de zoneamento.

O zoneamento para a perpetuação dos bairros-jardim como exclusivamente residenciais unifamiliares foi suficiente enquanto esse componente se manteve como determinante dos valores imobiliários dos jardins. Mas ao permitir outros usos em avenidas que, pela dinâmica urbana, não atendem à demanda do modo de morar legitimado no bairro, o zoneamento também desempenha seu papel de protetor dos valores das propriedades. Essa é a lógica do zoneamento e, nesse sentido, seu papel na preservação do patrimônio deve se restringir ao de componente de valoração econômica, e não como impeditivo de atualização dos bairros. Não se trata de excluir o caráter residencial dos bairros-jardim, mas de garantir a presença de modos de morar coerentes com as demandas do presente na metrópole paulistana.

É nesse sentido que o uso residencial multifamiliar merece ser discutido. Mas como sob a denominação multifamiliar se abriga um amplo leque de tipologias, a questão de sua presença no polígono tombado não se restringe ao uso e nem à métrica do zoneamento. Trata-se de definir tipologias multifamiliares coerentes com o traçado urbano – seja em sua relação com o espaço público, seja em relação a linhas demarcatórias dos lotes, assim como em relação a limites ao remembramento de lotes. Além disso, os parâmetros para tipologias multifamiliares devem contemplar não apenas novas construções, mas também edificações preexistentes com área construída compatível para sua adequação para abrigar mais de uma unidade residencial. Ainda que as edificações não sejam tombadas, e uma vez que se adequam à relação de cheios e vazios exigida pelo tombamento, o incentivo à sua adequação amplia as possibilidades de uso dos imóveis em função das condições de investimento dos proprietários.

Considerando que, na esfera do urbanismo, a valoração do patrimônio, em geral, e dos bairros-jardim, em particular, ecoa no embate recorrente com a cultura urbanística paulistana, ancorada na hegemonia da terra como valor econômico exclusivo e na lógica da contínua demolição e reconstrução, é uma forma também de desnaturalizar uma prática instalada e socialmente reconhecida.

REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Carlos R. Monteiro de. *Barry Parker*. Um arquiteto inglês na cidade de São Paulo. 1998. Tese (Doutorado) – FAU-USP, São Paulo, 1998.
- ANHAIA MELLO, Luiz I. R. de. *Regulamentação e expropriação*. Problemas de urbanismo. São Paulo: Instituto de Engenharia/ Escolas Salesianas, 1929.
- ARANTES, Antonio Augusto. O patrimônio cultural e seus usos. *Habitus*, Goiania, v. 4, n. 1, p. 425-435, jan./jul. 2006.
- ARGAN, Giulio Carlo. El espacio visivo de la ciudad. In: ARGAN, Giulio Carlo; CONTARDI, Bruno (ed.). *Historia del arte como historia de la ciudad*. Barcelona: Laia, 1984. p. 215-230.
- BACELLI, Roney. *Jardim América*. São Paulo: SMC, 1982. (História dos Bairros de São Paulo, 19).
- FELDMAN, Sarah. *Planejamento e zoneamento*. São Paulo, 1947-1972. São Paulo: Edusp/Fapesp, 2005.
- FERREIRA, Pedro Beresin S. *A avenida de mil vias: conflito, contradição e ambivalência na modernização de São Paulo (1890-1920)*. 2017. Dissertação (Mestrado) – FAU-USP, São Paulo, 2017.
- HALLBAWCHS, Maurice. *La mémoire collective*. Paris: Presses Universitaires de France, 1950.
- LEPETIT, Bernard. É possível uma hermenêutica urbana? In: *Por uma nova história urbana; seleção de textos, revisão crítica e apresentação* Heliana A. Salgueiro. São Paulo: Edusp, 2001.
- MARINS, Paulo C. G. Um lugar para as elites: os Campos Eliseos de Glette e Nothmann. In: LANNA, A. L. D. et al. *São Paulo. Os estrangeiros e a construção das cidades*. São Paulo: Alameda, 2012. p. 209-244.
- MENESES, Ulpiano Toledo Bezerra de. O campo do patrimônio cultural: uma revisão de premissas. In: FÓRUM NACIONAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL, 1, 2009, Ouro Preto. *Anais...* Brasília, D.F.: Iphan, 2012. v. 1. p. 25-39.
- MUMFORD, Eric. *Defining urban design: CIAM Architects and the formation of a discipline, 1937-1969*. New Haven and London: Yale University Press, 2009.
- PAULA, Zueneide Casagrande de. *A cidade e os Jardins: Jardim América, de projeto urbano a monumento patrimonial (1915-1986)*. São Paulo: Ed. Unesp, 2008.
- PIERSON, Donald. Habitações de São Paulo, estudo comparativo (Jardim América, Pacaembu, Higienópolis). *Revista do Arquivo Municipal*, São Paulo, v. LXXXI, p. 199-238, 1942.

PRATA, Juliana Mendes. *Patrimônio cultural e cidade: práticas de preservação em São Paulo*. 2009. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2009.

PRESTES MAIA, Francisco. *São Paulo Metrópole do século XX*. São Paulo: Empresa de Publicações Associadas, 1942.

REALE, Ebe. *Brás, Pinheiros, Jardins* – três bairros. São Paulo: Pioneira/Edusp, 1982.

RONCAYOLO, Marcel; PAQUOT, Thierry (Org.). *Villes et civilisation urbaine XVIII-XX siècle*. Paris: Larousse, 1992.

SOUZA, Maria Cláudia Pereira de. *O capital imobiliário e a produção do espaço urbano: o caso da Companhia City*. Dissertação (Mestrado) – FGV/EAESP, São Paulo. 1988.

WOLFF, Silvia Ferreira. *Jardim América*. São Paulo: Edusp/Fapesp/Imprensa Oficial, 2001.

WOLFF, Silvia Ferreira. Refletindo sobre a preservação do legado do Jardim América. *Resenhas Online*, ano 16, abr. 2016. Disponível em: www.vitruvius.com.br. Acesso em: 2 out. 2018.

Documentos

13º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, Livro n. 2 – Registro Geral. In: CONDEPHAAT, Processo 80190/2018, fls. 28-52.

CONDEPHAAT. Processo 23372/85. v. 1, 2, 3.

CONDEPHAAT. Resolução 02/1986.

Declaração de Amsterdã (1975).