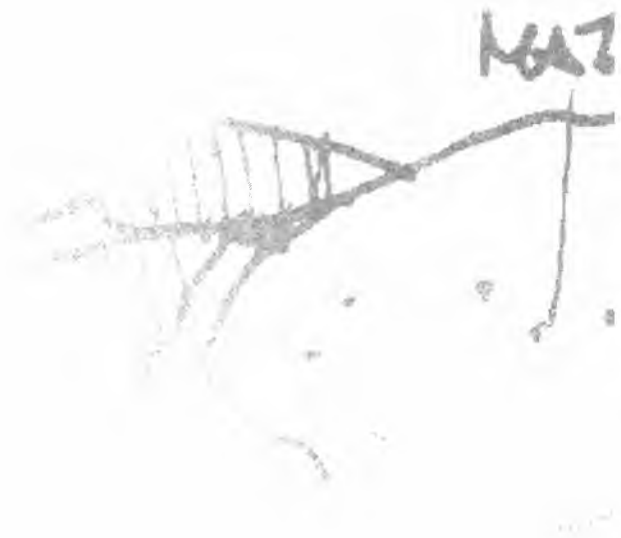


As Antigas e as Novas Vilas de São Paulo:

Conceituação e Estudos de Caso

***Carlos Alberto da Silva Filho
Solange Moura Lima de Aragão***



**Carlos Alberto da Silva Filho –
engenheiro agrônomo, paisagista da Secretaria
Municipal do Verde e do Meio Ambiente de
São Paulo, mestrando da FAUUSP**

**Solange Moura Lima de Aragão –
arquiteta formada pela FAUUSP e
mestranda da FAUUSP**

PAISAGEM URBANA

As vilas, conjuntos de residências implantados no interior dos quarteirões, apareceram na cidade de São Paulo no início do século, época de sua expansão industrial e urbana. Se por várias décadas elas foram refutadas por serem destinadas à habitação popular e por não terem suas casas voltadas para a rua principal, hoje são consideradas ótima opção de moradia, sendo, aliás, vistas por muitos como ideal de moradia urbana.

Construídas entre 1890 e 1980, aproximadamente, as vilas reapareceram na cidade em 1994, quando foi aprovada a Lei n. 11.605, que criou a subcategoria de uso residencial R3-03. Mas as novas vilas, com uma ocupação espacial diferente, sob certos aspectos, das mais antigas, têm um outro significado tanto para a sociedade, como para o tecido urbano.

São Paulo started growing at the end of the last century, when it had an accelerated urban and industrial development. Then, a large number of dwellings, buildings and factories were built in it and its urban landscape was completely transformed.

Some groups of dwellings which were built around courtyards within the blocks, appeared in the city while it was on the increase. We call them "vilas". Each one has a narrow street that leads to a courtyard that can be used as parking or as a recreation place – mainly for the children. The architecture of each "vila" is a peculiar one, although there are some similarities between the houses of different "vilas".

These groups of dwellings were built in São Paulo from the last decade of the last century to the eighties, when the government considered necessary to cease the urban expansion. Nowadays, the "vilas" have been built again, but in a different way. Now, they are designed to the upper and middle classes and they have a new meaning to the society and to the urban space.

As Antigas e as Novas Vilas de São Paulo: Conceituação e Estudos de Caso

Introdução

Quem já passou por bairros como Pinheiros, Lapa, Perdizes, Jardim Paulista e Vila Mariana ou caminhou por determinadas ruas de São Paulo, deve ter notado que, muitas vezes, entre duas edificações há uma rua estreita que conduz a um pátio com casas idênticas ao fundo. Há vilas espalhadas por toda a cidade.

Se a princípio houve um certo preconceito quanto a se residir nesses espaços diferenciados existentes no interior das quadras, com o tempo as vilas passaram a ser consideradas excelentes opções de moradia para os paulistanos.

Contudo, a partir dos anos 60, foram criadas restrições em relação à abertura de novos loteamentos, objetivando-se conter a expansão da cidade. Se a implantação de vilas residenciais não foi legalmente impedida, esse tipo de empreendimento se tornou, aos poucos, economicamente inviável.

Nos anos 70, a legislação urbanística do município estabeleceu que todos os lotes deveriam ter frente para a rua oficial e, em 1981, essa legislação passou a incorporar as determinações federais para o parcelamento do solo. Assim, 40% da área do terreno deveria ser doada ao município (20% para ruas, 15% para áreas verdes e 5% para áreas institucionais). A partir de então, praticamente deixou-se de construir vilas na cidade de São Paulo.

Durante muitos anos a edificação de vilas permaneceu estagnada. Somente em 1994, com a aprovação da Lei n. 11.605 (que criou a subcategoria de uso residencial R3-03), passaram a ser favoráveis as condições para o retorno das vilas.

Os projetos dessas novas vilas têm sido desenvolvidos para terrenos vazios ou ocupados com uma única residência, com área superior a 1.000 m², em zonas de uso estritamente residencial, que abrigam significativa arborização tanto nos passeios como nos lotes. Razão pela qual esses bairros receberam a denominação de *bairros-jardins* e sua arborização decretada imune de corte no decreto (estadual) n. 30.443/89.

O modelo de implantação das novas vilas –, que tem se repetido em todos os projetos analisados pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes – Depave¹ tem causado significativa redução da vegetação arbórea desses bairros, com a conseqüente descaracterização do tecido urbano.

O objetivo desse trabalho é portanto, fazer uma análise do espaço e da arquitetura das novas vilas, considerando a influência do modelo de ocupação adotado a partir da Lei n. 11.605, sobre a vegetação, bem como das vilas antigas, construídas até meados do século.

Conceituação²

A palavra *vila* possui vários significados no nosso idioma, podendo designar desde uma povoação de categoria superior à de aldeia ou arraial e inferior à de cidade, até os palacetes cercados de jardins³

(1) o Depave é o órgão da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente responsável pela análise de projetos em áreas protegidas pelo Decreto n. 30.443/89

(2) Em *Higienópolis e arredores*, Sílvio Soares de Macedo coloca os conceitos de vila e viela:

“São os espaços organizados à semelhança das ruas, mas encontrados dentro das quadras, onde predominam espaços de uso particular. Esta situação lhes confere uma característica de espaços semipúblicos, pois seu uso se restringe, praticamente, aos seus moradores. (...)”

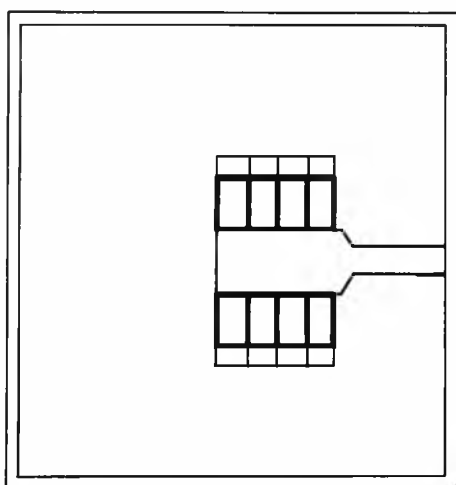
Vielas – ruas estreitas, cujo comprimento total não é superior ao de uma quadra (...). Funcionam quase como que pequenas vilas, delas se diferenciando pela volumetria construída, constituída geralmente de edificações de dimensões e arquitetura variadas, e pelo tratamento dos seus espaços igual ao das ruas, enquanto as vilas se organizam ao redor de pequenos pátios e corredores. (...)”

Vilas – consistem, basicamente, em ruas estreitas que, adentrando o quarteirão, se abrem em um ou mais pátios, ao longo dos quais se edificam pequenas casas e sobrados geralmente destinados a aluguel. (p. 211-18.)

(3) *Novo Dicionário da Língua Portuguesa* de Aurélio Buarque de Hollanda Ferreira.

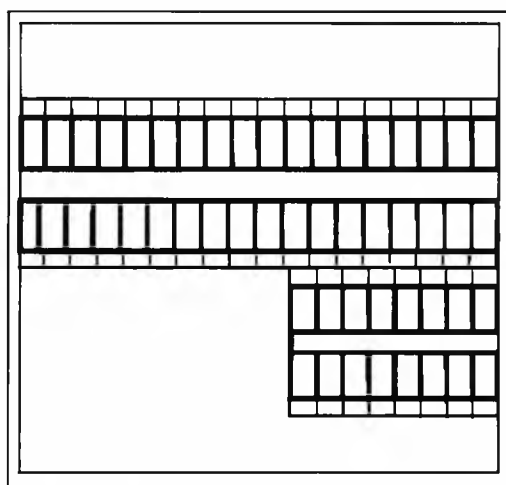
As vilas, aqui estudadas, são conjuntos de residências implantados no interior dos quarteirões. Cada vila possui uma rua estreita que se abre num pátio rodeado ou ladeado por casas geralmente de mesmo estilo arquitetônico que podem ser ou não geminadas. A maior parte de seus espaços livres de edificação é de caráter semipúblico, sendo utilizada basicamente pelos próprios moradores. Neles podem estar presentes elementos como árvores, arbustos, pérgolas, fontes, pisos diferenciados e luminárias. Mas, nem todas as vilas são dotadas de ornamentos. Muitas delas recebem um tratamento simples, semelhante ao das ruas.

Algumas vezes vielas e ruas sem saída são confundidas com vilas por possuírem uma forma de organização do espaço muito parecida, adentrando, da mesma forma, os quarteirões. A diferenciação se dá na existência ou não de um estilo arquitetônico dominante, na presença ou ausência do pátio e na largura e extensão de suas ruas, como podemos notar no esquema apresentado a seguir:



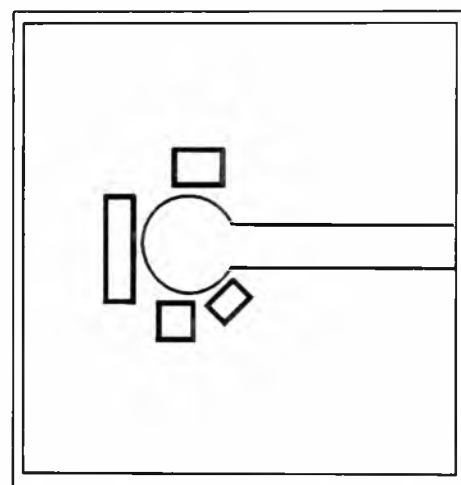
VILA

- Existência de pátio
- Casas de mesmo estilo arquitetônico
- Variação na largura da rua
- Não atravessa a quadra
- Rua estreita



VIOLA

- Não possui pátio
- Casas de mesmo estilo arquitetônico ou não
- A largura da rua não varia
- Pode atravessar a quadra
- Rua estreita



RUA SEM SAÍDA

- Pode possuir ou não praça de retorno
- Casas de estilo arquitetônico variado
- A largura da rua não varia
- Rua de largura comum

Assim para que um conjunto no interior de uma quadra seja considerado vila é preciso que seja composto por uma rua estreita que se alarga conformando um pátio – mas não atravessa o quarteirão – por casas de mesmo estilo arquitetônico.

As vilas e a cidade

As vilas surgiram em São Paulo na época da sua expansão industrial e urbana, quando as casas para aluguel se tornaram um investimento rentável para os empreendedores. Nesses tempos elas não eram muito valorizadas, havendo um certo preconceito quanto a se residir nesses conjuntos de residências em primeiro lugar porque muitos deles eram destinados à habitação dos trabalhadores (a diferença entre as vilas operárias e estas vilas que estamos estudando é que aquelas eram construídas pelos industriais ou a eles pertenciam e estavam implantadas nas proximidades das indústrias, enquanto estas eram erguidas por pessoas que tinham capital extra para aplicações e viam nas casas para aluguel uma fonte de renda – ou mesmo por grandes investidores que procuravam maior estabilidade que a proporcionada por aplicações em produtos agrícolas. Há ainda diferenças na tipologia e no tamanho: as vilas operárias ocupavam áreas maiores e além das casas tinham uma certa infra-estrutura, contando também com creches, escolas, armazéns e igreja. As outras vilas ocupavam terrenos que restaram quando do retalhamento das quadras, no interior dos quarteirões)⁴. Em segundo lugar, porque o ideal de moradia urbana era o palacete ajardinado, a casa isolada das divisas do lote com frentes para a rua, expressando o êxito econômico e profissional do proprietário⁵

Com o crescimento vertiginoso e desordenado da cidade e a falta de segurança dele decorrente, as vilas passaram a ser valorizadas. Tão seguras quanto um edifício de apartamentos, já que o pátio, do qual as crianças se apropriaram como se fosse extensão de suas casas, está sempre vigiado pelos moradores (muitas vilas possuem hoje portão e guarita na entrada), e por proporcionarem o conforto de uma casa, as vilas são vistas como ótima opção de moradia.

Se o crescimento das cidades tornou vantajoso o “morar em vilas” trouxe também conseqüências para alguns conjuntos já existentes. A construção de altos edifícios de apartamentos em terrenos vizinhos aos das vilas reduziu sua qualidade ambiental, uma vez que diminuiu a insolação e impediu a circulação do ar. Muitas vilas próximas à avenida

(4) Algumas vilas operárias não tendo grandes dimensões assemelhavam-se muito a outras vilas e são hoje ocupadas por pessoas da classe média.

(5) HOMEM, Maria Cecília Naclério. *O palacete paulistano*. São Paulo: Martins Fontes, 1996. p. 247

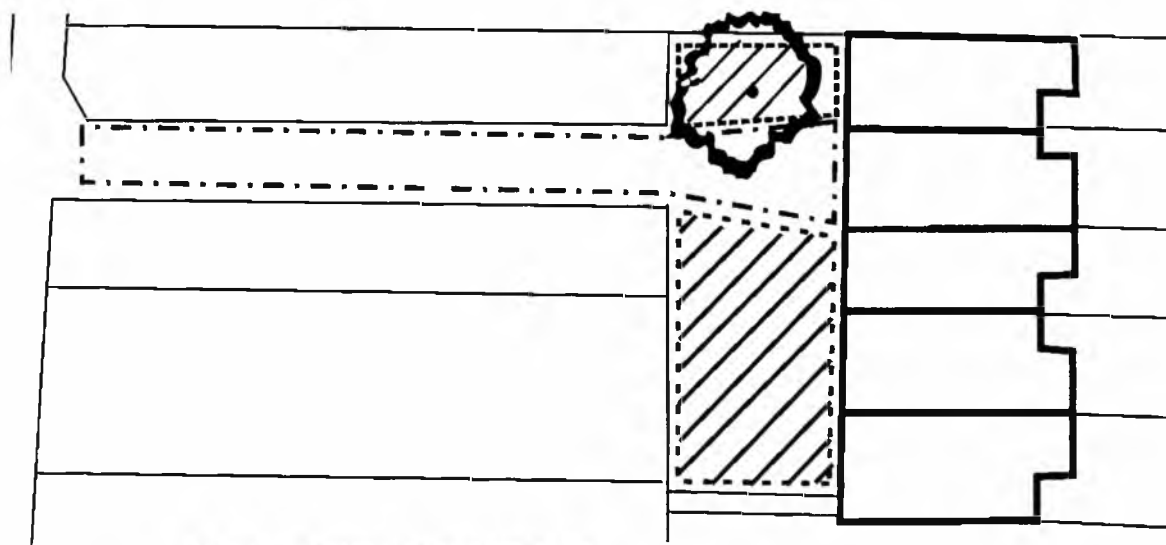
Paulista e à região central encontram-se nessa situação, rodeadas por edifícios, o que não diminui o seu valor. Nelas encontramos uma forma de implantação e uma arquitetura que persistem apesar das constantes transformações da paisagem urbana.

A nálise do espaço e da arquitetura das vilas

A rua da vila: espaço de transição

Em determinados bairros de São Paulo como Vila Mariana, Pinheiros ou Cerqueira César, é comum encontrarmos vilas espalhadas por muitos de seus quarteirões. No entanto, raras vezes conhecemos uma ou duas vilas desses lugares. Podemos observá-las do exterior, mas isso não nos dá uma idéia clara e definida da posição de suas casas, da vegetação existente, do desenho do piso e dos canteiros ou dos elementos presentes em seus espaços internos, de uso comum, livres de edificação.

Entre a vila (mais especificamente o pátio) e a rua, há uma rua estreita, um espaço de transição que separa o que é público daquilo que é considerado semipúblico ou privado. A própria extensão e o fato de ser mais estreita que a rua comum e ladeada por muros ou edificações, limitam o ângulo de visão do observador/pedestre. Este conseguirá ver uma pequena faixa da vila (que pode compreender um muro com fontes ou arbustos, uma parte de residências, uma ou outra árvore...) e poderá supor que existe um pátio no fim do percurso.



○ que o observador/pedestre vê

○ que o observador/pedestre só verá se atravessar a rua estreita

Em alguns casos a rua estreita, tendo menor extensão e pequena variação na largura torna o espaço muito semelhante ao de uma viela, sendo, portanto, possível visualizar seus espaços internos e sua arquitetura.



*Vila na rua Ministro
Jesuino Cardoso
Fonte: Solange Aragão*

Esse espaço de transição, que liga o pátio à rua, diminui o acesso de pessoas desconhecidas, pois transmite a sensação de espaço não público. A existência de portais e portões à entrada da vila só vem a acentuar essa noção de que o lugar não nos pertence.

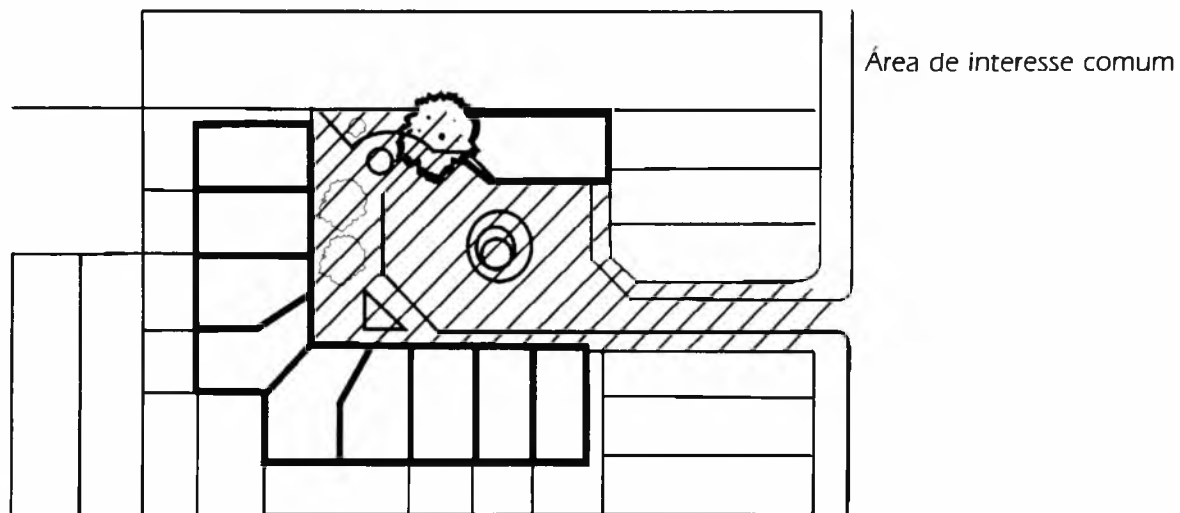


*Portal de entrada da vila na
rua Teixeira de Carvalho:
separação entre cidade e vila;
o exterior e o interior.
Na rua estreita, o espaço
de transição
Fonte: Solange Aragão*

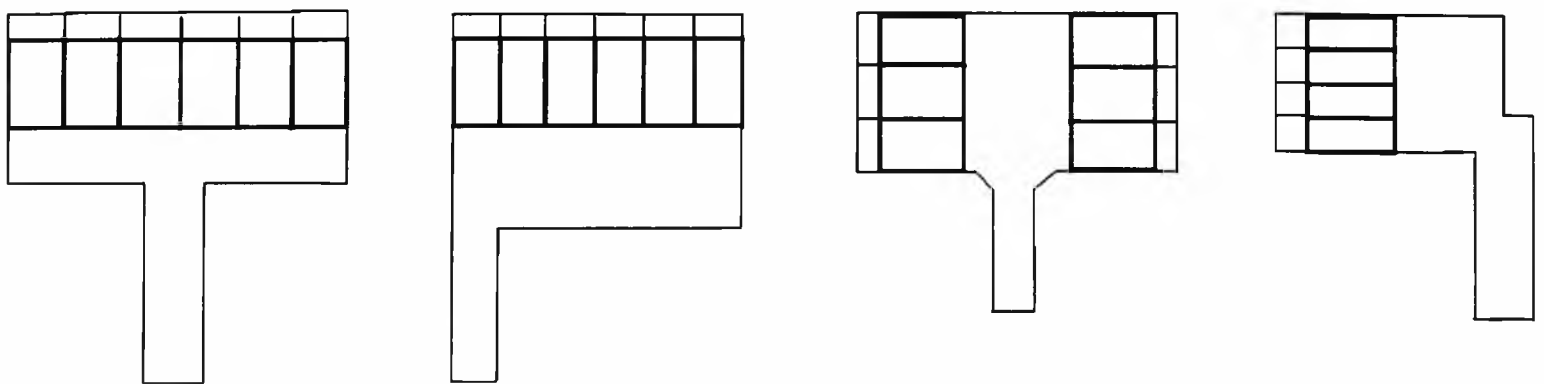
O pátio: características e usos

Da mesma forma que construções estruturam praças, numa vila as casas estruturam o pátio. Por isso a necessidade de se pensar na disposição das residências da melhor forma possível, criando-se espaços agradáveis com insolação e ventilação adequadas.

Poderíamos dizer que o pátio é o espaço livre de edificação de maior importância na vila. Nele as crianças irão brincar, conversar e jogar bola e os adultos poderão trocar idéias e discutir os problemas comuns aos moradores. O pátio fica assim destinado ao lazer, à contemplação e à sociabilidade. Esta é favorecida pelo fato de não estarem distantes as residências umas das outras e de estarem voltadas para o pátio – área de interesse comum.



Normalmente os pátios formam um L ou um T com a rua⁶, ou são um pequeno alargamento desta, ou ainda “corredores” desencontrados.



Esquema de disposição dos pátios

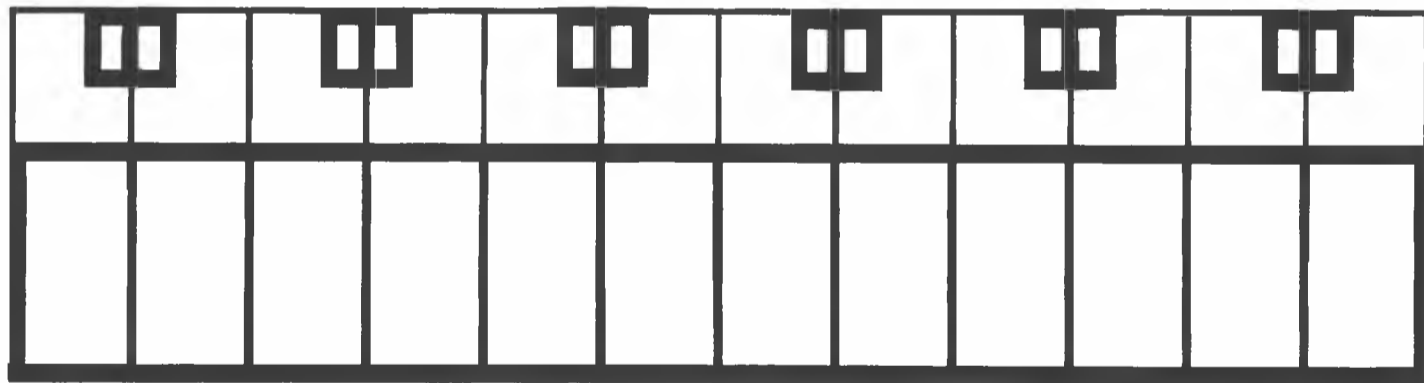
(6) Ver DIMARCO, Anita Regina. De construções populares a sinônimo de status. *Revista Projeto*. São Paulo, mar. de 1985.

Alguns não recebem nenhum tratamento, chegando a assemelhar-se a simples estacionamentos. Por outro lado há aqueles que apresentam elementos que evidenciam uma certa preocupação com a qualidade do espaço: árvores – que contribuem como o sombreamento; luminárias – que dão destaque a detalhes arquitetônicos e paisagísticos; pergolados – que criam locais acolhedores; fontes – que rememoram outros tempos; canteiros – que produzem cores e texturas diferenciadas; e pisos – que criam harmonia ou contraste com a arquitetura.

Pela composição dos detalhes distingui-se a vila. Daí os espaços livres de edificação requererem (e merecerem) os mesmos cuidados dos espaços internos. Se bem projetados, serão tão utilizados quanto estes.

Arquitetura: implantação e traçado

Grande parte das casas de vila foi implantada segundo o padrão tradicional (dos tempos coloniais). As casas geminadas, colocadas lado a lado, construídas no alinhamento do lote, definem o limite do pátio – como antes definiam as casas o limite da rua. Possuem ainda a testada pequena, mas já não têm quintais de grande extensão⁷ Estes, ao contrário, são bastante reduzidos e muitas vezes comportam uma pequena edícula.

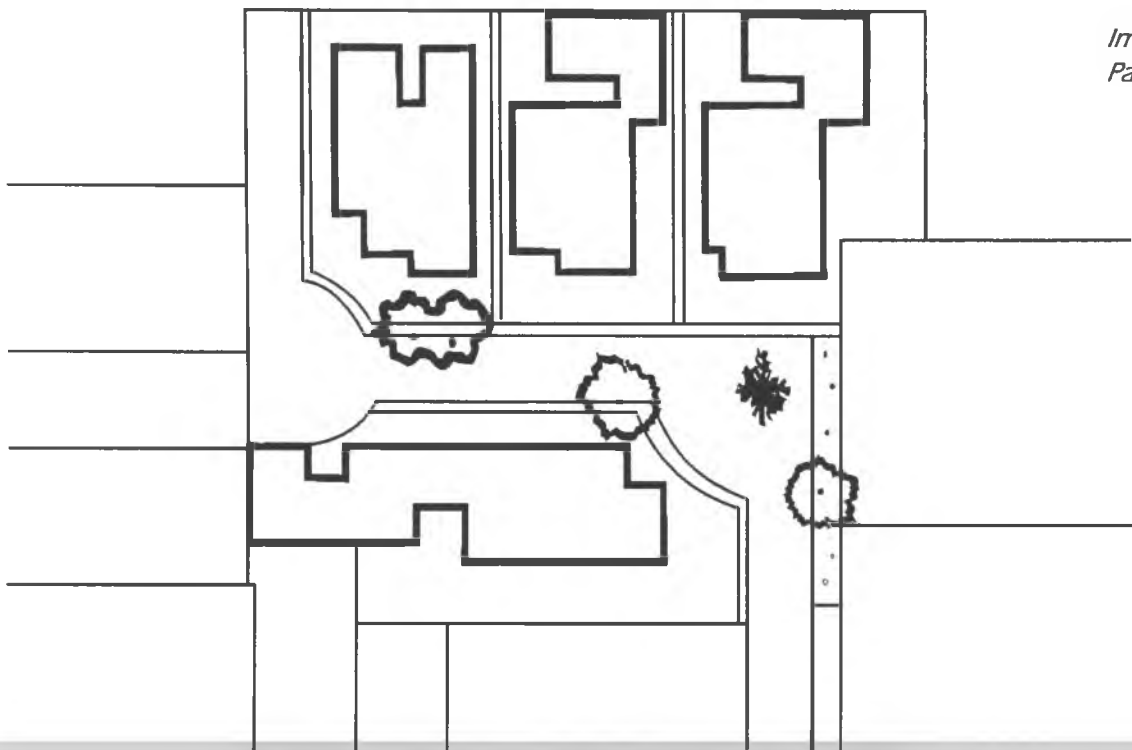


Esquema de implantação nos lotes comuns às vilas

Há algumas variações, ou exceções, nas formas de implantação. Algumas vilas têm suas casas com recuo frontal onde existe um pequeno jardim, como na situada à avenida Paes de Barros, na Mooca. Outras,

(7) In: *Quadro da arquitetura no Brasil*, o arquiteto historiador Nestor Goulart Reis Filho coloca as características da implantação e da arquitetura das residências nos tempos coloniais.

mais raras, têm suas casas isoladas das divisas do lote e do pátio por muros baixos. A presença de jardins, ainda que mínimos, à frente das residências, ou o fato destas estarem isoladas das divisas dos lotes, mostram a intenção de se levar às vilas algumas características presentes nas casas mais ricas da sociedade paulistana desde fins do século passado. Em outros casos, como a vila na rua Turiassu, os jardins foram substituídos por garagens, assemelhando-se assim a implantação a dos sobrados de classe média, espalhados pela cidade.



*Implantação: vila na rua
Padre João Manoel*

*Vila na rua
Padre João Manoel*
Fonte: Solange Aragão





Vila na rua Turiassu
Fonte: Solange Aragão



Vila na avenida Paes de Barros, na Mooca
Fonte: Solange Aragão

Se por um lado, o esquema de implantação se repete, o mesmo não podemos dizer do partido adotado. Para analisar a arquitetura de uma vila precisamos considerá-la separadamente, atentando para o lugar e a época em que foi construída. Cada vila possui um traçado arquitetônico peculiar, embora seja possível encontrar certas semelhanças no material utilizado, na presença de elementos nacionais e europeus e em detalhes de fachadas e plantas.

Como na implantação, na fachada também subsiste a herança colonial, ainda que apareçam os primeiros traços simples da arquitetura moderna: linhas retas e, em alguns casos, platibandas escondendo os telhados. Nos sobrados, a assimetria na disposição dos vãos: a porta (no térreo) não está no centro, mas ao lado da janela. Em alguns casos, tenta-se criar uma simetria na composição de duas fachadas.



Vila na rua Tabapuã
Fonte: Solange Aragão



Vila na rua Franco da Rocha
Fonte: Solange Aragão

A existência de pequenos beirais, a cumeeira paralela ao pátio, as janelas de parapeito e as sacadas são outros elementos freqüentes na arquitetura das vilas que remontam os tempos coloniais. Aliás, os balcões ou sacadas são, quase sempre, elementos adicionais às fachadas colocados pelos próprios moradores na tentativa, talvez, de resgatar o contato com o exterior (não mais com a rua, mas com o pátio da vila).



Vila na alameda Lorena
Fonte: Solange Aragão



Vila na alameda Ministro Rocha Azevedo
Fonte: Solange Aragão



Vila na rua Conselheiro Rodrigues Alves
Fonte: Solange Aragão

Os nichos, tão comuns nas cidades brasileiras de outrora, aparecem nas paredes de algumas vilas, vazios e sem uso, embora possuam valor estético.

Há ainda duas características da arquitetura das vilas paulistas que se destacam. Em primeiro lugar, a diversidade de cores. As casas pintadas com cores diferentes umas das outras sem romper a harmonia do conjunto denotam o desejo de cada morador em possuir uma casa personalizada – o que não acontece em determinadas vilas mais antigas, as quais, sem terem passado por grandes alterações, mantêm uma mesma cor em todas as edificações.



Vila na avenida Lins de Vasconcelos
Fonte: Solange Aragão



Vila na rua da Consolação
Fonte: Solange Aragão



Vila na alameda Ministro Rocha Azevedo
Fonte: Solange Aragão



Vila na rua Pamplona
Fonte: Solange Aragão



Vila na rua Padre João Manoel
Fonte: Solange Aragão

Outra particularidade das vilas paulistas é a forte influência da arquitetura européia – que se interpõe aos traços da arquitetura tradicional brasileira.

Na Vila Inglesa, na rua Mauá, que data da primeira década deste século – patrimônio arquitetônico da cidade, tanto estão presentes as telhas capa-canal, a cumeeira paralela à rua da vila, os alpendres com colunas de secção quadrangular, as janelas de verga reta misturadas às vergas com movimento e corpos elevados (tipo “camarinha”), como os tijolos aparentes, as empenas na fachada principal e esquadrias – que sempre são retas, independentemente do movimento da verga, tipicamente ingleses.



Vila Inglesa
Fonte: Solange Aragão

Na Vila Cândida, de 1928, localizada na rua Teodoro Sampaio, além dos beirais, das janelas de verga reta, da disposição de portas e janelas e dos nichos há colunas jônicas. Seu portal de entrada neoclássico, possui uma espécie de “brasão” e está, aparentemente, apoiado em colunas toscanas.



*Vila Cândida: o portal preservado desde 1928
pelos moradores*
Fonte: Solange Aragão



Vila Cândida: a mistura de elementos na fachada
Fonte: Solange Aragão

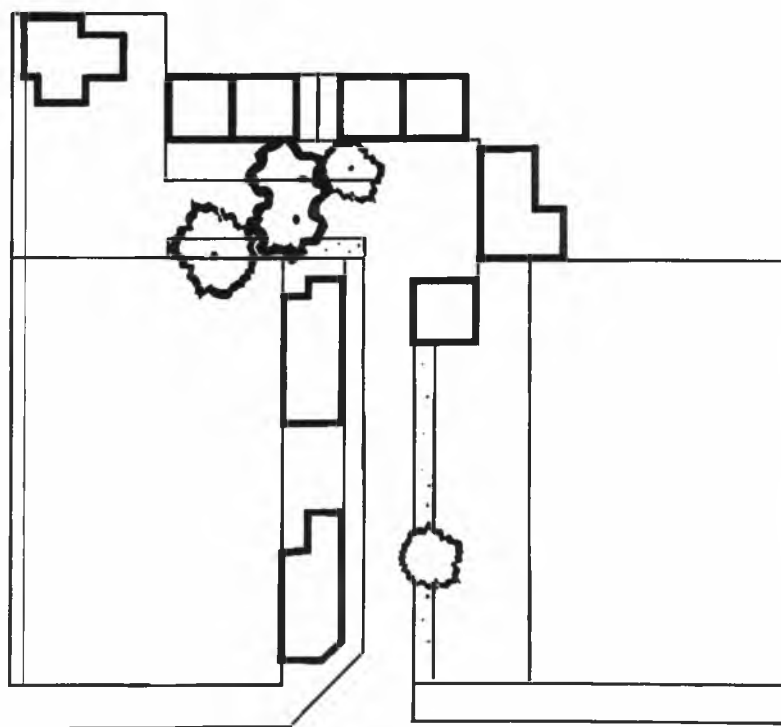
A vila na rua Vitorio Camilo (década de 30) parece ter uma arquitetura única em São Paulo. Arcos duplos – em colchete, nas portadas; colunas torsas; tijolos aparentes; telhas capa-canal sobre as portas; janelas retangulares e janelas com arco pleno; e sacadas atestam o estilo florentino na vila.



Vila na rua Vitorio Camilo
Fonte: Solange Aragão

Essa tendência de colocar motivos não brasileiros nas fachadas foi constante por várias décadas – e talvez seja ainda hoje quando são construídas as “novas vilas”, segundo moldes e padrões de outros tempos, ou norte-americanos atuais.

Mas, em certos casos, existiu uma única linha projetual, como na vila na rua Piauí (da década de 20). Construída em estilo art déco, com linhas retas, vitrais e metais, tem sua singularidade na utilização de argamassa com granilite.



Vila na rua Piauí
Fonte: Solange Aragão

Quase 10 anos depois (1936), ergueu-se na alameda Ministro Rocha Azevedo a vila projetada pelo arquiteto Flávio de Carvalho, inovadora e “moderna” na utilização das linhas retas, no pé-direito duplo na sala e no solário em parte da cobertura.

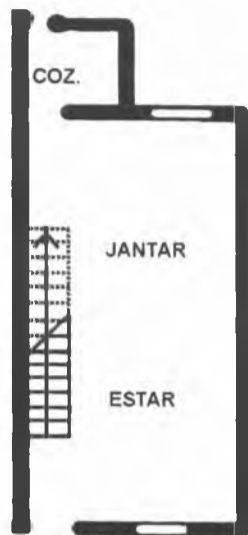
Independentemente do partido arquitetônico, quanto ao número de pavimentos das casas de vilas, em São Paulo predomina o sobrado, havendo uma ou outra vila com casas térreas, como o Jardim Aurélia, na rua Tabapuã.



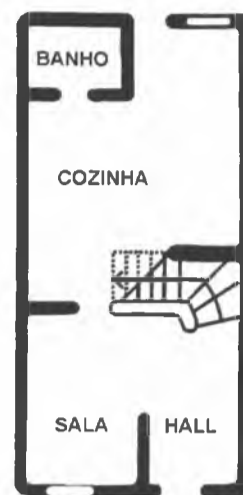
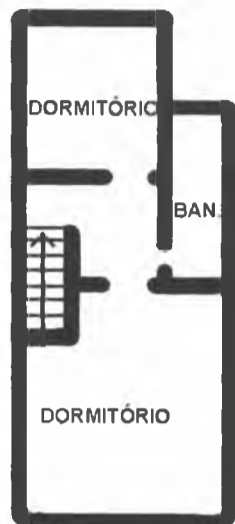
Jardim Aurélia
Fonte: Solange Aragão

No desenho da planta também não há muitas variações: sala e cozinha no térreo; dormitórios e sanitários no pavimento superior⁸. Algumas das mais antigas têm o problema de só possuir um sanitário no térreo, causando certo transtorno aos usuários.

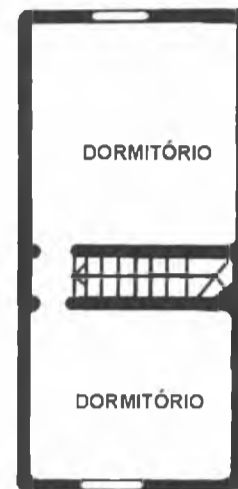
(8) Em alguns casos há um *hall* de entrada e a sala está dividida em estar e jantar, havendo também, além da cozinha, uma pequena despensa. Normalmente há uma edícula no quintal, onde pode existir um “quarto de empregada” hoje com outros usos.



Vila na alameda Ministro Rocha Azevedo



Vila Cândida



Com características européias ou soluções brasileiras na fachada, na planta e nos detalhes, a arquitetura das vilas, enquanto espaço construído e enquanto “parede” dos espaços livres de edificação, tem papel importante na qualificação estético funcional do projeto, sendo ela sua identidade. É a arquitetura que irá definir, conjuntamente com o desenho do pátio, se o projeto é moderno, eclético ou se possui linha projetual própria.

A legislação

No fim do século passado e início deste século, com a industrialização e o aumento da demanda por moradias, houve um incentivo à construção de casas populares. Para fazer frente a essa demanda, a legislação municipal permitia loteamentos com características específicas, que favoreciam a propagação das vilas.

Data de 1897 a Lei n. 315, através da qual a Câmara Municipal autoriza o Intendente de Polícia e Higiene a contratar serviços para a construção de 2.000 casas, formando vilas operárias⁹. A Lei n. 553, de 1907, autoriza o prefeito a contratar a construção de casas, vilas operárias e núcleos coloniais¹⁰.

(9) Ver BENCLOWICZ (1989), p. 118.

(10) Id., ibid., p. 221.

O Código de Obras "Arthur Saboya" Lei n. 3.427/29, estabelece normas para a implantação de vilas:

Art. 749 – Quando se tratar da construção de casas de caráter essencialmente popular, o retalhamento das quadras ou das porções de terrenos, já servidas por vias públicas, ou referentes a novos arruamentos, obedecerá às disposições adiante estabelecidas.

Art. 750 – A subdivisão poderá ser feita por simples passagens, com a largura mínima de 4 m, e com declividade não superior a 15%.

1 – O comprimento dessas passagens não poderá exceder a 200 m.

2 – As passagens podem atravessar as quadras ou porções de terreno de rua a rua ou não. No primeiro caso terão, em ponto intermediário das extremidades, salvo quando forem de menos de 125 m de extensão, uma praça de manobra de veículos, de 8 m de largura, no mínimo, por 20 m de comprimento no mínimo. No segundo caso deverão ser terminadas por praças de manobra, cujas dimensões mínimas serão de 12 m de diâmetro, se a forma for circular, ou de dimensões equivalentes se outra for a forma adotada.

3 – O eixo maior da praça intermediária deverá de preferência coincidir com o eixo das passagens.

4 – Essas passagens não poderão ser utilizadas para o tráfego de veículos em geral, mas somente para os que se destinarem a servir as habitações nelas localizadas.

Art. 751 – No interior das quadras, ou das porções de terrenos retalhados, será sempre estabelecida uma parte ajardinada, com a superfície mínima de 5% da área subdividida.

Parágrafo Único - As áreas de praças de manobra a que se refere o parágrafo segundo do artigo 750 poderão ser computadas nas porcentagens estabelecidas neste artigo.

A Lei n. 7.805/72, do parcelamento, uso e ocupação do solo, e a Lei n. 8.226, código de edificações da cidade, revogaram o Código de Obras Arthur Saboya e criaram restrições que impediram, ou tornaram inviável aos empreendedores, a construção de vilas. A obrigatoriedade de to-

dos os lotes, abertos a partir da vigência da lei, terem frente para uma rua oficial, impediu a implantação de vilas nos moldes tradicionais, aproveitando os interstícios das quadras.

Durante anos a construção de vilas permaneceu estagnada; as novas vilas vão surgir após a aprovação da Lei n. 11.605/94, de autoria do executivo, que criou a subcategoria R3-03 Conjunto Residencial-vila. Essa lei, concebida inicialmente como um instrumento do executivo para baratear o custo de implantação de habitações populares¹¹ foi apropriada pelo mercado imobiliário como um instrumento de adensamento de bairros de classes média e média alta, onde a construção de edifícios multifamiliares não é permitida pela legislação.

O parágrafo único do artigo primeiro da Lei 11.605/94 define assim as vilas:

Art. 1º (...)

Parágrafo único – O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo permitido nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

O número de unidades que determinado lote comporta é calculado, baseado no inciso I do art. 2º, através da divisão da área do lote pelo lote mínimo da zona de uso (para as zonas de uso Z1, Z14, Z15 e Z8 - 100). Somente os recuos de frente com relação aos logradouros públicos precisam ser respeitados e a reserva de espaços para arborização se restringe a 5 m² por unidade habitacional, inferior aos 7,7 m² exigidos pela legislação para Conjuntos Habitacionais de Interesse Social (conjuntos verticais) e aos 5% estabelecidos pelo Código de Obras Arthur Saboya para as vilas antigas.

(11) Informação de técnicos que trabalharam na Cohab, no período de elaboração do projeto para a lei das vilas.

s bairros-jardins

Entre os anos de 1984 e 1985 a Secretaria Municipal do Planejamento de São Paulo – Sempla implantou o Cadastro da Vegetação Significativa do Município de São Paulo, que deu origem à publicação *Vegetação significativa do município de São Paulo*, de 1988.

Um decreto estadual de 1989 (Decreto 30.443/89) tornou a vegetação mapeada e descrita nessa publicação *Patrimônio ambiental e imune ao corte*.

Os projetos das novas vilas, implantadas após a Lei n. 11.605/94, têm sido desenvolvidos para terrenos vazios ou ocupados com uma única residência, com área superior a 1.000 m², em bairros classificados pela “Vegetação significativa do município de São Paulo” como bairros-jardins. A classificação se deve à significativa arborização existente tanto nas vias como nos lotes, arborização essa que tem sido totalmente desconsiderada nesses projetos de vilas.

Esse modelo de implantação, que se tem repetido em todos os projetos analisados pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes – Depave tem causado significativa redução da vegetação arbórea desses bairros, com a conseqüente descaracterização do tecido urbano.

Para desenvolver uma análise da influência sobre a vegetação dos bairros-jardins, do modelo de ocupação adotado para as vilas geradas a partir da Lei n. 11.605/94, foi adotado como caso de referência o conjunto *The Buckingham Private Houses*, que vem sendo implantado no bairro Jardim Cordeiro, zona sul da capital, e que é um exemplo representativo do modelo adotado para os projetos das novas vilas.

tecido urbano

O bairro Jardim Cordeiro está localizado no distrito de Santo Amaro, na encosta esquerda do vale do córrego Cordeiro¹² afluente do rio Pinheiros.

(12) O córrego Cordeiro foi retificado e canalizado, e sobre ele, no trecho do Jardim Cordeiro, foi implantada a avenida Prof. Vicente Rao.

**Carlos
Alberto
&
Solange
Moura**

As antigas e as novas vilas de São Paulo:
conceituação e estudos de caso

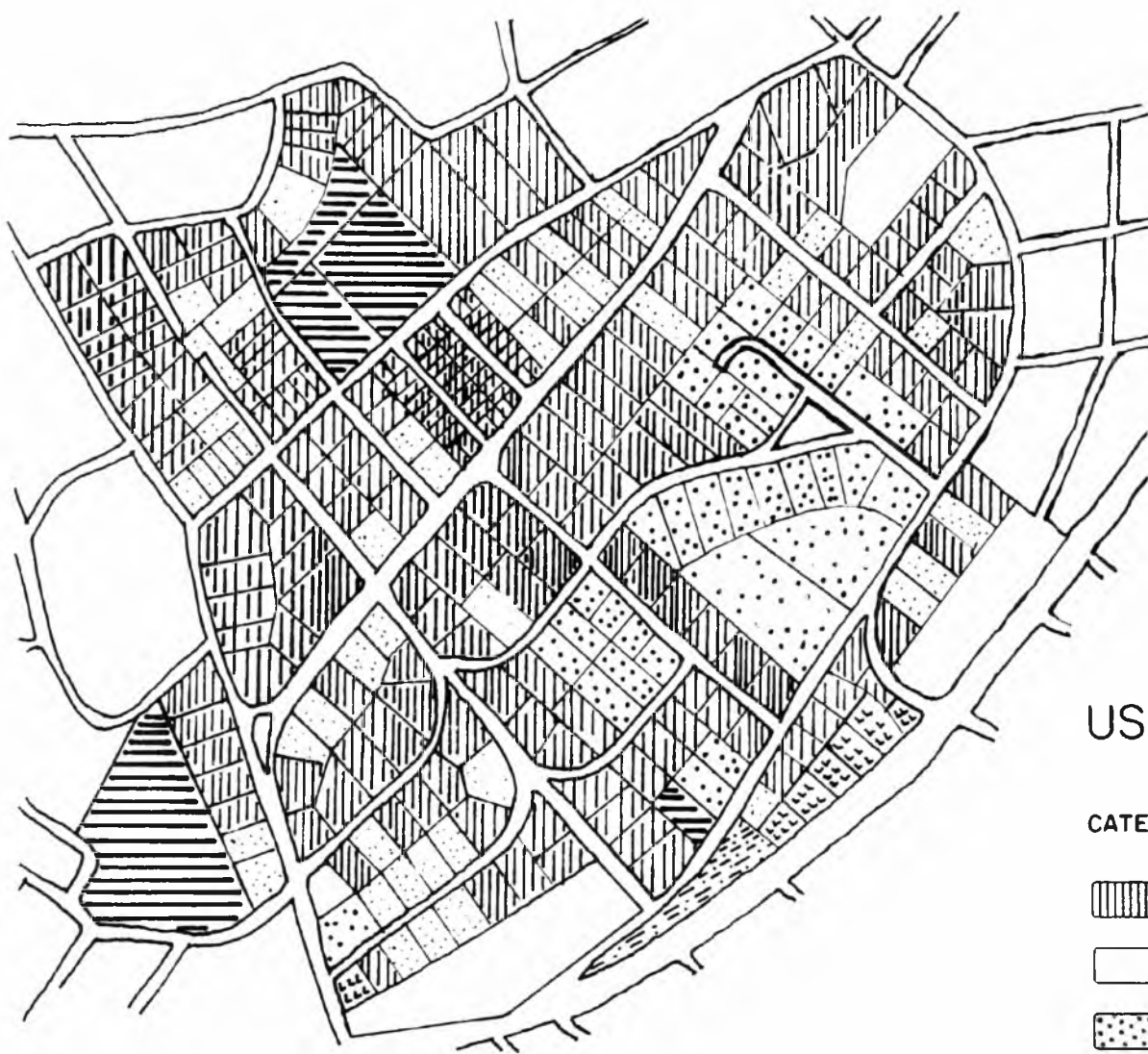
É formado por loteamentos de dimensões e épocas diversas, cujas ruas têm seus traçados, em boa parte, acompanhando o relevo natural. Alguns loteamentos, com ruas sem saída, foram fechados, totalmente ou em parte, formando condomínios fechados, muito semelhantes às atuais vilas.



Carta dos loteamentos que formaram o bairro Jardim Cordeiro








As quadras são irregulares e os lotes de dimensões diversas são ocupados predominantemente por residências unifamiliares, de dois a três pavimentos (uso residencial de baixa densidade), de classes média e média alta. Os edifícios estão localizados no centro do lote, com recuos estabelecidos pela legislação de uso e ocupação solo em vigor à época de suas construções.

Os recuos frontais são destinados para o abrigo de automóveis e implantação de jardim e os de fundo destinados para jardim e lazer.



USO DO SOLO

CATEGORIAS DE USO

-  RESIDENCIAL UNIFAMILIAR
-  RESIDENCIAL VILA
-  RES. VILA EM IMPLANTAÇÃO
-  COMERCIAL
-  INSTITUCIONAL
-  ÁREA VERDE PÚBLICA
-  TERRENO DESOCUPADO

Carta de uso do solo
Fonte: Fotogr. aérea BASE S.A.

O sistema de espaços livres é principalmente constituído pelos espaços privados dos jardins, bem arborizados em sua maioria, e demais recuos descobertos e pelos lotes não ocupados, ainda em grande número. Os espaços livres públicos são constituídos principalmente pelas vias de circulação, ladeadas por "calçadas verdes" (*rua-jardim* – Macedo, 1995). As áreas destinadas a áreas verdes públicas estão concentradas em duas áreas, que juntas somam mais de 30.000 m², consequência da legislação de parcelamento do solo em vigor na época dos loteamentos que desobrigava a destinação de áreas para áreas verdes em loteamentos com área igual ou inferior a 40.000 m² ¹³. Essas duas áreas verdes, localizadas na encosta esquerda de um córrego contribuinte do córrego Cordeiro e separadas pela rua Breves, são utilizadas atualmente como depósito de material de construção pela Administração Regional de Santo Amaro, não havendo, portanto, nenhuma área verde¹⁴ efetivamente implantada em todo o bairro.

A vegetação arbórea, importante elemento na caracterização desse tecido urbano, é parte de um contínuo três vezes maior que o Parque do Ibirapuera, que se estende sobre a Chácara Flora e parte do bairro Alto da Boa Vista.

(13) O Ato 663 de 1934, que aprova a consolidação do Código de Obras Arthur Saboya, foi a norma legal que regulamentou o parcelamento do solo no município de São Paulo até 1972, quando é aprovada nova lei municipal de parcelamento, uso e ocupação do solo.

(14) A Lei n. 10.676/88, que aprova o Plano Diretor em vigor, define área verde como:
Art. 34

§ 1º - São consideradas áreas verdes e como tal incorporam-se ao Sistema de Áreas Verdes do Município, dentre outras:




a) todos os parques públicos, praças, jardins e, ainda, as áreas verdes ligadas ao sistema viário;
b) todos os espaços livres e áreas verdes de arruamentos e loteamentos existentes, bem como áreas verdes de projetos a serem aprovados.



Carta de ocupação do solo
Fonte: Fotogr. aérea BASE S.A.

OCUPAÇÃO DO SOLO

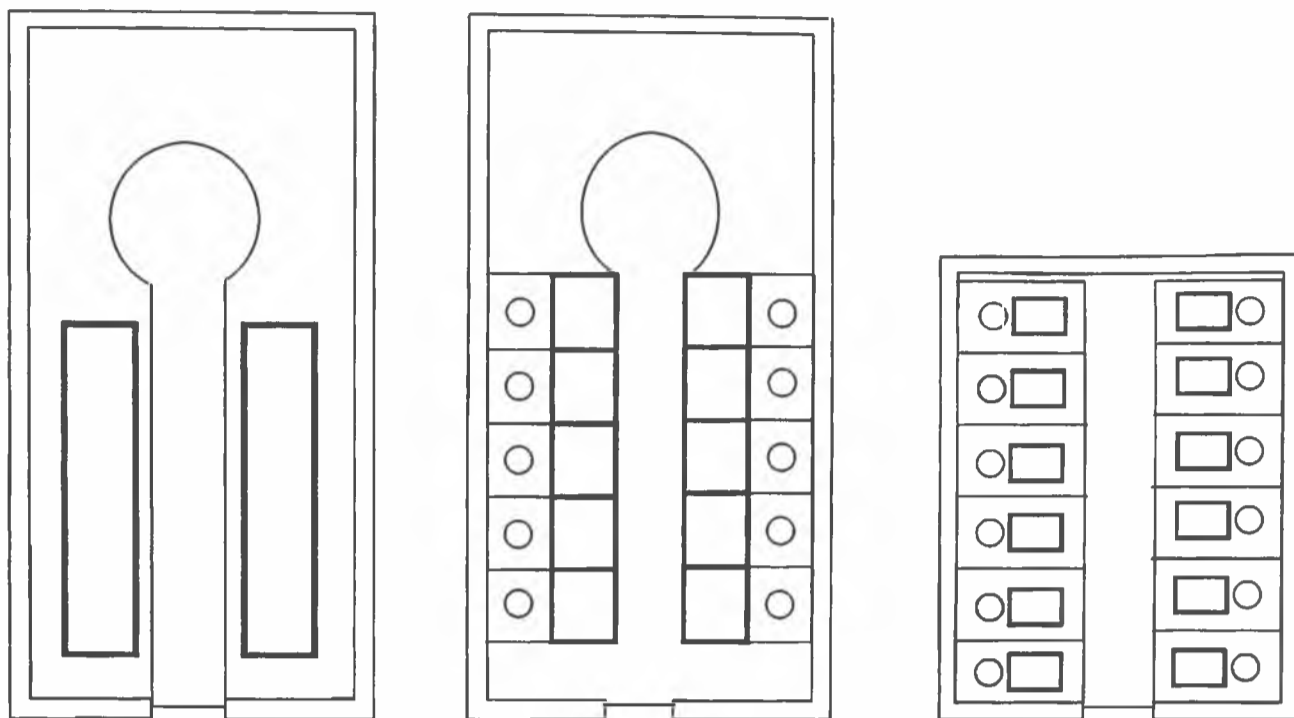
TIPOS DE OCUPAÇÃO

-  ESPAÇO EDIFICADO
-  ESPAÇO LIVRE REVESTIDO COM VEGETAÇÃO
-  ESPAÇO LIVRE OCUPADO PELO SIST. VIÁRIO



modelo adotado para as novas vilas e o Conjunto The Buckingham

As novas vilas são cercadas por muros com entrada única e guarita. Suas casas são em alguns casos geminadas, em outros isoladas, e em outros ainda, inseridas em conjuntos residenciais de três pavimentos e quase sempre seguem o esquema de uma rua central, em substituição ao pátio, com alargamento ou não no final, e casas paralelas. Têm implantação tradicional, com casas paralelas ao limite do lote e, na arquitetura, a influência européia e norte-americana.



Esquema de implantação das novas vilas

Fonte: *Folha de S. Paulo*, São Paulo, 27 de out. de 1996. Imóveis, p. 13.

As novas vilas não possuem mais a rua estreita – espaço de transição, e estão completamente separadas da rua, funcionando como pequenos condomínios horizontais que trazem uma nova significação às vilas.

O The Buckingham é um projeto representativo do modelo de ocupação das novas vilas, tanto na distribuição espacial e no atendimento aos padrões urbanísticos estabelecidos pela legislação, como na influência negativa sobre a vegetação arbórea dos bairros jardins.

O projeto foi desenvolvido para uma área de 10.246 m² entre as ruas Heron Domingues, Dr. Francisco Malta Cardoso e Urias de Figueiredo, anteriormente ocupada por uma residência unifamiliar. A área construída, incluindo a área de lazer, representava pouco mais de 10% da área total, sendo o restante ocupado por uma grande área recoberta por vegetação arbórea.

A área foi dividida em 24 “lotes”, dispostos nas laterais e no centro do terreno. As residências, sobrados unifamiliares, estão projetadas no centro dos “lotes” como é o padrão do bairro. Uma rua única contorna o condomínio e como área verde de uso comum foram projetados canteiros de pouco menos de 10 m² na frente de cada residência e áreas fragmentadas na entrada do condomínio, que juntas somam 76 m².



R. Heron Domingues

R. Dr. Francisco Malta Cardoso



Tipo A



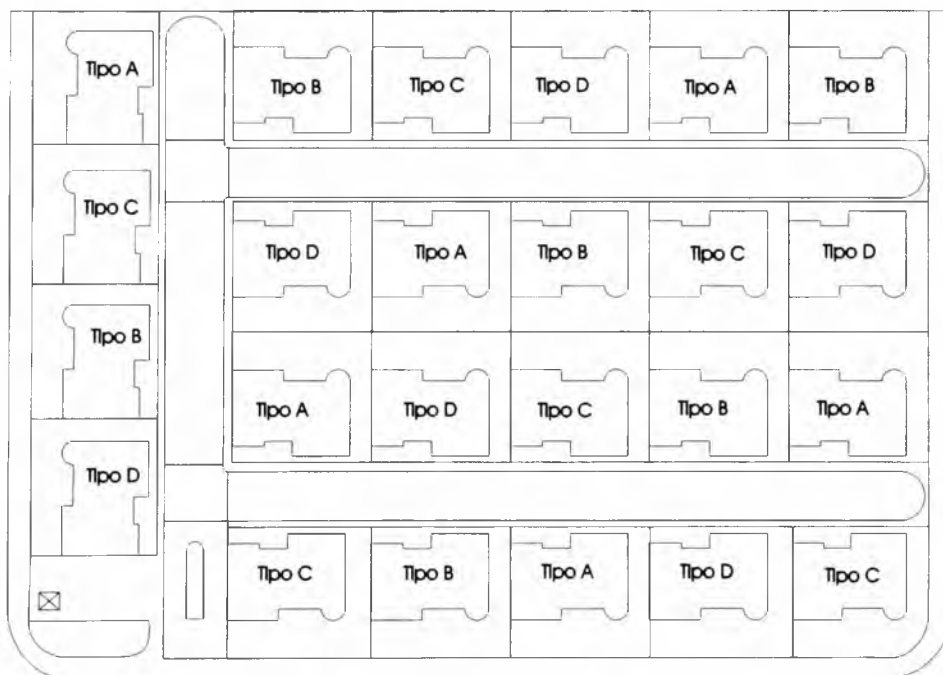
Tipo B



Tipo C



Tipo D

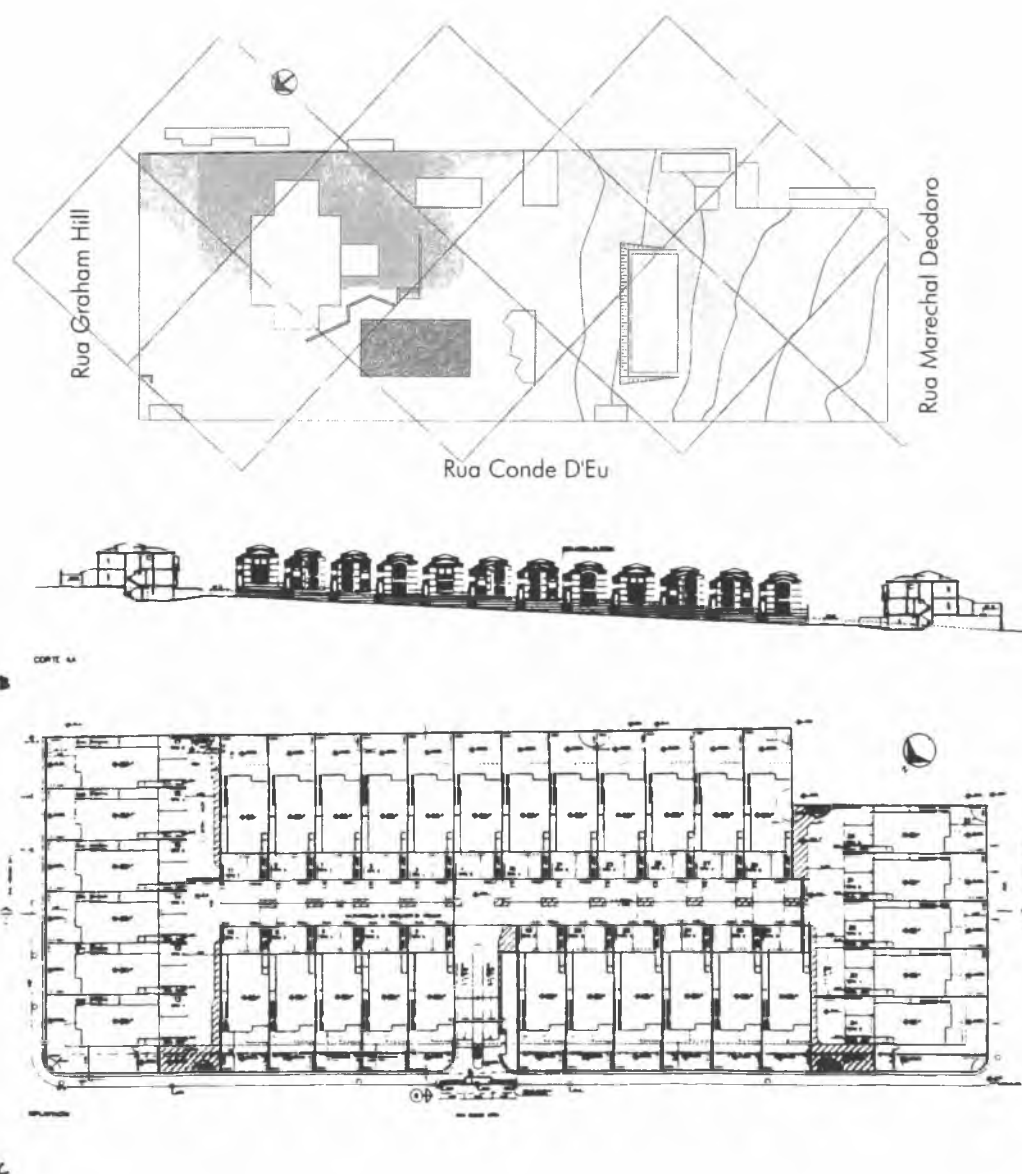


Conjunto The Buckingham Private Houses

Fonte: Arq. da "Comissão Permanente para Análise de Processos Relativos à Lei n. 10.365/87" do Depave

Os recuos de frente são destinados para o abrigo de automóveis e jardim, e os recuos de fundo são destinados para lazer e jardim. Nesse aspecto a ocupação também repete o padrão do bairro, diferindo deste por serem os abrigos subterrâneos e os jardins implantados sobre as lajes desses abrigos.

O pátio, característica das antigas vilas, não existe, sendo o sistema de espaços livres dentro da vila formado pelos recuos das edificações e pelas vias internas de circulação. As áreas verdes, dispostas de forma fragmentada, não configuram um espaço de encontro/lazer de uso coletivo e tão pouco permitem a formação de um contínuo de vegetação. Esse modelo de ocupação se repete, com variações, em todos os projetos de vila analisados pelo Depave, como pode ser visto nas figuras que seguem.



Projeto de vila à rua Conde D'Eu X rua Marechal Deodoro X rua Graham Bell
Fonte: Arq. da "Comissão Permanente para Análise de Processos Relativos à Lei n. 10.365/87"
do Depave

O termo “lotes” foi utilizado anteriormente em substituição ao termo “unidades residenciais” empregado na legislação em vigor, porque acreditamos que as novas vilas caracterizam um parcelamento do solo, que dispensa o empreendedor de destinar áreas para o viário público (20%), áreas verdes públicas (10 - 15%) e áreas institucionais (5%), como determina a atual legislação.

Define a legislação de parcelamento do solo em vigor¹⁵.

Art. 1º – Para efeitos da aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo, para fins urbanos, as seguintes expressões ficam assim definidas:

I – Gleba é área de terra que não foi objeto de loteamento ou desmembramento.

(...)

IV – Loteamento é a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

VII – Lote é a área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação.

VIII – Via de circulação é o espaço destinado à circulação de veículos ou pedestres, sendo que:

a. via oficial de circulação de veículos ou pedestres é aquela aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela prefeitura;

b. via particular de circulação de veículos ou pedestres é aquela de propriedade privada, mesmo quando aberta ao uso público.

(15) Lei Municipal n. 9.413, de 30 de dezembro de 1981– Dispõe sobre o parcelamento do solo no município de São Paulo e dá outras providências.

Portanto, dois aspectos formais fazem com que a vila não possa ser caracterizada como um loteamento: o fato de se implantarem em áreas alvo de loteamentos anteriores e o fato das vias não serem aceitas, declaradas ou reconhecidas pela prefeitura.

O conceito de gleba não está presente na legislação que antecedeu a atual¹⁶, que define loteamento como *“o retalhamento do terreno em lotes, que terão frente para via oficial de circulação de veículos”*. Ao compararmos projetos de pequenos loteamentos que deram origem ao bairro Jardim Cordeiro (ver carta dos loteamentos que formaram o Jardim Cordeiro) com o projeto do The Buckingham, não encontramos diferenças estruturais entre eles. Esses loteamentos, vale repetir, foram implantados sob uma legislação de parcelamento do solo que desobrigava a destinação de áreas verdes nos projetos de loteamento com área igual ou inferior a 40.000 m², que sugere um retrocesso da atual legislação na questão das áreas verdes. Vale igualmente repetir que nem o mínimo de 5% para áreas ajardinadas estabelecido pelo Código de Obras Arthur Saboya está contemplado no corpo da nova lei.

Desobrigando o empreendimento ou o empreendedor de destinar áreas para áreas públicas, a legislação permite a implantação de maior número de habitações num mesmo terreno e conseqüentemente reduz o custo da unidade habitacional. Esse era o objetivo inicial do projeto de lei, concebido para habitações populares dentro de uma gestão municipal (1989-1992) comprometida com a solução da questão habitacional da população de baixa renda. Tal legislação, no entanto, vem sendo aplicada em bairros-jardins para a construção de conjuntos residenciais para população de classe média e classe média alta.

Para ambos os casos, habitação de interesse social e habitação para classe média, a validade da proposta deve ser questionada, se assumirmos como pressuposto a necessidade da existência de áreas verdes, de uso direto e indireto, dentro da trama urbana.

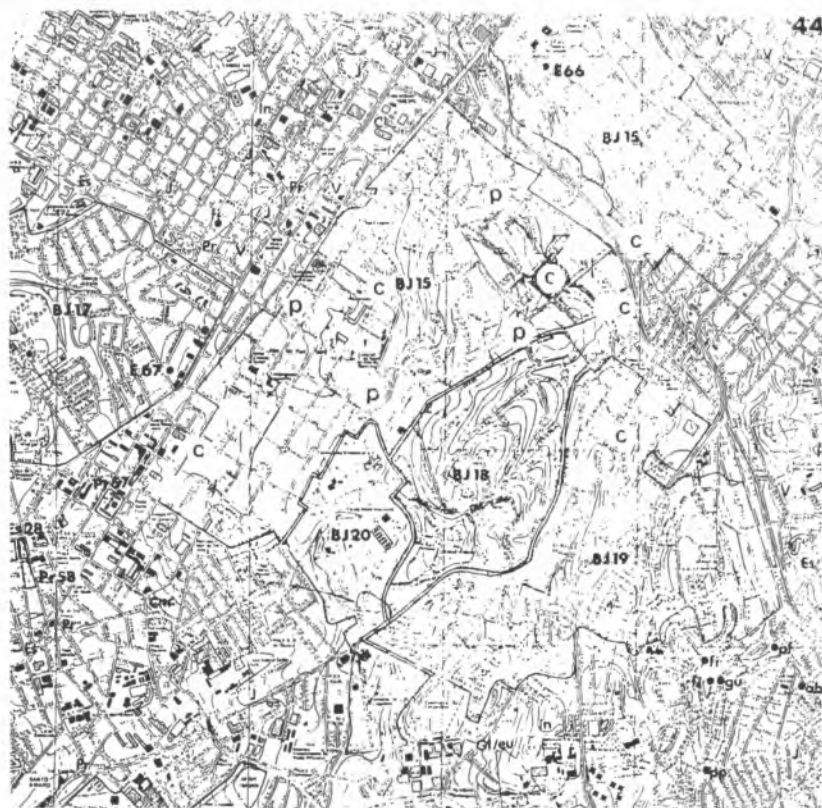
(16) Lei Municipal n. 7.805, de 1º de novembro de 1972 – Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do município de São Paulo, e dá outras providências.

A concepção de pseudoloteamentos sem destinação de áreas públicas, para abrigar conjuntos habitacionais de interesse social, significa assumir que as *populações de baixa renda* não necessitam de áreas verdes. Se é assumido que essas populações necessitam desses espaços e ao mesmo tempo é implementada legislação como a analisada, significa que está sendo transferida para a conta das áreas verdes o barateamento da unidade habitacional, uma vez que restará à municipalidade a desapropriação de áreas para a implantação de áreas verdes. Estando próximas ao conjunto habitacional as áreas a serem desapropriadas, a municipalidade pagará um valor pela unidade de área maior que aquele que seria pago antes da construção do conjunto, valorização essa promovida pela infraestrutura implantada pela própria municipalidade para a implantação do conjunto. Para se ter uma avaliação precisa do que é mais vantajoso para a municipalidade, seria necessário retomar a questão dos índices de áreas verdes, consideradas as diferentes categorias de áreas verdes, contrapondo o custo de implantação desses mínimos de áreas verdes ao custo de implantação da habitação mínima, esta já claramente definida na legislação.

Análise semelhante deve ser feita para implantação das vilas em áreas de cobertura arbórea densa e consolidada, como nos bairros-jardins. A não destinação de áreas públicas de forma geral, e de áreas verdes em particular, ao impedir a manutenção da vegetação existente, nega a importância dessa vegetação para o entorno e para a cidade e impede a abertura de áreas verdes em bairros delas desprovidos, formados sob uma legislação de parcelamento do solo concebida em época de áreas verdes abundantes no município e que perdurou por 38 anos, não se adequando ao rápido crescimento da cidade.

A influência das novas vilas sobre a vegetação e a legislação de proteção da vegetação

O modelo de vilas descrito já exhibe exemplos concretos de sua influência negativa sobre a vegetação dos bairros-jardins. Os projetos implantados e em implantação no próprio bairro e nos bairros vizinhos alteraram significativamente o perfil do terreno e eliminaram praticamente toda a vegetação ali existente.







Levantamento de projetos de vilas em alguns bairros-jardins da zona sul de São Paulo

O bairro Jardim Cordeiro possui ainda muitos terrenos desocupados que abrigam vegetação arbórea significativa, cuja ocupação por esse modelo de vilas causaria considerável redução na vegetação do bairro. Para a visualização da redução da cobertura arbórea do bairro, é feita uma simulação de ocupação dos terrenos vazios com projetos de vilas, que repetem o modelo aqui descrito.



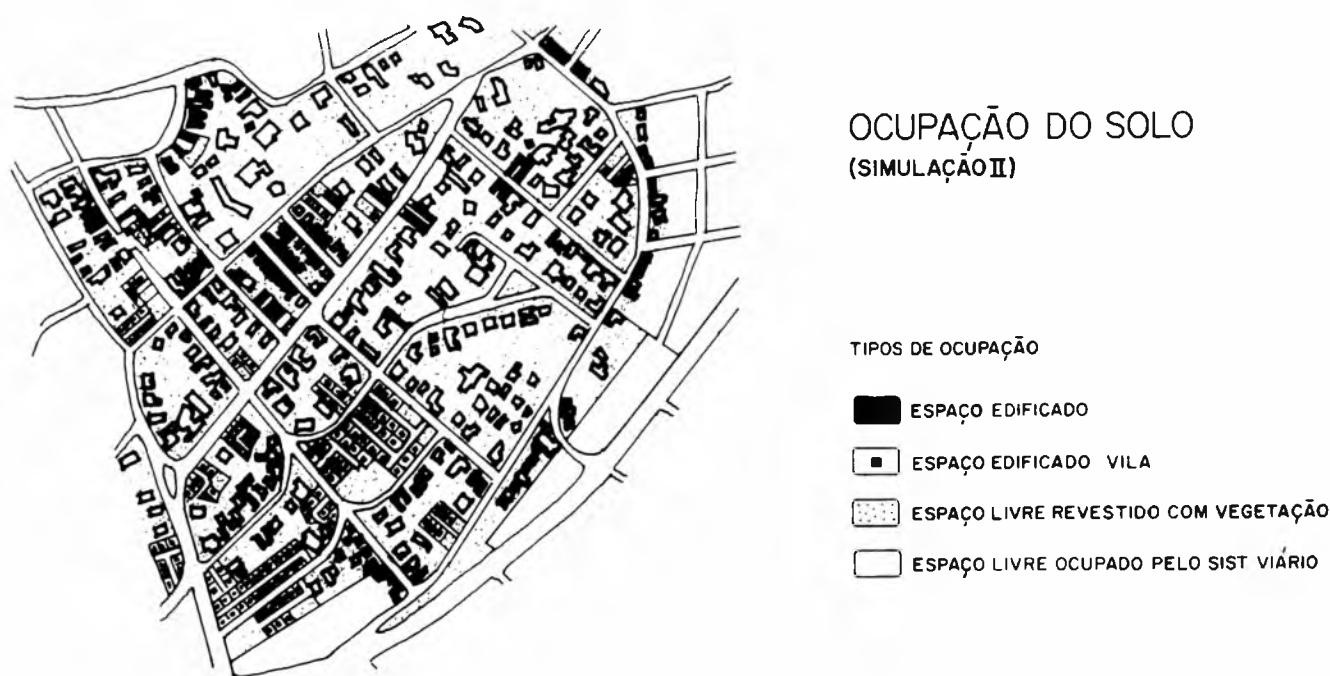
**OCUPAÇÃO DO SOLO
(SIMULAÇÃO I)**

TIPOS DE OCUPAÇÃO

-  ESPAÇO EDIFICADO
-  ESPAÇO EDIFICADO VILA
-  ESPAÇO LIVRE REVESTIDO COM VEGETAÇÃO
-  ESPAÇO LIVRE OCUPADO PELO SIST. VIÁRIO

Simulação da reprodução do modelo das novas vilas sobre lotes desocupados
Fonte: Fotogr. aérea BASE S.A.

Uma simulação de ocupação dos terrenos por vilas, agora aplicando a legislação de proteção da vegetação, é feita a seguir, para a visualização do alcance da legislação como instrumento para minimizar o impacto da implantação sobre a vegetação.



Simulação da reprodução do modelo das novas vilas sobre os lotes desocupados do Jardim Cordeiro com a aplicação da legislação de proteção da vegetação

Fonte: Fotogr. aérea BASE S.A.

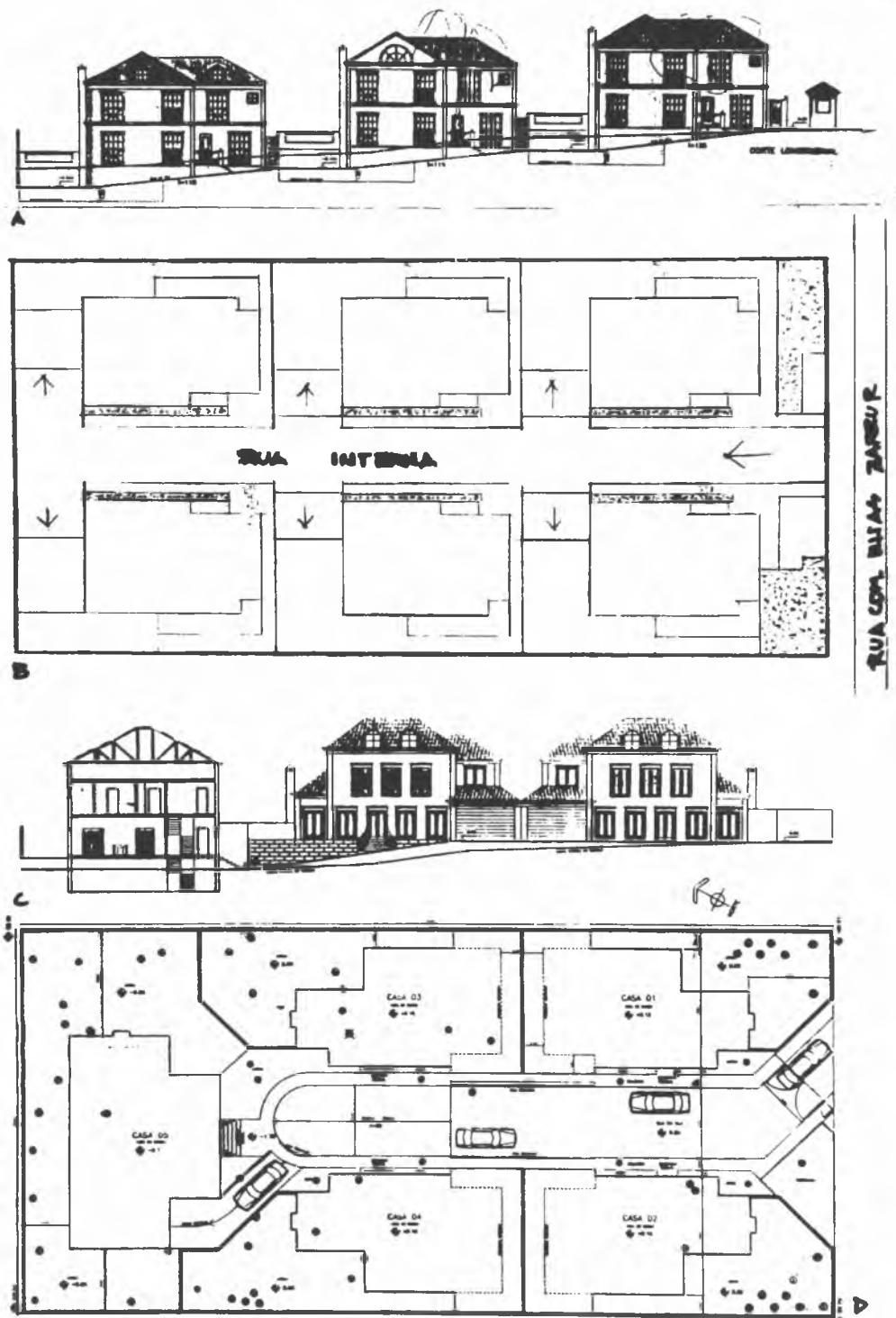
A Lei n. 10.365/87¹⁷ estabelece que os projetos de edificação em áreas revestidas, total ou parcialmente, por vegetação de porte arbóreo deverão ser submetidos à apreciação do engenheiro agrônomo responsável, antes da sua aprovação pela Secretaria Municipal da Habitação ou pela Administração Regional. Estabelece ainda que órgão competente poderá exigir alterações de projeto quando forem comprovadas interferências negativas na vegetação a preservar.

Baseado nessa legislação e no Decreto 39.743/94¹⁸, foi solicitada pelo Depave, órgão da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente responsável pela análise técnica de projetos que interfiram com a ve-

(17) Lei Municipal n. 10.365, de 22 de agosto de 1987 – Disciplina o corte e a poda da vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo, e dá outras providências.

(18) Através do Decreto n. 39.743/94, o governo do estado de São Paulo transferiu, parcialmente, a competência de apreciar e autorizar a remoção da vegetação protegida pelo Decreto n. 30.443/89 para a autoridade municipal de meio ambiente da capital.

getação protegida pelo Decreto 30.443/89, a adequação do projeto de vila desenvolvido para um terreno da rua Comendador Elias Zarzur, Alto da Boa Vista. O objetivo da adequação do projeto foi a preservação de um maciço arbóreo, o mais significativo, localizado nos fundos do terreno. Para tanto, foi suprimida uma residência e uma outra teve sua posição inicial alterada.



Projeto de vila na rua comendador Elias Zarzur: projeto inicial e projeto modificado
Fonte: Arq. da "Comissão Permanente para Análise de Processos Relativos à Lei n. 10.365/87"
do Depave

No caso específico do Residencial Buckingham, o projeto, após a sua aprovação pelo órgão competente, foi analisado pelo Depave, que estabeleceu a preservação de um maciço arbóreo, equivalente a aproximadamente 15% da área do terreno, em função da existência de uma nascente no terreno e da vegetação ser declarada patrimônio ambiental. Em semelhança ao projeto anterior, o maciço preservado abrigava a vegetação arbórea mais significativa do terreno e pela sua localização permitia a implantação de um espaço de lazer de uso comum, o que não foi possível no projeto da rua Com. Elias Zarzur.

São os dois casos descritos, exemplos do alcance da legislação de proteção da vegetação como instrumento eficaz para conter a reprodução, ao menos nas áreas com cobertura arbórea, desse modelo de ocupação, preservando a vegetação existente e criando espaços livres não contemplados nesse modelo de ocupação.

No entanto, a maioria das vilas implantadas e em implantação em bairros-jardins não tiveram seus projetos analisados pelo Depave, não sendo possível a adequação dos projetos, de forma a compatibilizar a ocupação com a preservação da vegetação. A eficácia desse instrumento, condicionada que está à efetiva aplicação da legislação em seus aspectos preventivos e corretivos, é nessas situações nula. É igualmente nula ou quase nula, a eficácia desse instrumento quando aplicado de forma pontual, sem considerar as relações entre a vegetação a ser protegida e seu entorno e a cidade ou sem considerar a preservação da vegetação como um ato de desenhar a cidade, através do desenho de seus vazios.

No que diz respeito aos aspectos preventivos, a capacitação dos técnicos para a correta interpretação da legislação e para a análise consequente dos projetos deve ser a preocupação primeira. No que diz respeito aos aspectos corretivos, a fiscalização das medidas estabelecidas após a análise dos projetos, é questão de primeira grandeza.

É através da ação punitiva que é possível a reparação, ainda que parcial, do dano causado e a adoção de uma postura mais consequente dos infratores potenciais.

O Conjunto The Buckingham, ao não observar a reserva de área estabelecida pelo Depave e após denúncia da população local, teve sua construção embargada pela Promotoria de Meio Ambiente da capi-

tal, que está movendo uma ação contra os empreendedores por corte irregular de vegetação protegida. Essa ação, em função do seu resultado, pode se tornar um exemplo da eficácia da ação punitiva, tanto para reparação do dano, como para coibir ações inconseqüentes de outros empreendedores.

É importante salientar a importância da ação fiscalizadora da população, ao cobrar a regularidade do empreendimento e denunciar a não observação das normas estabelecidas. Ações desse tipo são possíveis de ser praticadas por uma sociedade informada dos seus direitos, e portanto no pleno exercício de sua cidadania.

Conclusão

Na tentativa de sintetizar o que se buscou demonstrar através da discussão aqui desenvolvida, as seguintes conclusões podem ser listadas:

a) Vilas são conjuntos de residências ao redor de um pátio, localizados no interior das quadras, ligados à rua por uma rua estreita, cujas casas possuem um estilo arquitetônico predominante.

b) Surgiram na cidade no início do século e praticamente deixaram de ser construídas na década de 80 em decorrência da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo vigente no período.

c) As vilas antigas foram projetadas para atender a demanda por habitação das classes operárias e construídas em bairros pouco valorizados da cidade.

d) As novas vilas são projetadas para as classes média e média alta e construídas em bairros valorizados e providos de infra-estrutura consolidada, evidenciando a transformação do imaginário social.

e) Há diferenças estruturais significativas entre as vilas antigas e as novas, como a ausência do pátio e do espaço de transição (rua estreita). Por estarem implantadas em lotes voltados para vias oficiais, as novas vilas perdem a característica de conjunto residencial de interstícios de quadra, caracterizando-se por condomínios horizontais, que negam a rua.

f) O modelo das vilas implantadas com base na Lei n. 11.605/94 interfere de forma negativa na vegetação dos bairros-jardins, onde estão sendo implantadas em grande número, a ponto de descaracterizar o tecido urbano.

g) A legislação de proteção da vegetação, quando aplicada efetivamente, é instrumento eficaz para conter a reprodução desse modelo de ocupação.

h) A aplicação efetiva da legislação de proteção da vegetação é dependente do saneamento das deficiências internas do poder público, como as deficiências de comunicação e capacitação técnica, e da efetiva inserção da população no processo.

i) A efetiva inserção da população na aplicação da legislação de proteção da vegetação está condicionada ao grau de informação da população.

B I B L I O G R A F I A

BENCLOWICZ, Carla Milano. *Prelúdio modernista: construindo a habitação operária em São Paulo*. São Paulo, 1989. Dissertação (Mestrado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo.

BERARDI, Maria Helena Petrillo. *História dos bairros de São Paulo*. 2 ed. São Paulo: Departamento de Cultura da Secretaria de Educação e Cultura (Município), 1981. 171p., v. 4.

BLAY, Eva. *Eu não tenho onde morar: vilas operárias na cidade de São Paulo*. São Paulo: Nobel, 1985.

BRUNO, Ernani da Silva. *História e tradições da cidade de São Paulo*. Rio de Janeiro: José Olympio, 1954.

CHING, Francis D. K. *Architecture: form, space & order*. Nova York: Van Nostrand Reinhold Company, 1979.

DIMARCO, Anita Regina. De construções populares a sinônimo de *status*. *Revista Projeto*. São Paulo, n. 73, mar. 1985.

HOMEM, Maria Cecília Naclério. *O palacete paulistano*. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOUREIRO, Maria Amélia Salgado. *A cidade e as áreas verdes*. São Paulo: Departamento de Parques e Áreas Verdes da Secretaria de Serviços e Obras da Prefeitura do Município de São Paulo, 1979. 185p.

MACEDO, Sílvio Soares. *Higienópolis e arredores*. São Paulo: Pini, 1987.

_____. Espaços livres. *Paisagem e Ambiente – Ensaios*, n. 7, São Paulo: FAUUSP, 1995.

MARX, Murilo. *Cidade brasileira*. São Paulo: Melhoramentos/Ed. da Universidade de São Paulo, 1980. 151p.

_____. *Nosso chão: do sagrado ao profano*. São Paulo: Edusp, 1988.

- MARX, Murilo. *Cidade no Brasil terra de quem?* São Paulo: Nobel/Ed. da Universidade de São Paulo, 1991. 143p.
- NICHOLS PUBLISHING COMPANY. *An introduction to housing layout.* Nova York, 1978.
- PASSOS, Maria Lúcia P. F. *Evolução urbana da cidade de São Paulo.* São Paulo: Eletropaulo-Eletricidade de São Paulo/Secretaria Municipal de Cultura, 209 p., v. 1, 1989.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. *Quadro da arquitetura no Brasil.* São Paulo: Perspectiva, 1970.
- SÃO PAULO (cidade) Secretaria Municipal do Planejamento – Sempla. *Coletânea das leis de parcelamento, uso e ocupação do solo*, fasc. 1, 5, 6, 21 e 43. São Paulo: SEMPLA.
- SÃO PAULO (cidade) SEMA/SEMPPLA. *Vegetação significativa do município de São Paulo.* São Paulo: Secretaria do Meio Ambiente (Estado)/Secretaria Municipal do Planejamento. 1988.
- SEGAWA, Hugo. *Ao amor do público: jardins no Brasil.* São Paulo: Nobel/Fapesp, 1996. 225p.
- SMITH, Robert. Arquitetura civil do período colonial. *Revista do PHAN*, n. 17, p. 27-125, 1969.
- SOUZA, Eleodora. As vilas na história da evolução socioeconômica do país. *Revista Projeto.* São Paulo, n. 73, mar. 1985.

LEGISLAÇÃO

- Lei n. 2.611, de 20 de junho de 1923 – Proíbe a abertura de vias de comunicação, em qualquer perímetro do município, sem prévia licença da prefeitura.
- Ato n. 663, de 10 de agosto de 1934 – Aprova a consolidação do Código de Obras “Arthur Saboya” (Lei n. 3.427, de 19 de novembro de 1929) abrangendo todas as disposições constantes de leis e atos, em vigor nesta data, referentes a construções, arruamentos, etc.
- Lei n. 10.365, de 22 de setembro de 1987 – Disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo, e dá outras providências.
- Decreto n. 26.535, de 03 de agosto de 1988 - Regulamenta a Lei n. 10.365, de 22 de setembro de 1987, que disciplina o corte e a poda de vegetação de porte arbóreo existente no município de São Paulo, e dá outras providências.
- Lei n. 11.605, de 12 de julho de 1994 – Dispõe sobre a criação da subcategoria de uso residencial R3-03, conjunto residencial – vila, e dá outras providências.
- Decreto n. 34.740, de 12 de julho de 1994 – Regulamenta a Lei n. 11.605, de julho de 1994, que cria a subcategoria de uso R3-03, conjunto residencial horizontal – vila, e dá outras providências.

ARQUIVOS CONSULTADOS

- Arquivo da Secretaria Municipal da Habitação de São Paulo – SEHAB/CASE.
- Arquivo da Comissão Permanente para análise de processos relativos à Lei n. 10.365/87, do Departamento de Parques e Áreas Verdes – SVMA/Depave.

BASE CARTOGRÁFICA E LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO

- Sistema Cartográfico Metropolitano/Emplasa. Escala 1:10.000.
- BASE S.A. Escala 1:25.000, março/94.