



Câmara Municipal de São Paulo

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

ASSESSORIA TÉCNICA DA MESA - A.T.M.

SISTEMA DE APOIO AO PROCESSO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI

: 01-0209/1997 DE 1997

MATERIA LEGISLATIVA: PL

01-0209/1997 DE 25/03/97

PROMOVENTE: VEREADOR

ALBERTO MIAR

E N E N T A:

ALTERA NORMAS DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DE ÁREA DO JARDIM DA SAÚDE, LOCALIZADA NO DISTRITO DO CURSINO, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O B S E R V A C O E S:

VOLUME II

CNC Solutions
Tipo: Processo Legislativo
27/10/2010 13:06:35

00000014736-20



ARQUIVADO EM

2201,2001

Maria Helena de Sá
Diretora de Apoio Técnico e Substituta

PODER

Folha n. 295 do proc.
JUDICIÁRIO de 1997
SÃO PAULO
Funcionário <i>MS</i>

328/10
J. an. aut.
§

TRIGÉSIMA QUINTA VARA CÍVEL
COMARCA DA CAPITAL

Processo nº 440/97

Vistos. etc.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO,
por intermédio da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da
Capital, ajuizou *AÇÃO CIVIL PÚBLICA* com pedido liminar face a
VANENG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., também qualificada,
dizendo que conforme consta das inclusas peças informativas
que da inicial fazem parte integrante, o Conselho Municipal de
Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da
Cidade de São Paulo, no desempenho de suas funções legais, em
Reunião ordinária de 19 de dezembro de 1996, aprovou a
abertura de processo de tombamento da área urbana no Bairro
Jardim da Saúde, nesta Capital, compreendida pelo traçado
descrito no artigo 2º da Resolução 018/CONPRESF/96, publicada
no D.O.M. de 21 de dezembro de 1996.

Segundo a inicial, houve por bem o
CONPRESF proceder a abertura de tombamento do Bairro Jardim da
Saúde, em razão das características originais de arruamento,
vegetação e padrão das edificações, fazendo com que o bairro
mantivesse detalhes urbanísticos similares àqueles concebidos
pela Companhia City, que marcaram significativamente outros
bairros desta Capital.

Assim, diz o autor na petição inicial, que
através da abertura de tombamento, o atual traçado urbano
definido pelos logradouros públicos, as áreas permeáveis dos
lotes e as atuais divisas dos mesmos estão preservados e que
segundo se verifica na documentação apresentada, a empresa ré,
proprietária de terreno, vem anunciando a construção de um
edifício na Rua Marcos Fernandes, 823, local que se encontra
situado dentro da área delimitada na abertura do processo de

7/2290
(procur)

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

329/10
Folha n. 276 do proc.
N. 209 de 19 97
O funcionário M.H.

tombamento. A própria divulgação da empresa, segundo o autor, fornece as características do bairro e destaca a ótima qualidade de vida na região e que, não obstante processo de tombamento, que para todos os efeitos equivale ao tombamento definitivo, a ré continua procedendo a venda de apartamentos no prédio que viria a ser construído no local, já tendo demolido inclusive a residência então edificada no terreno em questão.

Finalmente, diz o autor que a construção pretendida pela ré, além de descaracterizar o traçado original, ultrapassaria a altura máxima permitida, uma vez que está prevista a existência de edificação com quinze andares, em prejuízo ao patrimônio urbanístico e paisagístico do bairro, não existindo autorização do CONPRESF para qualquer obra a ser realizada na área em questão.

Invocando a Lei Orgânica do Município de São Paulo, a Lei que criou o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, a Resolução 018/CONPRESF/1996 e os artigos 165 e 166, do Código Penal, com fundamento na Lei 7.347/85, requereu a citação da ré, a procedência da ação, a concessão de liminar, presentes os pressupostos necessários ao seu deferimento, a fim de que não seja iniciada qualquer obra no local, sem antes obter a autorização do CONPRESF, sob pena de multa diária no valor de R\$ 1.000,00, corrigidos monetariamente, nos termos do artigo 12, § 2º da Lei 7.347/85. Pugnou por provas e juntou com a inicial os documentos de fls. 8/68 verso.

O despacho de fls. 69 deferiu a liminar, determinou expedição do mandado necessário e a citação da ré, o que foi cumprido às fls. 72.

A ré interveio nos autos pela petição de fls. 73, juntando os documentos de fls. 74/76 e contestou o feito às fls. 77/87. Em síntese, sustentou que: antes de dar início à obra, consultou os órgãos competentes da Prefeitura de São Paulo, assim como o CONDEFHAAT e a Secretaria Municipal de Cultura, além do CONPRESF e não obteve qualquer informação que pudesse impedir a execução da obra. Disse ainda que junto

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

330/10

Folha n.º 277 de proc.
N.º 209 de 1997
O funcionário mlf.

A Secretaria Municipal do Planejamento, solicitou a aprovação de "operação interligada", que a "Comissão Normativa de Legislação Urbanística" aprovou seu pedido junto à Secretaria Municipal do Planejamento, Secretaria Municipal de Habitação, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal de Finanças, Secretaria da Família e Bem Estar Social, Instituto de Engenharia, e dos Arquitetos do Brasil, CECOV, Conselho Coordenador das Associações de Moradores e FIESP. Assim, argumenta que foi frontalmente atingida em seus direitos, uma vez que atendeu a todas as posturas municipais e não pode ser penalizada por desencontros e descompassos entre os órgãos públicos e entidades envolvidas.

Como matéria de direito, argumentou que já possui o direito adquirido à execução da obra, que é nulo o processo de tombamento do Bairro do Jardim da Saúde, que não estão presentes os pressupostos necessários à manutenção da liminar, havendo cabimento para cassação da mesma. Por conta disso, a improcedência da ação e a condenação da parte vencida nos encargos da sucumbência, somados às perdas e danos que o Juízo entender pertinentes. Juntou ainda os documentos de fls. 88/159 e protestou por provas. Nos autos foi noticiada a interposição de agravo de instrumento, conforme fls. 160/169.

Réplica às fls. 171/183. O despacho de fls. 184 determinou que se aguardasse o julgamento do recurso interposto. A re peticionou às fls. 188 e juntou os documentos de fls. 189/199 e 203/212.

Tréplica às fls. 219 e verso e novas manifestações da re às fls. 222/223, 225/226, com os documentos de fls. 227/233. Disse o Ministério Público, atendendo ao despacho de fls. 234, na quota de fls. 234 verso/235, com designação de audiência, para os fins do artigo 331, "caput", do CPC, às fls. 238. Tentada e rejeitada a conciliação, foram juntados aos autos os documentos de fls. 239/273. Requerimento de fls. 276/277, acompanhado dos documentos de fls. 278/290. O órgão do Ministério Público oficiante concordou com a admissão da ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM DA SAÚDE, entidade civil, na qualidade de litisconsorte ativa, observando que o ingresso implica em

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

331/20

Folha n.º 278	do proc. N.º 209 de 1949
O func. mls.	

aceitação dos atos praticados pelo autor, inclusive o pedido de encerramento da instrução. O despacho de fls. 295 e verso determinou as providências cartorárias necessárias e o encerramento da instrução.

O memorial do Ministério Público foi juntado às fls. 295/299. Da ré às fls. 303/314 e do litisconsorte às fls. 319/326.

É O RELATÓRIO.

FUNDAMENTO E DECIDO.

O feito comporta julgamento no estado, por conta da regra do artigo 330, I, do CPC. Dispensada, por conta disso, a dilação probatória, já que a matéria é exclusivamente de direito e a prova estritamente documental.

O feito prospera.

O processo de tombamento do Jardim da Saúde foi iniciado em 21 de dezembro de 1996 e isto está documentado nos autos, com as peças juntadas a partir da petição inicial. A afirmação da ré de que obteve alvará, por outro lado, é incontroversa, mas o que cumpre anotar é que isso só ocorreu em 11 de janeiro de 1997.

A partir dessa definição temporal, cumpre analisar a questão documental e a partir dela, o direito reclamado. Para dar-se início ao empreendimento, o documento indispensável é o alvará fornecido pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano. A partir daí, o extrato do termo de quitação referente ao empreendimento, que foi publicado em 31 de dezembro de 1996, conforme se verifica de fls. 56 e que assim, a consequência foi a extração do alvará em 11 de janeiro de 1997.

Ainda com relação a questão temporal e a prova documental dos autos, o termo de compromisso da chamada operação interligada, assim como o termo de quitação da contrapartida nº 78/96/SEMPA, que vem assinado pela ré e pela

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

339
Folha 279
N. 209
O func. 97
O func. 97

própria Secretaria do Planejamento, foi lavrado em 27 de dezembro de 1996, o que se vê de fls. 137 e 138 destes autos.

O certificado de conclusão expedido pela Secretaria das Administrações Regionais somente seria emitido após a apresentação do termo de quitação da contrapartida, o que ocorreu, como já se disse, em 27/12/96, o pagamento de fls. 134 foi realizado em 23/12/96 e a guia de arrecadação da Secretaria de Finanças do Município de São Paulo, quitada em 27/12/97. Assim, todos os atos praticados foram após a abertura do processo de tombamento do Jardim da Saúde, que se iniciou em 21 de dezembro de 1996.

Se é correto afirmar-se que a ré foi extremamente diligente no encaminhamento de todas as solicitações, requisições, autorizações para execução do seu empreendimento, também é correto afirmar-se que não realizou no tempo suficiente, a ponto de concluir o procedimento necessário, isto é, não o concluiu antes da abertura do processo de tombamento pelo COMPRESF.

Não há que se falar, ao contrário do que sustenta a ré, em direito adquirido. Bem observa o Dr. Promotor de Justiça que oficiou no feito, na inicial e na réplica, esta de fls. 171 e seguintes, que Carla Terra, na obra "TEMAS DE DIREITO URBANISTICO - II", às fls. 182, ensina:

"O princípio da supremacia do interesse público sobre o particular está implícito no sistema do direito positivo, mas possui forte e profundo poder de penetração em todas as regras de direito público, exalta a superioridade dos interesses coletivos sobre os individuais, como instrumento valioso para coordenar as atividades sociais, num ambiente de ordem e respeito ao direito de todos os cidadãos. O Estado age imperativamente, na qualidade de poder público e legítimo defensor dos interesses públicos. As restrições impostas pelo poder público ao exercício de propriedade

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

333/10
Folha 280
N.º 209
O funcionário MRS.
97

são lícitas porque têm como pedestal o princípio da supremacia do interesse público sobre o particular."

Assim, se do ponto de vista da doutrina é manifesta a inexistência do chamado direito adquirido para a hipótese dos autos, também em razão da questão temporal acima realizada, os atos praticados foram todos após a abertura do processo de tombamento do Jardim da Saúde, o que afasta eventual direito que pudesse ter a ré no prosseguimento do seu empreendimento.

Ao Poder Público, se de alguma forma ou por algum meio se assegura o "princípio da supremacia" do interesse que o tutela em detrimento daquele chamado individual, também se impõe o dever de garantir a qualidade de vida do cidadão e assim, como no caso dos autos, impedir a execução do projeto empreendido pela ré, que afronta a resolução que determinou a abertura de processo de tombamento do Jardim da Saúde.

Todas as providências exigidas do empreendedor para a obtenção do alvará e por conta disso, autorização para execução da obra, são voltadas exatamente para a proteção da qualidade ambiental urbana.

Cumprindo a tarefa constitucional que lhe reserva a Carta Magna, JOSÉ AFONSO DA SILVA, na Obra DIREITO AMBIENTAL CONSTITUCIONAL, Malheiros Editores, 1ª edição, págs. 151 e seguintes, observa que:

"Todos os projetos de lei apresentados ao Congresso Nacional, instituindo a política de desenvolvimento urbano norteiam-se pelos rumos da proteção ambiental, quer quando declaram que a política nacional de desenvolvimento será formulada de modo compatível com a preservação e conservação do patrimônio ambiental, histórico e cultural, paisagístico, arqueológico e da utilização racional de energia ou deverá orientar-se para melhoria da qualidade de vida, quer quando determina que, na promoção do desenvolvimento urbano, se observará entre suas diretrizes, a proteção, preservação e

PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

834 / 10

Processo	281	Fls.	7
Nº	209	de 1997	
O funcionário	M.H.		

recuperação do meio ambiente, assim como do patrimônio histórico, artístico, turístico, cultural, arqueológico e paisagístico, quer, ainda, que tem como objetivo assegurar a todos o direito à cidadania...". Nisso a regra do artigo 225 da Constituição Federal de 1988.

Não há que se falar em nulidade de processo de tombamento e isso por conta da notificação dos proprietários que se fez por edital. Pela ordem, porque a lei não fala, no seu artigo 14, § 1º (Lei nº 10.032/85), em necessidade de notificação pessoal, mas determina a notificação formal do proprietário, que também se realiza pela via editalícia. Impõe-se anotar nesse particular que o tombamento não tocou a um determinado imóvel dentro do Bairro do Jardim da Saúde, mas a todo o Bairro, o que por si só inviabilizaria a notificação pessoal de cada um dos proprietários de imóveis particulares. Em segundo lugar, se deferida a pretensão de execução da obra, em favor da ré, o processo de tombamento que tramita de há muito, junho de 1995, estaria irremediavelmente inviabilizado.

O tombamento de um bem é ato que não se vincula necessariamente ao seu reconhecimento como tal, pelos órgãos técnicos competentes. O tombamento inicialmente provisório visa exatamente proteger o bem tombado, preservando-o da ação deletéria e eventualmente danosa de especuladores imobiliários. Mesmo antes do tombamento provisório definitivo, dado início ao processo de tombamento, só isso é bastante para impedir que se possa autorizar o prosseguimento da obra pretendida pela ré. O espírito da Lei 7.347/85, em conjugação com a regra do artigo 216, § 4º, da Constituição Federal, é exatamente esse. Preservar o patrimônio independentemente dos bens tombados já o terem assim sido definitivamente declarados, provisoriamente reconhecidos, ou que se tenha pura e simplesmente iniciado o processo de tombamento.

Destarte, o tombamento independe do posicionamento do órgão administrativo, implica no reconhecimento do interesse público na preservação do bairro e com o alvará expedido a posterior da Resolução do COMPRESF,

PODER JUDICIÁRIO
SÃO PAULO

335/10

Folha n.	282 de proc.
N.	209 de 10 97
O funcionário	MSS.

andamento do empreendimento, afronta a conclusão técnica de que a deterioração do bairro e da qualidade de vida dos seus moradores, está em cheque, em risco e isso foi inclusive causa considerada para o pedido de tombamento já iniciado.

Por derradeiro, a eventual ignorância, o desconhecimento da ré de que já se realizava procedimento visando o tombamento do Bairro da Saúde, não lhe traz o benefício de por conta disso, sob esse fundamento, deixar de cumprir o que foi determinado pelas autoridades competentes. O artigo 32 da Lei de Introdução ao Código Civil fixa expressamente que ninguém se escusa de cumprir a lei, alegando que não a conhece. A publicidade do tombamento se deu por publicação no Diário Oficial. A notificação aos interessados, por forma de edital, já que a lei expressamente tal forma de notificação não veda. Finalmente, não se pode falar tenha a ré experimentado algum prejuízo, porque caso tenha iniciado o empreendimento e realizado despesas inerentes ao início da execução, seu prejuízo seria maior se já tivesse efetivamente cumprido alguma etapa do empreendimento, porque isso, em julgada procedente a presente ação, resultaria na inevitável demolição do que tivesse edificado.

Isto posto e por tudo o mais que consta dos autos, **JULGO PROCEDENTE** a presente Ação Civil Pública, dirigida pelo MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DE SÃO PAULO E ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM DA SAÚDE, face a VANENG ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.C. LTDA., pelo que torno definitiva a liminar deferida, respondendo a ré pelo pagamento das custas do processo, devidamente corrigidas das datas dos respectivos desembolsos, impondo à ré que fique impedida de realizar as obras construtivas no local, sem que ali proceda as indispensáveis autorizações legais, sob pena de, em assim não agindo, responder a título de cominação, pela multa diária de R\$ 1.000,00 proposta na inicial, corrigida monetariamente nos termos do artigo 12, § 2º da Lei 7.347/85.

Responderá finalmente a requerida pelo pagamento da verba honorária do Dr. advogado da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde que, diante dos critérios do

PODER JUDICIÁRIO

SÃO PAULO

336/10

Folha n.º	283	proc.	
N	209	97	
O funcionário	MSS.		

artigo 20, § 4º do CPC, arbitro em R\$ 500,00, corrigidos a partir desta data.

P. R. I.

São Paulo, 26 de janeiro de 1999.

Luiz
LUIZ FERNANDO SALLES ROSSI
JUIZ DE DIREITO

J. an aut.
\$

UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE SAÚDE PÚBLICA
FACULDADE ARQUITETURA E URBANISMO
NISAM- NÚCLEO DE INFORMAÇÕES EM SAÚDE AMBIENTAL

CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO AMBIENTAL
(CEGA-5)
1997/1998

SEMINÁRIO DE GESTÃO AMBIENTAL
(S.G.A.)

O JARDIM DA SAÚDE COMO BAIRRO VERDE

SÃO PAULO
JULHO DE 1998

O JARDIM DA SAÚDE COMO BAIRRO VERDE

JANINE KOERICH WAGNER
LUIZ RODOLFO KELLER
VITOR OTÁVIO LUCATO

ORIENTADOR: PROF. Dr. MARCELO DE A. ROMÉRO

Trabalho apresentado à disciplina SGA - Seminário sobre Gestão Ambiental – do Curso de Especialização em Gestão Ambiental das Faculdades de Saúde Pública, de Arquitetura e Urbanismo e do Nisam – Núcleo de Informações em Saúde Ambiental

Corpo Docente: Prof. Dr. Arlindo Philippi Jr
Prof. Dra. Gilda Collet Bruna.
Prof. Dr. Marcelo de A Roméro
Geólogo Valdir Nakazawa.
Geógrafa Maria I.F.Gouveia.

SÃO PAULO
JULHO DE 1998

AGRADECIMENTOS

Ao Engenheiro Agrônomo Gabriel Elias G. de Oliveira, à Arquiteta Lia Mayumi, à Associação dos Moradores do Jardim da Saúde, à Otávio Prado, à Anelise Briganó Luzio, à Mônica Beatriz Gaudêncio, à Ricardo Fraga Oliveira, à Luiz Augusto Pereira Leitão e ao Prof. Dr. Marcelo de Andrade Roméro da Universidade de São Paulo que muito colaboraram para a execução desse trabalho.

RESUMO

O processo contínuo de deterioração que a cidade de São Paulo vem sofrendo nos últimos 20 anos é refletido na sua poluição do ar, visual, sonora, nas alterações climáticas, na degradação da paisagem, no seu trânsito caótico, na carência de áreas verdes, entre muitos outros problemas ambientais.

Tal processo deveu-se muito à ausência de um planejamento urbano contínuo e integrado, permitindo que a cidade crescesse de forma desordenada e fragmentada, onde qualquer tentativa de organização e ordenação urbana viesse sempre à "reboque" dos problemas, buscando minimizá-los, e não como direcionador do seu desenvolvimento.

Mesmo assim, à despeito desse processo, há bairros em São Paulo que ainda conseguem manter um elevado grau de qualidade ambiental e de vida, possuindo características desejáveis, como: padrão horizontal das edificações com predominante uso residencial e significativa densidade arbórea e solo permeável.

Neste contexto, novos instrumentos legais vêm sendo propostos visando a preservação desses bairros e o incentivo a que outros venham possuir tais características. Desta forma, o Projeto de Lei "Bairros Verdes", objeto de estudo deste trabalho, vem ao encontro destas finalidades.

No sentido de analisar esse novo instrumento proposto, utilizou-se como estudo de caso o Bairro Jardim da Saúde, visto que o mesmo, por haver conservado suas características físico-ambientais, o qualifica a uma forte ameaça de deterioração por parte do setor imobiliário. Ciente disto, seus moradores, visando a manutenção destas características e de sua identidade local, vêm se mobilizando no sentido de preservá-lo.

ABSTRACT

The continuous process of deterioration which the City of São Paulo is going through during the last 20 years is reflected in its air, visual and sound pollution, in the climate alterations, in the landscape degradation, in its chaotic traffic, in the shortage of open spaces, amongst many others environmental problems.

Such process was due much to the absence of an integrated and continuous urban planning, thus permitting that the city grew in a disorderly and fragmented manner, whereby any attempt of urban organization and regulation came up on the "rear" of the problems, trying to diminish them and not as a directing vector of its development.

Nevertheless, in spite of this process, there are neighborhoods in São Paulo which are able to keep a high level of life and environmental quality, having desirable features, such as: horizontal pattern of buildings with predominance of residential use and significative density of vegetation cover and permeable soil.

Within this context, new legal instruments are being proposed with an aim to preserve these neighborhoods and provide an incentive so that others may follow the same characteristics. Therefore, the "Green Neighborhoods" Law Project, object of the present work is an important step towards the reaching of those goals.

With the purpose to analyse these new proposed instruments, we have adopted as study case the "Jardim da Saúde" Neighborhood since, for its having managed to preserve its physical and environmental qualities, it qualifies strongly to being under the threat of deterioration by the real state sector. Aware of that, its residents, hoping to maintain such good characteristics and local identity, are getting together and organizing themselves with a view to preserve it.

ÍNDICE

INTRODUÇÃO.....	01
Capítulo I.....	03
ÁREAS VERDES	
Capítulo II.....	20
LEI DE ZONEAMENTO	
Capítulo III.....	30
PROJETO DE LEI BAIROS VERDES	
Capítulo IV.....	37
HISTÓRICO DO BAIRRO JARDIM DA SAÚDE	
Capítulo V.....	64
ORGANIZAÇÃO DOS MORADORES	
Capítulo VI.....	66
O JARDIM DA SAÚDE COMO BAIRRO VERDE	
CONCLUSÃO.....	72
BIBLIOGRAFIA CONSULTADA.....	74
ANEXOS.....	76

INTRODUÇÃO

Atualmente mais de 80% da população mundial vive em cidades e a tendência, a julgar pelo comportamento demográfico dos chamados países desenvolvidos, é que este percentual aumente.

Estimativas disponíveis indicam que o Brasil conta com mais de 70% de sua população residindo nas zonas urbanas, enquanto na década de 50 este percentual não atingia 50%.

Grande parte das cidades, entretanto, tem surgido pela simples razão de que o povo precisou morar no local e, assim, não contam com planos de desenvolvimento pré-estabelecidos capazes de garantir os requisitos de salubridade e modernidade que devem apresentar.

Essa ausência de planejamento urbano contínuo e integrado, permitiu que a cidade crescesse de forma desordenada e fragmentada, onde qualquer tentativa de organização e ordenação urbana, vinha sempre a "reboque" dos problemas buscando minimizá-los, e não como direcionador do seu desenvolvimento.

Na cidade de São Paulo, no início deste século, a Companhia City, com uma visão de planejamento mais organicista e influenciada pelas "Garden City" inglesas, implantou alguns bairros residenciais, com seus arruamentos nos moldes dos jardins vitorianos.

Já na década de 50, inicia-se o processo de expansão da verticalização das construções que, inicialmente, restringia-se apenas ao seu centro urbano.

A Lei de Zoneamento, criada somente em 1972, vem tentar dar conta da

caótica situação gerada pela carência de planejamento, enquadrando a área urbana nas diferentes zonas de uso seguindo as tendências de uso e ocupação do solo já existentes.

Os bairros que possuíam características residenciais com significativa densidade arbórea, inclusive os implantados pela Cia City, passam a sofrer fortes pressões após a lei de zoneamento, pelas empresas do ramo imobiliário.

Surgem assim, alguns mecanismos como as Operações Interligadas e as Operações Urbanas para burlar a lei de zoneamento, permitindo a descaracterização da paisagem urbanística, a qualidade ambiental e a perda de identidade desses bairros.

Considerando esses aspectos, o presente trabalho tem por objetivo conhecer a atual situação desses bairros, tendo como estudo de caso o Bairro Jardim da Saúde, bem como, suas reivindicações para preservação do bairro através de diversos instrumentos legais, tais como: Tombamento, mudança de zoneamento e, principalmente, seu enquadramento no Projeto de Lei "Bairros Verdes", em tramitação na Câmara Municipal de São Paulo.

Para elaboração deste trabalho, foi realizado levantamento do histórico da área, anterior à implantação do loteamento até os dias atuais, assim como, todo o envolvimento e articulação dos moradores com o intuito de manter a identidade do bairro fiel à concepção do loteamento.

Capítulo 1

ÁREAS VERDES

Características do meio urbano como a impermeabilização do solo por pavimentação e construção, utilização maciça de materiais como concreto, vidro, ferro, asfalto e cerâmica, redução drástica da cobertura vegetal e poluição atmosférica, hídrica, visual e sonora tornam o padrão do ambiente urbano muito inferior àquele necessário às adequadas condições de vida humana.

A vegetação, porém, através de suas funções ecológicas, econômicas e sociais, pode desempenhar importante papel na melhoria de vida das populações urbanas. Para tal, num espaço avidamente disputado com finalidades tão diversas como habitação, infra-estrutura, circulação, serviços e produção, é necessário um profundo e adequado processo de planejamento que, obrigatoriamente, tenha bases técnico científicas.

Entretanto, devido à falta generalizada de planejamento das cidades, um dos muitos problemas para a efetivação de adequada arborização urbana é a dificuldade de compatibilização desta com as estruturas de melhorias básicas como pavimentação, eletrificação, saneamento, entre outros.

Dentro da complexidade deste contexto, cabe a atividade da arborização o desenvolvimento de soluções capazes de compatibilizar a vegetação com todas as demais estruturas do meio urbano objetivando os benefícios à ela intrínsecos.

1. Área Verde Urbanas

1.1. Conceituação - Histórico

Em um sentido físico-territorial, como apresentado por GREY & DENEKE (1978), compreende-se como arborização urbana o conjunto de terras públicas e particulares com cobertura arbórea que uma cidade apresenta.

Este conceito, relativamente restrito, entretanto é normalmente considerado de forma mais abrangente, aproximando-se do conceito de "área livre". Admite-se, assim, no contexto da arborização urbana as áreas que independentemente do porte da vegetação, apresentem-se predominantemente naturais e não ocupadas, incluindo áreas gramadas, lagos, entre outros (MILANO, 1990a).

Desta forma, em uma primeira instância, é possível dividir a arborização urbana, basicamente, em pública e privada. Neste caso, além do caráter da propriedade consideram-se as diferenças quanto aos benefícios disponíveis à população.

Em termos gerais, a vegetação urbana contribui para a estabilidade microclimática, para a melhoria da qualidade do ar, para a redução da poluição sonora e visual e, conseqüentemente, para a melhoria da saúde física e mental da população (BERNATZKY, 1980; GREY & DENEKE, 1978; HEISLER, 1974; SCHUBERT, 1979; e, LEPOIX, 1979). Entretanto, benefícios sociais como espaço para recreação ao ar livre e, mesmo, valorização econômica de espaços urbanos (BARTENSTEIN, 1981; GOLD, 1977; e, TAKAHASHI & MARTINS, 1987) podem estar relacionados e/ou condicionados ao caráter de propriedade da arborização.

Neste sentido, considerando-se tanto a inacessibilidade pública como a própria facilidade de supressão da cobertura vegetal das áreas privadas, possibilitada quer pelo direito de propriedade quer pelas deficiências políticas e/ou operativas das administrações municipais, pode-se estabelecer a devida importância relativa da arborização pública. Esta, por sua vez, pode ser dividida em sub-setores específicos: o das áreas verdes e o de arborização de ruas.

Isto considerado, cabe observar que a arborização particular não constitui simplesmente um componente complementar ou secundário da arborização urbana como um todo. Podendo contribuir com o maior percentual da vegetação das cidades em inúmeras situações, a abordagem do seu tratamento é que desloca-se do enfoque mais técnico da arborização pública para um enfoque mais político e legal da administração municipal.

Arborizar uma cidade não significa apenas plantar árvores em suas ruas, jardins e praças, criar áreas verdes de recreação pública e proteger áreas verdes particulares. Uma vez que a arborização deve atingir objetivos de ornamentação, de melhoria microclimática e de diminuição de poluição, entre outros, esta deve ser fundamentada em critérios técnico-científicos que viabilizem tais funções.

Enfim, a complexidade da arborização, bem como a diversidade de características e políticas urbanas, que variam de cidade para cidade, dificultam uma definição consensual aceitável para o termo "arborização urbana", para HUDSON (1985), não é uma necessidade, visto que são claras suas funções e objetivos.

1.2. Implantação de Áreas Verdes

Segundo GRIFFITH & SILVA (1987), embora quase todas as cidades brasileiras tenham praças, parques e outras áreas onde a população pode ter momentos de lazer e desfrutar a estética da natureza, poucas têm estes espaços organizados de modo que não sejam mais que uma coleção avulsa de espaços abertos ao ar livre.

Observando que o conjunto de unidades pode ganhar força e ampliar a razão de existir se organizado na forma de um sistema, GRIFFITH & SILVA (1987) consideram como fundamental para o planejamento deste, a análise dos seguintes aspectos:

a) embora seja freqüentemente preconizada a importância da aquisição de áreas periféricas às cidades, antes que sejam urbanizadas, para futura

transformação em áreas verdes é necessário considerar que, mesmo menores e mais caras, as áreas centrais podem ser mais importantes a esse fim;

b) a função principal do sistema de áreas verdes não é de criar refúgios para que as pessoas possam escapar da cidade mas sim, possibilitar à população momentos de lazer junto ao ambiente natural, respeitada sua vivência urbana e o necessário contato com outras pessoas;

c) para ser efetivo, o plano do sistema de áreas verdes não precisa, necessariamente, obedecer a um plano diretor da cidade mas, mais provavelmente, ser orientado por um modelo orgânico que viabilize seu desenvolvimento coerentemente com o crescimento urbano;

d) melhor maneira de avaliação de um sistema de áreas verdes não é, necessariamente, a quantidade de espaço verde por habitante, uma vez que aspectos como a forma, qualidade e distribuição das áreas são fundamentais;

e) a escassez de recursos não constitui uma limitação fundamental ao planejamento e implantação de um sistema de áreas verdes, visto que é possível contorná-la através de otimização e racionalização da aplicação dos recursos disponíveis, do estabelecimento de credibilidade dentro e fora da administração pública e através de apoio externo.

Segundo LAPOIX (1979), as normas para o estabelecimento dos espaços urbanos abertos devem estar fundamentadas em pesquisas sobre:

a) o desejo expresso dos habitantes segundo níveis sócio-econômicos, sócio-culturais e etários;

b) a densidade de frequência aceitável para cada espaço, em função principalmente da sua natureza ecológica;

c) a frequência previsível ou constatada de usuários, e;

d) os custos de implantação, gestão e animação da(s) área(s) em questão.

Este autor considera ainda que, à noção de normalização, deve-se acrescentar a de distribuição espacial e indica ser preferível que os espaços estejam diluídos por todo o meio construído do que concentrados em um só ponto da cidade.

A realidade, entretanto, normalmente é outra. Segundo MALINSKI (1985), em geral, quando existem, os planos urbanos para as áreas verdes são estáticos, fragmentados e não proporcionam instrumentos capazes de explorar o potencial da árvore, nem como elemento de definição do espaço urbano e nem para a conquista de novos espaços abertos que atendam às demandas da população.

Condensando algumas das considerações apresentadas, o modelo de planejamento alemão ocidental, com a definição de áreas verdes regionalizadas e hierarquizadas, caracteriza e condiciona uma mais homogênea distribuição espacial, através de parques de bairro e parques distritais, permitindo o estabelecimento de proporcionalidade de área entre estes com a população, conforme descrito por CAVALHEIRO (1982).

1.3. Manejo de Áreas Verdes

O planejamento individualizado de áreas verdes urbanas (praças, parques e jardins públicos) constitui, em regra, exercício de paisagismo. Muitas vezes, entretanto, como no planejamento de parques municipais, inclui componente significativo de Manejo de áreas silvestres. Em quaisquer situações, porém, para a eficiência do resultado final não deve ser dissociada a área em planejamento do sistema de áreas verdes em que esta se insere.

1.3.1. Considerações paisagísticas: Embora o termo paisagem soe, num primeiro instante, sentimental e bucólico, seu entendimento técnico científico constitui uma importante síntese de condicionantes físicas, biológicas e sócio-

culturais, não descartando-se, entretanto, o significado psicológico que é peculiar ao termo.

Segundo LAURIE (1976), um espaço ou área qualquer é definido como paisagem quando visto ou descrito em termos de suas propriedades fisiográficas e ambientais, variando com essas características e o histórico impacto provocado pelo homem.

Em outras palavras, paisagem é a expressão visual do meio onde se insere e vive o homem, considerado em termos de combinações de espaço, relevo, solo, clima, vegetação, animais e aspectos antrópicos em geral.

Planejar a paisagem, em sentido amplo, significa planejar o uso da terra; em sentido restrito pode significar o planejamento de um jardim ou uma de praça - um pequeno pedaço de terra. Para tal é necessário conhecimentos básicos sobre fatores de formação e influência da paisagem, princípios de composição paisagística e elementos de composição da paisagem.

A partir de uma concepção estética, como mais comumente a paisagem é considerada, os fatores que afetam sua composição, tornando-a mais ou menos atraente são a forma, a escala e a diversidade de seus elementos componentes (FORESTRY COMMISSION, 1983 e 1986).

Estes fatores, quase que abstratos, são considerados no planejamento através da observância dos princípios de composição denominados dominância e contraste, proporção e escala, equilíbrio (simétrico ou assimétrico), e harmonia (repetição, sequência, ritmo) que se verificam pela adequada utilização dos elementos de composição visando de conjunto esteticamente harmonioso e praticamente funcional.

Como elementos básicos de composição de qualquer paisagem planejada estão os vegetais (árvores, arbustos, flores, folhagens e cobridoras do terreno), os materiais de construção (pedra, madeira, concreto, ferro), as obras de arte (mosaicos, esculturas) e os equipamentos acessórios (fontes, bancos, quiosques, luminárias). Generalizadamente estes componentes devem ser considerados em termos de porte, forma, textura e estrutura e cor, visando, através dos princípios

de composição, a harmonia combinação entre as partes do conjunto e destas com o todo.

A estes aspectos acrescem-se, ainda, a necessidade de se considerar a existência de fatores naturais e sociais que afetam a composição paisagística.

Entre os fatores naturais têm-se: terra (localização, relevo, água, solo); clima (temperaturas, precipitação, ventos, insolação); vegetação (adaptabilidade, tipos, procedência); e paisagem (campo, montanha, litoral, urbana, rural).

Entre os fatores sociais podem ser considerados os recursos económicos disponíveis para o projeto, execução e manutenção; as características culturais das pessoas às quais se destina o projeto, além de aspectos psicológicos, relacionados às expectativas e comportamentos dos usuários.

Embora estas considerações apliquem-se de maneira generalizada ao processo de planejamento paisagístico, para o planejamento de áreas verdes públicas dois aspectos em particular merecem ser destacados: os recursos económicos disponíveis e as características culturais-psicológicas dos usuários. No primeiro caso cabe lembrar a constante escassez de recursos nas administrações públicas e, como consequência, a necessidade de se procurar soluções económicas, principalmente quanto à manutenção dos espaços públicos. No segundo caso cabe observar que não é, necessariamente, o "gosto" ou "vontade" do prefeito ou administrador público que deve definir o projeto, mas sim as aspirações e desejo da comunidade usuária.

1.3.2. Considerações conservacionistas: o planejamento de áreas verdes urbanas predominantemente naturais, como Parques Municipais ou outras categorias de manejo de unidades de conservação, requer conhecimentos que transcendem à concepção mais pura do paisagismo e se inserem no contexto de atividades de manejo de áreas silvestres.

Procedimento de planejamento tipicamente paisagísticos podem implicar altos riscos aos aspectos conservacionistas de unidades de conservação,

notadamente aquelas da estrutura municipal e, portanto, de forte influência urbana.

Para estes casos é recomendável, sempre, a formação de equipe multidisciplinar de trabalho que promova um claro diagnóstico da área estabelecendo sua importância ecológica e possíveis limitações de uso. Deste trabalho, antes de projetos executivos de obras ou construções, deve resultar um plano de manejo e/ou ordenamento da área que contemple com clareza um zoneamento e os programas gerais de desenvolvimento (MILANO, 1983).

1.4. Cadastramento de Áreas Verdes

O procedimento de avaliação das áreas verdes urbanas, em regra, inicia-se com o mapeamento e cadastramento dos espaços territoriais objeto de análise. Nesse sentido, mapas atualizados e fotografias aéreas recentes são fundamentais.

Definidas e localizadas as áreas objeto de avaliação e análise, áreas verdes públicas e/ou particulares, inicia-se o processo de cadastramento das mesmas em fichas especificamente elaboradas.

Estas fichas cadastrais, além de número, localização a área da unidade, devem propiciar informações sobre sua situação legal, dominial, de uso, infraestrutura, manutenção, vegetação, usuários, recreação, entre outras.

É fundamental, ainda, a definição de critérios muito claros para a coleta de dados e preenchimento das fichas, visando uma avaliação sem subjetividade.

A definição e localização das áreas em mapa segundo as categorias estabelecidas (públicas, particulares, institucionais, ou outros) permite conhecer a situação de distribuição espacial das áreas verdes urbanas.

A totalização das áreas cadastrada, também segundo as categorias estabelecidas, permitirá identificar o percentual de cobertura em áreas verdes por habitante. Para ambos estes índices, entretanto, é importante o estabelecimento

de valores regionalizados, de forma a se conhecer a variação entre diferentes bairros ou regiões da cidade.

Por fim, as informações qualitativas coletadas permitirão obter a condição individual de cada área além da condição média geral dos espaços considerados; o que é muito importante visto que do confronto destas informações será possível o estabelecimento de medidas técnicas e/ou políticas de gestão para áreas verdes.

2. Arborização Urbana

2.1. Implantação de Arborização Urbana

O processo de avaliação da arborização de ruas depende da realização de inventários que, em função dos objetivos especificadamente definidos, serão fundamentados em diferentes metodologias e poderão apresentar diferentes graus de precisão (GREY & DENEKE, 1978; JUNGST, 1983; RHOADS et alli, 1981; MAGGIO, 1986; THURMAN, 1983).

Observa-se que de uma maneira geral, quase todo o referencial metodológico para avaliação da arborização provém de bibliografia estrangeira, sendo raros no Brasil artigos específicos sobre o tema.

2.1.1. Fatores a considerar no planejamento

Genericamente, o processo de planejamento de arborização de ruas de uma cidade deverá, em quaisquer circunstâncias, considerar os seguintes fatores básicos condicionantes:

a) O ambiente urbano: deve ser adequadamente conhecido, uma vez que constitua pré-condição ao sucesso da arborização.

Como quaisquer ser vivo, cada espécie vegetal é dependente de condições ambientais favoráveis à sua sobrevivência e também, além disto, ao seu

adequado desenvolvimento. Estas exigências, variáveis em termos de condições climáticas e edáficas em interação, apresentam-se em níveis de limites mínimos e máximos, dentro dos quais se estabelecem faixas de valores e/ou características para um ótimo desenvolvimento biológico de cada espécie (SCHUBERT, 1979; BALENSIEFER & WIECHETECK, 1985; MIRANDA, 1970).

O clima urbano, como é sabido, difere daquele de ambientes naturais e, portanto, precisa ser devidamente conhecido em suas características. A amplitude das variações térmicas diárias, estacionais e anuais, o regime pluviométrico, o balanço hídrico, a umidade relativa do ar, regime dos ventos, a ocorrência de fenômenos específicos como neves, geadas, granizos e vendavais, além de aspectos relacionados às alterações nas condições quali-quantitativas térmicas e da luminosidade artificial das cidades, devem ser dimensionadas (CHAIMOVICH *et alli*, 1967; ANDRESEN, 1976; KRUG, 1953; SANTAMOUR JR., 1976).

Visando esse aspecto CHAIMOVICH *et alli*, (1967), elaboraram uma listagem de espécies adequadas à arborização urbana e resistentes ao clima frio, característico dos estados do Sul do Brasil. Fator primário para o sucesso da arborização, a adaptabilidade climática das espécies devem ser rigorosamente observada. Entretanto, SANTAMOUR JR. (1976) cita que este aspecto vem sendo negligenciado pela não observância da procedência materna ou da origem do material genético.

Considerações sobre as condições climáticas dos centros urbanos devem ser cuidadosas pois, peculiaridades como altas temperaturas e luzes artificiais podem afetar adversamente o crescimento e a sobrevivência das árvores que aí vivem sob várias formas de tensão (ANDRESEN & GRANGER, 1986). Exemplo considerável é a significativa perda de vigor da Cassia multijuga que, por reagir a fotoperíodos longos, quando plantadas em ruas bem iluminadas pode ter florescimento contínuo (KRUG, 1953).

Os solos, que além de suporte físico para as árvores constituem o substrato nutritivo do qual dependem para seu desenvolvimento, nas cidades, apresentam-se quase sempre compactados e muitas vezes poluídos por resíduos

sólidos e despejos residenciais ou industriais. Com características físico-químicas alteradas, os solos podem promover distúrbios nas funções fisiológicas básicas das plantas como a absorção de água e nutrientes, a fotossíntese e a transpiração (SANTAMOUR JR., 1969; MIRANDA, 1970; KRAMER & KOLOWSKI, 1972). Ainda, considerando variações inter e intra específicas quanto à tolerância a diferentes tipos de solos e às características de crescimento, a adequada seleção de espécies constitui fator básico para superar problemas desta ordem (ANDRESSEN, 1974; PATTERSON, 1976).

As condições químicas do solo, mesmo podendo ser alteradas com facilidades por calagem e adubação, devem ser consideradas com todo critério. Um exemplo considerável é o caso de Nova Orleans, Estados Unidos, lutando contra o vigoroso crescimento das árvores de ruas. Conforme ANDRESSEN (1974), naquela cidade, os ricos solos orgânicos combinados com o clima subtropical úmido do local faz com que os carvalhos cresçam rapidamente, preenchendo seu espaço nas calçadas com maciços troncos e raízes que dificultam a movimentação de pedestres e danificam a pavimentação. Com solução, árvores de crescimento mais lento vêm sendo tentadas.

Por fim, cabe considerar as condições qualitativas do ar urbano, normalmente com elevadas concentrações de poluentes advindos de atividades industriais e do processo de descarga da combustão de veículos automotores. Partículas sólidas em suspensão, gotículas de óleo expelidas pelos motores, altas concentrações de CO, SO² e compostos de Flúor e Cloro afetam as condições de sobrevivência de inúmeras espécies e variedades de plantas por ações que vão do simples "entupimento" dos estômatos à necroses nos tecidos e alterações nas funções fisiológicas (ROBERTS, 1980; BERNATZKY, 1980; JENSEN *et alli*, 1976; DAVIS & GERHOLD, 1976).

Mesmo considerando que as árvores podem agir com eficiência minimizando os efeitos da poluição, isso só será possível pela utilização de espécies tolerantes ou resistentes. Os danos da poluição atmosférica podem ser

muito significativos, dependendo principalmente das espécies utilizadas e dos índices de poluição

Segundo DAVIS & GERHOLD (1976), o dióxido de enxofre (SO_2) e ozônio (O_3), como poluentes, são responsáveis pela mortalidade de mais plantas que outros poluentes juntos. No entanto, JENSEN *et alli* (1976) e SANTAMOUR JR. (1969) acrescentam outros poluentes importantes, como o óxido de nitrogênio, amônia, etileno e composto de cloro e flúor.

A resposta das plantas aos contaminantes atmosféricos é notada principalmente pelas lesões agudas ou crônicas nos tecidos das folhas. As injúrias necróticas podem afetar o crescimento e o metabolismo do indivíduo, levando à desfolhação e à morte (JENSEN *et alli*, 1976).

Trabalhos de DAVIS & GERHOLD (1976) e de JENSEN *et alli* (1976), apresentam listas de espécies suscetíveis e não suscetíveis a determinados poluentes, indicando assim a existência de variabilidade interespecífica em tolerância e sensibilidade a poluentes. Portanto, a identificação e seleção de espécies tolerantes ou resistentes apresenta-se como solução às perdas causadas pelos contaminantes atmosféricos, na arborização urbana.

b) O espaço físico disponível: no já normalmente pequeno espaço compreendido pelas calçadas ou passeios, o tronco da árvore disputa espaços com veículos mal estacionados e com os próprios pedestres. Na parte aérea, sua copa disputa espaço com a fiação elétrica e telefônica e, salvo exceções, termina invariavelmente podada. O mesmo ocorre na sua parte subterrânea onde, além da má qualidade física do solo, as raízes, freqüentemente, são mutiladas pelas obras de instalação e manutenção de redes de distribuição de água, coletores de esgotos ou galerias de escoamento pluvial (MIRANDA, 1970; SOUZA, 1973; SANTIAGO, 1970; CESP, s/d).

Um planejamento urbano adequado deveria prever uma faixa de 2,40 a 3,60m de área gramada, entre o meio fio e as propriedades privadas, reservadas para o plantio de árvores nas ruas. Esse planejamento também deveria observar

que linhas de utilidades (luz, telefone, água e esgoto), acima ou abaixo da terra, não constituíssem obstrução aos plantio (WYMAN, 1972).

Também é fundamental a adequação entre o porte da árvore e a largura da rua. SOUZA (1973) recomenda para ruas com um máximo de 8m de largura e calçada até 2,5m, o plantio de espécies de pequeno porte, tais como Cássia multijuga, Lafoensia pacari e Lagerstroemia indica e para ruas com mais de 7m de largura e calçadas com mais de 2,5 m, o plantio de espécies de maior porte, tais como Ligustrum lucidum, Erythrina falcata e Melia azedarach.

Em outra posição, mais generalizada, para ruas com largura de 7m ou mais, e que inclui a existência ou não de afastamento predial, é a apresentada na TABELA 1.

Para os problemas com fiação aérea, a solução deve ser sempre preventiva. MIRANDA (1970) sugere que se utilizem espécies de pequeno porte, onde as características locais indiquem problemas futuros, de modo a evitar podas deformantes, com efeitos contrários aos princípios da arborização. MILANO (1988), entretanto, sugere que árvores de grande porte também apresentam as mesmas vantagens quando há espaço para que suas copas, uma vez ultrapassada a fiação, possam crescer livremente.

Quanto ao tipo de trânsito, podem ocorrer danos físicos nas árvores plantadas próximas ao meio fio. O departamento de Parques e Jardins (DPJ, 1977) recomenda o plantio afastado do meio fio, principalmente para evitar danos provocados por veículos grandes, como ônibus e caminhões.

O uso indevido da parte superficial da cova pelo pisoteio de pedestres, compactando o solo, deve também ser considerado. Para este problema que ocorre normalmente nas ruas comerciais, mais movimentadas, é sugerido o uso de grades de ferro sobre a cova (WYMAN, 1972), ou a elevação da borda da abertura do pavimento (D.P.J., 1977).

TABELA 1: RECOMENDAÇÃO DE PORTE PARA ÁRVORES DE RUA EM FUNÇÃO DA LARGURA DAS CALÇADAS E RECUO DAS CONSTRUÇÕES

Largura das calçadas	Recuo das construções	Porte das árvores
menor que 3m	sem recuo	-
	4m ou mais	médio
maior que 3m	sem recuo	médio
	4m ou mais	grande

FONTE: MIRANDA (1970).

Por isso é fundamental o perfeito conhecimento do espaço físico tri-dimensional disponível e não apenas das dimensões de calçadas e ruas como normalmente vem acontecendo. A altura e posição da fiação aérea e a posição e profundidade das instalações subterrâneas, são dados básicos para a definição do porte adequado da árvore a ser utilizada, da posição de plantio e mesmo, se é possível realizar a arborização (BALENSIEFER & WIECHETECK, 1985, SCHUBERT, 1979).

c) As características das espécies a utilizar: além do efeito estético, a arborização de ruas deve apresentar benefícios como a melhoria micro-climática e a minimização dos efeitos das poluições atmosféricas, sonora e visual. Por isto, as características das espécies devem ser devidamente consideradas na seleção de espécies para arborização de ruas.

MIRANDA, (1970); SOUZA, (1973); SANTIAGO, (1970); VIEDMA & CORREIA, (1979), entre outros, consideram além do aspecto estético da árvore, as seguintes características; forma e dimensões da copa, tipo de folhas, flores, frutos e raízes; rapidez de crescimento; adaptabilidade climática e resistência a pragas, doenças e poluição.

A capacidade das árvores de criar e definir espaços, estabelecendo a idéia de escala de uma área e harmonizando o ambiente ao seu redor é decorrente de suas qualidades físicas e expressa-se, segundo NELSON JR. (1976), por linha ou forma, cor e textura. No entanto, mesmo considerando que estas características dão o aspecto à árvore, TYZNIK (1981) recomenda que esta, como elemento de composição na criação das paisagens urbanas, deve ser vista mais pelo seu efeito global do que por suas particularidades.

Das outras características que as árvores para arborização de ruas devem apresentar, SOUZA (1973) destaca a rusticidade para suportar as precárias condições do meio e a resistência a pragas e doenças. Neste particular, HIMELICK (1976) afirma que é grande a importância de fatores ambientais como deficiência de água e nutrientes no solo, baixas temperaturas e poluição na predisposição de plantas a uma maior susceptibilidade a doenças.

Uma das formas mais importantes de controle de doenças é a obtenção de árvores resistentes, sendo isto possível através de seleção e hibridação.

Quando as pragas, a escolha de espécies resistentes também é o melhor caminho. Para WEIDHASS (1976) a seleção de espécies resistentes no desenvolvimento de melhores árvores para uso urbano, além de ser um método biologicamente sadio e ambientalmente construtivo, não implica em grandes despesas de operação e força humana, comuns no controle de pragas.

Sendo fundamental que se escolham espécies com características desejáveis, a seleção deve primar também pela eliminação de espécies com características indesejáveis. Para MIRANDA (1970), algumas características indesejáveis são o rápido crescimento, as folhas grandes e caducas, as flores e frutos grandes ou carnosos e as raízes superficiais. SANTIAGO (1970) e SOUZA (1973), acrescentam ainda que árvores para fins urbanos nunca devem apresentar princípios tóxicos ou capazes de causar reações alérgicas nas pessoas.

Tendo em vista os amplos objetivos que a arborização de ruas deve cumprir e observando que, embora sejam as árvores maiores e mais velhas que

apresentam maior atração estética ao público, SCHROEDER & CANNON (1970) lembram que, de um ponto de vista silvicultural, não são necessariamente elas as mais desejáveis para a arborização.

É necessário que a seleção das espécies leve em consideração sua capacidade de adaptação, sobrevivência e desenvolvimento no local do plantio. Portanto, além de características como porte, tipo de copa, folhas, flores, ausência de frutos, hábito de crescimento das raízes e ausência de princípios tóxicos e/ou alérgicos, são necessários às árvores de ruas: comprovada adaptabilidade climática; resistência às pragas e doenças; tolerância aos poluentes mais comuns e de maior concentração e; tolerância às baixas condições de aeração do solo, se for o caso (SCHUBERT, 1979; GREY & DENEKE, 1978; ANDRESEN, 1976; SANTAMOUR JR., 1969; VIEDMA & CORREA, 1979; NELSON, 1976; TYZNIK, 1981; HIMELICK, 1976 e WEIDHASS JR., 1986).

Ainda, GERHOLD & SACKSTEDER (1982), considerando que a escolha das espécies ou variedades mais apropriadas para sítios específicos é um problema desafiador, mesmo para os mais experientes, sugere uma estratégia tripla de seleção baseando-se em: (1) explorar mais completamente os conhecimentos disponíveis; (2) acompanhar testes de árvores para obtenção de dados mais objetivos e expressivos; e, (3) considerar análises especiais de plantios existentes com vistas a suprir deficiências correntes, até que os resultados dos testes se tornem disponíveis.

2.2. Manejo de Arborização

Segundo MILANO (1987), o país conta tanto com cidades arborizadas, que em sua maioria, não contaram com um planejamento prévio e, em consequência apresentam sérios problemas de manejo, como com cidades cuja arborização foi previamente planejada mas, pela insipiência da pesquisa e planejamento nesta área, também apresentam problemas. Ainda, considerando que o planejamento é

Folha n.º	308	do proc.
N.º	209	de 1997
O funcionário	MOS.	

um processo dinâmico, mesmo aquelas cidades com arborizações previamente planejadas devem sofrer avaliação constante e, quando necessário, atualização do plano estabelecido, ou seja, sofrer replanejamento.

Capítulo 2

LEI DE ZONEAMENTO

O primeiro conjunto sistematizado de leis urbanísticas da cidade de São Paulo foi o Código de Posturas Municipais, de 1886. Sua principal preocupação consistia em garantir a fluidez no trânsito. Estabelecia a largura mínima das ruas e proibia a interferência de edificações no espaço público, como portas abrindo para fora. No entanto, essa nova legislação não era totalmente respeitada, muitas normas eram estabelecidas de acordo com os interesses da iniciativa privada.

O conceito de bairros-jardins ingleses foi aplicado pela Companhia City, com ruas sinuosas e arborizadas, e lotes de 900 m², em que poderiam ser construídas casas de no máximo três pavimentos circundadas por jardins, expandindo a cidade em direção ao vale do rio Pinheiros (Jd. Europa, Jd. América, Jd. Paulista, Jd. Paulistano, Jd. das Bandeiras). Em três anos, a City conseguiu arrematar glebas de terra equivalentes a 37% da área de São Paulo.

Em 1923, a Câmara aprova a Lei de Parcelamento de Solo, que introduziu regras urbanísticas modernas, seguindo os conceitos de zoneamento de usos e densidades. Esta lei criou regras para os loteadores regularizarem seus empreendimentos e estabeleceu que uma parcela da gleba deveria ser doada ao município para a criação de vias e áreas livres. Os lotes não poderiam ter menos de 300 m² e 10 metros de frente e, pela primeira vez, foi estabelecido um limite máximo de ocupação de 25% da área total do lote. O zoneamento de usos era vinculado à largura das ruas: por exemplo, em ruas de até 12 metros de largura eram proibidos estabelecimentos comerciais e industriais.

Em 1929 é editado o primeiro Código de Obras (conhecido por Código Sabóia, em homenagem a seu idealizador, Arthur Sabóia), que incentivava a

verticalização no centro e, sob certas condições, no restante da zona urbana. A verticalização era proibida nas zonas suburbana e rural.

Durante o Estado Novo (1938-1945), Prestes Maia iniciou a implantação do Plano de Avenidas, na cidade de São Paulo, que promoveu modificações radicais no sistema viário da cidade e construiu importantes avenidas e pontes sobre o rio Tietê.

Com o Plano de Avenidas do Prefeito Prestes Maia, no que se refere à legislação, foram realizados estudos que visavam solucionar e orientar o crescimento da cidade e deles resultaram a criação de leis para edificações, arruamentos e zonas de uso da cidade.

A partir da década de 50, a verticalização passou a ser um assunto freqüente entre os urbanistas. Um projeto apresentado por Anhaia Mello acabou resultando na lei que estabelecia limites para os edifícios, de acordo com o tipo de uso. Os edifícios comerciais poderiam ter no máximo seis vezes a área do lote e os residenciais, quatro. Nove anos depois, a regra foi revista, estipulando-se o coeficiente seis para todos os prédios.

Em 1968, surgiu o Plano Urbanístico Básico de São Paulo, especificamente para tentar ordenar o crescimento caótico da cidade.

Até 1971, as empresas de loteamento é que estabeleciam as regras de ocupação dos bairros de São Paulo, fixando nos contratos das escrituras dos terrenos o modo de usá-los e as restrições de ocupação dos lotes, colocando por exemplo, seu uso somente para residência, ou para prédios, ou para comércio, indústria, de acordo com seus interesses.

A primeira lei geral de zoneamento propriamente dita foi a Lei nº 7.805, de 01/11/72 que, para o enquadramento das áreas urbanas nas diferentes zonas de uso, procurou obedecer não só às situações de uso e ocupação do solo existentes e resultantes da cristalização de tendência ao longo dos anos, como também às novas situações geradas pela instituição do PDDI.

A legislação geral de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, teve início com o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de São Paulo - PDDI-SP. A aprovação do PDDI-SP foi uma exigência da Legislação

Estadual e da Lei Orgânica dos Municípios que estabeleciam nos municípios a necessidade da introdução de um processo contínuo de planejamento, atendendo assim às diretrizes da Legislação Federal. Havia também a obrigatoriedade dos municípios elaborarem o PDDI até 31/12/71, devendo mesmo considerar, em conjunto, os aspectos físicos, econômicos, sociais e administrativos, ajustar-se aos recursos financeiros do município e às suas exigências administrativas, sob pena de nenhum auxílio ou empréstimo vir a ser concedido ao município. O PDDI criou para a cidade 8 tipos de zonas de uso que, posteriormente foram modificadas, sendo que novas zonas de uso foram criadas.

A Lei Geral de Zoneamento (8.001/73) procedeu alterações nas tipologias de uso, criando os Corredores de Uso Especial, visando o controle rigoroso do parcelamento, uso e ocupação do solo, inclusive com a fixação de gabarito de altura, buscando, de um lado, garantir a fluidez do tráfego geral e de transportes e de outro, dificultando a penetração de usos indesejáveis na zona lindeira, estabelecendo, para tanto, uma faixa de 40 a 50 metros do alinhamento da via enquadrada como corredor, e somente permitindo a anexação de lotes contidos na faixa do corredor.

A Lei no. 7.805/72 identificou 61 áreas como " Z8 - Zonas Especiais ", que deveriam ser objeto de regulamentação específica. Essas unidades territoriais selecionadas, caracterizavam-se, de modo geral, por conterem usos institucionais especiais, por se encontrarem total ou parcialmente desocupadas, por estarem sendo submetidas a intenso processo de transformação, sob impacto de vultosos investimentos públicos ou ainda por estarem sofrendo transformações decorrentes da dinâmica de produção do espaço urbano. Ao mesmo tempo, as investigações efetuadas justificaram criação de novas tipologias de Zonas de Uso fora das padronizadas pelo PDDI, a saber:

Z 9 - Zona estritamente residencial de baixa densidade, posteriormente alterada pela Lei no. 8.800/78, que transformou a Z9 em zona predominantemente residencial, mas permitindo o comércio, serviços e instituições de âmbito local, mantendo porém o padrão de baixa densidade e o padrão horizontal de ocupação.

Z 10 - Zona estritamente residencial de densidade demográfica média, posteriormente alterada pelo artigo 1o. da Lei no. 8.840/78, que a transformou em predominantemente residencial com permissão de comércio e serviços de âmbito local.

Z 11 - Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa.

Z 12 - Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média.

A Lei no. 8.769, de 31/08/78, regulamentou 20 zonas especiais remanescentes.

A regulamentação identificou três conjuntos de zonas de uso:

I - Zonas não ocupadas, por apresentarem problemas para urbanização, tais como áreas inundáveis, remanescentes de antigos meandros dos rios retificados, barreiras formadas pelas estradas de ferro, situação de propriedade especial de loteamentos irregulares e áreas reservadas para projetos viários e equipamentos de caráter metropolitano, ainda não definidos.

Neste caso, a regulamentação propôs soluções específicas para cada área mantendo-as como Z8 - Zonas Especiais.

II - Zonas situadas nas áreas de proteção aos mananciais dos reservatórios Guarapiranga e Billings.

Neste caso, a regulamentação buscou a compatibilização com a Lei Estadual que disciplina o uso e ocupação do solo nas áreas de proteção aos mananciais e, para tanto, criou novas tipologias de zonas de uso.

Z 14 - zona de uso predominantemente residencial de baixíssima densidade contendo estímulos ao remembramento de lotes, visando à proteção dos mananciais.

Z 15 - zona de uso estritamente residencial de baixíssima densidade, proposta para glebas não urbanizadas, com o objetivo de manter as condições naturais da topografia e da vegetação, através de chácaras de uso estritamente residencial, próximas à zona rural.

Z 16 - zona de uso coletivo e de lazer, criada para áreas situadas às margens das

Características Gerais dos Usos Comerciais, Industriais, Institucionais e de Serviços

Aplicáveis a Qualquer Zona de Uso

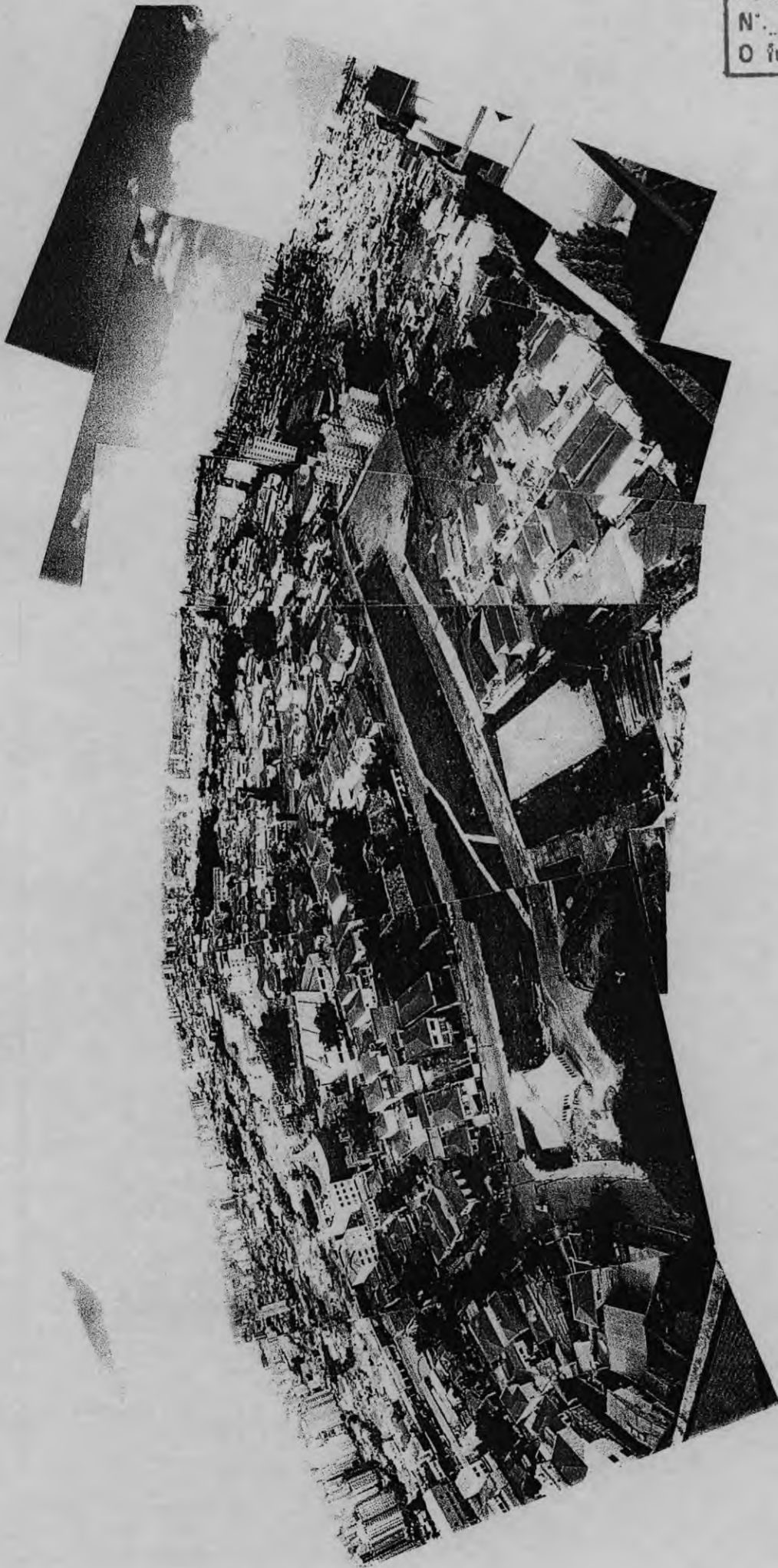
Município de São Paulo, 1995

Cat. Uso	Área Const. Máx	Cap. Lotação Máx.	Características	Legislação
C1	250	-	Comércio varejista de âmbito local, de venda Direta ao consumidor que se relacionam com o Uso residencial	Alínea "a" do art. 3º da Lei 8.001, de 24/12/73
C2	-	-	Comércio varejista diversificado de venda direta ao consumidor relacionados ou não com o uso residencial	Item V do art. 15, da Lei nº 7.805 de 01/11/72
C3	-	-	Comércio atacadista relacionado ou não com uso residencial, armazéns de estocagem de mercadorias, entrepostos, silos, etc.	Item VI do art. 15 da Lei 7.805, de 01/11/72
S1	250	-	Serviços de âmbito local que podem adequar-se aos mesmos padrões de usos residenciais, Referentes à ocupação dos lotes, acesso, tráfego e serviços urbanos.	Alínea "c" do art. 3º da Lei nº 8.001, de 24/12/72
S2	-	-	Serviços diversificados implicam a fixação de padrões característicos de ocupação dos lotes de acesso, de localização de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e poluição ambiental.	Item XI do art. 15 da Lei nº 7805, de 01/11/72
S3	-	-	Serviços especiais implicam a fixação de padrões característicos de ocupação dos lotes de acesso, de locais de localização de tráfego, de serviços urbanos e aos níveis de ruídos, vibrações e poluição ambiental.	Item XII do art. 15 da Lei nº 7.805, de 01/11/72
I1	500	-	Indústrias não incômodas podem adequar-se aos mesmos padrões de usos não industriais referentes à ocupação dos lotes, acesso, localização, tráfego, serviços urbanos, aos níveis de ruído, de vibrações e poluição ambiental.	Alínea "b" do art. 3º da Lei 8.001, de 24/12/73

I2	-	-	<i>Indústrias diversificadas</i> implicam a fixação de padrões referentes às características de ocupação dos lotes, acesso, localização, Tráfego, serviços urbanos, níveis de ruídos, vibrações e poluição ambiental.	Item VIII do art. 15 da Lei nº 7.805, de 01/11/72
I3	-	-	<i>Indústria especial</i> , estabelecimento cujo funcionamento possa causar prejuízo à saúde, à segurança e bem-estar públicos e à integridade da flora ou da fauna regionais.	Item IX do art. 15 da Lei nº 7.805, de 01/11/72
E1	250	100	<i>Instituições de âmbito local</i> destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso, ou administração pública, que tenham ligação direta com o uso residencial.	Alínea "d" do art. 3º da Lei 8.001, de 24/12/73
E2	2500	500	<i>Instituições diversificadas</i> destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública.	Item XIV, do art. 15 da Lei nº 7.805, de 01/11/72
E3	-	-	<i>Instituições especiais</i> destinadas à educação, saúde, lazer, cultura, assistência social, culto religioso ou administração pública, que impliquem grande concentração de pessoas ou veículos, níveis altos de ruídos ou padrões viários especiais.	Item XV do art. 15 da Lei nº 7.805, de 01/11/72
E4	-	-	<i>Usos especiais</i> sujeitos a preservação ou controle específico, tais como: monumentos históricos, mananciais de água, áreas de valor estratégico para a segurança pública e áreas de valor paisagístico especial	Item XVI, do art. 15 da Lei nº 7.805, de 01/11/72

Fonte Secretaria Municipal do Planejamento / SEMPLA - Departamento de Informações/ DEINFO

Nota: O Decreto Municipal no 17.494, de 14/08/81 explicita as atividades correspondentes a cada categoria de uso.



Capítulo 3

PROJETO DE LEI "BAIRROS VERDES"

A ordem de desenvolvimento urbano, na maioria das vezes, pautado em critérios político-econômicos e o sistema viário, o principal ator responsável pela ordenação de fato da expansão urbana, são os principais elementos que ditam as normas de uso e ocupação do solo, muitas vezes irregulares, sobrepondo-se a qualquer tentativa de planejamento e organização da cidade.

A ausência de um planejamento contínuo e integrado garantiu um modelo de urbanização desordenado e fragmentado, acarretando numa infinidade de problemas visíveis e sensíveis na qualidade ambiental e de vida urbana.

O processo contínuo de deterioração que a cidade de São Paulo vem sofrendo nos últimos 20 anos é refletido na sua poluição do ar, visual, sonora, nas alterações climáticas, na degradação da paisagem, no seu trânsito caótico, na carência de áreas verdes, entre muitos outros problemas ambientais.

Mesmo assim, à despeito desse processo, há bairros em São Paulo que ainda conseguem manter um elevado grau de qualidade ambiental e de vida, possuindo características desejáveis como: padrão horizontal das edificações com predominante uso residencial e significativa densidade arbórea e solo permeável.

Esses bairros que na maioria correspondem as zonas de uso Z-1, Z-14 e Z-15, sendo as últimas em áreas de mananciais, estão sofrendo pressões para alteração nas disposições de uso e ocupação do solo, pelas empresas do ramo imobiliário que vêem nesses bairros residenciais grandes vantagens paisagísticas para implantação de empreendimentos verticais ou condomínios. Outro elemento de pressão é o Poder Público que através das Operações Urbanas e Interligadas, instrumentos legais previsto no Plano Diretor, pode a

qualquer momento implantar nesses bairros intervenções, alterando a função da via existente e seu entorno.

Nesse contexto, essas áreas têm sido invadidas por comércios e serviços e suas ruas acabam perdendo as características locais, havendo também a perda da identidade do bairro, destruição da vegetação e a impermeabilização do solo (**anexo 1**). E, em poucos anos pode-se transformar totalmente as características desse tipo de bairro como ocorreu em Higienópolis e no Itaim Bibi ou, o que está ocorrendo, em Moema. A deterioração desses bairros afeta toda a população paulistana e não somente a que nelas residem.

Os bairros correspondentes aos zoneamentos Z-1, Z-14 e Z-15 representam 2,4% (dois vírgula quatro por cento) em área verde do total da superfície da cidade que é de 1.509 km² (um mil quinhentos e nove quilômetros quadrados). A capital paulista possui 2,8% (dois vírgula oito por cento) de áreas públicas, ou seja, 42.3 km² (quarenta e dois vírgula três quilômetros quadrados) do seu território, representando em média um índice de 4,4m² (quatro vírgula quatro por cento) de área verde por habitante. Esse índice poderia ser praticamente duplicado mediante a preservação ambiental e paisagística desses bairros, incorporando-se essas áreas às áreas verdes institucionais.

Dentro desse contexto, em 1996, deu entrada na Câmara Municipal de São Paulo o Projeto de Lei nº 663/96 (**anexo 2**) de autoria do vereador Nelson Guimarães Proença, que "cria as áreas urbanas de proteção ambiental e paisagística que serão denominadas Bairros Verdes", e procura resgatar, preservar e conservar esses bairros para que possam continuar exercendo o papel de pulmões verdes na cidade de São Paulo.

O projeto de lei determina que as áreas a serem classificadas como Bairros Verdes deverão possuir as seguintes características: uso predominantemente residencial, padrão horizontal das edificações, significativa arborização nos lotes e nas ruas e grande permeabilidade do solo.

Essa definição se aplicará às zonas de uso Z-1, Z-14 e Z-15, assim classificadas pela Lei de Zoneamento. No momento da sua aprovação pela Câmara Municipal e seu sancionamento pelo Executivo, essas zonas de uso, serão automaticamente classificadas como "Bairros Verdes".

Essas zonas representam ao todo 67 (sessenta e sete) bairros, que encontram-se elencados a seguir:

Alto da Boa Vista	Jardim Europa
Alto da Lapa	Jardim Everest
Alto de Pinheiros	Jardim França
Barro Branco	Jardim Guedala
Bela Aliança	Jardim Luzitânia
Boaçava	Jardim Marajoara
Brooklin	Jardim Novo Mundo
Brooklin Velho	Jardim Panorama
Butantã	Jardim Parque Previdência
Campo Belo	Jardim Paulistano
Caxingui	Jardim Petrópolis
Chácara Flora	Jardim Santo Amaro
Chácara Monte Alegre	Jardim São Bento
Chácara Pouso Alegre	Jardim Virgínia Branca
Cidade Jardim	Morumbi
City América	Pacaembu
Floresta	Palmas do Tremembé
Granja Julieta	Pirajussara
Guapira	Pirituba
Horto Florestal	Planalto Paulista
Ibirapuera	Rio Pequeno
Indianópolis	Sítio Boa Vista
Interlagos	Sumaré
Jaraguá	Vila Albertina
Jardim Ademar Barros	Vila Anglo
Jardim América	Vila Beatriz
Jardim Atibaia	Vila Camem
Jardim Califórnia	Vila Cordeiro
Jardim Cordeiro	Vila Elvira
Jardim da Glória	Vila Ina
Jardim das Bandeiras	Vila Nova Caledônia
Jardim dos Estados	Vila Nova Conceição
Jardim dos Jacarandás	Vila Rolinópolis
	Vila São Francisco

Reconhecidamente, esses bairros de São Paulo representam verdadeiros parques no seu conjunto de vias arborizadas e suas edificações residenciais com 2 pavimentos. São bairros cujos projetos, em sua maioria,

foram desenvolvidos pela Companhia City, como os bairros: Pacaembú, Jardins, Alto de Pinheiros, Alto da Lapa e City América, entre outros classificados como zona de uso Z-1 pela legislação do zoneamento.

A importância de preservação desses bairros foi demonstrada pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo – CONDEPHAAT, ao tombar dois desses bairros: Pacaembú e os Jardins.

O projeto de lei n.º 663/96 ultrapassa a preservação quando determina que outras áreas, quarteirões ou regiões, além das zonas de uso Z-1, Z-14 e Z-15, poderão ser também classificadas como Bairros Verdes.

No município de São Paulo existem alguns conjuntos de quadras onde se encontram características predominantemente residenciais que se enquadram como Bairros Verdes, porém com diversas classificações pela legislação do zoneamento, como Z-2, Z-3, etc. Como exemplo dessa área podemos citar o bairro Jardim da Saúde.

Esses bairros poderão ser transformados em Bairros Verdes desde que a maioria absoluta dos proprietários dos lotes assim o desejem e o solicitem ao órgão competente, neste caso a Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, recebendo parecer favorável deste e posterior autorização do Legislativo.

É importante salientar que mesmo não apresentando significativa densidade arbórea nos lotes e nas ruas, o bairro poderá ser incluído em Programa de Arborização da Prefeitura para enquadramento de todas as características de um Bairro Verde, incentivando o aumento de áreas verdes e a recuperação da permeabilidade do solo.

Uma vez transformados em Bairros Verdes, seja pela atual classificação da Lei de Zoneamento, ou pela solicitação dos moradores, prevalecerão para esses bairros algumas normas estabelecidas pelo projeto de lei sobre as disposições legais já existentes. São elas:

1. Todas as obras executadas em lotes nos Bairros Verdes, deverão receber parecer favorável da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, visando a manutenção ou intensificação da arborização no lote e a preservação ou acréscimo da área permeável.

2. As obras viárias ou as alterações de trânsito propostas pela Prefeitura dentro dos Bairros Verdes, deverão ser analisadas e deliberadas pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, no sentido de evitar ou minimizar a sua repercussão na preservação das características das vias locais.

3. O gabarito máximo para as edificações nos Bairros Verdes passa a 10m (dez metros), nos bairros anteriormente classificados como zonas de uso Z-1, Z-14 e Z-15 é de 15m (quinze metros) para as outras áreas que posteriormente alcançarem a classificação de Bairros Verdes.

4. Todas as regras para as construções e uso das edificações estabelecidas nos projetos originais dos loteamentos devem prevalecer sobre as disposições da legislação de loteamento; bem como não poderá ocorrer qualquer modificação no traçado original das ruas e praças desses loteamentos.

5. Uma vez alcançada a classificação como Bairros Verdes, esta e suas normas de preservação não mais poderão ser alteradas, mesmo que alguma lei posterior altere a classificação da zona de uso coincidente com o Bairros Verdes.

O referido projeto de lei, dispõe ainda sobre a inaplicabilidade de algumas leis em vigor nos Bairros Verdes:

- A lei de Operações Interligadas, (nº 11.773 de 18/05/95) que permite a construção acima dos limites da Legislação de Zoneamento, mediante pagamento em dinheiro, para a realização de projetos habitacionais para população de baixa renda.
- A lei nº 10.256/87 que permite a construção de garagens subterrâneas em praças localizadas nas zonas de uso Z-1.

O projeto de lei, ora apresentado, desde sua entrada na Câmara Municipal tem recebido várias contribuições e sugestões visando seu aprimoramento. Chegando ao plenário após um ano e meio de tramitação e dezenas de reuniões com entidades da sociedade civil, associações de bairros, técnicos representando órgãos públicos, como por exemplo as Secretarias Municipais de Planejamento-SEMPA e a do Verde e do Meio Ambiente-SVMA, além de representantes da classe empresarial e imobiliária, possibilitando dessa forma,

uma ampla oportunidade de participação e interferência nos diversos substitutivos.

Atualmente, o Projeto de Lei encontra-se na sua versão de nº 8, ainda não oficializada (**anexo 2**).

O PL "Bairros Verdes" já passou por todas as Comissões Permanentes da Câmara Municipal, obtendo aprovação definitiva das Comissões de Constituição e Justiça, Política Urbana e Meio Ambiente, Educação, Administração Pública e de Finanças e Orçamento.

Em 05 de março de 1998, o vereador Nelson Proença, acompanhado de 54 assinaturas de apoio dos demais parlamentares à colocação do Projeto de Lei em pauta, realizou um ato público de entrega do projeto ao Presidente da Câmara, o vereador Nelo Rodolfo, que após a 55ª assinatura de anuência da matéria (**anexo 2**), marcando a primeira discussão (votação) para a data de 17 de março de 1998, em sessão extraordinária.

Naquela oportunidade, como contava com o apoio da maioria dos parlamentares, o vereador Nelson Proença apresentou o projeto já não mais como uma iniciativa de um único parlamentar, mas como de toda a Câmara Municipal, sendo reiterado pelo Presidente da Câmara, na expectativa de união dos parlamentares de todos os partidos pela aprovação unânime do projeto em benefício da cidade.

Em 17 de março, o público mobilizado, cerca de 200 pessoas, lota as galerias da Câmara, na expectativa da aprovação do projeto. Todavia, dos 55 vereadores que se comprometeram a votar favoravelmente ao projeto, somente 24 vereadores votaram a favor, 1 votou contra e os demais não compareceram no painel eletrônico de votação apesar de muitos estarem presentes, ficando o projeto "pendente de votação" por falta de quórum para sua apreciação.

A imprensa no dia seguinte à votação, busca esclarecer os fatores que teriam desencadeado a mudança de opinião dos vereadores, entrevistando-os. Resumidamente os fatores alegados são: a defesa pela "abertura" da cidade para novos empreendimentos e o "engessamento" da cidade; outro forte argumento para o recuo foi o de que só é permitida uma alteração por ano em relação ao zoneamento, sendo neste caso o projeto "Bairros Verdes" o único a ser aprovado.

O último argumento é uma "desinformação" visto a Lei Orgânica do Município ter sido reformulada em 1995, onde ficou estabelecido que a primeira mudança de zoneamento de cada ano necessitaria de um quórum de apenas 3/5 (três quintos), enquanto os demais precisariam de 2/3 (dois terços), ou seja, uma diferença de 33 para 37 votos, permitindo mais de uma mudança de zoneamento no decorrer do ano.

Atualmente, o projeto encontra-se na Câmara Municipal aguardando o substitutivo que alguns vereadores se propuseram a elaborar e apresentá-lo ao Legislativo.

Em contato com a arquiteta Aideli Urbani Brunelli, Assessora de Gabinete do vereador Nelson Proença, obtivemos a informação de que com o intuito de buscar aliados junto aos parlamentares, os assessores daquele gabinete estão analisando e fazendo uma triagem dos projetos em tramitação na Câmara que sejam benéficos a cidade e a seus cidadãos, para apoiá-los e, assim, numa negociação lícita, obter apoio para o fortalecimento do Projeto Bairros Verdes.

Nesse contexto, vê-se ótimas iniciativas que mesmo sintonizadas com as aspirações da população de uma cidade, podem ser travadas, não por argumentos mas, por interesses. Os interesses pessoais, muitas vezes atrelados aos interesses imobiliários provocam sérios problemas no desenvolvimento da cidade, quando não, também, indignação.

Todo o processo de elaboração do Projeto de Lei Bairros Verdes sempre esteve aberto a contribuições e sugestões, valorizando e priorizando o modo participativo. Hoje, tal processo é imprescindível no desenvolvimento sustentável das cidades para a garantia da qualidade ambiental e de vida.

ENG^o. URBANISTA — JORGE MACEDO VIERA



Folha n.º 323 do proc.
N.º 209 de 1997
O funcionário 7085.

Capítulo 4

HISTÓRICO DO BAIRRO JARDIM DA SAÚDE

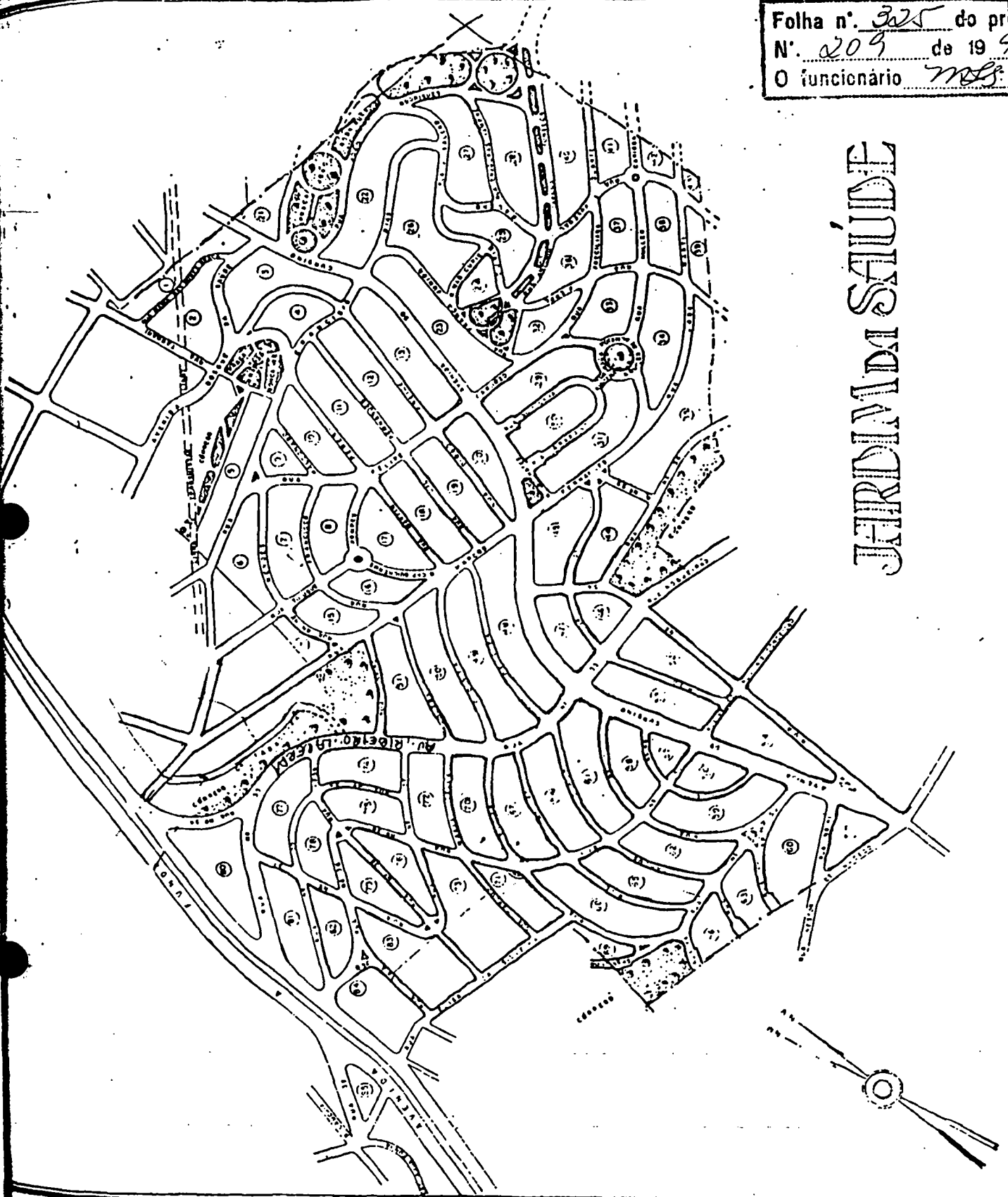
Em contato com os moradores do Jardim da Saúde, teve-se a oportunidade de conhecê-lo e entender um pouco da dinâmica e da complexidade com que se estrutura aquela comunidade. É um bairro antigo formado no ano de 1939, e que pela disposição orgânica de ruas curvas e sinuosas, facilitou a aproximação entre os moradores, que logo se reconheceram num mesmo ideal; que é manter o bairro com as mesmas características de sua fundação. Essa união da comunidade, pode ser sentida desde o início do loteamento.

Conhecendo seu histórico toma-se contato com as inúmeras lutas empreendidas por estes moradores.

A maioria dos moradores tem orgulho de morar no bairro, tendo a certeza de querer conservá-lo igual como quando lá chegaram; tal é a certeza, que conta com o aval de 70% dos moradores. A comunidade está tentando através de dois tipos de instrumentos legais, mudança de zoneamento de Z-2 para Z-1 e Tombamento, garantir a preservação das condições ambientais existentes e; ainda, auxiliam na luta pela aprovação do projeto de lei Bairros Verdes para o seu enquadramento como tal.

Para entender tanto envolvimento e, muitas vezes, a paixão dos moradores pelo bairro, transcrevemos parte do histórico, que foi selecionado através da realização de um concurso de monografia feita pelos moradores e vencida pela Sra. Alcina Ferreira Jorge.

JARDIM DA SAÚDE



"É o Jardim da Saúde, o bairro mais formoso e saudável de São Paulo.

Não foi sem razão que se escolheu o nome de jardim. É de fato, um grande, um imenso e formoso jardim. Ruas largas se abrem em seu corpo, e são artérias e veias conduzindo a sua seiva, o seu sangue. Ruas envoltas e abraçadas nas fileiras das árvores que dão um cunho caracteristicamente residencial a este bairro.

A presença das árvores embeleza tudo. Põe um sorriso verde de alento e esperança. É fator de enriquecimento, tranquilidade, maciez. Olhando-as, tem-se a impressão segura de que já não se está só. Há no vulto da árvore o convite amigo ao aconchego da sombra, ao cumprimento do ramo que se curva no beijo da brisa e parece sorrir e parece cantar um bom dia carinhoso, um lá cheio de amor.

Ornamentando as vias deste bairro, as árvores constituem motivo de grande beleza. Criam não apenas um ambiente melhor, mais puro, mas um mundo cheio de paz e suave graça.

Vultos queridos que enchem nossos olhos de indefinível alegria, no verdor das folhas. Benditas sentinelas de nossa paisagem, vultos amigos e silenciosos, que nos acompanham em nossas emoções mais belas e profundas.

Pôr este motivo, aqui no Jardim da Saúde há mais colorido. Há sempre como recepção festiva a gorjear dos pássaros na copa do arvoredado, nos arbustos dos jardins, nos telhados quietos e cismarentos, que espiam as ruas absortos a sonhar.

Aqui existe música. Pausas de harmonia e enlevo em nossos desesperos. Muitas vezes busco silenciar os próprios pensamentos para captar em toda plenitude essa deliciosa expressão da natureza que se funde em seus matrizes mais diversos. No perfume dos céus ou no arrulhar das aves. No colorido das borboletas e no canto inesperado das cigarras. Na folhinha que o vento levou num assomo de paixão e no arfar da própria terra.

Há alguns anos, não tantos, pois ele é ainda muito jovem, um botão junto a outros bairros, não apresentava uma figura assim tão graciosa, tão civilizada. Suas roupagens não eram tão alinhadas como o são agora e até luxuosas. Era diferente sua beleza. Mais agreste, mais rude, mais selvagem.

A população porém aumentava. A expansão demográfica era um fato. Desse modo, sentindo a importância do instante, o Jardim da Saúde foi adquirindo, em duas etapas, sob forma de duas glebas.

De muito perto se fazia sentir a presença de progresso, da evolução. Aquelas terras iam ser revolucionadas pelo homem, iam ser lapidadas pela técnica do mais moderno urbanismo e da mais avançada arquitetura.

Não muito distante se ouvia o grito do progresso, o pulsar do coração da cidade que estava crescendo e exigia cada vez mais atender os reclames da população. São Paulo crescia e trabalhava incessantemente. Era a colmeia que atraía olhares, que chamava braços, que conquistava homens de todas as partes, de norte a sul.

A cidade com seu ruídos, com suas chaminés lançando gases e fumaça, com sua filosofia materialista e cruel, com a fome de interesses grosseiros e vis a lhe penetrarem as entranhas, a muitos entristecia e desagradava. No meio do barulho, dos apitos estridentes de buzinas, de ruídos de veículos rodando em todas as direções, não se percebe a vida. Deixa-se de viver. Há embrutecimento e desespero.

No entanto, muitos moram bem no centro, obrigados por circunstâncias alheias à vontade. Todos sonham com um pouco de poesia, um pedaço de terra, uma árvore, um arbusto plantado no jardim.

Para determinadas pessoas isto é importantíssimo. É uma necessidade. Precisam de algo diferente e buscam lugares menos contaminados pelos ruídos, pelos gigantes de cimento armado, pelas fábricas e oficinas, afastados do bulício, recantos aprazíveis e sossegados para construir suas casas e onde possam encontrar, além do conforto interno, a beleza da paisagem. O homem se refaz então e se reencontra.

Foi pôr certo essa necessidade que trouxe inúmeras pessoas para este bairro. Chegaram aqui os primeiros moradores atraídos pelas oportunidades das vendas, em bases vantajosas, a cargo da Companhia de Terrenos Jardim da Saúde, organizada em abril de 1938 e desfeita em 1953, substituída então pela Geral Sociedade Imobiliária, nome que conserva até hoje. Eram responsáveis por essa empresa os senhores Paulo de Almeida Barbosa, Oscar Rodrigues e Horácio de Melo. A presença desses nomes contribuiu para que as transações tivessem grande e franca receptividade.

Assim surgiu no cenário da nossa fabulosa cidade, os primeiros movimentos de um bairro que iria ser grande.

Reportando-se pois à sua origem, podemos dizer que o Jardim da Saúde principiou na história de duas imensas glebas, de setecentos mil metros quadrados, (700.000 m²) cada uma, perfazendo um total de um milhão e quatrocentos mil metros quadrados, (1.400.000 m²). Há uma divisa marcante entre essas duas glebas, mostrando claramente suas posições. É a rua Marcos Fernandes, que constitui tal qual uma fronteira.

A primeira gleba, que chamamos n.º 1, pertencia aos senhores Oscar Rodrigues e Horácio de Melo, que a adquiriram em 1921, objetivando arruá-la e loteá-la. Localizava-se nas proximidades do Bosque da Saúde, então parque franqueado ao público e de propriedade da Cia. Antártica Paulista. Quando se deu o loteamento e arruamento do Bosque, pela firma Rezende & Cia., cujos responsáveis eram os senhores Nelson Ottoni de Rezende e Mario Ottoni de Rezende, inaugurou-se uma linha de bondes – o de n.º 30 – Bosque da Saúde –, nas proximidades dos terrenos, onde em breve nasceria o Jardim da Saúde. A inauguração dessa linha se deu no ano de 1925.

Os planos dos proprietários da primeira gleba tiveram que ser adiados, em virtude da interferência de aventureiros, que, através de títulos inadequados ou falsos, criaram obstáculos àquelas providências. A atitude enérgica tomada imediatamente pelos proprietários, coroou-se de êxito, não obstante o tempo que isto levou. Posteriormente tudo se tornou mais fácil. O Jardim da Saúde saíra dos

sonhos e do esboço, que perduravam na mente de homens experimentados e de visão, e não tardaria em ser maravilhosa realidade.

Em 1938, o senhor Paulo de Almeida Barbosa propôs, como já foi dito, aos senhores Oscar Rodrigues e Horácio de Melo, a organização de uma sociedade imobiliária, com o intuito específico de arruar e lotear toda essa zona. E foi o que aconteceu de modo auspicioso.

Alguns anos mais tarde, em 1943, o mesmo Dr. Paulo de Almeida Barbosa mais os senhores Diogo de Toledo Lara e Antônio de Toledo Lara Filho, concretizaram a compra de outra área, também de setecentos mil e quatrocentos metros quadrados (700.000 m²), nas proximidades da primeira gleba, como uma continuação, um prolongamento da primeira. E a segunda gleba foi adquirida de um funcionário da Prefeitura Municipal de São Paulo, o senhor João Baptista de Campos Aguirra, da firma Aguirra & Cia., e irmão do bispo de Bragança, naquela época. Havia nessa área uma nascente denominada "Da Lage", explorada durante muito tempo pelo Sr. Aguirra. O nome histórico dessa nascente é Tabatinga.

Essa gleba constitui a segunda aquisição, e o conjunto de ambas nos oferece a área do bairro Jardim da Saúde, em sua totalidade.

O que levou o Dr. Paulo de Almeida Barbosa a efetivar essa segunda compra, foi pôr certo o sucesso encontrado na primeira aquisição. Além do mais a beleza do lugar o encantou e pode dar largas à sua natureza artística e inventiva, uma outra face do homem de negócios. Pôde ver diante de seus olhos um mundo de ruas e avenidas, jardins, árvores, flores enfeitando coloridas vivendas, nessas casas semblantes alegres e felizes!

É possível a gente pensar na emoção do jovem Dr. Paulo presidindo a criação, ao nascimento de um bairro, que haveria de ser grande e significativo dentro de São Paulo.

A área convidava a planos estupendos. Dada a sua posição, planejou-se cercá-la de todos os requisitos e exigências, próprios de um bairro residencial. Tudo deveria ser feito nos moldes mais modernos, para que o Jardim da Saúde

viesse a ser um bairro modelo, tendo como exemplo os planejamentos executados pela Cia. City.

Com precisão e minúcias a planta do futuro Jardim foi delineada. Erguia-se no papel, o corpo de um bairro modelo, que faria história.

O engenheiro encarregado de tarefa tão desafiadora, embora estivesse afeito a esses serviços, em contato assíduo com privilegiadas áreas, deixou-se cativar incondicionalmente pelas glebas a que deveria outorgar uma estrutura. Irmanou-se, pôr certo, com a beleza do local, e deu-se nesse trabalho de corpo e alma. Essa, a razão de ruas tão perfeitas e largas, e praças tão harmoniosas. Como artista, no plano mental, antecipou-se à realidade.

Da imagem ao papel, a tarefa não foi tão árdua. Teceram-se detalhes, os mínimos arranjos. O nome do Dr. Jorge Macedo Vieira, renomado em nossa arquitetura e urbanismo, foi o autor de tão destacada obra. Seu nome passou a figurar na história deste bairro (ver **anexo 3**).

Junto a este trabalho que não foi apenas cansativo e difícil, mas houve o seu lado agradável e risonho, o de criar algo aprazível e útil, o Dr. Jorge Macedo Vieira encontrou na pessoa dos Senhores; Altair de Andrade Martins, Alexandre Joczowski, engenheiros, e Rafael Mozetic, preciosos auxiliares que lhe deram efetiva colaboração nas obras.

O primeiro abriu e construiu o primeiro poço artesiano no Jardim da Saúde, além de inúmeras casas. O poço em questão pôde servir durante largo tempo um número razoável de residências, ou seja, sessenta e duas (62) casas. O segundo, de origem russa, foi um elemento de grande valor e ajuda nos trabalhos nos trabalhos de arquitetura e engenharia referente aos serviços de construção do bairro. O terceiro, isto é, o Sr. Mozelic, também mostrou-se incansável nas obras. Tornou-se uma figura muito popular, morando muitos anos no bairro.

Sem a colaboração desses homens os primeiros passos seriam dados. Foram eles, de um certa maneira, a alavanca propulsora, os preciosos dedos que moldaram a massa e lhes deram as características feições. Sob a orientação

desses profissionais iria surgir o Jardim da Saúde que não tardaria a ser um modelo.

Às ruas foram dados números. Venderam-se os primeiros lotes, construíram-se as primeiras casas.

Um velho sonho, para muitos, começava a se realizar. Usufruíam da paisagem seu máximo e natural encanto, ainda quase virgem. Embora tomados de emoção diante do agradável e do belo, não desconheciam o desconforto que teriam que enfrentar ainda durante algum tempo. Não havia luz nas ruas, água canalizada não existia, nem condução. Nesse sentido, nada.

O bairro não possuía nada de concreto em matéria de facilidades locais de vivência. Apenas a beleza da paisagem, a qualidade das terras, altas, planas, secas, a frescura do ar. Todos eles, porém, pressentiram a transformação que se daria dentro de poucos dentro de poucos anos, e fazia deste bairro um colosso. Anteviram a metamorfose, a visão de um futuro que não estaria distante e muito prometia.

A gleba imensa, magnificamente colocada, sob o ponto de vista topográfico, despertava de imediato a atenção.

Os lotes apresentavam um área de dez (10) metros de frente por trinta (30) de fundo, o que era um tamanho mais do que esplêndido para se erguer a casa dos acalentados sonhos.

O novo bairro os recepcionava num assomo de incontida alegria. Algo muito bom estava nascendo. Entre os muitos bairros de São Paulo, mais um iniciava, através das medidas progressivas da Cia. de Terrenos da Saúde, seu desabrochar, partindo para um crescimento impressionante.

Há trinta anos aproximadamente, isto é, em 1939, o Jardim da Saúde, dentro da comunidade paulista, na qualidade de bairro, nasceu.

A primeiras vendas foram feitas em moldes bem acessíveis. Este fato contribuiu para atrair a atenção de inúmeras pessoas interessadas em adquirir imóveis. O preço de cada lote era em média sete contos e duzentos mil réis,

pagos em cento e vinte prestações. O conjunto de casa e terreno estava na base de vinte a trinta contos.

As vantagens estavam à superfície e surgiram claras, sem manchas. Não titubearam os interessados, e verificaram "in loco" aquilo que se lhes oferecia.

Ao contato vivo e direto com o local, todos se tomavam de amores, e tanto isto é verdade, que a maioria que adquiriu terrenos e ergueu suas casas continuou a residir no local.

As primeiras construções foram de barro, pois era fácil e barato. Com o tempo essas casas foram remodeladas, e hoje é preciso ver para crer. As ruas mostram mimosas construções, que além do conforto que parecem oferecer, constituem fatores de embelezamento e valorização.

São poucas as casas de aspecto humilde, pois o que se vê pôr toda a parte, neste bairro, são casas de condição muito atual, bem pintadas, conservadíssimas. Há um cuidado da maioria, em preservar da ação do tempo suas casas, para que elas sejam um fator de beleza, de ornamento, no conjunto. Isso é bom, agradável aos olhos, prova de que os negócios devem andar bem, além de expressar o amor pelas coisas sólidas e duradouras.

Em quatro de maio de 1943, o prefeito sancionava um dispositivo legal dando nomes a várias ruas do Jardim da Saúde.

- Decreto - Lei n' 206, de 04 de maio de 1943 – Dispõe sobre oficialização e denominação de vias públicas.

O Prefeito Municipal de S. Paulo, na conformidade do disposto no art. do decreto-lei n' 1.202, de 8 de abril de 1939, e nos termos da Resolução n' 3, de 1943, do Departamento Administrativo do estado, decreta:

Art. 1' - Ficam aceitas e declaradas entregues ao trânsito público, nos termos da legislação em vigor, as ruas, avenidas e praças abertas em terrenos "Jardim da Saúde", de propriedade da Companhia de Terrenos da Saúde", situados na 24'

zona (Saúde), cujos leitos já foram doados ao Município de S. Paulo, pôr escritura pública lavrada em 30 de junho de 1941 nas notas do 5º tabelião da Capital.

Art. 2º- As ruas, avenida e praças mencionadas no artigo anterior, constantes da respectiva planta rubricada pelo Prefeito, recebendo seus respectivos nomes.

Art. 3º- Os lotes e construções nas ruas ora oficializadas ficam sujeitos às exigências do disposto no art. 775, do ato n.º 663, de 10 de agosto de 1940.

Art. 4º- Este decreto-lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de São Paulo, 4 de maio de 1943, 390ª da fundação de São Paulo.

O Prefeito

FRANCISCO PRESTES MAIA

O Diretor Substituto do Departamento do Expediente e do Pessoal

PAULO TEIXEIRA NOGUEIRA

O Diretor do Departamento de Obras Públicas

JOÃO FLORENCE DE ULHÔA CINTRA

Ao se incrementarem as vendas, como o aparecimento de novos moradores, formando um núcleo cada vez mais populoso, e frente às necessidades que ainda existiam, tais como falta de luz nas ruas, calçamento, condução, entre as mais prementes, sem possibilidade uma solução mais rápida, sentiram os interessados a urgência de uma tomada de posição. Perceberam que se deixassem as coisas como estavam, nada de concreto iriam conseguir, pois as realizações não cairiam gratuitamente dos céus. Precisavam se unir, e juntos lutar pelos interesses do bairro.

Resolveram, então, formar uma sociedade, que, unindo todos os moradores, ou a maioria, tivesse as precisas energias para tratar com êxito os problemas do bairro, que desafiavam a paciência dos homens.

Iriam lutar juntos, isto é o que importava, pois todas as melhorias viriam atender aos reclamos não apenas de uns poucos, mas de todos.

Nasceu assim a Sociedade Amigos do Jardim da Saúde, predestinada a ter uma atuação firme, vigorosa, nas providências, inadiáveis algumas.

A ata da primeira reunião com esse fim específico é datada de 26 de abril de 1945, e apresenta alguns itens que abordam as providências iniciais que precisavam ser tomadas, destacando-se: 1*) a construção de muretas nos terrenos vazios; 2*) cimentar as calçadas, deixando uma faixa de 1/3 para ajardinamento; 3*) oficiar à Cia. Telefônica Brasileira, tratando da concessão de linhas para o bairro; 4*) oficiar à Light, solicitando melhorias no serviço de transportes, e iluminação nos cruzamentos de ruas e esquinas; 5*) oficiar à Guarda-Noturna, solicitando o policiamento do bairro.

Cada pedido, cada sugestão, trazia um debate. E assim tudo que o bairro carecia para tornar melhor e mais confortável a vida dos moradores, obrigatoriamente vinha à baila.

Quando se deu a primeira reunião, em abril de 1945, uma relação de assinaturas foi aposta no, livro de atas. O primeiro nome dessa lista é o Sr. Mário Peixoto, cujo escritório imobiliário, talvez um dos mais antigos do bairro, ainda existe, funcionando à avenida do Cursino.

O primeiro impulso, no sentido de se conseguir os mais variados benefícios para o bairro, fora dado. as reuniões de moradores continuaram, realizando-se semanalmente, havendo a maior receptividade entre os mesmos, que não se fizeram de rogados e procuraram dar todo o apoio de que a sociedade precisava para se manter e crescer.

Os problemas eram trazidos e fartamente estudados, delineando-se os caminhos mais rápidos para chegar à solução final.

Formavam-se comissões e subcomissões, encarregadas de se entenderem pessoalmente com as autoridades a que estavam afetos este ou aquele, de quem dependia esta ou aquela providência. Desse modo muita coisa sólida se alcançou, e os moradores mais arredios, os mais incrédulos e distantes, foram se aproximando do núcleo dos mais empenhados, para oferecer adesão e auxílio.

As primeiras reuniões se realizaram à rua Diogo Freire, 549. depois passaram a ser feitas nessa mesma rua, no n.º 333. este fato é mencionado no livro de atas n.º 1, em reunião de 11 de agosto de 1945.

Logo após a resolução de se fundar a sociedade, foi estudado o nome que lhe seria dado. Apresentaram-se três sugestões: 1*) Sociedade Melhoramentos Jardim da Saúde; 2*) Sociedade Amigos do Jardim da Saúde; 3*) Sociedade Amigos do Bosque.

Submetidas à apreciação, escolheu-se o segundo, que até hoje perdura e que é realmente o que mais de perto fala ao bairro. Isto se deu durante a reunião do dia 5 de maio de 1945, e nessa mesma ocasião escolheu-se a primeira diretoria da Sociedade Amigos do Jardim da Saúde.

Escolhidos os membros, foram os mesmos empossados em 12 de maio de 1945, e passaram então a reger os destinos da sociedade nos interesses dos moradores do bairro e tudo que dissesse respeito, sob qualquer ponto de vista, ao Jardim da Saúde.

Os primeiros estatutos da nova sociedade foram aprovados em reunião de 19 de maio de 1945. Mais tarde, gradativamente foram modificados a fim de mais efetivamente orientar a sociedade.

Constatou-se em novembro de 1945, a inscrição de cento e doze (112) sócios, o que, para início, era um ótimo sinal.

Nesses encontros semanais, em que a diretoria se reunia, muitas decisões foram tomadas, abrindo os primeiros contatos para o atendimento das coisas mais urgentes. Um dos problemas que era intensamente debatido no início, era o da falta de luz nas ruas. O Sr. Mário Peixoto tornou-se um paladino nessa questão. Para evitar que o bairro imergisse nas trevas, dando margem a assaltos e

acontecimentos desagradáveis, pois o policiamento era escasso, quase não existia, pedia que os moradores mantivessem acesas as lâmpadas nos terraços de suas casas, o período noturno. Não existia muita proximidade entre as residências. Algumas se encontravam bem separadas: assim, uma luz aqui, outra acolá, já auxiliava e trazia um pouco de claridade, favorecendo o proprietário e outros que eram obrigados a transitar à noite, muitas vezes em altas horas.

Mais tarde deliberou-se o uso de plafonier, cuja aquisição e instalação correriam por conta dos interessados.

O que era também constantemente debatido era a obtenção de um local onde se pudesse erguer a sede própria da sociedade. Inúmeras gestões foram feitas junto à Cia de Terrenos da Saúde, nesse sentido, sem se lograr um resultado positivo.

Na reunião de dia 26 de janeiro de 1946 foi comunicada a aquisição, pelo presidente, de um imóvel, com 10 metros de frente por quarenta de fundo, situado na quadra 5, lote 29, para ser erguida ali, num futuro próximo, a sede da Sociedade Amigos do Jardim da Saúde. Com vistas para o que se destinava a área, o Dr. Paulo Barbosa de Almeida, presidente da Cia. de Terrenos da Saúde, facilitou essa venda.

Constituiu isso motivo de grande júbilo, sem dúvida. Iriam continuar lutando com o objetivo de incrementar ao máximo todas as providências para construção da sede. A par de outras necessidades inadiáveis, essa conquista continuaria sempre em pauta.

Os sócios participavam também das reuniões e muitas vezes em grande número. Traziam propostas, reclamações, pedidos e sugestões. Os problemas mais sérios eram discutidos assim entre todos. E podemos citar como os mais graves, os relativos à condução, coleta de lixo, calçamento, telefones, agência do correio, que não existia, ficando o Jardim da Saúde, em matéria de correspondência postal, desligado do resto da cidade.

Com entusiasmo e talvez até com desespero lutaram eles pelos problemas do transporte. Não dispunham de meios nenhum para se locomoverem do bairro à

cidade. Normalmente, iam a pé ao ponto onde se localiza a Igreja Santa Terezinha, do Bosque da Saúde, e aí tomavam o bonde, que os levava até o largo Santa Generosa. Daí para a cidade apanhavam uma segunda condução. Não havia uma do bairro diretamente à cidade. Esse era um assunto pode-se dizer dominante e durante muito tempo desafiou a paciência e a boa vontade dos moradores.

O grupo que saía ao trabalho pela manhã e tinha que enfrentar logo nas primeiras horas esse problema, era quase sempre o mesmo. Os mesmos moradores reunidos ou isolados, lá iam, rumo às oficinas, escolas, aos escritórios etc..

Voltando-se os olhos ao passado, vamos imaginando a luta que inúmeros moradores enfrentaram, sobretudo os primeiros que ergueram suas casas por esses lados. Pode-se imaginar o valor imenso de suas conquistas dentro do bairro. Foi o ideal daqueles que se distinguiram na luta pelas melhorias do bairro, que se mostraram incansáveis nesse serviço e que tornaram verdadeiros líderes, e que tiveram, principalmente naqueles tempos, o apoio maciço dos residentes.

A Sociedade Amigos do Jardim da Saúde, teve uma influência decisiva no progresso do bairro. Isto é inegável. No instante em que se lançaram sua bases, desde o momento em que as primeiras providências se concretizaram, o bairro não mais falou em vão. A partir desse instante havia alguém para escutar um pedido, anotar um decisão, uma providência, etc. Tudo era feito em conjunto, desde o plano das idéias. Daí o sucesso inevitável, pois uniram-se as almas nos mesmos sonhos.

A presença dessa entidade foi altamente benéfica e pode-se dizer, sem medo de errar, que todos os melhoramentos foram conseguidos através de sua vigorosa e consciente atuação.

Todas as diretorias a meu ver, foram laboriosas, ativas.

Houve, por certo, aquelas que sobressaíram-se, apresentando um acervo maior de conquistas. Isto porém não empana o brilho de nenhuma, pois através de seus representantes, que se esforçaram ao máximo, em quase sua totalidade,

cada um procurou dar de si o melhor. Nem sempre as circunstâncias foram favoráveis, é certo, imperando porém, acima de tudo, o amor ao bairro, o desejo de servir.

Observa-se em sua sede atual, conseguida através de incessantes lutas, no coração do Jardim, um retrato a óleo, de um ex-diretor, o Sr. Luiz Augusto de Gouveia, com uma pequena placa em que se lê os seguintes dizeres: "Os corações bem formados oferecem ao batalhador do Jardim da Saúde – Luiz Augusto de Gouveia – 4.9.1948".

Existe também um outro retrato, em tamanho menor, do deputado Scalamandrê Sobrinho, que foi um grande amigo da Sociedade e seu colaborador.

A sede conta presentemente com um salão de forma retangular, onde se realizam as reuniões da diretoria e onde se programam as festividades; uma pequena sala onde está instalada a secretaria da sociedade, com armários, mesa e o balcão do telefone; uma outra sala pequena, gabinetes de toalete, e nos fundos, na parte mais baixa do terreno, ergueu-se a copa-cozinha, onde existem alguns pertences, onde o zelador e sua esposa fazem suas refeições.

A Sociedade Amigos do Jardim, como já disse, é um fator positivo no progresso do bairro. Seus trabalhos têm sido marcantes em vários setores, e os frutos inúmeros podemos ver nas melhorias que o bairro gradativamente foi apresentando até o momento atual.

Até 1970 as reuniões realizavam-se duas vezes por mês, e geralmente às segundas feiras.

À frente da diretoria na ocasião, encontrava-se o presidente: Dr. Manoel da Rocha Miranda filho e vice-presidente Homero de Cillo.

O referido presidente foi reeleito, pela segunda vez. Natural de Santa Catarina, da cidade de São Francisco do Sul. Fez seus estudos em São Paulo, onde também veio a cursar a Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, diplomando-se bacharel em ciências jurídicas e sociais, no ano de 1959.

Mostrou-se muito dinâmico e trabalhador, na presidência e apresentou um grande número de realizações a favor do bairro, mostrando em conjunto o que fez, juntamente com seus companheiros de diretoria, em todas as suas gestões.

Detalhadamente podemos enumerá-las:

- Asfalto, sarjetas e guias, para as ruas Marcos Fernandes, Tuiucuê, Perihebuí, Marquês de Herval, André Mendes, África, Pierre Curie e calçamento das áreas comuns, entaves que eram para a continuação do plano de asfalto (vide cruzamento das ruas André Mendes com Diogo Freire e Capitão Guilherme Pompeo com Marcos Fernandes). Asfalto das ruas Felipe Cardoso (trecho final) e Diogo Freire (trecho final). Conservação (tapa-buracos) para todas as ruas do bairro;

- Urbanização de todas as praças do bairro, notadamente as de nomes: Brás Gonçalves (projeto já aprovado e limpeza provisória executada), Aquiles, Capitão Guilherme Pompeo e Frei Miguel Lanzini;

- Limpeza e arborização do canteiro do canteiro central da Av. Cursino, com a colocação de pastilhas "mapa de São Paulo", e extensão do canteiro central até a praça Frei Miguel Lanzini, a fim de facilitar a travessia de pedestres em frente a Igreja;

- Iluminação da passagem (pontilhão) da praça Brás Gonçalves, com lâmpada a mercúrio, por conta e risco da Sociedade Amigos, mantida acesa todas as noites;

- Extensão da rede de águas e esgotos, notadamente para a periferia do bairro;

- Reforma do Grupo Escolar Raul Fonseca e Ginásio Estadual Rubens do Amaral;

- Reforma do parque Infantil e funcionamento da Biblioteca da Saúde;

- Construção, na rua Boqueirão com Av. Nossa Senhora da Saúde, do magnífico e moderníssimo prédio das Escolas Agrupadas de Vila Brasilina;

- policiamento permanente e ostensivo da área bancária da Av. Cursino;

- Parque Infantil na praça junto a rua Capitão Guilherme Pompeo; Iluminação das Avenidas Cursino e Antônio Carlos da Fonseca;

- Realização, anualmente, de festividades, no bairro, comemorando o aniversário da Sociedade e 1º de maio, com gincana, provas esportivas, desfile de Escolas de Samba, fanfarras, bandas e com realização de provas infantis, conagraçando todos os moradores do bairro;

- Telefones públicos para o bairro, (foram solicitados oito).

Conforme a discriminação anterior, com um número grande de benefícios a favor do bairro, conseguidos pelas duas últimas diretorias, esta e a que antecedeu, ambas sob a presidência do Dr. Manoel da Rocha Miranda Filho, podemos concluir que tem sido bem sucedida sua gestão junto aos poderes públicos e estes têm se mostrado sensíveis frente às necessidades do Jardim da Saúde.

As sociedades representativas de bairros vinham recebendo do então governo do Estado de São Paulo aquela atenção de que muito careciam das autoridades constituídas, pois essas entidades poderão significar muito para a

evolução de um local, contribuindo desse modo para o progresso de toda uma cidade.

Em boa hora a Prefeitura Municipal criou as Administrações Regionais, que acompanhando de mais perto a evolução e os problemas de um bairro, pudessem apresentar as oportunas soluções sob o critério de departamentos especializados da Municipalidade, e desenvolvendo mais permanentemente, junto aos moradores, uma atuação mais viva. Desse modo, contamos nós aqui com duas regionais muito atuantes, a da Vila Mariana, e do Ipiranga. A primeira localizava-se na Vila Clementino, na rua Pedro de Toledo, a outra na praça Monumento, esquina da rua Tabor. A presença desses órgãos, nos problemas dos bairros, sob vários sentidos, tem sido altamente benéfica.

Gradativamente vamos percebendo o lugar ao sol que as organizações de bairro foram conseguindo junto aos poderes públicos. O Plenário, congregando mensalmente as diretorias executivas da Sociedade Amigos de Bairro, foi uma demonstração pujante do crescimento e significado desses órgãos na vida de um município. A Sociedade Amigos do jardim da Saúde é talvez uma das mais antigas.

Dentro de nossa comunidade do Jardim da Saúde, a Sociedade Amigos tem se constituído em uma força, cujo exemplo está marcadamente escrito em seus anais, pela conduta de homens dignos e fervorosos e que junto aos benefícios alcançados em favor do bairro, deixaram para sempre inscritos os seus nomes. A eles nossa gratidão.

Na Avenida Cursino, que atravessa o planalto do Jardim da Saúde, foi erguida uma pequena Igreja.

No início existia ali apenas a grande área vazia. Como o lugar era alto, dominando propriamente a região, não era difícil divisar mentalmente ali o vulto de um templo.

Os moradores, em diversas ocasiões, manifestaram o desejo de alcançar esse objetivo por meio da Sociedade Amigos.

Durante o período em que ainda não existia uma Igreja, os encargos católicos partiam da Igreja Santa Terezinha, do Bosque da Saúde, cujos padres vinham periodicamente ministrar o sacrifício da missa, o que era feito ao ar livre. Não durou, porém, muito tempo esse estado de coisas, pois o núcleo residencial crescia e tornavam-se imperiosas as razões que objetivaram a construção de uma Igreja ou Capela.

Atendendo não apenas os reclamos dos moradores, mas o particular apelo feito nesse sentido por D. Paulo Rolim Loureiro, o senhor superintendente da Cia. de Terrenos da Saúde, Dr. Paulo de Almeida Barbosa e o Sr. Diogo de Toledo Lara, doaram à Curia Metropolitana de São Paulo, uma área de 1.440 metros quadrados, correspondente a três lotes.

O terreno se conseguira. Era preciso iniciar o trabalho de construção. Reuniram-se alguns moradores e resolveram tomar uma providência custeando as obras primeiras da Igreja, e que foi terminada em 1957 por Frei Miguel Lanzani, considerado portanto o seu fundador.

Seu nome para os moradores do Jardim é inesquecível, principalmente para as criaturas religiosas. A praça que abriga a modesta Igreja do bairro tem o nome de seu querido fundador. É uma homenagem singela, mas imensamente leal.

Natural da Itália, onde nasceu a 14 de março de 1905, recebeu no batismo o nome de Tulio. Fez seus estudos primários e mais tarde formou-se em ciências contábeis. Arranjou então um emprego no "Nuovo Banco Italiano", de Milão. Ainda jovem entrou no seminário. Em dezenove de outubro de 1930, após o noviciado, professou seus votos. completou os cursos de filosofia e teologia em Bolonha, e finalmente em 1935 ordenou-se sacerdote. Adotou então o nome religioso.

O Frei Miguel Lanzini e seus auxiliares, delinearam as primeiras providências de ordem assistencial, moral, religiosa. Transformaram a casa de Deus, no encontro amigo com os homens, todos indistintamente.

As coisas pareciam estar se completando. A paróquia aumentava e cresciam igualmente as tarefas dos padres. Aumentava dia a dia os pedidos de ajuda; os necessitados a serem atendidos, os casos urgentes, socorro médico, uma

operação cirúrgica, um internamento, escolas, roupas, o dinheiro para alguém pagar uma conta inadiável, alimentos, roupas, etc. Tudo isso sem falarmos no consolo espiritual.

Breve foi sua participação entre os moradores do bairro. Muito breve. Chegando em 1957, quatro anos após, 1961, desaparecia

A notícia de sua morte enlutou o Jardim da Saúde. Todo o bairro perdera, não apenas o fundador da paróquia, o apoio maior do grupo, mas o inesquecível amigo.

As obras da Igreja, em sua maioria, bem encaminhadas. Umas realizadas, outras promissoramente iniciadas sob o signo da figura batalhadora de Frei Miguel Lanzini.

Em sua homenagem foi dado o seu nome à praça onde se edificou a Igreja.

Foi nomeado para substituí-lo, dirigindo os trabalhos e destinos da Igreja Sagrada Família, o dominicano Frei Celso Pereira, que mostrou-se digno sucessor. Deu à Paróquia sua colaboração efetiva e marcante, atendendo a comunidade naquilo que ela carecia. Nessa tarefa contava coma colaboração de padres auxiliares, residentes, em número de cinco.

Após um período de muita atividade, Frei Celso Pereira afastou-se da capital, com destino a outros Estados, realizando, segundo consta, no setor espiritual e social, obras importantes.

Ocupou então o referido posto o dominicano que o Jardim da Saúde, quase totalidade conheceu na época – Frei Marcos de Camargo, natural de Goiás, que havia sido pároco na Igreja São Judas Tadeu. Ele foi responsável pela Igreja Sagrada Família e da Sociedade Beneficente do mesmo nome.

Pela sua facilidade de penetração em quase todos os ambientes, Frei Marcos Camargo tornou-se um figura muito conhecida, popular e querida. Seguindo o exemplo do fundador da paróquia, foi uma criatura infatigável. Dedicou a inúmeras atividades, aos mais diversos afazeres. Procurou estar em todos os movimentos de progresso, de melhorias.

A Igreja Sagrada Família tem realizado obras de grande relevância dentro do bairro. Auxiliam, com assistência permanente, um número grande de famílias pobres. Através de cursos para mães, reúnem inúmeras senhoras sem recursos, desejosas de terem uma orientação mais sábia e segura nos serviços e providências da casa. Assim, ministram-se cursos de costura, bordados, cozinha, trabalhos manuais e higiene. Os resultados tem sido ótimos, com significativos índices de aproveitamento.

A Igreja cuida também da alfabetização de adultos em seu programa de melhorar cada vez mais o homem.

O analfabetismo é indesejável. Não se admite mais sua existência ou permanência na era que estamos, quando o homem alcançou a lua. quando grandes e maravilhosas descobertas começam a surgir nos campos das ciências, quando o indivíduo inicia seu próprio descobrimento, achando em si mesmo impensáveis energias, faculdades incríveis, de que jamais houvera sonhado, pelas quais jamais acreditava. O analfabetismo é pois um mal que na medida do possível deve ser energeticamente combatido.

No seu programa assistencial a Igreja distribui víveres aos necessitados, famílias desamparadas, indivíduos desajustados, em desespero. Através da organização "Caritas" internacional, encontra um grande apoio em sua campanha social.

Com referência a qualquer outro auxílio a paróquia da Sagrada Família Não recebe de nenhum modo, mas se fosse ajudada pelas autoridades certamente o seu programa, sob vários ângulos, se ampliaria, aumentando o número de benefícios e de beneficiados.

As despesas da Igreja, a manutenção dos serviços, é feita pelos moradores e colaboradores espontâneos e amigos e recursos próprios da paróquia. Por isso a Igreja do Jardim da Saúde é humilde, pequenina. Pode talvez parecer um contraste diante dos suntuosos prédios e luxuosas casa que se erguem pelos arredores.

A Igreja Sagrada Família tem realizado obras de grande relevância dentro do bairro. Auxiliam, com assistência permanente, um número grande de famílias pobres. Através de cursos para mães, reúnem inúmeras senhoras sem recursos, desejosas de terem uma orientação mais sábia e segura nos serviços e providências da casa. Assim, ministram-se cursos de costura, bordados, cozinha, trabalhos manuais e higiene. Os resultados tem sido ótimos, com significativos índices de aproveitamento.

A Igreja cuida também da alfabetização de adultos em seu programa de melhorar cada vez mais o homem.

O analfabetismo é indesejável. Não se admite mais sua existência ou permanência na era que estamos, quando o homem alcançou a lua. quando grandes e maravilhosas descobertas começam a surgir nos campos das ciências, quando o indivíduo inicia seu próprio descobrimento, achando em si mesmo impensáveis energias, faculdades incríveis, de que jamais houvera sonhado, pelas quais jamais acreditava. O analfabetismo é pois um mal que na medida do possível deve ser energeticamente combatido.

No seu programa assistencial a Igreja distribui víveres aos necessitados, famílias desamparadas, indivíduos desajustados, em desespero. Através da organização "Caritas" internacional, encontra um grande apoio em sua campanha social.

Com referência a qualquer outro auxílio a paróquia da Sagrada Família Não recebe de nenhum modo, mas se fosse ajudada pelas autoridades certamente o seu programa, sob vários ângulos, se ampliaria, aumentando o número de benefícios e de beneficiados.

As despesas da Igreja, a manutenção dos serviços, é feita pelos moradores e colaboradores espontâneos e amigos e recursos próprios da paróquia. Por isso a Igreja do Jardim da Saúde é humilde, pequenina. Pode talvez parecer um contraste diante dos suntuosos prédios e luxuosas casa que se erguem pelos arredores.

Sua presença, no centro mesmo do Jardim da Saúde, é um marco de alerta. Fala da presença de uma força maior, procurando despertar os homens à uma luz maior.

Existem atualmente várias imobiliárias. A mais antiga é a do Sr, Mario Peixoto. Outras foram surgindo com a emancipação do local, com o progresso e expansão de seu comércio, com a construção vertiginosa de casas de alto nível, não só em beleza como em conforto e luxo.

Algo que de imediato chama a atenção do visitante é o tamanho do terreno onde foram erguidas inúmeras casas. São áreas grandes, quase todas, com uma frente no mínimo de dez metros, com apreciável fundo, em terrenos planos. Nota-se então que essas casas são antigas, embora conservadíssimas. Constituem fator de encanto e beleza.

Nos loteamentos atuais dificilmente vamos encontrar áreas assim. E quando tudo já está praticamente feito, pode-se dizer que inexistem terrenos avulsos para construção de casas, com esse tamanho, apresentando dimensões tão vastas. Quando a gente encontra, o preço é uma fábula.

Raciocina-se hoje, ao máximo, em matéria de terreno, principalmente quando se trata de construir para vender. Aqui, como em qualquer outro bairro, as casas construídas postas à venda estão em áreas exíguas, pequeníssimas. Mesmo assim, surgem de maneira surpreendente, lindos sobrados, de encantador aspecto e sugestiva visão. Um grupo assim foi construído na rua Francisco Dias, e rapidamente, antes do término das obras, foram totalmente vendidos. Apresentam uma arquitetura moderna, de linhas ousadas e atraentes.

O bairro do Jardim da Saúde é muito procurado, primeiramente podemos dizer pela sua localização, e depois pelo fator beleza. Além do mais há de tudo e para todos, em matéria de escolas, comércio, transportes, etc.

Uma coisa que se nota é o número de japoneses que lá residem e trabalham. Essa presença se faz sentir com mais evidência na zona comercial do Jardim da Saúde, que está espalhada por todo o percurso da Avenida Cursino, principalmente no trecho em que atravessa este bairro.

Os japoneses, em sua maioria, deram-se bem no bairro. Os primeiros a chegarem foram sensibilizados pela beleza do local, pelas condições materiais, pelo desembaraço que se encontra em qualquer direção e mesmo nos roteiros para fora de seus limites.

Deram-se bem por certo e foram contando histórias lindas a outros patrícios, a outros irmãos que se encheram de desejos e curiosidades.

E foram chegando, trazendo seus sonhos, suas bagagens, uma vontade louca de trabalhar, ajudando essa terra tão boa e tão grande, que é São Paulo, que é o Brasil.

E assim, foram se reunindo como uma imensa família. Encontraram, como sempre, em cada companheiro de trabalho, no irmão brasileiro, a voz amiga, compreensiva, leal. E ergueram seus lares, construíram o comércio, fizeram o seu mundo.

O japonês se ambientou demais no Brasil, em todos os sentidos. E essa ambientação foi tão penetrante, tão profunda, que venceu tabus e superou preconceitos. Hoje, jovens de famílias japonesas casam-se com moços brasileiros e vice-versa.

Sentem-se perfeitamente integrados. Inegavelmente são muito ativos e se entregam a suas tarefas em grupos numerosos, às vezes, membros de uma mesma família. Como por exemplo, podemos citar os prósperos comerciantes Irmãos Kato, estabelecidos com um Super-Mercado, muito bem sortido, de produtos selecionados e artigos de primeiríssima qualidade. Existe no bairro um outro estabelecimento congênere, e que foi o primeiro a ser construído por aqui. Denomina-se Super-Mercado Jardim da Saúde e está erguido em área bem maior, apresentando inúmeros boxes, explorados por vários comerciantes, dos mais diversos gêneros. Quase todos eles, excetuando-se a banca de carnes e de laticínios, frios, enlatados e frutas secas, pertencem aos japoneses. O Super-Mercado Jardim da Saúde foi construído em meados dos anos 70. A preferência dos moradores se dividem. Há os que apreciam mais a modalidade projetada pelos Irmãos Kato, mais atual, mais rápida, talvez. As donas de casa escolhem

diretamente os produtos desejados, pagando no final, junto ao caixa, o total de suas compras. No outro mercado os fregueses solicitam o que necessitam através dos balcões e não têm assim acesso mais direto e pessoal com os produtos expostos. No entanto, ambos têm um movimento intenso. Permanecem abertos diariamente, de manhã até o começo da noite.

Ambos procuram satisfazer o capricho de paladar, dos mais diversos gostos dos moradores do Jardim.

Enfim, os japoneses que aqui residem e trabalham, formam conosco uma comunidade familiar. Aqui eles têm suas escolas, sua Igreja, seus clubes, etc.

Voltando novamente ao assunto do comercio do bairro, de qualquer espécie. pois é variadíssimo, existe de tudo aqui, gêneros alimentícios, bazares, mercearias, estúdios fotográficos, quitandas, farmácias, lojas de vidros e quadros, joalherias, fabricas de móveis, panificadoras e confeitarias, adegas, casas de aves e ovos, com matadouro, açougues, uma churrascaria, casas de peças de carro e pneus, enfim citaríamos todo um mundo, a medida que a lembrança nos ocorre, da visão do bairro nesse sentido. É na sua maioria o comércio em geral está nas mãos orientais, fazendo-nos pensar em um pedaço de Tóquio. Nos balcões das casas comerciais, sucessivamente, encontramos japoneses ou japonesas, vendendo os mais variados artigos com a inconfundível classe de gentileza e atenção que nos brindam.

O que se vê muito, em percurso pequeno, são os escritórios imobiliários, como já foi dito. A companhia de imóveis Dourado, é um dos mais recentes. A proliferação dessas empresas evidencia talvez possibilidades de se realizarem aqui fértil campo de transações.

Tudo aqui parece florescer, vibrar, apresentando uma evolução indisfarçável, um progresso indiscutível.

Os terrenos que existem aqui são procuradíssimos, mas devido há exigências que perdura desde o início das primeiras vendas, graças há visão do Dr. Paulo de Almeida Barbosa, de não se construírem indústrias ou casas de comércio em áreas residenciais, apresentam um preço elevado, possivelmente

mais alto do que são os imóveis em lugares em que não se faz essa salutar distinção.

As ruas atualmente, estão em sua quase totalidade asfaltadas. São largas, amplas. Todas elas são arborizadas, tranquilas, embora a zona comercial e aquelas vias que são itinerários de ônibus, apresentam um movimento mais intenso. Essencialmente, porem o Jardim da Saúde

é um bairro gostoso calmo, suave, onde, numa dádiva da natureza e no milagre da engenharia e da técnica, vive-se melhor e mais feliz.

Com referência ao campo da medicina o número de médicos de origem nipônica predomina também. O mesmo se pode dizer dos dentistas. Os consultórios estão espalhados em vários ângulos. Muitos deles são diplomados por nossa universidades, e se não são patrícios, são naturalizados, o que dá no mesmo.

Quando falo desse modo me expressando através das palavras – japonês ou nipônico – faço-o apenas no sentido de mostrar uma faceta do Jardim da Saúde, que é muito viva e salutar para se conhecê-la, e também para mostrar uma característica do bairro, pois verdadeiramente somos todos irmãos e vivemos à sombra de uma só bandeira.

Dispõe o Jardim da Saúde de um Parque Infantil belíssimo, numa área aproximada de 9.000 metros quadrados, situando-se na praça João Rodrigues. Apresenta uma construção bem moderna, adaptada aos níveis mais atuais da educação infantil e adolescente.

O local onde se localiza o Parque Infantil do Jardim da Saúde é muito bem situado e foi muitíssimo bem escolhido. A área é belíssima, contígua à Biblioteca Municipal.

Abriga um razoável número de crianças de 3 anos completos a 11 anos e meio. As crianças permanecem no Parque no período integral da 7 horas e trinta minutos da manhã até 17 horas, ou em duas etapas.

Após os doze anos. o educando passa a freqüentar os centros juvenis noturnos do Parque.

Inúmeras mães que trabalham, deixam as crianças entregues à orientação e guarda do parque infantil do bairro, pois sabem que ali, com segurança, nada lhe faltará. Terão um complemento do lar.

Além da responsabilidade das educadoras, as crianças dispõem de uma série de veículos ou instrumentos através dos quais podem dar vazão à suas verdadeiras naturezas e incentivando faculdades artísticas, criativas, que de outra forma, permaneceriam apagadas ou num estágio amorfo.

As crianças dividem-se, com o fim de serem mais eficientemente aproveitados os seus dotes, em três níveis:

<i>Pequenos</i>	<i>-</i>	<i>de 3 a 4 anos</i>
<i>Médios</i>	<i>-</i>	<i>de 5 a 7 anos</i>
<i>Grandes</i>	<i>-</i>	<i>de 8 a 12 anos</i>

O programa educacional é desenvolvido na forma de Universidade de Trabalho, alcançando dentro da recreação orientada os variados setores de estudo.

A nosso ver, o Parque Infantil do bairro é excelente. Um dos melhores de São Paulo. Concluir-se isto é ótimo, pois são justificados todos os cuidados, preocupações que se dediquem às crianças.

A recreação bem dirigida, mesclada à transmissão de conhecimentos, de modo adequado, prepara alicerces sólidos na mente infantil. Uma infância cercada de coisas alegres e construtivas, é meio caminho andado para alcançar, mais tarde, no mundo, o verdadeiro lugar, e a própria felicidade.

Tudo que se fizer à criança, em matéria de educação, de assistência em todos os níveis, nunca será demais.

A missão do educador está acima de qualquer outra, é superior ao trabalho genial de uma grande artista. Não existe tarefa que lhe sobrepuje em importância ou gravidade.

O artista trabalha na matéria, cujo círculo vibratório de existência ainda é lento, limitado. As conseqüências de sua obra têm determinado alcance.

Sob esse prisma, no âmbito do seu Parque Infantil, o Jardim da Saúde está de parabéns. E o estão igualmente as autoridades que ergueram esse edifício no passado, e aquelas que lhe dão apoio no presente. A todos aqueles, enfim, que de uma maneira ou outra, lutaram para a existência desse Parque no bairro.

O problema infantil é muito sério. Nem sempre os pais, nem sempre os professores, podem ou sabem dar a esses pequenos os meios mais certos e capazes para o desenvolvimento educacional e cultural.

Atualmente, segundo o caminho de países evoluídos, o Brasil, e principalmente São Paulo, tem procurado se manter na vanguarda, nos cuidados à infância.

No Parque Infantil do bairro, sabemos que a criança aprende brincando, divertindo-se. A recreação na vida infantil é indispensável, pois essas oportunidades ensejam ao espírito infantil os meios de se enriquecerem interiormente.

No Parque Infantil do Jardim da Saúde existe recreação em todos os sentidos. Por falta de brinquedo as crianças não deixarão de aprender. As dependências dos Parque são excelentes. os parques infantís estão sob a jurisdição da Prefeitura Municipal de São Paulo, na ocasião como dinâmico e jovem engenheiro Dr. Paulo Salim Maluf à frente. Pela natureza de seus objetivos, o Parque Infantil subordina-se diretamente ao Departamento de Educação e Recreio, da Secretaria de Educação e Cultura do Município.

O Parque Infantil tem atingido plenamente sua metas educacionais.

Entre as organizações de finalidade educativa, existe um Centro de Escoteiros denominado "Centro Tuiucue". Fica situado num lugar belíssimo, rodeado de pinheiros e maravilhosas árvores.

Nesse tranqüilo sítio ergueu-se uma construção de madeira, de forma retangular. Conforme uma placa que se encima, à entrada, a gente conclui, pelos dizeres, que deve ser um ponto de reunião dos escoteiros do Centro Tuiucue, no

bairro do Jardim da Saúde, e que está sob a direção do comissário do distrito da Saúde, o muito dinâmico Sr. Martin Oskar Muller, residente à Avenida da Saúde.

A finalidade da organização dos escoteiros, ninguém ignora, é despertar bem cedo, no homem, a consciência do dever, o amor ao próximo e aquelas qualidades que abrem caminhos ao crescimento do ser humano."



Folha n° 343 do P.L.C.
N° 204 do 18-97
O Funcionario *ms*

Capítulo 5

ORGANIZAÇÃO DOS MORADORES

Desde o início do loteamento em 1939, os moradores começaram a se organizar para ormar uma comunidade.

A distância do bairro até o centro, e os poucos recursos de infra-estrutura fizeram com que desde o início esta população aprendesse a força da união; conseguiram construir a primeira igreja, o primeiro posto de saúde, a pavimentação das ruas, etc.. É comum encontrar no histórico do bairro, inúmeras festas populares, promovidas pela comunidade. Essa união fez com que os moradores passassem a se reconhecer, se aproximar e entender seus objetivos comuns. Esse exercício de cidadania facilitou todas as ações promovidas pela comunidade, na captação de recursos para atender as necessidades dos moradores e, principalmente, na manutenção e preservação do bairro.

A partir de 1985, devido as construções elevando o gabarito dos prédios existentes na Avenida Ricardo Jafet,, puderam perceber como os bairros próximos a ela poderiam vir a se tornar, com as diretrizes estabelecidas.

Houve uma mobilização da população para preservação do Bairro do Jardim da Saúde em junho de 1996.

Devido às pressões sentidas e sofridas, a comunidade que ali reside tem buscado de todas as formas garantir a qualidade ambiental e de vida que lhe é proporcionada por um bairro com identidade e personalidade definida e marcante.

Reconhecido pelos moradores que uma mudança de zoneamento de Z-2 para Z-1, que consideram ser a melhor opção, é uma questão difícil e morosa, em 19/12/1996 foram atendidos na sua reivindicação de abertura de processo de

Tombamento pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP.

A partir dessa movimentação, a Associação dos Moradores do Jardim da Saúde, elaborou panfletos e comunicados (anexo 5), sendo distribuídos por seus componentes à comunidade local. Dessa forma, essa entidade possibilita que os moradores acompanhem e entendam a importância de uma associação de moradores, como elemento de envolvimento e força para que a comunidade possa reivindicar suas necessidades e melhoria do Bairro.

O primeiro comunicado por eles realizado, em 17/01/1996, sobre o título de "Você quer que o Jardim da Saúde se encha de prédios?" (anexo 5).

Em 26/11/96, lançam outro folheto explicando a importância da preservação da qualidade ambiental do Jardim da Saúde, envolvendo técnicos e especialistas de grande renome

Por outro lado, os incorporadores e as construtoras fizeram pressão sobre os moradores para comprar seus lotes e construir prédios e outros tipos de imóveis não condizentes com o bairro. Devido a resistência por parte dos moradores e, conhecendo a pesquisa feita pela empresa TOLEDO & ASSOCIADOS (anexo 4), contratada por empresário desconhecido, sobre as expectativas dos moradores e da vontade dos mesmos em preservá-lo. Estes empresários elaboraram panfletos e faixas "mentirosas" para mobilizar a população local para intimidá-la e pressioná-la à vender seus imóveis.

Em resposta, a Associação dos Moradores, esclareceu à população sobre as vantagens do Tombamento (anexo 5).

Neste contexto, fica evidente que uma população não articulada, não esclarecida e, com um Poder Público ausente, acaba à mercê de interesses econômicos, escusos, por indivíduos inescrupulosos



Folha n.º 316 do proc.
N.º 209 de 1997
O funcionário *ma*

Capítulo 6

O JARDIM DA SAÚDE COMO BAIRRO VERDE

Localizado na região sudeste do município de São Paulo, o bairro Jardim da Saúde, circunscrito na Administração Regional-AR de Ipiranga e distante da Praça da Sé 8 (oito) quilômetros em linha reta, concebido dentro dos padrões urbanísticos da Cia. City porém numa escala diferenciada com lotes menores do que os tradicionalmente comercializados por esta companhia, conseguiu ao longo dos anos preservar suas características ambientais e paisagísticas.

O Jardim da Saúde difere dos demais bairros conhecidos como "Os Jardins", tradicionais e luxuosos, nos aspectos físicos e de ocupação e, principalmente, na proposta urbanística e social, muito interessante, de criação de um bairro-jardim planejado para classe média que vingou e conseguiu resultados urbanísticos e de qualidade de vida excepcionalmente bons. Este exemplar de urbanismo paulistano, herdeiro de conceitos eruditos de urbanística, deve ser preservado.

Possuindo uma topografia privilegiada, o terreno do loteamento, foi muito bem explorado pelo seu planejador, valorizando suas vias com curvaturas suaves resultando num traçado urbano organicista característico da década paulistana de 30. Esse tipo de traçado muito auxiliou na preservação do bairro; sendo propositadamente planejado para que houvesse uma artéria principal, Avenida do Cursino, para onde foi direcionado o maior fluxo de trânsito, tangenciando o loteamento e dificultando o acesso às ruas secundárias. O bairro foi disposto de tal forma que as pessoas que não o conhecem, quando adentram nessas ruas secundárias, se sentem perdidas e, de uma certa forma, forçando-as a se manterem na via principal.

A ausência de comércio nessas ruas propiciam um baixo fluxo de veículos, garantindo uma maior tranquilidade e, conseqüentemente, melhor



Folha n. 358
N. 209 de 1997
O Funcionário 7088

qualidade ambiental e de vida aos moradores, devido ao nível de ruído que o tráfego mais acentuado gera.

Encontra-se neste bairro uma grande diversidade de vegetação, tanto na arborização urbana, nas praças, como nos jardins residenciais.

Circulando pelo bairro constata-se que a maioria das casas mantém jardim na frente; sendo estes bem cuidados e com grande diversidade de vegetação.

A arborização urbana é cuidada e manejada pela Associação dos Moradores que tem, dentre seus voluntários, um engenheiro agrônomo responsável. Esta entidade tem estimulado os moradores e a administração pública ao plantio e substituição, quando for o caso, das árvores existentes, por espécimes nativas do Brasil. As espécimes arbóreas mais comuns, são: ipês, jacarandás, mirindibas, aroeiras, paineiras, pinheiros, resedás, bauhinias, etc.

Além de muito vegetado, o Jardim da Saúde reúne outras vantagens; uma delas, é o fato de estar vizinho ao Parque do Estado que é composto pelo Zoológico, Jardim Botânico, e pela Secretaria Estadual da Agricultura. Esse aspecto faz com que o Jardim da Saúde se integre a uma grande área vegetada, sendo sentido até mesmo no seu micro-clima, com temperaturas mais amenas que outras regiões da cidade. Outra característica que diferencia este bairro é o grande número de espécimes de animais existentes, principalmente da avifauna, que usa toda a região como território de busca de alimento.

Esse fatores, aliados à completa infraestrutura urbana e de serviços conferem ao loteamento um excelente "status" de qualidade ambiental, transformando-o em um pólo atrativo para verticalização pelos empreendedores imobiliários que, desrespeitando as restrições contratuais do loteador, acabaram por desfigurar porções do loteamento original

O fator preponderante de fragilidade, quanto às pressões e às ameaças de desfiguração do bairro, decorrem da Lei de Zoneamento criada em 72, quando o bairro passou a ser regulado pelos índices da zona Z-2, com todas as suas consequências e impacto nas características do bairro.

Atualmente, a área delimitada pelo CONPRESP está sendo regulada pela Resolução nº 018/CONPRESP/1996, conforme segue:

"Artigo 3º - Esta resolução aplica-se aos seguintes elementos existentes na área delimitada:

- a) o atual traçado urbano, definido pelos logradouros públicos;*
- b) as áreas permeáveis dos lotes e dos logradouros públicos;*
- c) atuais divisas dos lotes.*

Artigo 4º - Ficam definidas as seguintes diretrizes para aprovação de obras nesta área:

- a) No caso de obras ou reformas com aumento de área, atendida a legislação em vigor nesta data, serão permitidas modificações nas áreas permeáveis referidas no inciso "b" do Artigo 3º, desde que garantida uma porcentagem mínima de 20% da área do lote como área permeável;*
- b) Altura máxima permitida de 10 (dez) metros para as novas construções ou reformas, tomada a partir do nível médio da testada do lote até o topo de cobertura."*

Todavia, as constantes pressões sofridas requerem um instrumento de planejamento físico-territorial que garanta a preservação de suas características e potencialidades.

Dentro desse aspecto, o Projeto de Lei Bairros Verdes (versão 8 – anexo 2), quando da sua aprovação, virá suprir de forma contundente as limitações existentes nos demais instrumentos de preservação.

No que tange ao enquadramento do Jardim da Saúde como Bairro Verde é completamente viável visto ser um bairro que atende perfeitamente as especificações constantes no artigo 3º do P.L., quanto às características necessárias em áreas que não correspondem as zonas Z-1, Z-14 e Z-15, ou seja:

- I. Compreenda no mínimo, área igual ou superior a 100.000m² (cem mil metros quadrados), não excluídas as áreas públicas;*

- II. *Apresente , no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes destinados ao uso residencial; e,*
- III. *Apresente, no mínimo 60% (sessenta por cento) dos lotes, com construções de no máximo 2 (dois) pavimentos, excluído o subsolo.*

Para obtenção da classificação como Bairros Verdes, a proposta deverá ser encaminhada à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, com o prazo máximo de 48 (quarenta oito) meses, a partir da publicação do decreto regulamentar e, contar com a anuência expressa de no mínimo 2/3 (dois terços) do número dos proprietários dos lotes compreendidos no perímetro do Bairro Jardim da Saúde.

Por se tratar de uma Z-2, no parágrafo 1º do mesmo artigo, ficou estabelecido que o Jardim da Saúde como Bairros Verdes deverá responder como zona de uso Z-9.

Como já mencionado, quando da aprovação do projeto de loteamento do Jardim da Saúde, de propriedade da Companhia de Terrenos da Saúde, constava em cláusulas contratuais registradas em Cartório de Registro de Imóveis a permissão de construir-se “somente casas”, não sendo permitida a instalação de comércio e indústrias. Esse fator, com a lei dos “Bairros Verdes”, segundo seu artigo 6º, deverá prevalecer visto serem restrições maiores do que as exigidas por lei.

Considerando esses aspectos, no que se refere ao uso e ocupação do solo, o Jardim da Saúde deverá como Bairro Verde atender as disposições constantes da Lei dos Bairros Verdes, Lei de Zoneamento ,ou seja Z-9, e, o contrato do loteamento.

Para maior compreensão, entendimento e uma melhor visualização das disposições de uso e ocupação do solo, no que se refere a Z-2, Tombamento, Z-1 e Bairros Verdes, foi elaborado um quadro de comparações que se apresenta a seguir:

JARDIM DA SAÚDE

Quadro Comparativo das 4 Situações

Situação/ Usos	Z-2 (vigente)	Tombamento (em estudo)	Z-1 (possível com a mudança da lei de zoneamento)	Bairros Verdes (PL em tramitação na Câmara Municipal)
Residen- cial	Uma só residência por lote	Uma só residência por lote	Uma só residência por lote	Uma só residência por lote
	Casas geminadas	Casas geminadas	Não permitido	Não permitido
	Casas superpostas (ex. um comércio ou uma casa embaixo e uma moradia no 1º andar)	Casas superpostas (ex. um comércio ou uma casa embaixo e uma moradia no 1º andar)	Não permitido	Não permitido
	Prédio de apartamentos (sem limite de andares)	Prédio de apartamentos (até 4 andares)	Nenhum prédio	Não permitido
Comercial	Padarias, lanchonetes, drogarias etc.	Padarias, lanchonetes, drogarias, etc.	Não permitido	Não permitido
	Butiques, boates, restaurantes, supermercados, automóveis (peças e acessórios)	Butiques, boates, restaurantes, supermercados, automóveis (peças e acessórios)	Não permitido	Não permitido
	Agências bancárias, escritórios técnicos profissionais, institutos de beleza, escolas de dança e música	Agências bancárias, escritórios técnicos profissionais, institutos de beleza, escolas de dança e música	Não permitido	Não permitido
Serviços	Agências de propaganda e publicidade, administradoras de bens e negócios (imobiliários), laboratórios de análises clínicas, academias de esportes e ginástica, hotéis, cinemas, marcenarias, garagens automáticas etc.	Agências de propaganda e publicidade, administradoras de bens e negócios (imobiliários), laboratórios de análises clínicas, academias de esportes e ginástica, hotéis, cinemas, marcenarias, garagens automáticas etc.	Não permitido	Escritórios técnicos profissionais, instituto de beleza, associação beneficentes, pensões
	Garagens para empresas de transporte, serviços de depósito e armazenagem	Garagens para empresas de transporte, serviços de depósito e armazenagem	Não permitido	Não permitido
Industrial	Confecção de roupas, montagem de equipamentos eletrônicos etc.	Confecção de roupas, montagem de equipamentos eletrônicos etc.	Não permitido	Não permitido
Institucio- nal	Ensino básico de 1º grau e pré escolar, posto de saúde, igrejas etc.	Ensino básico de 1º grau e pré escolar, posto de saúde, igrejas etc.	Não permitido	Ensino básico de 1º grau e pré escolar, posto de saúde, igrejas etc.
	Ensino técnico profissional, Quadra de escola de samba, hospitais, delegacias de polícia, serviço funerário, terminal de ônibus urbano, etc.	Ensino técnico profissional, quadra de escola de samba, hospitais, delegacias de polícia, serviço funerário, terminal de ônibus urbano, etc.	Não permitido	Não permitido
	Faculdades, estádio, parques de diversões, casa de detenção etc.	Faculdades, estádio, parques de diversões, casa de detenção etc.	Não permitido	Não permitido
Permeabi- lidade dos lotes	15% da área do terreno não pode Ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)	20% da área do terreno não pode Ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)	15% da área do terreno não pode ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)	Será estabelecido no decreto regulamentador. Na sub-categoria R2-02: 15% da área do terreno não pode ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)
Condição de Aprovação de Novas Obras	Diretamente na Secretaria da Habitação (se maior de 250 m²)	Só será possível após autorização caso a caso pelo CONPRESP A seguir, pela Secretaria da Habitação ou Administração Regional do Ipiranga	Diretamente na Administração Regional do Ipiranga	Só será possível após autorização pela SVMA. A seguir pela Secretaria de Habitação ou Administração Regional do Ipiranga
Reforma do Imóvel	Diretamente na Secretaria da Habitação (se maior de 250 m²) Na Regional Ipiranga (se menor de 250 m²)	Só será possível após autorização caso a caso pelo CONPRESP A seguir, pela Secretaria da Habitação ou Administração Regional do Ipiranga	Diretamente na Administração Regional do Ipiranga	Só será possível após autorização pela SVMA. A seguir pela Secretaria de Habitação ou Administração Regional do Ipiranga

Fonte: baseado no quadro elaborado pela empresa de consultoria Toledo & Associados.

No seu artigo 5º, item II, o PL estabelece que "obras viárias ou alterações de trânsito, lindeiras ou no interior dos Bairros Verdes,...., deverão ser previamente avaliados pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – CADES"; e, proíbe, nos artigos 7º e 14º, alterações para qualquer outra destinação das áreas verdes ou de uso institucional e, a aplicação das disposições das leis que regem as Operações Interligadas, respectivamente.

Outro elemento, que merece destaque no PL, refere-se à garantia da manutenção da classificação como Bairro Verde e suas características, quando da alteração de zoneamento, no perímetro da sua área, estabelecida por lei posterior.

Numa análise do quadro comparativo e considerando o acima exposto, percebe-se claramente que para uma efetiva preservação do bairro, o Projeto de Lei Bairros Verdes corresponde, tranquilamente, às expectativas dos moradores do bairro do Jardim da Saúde, diferenciando-se de uma Z-1 apenas na permissividade de alguns serviços, porém, assegurando que mecanismos legais ou interesses imobiliários, não benéficos, que possam vir à alterar as características do bairro não encontrem respaldo ou formas de burlar a Lei dos Bairros Verdes.

Para tanto, "resta somente" sua aprovação.

represas, que apresentam características adequadas ao desenvolvimento de atividades de lazer de baixa densidade de ocupação .

III - Áreas remanescentes situadas em zonas regulamentadas pela Lei no. 8.328/75 especificamente na Luz e na Bela Vista (áreas centrais), que justificavam um zoneamento mais detalhado ou a definição de diretrizes de reurbanização . Para este caso criou-se a: Z13 - zona de uso predominantemente residencial com a intenção de reestruturação fundiária, mantendo-se como zona de transição entre as zonas Z11 e Z12 e com índices variando de 1,0 a 2,5 em função da área do lote. Posteriormente, a Z13 foi alterada pela Lei no. 9.411/81, que modificou as suas características de uso e ocupação, para torná-la zona de transição entre a zona estritamente residencial Z1 e as demais zonas de uso, com o objetivo de preservar as "Z1" como últimos pulmões de área verde existentes na cidade, bem como manter as características urbanísticas dessas zonas. As Z13 permitem tanto o uso residencial como comércio e serviço de âmbito local com padrão horizontal de ocupação, ou seja, coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, estimulando a implantação de Conjuntos Residenciais com coeficiente de aproveitamento igual a 2,0.

A Lei no. 9.049, de 24/04/80, criou as zonas de transição "Z17" e "Z18", de forma a permitir a gradação de uso e de intensidade de ocupação , além do controle da densidade populacional, junto às zonas estritamente residenciais "Z1". Também nestas zonas a implantação de Conjuntos Residenciais - R3 - é estimulada com o coeficiente de aproveitamento igual a 2,0.

Posteriormente, a Lei no. 9.411 de 31/12/81, considerou necessário disciplinar as implantações dos usos não residenciais nas áreas limítrofes e vizinhas à zona de uso "Z1", exigindo uma faixa "*non aedificandi*" de 25 metros, quando a edificação tiver altura superior a 10 metros, contida na "Z17" e na "Z18", além de criar corredores de uso especial, de modo a assegurar tanto uma gradação de uso quanto de intensidade de ocupação, impondo, inclusive, restrições quanto ao gabarito das edificações. Tais medidas visavam preservar o caráter residencial das zonas estritamente residenciais, considerado importante

patrimônio urbanístico da cidade.

A Lei nº. 9.725 de 02/07/84 criou estímulos à preservação, de forma a evitar que os proprietários de imóveis de valor histórico vivessem sob o constante temor de verem seus imóveis bloqueados economicamente.

Quadro VII.01

Tipologia de Zonas de Uso, com Respectivas Leis de Criação e Principais Características
Município de São Paulo, 1995

Zona	Tipo	Usos permitidos	T.O. Máxima	C.A. Máximo	Legislação
Z1	Zona de uso estritamente residencial de densidade baixa	R1 E4 ⁽¹⁾	0,50	1,00	Lei 7805, de 01/11/72 - Q.2 Lei 8001, de 24/12/73 - Q.2A
Z2	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa	R1, R2-01, C1, S1, I1, E1, C2, S2, E2, S3, E4 ⁽¹⁾ R3 estimulado	0,50 0,25	1,00 2,00	Lei 7805, de 01/11/72 - Q.2 Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18) Lei 8001, de 24/12/73 - Q.2A
Z3	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média	R1, R2, R3, C1, S1, E1, I1, C2, S2, E2, E3, S3, E4 ⁽¹⁾ (todos os usos são estimulados)	0,50	2,50 4,00	Lei 8001, de 24/12/73 - Q.2A Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z4	Zona de uso de misto densidade demográfica média-alta	R1, R2, R3, C1, C2, S1, S2, E1, E2, I1, I2, C3, E4 ⁽¹⁾ (todos os usos são estimulados)	0,70	3,00 4,00	Lei 8001, de 24/12/73 - Q.2A Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z5	Zona de uso misto de densidade demográfica alta	R1, R2, R3, C1, C2, S1, S2, I1, E1, E2, I2, C3, E4 ⁽¹⁾ (todos os usos são estimulados)	0,80	3,50 4,00	Lei 8001, de 24/12/73 - Q.2A Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z6	Zona de uso predominantemente Industrial	C1, C2, C3, I2, S3, R1, R2, R3, S1, E1, I1, E2, S2, E3, E4 ⁽¹⁾	0,70	1,50	Lei 8001, de 24/12/73 - Q.2A
Z7	Zona de uso predominantemente Industrial	C1, I1, I2, C2, S2, C3, S3 E4 ⁽¹⁾	0,40	0,80	Criada pela Lei 7805/72 e modificada pela Lei 9300, de 24/08/81 - Q.2F
Z8	Zona de uso especial compreendendo também zonas preservação, corredores, áreas de clubes e zona rural	variável por perímetro	variável por perímetro		Criada pela Lei 7805/72 - Q.5 e modificada pelas Leis 8001/73, 8328/75, 8800/78, 8769/78, 9049/80, 9411/81, 9243/81
Z9	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa	R1, R2-01, C1-1, C1-2, S1-1, S1-2, S1-4, S1-5, E1-1, E1-2, E1-3, E1-5, E4 ⁽¹⁾	0,50	1,00	Criada pela Lei 8328/75 Lei 8800, de 11/10/78 - Q.2D
Z10	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média	R1, R2, R3, C1, S1 exceto S1-7 E4 ⁽¹⁾ (todos os usos são estimulados)	0,50	2,50 4,00	Criada pela Lei 8328/75 Lei 8848, de 20/12/78 (art. 7o.) Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z11	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa	R1, R2-01, C1, S1, E1, C2, S2, E2, E3, R4 R3 estimulado	0,50 0,25	1,00 2,00	Lei 8328, de 02/12/75 - Q.2B Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z12	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média	R1, R2, R3, C1, C2, S1, S2, E1, E2, E3, E4 ⁽¹⁾ (todos os usos são estimulados)	0,50	2,50 4,00	Lei 8328, de 02/12/75 - Q.2B Lei 8848, de 20/12/78 (art. 7o.) Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z13	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica média	R1, R2-01, S1-1, S1-2, S1-3, S1-4 E4 ⁽¹⁾ R3 estimulado	0,50 0,25	1,00 2,00	Criada pela Lei 8769/78 Lei 9411, de 30/12/81 - Q.2G Lei 8881, de 29/03/79 (art. 18)
Z14	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa	R1, C1, S1, S2-2, E1, E2-2 E4 ⁽¹⁾	0,26	0,26	Criada pela Lei 8769/78 Lei 8800, de 11/10/78 - Q.2D
Z15	Zona de uso predominantemente residencial de densidade demográfica baixa	R1 E4 ⁽¹⁾	0,12	0,12	Lei 8769, de 31/08/78 - Q.2C
Z16	Zona de uso coletivo de lazer	C2-2, S1-6, S2-5, S2-6, E1-2 E4 ⁽¹⁾	0,10	0,20	Lei 8769, de 31/08/78 - Q.2G
Z17	Zona de uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviço de âmbito local	R1, R2, C1, E1, S1-1, S1-2, S1-3, S1-4, S2 E4 ⁽¹⁾ R3 estimulado	0,50 0,25	1,00 2,00	Criada pela Lei 9049/80 Lei 9411, de 30/12/81 - Q.2G Parágrafo 2o, art 2o, da Lei 9049/80
Z18	Zona de uso predominantemente residencial, sendo permitido comércio e serviço de âmbito local e diversificado	R1, R2, C1, S1, E1, C2-1, C2-2, C2-3, E2, S2-2, S2-3, S2-4, S2-5, S2-7, S2-9, E4(1) R3 estimulado	0,50 0,25	1,00 2,00	Criada pela Lei 9049/80 Lei 9411, de 30/12/81 - Q.2G Parágrafo 2o, art 2o, da Lei 9049/80
Z19	Zona de uso misto, com predominância de comércio e serviços	R1, R2-01, R2-03, C1, C2, S1, S2, I1, E1, E4 ⁽¹⁾	0,60	2,50	Lei 11158, de 30/12/91 - Q.2H

Fonte: Secretaria Municipal do Planejamento / SEMPLA.

(1) Usos permitidos sujeitos a controle especial, isto é, com exigência de recuos maiores.

Tipologia de Usos

Características Gerais dos Usos Residenciais, Aplicáveis a Qualquer Zona de Uso

Município de São Paulo, 1995

Uso	Definição	Legislação
R1	Residência unifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a uma habitação por lote	Item I, do Art. 15 da Lei nº. 7 805, de 01/11/72
R2	Residência multifamiliar: edificações destinadas à habitação permanente, correspondente a mais de uma habitação por lote	Item II, do Art. 15 da Lei nº. 7805, de 01/11/72
R2-01	Unidades residenciais agrupadas horizontalmente, todas com frente para via oficial	Inciso 2 do item II do Art. 15 da Lei nº. 8881 de 29/03/79
R2-02	Habitações agrupadas verticalmente	Inciso 2 do item II do Art. 15 da Lei nº7 805, de 01/11/72
R2-03	Casas superpostas correspondendo a duas unidades residenciais agrupadas verticalmente no mesmo lote com acessos independentes	Arts. 1º., 2º., 3º., 4º., 5º. e 6º. da Lei nº 10.137, de 29/09/86
R3	Conjunto residencial é constituído de uma ou mais edificações, isoladas ou agrupadas, vertical ou horizontalmente, ocupando um ou mais lotes, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio do conjunto compreendendo duas subcategorias: R3-01 e R3-02	Art. 19 da Lei no. 8.881, de 29/03/79
R3-01	Conjunto residencial com área de lote ou lotes menor ou igual a 20.000m2 ou com até 400 habitações	Parágrafo 1º do Art. 19, da Lei nº. 8.881, de 29/03/79
R3-02	Conjunto residencial com área de lote ou lotes maior que 20.000m2 ou mais de 400 habitações	Parágrafo 2º do art.19, da Lei nº 8.881, de 29/03/79
R3-03	Conjunto residencial horizontal – vila	Lei nº 11.605, de 12/07/94 Decreto nº 34.740, de 08/12/94

Fonte: Secretaria Municipal do Planejamento / SEMPLA



CONCLUSÃO

Num primeiro momento, pode parecer que a luta pela preservação desses bairros atinge apenas os interesses de seus moradores, na manutenção de suas "ilhas de tranquilidade e bem viver", de ecologistas e profissionais, ditos "fanáticos" em preservação, ou, que isto represente uma desigualdade social, sendo mais uma forma de segregação urbano social, ou, ainda, de engessamento da cidade.

Porém, só pelo fato da existência de um pequeno número desses bairros com essas características, não ultrapassando 10% (dez por cento) de toda a superfície de 1509 km² (um mil quinhentos e nove quilômetros quadrados) da cidade de São Paulo, já justificaria medidas que viessem procurar protegê-los.

Na cidade de São Paulo, bairros com essa tipologia diversificam a paisagem urbana e seu "SKY-LINE", quebrando a monotonia de seu desenho urbano, propiciando uma visualidade que se contrapõe a imagem de "selva de pedra" existente no imaginário da população.

A grande concentração urbana, com a interferência do homem na dinâmica dos sistemas ambientais, acarretou na metrópole de São Paulo alterações climáticas no que diz respeito ao aumento de temperatura e concentração de poluentes, gerando bolsões sobre as áreas urbanas, denominadas "ilhas de calor".

Por possuírem uma densidade arbórea bastante significativa, num equilíbrio entre os espaços construídos e vegetados, propiciando conforto térmico e influenciando no micro-clima do seu interior e áreas do entorno,

auxiliam na minimização dos efeitos das "ilhas de calor" provocados pela carência de áreas verdes.

Relacionado a esses aspectos, a questão de permeabilidade do solo é de extrema importância, diminuindo a carga de efluentes pluviais favorecendo, consequentemente, a redução dos problemas de inundação.

O meio ambiente construído no comportamento humano, constitui fator de interferência preponderante nas suas ações, atitudes e decisões, onde a intensidade e a forma de uso são proporcionais à qualidade do espaço e seus elementos.

Neste sentido, proporcionado pela estruturação físico-espacial desses bairros, os espaços públicos tendem ser melhor utilizados e conservados, bem como, propiciam as relações sociais, numa percepção urbana de comunidade de que aquele espaço lhes pertence.

Essa importância dos valores e das relações sociais favorecem a organização da comunidade, levando-a a se mobilizar na luta pelos seus objetivos comuns, facilitando e dando maior legitimidade para conquista de suas reivindicações que, nesse estudo de caso, o Bairro Jardim da Saúde, é a manutenção da identidade do seu bairro.

Dentro desses aspectos, justifica-se medidas que venham a lidar com o gerenciamento de áreas expostas à consideráveis pressões para o desenvolvimento, objetivando não só a preservação físico-espacial dos mesmos, como o incentivo e a manifestação dos valores e experiências cotidianas dos usuários.

O Projeto de Lei "Bairros Verdes", como instrumento de preservação dessas "ilhas de esperança" da população paulistana, vem ao encontro das expectativas no que diz respeito a manutenção e melhoria da salubridade da cidade.

BIBLIOGRAFIA CONSULTADA

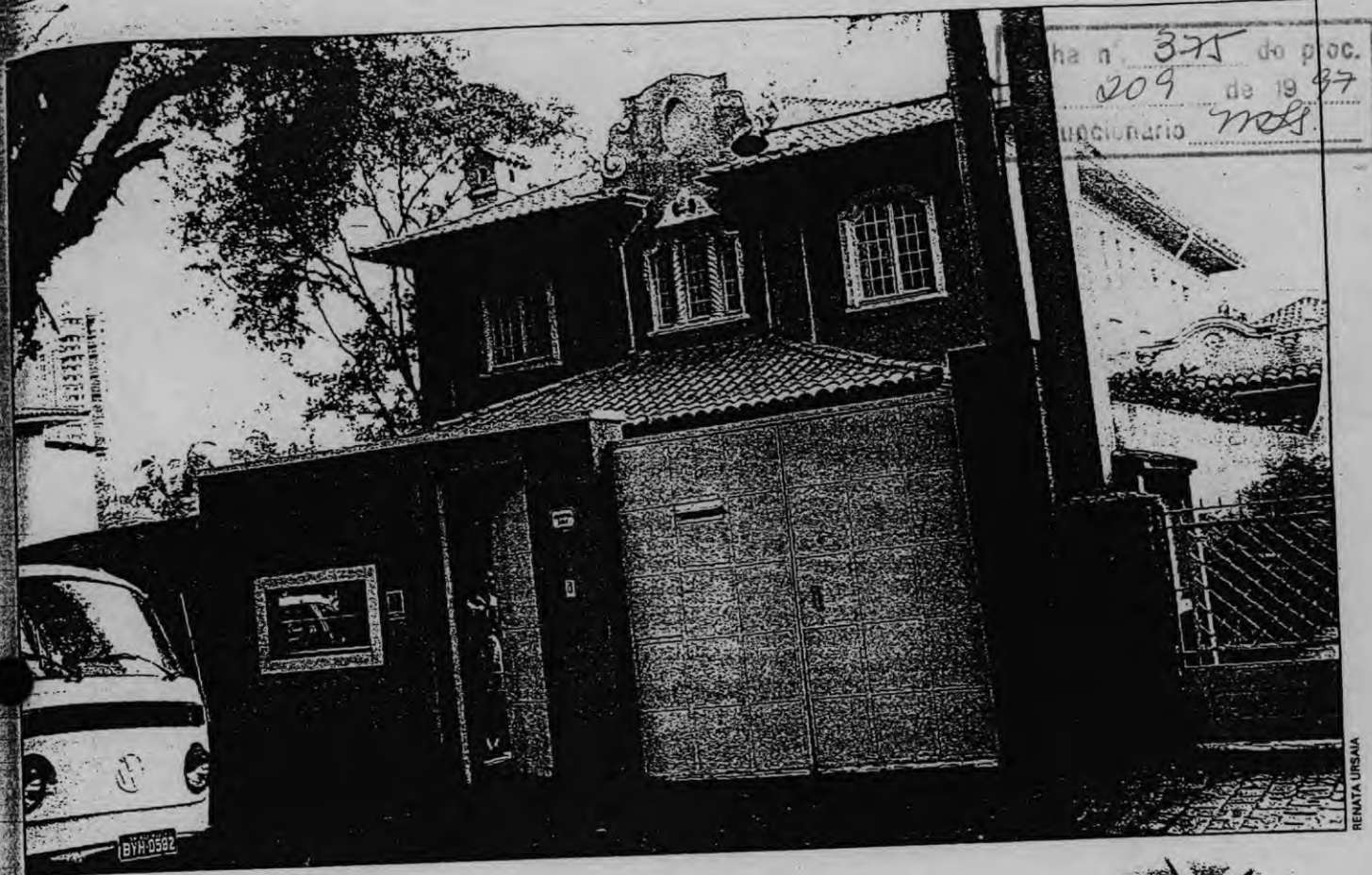
- ANDRESEN, J.W. & GRANGER, W. B. **Metropolitan Toronto's urban forests: history and future.** *Arboricultural J.*, vol. 10:309 – 318, 1986.
- BALENSIEFER, M. & WIECHETEK, M. **Arborização de cidades.** Curitiba, ITC, 1985. 24p.
- BARTENSTEIN, F. **The future of urban forestry.** *J.Arb.*, 7(10) :261-7, 1981.
- CAVALHEIRO, F. **O Planejamento de espaços livres: o caso de São Paulo.**
In: CONGRESSO NACIONAL SOBRE ESSENCIAS NATIVAS, Campos do Jordão, 1982. *Anais. Silvicultura em São Paulo*, 16(A – 3): 1819-30. 1982.
- COMPANHIA ENERGÉTICA DE SÃO PAULO – CESP. **Guia de arborização**
s.n.t. 23p.
- COZZO, D. **Arboles para parques y jardines.** 2 ed. Buenos Aires, Suelo Argentino, 1950. 303p.
- DEL RIO, VICENTE. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento.** São Paulo. Copyright Editora Pini Ltda, 1990. 198 p.
- DEPARTAMENTO DE PARQUES E JARDINS – DPJ / Prefeitura Municipal de Curitiba. **Arborização urbana da cidade de Curitiba.** Curitiba - PMC. 1977. 6p.
- GOLD, S. M. **Social and economics benefits of trees in cities.**
J.For., 75(2):84 – 87, 1977.
- GREY, G. W. & DENEKE, F.J. **Urban Foretry.** New York, John Wiley, 1978. 279p.
- GRIFFITH, J.J. & SILVA, S.M.F.da. **Mitos e métodos no planejamento de sistemas de áreas verdes.** In: ENCONTRO NACIONAL SOBRE ARBORIZAÇÃO URBANA, 2., Maringá, 1987. *Anais. Maringá*, 1987. p.34 – 42.
- HOEHNE, F. C. **Arborização urbana.** Secretaria de Agricultura, Industria e Comércio, 1944. 251p.

- JORGE, A. F. **O Bairro do Jardim da Saúde**. Série História dos Bairros de São Paulo – V. Secretaria da Educação e da Cultura da Prefeitura de São Paulo. São Paulo. 1970. 73p.
- KIELBASO, J.J. HASTON, G. & PAWL, D. **Municipal tree management in the U.S.** 1980. J.Arb., 8(10): 253 – 257, 1982.
- KRAMER, P.J. & KOLOWSKI, T. **Fisiologia das árvores**. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian, 1972. 745p.
- KRUG, H. P. **Problemas de ajardinamento e arborização públicos**. São Paulo, Secretaria da Agricultura, 1953. 21p.
- LAPOIX, F. **Cidades verdes e abertas**. In: ENCICLOPÉDIA DE ECOLOGIA. São Paulo, EDUSP, 1979. p. 324 – 336.
- LAURIE, M. **Introduction to landscape architecture**. New York, Elsevier, 1976. 214p.
- LOMBARDO, Magda Adelaide. **Ilha de calor nas metrópoles: O Exemplo de São Paulo**, Editora Hucitec, 1985. 244p.
- MALINSKY, R. **Arborização: uma visão integrada**. In: Encontro Nacional sobre arborização urbana, Porto Alegre, 1987. P. 37 – 38
- MILANO, M. S. **Curso de manejo de áreas silvestres**. Curitiba, Fupef, 1983. 102p.
- MILANO, M. S. **Planejamento da arborização urbana: relação entre áreas verdes e ruas arborizadas**. In: ENCONTRO NACIONAL SOBRE ARBORIZAÇÃO URBANA, 3. , Curitiba, 1990. Anais, Curitiba, 1990. p. 60 – 71.
- MIRANDA, M. A de L. **Arborização e vias públicas**. Campinas, Secretaria de Estado da Agricultura de São Paulo, 1970. 49p. (boletim técnico SCR, 64)
- RODERJAN, C. V. **Um trabalho prático para identificação das árvores utilizadas nas ruas de Curitiba** – Pr. In: Encontro Nacional sobre arborização urbana, 3., Curitiba, 1990. Anais, Curitiba, 1990. p. 287- 292.
- SECRETARIA MUNICIPAL DO PLANEJAMENTO – SEMPLA. **Dossiê São Paulo**. Prefeitura do Município de São Paulo, 1995. 195p.

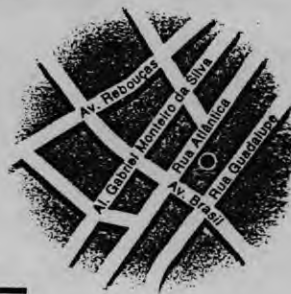
Folha n.º	373	do proc.
N	209	de 1997
O funcionário	mss.	

ANEXOS

ANEXO 1



O escritório de Orestes Quércia, no número 301 da Rua Atlântica: entra-e-sai de carros de políticos, sem nenhuma multa até agora



REPORTAGEM DE CAPA

A zorra urbana

A Lei de Zoneamento, criada para disciplinar a ocupação da cidade, é desrespeitada por anônimos e figurões que invadem bairros estritamente residenciais

IRACY PAULINA E ROSANA ZAKABI

É fácil percebê-los, pois destoam da vizinhança pacata. Parecem residências, mas não são. Recebem tanta gente — correligionários, clientes, fornecedores — que, no horário comercial, congestionam a rua de automóveis e incomo-

dam moradores com o barulho e com o movimento. Isso acontece, por exemplo, na bucólica Rua Atlântica, no Jardim Paulistano, onde os visitantes se dirigem ao sobrado amarelo no número 301. Ali, o ex-governador Orestes Quércia mantém o seu

escritório político há dois anos. Em outro ponto do mesmo bairro, um enxame de senhoras preocupadas em retocar a beleza procura os festejados tratamentos a laser do dermatologista Otávio Macedo, na Rua Groenlândia, 1685. Como a clínica não

VEJA SP, 29 DE OUTUBRO, 1997



O ateliê do decorador Sig Bergamin (à esq.) e a boutique NK Store, de Natalie Klein, na Cônego Eugênio Leite: "Eu só quero trabalhar", diz Sig

dispõe de estacionamento, deixam os carros atravancando a Rua Polônia.

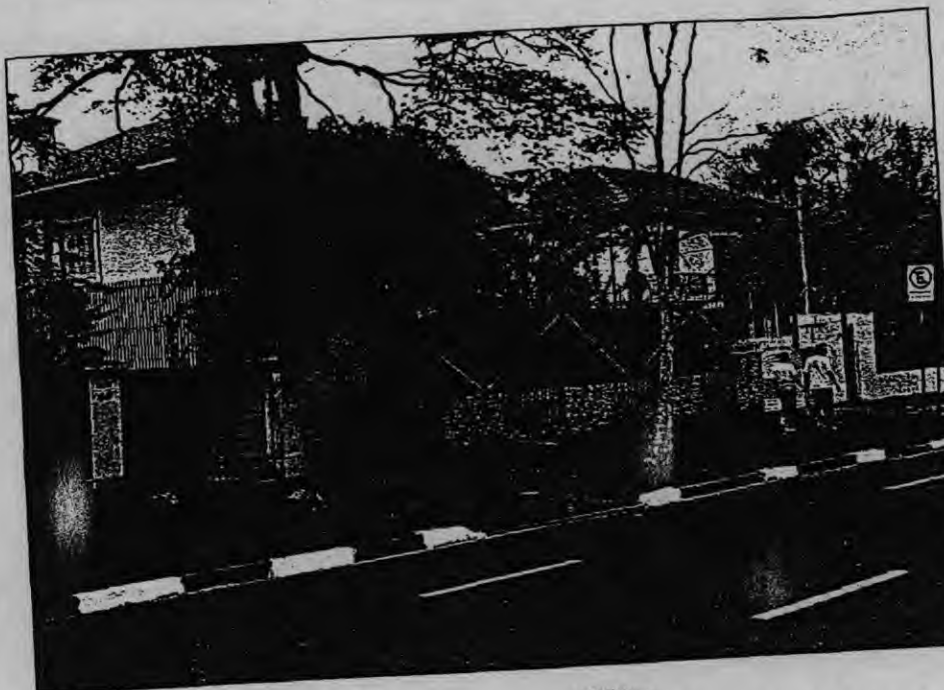
Bem perto, um quarteirão inteiro da Cônego Eugênio Leite fervilha. No número 175, por trás da elegante fachada branca, sempre muito bem vigiada por seguranças impecavelmente trajados, Natalie Klein, filha do dono das Casas Bahia, recebe a freguesia de sua boutique NK Store. No imóvel ao lado, as honras da casa ficam por conta do badalado decorador Sig Bergamin, estrela do eixo São Paulo—Miami.

Personagens de colunas sociais, aparentemente cidadãos acima de qualquer suspeita, todos integram uma legião de paulistanos fora-da-lei. Entre eles há figurões, descolados, gente conhecida ou anônima que se esmera em ignorar a Lei de Zoneamento, o conjunto de normas que deveria regular o crescimento da cidade e disciplinar a ocupação de suas ruas e bairros (*veja quadro na pág. 14*). Quércia, Macedo, os Klein e Bergamin não poderiam dar expe-

diente nos imóveis que utilizam no Jardim Paulistano porque o bairro é uma Z1, zona de uso estritamente residencial. Ou seja, lugar onde não pode funcionar sequer uma banca de jornal. "Eu só quero trabalhar", diz candidamente Bergamin. Instalado no local desde 1983, ele foi multado pela prefeitura apenas uma vez. Com a NK Store é diferente. Desde que a loja abriu, em maio, numa irregularidade apontada por *Veja São Paulo*, vem recebendo multas mensais de 2 170 reais. "Entramos na Justiça para não pagá-las", diz Michael Klein, o pai de Natalie. A Administração Regional de Pinheiros, responsável pela fiscalização, confirma que o imóvel do decorador foi autuado e que a NK Store está sob ação judicial. Quanto ao escritório de Quercia, ninguém sabe, ninguém viu.

O desrespeito ao zoneamento acontece tanto em bairros exclusivos quanto nas franjas do município, na forma dos loteamentos clandestinos que inundam as áreas de proteção dos mananciais na Cantareira, ao norte, e em torno das represas Guarapiranga e Billings, ao sul. "Os problemas são maiores nas Z1 e nos corredores de

transição entre regiões de uso misto e as exclusivamente residenciais", observa a urbanista Regina Monteiro, diretora do Movimento Defesa São Paulo. As irregularidades aparecem mais, contrastada com os arredores. É o caso da sede da emissora de TV Rede Mulher, no número 205 da Rua Granja Julieta, uma Z1 legítima. "Começa pela construção que avança até a calçada e não tem os jardins de recuo obrigatórios para as edificações do bairro", diz a tradutora Mônica Joseph, que mora a dois quarteirões e se queixa de interferência da antena da Rede Mulher em computadores e telefones. "Como estamos aqui há trinta anos, antes do zoneamento, fomos anistiados", afirma Guilherme Montoro, diretor da emissora. O que funcionava no endereço, porém, era a rádio Morada do Sol, do mesmo grupo, em uma área de 1 000 metros quadrados. Os estúdios da Rede Mulher chegaram há três anos e o imóvel foi ampliado em 640 metros quadrados. "A anistia beneficia só a área construída antes da Lei de Zoneamento", explica Jorge Cheibub Filho, diretor do Departamento de Aprovação de Edifica-



FOTOS ROGÉRIO MONTENEGRO



A agência de matrimônio Happy End, na Rua Canadá: registrada na Secretaria de Finanças e ignorada pela Regional

ções da Secretaria Municipal de Habitação, que já indeferiu três pedidos de regularização da Rede Mulher. "Se eles não demolirem o que construíram depois, terão de sair."

No bairro de Cidade Jardim, outra Z1, a desobediência tomou de assalto um bom trecho da Avenida dos Tajurás. Tem a locadora Hobby Vídeo, a loja de tapetes Yasmin, ambas com placas vistosas, e até uma boate de camélias (lembra de *A Indomada?*), o animado Antiquário Bar, que



atrai cerca de 100 veículos por noite. O administrador regional do Butantã, Waldemar Moreno Rodrigues, admite que todos os estabelecimentos

estão instalados irregularmente e garante que já foram multados. Em alguns casos, segundo ele, houve abertura de processo judicial. Mas o fato é que todos continuam lá, numa afronta à legislação. "Prestamos um serviço, não vejo problema algum nisso", desconversa Victor

Pereira, sócio da Hobby. No Pacaembu, a associação de moradores levantou cinquenta estabelecimentos infratores, entre eles uma

casa de jogatina no número 24 da Rua Itaquera. Tem o inocente nome de Sociedade União dos Amigos do Pacaembu. A farra de usos ilegais em Z1 acontece mesmo é nos Jardins, o paraíso para quem quer um ponto comercial em área nobre, com muita visibilidade e fácil



Os pedacinhos da colcha de retalhos

São Paulo está dividida em dezenove zonas. Veja o que cada uma delas determina:

Z1 — Estritamente residencial. É o caso dos jardins Europa e Paulistano.

Z2 — Residencial, com comércio e serviços de âmbito local e diversificado. Atinge a Freguesia do Ó, por exemplo.

Z3 — Uso residencial e comercial, com indústrias não poluentes, como confecções. São características de Vila Anastácio e Barra Funda.

Z4 — Considerada o centrinho do bairro,

com comércio e serviços diversificados, como Santa Cecília e Consolação.

Z5 — Área de uso misto. Exemplos: Sé e região da Paulista.

Z6 — Predominantemente industrial, como o Cambuci.

Z7 — Estritamente industrial, a exemplo do City Jaraguá.

Z8 — Área de uso especial. Nela ficam parques e aeroportos ou áreas não regularizadas, como o bairro de Paraisópolis.

Z9 — Predominantemente residencial, com serviços e comércio local. Exemplos: Guaianases e parte de Pirituba.

Z10 — Uso residencial, com índice de construção de 2,5 vezes a área do terreno. Vale para Moema e Indianópolis, entre outros.

Z11 — Residencial, com serviços e comércio diversificados, como o Jardim do Castelo, na região de Cangaíba.

Z12 — Permite os mesmos usos que Z3, com exceção de indústrias. Atinge principalmente a Bela Vista.

Z13 — Abrange bairros residenciais como Vila Ipojuca, onde também há muitos serviços.

Z14 — Área de proteção de mananciais com baixa densidade de ocupação, como Serra da Cantareira.

Z15 — Área de mananciais, estritamente



Rede Mulher, na Granja Julieta: acréscimo não autorizado de 600 metros quadrados e pedidos de regularização indeferidos



Obras da loja KA Tecidos no número 911 da Gabriel Monteiro da Silva: apesar de proibida, a região é uma vitrine valiosa



mente para às 7h30 e às 12h40, horário de entrada e saída de seus 110 alunos. "Vamos nos mudar até dezembro para a nova unidade no Morumbi", promete o diretor João Martins, processado pelos vizinhos. A menos de 300 metros, fica o Colégio Logos. Nesse caso, a Regional de Pinheiros garante que ele pode ficar, pois sua entrada oficial é pela Rebouças. Na prática, os 800 alunos —

mente para às 7h30 e às 12h40, horário de entrada e saída de seus 110 alunos. "Vamos nos mudar até dezembro para a nova unidade no Morumbi", promete o diretor João Martins, processado pelos vizinhos. A menos de 300 metros, fica o Colégio Logos. Nesse caso, a Regional de Pinheiros garante que ele pode ficar, pois sua entrada oficial é pela Rebouças. Na prática, os 800 alunos —

acesso. Vias como a Alameda Gabriel Monteiro da Silva e a Avenida Europa, corredores de uso especial, nos quais podem funcionar escritórios mas não lojas, tornaram-se um shopping ao ar livre de artigos de decoração e automóveis importados. Trata-se de um comércio escandaloso camuflado de showroom. "Uma pesquisa de mercado mostrou que esse é o melhor ponto", admite Kátia Avillez, que inaugura em novembro, no número 911 da Gabriel, a loja de tecidos KA Internatio-

nal. Hoje são a Sampaio Vidal e a Groenlândia as preferidas dos invasores. Com 1,1 quilômetro de extensão e espaço para 500 carros estacionarem ao longo da calçada, a Sampaio Vidal reúne pelo menos 25 estabelecimentos ilegais. Na altura do número 1096, ocupado há dez anos pela agência Elite Models, as calçadas mais parecem uma passarela da moda. A situação fica mais crítica nas cercanias do número 829, onde a Escola Morumbi se abancou desde março. O trânsito simples-

residencial, semelhante à Z1. Abrange bairros como o Grajaú.

Z16 — Regulamenta áreas de mananciais para o lazer em torno das represas, a exemplo de Cidade Dutra.

Z17 — Também chamada zona de transição, serve de proteção à Z1, tem comércio e serviços, como o Sumarezinho.

Z18 — Igual à Z17. Permite escritórios, restaurantes e boates. O melhor exemplo é a Praça Pan-Americana.

Z19 — Criada para permitir o comércio ao lado das estações do metrô.

Além das zonas de ocupação, há ainda seis corredores de uso especial (Z8), que geralmente ficam em vias de trânsito intenso. São eles:

CR1 (1) — Corredor de uso especial para Z1. Inclui trechos da Avenida Brasil e da Alameda Gabriel Monteiro da Silva, entre outros. Permite serviços como bancos, agências de turismo, imobiliárias e escritórios — mas não lojas.

CR1 (2) — A permissão é a mesma para o CR1 (1), com exceção de serviços financeiros. Vale para trechos das avenidas Rebouças, Europa e Sumaré.

CR2 — Funciona como uma Z2 e inclui lugares como alguns trechos da Avenida Ibirapuera e o Largo da Concórdia.

CR3 — Considerado o centro do bairro, a exemplo da Z4. Exemplos: avenidas Angélica e Brigadeiro Faria Lima.

CR4 — Se está entre uma Z1 e uma Z2, por exemplo, o lado da Z1 vira corredor CR1 (1) e o outro mantém características da Z2. Atinge trechos das avenidas Aricanduva e Francisco Matarazzo.

CR5 — Trechos da Avenida Água Espraiada se enquadram nessa categoria. Se está entre zoneamentos diferentes, o uso leva em conta a área mais restritiva.

CR6 — Quando separa uma Z1 de outros zoneamentos, de um lado predominam as características da Z1. Do outro são permitidos prédios residenciais de até 25 metros de altura. Inclui trechos da Avenida Henrique Schaumann, entre outros.



FOTOS ROGÉRIO MONTENEGRO



Folha n.º 379 do
N.º 209
O Funcionário

Cingapura invade a Praça Padre José Maria Lorenzetti, no Jardim da Saúde: tombamento para impedir descaracterização do bairro

divididos nos períodos de manhã
e tarde — entram pela Sampaio
Vidal.

Ao longo de seus 1 700 metros, a
Groenlândia abriga mais de vinte contra-
ventores — a maioria showroom e ateliês,
como o do decorador João Armentano, no
número 1750, multado mensalmente,
desde julho, em mais de 2 000 reais.
“Ainda tenho esperança de que o zonea-
mento mude”, diz ele. Antigos moradores,
como o comerciante Luiz Einar, vão entre-
gando os pontos. Ele reside na Groenlândia
há trinta anos, mas agora pensa em mudar.
Principalmente depois da balbúrdia que
presenciou na noite de 29 de setembro,
junto com a mãe, Isabel Mortensen. Em
uma casa próxima acontecia um leilão de
gado, com direito a trinta novinhos pastan-
do no quintal. “Chamamos a polícia, que
chegou às 23 horas, mas o leilão só termi-
nou duas horas depois”, conta. O conde



Francisco Scarpa, 87 anos, também pode
se considerar uma espécie em extinção.
Ele mora há 47 anos com a mulher, Patsy
Mc.Clelland, e o filho, Chiquinho Scarpa,
em uma das últimas quatro residências da
Rua Canadá, na altura da Praça Nicolau
Scarpa — nome de seu pai. “Os escritó-
rios começaram a aparecer por aqui há
quinze anos”, lembra ele, quase vizinho da
agência de matrimônio Happy End, no
número 107. “Temos nota fiscal, pagamos
impostos e nunca disseram que não pode-
ríamos nos instalar aqui”, diz Márcia Gold-
schmidt, dona da agência e apresentadora
do programa *Márcia*, no SBT.

A bagunça das ruas reflete o desconcerto
generalizado nas repartições municipais.

A casa de jogatina Soc União dos Amigos do Pacaembu, na Rua Ita 24: uma das cinquenta denúncias dos moradores

Não há entrosamento entre
quatro secretarias que de-
estar lidando diretamente com
questão — Finanças, Habitação,
jamento e Administrações Regionais.
abrir uma empresa, por exemplo, é
adquirir o Cadastro de Contribuintes
liários, CCM, na Secretaria de Finanças.
caso de instalação de luminoso na fachada,
o interessado deve procurar a Secretaria
Habitação. Ainda nessa secretaria, pre-
passar por vistoria do Contru. Nenhum
esses órgãos verifica qual o zoneamento
isso fica a cargo da administração regional.
“Assim, a prefeitura acaba legalizando
retamente o que é irregular”, diz a vere-
Aldaíza Sposati, presidente da Comissão
Política Urbana da Câmara Municipal.
“Hoje, sem informatização das secretarias,
não há como ter comunicação adequada
justifica o secretário das Administrações
Regionais, Alfredo Savelli.

Um século de leis desprezadas

1886 São Paulo contava com
47 697 habitantes quando
ganhou o Código de
Posturas Municipais,
o primeiro conjunto
sistemizado de leis
urbanísticas. Sua principal
preocupação era garantir a
fluidez no trânsito.
Estabelecia a largura mínima
das ruas e proibia
interferência de edificações
no espaço público, como
portas abrindo para fora

1893 Já nessa época a regra
era desobedecer. Conforme
levantamento da arquiteta
e urbanista Raquel Rolnik,
no livro *A Cidade e a Lei*,
sete anos depois de
promulgadas as posturas
“72% do total de novas
construções não se
submeteram às regras
estabelecidas pela
legislação”. Infrações eram
maiores em bairros mais
modestos, como o Brás

1894 A iniciativa privada
continuava estabelecendo
normas. Três anos depois
de inaugurar a Avenida
Paulista (foto), seu
idealizador, Joaquim
Eugênio de Lima, conseguiu
aprovar uma lei específica
para o local. Determinava
que as mansões dos barões
do café deveriam obedecer
a um recuo de 10 metros
em relação
à calçada
e com 2 metros
de cada lado

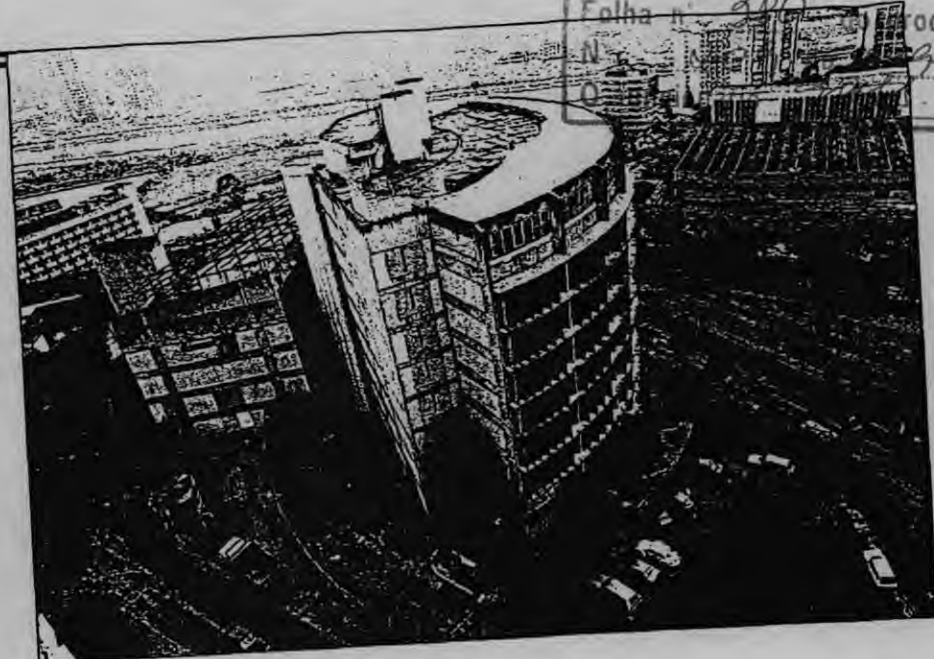
1911 A Companhia City
responsável pela introdução
na cidade do modelo de
bairros-jardins ingleses.
ruas sinuosas e arborizadas
e lotes de 900 metros
quadrados, em que pos-
ser construídas casas de
máximo três pavimentos
circundadas por jardins.
três anos, a City cons-
arrematar glebas de



Equipe
137-
Avenida
Paulista



FOTOS RENATA URSUA



Folha n. 200
N. 27
O. 27

À falta de entrosamento, junta-se certo corpo mole. Veja-se o caso do Pentágono da Rua Caiubi, 126, nas Perdizes. O colégio funciona no local desde 1986, registrado na Secretaria Municipal das Finanças com o CCM número 9284677-7, mas não se lembrou de tirar o obrigatório alvará de funcionamento. Denunciado pelos moradores, foi autuado pela Regional da Lapa em fevereiro de 1996. Como é uma Z18, a Caiubi só comporta escolas infantis com até 250 metros quadrados (o chamado uso E1). O colégio Pentágono seria uma E3. Recebeu duas multinhas de 2 UFM, no valor de 86,8 reais — o equivalente a 14% de uma mensalidade —, e o caso caiu no esquecimento. Bastou que *Veja São Paulo* procurasse

Prédio destinado à FMU (à dir.) e protesto de moradores: os donos são a mulher de um secretário de Pitta e um genro de Maluf

o engenheiro Celso de Souza, supervisor de Uso e Ocupação de Solo da regional, para que ele se lembrasse de desengavetá-lo. “Estamos providenciando nas próximas semanas o pedido de fechamento”, informou o engenheiro no último dia 15. Ao saber de tal ameaça, no dia 20, a direção do colégio procurou Souza. Argumentou que teria direito adquirido, pois no prédio funcionavam desde 1942 um seminário e um curso superior de teologia e filosofia mantidos pelos frades dominicanos, os donos do imóvel — o que realmente é verdade. O



seminário mudou-se para Belo Horizonte, mas o curso superior continua, com uma média de 100 alunos, num prédio dos fundos com entrada pela Rua Atibaia. O Pentágono, que conta com curso superior de processamento de dados em um prédio próprio na mesma rua, tem 1 100 alunos. Essa população estudantil acarreta um fluxo de 100 carros na hora de entrada e saída dos estudantes. “Já fechamos uma unidade na Avenida Europa, depois de dez anos, porque a prefeitura não parou de nos incomodar”, conta Nancy Izzo, dona da rede Pentágono.

Há razões para crer que, na lista dos fatores que contribuem para a zorra do

1923 A Câmara aprova a Lei de Parcelamento de Solo, que introduz regras urbanísticas modernas, seguindo os conceitos de zoneamento de usos e densidades. Cria regras para o loteador regularizar o empreendimento e estabelece que uma parcela da gleba deverá ser doada ao município para a criação de vias e áreas livres. Os lotes não poderiam ter menos de 300 metros quadrados e 10 metros de

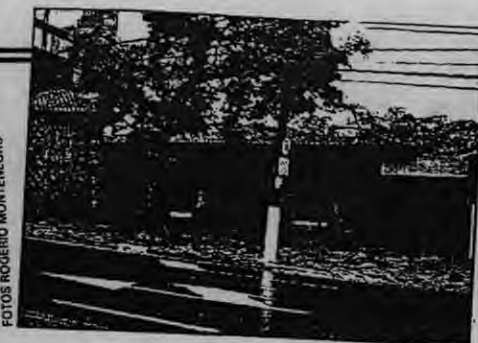
frente e, pela primeira vez, é estabelecido um limite máximo de ocupação estipulado em um quarto de sua área. O zoneamento de usos era vinculado à largura das ruas: nos locais (de até 12 metros) era proibido comércio e indústria; as artérias principais tinham 25 metros



CLAUDE LEVI-STRAUSS

1929 Primeiro arranha-céu paulistano, o edifício Martinelli (foto), com trinta andares, estava em fase final de construção quando foi promulgado o Código de Obras Arthur Saboya, que incentivava a verticalização no centro e sob condições na zona urbana. Proibia prédios nas zonas suburbana e rural

1957 A verticalização passou a animar os debates entre os urbanistas. Um projeto apresentado por Anhaia Mello acabou desembocando na lei que estabelecia limites para os edifícios, de acordo com o tipo de uso. Os comerciais poderiam ter no máximo seis vezes a área do lote e os residenciais, quatro. Nove anos depois, a regra foi revista, estipulando-se o coeficiente seis para todos os prédios



zoneamento — ou até favorecida por ela —, se inclui a corrupção.

“Não temos como provar, mas todos dizem que o pedágio é uma coisa institucionalizada”, aponta o arquiteto e urbanista Roberto Saruê, presidente do Movimento

De São Paulo. “Nos Jardins, por exemplo, todos também dizem que fiscais recolhem uma caixinha mensal em torno de 3 000 reais de cada estabelecimento irregular.” A arrecadação, segundo ele, serviria para financiar a campanha eleitoral do vereador que apadrinha o administrador da regional. Uma autoridade grádua na hierarquia municipal confirma e vai mais longe: a cota mensal que algumas regionais precisam recolher para o vereador gira em torno de 40 000 reais — e essas irregularidades são uma fonte de recursos ao alcance da mão.

Cansados de esperar o poder público, alguns paulistanos estão procurando outras saídas. Os moradores do Jardim da Saúde resolveram seguir o exemplo de bairros tombados como os jardins Europa, Paulistano e América e o Pacaembu. Atualmente, o processo de tombamento de seu bairro



A videolocadora Hobby Vídeo, a boate Antiquário e a loja de tapetes Yasmin, todas na Avenida Tajurás, que corta a Cidade Jardim, uma Z1: transgressão em bloco, multas e processo judicial

corre no Compresp. Loteado nos anos 40, o Jardim da Saúde tem as características de um bairro-jardim, com ruas sinuosas e praças situadas em fundo de vales. A escritura de seus lotes especifica que ali só seria possível construir casas ou sobrados unifamiliares. “Enquanto não sair a decisão do Compresp, nenhuma obra que descaracterize o bairro pode ser feita”, observa a arquiteta Lia Mayumi, da associação de moradores. Uma batalha, entretanto, eles já perderam. Cerca de 20% dos 19 900 metros quadrados da Praça Frei José Maria Lorenzetti foram engolidos pela própria prefeitura para a construção de cinco blocos de apartamentos do projeto Cingapura, o que causou polêmica na região.

Uma alternativa é recorrer à Justiça. Desde 1993, o Ministério Público mantém uma seção especializada para esses casos, a Promotoria de Habitação e Urbanismo. Ela conta com cinco promotores que tocam no momento mais de 600 processos — 80% deles referem-se a loteamentos

clandestinos, caso do Cantinho do Céu. Essa gleba de terra, situada às margens da Represa Billings, foi invadida em 1989 e hoje abriga

40 000 pessoas. Em julho, por meio de uma ação civil pública, os promotores conseguiram uma decisão inédita. O Tribunal de Justiça determinou que Estado e município retirassem os moradores do Cantinho do Céu no prazo de seis meses. Também responsabilizou criminalmente Leonide Pedro Tatto, que era administrador da regional de Capela do Socorro na gestão Luiza Erundina quando ocorreu a invasão e ajudou a consolidá-la promovendo a implantação de alguns serviços básicos como água e luz.

É por esse caminho que os moradores do Real Parque pretendem lutar contra um vizinho indesejado e não previsto pela Lei de Zoneamento: a instalação das Faculdades Metropolitanas Unidas, FMU, em um prédio que funcionava como escritório administrativo do Banco Francês e Brasileiro, na esquina da Rua Engenheiro Isaac Milder com a Avenida General Almério de Moura. Depois de reunir um farto dossiê, eles entraram com uma representação no Ministério Público no último dia 19. Pelo

São Paulo ganhou um Plano Diretor na gestão de Figueiredo Ferraz (foto).

Dai saiu a Lei de Zoneamento, que dividia a cidade em oito zonas. Em apenas 1% era possível construir até quatro vezes a área do terreno, o coeficiente máximo. Em 10%, as edificações poderiam ser duas ou três vezes maiores. No resto, só uma vez

1975 Como a cidade continuou crescendo à margem das regras, a prefeitura começou a fazer emendas na Lei de Zoneamento. Foram quatro até agora. A mais recente, de 1991, nasceu para acomodar a nova realidade que surgiu ao longo dos ramais do metrô. A Z19 libera uma atividade comercial mais intensa nessas áreas



1986 A bagunça piorou com a criação de uma lei de exceção: as Operações Interligadas. É o mecanismo pelo qual o município pode arrecadar verbas para investir em moradia popular vendendo alterações do zoneamento a projetos imobiliários. As propostas devem passar pela aprovação da Comissão Normativa de Legislação Urbanística, com membros das secretarias municipais e entidades civis

1990 A Lei Orgânica do Município criou outra brecha para driblar o zoneamento, as Operações Urbanas. Elas vendem o direito de construir mais do que o permitido. Só que cada operação deve ter um perímetro definido dentro do qual são efetuadas as vendas de potencial construtivo e onde deve ser investido o dinheiro arrecadado. Além disso, precisa ser aprovada pela Câmara



Loteamento Cantinho do Céu, com 40 000 habitantes, às margens da Represa Billings, contrariando a lei de proteção aos mananciais: decisão inédita

e seus filhos Eduardo Elias Alves da Silva (casado com Lina Maluf Alves da Silva, filha de Paulo Maluf) e Edson Elias Alves da Silva. Eles

que descobriram em relatórios e plantas colhidos nas secretarias da Habitação, do Planejamento e na Companhia de Engenharia de Tráfego, arrebanhados com a ajuda de vereadores, a antiga sede do BFB está sendo remodelada para receber 1 300 estudantes universitários. "Vão entupir os arredores de carros até altas horas, e nossa vida vai virar um inferno", prevê o economista Ettore Fuzetti, dono de um apartamento em frente e presidente da

Associação dos Amigos de Vila Morumbi. Pelo zoneamento, ali era permitida apenas a instalação de escola infantil com até 250 metros quadrados (E1). Uma faculdade, com 19 000 metros quadrados, estaria enquadrada como E3. Os donos do negócio são pessoas graúdas: Labibi Elias Alves da Silva (mulher de Edevaldo Alves da Silva, secretário municipal de Governo)

conseguiram aprovar a mudança de uso na Comissão Normativa de Legislação Urbânica, CNLU, conselho composto em sua maioria de representantes de secretarias e órgãos municipais, com participação de algumas entidades civis. "Dispomos de um parecer jurídico segundo o qual a CNLU não tem competência para alterar as leis de zoneamento. Essa é uma prerrogativa da Câmara", explica Fuzetti. "Não mudamos o zoneamento da área, apenas analisamos

pontualmente esse caso", esquivava-se Flávio Chuery, secretário executivo da CNLU. Ah, bom!



Agência de modelos Elite (à esq.), Escola Morumbi e Colégio Logos, na Rua Sampaio Vidal: pelo menos 25 estabelecimentos irregulares expulsam moradores e contribuem para congestionar o trânsito



FOTOS ROGÉRIO MONTENEGRO



EM DESTAQUE

Jardins: o pulmão de São Paulo ainda resiste

Uma das regiões mais bonitas da capital, com suas ruas arborizadas e suas belas mansões

FOTO: NIELS ANDREAS/FOLHA IMAGEM



Jardins, um parque residencial cercado de prédios por todos os lados.

No começo tudo eram flores... Isto é, fazendas. Em meados de 1900, essa região era formada por grandes fazendas divididas em quatro grandes lotes: Jardim Paulista, Jardim Paulistano, Jardim Europa e Jardim América, onde se situam as avenidas Brasil, Europa, Cidade Jardim e rua Colômbia.

Por volta de 1920, no final da Primeira Guerra Mundial, a Companhia City de Urbanização fez um projeto para tornar essa região um bairro fundamentalmente residencial. O projeto demorou muito para ser aprovado pela Prefeitura. E, depois de aprovado, sua execução foi muito difícil e onerosa: por ter um declive muito acentuado e também por causa do rio Pinheiros, cujas margens iam até onde está hoje a rua Estados Unidos.

O terreno era muito alagadiço, pantanoso, sendo necessário um trabalho de terraplenagem. E novamente houve uma demora na finalização desse trabalho, porque as terras eram trazidas de longas distâncias por carroças puxadas por bois.

Em 1930, a Companhia City, depois de várias retificações do seu projeto inicial, subdividiu formalmente a área em quatro grandes lotes, agora já com terras planas e saneamento básico. No começo foi muito difícil vender esses lotes, pois eram muito caros, em vista dos grandes gastos que a empresa teve para preparar o terreno.

No final da Segunda Guerra Mundial, com o desenvolvimento industrial do país e para fugir da monocultura, grandes fazendeiros pós-café, novos empresários e comerciantes compraram os

os projetos das esculturas, define os destaques, a comissão-de-frente etc. Um trabalho envolvente, com liberdade total de criação.

Para o Carnaval deste ano, Raul Diniz aposta que a Gaviões estará melhor que em 1994. O enredo é "Coisa boa é para sempre". Aproveitando o aniversário de 25 anos da formação da Gaviões da Fiel, será uma homenagem à própria torcida, composta, em sua maioria, por adolescentes. Um dos pontos enfocados pelo enredo é a volta ao passado, às brincadeiras de menino desses adultos, que eram crianças quando da formação da Gaviões, resgatando as lembranças de como eram feitos os brinquedos das crianças da periferia: pipas feitas até com jornal, carretel de linha sorrateiramente usurpado da caixa de costura da mãe e enrolado em lata de óleo vazia, pedaço de madeira que virava avião, pneu usado, monte de areia para construção que virava castelo etc., onde tudo era simples, mas não menos divertido.

O circo de picadeiro será também homenageado. Será aquele circo dos bairros da periferia, em que as crianças passavam por baixo da lona para assistir de graça, as arquibancadas eram de madeira, e o improviso era seu ponto mais característico. Ele será mostrado para esta geração, que só conhece o circo através da televisão, com efeitos especiais, computadores, onde o improviso passa ao largo.

Um outro enfoque será dado aos brinquedos e distrações atuais: robôs, carros, barcos e aviões com rádio-controle, computadores, videogames, tevês interativas, TV via cabo - a alta tecnologia revolucionando e facilitando a integração da geração atual com o mundo todo. Uma amostra de que as coisas boas da infância e adolescência de hoje também ficam para sempre.

Na opinião de Raul Diniz, falta atrainimento no Carnaval de São Paulo, para que ele possa crescer e ter uma estrutura maior. "Atualmente, em todas as áreas existe um desenvolvimento vertigi-

A indústria do Carnaval em São Paulo está se desenvolvendo cada vez mais, se profissionalizando. Por causa do aumento da concorrência entre as escolas - são 10 grandes do Grupo Especial e por volta de 80 escolas de outros grupos -, há uma necessidade cada vez maior de bons profissionais em todas áreas: costureiras, aramistas, marceneiros, pintores, decoradores, escultores etc. E dessa necessidade surge um mercado de trabalho muito amplo, mas ainda com poucos profissionais especializados.

A partir dessa visão social, Raul Diniz e a direção da escola de samba Gaviões da Fiel, resolveram dar o primeiro chute para

noso, exigindo que as informações sejam cada vez mais rápidas. O Carnaval de São Paulo necessita também de uma maior divulgação. E os meios de comunicação estão se posicionando cada vez mais. A Rede Globo, por exemplo, fechou um contrato de dois anos de transmissão do nosso Carnaval com a Liga Independente das Escolas de Samba de São Paulo e o Anhembi também está envolvido. O nosso Carnaval movimenta também a indústria do turismo, agita o comércio formal e informal, assim como tantos outros interesses", diz Raul. O Carnaval de rua e as escolas de samba de São Paulo já deixaram de ser desprezados como manifestações periféricas. "As pessoas que têm dinheiro, empresários, comerciantes, médicos, advogados, políticos etc., estão participando cada vez mais do nosso Carnaval", constata Raul Diniz.

EM DESTAQUE

Pholia na Faria: como os carnavais de antigamente

Pholia na Faria já faz parte do calendário turístico de São Paulo

Tudo começou há cinco anos, numa mesa do Baiúca, casa noturna da avenida Faria Lima, nos Jardins. Um grupo de assíduos frequentadores, inclusive o dono, teve a idéia de formar uma banda da Faria Lima, para concorrer com as bandas que desfilavam nos Jardins. As adesões foram aumentando: pessoas de vários clubes, como o Pinheiros, o Paulistano, por exemplo, ficaram interessadas em fazer parte da banda. Foi aí que tiveram a idéia de fazer um evento não só para um bloco, mas, sim, para vários blocos dos Jardins e da zona sul desfilarem na Faria Lima. E assim foi criado o *Pholia na Faria*, desfile de bandas, blocos e cordões carnavalescos, onde não há concurso, notas etc., só folia, como os carnavais de rua de antigamente.

Para organizar este evento, em outubro de 1990, foi fundada a ABBC - Associação das Bandas, Blocos e Cordões Carnavalescos de São Paulo, já para o Carnaval de 1991 - primeira edição do *Pholia na Faria*. "No primeiro ano, tivemos a participação de nove blocos: os fundadores (São Paulo Futebol Clube, Clube Pinheiros, Sociedade Harmonia de Tênis, Clube Paulistano, Baiúca e Cascavel - bloco independente do Paraíso) mais alguns blocos convidados. Hoje, já estamos com 17 blocos, com a participação também de blocos de grandes empresas privadas, como a Antarctica e a Nestlé, por exemplo", diz Vitor Pegler, fundador e atualmente vice-presidente da ABBC.

Para criar um bloco e participar do *Pholia na Faria*, a ABBC não exige nenhum requisito. Só não quer que os blo-

cos virem escola de samba, como uma forma de preservar o espírito carnavalesco de rua de antigamente. "Nossa intenção não é carro alegórico, por exemplo. Só uma comissão-de-frente, um mestre-sala e porta-bandeira, para a apresentação do clube ou grupo e da sua bandeira. Agora, para os foliões que quiserem desfilar, basta entrar em contato com a ABBC, para comprar uma camiseta do bloco de sua preferência e sair sambando", instrui Pegler.

O *Pholia na Faria* deste ano será no dia 19 de fevereiro, com início às 10 horas da manhã e término às 22 horas, na avenida Faria Lima, entre a avenida Cidade Jardim e a alameda Gabriel Monteiro da Silva. Os blocos participantes serão: Bloco do Paulistano, do Pinheiros, do São Paulo F.C., do Harmonia de Tênis, do Paineiras do Morumby, do Grêmio Recreativo Cascavel, da Granja Viana, e mais os blocos convidados pela ABBC, num total de 20.000 foliões. Serão montadas arquibancadas com capacidade para 10 mil pessoas, mais camarotes vips ao longo da pista de desfile, com segurança, sanitários, atendimento médico, central de informações e policiamento.

A ABBC promete uma surpresa para o final do desfile: o Bloco Pholia, último a desfilar, trará a Banda Mel, que cantará de cima de um trio-elétrico da Bahia. "Será como na Bahia: a passagem do trio-elétrico com duas horas e meia de duração, as mortalhas, os seguranças em volta. Aliás, estarão à venda essas mortalhas para quem quiser dançar em volta do trio", afirma Vitor Pegler. ■

lotes e construíram mansões enormes e luxuosas. Juntamente com a cidade, os Jardins começaram a crescer muito em termos de população. Foram criadas linhas de bonde, a maioria dos moradores já possuíam carro, foi construída uma ponte para ligar o Jardim Europa à Cidade Jardim. Só que o crescimento foi se tornando cada vez mais caótico. Os proprietários dos lotes loteavam aleatoriamente suas chácaras, tornando possível que casas fossem construídas em ruas estreitíssimas, com apenas 200 metros de comprimento.

Por causa desse crescimento desordenado, por volta de 1970, Carlos Lódi, urbanista e diretor do Departamento de Urbanização da Prefeitura, com uma grande visão de futuro, resolveu fundar a Sociedade Amigos dos Jardins, para defender os interesses dos loteamentos e para que a região não se tornasse uma "colcha de retalhos". Outro ponto defendido por esta sociedade era evitar a exploração dessa região pelo comércio. Além disso, com a valorização desses lotes, as imobiliárias estavam de olho nesses terrenos, para a construção de grandes prédios. E a Sociedade Amigos dos Jardins conseguiu dar um paradeiro nisso, com o tombamento da região pelo Condephaat.

Atualmente, por um descuido da Prefeitura, grande parte dessas casas já foi transformada em casas comerciais, tendo algumas delas conservado a sua arquitetura original e, pouquíssimas, ainda serem residenciais. Mas o Condephaat está tomando a frente dessa história, atuando os infratores.

Roteiro

A avenida Brasil, desde o início arborizada no centro e lateralmente, continua com suas árvores e flores, porém toda asfaltada. A maioria de suas mansões agora são grandes laboratórios, seguradoras famosas, agências de publicidade, construtoras de grande porte, cujos empresários tiveram o bom senso e o bom gosto de manter a arquitetura original. Já no último quarteirão, em direção à rua Colômbia, algumas empresas modificaram completamente a fachada dessas residências, cobrindo paredes com azulejos de gosto duvidoso, fontes e plantas artificiais.

Na rua Colômbia vemos vários estilos: residências que continuam como tal, a Igreja de Nossa Senhora do Brasil, muito famosa por seu estilo colonial e que obedece em síntese a um dos mais expressivos exemplares do barroco mineiro - seu

altar é todo talhado a mão, dourado e prateado, peça raríssima do século XVIII. Lá encontramos também, logo à entrada, oito estátuas, quatro de cada lado da escada de seis degraus: São João Evangelista, São João Batista, São Pedro, Sant'Ana, Nossa Senhora Menina, São José, Santa Isabel e São Joaquim. Essas estátuas foram doadas, entre outros, por particulares, entre eles pelo dr. José Ermirio de Moraes. Já os sinos vieram de Florença, Itália, na época em que a igreja estava sob a conduta do bispo dom Paulo Rolim Loureiro.

Outro ponto de destaque da rua Colômbia é o Clube Paulistano, iniciado em 1900, quando um grupo de jovens da sociedade paulistana resolveu criar um clube com elementos predominantemente brasileiros. Desde o início, o clube dedicou-se a várias modalidades esportivas, salões para grandes festas e refeições. A inauguração oficial foi em 29 de dezembro de 1917, e coube a Olavo Bilac proferir uma oração e alçar o pavilhão comemorativo do evento. Esta sede social passou a ser um dos pontos de encontro mais concorridos da sociedade paulistana da época. Atualmente, as suas modalidades esportivas são frequentadíssimas, assim como o auditório, a fisioterapia, o moderno ginásio, a escola infantil, a excelente biblioteca, além da vida social e cultural serem também bastante intensas.

Já na avenida Europa, encontramos o MIS - Museu de Imagem e do Som -, com extraordinário acervo de importantíssimos depoimentos, e o restaurante/bar, com uma frequência, interessada e permanente, de cineastas, jornalistas, artistas plásticos. Entretanto, o grande contraste dessa avenida é a contínua abertura de casas de automóveis importados, rivalizando-se em esplendor, tanto na arquitetura moderníssima, muitas vezes aproveitando o antigo, quanto nos automóveis que vendem, além de casas de motores de grande potência.

Encontramos também na avenida Europa, esquina com a rua Groenlândia, a primeira banca de jornais e revistas aberta 24 horas por dia do país.

Continuando, temos a avenida Cidade Jardim, que também tem casas de carros importados, além de inúmeras locadoras de vídeo e várias casas de decoração, a maioria dedicada a cozinhas e banheiros de alto luxo, e um grande empório, com os mais diversos produtos e, principalmente, artigos importados. ■

ANEXO 2

#150 - FOLHA 010; São Paulo, 42 (202), sábado, 18 out. 1997

CÂMARA MUNICIPAL

Presidente: NELO RODOLFO

Vladuto Jacaré, 100 - FAX: 3115-1355

PARECER 1188/97 DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PROJETO DE LEI 443/96

O Projeto de Lei 443/96, de autoria do Vereador Nelson Proença dispõe sobre a criação de áreas urbanas de preservação ambiental e paisagística, que serão denominadas "bairros verdes". Verificou-se, no entanto, quando da realização das audiências sobre o projeto, que algumas modificações deveriam ser efetuadas.

As áreas de proteção aos mananciais classificadas como Z-14 e Z-15, deveriam também como "bairros verdes". A área mínima do perímetro a ser declarado como "bairros verdes" foi diminuída de 200 mil metros quadrados para 100 mil metros quadrados, visando atender o objetivo deste projeto.

Com a finalidade de incentivar a população a solicitar a classificação de áreas como "bairros verdes" inserimos prazo de 48 (quarenta e oito) meses de no máximo para protocolamento dos pedidos.

Como garantia da qualidade urbanística dos "bairros verdes" não será permitida qualquer alteração na destinação das áreas verdes ou as de uso institucional, definidas nos loteamentos regularmente existentes na cidade de São Paulo.

Desta forma, consideramos necessário a apresentação de um substitutivo nos termos do Artigo 74 da Lei Orgânica do Município, uma vez que a matéria, no seu mérito, parece acolhida.

Eis o substitutivo:

SUBSTITUTIVO DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE AO PROJETO DE LEI 443/96 DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ÁREAS URBANAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA, QUE SERÃO DENOMINADAS BAIRROS VERDES E DAS OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 11 - Ficam criadas no Município de São Paulo, as áreas urbanas de preservação ambiental e paisagística, denominadas Bairros Verdes, que apresentem as seguintes características:

- a) predominância de uso residencial, com baixa densidade populacional;
- b) predominância de padrão horizontal das construções;
- c) significativa porcentagem de solos permeáveis.

Art. 21 - Classificam-se como "Bairros Verdes" as áreas contidas nos perímetros descritos no Quadro anexo a esta lei, que correspondem a todas as zonas de uso: Z-1, Z-14 e Z-15, constantes nos quadros BC da Lei 8.679 de 31 de agosto de 1978; BJ da Lei 9.411 de 30 de dezembro de 1991.

§ 11 - Nos lotes pertencentes às áreas classificadas como Bairros Verdes, correspondentes aos perímetros das zonas de uso Z-1, Z-14 e Z-15, aplicam-se as disposições das respectivas zonas de uso Z-1, Z-14 e Z-15, constantes das Leis 7.805 de 1 de novembro de 1972, 8.749 de 31 de agosto de 1978, 8.800 de 11 de outubro de 1978 e 9.412 de 30 de dezembro de 1991, ressalvado o disposto no artigo 42 desta Lei.

§ 21 - Nos lotes pertencentes às áreas classificadas como corredores de uso especial, localizadas nos Bairros Verdes, nos termos deste artigo, aplicam-se as disposições dos respectivos corredores, constantes das Leis 8.001 de 24 de dezembro de 1973, 9.049 de 24 de abril de 1980, 9.300 de 24 de agosto de 1981 e 9.411 de 31 de dezembro de 1991.

Art. 31 - Outros perímetros poderão ser declarados por lei como Bairros Verdes desde que, sua área:

- I. Compreenda no mínimo, área igual ou superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), não excluídas as áreas públicas;
- II. apresente, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes destinados ao uso residencial;

III. apresente, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes, com construções de no máximo 15 metros de altura, excluindo a subsoleira.

§ 11 - Nos lotes pertencentes às áreas assim classificadas como Bairros Verdes, a previsão deste artigo, aplicam-se as disposições da zona de uso Z-1, constantes das Leis 8.800 de 11 de outubro de 1978 e 10.122 de 29 de setembro de 1984.

§ 21 - Os perímetros mencionados no caput deste artigo poderão abranger diferentes zonas, desde que as áreas sejam contíguas.

Art. 42 - A proposta de classificação de Bairros Verdes quando não for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura do Município de São Paulo, deverá conter com a anuência expressa de no mínimo 2/3 (dois terços) do número dos proprietários dos lotes compreendidos no perímetro objeto da proposta, sendo que tais lotes devam representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total, excluídas as áreas públicas.

§ 11 - A proposta de classificação de Bairros Verdes no âmbito deste artigo, deverá ser encaminhada ao Conselho Municipal de Meio Ambiente e ao Conselho Municipal de Bairros Verdes, nos termos do Inciso VIII do Artigo 16 da Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993, e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente, nos termos do Inciso VIII do Artigo 16 da Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993.

§ 21 - Os pedidos de classificação de Bairros Verdes, nos termos deste artigo, deverão ser protocolados na Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Meio Ambiente, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, a partir da publicação do decreto regulamentar em ordem de

Art. 32 - Sem prejuízo das disposições da legislação de uso e ocupação do solo, ficam estabelecidas as seguintes condições para a classificação de áreas como Bairros Verdes:

I - Todas as áreas relativas a construções, reformas, restauração e demolição, nos imóveis localizados nos Bairros Verdes, deverão receber parecer prévio da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Meio Ambiente, nos termos do Inciso VIII do Artigo 16 da Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993, visando a manutenção ou a intensificação da arborização do lote, bem como, a conservação ou acréscimo de sua superfície permeável, de acordo com o item 12.1 do Anexo I da Lei 11.228 de 25 de junho de 1992.

II - O possível impacto na área classificada como Bairro Verde, decorrente das obras viárias ou de alteração do trânsito, lindas ou no interior dos Bairros Verdes, e sua repercussão na preservação das características das vias locais, deverão ser previamente avaliadas pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, conforme o disposto nos artigos 22 e 23 da Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993.

III - O gabarito máximo permitido para as edificações, será de 10m (dez metros), excluída a altura do telhado, quando executado com declividade máxima de 33% (trinta e cinco por cento) medidos a partir do perfil original do terreno, nas áreas classificadas como Bairros Verdes, observadas as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

Parágrafo único - Na hipótese prevista no item II deste artigo, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, de conformidade com o inciso III do artigo 23 da Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993, realizará uma audiência pública, devidamente publicada no Diário Oficial do Município e divulgada em pelo menos (um) jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 7 (sete) dias da data de sua realização.

Art. 42 - Nas áreas classificadas como Bairros Verdes ficam mantidas as restrições convencionais de dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para loteamentos aprovados pela Prefeitura, sempre que as referidas restrições forem maiores do que as exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo único - As categorias de uso, permitidas nas áreas mencionadas no caput deste artigo, serão aquelas constantes em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 72 - Nas áreas classificadas como Bairros Verdes não serão permitidas quaisquer alterações da destinação dos espaços determinados como áreas verdes ou de uso institucional, urbanamente definidos no projeto aprovado do loteamento.

Art. 81 - Nos Bairros Verdes assim declarados nos termos do artigo 32 desta Lei, a sub-categoria de uso R2-02, poderá ser instalada em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 10m (dez metros) observadas as seguintes disposições específicas e as demais normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município:

I- Área máxima do lote igual a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados), sendo autorizadas as edificações de no máximo 3 (três) andares acima do nível da via oficial de circulação, incluindo o andar térreo e excluindo somente o ático;

II- As edificações deverão observar recuos mínimos de frente e fundo de 3m (cinco metros), e laterais de 1,30m (um metro e cinquenta centímetros), em relação a todas as divisas do lote, e afastamento mínimo de 3m (três metros) entre os blocos;

III- Taxa de ocupação máxima de 0,5 e coeficiente de aproveitamento máximo de 1,3;

IV- Número mínimo de vagas para estacionamento (uma) vaga para cada unidade habitacional;

V - Reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno, livre da pavimentação ou construção, que deverá ser obrigatoriamente arborizada.

Art. 9º - Em novos loteamentos é admitido ao loteador solicitar, por ocasião do pedido de diretrizes, a sua classificação como Bairro Verde, quando a área a ser loteada for igual ou superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), devendo o pedido ser apreciado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, nos termos do inciso X do artigo 18 da Lei 11.426, de 18 de outubro de 1993.

Art. 10 - O uso não conforme ou a edificação não conforme, existentes nas áreas que venham a ser consideradas Bairros Verdes nos termos do artigo 32 desta Lei, poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à nova classificação, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

Parágrafo único - Nas edificações de que trata este artigo, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Art. 11 - Em logradouros públicos das áreas referidas no artigo 32 desta Lei a Prefeitura do Município de São Paulo deverá promover programa de arborização para atingir a característica descrita na alínea "c" do artigo 12 desta Lei.

Art. 12 - Alcançada a classificação como Bairros Verdes, de conformidade com o disposto nos artigos 22 e 32 da presente lei, tal classificação e suas características ficarão asseguradas mesmo quando legislação posterior produzir alterações dos parâmetros das zonas de uso em que se encontram.

Art. 13 - Não se aplicam as disposições das Leis 10.209 de 9 de dezembro de 1986 e 11.773 de 18 de maio de 1993, às áreas classificadas como Bairros Verdes.

Art. 14 - Ficam revogados os incisos VI, VII, VIII e IX do artigo 12 da Lei 10.236 de 11 de fevereiro de 1987, e os incisos V e VI do artigo 12 da Lei 10.370 de 06 de julho de 1988.

Art. 15 - Fica autorizada a exclusão da presente Lei do disposto no caput do artigo 46 da Lei Orgânica do Município, bem como leis posteriores a que se refere o artigo 31 desta Lei.

Art. 16 - O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, definindo, inclusive, as competências das Secretarias que guardem relação com os objetivos desta lei.

Art. 17 - Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Sala de Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 15 de outubro de 1997.

Aldair Sposati - Presidente

Roberto Trípoli - Relator

Antonio Goulart

Jorge Taba

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ÁREAS URBANAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA, QUE SERÃO DENOMINADAS BAIRROS VERDES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

- Artigo 1º - Ficam criadas no Município de São Paulo, as áreas urbanas de preservação ambiental e paisagística, denominadas Bairros Verdes, que apresentam as seguintes características:
- a) predominância de uso residencial, com baixa densidade populacional;
 - b) predominância de padrão horizontal das construções;
 - c) significativa densidade arbórea nos lotes ou nos logradouros públicos; e
 - d) significativa porcentagem de solos permeáveis.

Parágrafo Único: A criação dos Bairros Verdes tem como objetivo contribuir para a preservação, a proteção e a recuperação do ambiente e da paisagem urbana, estabelecendo controles da permeabilidade do solo e garantias à preservação, recuperação e aumento do verde em logradouros públicos e das propriedades privadas, nas áreas que especifica".

- Artigo 2º - Classificam-se como "Bairros Verdes" as áreas contidas nos perímetros descritos no Quadro anexo a esta lei, que correspondem a todas as zonas de uso: Z1, Z14 e Z15, constantes nos quadros 8C da Lei 8769 de 31 de agosto de 1978, 8J da Lei 9411 de 30 de dezembro de 1981, 8L da Lei 9412 de 30 de dezembro de 1981 e 8P da Lei 11.157 de 30 de dezembro de 1991.

Parágrafo 1º- Nos lotes pertencentes às áreas classificadas como Bairros Verdes, correspondentes aos perímetros das zona de uso Z1, Z14 e Z15, aplicam-se as disposições das respectivas zonas de uso Z1, Z14 e Z15, constantes das Leis 7805 de 1 de novembro de 1972, 8769 de 31 de agosto de 1978, 8800 de 11 de outubro de 1978 e 9412 de 30 de dezembro de 1981, ressalvado o disposto no Artigo 6º desta Lei

Parágrafo 2º - Nos lotes pertencentes às vias classificadas como corredores de uso especial, localizadas nos Bairros Verdes, nos termos deste artigo, aplicam-se as disposições dos respectivos corredores, constantes das Leis 8001 de 24 de dezembro de 1973, 9049 de 24 de abril de 1980, 9300 de 24 de agosto de 1981 e 9411 de 31 de dezembro de 1981.

- Artigo 3º - Outros perímetros poderão ser declarados por lei como Bairros Verdes desde que, sua área:
- I. Compreenda no mínimo, área igual ou superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), não excluídas as áreas públicas;
 - II. apresente, no mínimo, 60% (sessenta por cento) dos lotes destinados ao uso residencial;
 - e,
 - III. apresente, no mínimo 60% (sessenta por cento) dos lotes, com construções de no máximo 2 (dois) pavimentos, excluído o subsolo.

Parágrafo 1º- Nos lotes pertencentes às áreas assim classificadas como Bairros Verdes, previstas neste artigo, aplicam-se as disposições da zona de uso Z9, constantes das Leis 8800 de 11 de outubro de 1978 e 10.137 de 29 de setembro de 1986

Parágrafo 2º - Os perímetros mencionados no caput deste artigo poderão abranger diferentes zonas de uso, desde que as áreas sejam contíguas.

- Artigo 4º - A proposta de classificação de Bairros Verdes quando não for originária dos órgãos técnicos da Prefeitura do Município de São Paulo, deverá contar com a anuência expressa de no mínimo 2/3 (dois terços) do número dos proprietários dos lotes compreendidos no perímetro objeto da proposta, sendo que tais lotes devem representar, no mínimo, 2/3 (dois terços) da área total, excluídas as áreas públicas.

Parágrafo 1º: A proposta de classificação prevista no caput deste artigo deverá receber parecer favorável da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, nos termos do Inciso I do Artigo 7º da Lei 11.426 de 18 de outubro de 1993.

Parágrafo 2º - Os pedidos de classificação de Bairros Verdes, nos termos deste artigo, deverão ser protocolados na Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, no prazo máximo de 48 (quarenta e oito) meses, a partir da publicação do decreto regulamentar.

Parágrafo 3º - "Para a classificação como BAIRRO VERDE nos termos do artigo 3º desta Lei, a Prefeitura deverá considerar as possibilidades e as circunstâncias específicas de cada área, determinando índices para as disposições das alíneas c) e d) do artigo 1º desta Lei".

Artigo 5º - Sem prejuízo das disposições da legislação de uso e ocupação do solo, ficam estabelecidos os seguintes critérios para garantir a preservação das áreas classificadas como Bairros Verdes:

I. Todas as obras relativas à construção, reforma, restauração e demolição nos imóveis localizados nos Bairros Verdes deverão receber parecer prévio da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, nos termos do Inciso VIII do artigo 16 da lei 11.426 de 18 de outubro de 1993, visando a manutenção ou a intensificação da arborização no lote, bem como, a conservação ou acréscimo de sua superfície permeável, de acordo com o item 10.1.5. do Anexo I da lei 11228 de 25 de junho de 1992.

II. O possível impacto na área classificada como Bairro Verde, decorrente de obras viárias ou de alteração de trânsito, lindeiras ou no interior dos Bairros Verdes, e sua repercussão na preservação das características das vias locais, deverão ser previamente avaliadas pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, conforme o disposto nos artigos 22 e 23 da lei 11.426 de 18 de outubro de 1993.

III. o gabarito máximo permitido para as edificações será de 10m (dez metros), excluída a altura do telhado, quando executado com declividade máxima de 35% (trinta e cinco por cento) medidos a partir do perfil original do terreno, nas áreas classificadas como Bairros Verdes, observadas as disposições do Código de Obras e Edificações do Município de São Paulo.

Parágrafo Único: Na hipótese prevista no item II deste artigo, o Conselho Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - CADES, de conformidade com o Inciso III do artigo 23 da lei 11.426 de 18 de outubro de 1993, realizará uma audiência pública devidamente publicada no Diário Oficial do Município e divulgada em pelo menos 1 jornal de grande circulação, com antecedência mínima de 7 (sete) dias da data de sua realização.

Artigo 6º - Nas áreas classificadas como Bairros Verdes ficam mantidas as restrições convencionais de dimensionamento de lotes, recuos, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento, altura e número de pavimentos das edificações, estabelecidas em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para loteamentos aprovados pela Prefeitura, sempre que as referidas restrições forem maiores do que as exigidas pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Parágrafo Único: As categorias de uso, permitidas nas áreas mencionadas no caput deste artigo, serão aquelas constantes em documento público e registrado no Cartório de Registro de Imóveis.

Artigo 7º - Nas áreas classificadas como Bairros Verdes não serão permitidas quaisquer alterações da destinação dos espaços determinados como áreas verdes ou de uso institucional, originalmente definidos no projeto aprovado do loteamento.

Artigo 8º - Nos Bairros Verdes assim declarados nos termos do artigo 3º desta lei, a sub-categoria de uso R2-02 poderá ser instalada em lotes com frente e acesso para vias oficiais de circulação com largura igual ou superior a 10m (dez metros) observadas as seguintes disposições específicas e as demais normas estabelecidas no Código de Obras e Edificações do Município:

I. Área máxima do lote igual a 1.000,00 m² (um mil metros quadrados), sendo autorizadas edificações de no máximo 3 (três) andares acima do nível da via oficial de circulação, incluindo o andar térreo e excluído somente o ático;

II. As edificações deverão observar recuos mínimos de frente e fundo de 5 m (cinco metros), e laterais de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros), em relação a todas as divisas do lote, e afastamento mínimo de 3m (três metros) entre os blocos;

III. Taxa de ocupação máxima de 0,5 e coeficiente de aproveitamento máximo de 1,5;

IV. Número mínimo de vagas para estacionamento: 1 (uma) vaga para cada unidade habitacional;

V. Reserva de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área do terreno ou construção, que deverá ser obrigatoriamente arborizada.

Artigo 9º - Em novos loteamentos é admitido ao loteador solicitar, por ocasião do pedido de diretrizes, a sua classificação como Bairro Verde, quando a área a ser loteada for igual ou superior a 100.000 m² (cem mil metros quadrados), devendo o pedido ser apreciado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, nos termos do inciso X do artigo 18 da Lei 11426, de 18 de outubro de 1993.

Artigo 10º- O uso não conforme ou a edificação não conforme, existentes nas áreas que venham a ser consideradas Bairros Verdes nos termos do artigo 3º desta Lei, poderão ser tolerados, a título precário, desde que sua existência regular, anteriormente à nova classificação, seja comprovada mediante documento expedido por órgão da Prefeitura.

Parágrafo Único: Nas edificações de que trata este artigo, não serão admitidas quaisquer ampliações que agravem a não conformidade em relação à legislação em vigor, admitindo-se apenas reformas essenciais à segurança e à higiene das edificações, instalações e equipamentos.

Artigo 11º- *Em logradouros públicos das áreas referidas no artigo 3º desta Lei a Prefeitura do Município de São Paulo deverá apoiar a iniciativa da população residente nessas áreas que objetivem promover programas de recuperação da permeabilidade do solo, de aumento das áreas verdes e de aumento da arborização, contribuindo para os mesmos naquilo que for pertinente.*

Artigo 12º- Alcançada a classificação como Bairros Verdes, de conformidade com o disposto nos artigos 2º e 3º da presente lei, tal classificação e suas características ficarão asseguradas mesmo quando legislação posterior produzir alterações dos perímetros das zonas de uso em que se encontram.

Artigo 13º- *"O corte, em caráter excepcional e devidamente justificado, de vegetação de porte arbóreo dos lotes ou logradouros públicos das áreas classificadas como BAIRROS VERDES, dependerá de prévio exame da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente".*

Parágrafo 1º - Nos BAIRROS VERDES as infrações mencionadas nos artigos 20 e 21 da Lei 10365 de 22 de setembro de 1987, serão aplicadas em dobro:

Parágrafo 2º - Quando não se tratar de vegetação de preservação permanente, as penalidades a que se refere o parágrafo 1º deste artigo serão aplicadas sem o acréscimo, no caso do infrator promover a reposição da vegetação suprimida.

Artigo 14º- Não se aplicam as disposições das leis 10.209 de 9 de dezembro de 1986 e 11.773 de 18 de maio de 1995, às áreas classificadas como Bairros Verdes.

Artigo 15º- Ficam revogados os incisos VI, VII, VIII e IX do artigo 1º da lei 10.256 de 11 de fevereiro de 1987, e os incisos V e VI do artigo 1º da lei 10570 de 06 de julho de 1988.

Artigo 16º - Fica autorizada a exclusão da presente lei do disposto no "caput" do artigo 46 da Lei Orgânica do Município, bem como leis posteriores a que se refere o artigo 3º desta Lei.

Artigo 17º- O Executivo regulamentará esta lei no prazo de 60 (sessenta) dias, definindo, inclusive, as competências das Secretarias que guardem relação com os objetivos desta lei.

Artigo 18º- Esta lei entrará em vigor na data da sua publicação revogadas as disposições em contrário.

Sala das Sessões, dezembro de 1997.

NELSON GUIMARÃES PROENÇA
Vereador - PSDB



Câmara Municipal de São Paulo

Ofício da 55ª SSP - Nº 001/98

Ao
Excelentíssimo Senhor
VEREADOR NELO RODOLFO
DD. Presidente da Câmara Municipal de São Paulo

Senhor Presidente,

Os Vereadores que subscrevem este documento, solicitam de Vossa Excelência a inclusão em pauta do PROJETO DE LEI Nº 663/96, do Vereador Nelson Guimarães Proença, que DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE ÁREAS URBANAS DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA QUE SERÃO DENOMINADAS BAIRROS VERDES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Trata-se de iniciativa que terá decisiva repercussão na preservação do Meio Ambiente em nossa Capital.

Atenciosamente, (VIACOME)

[Assinaturas e rubricas dos vereadores, muitas com números circunscritos]

(1) [assinatura]
(2) [assinatura]
(3) [assinatura]
(4) [assinatura]
(5) [assinatura]
(6) [assinatura]
(7) [assinatura]
(8) [assinatura]
(9) [assinatura]
(10) [assinatura]
(11) [assinatura]
(12) [assinatura]
(13) [assinatura]
(14) [assinatura]
(15) [assinatura]
(16) [assinatura]
(17) [assinatura]
(18) [assinatura]
(19) [assinatura]
(20) [assinatura]
(21) [assinatura]
(22) [assinatura]
(23) [assinatura]
(24) [assinatura]
(25) [assinatura]
(26) [assinatura]
(27) [assinatura]
(28) [assinatura]
(29) [assinatura]
(30) [assinatura]
(31) [assinatura]
(32) [assinatura]
(33) [assinatura]
(34) [assinatura]
(35) [assinatura]
(36) [assinatura]
(37) [assinatura]
(38) [assinatura]
(39) [assinatura]
(40) [assinatura]
(41) [assinatura]
(42) [assinatura]
(43) [assinatura]
(44) [assinatura]
(45) [assinatura]
(46) [assinatura]
(47) [assinatura]
(48) [assinatura]
(49) [assinatura]
(50) [assinatura]

ANEXO 3

O urbanismo do Eng. Jorge de Macedo Vieira

Carlos Roberto Monteiro de Andrade
Depto. de Arquitetura e Urbanismo
EESC-USP

Engenheiro civil formado pela Escola Politécnica de São Paulo, em 1917, da mesma turma de Prestes Maia, Góes Sayão, Toledo Moraes, Geraldo Sampalo¹ e outros que contribuíram para a modernização das cidades brasileiras, Jorge de Macedo Vieira, no último ano de curso, já estagiava junto à companhia *City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited*², na mesma época em que trabalhava para essa empresa imobiliária o arquiteto inglês Barry Parker. O provável convívio que o ainda estudante teve, com o afamado profissional projetista de cidades e subúrbios-jardins, como era reconhecido Parker, sem dúvida influenciou a futura atuação de Vieira como profissional. E se não podemos ainda confirmar tal hipótese, é inegável que as claras filiações dos traçados urbanísticos do Eng. Jorge Macedo Vieira às soluções tipo "garden-city" (cidade-jardim), seja nos planos de cidades novas, ou no desenho urbano de loteamentos residenciais que projetou, e mesmo a qualidade urbanística de seus projetos, revelam influências, se não diretas de Parker, ao menos indiretas.

De qualquer modo, tendo trabalhado junto à Cia. City - e, parece, durante vários anos após formado, chegando mesmo a ser seu engenheiro-chefe - Vieira pôde acompanhar a implantação dos bairros Jardim América, possivelmente do Pacaembú - para cujo redesenho, após a partida de Parker, ele pode, junto com outro engenheiro da City, George Dodd, ter contribuído - além do Alto da Lapa e Bela Aliança, também projetados por Parker, mas

¹ O Eng. Prestes Maia tornou-se importante urbanista, tendo marcado com seus projetos a fisionomia das cidades de São Paulo e Campinas. O Eng. João de Góes Manso Sayão Filho atuou em grande número de projetos em conjunto com Vieira, realizando trabalhos de abertura de loteamentos, bem como de estradas de ferro e rodagem, tendo tido uma importante atuação no Paraná, junto à "Companhia de Terras Norte do Paraná". Os Engs. Moraes e Sampaio trabalharam nos escritórios do Eng. Saturnino de Brito em São Paulo e no Rio de Janeiro, respectivamente. Sampaio publicou o livro "Saneamento de uma Cidade. Apontamentos para projetar de acordo com os ensinamentos de Saturnino de Brito", em 1952, no Rio de Janeiro, pelas Oficinas Gráficas do S.G.E. Provavelmente, depois do filho de Brito, também engenheiro e com o mesmo nome do pai, acrescido de Filho, Sampaio era o profissional mais respeitável do escritório Saturnino de Brito, que continuou desenvolvendo projetos, dando pareceres e consultorias após o falecimento de seu fundador em 1929, até fins dos anos 60 pelo menos. Tal informação nos foi transmitida pelo porteiro do velho prédio no centro do Rio de Janeiro onde funcionou o escritório de Brito desde sua abertura, em 1923. O contato ainda a ser feito com herdeiros de Brito poderá dirimir certas lacunas de informações a respeito.

² Esta informação consta no Relatório Parcial de Pesquisa de Rosana Steinke (dados), e provavelmente deve ter sido retirada de uma entrevista gravada em vídeo que o Eng. Vieira deu já nos anos 1970. Nesse seu texto, a pesquisadora Steinke, do Curso de História da Universidade Estadual de Maringá, chama a atenção para a importância da City na futura vida profissional de Vieira, sugerindo que dela veio seu interesse e sua dedicação "à urbanização de glebas e terrenos". Mas além de influenciado por um ponto de vista comercial, sem dúvida presente, devido ao permanente bom desempenho da City, o Eng. Vieira parece ter aprendido com Parker, ou a partir de seus projetos, como se traça um loteamento residencial, ou uma nova cidade, segundo o padrão "garden-city", já que seus traçados nada ficam a dever para os do arquiteto inglês.

abertos apenas nos anos 1920, após sua volta para a Europa. A pesquisa no arquivo pessoal desse profissional, hoje sob a guarda da família, mas não acessível à consulta, poderia esclarecer vários aspectos da sua atuação no processo de construção da cidade moderna brasileira. Sua obra ampla e ainda a ser desvendada poderá ajudar a se entender melhor os sentidos da decisiva contribuição de um engenheiro politécnico na definição de um padrão urbanístico inspirado nas propostas do movimento pelas cidades-jardins.

Para um registro preliminar de sua atuação como urbanista, arrolamos, em ordem cronológica, os seguintes projetos que pudemos identificar como sendo de sua autoria, que, com certeza, constituem apenas parte de suas realizações urbanísticas:

- 1938: Plano urbanístico do loteamento residencial "Jardim da Saúde", na zona sul da Cidade de São Paulo, para a "Companhia de Terrenos Jardim da Saúde" (fig. 1);
- c.1943: Plano urbanístico para a cidade balneária "Águas de São Pedro", em São Paulo, para a empresa "Águas Sulphidricas e Thermaes de São Pedro S/A" (fig. 2);
- 1947: Plano urbanístico da Cidade de Maringá, no Paraná, para a "Companhia de Terras Norte do Paraná" (fig. 3);
- Planos urbanísticos dos loteamentos residenciais "Cidade Mãe do Céu", "Nova Manchester", "Jardim Japão" e "Rolinópolis" (fig. 4), este último em 1949, na Cidade de São Paulo, para o fazendeiro F. Rolim Gonçalves;
- 1951: Plano urbanístico para a cidade balneária "Pontal do Sul", no Município de Paranaguá, litoral sul do Estado do Paraná, para a "Empresa Balneária Pontal do Sul S/A" (fig. 5);
- 1953: Plano urbanístico da "Cidade de Deus", no Município de Osasco, em São Paulo, para a "Fundação Bradesco";
- 1955: Plano urbanístico da Cidade de Cianorte, para a "Companhia de Terras Norte do Paraná" (fig. 6);
- Planos urbanísticos dos loteamentos residenciais: "Jardim Vera Cruz" (fig. 7), na zona oeste da Cidade de São Paulo, "Vila Campesina", na Cidade de Osasco, "Cambuy" e "Nova Campinas", na Cidade de Campinas, o último para a "Sociedade Imobiliária Nova Campinas", todos em São Paulo, sem data localizada;
- Plano urbanístico do loteamento residencial "Jardim Guanabara", na Cidade do Rio de Janeiro, "situado na Ilha do Governador, em terrenos que vão de Zumbi ao Galeão" (cf. Steinke; *op.cit.*), sem data localizada;

O traçado urbanístico adotado por Vieira em seus projetos de assentamentos residenciais pode ser dividido em dois tipos. Um desenho tipicamente pinturesco, com o sistema viário ajustando-se à topografia do sítio, nesses casos, sempre movimentada e com declividades acentuadas, como no "Jardim da Saúde", ou em "Águas de São Pedro". Com ruas sinuosas acompanhando as curvas de nível, este traçado caracteriza-se por sua irregularidade, diferentes tamanhos e formas de quadras.

Outro tipo de desenho é aplicado apenas em áreas planas, como em "Pontal do Sul", apresentando um traçado geométrico, regular, dando um caráter quase barroco à paisagem urbana, com largas vias axiais que cortam diagonalmente a trama. A mesma solução é utilizada por Vieira no desenho dos chamados centros cívicos das cidades novas que projeta, como nos casos de Maringá e Cianorte, cujos paços municipais e áreas centrais inscrevem-se em um risco clássico, enquanto as zonas de moradia visam recuperar os ideais românticos de uma vida comunitária.

Já as cidades balneárias, por terem como função primordial a realização de atividades consideradas não políticas, são totalmente esvaziadas de sua dimensão cívica, e seus centros configuram-se exclusivamente como áreas de lazer, destacando-se a arquitetura dos edifícios que abrigam as fontes de águas medicinais, bem como dos hotéis. Em "Pontal do Sul", Vieira, além de urbanista, intervém como arquiteto, projetando o principal hotel local (figs. 8 e 9).

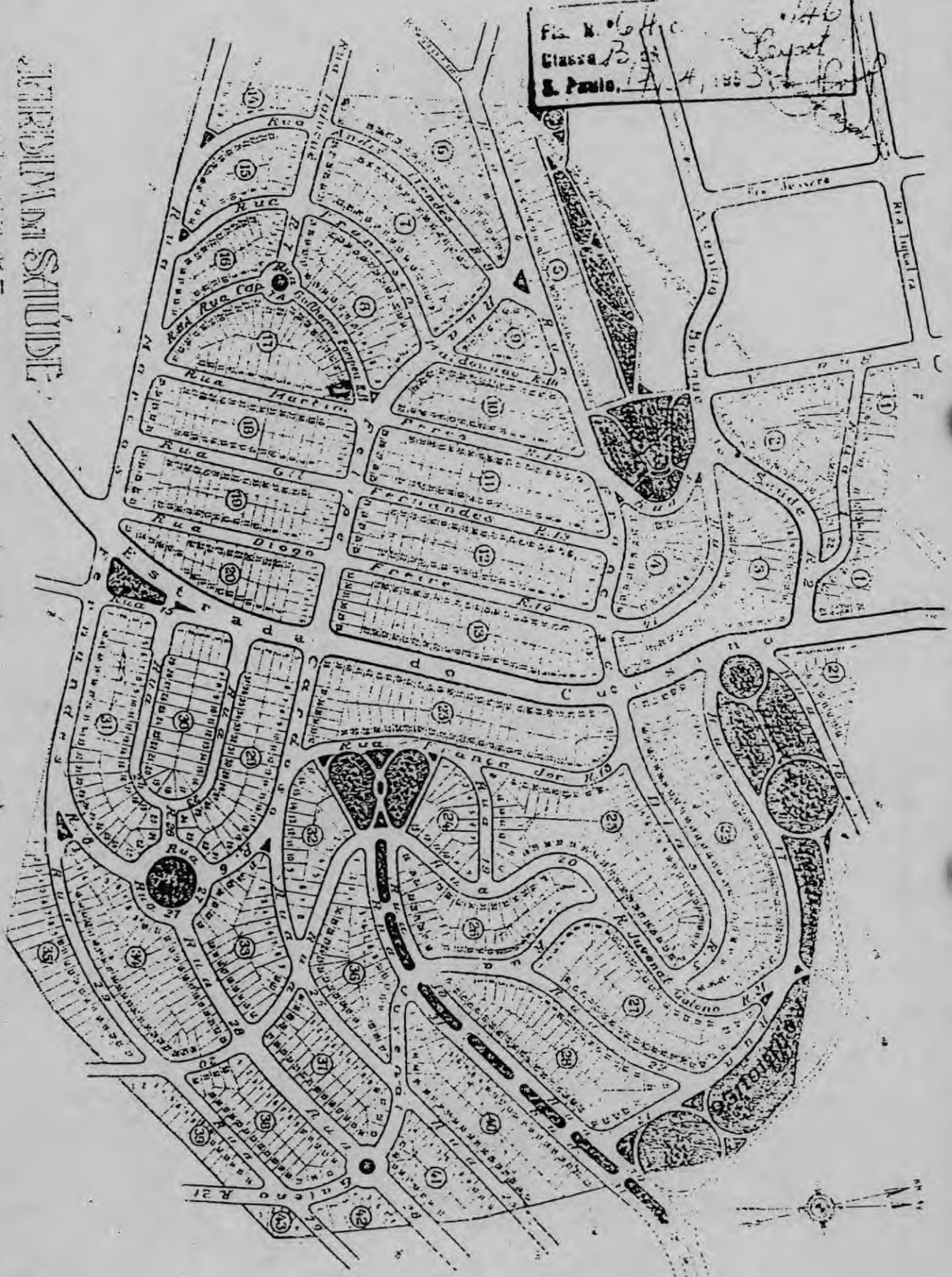
Em todos os projetos urbanísticos de Vieira sobressaem as áreas de parques, jardins e praças, ao lado de uma farta arborização das ruas, bem como a criação de avenidas-parques, aproximando suas soluções das melhores propostas da tradição de subúrbios-jardins nos EUA. Não temos notícia nessa etapa ainda inicial da investigação sobre a obra de Vieira, de algum texto em que apresente suas concepções urbanísticas, mas seus projetos já conhecidos permitem-nos afirmar ter sido sua obra uma legítima ressonância das idéias de Parker e Unwin no Brasil.

São Carlos, setembro de 1997.

TERMINAL SAÚDE CONCEPÇÃO LACRYANINHA

Escala gráfica

Fim N. 640
Classe 13
S. Paulo, 17.4.1935



Folha n. 398
do proc. 1009
de 1997
O funcionário

ANEXO 4

RELATÓRIO DE ANÁLISE
PROJETO "TOMBAMENTO"

ÍNDICE

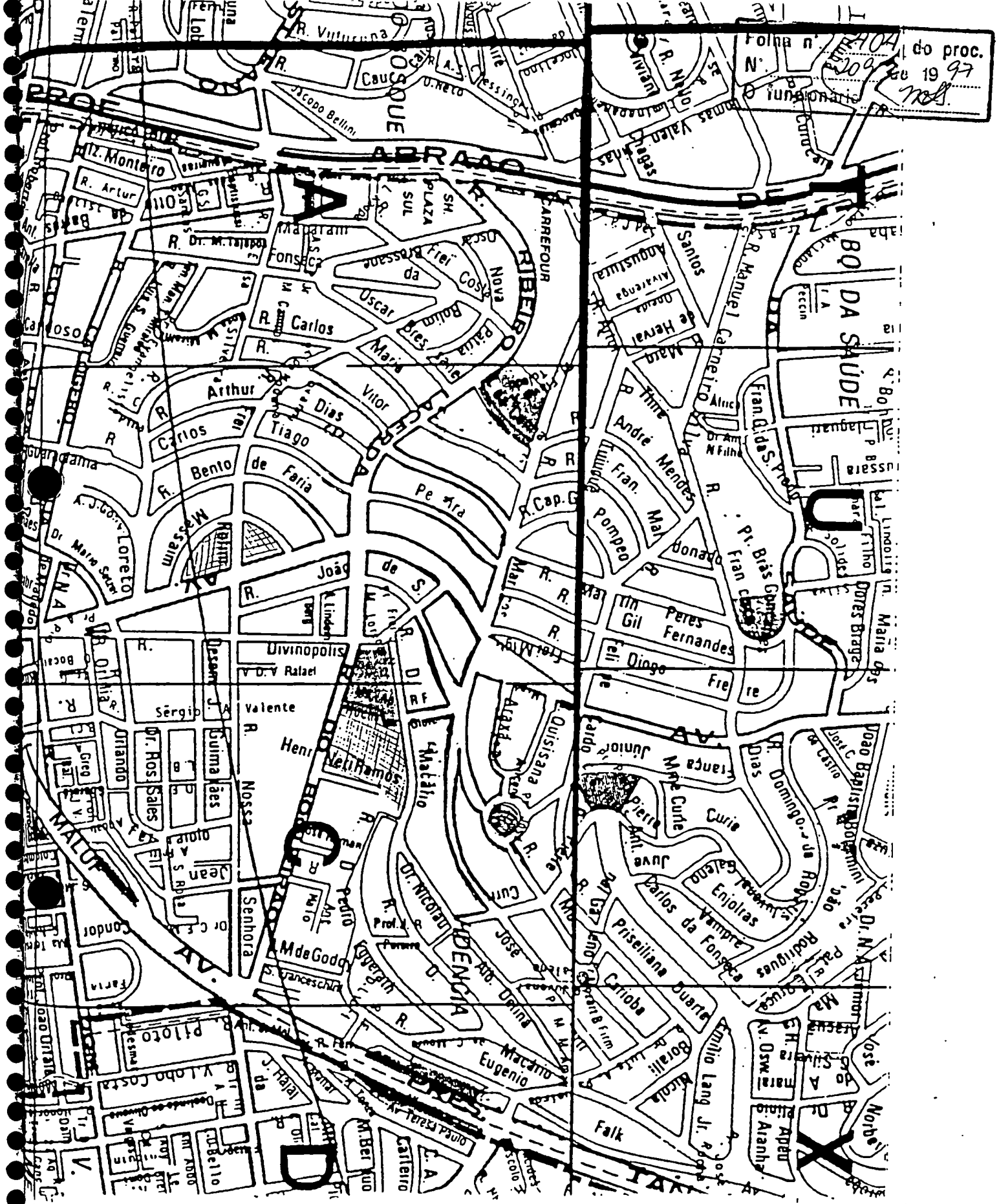
1.	INTRODUÇÃO	02
2.1.	OBJETIVOS	03
3.	METODOLOGIA	04
3.1.	UNIVERSO	04
3.2.	AMOSTRA	04
3.2.1.	PROCESSO AMOSTRAL	04
3.2.2.	TAMANHO DA AMOSTRA	05
3.2.3.	TÉCNICA DE INVESTIGAÇÃO	05
3.2.4.	TRABALHO DE CAMPO	05
4.	PERFIL DAS AMOSTRAS	06
	MORADORES	
4.1.	SEXO	06
4.2.	IDADE	07
4.3.	GRAU DE INSTRUÇÃO	09
	COMERCIANTES	
4.4.	SEXO	11
4.5.	IDADE	12
4.6.	RAMO DE ATIVIDADE	14
4.7.	GRAU DE INSTRUÇÃO	16

5.	CONCLUSÕES	17.
5.1.	PROPORÇÃO DE ENTREVISTADOS QUE TÊM CONHECIMENTO ACERCA DO ESTUDO PARA O TOMBAMENTO DA ÁREA DEMARCADA	17
5.1.1.	VARIAÇÕES DEMOGRÁFICAS E SÓCIO-ECONÔMICAS	18
5.1.2.	AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO CONHECIMENTO	18
5.2.	AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO CONHECIMENTO	18
5.3.	A ATITUDE DOS ENTREVISTADOS DIANTE DO TOMBAMENTO NOS TERMOS EM QUE É POR ELES IMAGINADO	20
5.4.	A ATITUDE DOS ENTREVISTADOS DIANTE DO TOMBAMENTO NOS TERMOS APRESENTADOS PELO CLIENTE	21
5.4.1.	RAZÕES DA PREFERÊNCIA PELAS TRÊS OPÇÕES	24
5.4.1.1.	TOMBAMENTO	24
5.4.1.2.	MUDANÇA PARA Z1	24
5.4.2.2.	MANUTENÇÃO DA CONDIÇÃO VIGENTE: Z2	24
5.5.	AVALIAÇÃO QUALITATIVA DO BAIRRO JARDIM DA SAÚDE	25
5.6.	CARACTERÍSTICAS DOS DOMICÍLIOS ONDE RESIDEM OS ENTREVISTADOS	26
5.7.	CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS ONDE OS COMERCIANTES TÊM OS SEUS NEGÓCIOS INSTALADOS	26

1. INTRODUÇÃO.

O cliente, interessado em conhecer as atitudes e opiniões de moradores e comerciantes situados numa região do bairro Jardim da Saúde - zona sul da cidade de São Paulo (ver mapa anexo), sobre possíveis alterações na lei de zoneamento em vigor, contratou a *TOLEDO & ASSOCIADOS* para executar um projeto de pesquisa, cujo detalhamento apresentamos nas páginas a seguir.

Folha n. 404 do proc. 209 de 1997
N. 109
do funcionário



2. OBJETIVOS

O principal objetivo deste projeto foi proceder à avaliação do nível de conhecimento e das reações da população pesquisada face às três alternativas possíveis que cercam o tema focalizado:

- a) MANUTENÇÃO DA LEI EM VIGOR, QUE ATRIBUI À ÁREA DEMARCADA A CONDIÇÃO "Z2".
- b) TOMBAMENTO DE TODOS OS IMÓVEIS LOCALIZADOS NA ÁREA DEMARCADA.
- c) MUDANÇA DA ÁREA DEMARCADA DE "Z2" PARA "Z1".

Este estudo teve também, como objetivo secundário, investigar as seguintes questões:

- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL ONDE RESIDE: PRÓPRIO OU ALUGADO, COMPRADO PRONTO OU CONSTRUÍDO, JÁ REFORMADO OU NÃO.
- INTENÇÃO DE MUDAR DE RESIDÊNCIA NOS PRÓXIMOS DOIS ANOS.
- AVALIAÇÃO QUALITATIVA DA ÁREA DELIMITADA EM TERMOS DE LAZER, COMÉRCIO, SERVIÇOS, TRÂNSITO, SEGURANÇA, VIZINHANÇA E QUALIDADE DE VIDA.

3. METODOLOGIA.

Foi aplicado o método quantitativo, domiciliar junto a amostra, MORADORES. A amostra COMERCIANTES também é quantitativa e intencional.

3.1. UNIVERSO

O universo desta pesquisa é o total dos DOMICÍLIOS/MORADORES da área objeto do estudo. Isto se aplica também, no caso da amostra COMERCIANTES.

3.2. AMOSTRA

A amostra é quantitativa universal.

3.2.1. PROCESSO AMOSTRAL

Tendo em vista que o universo de *moradores* definido para a pesquisa é finito, a amostra previamente determinada para este estudo coincide com a totalidade do universo - 1.500 domicílios. Depois de iniciado o trabalho de campo, ocorreu porém, que algumas pessoas recusaram-se a colaborar com a pesquisa, provavelmente pelo receio de contribuir para uma eventual decisão que viesse trazer prejuízos para si ou para a comunidade. Nestas condições, no final do estudo, a amostra de moradores ficou constituída por 662 pessoas entrevistadas.

Já quanto ao universo de comerciantes, foi selecionada uma amostra de 100 casos, distribuídos aleatoriamente pela área demarcada.

Folha n.º	207	do proc.
N.º	009	do 1997
O funcionário	mli.	

3.2.2. TAMANHO DA AMOSTRA

662 CASOS $\approx$ MORADORES

101 CASOS $\approx$ COMERCIANTES

3.2.3. TÉCNICA DE INVESTIGAÇÃO

Entrevistas pessoais, com o titular do domicílio (homem ou mulher). Durante a entrevista foi aplicado questionário estruturado.

3.2.4. TRABALHO DE CAMPO

O trabalho de campo foi realizado no período de 12 a 18 de julho de 1997. Os entrevistadores, embora já experimentados neste tipo de trabalho, receberam um treinamento específico para este projeto, como é de praxe em todos os estudos conduzidos pela *Toledo & Associados*.

4. PERFIL DAS AMOSTRAS.

Os moradores e comerciantes entrevistados apresentam o seguinte perfil quanto às variáveis sexo, idade e grau de instrução:

⇒ MORADORES:

4.1. SEXO.

SEXO

VARIÁVEIS	TOTAL	IDADE							CLASSE SÓCIO-ECONÔMICA			
		%							%			
SEXO	%	ATÉ 25	25-29	30-39	40-49	50-59	60-65	+ 65	A	B	C	D/E
BASE (NA)	662	29	48	100	128	150	106	101	323	239	86	13
MASCULINO	38.0	59.0	31.0	40.0	36.0	29.0	41.0	47.0	42.0	38.0	23.0	23.0
FEMININO	62.0	41.0	69.0	60.0	64.0	71.0	59.0	54.0	58.0	62.0	77.0	77.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

DESTAQUE:

- ⇒ 6 de cada 10 indivíduos pertencem ao sexo feminino.
- ⇒ A presença de homens na amostra só é majoritária na faixa etária inferior a 25 anos.
- ⇒ A participação das mulheres aumenta na razão inversa do seu padrão sócio-econômico.

4.2. IDADE

DESTAQUE:

- ⇒ A amostra de moradores apresenta-se dividida de forma homogênea em 3 faixas etárias: até 39 anos, de 40 a 59 anos e mais de 60 anos, cada grupo concentrando em torno de 30 a 35% de participação.
- ⇒ A correlação entre o nível de instrução e a idade dos entrevistados revela a seguinte tendência: quanto maior é a idade, maior é o nível de instrução.

Toledo & Associados

IDADE

MORADORES	TOTAL %	SEXO %		GRAU DE INSTRUÇÃO %					CLASSE SÓCIO-ECONÔMICA %			
		M	F	ANALFABETO /PRIM. INC.	PRIM.COMPL/ GIN.INC.	GIN.COMP./ COL. INC.	COL.COMP./ SUP.INC.	SUP.COMP./ PÓS GRAD.	A	B	C	D/E
BASE (NA)	662	251	411	32	96	80	218	236	323	239	86	13
MENOS DE 25	4.0	7.0	3.0	-	2.0	-	12.0	1.0	6.0	3.0	2.0	8.0
DE 25 A 29	7.0	6.0	8.0	-	2.0	6.0	9.0	9.0	8.0	6.0	9.0	-
DE 30 A 39	15.0	16.0	15.0	6.0	4.0	16.0	17.0	19.0	16.0	13.0	15.0	31.0
DE 40 A 49	19.0	18.0	20.0	9.0	14.0	13.0	17.0	27.0	23.0	17.0	16.0	8.0
DE 50 A 59	23.0	17.0	26.0	19.0	26.0	20.0	25.0	20.0	25.0	23.0	16.0	15.0
DE 60 A 65	16.0	17.0	15.0	31.0	21.0	20.0	11.0	15.0	15.0	19.0	12.0	15.0
MAIS DE 65	15.0	19.0	13.0	34.0	31.0	25.0	10.0	8.0	9.0	18.0	29.0	23.0
MÉDIA (=ANOS)	49,41	49,47	49,38	59,28	56,80	53,13	45,52	47,41	47,53	51,25	51,26	49,35
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

4.3. GRAU DE INSTRUÇÃO

DESTAQUE:

- ↪ A população da região é altamente privilegiada no que diz respeito ao nível de escolaridade: 7 de cada entrevistado possuem no mínimo o curso colegial completo.
- ↪ De um modo geral, os homens possuem um nível de instrução maior do que as mulheres.
- ↪ O nível de escolaridade, como sempre, é diretamente proporcional ao padrão sócio-econômico dos entrevistados.

Toledo & Associados

GRAU DE INSTRUÇÃO

VARIÁVEIS	TOTAL	SEXO		IDADE							CL. SÓC. ECON.			
		%		%							%			
MORADORES	%	M	F	ATÉ 25	25-29	30-39	40-49	50-59	60-65	+65	A	B	C	D/E
BASE (NA)	662	251	411	29	48	00	128	150	106	101	323	239	86	13
ANALF/ PRIM INCOMP.	50	20	60	-	-	20	20	40	90	110	10	50	160	310
PRIM COMP/GIN INCOMP	150	90	180	70	40	40	100	170	190	300	40	190	380	390
GIN COMP /COL. INCOMP	120	70	150	-	100	130	80	110	150	200	80	140	200	310
COL COMP/ SUP INCOMP	330	340	320	860	400	360	300	370	230	210	330	390	200	-
SUP COMP/PÓS GRAD.	360	480	280	70	460	450	500	320	340	190	540	230	60	0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

↳ COMERCIANTEs:

4.4. SEXO.

SEXO

VARIÁVEIS	TOTAL	IDADE				IMÓVEL	
		%				%	
SEXO	%	ATÉ 29	30-39	40-49	+50	PRÓPRIO	ALUGADO
BASE (NA)	101	14	31	31	25	24	77
MASCULINO	71.0	71.0	68.0	71.0	76.0	75.0	70.0
FEMININO	29.0	29.0	32.0	29.0	24.0	25.0	30.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NUMEROS ABSOLUTOS

DESTAQUE:

↳ 7 de cada 10 comerciantes entrevistados pertencem ao sexo masculino.

Folha n°	414	do proc.
N°	209	de 19 97
O funcionário	ms	

4.5. IDADE

DESTAQUE:

- ⇒ Cerca de 6 de cada 10 comerciantes entrevistados possuem entre 30 e 49 anos de idade.
- ⇒ Não há diferença significativa na distribuição de amostra por idade, determinada pelo sexo dos entrevistados.

Toledo & Associados

IDADE

	TOTAL %	SEXO %		GRAU DE INSTRUÇÃO %				IMÓVEL %	
		M	F	PRIM.INCOMP./ GIN.INCOMP	GIN. COMPL./ COL. INCOMP.	COL. COMPL./ SUP. INCOMPL.	SUP.COMPL./ PÓS GRAD.	PRÓPRIO	ALUGADO
BASE (NA)	101	72	29	11	15	34	41	24	77
MENOS DE 25	4.0	3.0	7.0	-	13.0	3.0	2.0	4.0	4.0
DE 25 A 29	10.0	11.0	7.0	9.0	7.0	9.0	12.0	8.0	10.0
DE 30 A 39	31.0	29.0	35.0	18.0	27.0	21.0	44.0	29.0	31.0
DE 40 A 49	31.0	31.0	31.0	-	27.0	44.0	29.0	33.0	30.0
DE 50 A 59	16.0	17.0	14.0	55.0	13.0	12.0	10.0	13.0	17.0
DE 60 A 65	6.0	6.0	7.0	9.0	7.0	9.0	2.0	13.0	4.0
MAIS DE 65	3.0	4.0	-	9.0	7.0	3.0	-	-	4.0
MÉDIA (=ANOS)	42.16	42,65	40,95	50,27	41,80	43,69	38,85	42,71	41,99
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

4.6. RAMO DE ATIVIDADE

Ainda com relação aos comerciantes, foi feito detalhado levantamento sobre os diferentes ramos em que atuam, conforme ilustram os quadros das páginas 3 a 5 (comerciantes).

4.7 GRAU DE INSTRUÇÃO.

DESTAQUE:

↪ A maioria de $\frac{3}{4}$ dos entrevistados possuem no mínimo curso colegial completo.

GRAU DE INSTRUÇÃO

VARIÁVEIS	TOTAL	SEXO		IDADE				CL. SÓC. ECON.	
		%		%				%	
		M	F	ATÉ 29	30-39	40-49	+50	PRÓPRIO	ALUGADO
BASE (NA)	101	72	29	14	3	31	25	24	77
ANALF/ PRIM INCOMP.	2.0	3.0	-	-	-	-	8.0	4.0	1.0
PRIM.COMP/GIN.INCOMP	9.0	13.0	-	7.0	7.0	-	24.0	8.0	9.0
GIN. COMP./COL. INCOMP	15.0	15.0	14.0	21.0	13.0	13.0	16.0	17.0	14.0
COL COMP/ SUP INCOMP	34.0	35.0	31.0	29.0	23.0	48.0	32.0	33.0	34.0
SUP.COMP./PÓS GRAD	41.0	35.0	55.0	43.0	58.0	39.0	20.0	38.0	42.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

5. CONCLUSÕES.

5.1. PROPORÇÃO DE ENTREVISTADOS QUE TÊM CONHECIMENTO ACERCA DO ESTUDO PARA O TOMBAMENTO DA ÁREA DEMARCADA.

A grande maioria dos entrevistados - 88% entre os moradores e 77% entre os comerciantes - declararam ter conhecimento a respeito do processo de estudo que está sendo desenvolvido na área demarcada.

CONHECIMENTO SOBRE O TOMBAMENTO DO BAIRRO JARDIM DA SAÚDE

COMERCIANTES

	TOTAL %	SEXO %		IDADE %				IMÓVEL %	
		MASC	FEM	ATÉ 29	30-39	40-49	+50	PRÓPRIO	ALUGADO
BASE (NA)	101	72	29	14	31	3	25	24	77
SIM	77.0	72.0	90.0	80.0	74.0	81.0	76.0	83.0	75.0
NÃO	23.0	28.0	10.0	21.0	26.0	19.0	24.0	17.0	25.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

MORADORES

	TOTAL %	SEXO %		IDADE %							CLASSE SÓCIO-ECONÔMICA %			
		M	F	ATÉ 25	25-29	30-39	40-49	50-59	60-65	+65	A	B	C*	D/E
BASE (NA)	662	25	41	29	48	100	128	150	106	101	323	239	86	13
SIM	88.0	91.0	87.0	69.0	85.0	81.0	89.0	91.0	93.0	91.0	93.0	91.0	70.0	39.0
NÃO	12.0	9.0	14.0	3.0	15.0	19.0	11.0	9.0	7.0	9.0	7.0	9.0	30.0	62.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0						100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

5.1.1. VARIAÇÕES DEMOGRÁFICAS E SÓCIO-ECONÔMICAS.

Tendo em vista que cerca de 9 em cada 10 moradores (88%) da região pesquisada têm algum conhecimento a respeito do estudo que está sendo desenvolvido pela Prefeitura para o tombamento da área demarcada, não existem variações significativas determinadas por qualquer variável demográfica ou sócio-econômica.

5.1.2. AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO CONHECIMENTO.

Devido ao fato de o próprio estudo relativo ao tombamento apresentar múltiplas particularidades, como revela o "*quadro comparativo das 3 situações*", torna-se muito difícil para a população do bairro ter um conhecimento apurado do conteúdo deste projeto.

5.2. AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO CONHECIMENTO.

A maior parte das duas amostras consultadas têm uma percepção bastante pulverizada a respeito do que seja o referido estudo de tombamento: tanto os moradores como os comerciantes, apresentam mais de 20 diferentes conceitos para esclarecer o que pensam ser permitido e não permitido fazer-se na área demarcada, na hipótese de o tombamento ser aprovado. No quadro a seguir destacamos os conceitos que obtiveram o mínimo de 5% de menções entre os entrevistados que declararam ter conhecimento acerca do estudo de tombamento. Embora a maioria dos moradores (70%) e dos comerciantes (56%) declarem objetivamente que o tombamento proíbe a demolição dos imóveis, muitas outras idéias, às vezes fruto da livre imaginação dos entrevistados, foram trazidas à baila para ilustrar o que pensam a respeito do assunto.

AVALIAÇÃO DO CONTEÚDO DO CONHECIMENTO

	TOTAL MORAD. %	TOTAL COMERC. %
NÃO PODE DERRUBAR CASAS PARA CONSTRUIR NOVOS PRÉDIOS	56.0	70.0
TOMBAMENTO E PERMANECER O BAIRRO COMO ELE ESTÁ	48.0	32.0
NÃO PODEM ACABAR COM AS PRAÇAS / PRESERVAÇÃO DOS PARQUES E PRAÇAS	19.0	11.0
OS PRÉDIOS NOVOS PODERÃO TER NO MÁXIMO 3 ANDARES	17.0	15.0
AS ÁRVORES SÃO MANTIDAS, NINGUÉM PODE MEXER NELAS	16.0	18.0
NÃO PODE HAVER COMÉRCIO/NÃO É PERMITIDO CONSTRUIR INDS. OU FÁBRICAS	13.0	32.0
O TOMBAMENTO DE UMA REGIÃO É FEITO PARA NÃO PREJUDICAR O BAIRRO/SUJEIRA	13.0	28.0
NÃO SE PODERÁ CONSTRUIR OU TER MAIS COMÉRCIO DO QUE JÁ TEM	12.0	11.0
VÃO ACABAR COM AS CASAS P/ CONSTRUIR MAIS PRÉDIOS RESIDENCIAIS	7.0	4.0
NÃO PODE MUDAR O TRAÇADO DAS RUAS/NÃO PODERÁ SER MODIFICADO O TRAJETO	7.0	3.0
ESTARÁ PROIBIDO O COMÉRCIO EM EXCESSO, OU SEJA, O COM. SERÁ RESTRITO	7.0	5.0
TUDO SERÁ MANTIDO PORÉM COM MELHORIAS, ILUMINAÇÃO, ASFALTO, POLICIAMENTO	2.0	4.0
NÃO PODE CONSTRUIR DUAS CASAS NO MESMO TERRENO	2.0	5.0
TEM QUE DEIXAR UMA ÁREA DO TERRENO PARA JARDIM, A CASA NÃO PODE OCUPAR TUDO	2.0	2.0
QUE (NÃO) É PERMITIDO DERRUBAR AS LOMBADAS ONDE PASSAM OS CARROS	2.0	x
VÃO COLOCAR MAIS COMÉRCIO NA REGIÃO	1.0	2.0
VÃO DERRUBAR MINHA CASA PARA AUMENTAR O ESPAÇO PARA O TRANSITO	1.0	1.0
ARRABUIXAR AS ÁRVORES	1.0	-
ONDE MORA MAIS GENTE É MELHOR PARA O COMÉRCIO	1.0	-
O CRESCIMENTO DE PRÉDIOS E COMÉRCIO DEVEM SE DAR DE MANEIRA ORDENADA	1.0	-
ESTE BAIRRO NÃO É PATRIMÔNIO HISTÓRICO PARA SER TOMBADO	1.0	-
NÃO SEI/RECUSA PORQUE É PROJETISTA	7.0	5.0
ÍNDICE DE MULTIPLICIDADE	234,7	248,8

5.3. A ATITUDE DOS ENTREVISTADOS DIANTE DO TOMBAMENTO NOS TERMOS EM QUE É POR ELES IMAGINADO.

A maioria significativa dos moradores (77%) e comerciantes (56%) consultados manifestam-se favoráveis ao processo de tombamento, por eles entendido nos termos apresentados no quadro anterior. Merece registro, porém, o fato de que a proporção de entrevistados que se manifestam contra o tombamento é duas vezes maior entre os comerciantes (27%) do que entre os moradores (14%).

Face a ampla e generalizada preferência de 77% dos entrevistados pelo tombamento, as eventuais variações por classe, sexo, idade, etc, não merecem registro.

A ATITUDE DOS ENTREVISTADOS DIANTE DO TOMBAMENTO NOS TERMOS EM QUE É POR ELES IMAGINADO

	TOTAL MOR.	TOTAL COM.
	%	%
BASE RESPONDENTE	656	101
A FAVOR	77.0	56.0
CONTRA	14.0	27.0
INDIFERENTE	8.0	13.0
NÃO SEI EXPLICAR ISTO	1.0	4.0
TOTAL	100.0	100.0

5.4. A ATITUDE DOS ENTREVISTADOS DIANTE DO TOMBAMENTO NOS TERMOS APRESENTADOS PELO CLIENTE.

Depois de terem se posicionado em relação ao tombamento em seu "*latu sensu*" por eles próprios conceituado, os entrevistados foram informados a respeito de três diferentes situações urbanas concretas: a Z1, a Z2 e o tombamento em discussão, cujos parâmetros foram detalhados no quadro comparativo anexo, fornecido pelo cliente.

VARIAÇÕES POR CLASSE, SEXO E IDADE.

Embora a proporção de pessoas entrevistadas tenha sido maior no sexo feminino (62%) do que no masculino (38%), não se registram variações significativas na preferência por qualquer das 3 opções (Z1, Z2 e tombamento), determinadas pelo sexo dos respondentes. Essa mesma homogeneidade, não ocorre, porém, nos grupos etários: enquanto as pessoas mais idosas (com mais de 50 anos), preferem a implantação da Z1, - 62% - contra apenas 24% das que preferem o tombamento - o inverso ocorre com os grupos mais jovens (25 a 49 anos) que preferem o tombamento na proporção de 44%, contra 38% dos que preferem a Z1. Já no tocante às classes sociais, e ao nível de escolaridade, que constituem classicamente um binômio constante (quanto maior o nível de escolaridade, mais alta é a classe social a que o indivíduo pertence e vice-versa), nota-se que os moradores menos predispostos a aceitar mudanças na legislação urbana vigente na região onde residem, concentram-se predominantemente nas classes sociais mais baixas e, conseqüentemente, nos grupos de menor nível de instrução, como claramente explicita o quadro a seguir.

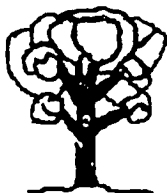
Perg. 12(moradores): Agora que o Sr./a Sra. tomou conhecimento destas 3 possibilidades, eu gostaria que me dissesse qual delas o Sr. /a Sra. acredita que se adapta/combina com o bairro e seus moradores?

	TOTAL %	SEXO %		IDADE %		ESCOLARIDADE* %			CLASSE SOCIAL %		
		M	F	ATÉ 50	+50	1	2	3	A	B	C/D/E
BASE	662	251	411	305	357	208	218	235	323	239	99
z1	51.0	55.0	48.0	38.0	62.0	46.0	51.0	55.0	55.0	52.0	32.0
TOMB	33.0	31.0	34.0	44.0	24.0	27.0	33.0	38.0	34.0	32.0	32.0
z2	14.0	13.0	14.0	16.0	12.0	21.0	14.0	7.0	9.0	13.0	31.0
NÃO SABE	2.0	1.0	4.0	2.0	6.0	2.0	-	3.0	5.0		

* 1 = ATÉ COL. INCOMPLETO; 2 = COLEGIAL COMPLETO / SUPERIOR INCOMPLETO; 3 = SUPERIOR COMPLETO

Folha n.º	424	do proc.
N.º	009	de 19 97
O funcionário	M.S.	

ANEXO 5



ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO JARDIM DA SAÚDE

Folha n.º 425 do proc.
N.º 209 de 1997
O funcionário *MS*

COMISSÃO DE ARBORIZAÇÃO E PAISAGISMO

COMUNICADO No. 5 - MAIO / 1997 - VAMOS ARBORIZAR O NOSSO BAIRRO

A Comissão de Arborização e Paisagismo foi constituída com a Incumbência de adensar a massa arbórea do Jardim da Saúde, melhorar urbanisticamente as praças e conscientizar os moradores quanto a importância das áreas permeáveis e do cuidado com seus jardins e calçadas.

O primeiro passo para melhorar a arborização do nosso bairro já foi dado:

- Estreitamos os relacionamentos com a Divisão de Parques e Jardins da Administração Regional do Ipiranga e com o DEPAVE, Departamento de Parques e Áreas Verdes, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente;
- Conseguimos as mudas, o preparo das covas, a adubação, o plantio e o tutoramento sem qualquer ônus aos moradores;
- Basta aos moradores solicitarem o plantio ou a substituição de árvores mortas, definhadas e / ou inadequadas a comissão de arborização;
- Brevemente vocês estarão recebendo a visita dos moradores que integram a comissão para melhores explicações e detalhamentos da operação.

A intenção deste comunicado é informar e adiantar como o processo será conduzido. Para atingirmos nosso objetivo com maior eficiência e satisfação, executaremos o trabalho com técnica e responsabilidade, visando minimizar pequenos problemas dos quais alguns moradores sempre se queixam, a saber.

⇒PROBLEMAS COM A FIAÇÃO

Resolve-se com a escolha correta da espécie a ser utilizada e podas adequadas. De agora em diante as podas serão fiscalizadas e orientadas pela comissão em trabalho conjunto com a Administração Regional que executará o serviço.

⇒PROBLEMAS COM FOLHAS CAÍDAS

Resolve-se com a escolha de uma árvore de folhas mais persistentes, mas adiantamos que não existe árvores que não troque de folhas. Temos, sim, é que mudar nossa mentalidade em considerar folhas caídas como sendo sujeiras.

Quanto ao entupimento de calhas, o que afeta poucas casas devido ao grande recuo das casas do bairro, pode-se modificar o sistema de calhas, promover uma limpeza anual antes da época das chuvas e contornar os problemas com poda específica.

⇒PROBLEMAS COM CALÇADAS QUEBRADAS PELAS RAÍZES

Resolve-se o problema com a escolha de espécies menos agressivas, com o plantio rebaixado (o colo ficaria cerca de 15cm abaixo do nível da calçada), com uma área maior sem calçamento em torno do tronco (acima de 0,5m) e com calçadas flexíveis (com pedras ou placas que permitem um pequeno jogo).

Como podemos ver, os problemas são poucos e têm soluções técnicas e simples. Em contra partida os benefícios são inúmeros e vão desde a beleza e a estética até aspectos relacionados com nossa saúde e bem estar, como: captura de gás carbônico, liberação de oxigênio, efeito termostático (redução de amplitude térmica), sombreamento, alimentação e acolhimento de pássaros (que por sua vez, muitas espécies se alimentam de insetos).

Quando são respeitados os princípios básicos os resultados são plenamente satisfatórios, veja a seguir, quais os principais fatores envolvidos no sucesso da arborização:

- Escolha adequada da espécie (levar em conta o espaço disponível, o equilíbrio estético da rua);
- Muda adequada (sadia, bem formada e tamanho mínimo de 1,5 m);
- Cova com dimensões mínimas de: 0,5 m x 0,5 m;
- Terra boa e adubada para sustentar a muda na posição vertical;
- Tutoramento para sustentar a muda na posição vertical;
- Rega periódica nos períodos sem chuva;
- Retirada dos brotos junto ao tronco quando ainda estão tenros;
- Poda de formação para melhorar o formato e elevar a copa;
- Dedicar um pouco mais de atenção nos primeiros anos;
- Poda, na época certa, para equilibrar a copa, retirar galhos que encostem na fiação e melhoria da floração em algumas espécies.

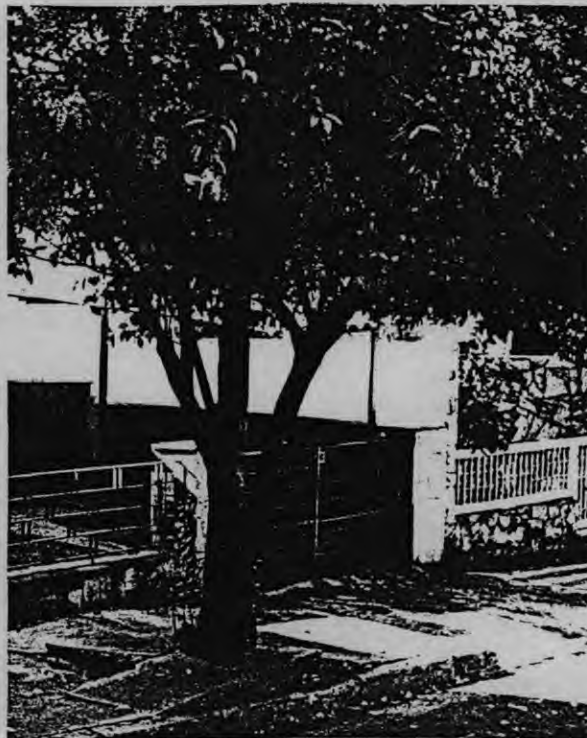
Veja, abaixo, um procedimento correto em contraste com outro incorreto:

- ALFENEIRO - DO - JAPÃO
- PLANTIO HÁ 6 ANOS



- MUDA ADEQUADA
- COVA BEM PREPARADA
- PLANTIO COM COLO REBAIXADO
- ESPAÇO PARA DESENVOLVIMENTO DO TRONCO
- RETIRADA DA REBROTAÇÃO NO TRONCO
- PODA DE FORMAÇÃO E ELEVAÇÃO DA COPA COM TRONCO VERTICAL E ÚNICO

- ALFENEIRO -DO - JAPÃO
- PLANTIO HÁ, NO MÍNIMO, 12 ANOS



- MUDA INADEQUADA
- COVA MAL PREPARADA
- PLANTIO AO NÍVEL DA CALÇADA
- CIMENTADO ATÉ JUNTO AO TRONCO
- REBROTAÇÃO LIVRE
- SEM PODA DE FORMAÇÃO

Um bairro mais verde, mais bonito e bem cuidado, em que a população caminha no sentido, não só, de preservá-lo, mas, também, de melhorá-lo é o maior argumento para convencer as autoridades da importância de sua preservação e, sobretudo, uma demonstração de amor às árvores que tanto embelezam nosso bairro.

Se você quiser participar das nossas comissões (Arborização e Paisagismo, Integração Sócio-Cultural, Segurança e Trânsito, Mobilização) ligue para 802-3307 e deixe o seu recado ou manifeste sua intenção a qualquer morador que já esteja participando. Comunidade mobilizada é o maior trunfo para ter atendidas suas reivindicações.



APT

ZONEAMENTO Z1 e TOMBAMENTO

1º. março/1998

ZONEAMENTO

1) O que é Zoneamento?

Até 1971, as empresas de loteamento é que estabeleciam as regras de ocupação dos bairros de São Paulo, fixando nos contratos das escrituras dos terrenos o modo de usá-los: somente para residência, ou para prédios, ou para comércio, indústria, e assim por diante.

Em 1972 a Prefeitura criou a primeira **Lei de Zoneamento**, que dividiu a cidade em vários tipos de áreas de uso e ocupação: zonas Z1 (estritamente residenciais), Z2 (mistas, com residências, prédios, serviços e comércio, pequenas indústrias, etc), Z3 (mistas, com prédios mais altos), e assim por diante. O Jardim da Saúde foi classificado como Z2, mas sempre funcionou como uma Z1, pois as escrituras dos seus terrenos têm uma cláusula dizendo que no "lote só se pode construir uma casa de moradia".

2) O que significa hoje o Jardim da Saúde estar classificado como Z2?

As leis municipais estão cada vez mais permissivas e têm exceções que permitem desrespeitar as regras da Lei de Zoneamento. Em Z2, atualmente, podem ser erguidos prédios como numa Z4 (o prédio pode ser construído com praticamente o dobro do que seria permitido sem as tais leis de exceção), as áreas destinadas a jardins e praças (áreas chamadas "permeáveis") podem ser reduzidas, podem ocorrer obras viárias de grande impacto (alargamento de ruas e avenidas, viadutos, túneis, etc.) Todas estas possibilidades são vantagens para incorporadores e empreiteiras, mas deixam o cidadão comum, morador, extremamente inseguro, à mercê dos atos e empreendimentos de quem tem mais dinheiro para negociar o solo da cidade. Sim, porque essas leis de exceção só são acessíveis para quem tem dinheiro para usufruir delas: os empreendedores pagam para a Prefeitura para poderem usar as tais leis de exceção, da qual a Lei das Operações Interligadas é a mais falada atualmente. A Prefeitura afirma que esse dinheiro pago pelos empreendedores vai para o fundo de construção de Cingapuras, o que nem sempre é verdade, pois estamos vendo os Cingapuras paralisados porque o dinheiro destinado à sua construção está sendo desviado para pagamento de outras dívidas que a PMSP contraiu.

Por exemplo: com a Operação Interligada o Shopping Plaza Sul pôde ser construído naquele local, porque o seu empreendedor pagou à Prefeitura para poder construir área **maior** do que a Lei do Zoneamento permite no bairro. Outro exemplo: o prédio que seria construído na Rua Marcos Fernandes, perto do Sacolão, teria 16 andares, seria **mais alto**, em vez dos 8 permitidos naquele terreno. Tudo isso em troca de dinheiro pago à Prefeitura, e permitido pela Lei das Operações Interligadas!

Por tudo isso, o Jardim da Saúde, que tem características e a qualidade de vida de uma Z1, está sob permanente ameaça de empreendimentos-surpresa, que podem surgir da noite para o dia num lote ao lado da sua casa, se continuarmos como Z2.

3) Por que a população do bairro está lutando pela mudança de zoneamento do bairro de Z2 para Z1?

Justamente para evitar os riscos de deterioração do ambiente, da qualidade de vida, das relações de vizinhança, enfim, para evitar a desintegração da comunidade, formada por moradores, comerciantes e usuários.

4) Mudar para Z1 desvaloriza os imóveis?

Não. Todo imóvel tem dois tipos de valor, se formos falar em patrimônio financeiro. Façamos dos imóveis residenciais, que é o caso do Jardim da Saúde.

Um tipo é o valor que ele tem para usufruto e moradia. Outro é o valor de especulação. Qual é a diferença?

1º) No primeiro caso: o seu imóvel vale bastante porque está num bairro considerado "bom", localizado perto do centro da cidade, com muita vegetação (quanto mais arborizado, mais valor), com bom padrão das construções (vizinhança de casas maiores e mais bonitas, mais valor), com padrão de altura baixa das construções vizinhas (construções baixas, mais valor; vizinho de prédios, menos valor). Quanto mais essas características se acentuarem, mais valerá o imóvel. Por isso, a transformação em Z1, que preservará essas características, tende a valorizar ainda mais os imóveis. Citamos sempre como exemplos os bairros Z1, que têm por isso imóveis muito valorizados: Planalto Paulista, Brooklin, Pacaembu, Jardim América, Morumbi, etc.

2º) Outro tipo de valor é o valor de especulação. A especulação significa, como a palavra já diz, uma loteria baseada numa situação instável, sujeita a mudanças imprevisíveis pela maioria das pessoas. O setor imobiliário pratica um jogo chamado especulação imobiliária, isto é, especula com o valor dos imóveis na cidade. Funciona mais ou menos assim, e há várias formas, como por exemplo: a) você de repente fica sabendo que vão fazer um prédio no lote ao lado da sua casa. Pode ser verdade ou mentira, mas você fica apavorado e vende a sua casa ao primeiro corretor que aparece (que provavelmente será enviado pelo incorporador do lote ao lado), por um preço baixíssimo, pois o boato do prédio já é o suficiente para fazer cair o valor do seu imóvel. b) Por outro lado, os incorporadores de prédios podem oferecer até dois quintos a mais do valor do seu imóvel, se ele estiver sendo vendido para incorporação (= construção de prédio). Neste caso, você pode considerar o valor especulativo do seu imóvel (mercadoria) maior do que o valor para usufruto (morar). Neste caso, o valor do imóvel para incorporação é maior do que o valor para não-incorporação. Daí vem o discurso dos incorporadores de que "o seu imóvel vais desvalorizar 50%" com o TOMBAMENTO ou com a Z1". Portanto, veja como esse discurso é relativo e terrorista: ele só é verdade para os terrenos em vias de incorporação, e não para todos, que são a maioria. A maioria, pelo contrário, está tendo valorização com o TOMBAMENTO e com a Z1 desde já.

Lembre-se que se você vende o seu terreno para incorporação, evidentemente, você vai ter que ir embora ou para outro bairro, para outra casa no mesmo bairro, ou entrar como sócio do empreendimento num sistema de financiamento do apartamento que vai ser vendido a você no mesmo prédio. Lembre-se que neste caso você arcará com despesas de condomínio, o que equivale a pagar aluguel mensalmente.

O Tombamento, assim como o Zoneamento Z1, acabam com a especulação, pois enquadram o bairro numa situação de estabilidade. Ficando proibida a construção de prédios, não há porque especular com os imóveis. A tendência é, como já se observou desde a abertura do processo de tombamento (dezembro/1996), estabilizar o valor dos imóveis (que só com a abertura do processo já valorizaram 20%) em aproximadamente mais 20% do que atualmente, para todos, e não apenas para alguns lotes que poderiam ser incorporados, em prejuízo dos seus vizinhos que seriam desvalorizados.

5) O Zoneamento Z1 é diferente do Tombamento?

Sim, são instrumentos diferentes para o planejamento da cidade.

As principais características da Z1 são: não permitir construção de prédios, instalação de novos serviços ou comércio nos bolsões residenciais. **ATENÇÃO COMERCIANTE:** No caso de virarmos uma Z1, a Rua Ribeiro Lacerda e Av. Cursino virarão Corredores Especiais, onde os serviços e comércio PERMENECEM e NOVOS COMÉRCIOS poderão continuar a se instalar. E quem já tiver seu serviço ou comércio instalado e regularizado nos bolsões residenciais TEM TODO O DIREITO DE PERMANECER.

A mudança de zoneamento é votada pelos vereadores na Câmara Municipal, e o tombamento é estudado e votado no CONPRES, órgão da Prefeitura.

6) Se conseguirmos a mudança de Z2 para Z1, o que acontece ao bairro?

Em primeiro lugar, ficará impossível a construção de prédios. Os imóveis sofrerão uma valorização de aproximadamente 35% em relação ao valor de dez/96 (taxa calculada se fosse hoje), graças à estabilização da situação do bairro (com todas as características que definem o seu valor de mercado hoje). A especulação imobiliária será substituída por uma estabilização patrimonial, e o valor especulativo de que falamos na pergunta 4 deixará de existir, pois deixará de ser interessante para incorporadores comprar lotes para a construção de prédios. Quando os empresários da construção civil falam que "com a Z1 seu imóvel se desvalorizará 50%", eles querem dizer que existe uma possibilidade de você vendê-lo a eles pelo valor de incorporação, até por 50% a mais do valor real, porque o seu lote tem um potencial de incorporação, teoricamente. Mas devemos lembrar que poucos lotes se beneficiarão desse potencial, pois apenas o primeiro lote visado pelo empreendimento receberá essa proposta, e os demais vizinhos tenderão a vender seus lotes a preço de banana (para o próprio incorporador que anunciou o empreendimento ou plantou o boato na vizinhança), para fugir do prédio que surgirá no lote ao lado. Esta situação de instabilidade e insegurança permanente desaparece com a mudança para Z1.

7) Se virarmos Z1, o que acontecerá com os comerciantes?

No projeto de mudança de zoneamento de Z2 para Z1 está prevista a criação de bolsões residenciais (onde só poderão se instalar usos residenciais), um Corredor de comércio na Av. Cursino (incentivando a intensificação de usos comerciais) e um Corredor de serviços na R. Ribeiro Lacerda (permitindo o uso residencial ou para serviço). Evidentemente, usos comerciais ou de serviços que já estiverem instalados hoje ou vierem a se instalar antes de vigorar a lei fora dos corredores previstos, têm todo o direito de permanecer instalados e funcionando mesmo depois da mudança de zoneamento. (Os pesquisadores da TOLEDO & ASSOCIADOS, em julho/96, informaram que eles teriam que sair, criando certa confusão entre os moradores). Todas as empresas de comércio ou serviço que estão instaladas hoje no bairro se beneficiarão dessa mudança de zoneamento para Z1, pois a criação dos bolsões residências e dos Corredores praticamente eliminará a possibilidade de instalação de novas empresas concorrentes fora dos dois Corredores. A Av. Cursino, a Rua Ribeiro Lacerda, e os estabelecimentos instalados até a entrada em vigor da Z1 concentrarão toda a oferta de comércio e serviços do bairro.

TOMBAMENTO

Em primeiro lugar é preciso esclarecer que Tombamento de área é diferente de Tombamento de imóvel. Um imóvel tombado não pode ser demolido, mas pode ser reformado (com autorização do órgão que tombou), alugado ou vendido. Somente em casos excepcionais é desapropriado.

Já numa área tombada, ou em processo de tombamento, como é o caso do Jardim da Saúde, valem outras regras. É permitido:

- alugar;
- vender;
- usar para residência, serviço, comércio;
- pequenas reformas (pintar, trocar janelas, grades, telhado);
- reformas como construir ou demolir cômodos;
- demolir a casa;
- demolir para fazer outra nova, etc.

(Nos três últimos casos é necessária autorização do CONPRESP e da AR-IP)

Se você receber informações contrárias de funcionários da Prefeitura, denuncie. O cidadão tem o direito de ser corretamente informado.

8) Em que o tombamento beneficiará o bairro?

Desde dez/96 o bairro está tombado na prática, pois o processo de tombamento foi aberto. Com isto, ficou:

- proibido lembrar lotes ("juntar", que permitiria construção de prédios) ou desmembrar lotes ("dividir", que permitiria casas geminadas, que por sua vez reduziria a área para jardim no lote e dificultaria o plantio de árvores na calçada);

- proibido construir edificações novas com mais de 10 m de altura (como prédios);

- proibido modificar o traçado das ruas sem autorização do CONPRESP;

- obrigatório reservar 20% do seu lote para jardim ou quintal permeável (gramado)

se for fazer uma obra nova.

Com estas medidas, o bairro ficou seguro contra a construção de grandes obras (shoppings, prédios, etc.), contra a ocupação de praças por edificações, e foram incentivadas a arborização e aumento da permeabilidade do solo. Isto ajuda no nesta cidade carente de verde e castigada pelas enchentes, pois o solo permeável ajuda a absorver a água das chuvas.

Evidentemente estas medidas acrescentaram valor de mercado aos imóveis, que já estão em média 20% mais caros do que em dezembro/96, pois com estas medidas o bairro tende a ficar cada vez melhor e mais valorizado.

9) O tombamento "congela" o bairro? Posso reformar minha casa?

Não congela o bairro: é claro que as residências podem ser reformadas, modificadas e até demolidas para construção de novas, pois o que está tombado não são as casas, mas sim as características gerais do bairro.

Tudo o que você fazia com a sua casa antes da abertura do processo de tombamento pode continuar sendo feito da mesma maneira:

- O que não precisava de licença da AR-IP continua a não precisar (trocar telhas, pintar, consertar portas, janelas, etc).
- O que precisava de licença continua a precisar (reformas com ampliação, ou com redução de área, demolição, construção de casa nova, rebaixamento de guia, etc). A diferença agora é que você vai pedir autorização antes no CONPRESP, e depois na AR-IP

Se alguém lhe disser que não se pode mais mexer nas casas por causa do tombamento, é mentira. Cuidado! Tem gente interessada em espalhar mentiras sobre o tombamento para você pensar que o tombamento é uma medida prejudicial. Os funcionários da Prefeitura devem informar corretamente o cidadão. Se alguém lhe der informações falsas, denuncie.

Quem fala em "congelamento" são incorporadores, e eles têm a sua razão, pois serão impedidos de explorar economicamente nosso bairro com seus empreendimentos-surpresa.

Os incorporadores usam esse chavão do "congelamento" genericamente, em nome do "progresso" e da "geração de empregos", menosprezando a nossa inteligência de cidadãos, que sabemos muito bem que progresso não é o crescimento desordenado que eles promovem, e que geração de empregos não é exploração de mão de obra que eles também promovem, para encher os bolsos de meia dúzia de indivíduos.

10) Tombamento é desapropriação?

Não. Nem o tombamento de um imóvel, e muito menos o tombamento de um bairro implicam em desapropriação. O tombamento é uma lei (no nosso caso, municipal) que foi criada para proteger as boas características do bairro contra a desfiguração que obras danosas podem promover. Essa proteção que o tombamento nos dá é feita através das medidas enumeradas na pergunta 8. **ATENÇÃO:** Tombamento de bairro é diferente de tombamento de imóvel. Um imóvel só é tombado se possuir características muito especiais, o que não é o caso de nenhum imóvel do Jd. Saúde. No Jd. Saúde estão para serem tombadas as características do bairro, e não de cada imóvel.

Telefones úteis: AR-IP: 6915-8555 / CONPRESP: 227-0955 / AMJS: 802-3307 / DEPAVE (Depto. de Parques e Áreas Verdes): 288-8522 / CET: 571-2280



ERT

Parabéns Jardim da Saúde

Em 21/12/97 o bairro fez o aniversário de 1 Ano de Abertura do Processo de Tombamento, uma das nossas mais importantes conquistas em direção à qualidade total de vida para a comunidade. Ao lado dessa conquista, vamos continuar a lutar para conquistar o zoneamento Z1, e para o bairro ser declarado **Bairro Verde**. A nossa meta é a elevação gradual do patamar de qualidade de vida do bairro, incluindo questões de urbanismo, arborização, segurança e trânsito, entre outras.

É importante que cada um colabore, cuidando de sua casa, jardim, árvores, ruas, praças. Plante uma árvore na sua calçada. Elas resfriam o ar e atraem pássaros. Quem sabe teremos um próximo verão mais ameno, pois este está nos castigando e demonstrando a falta que as árvores fazem. Você já reparou que os bairros muito bem arborizados têm a temperatura mais amena?

Nesta edição, trazemos um **relatório** do nosso trabalho de 1997. Confeccionamos também uma **Separata** para você guardar, que tira dúvidas sobre o Zoneamento e o Tombamento. Além disso, pedimos que você preencha o questionário da **Ficha** na última folha deste Informativo. Muito obrigado, e parabéns a toda a comunidade que tanto tem lutado pela preservação da qualidade de vida do bairro.

1. O TRABALHO DA AMJS EM 1997

Faremos aqui um resumo dos principais assuntos tratados e acompanhados pelas Comissões de trabalho da Associação:

ZONEAMENTO Z1

Ao longo do processo pela aprovação do Projeto de Lei 209/97 (de autoria do vereador Alberto Turco Loco Hiar) que tramita na Câmara Municipal e muda o nosso Zoneamento de Z2 para Z1, temos recebido o apoio público e trabalhado em conjunto com muitos Vereadores. Os Vereadores do Bairro que se declaram a favor são JOSÉ MENTOR (PT), MOHAMAD MOURAD (PL), ALBERTO HIAR (PSDB), AURÉLIO NOMURA (PSDB), JOOJI HATO (PMDB) e JORGE TABA (PDT). O Vereador DOMINGOS DISSEI (PPB) declarou-se favorável ao Tombamento e à mudança do Zoneamento para Z1 em reunião com a Diretoria da Associação em dezembro/97, faltando um pronunciamento público.

Os Vereadores que não atuam no bairro, mas que estão conosco são: NELSON PROENÇA (PSDB), ANA MARIA QUADROS (PSDB), ADRIANO DIOGO (PT), ANA MARIA MARTINS (PCdoB), JOSÉ EDUARDO MARTINS CARDOSO (PT), MIGUEL COASUONNO (PPB), ALDAÍSA SPOSATI (PT) e ROBERTO TRÍPOLI (PSDB).

O importante não é o partido político, mas a conduta e a integridade do Vereador. Cobre e discuta a questão do bairro com o Vereador que você elegeu!

Em 29/10 realizou-se na Câmara Municipal, em salão lotado, a primeira **Audiência Pública** para a mudança do nosso Zoneamento. As autoridades admiraram-se com as presenças maciças da comunidade do bairro e dos vereadores. Dos Vereadores do bairro, o único ausente foi JOOJI HATO, cuja pouca participação durante 1997 foi notada por vários membros da comunidade. O que se passa, Vereador?

Discursaram a favor do Projeto de Lei da mudança para Z1 todos os vereadores presentes, autoridades, moradores do Jardim da Saúde e associações de moradores de vários bairros que, como o nosso, lutam pela preservação. Todos elogiaram muito a iniciativa e a visão da comunidade do Jardim da Saúde.

Haverá uma segunda Audiência Pública em breve, na qual a sua presença será muito importante. Compareça!

20% (previsões otimistas do Governo do Estado) do tráfego de caminhões das marginais, da Av. Bandeirantes e Tancredo Neves (o chamado mini-anel viário). O que você acha? Certamente essa grande obra interferirá nas nossas vidas. Se será para melhor, ou pior, ainda não sabemos. Apenas podemos dizer que nos debates que acompanhamos tem aflorado muita polêmica.

APOIO MACICO DOS PROFISSIONAIS DO MEIO-AMBIENTE

Por iniciativa própria de profissionais da área do Meio-Ambiente recebemos um abaixo-assinado em apoio ao Tombamento do Jardim da Saúde com 143 assinaturas de Arquitetos, Engenheiros, Agrônomos, Professores, Urbanistas, Biólogos.... Ficamos felizes com a surpresa e remetemos o abaixo-assinado para o CONPESP e CONDEPHAAT.

2. EVENTOS PROMOVIDOS PELA AMJS EM 1997

DEBATE SOBRE TOMBAMENTO (16/03)

Com a presença espetacular de 250 pessoas e várias autoridades do Movimento Defesa São Paulo, USP, CONPESP, DPH, OAB, Associações de Bairros e vereador José MENTOR.

FORMAÇÃO DAS COMISSÕES DE TRABALHO DA AMJS (09/04)

Com a reunião de 53 pessoas que se apresentaram para serem colaboradoras diretas da Associação, e a presença de assessores do vereador Alberto HIAR.

BINGO (07/06)

Com a presença e a colaboração de 150 pessoas, moradoras e comerciantes. Prestigiu o evento o vereador Mohamad MOURAD.

DISCUSSÃO DO ZONEAMENTO Z1 (24/08)

Com a presença de 200 pessoas e várias autoridades, associações de bairros e os vereadores José MENTOR e Ana Maria MARTINS, além de assessores dos vereadores Mohamad MOURAD, Jorge TABA, Roberto TRÍPOLI e do Deputado Estadual Jamil MOURAD. Também prestigiaram a reunião os moradores do bairro Samir KHOURY e Giacinto CATALDO, representando o Rotary Club - Saúde e a Associação Comercial - Sudeste.

HOMENAGEM "PRIMAVERA NO JARDIM DA SAÚDE" (27/09)

Encontro na Praça Frei José Maria Lorenzetti, num sábado de garoa fria, para homenagear alguns dos moradores pioneiros e mais antigos do bairro, que prestaram seus emocionantes depoimentos e sua experiência de ter visto o bairro nascer e florescer, evidenciando a importância histórica e social do Jardim da Saúde para a comunidade e para a cidade. Para cada homenageado foi plantada uma árvore na praça. Se omitimos injustamente o nome de alguns pioneiros, pedimos desculpas e solicitamos que estes entrem em contato com a Associação. Os homenageados foram Rafael Mozetic, Mário Peixoto, Artur Francisco Domingues, Alcina Menezes, Vicente Poncio, Nakhle Bassil Khoury, Zilda Caporal, Avelino Ribeiro, Shuzo Nogi, Masuichi Omi, Homero de Cillo, Fernando M. Ferreira, Eulo Baroncelli, Helena Xavier de Toledo, dr. Jorge Kinoshita, Alcina Ferreira Jorge, Frei Lourenço Papin, Rômulo Chiacchio, José Fabi, Francisco Munakata, Roberto Maia, Rodolfo Ritschel, Antonio Miele, Oswaldo L. Ravanini, Raul Drewnick, Lidi Mayumi, e Federação das Bandeirantes do Brasil - Distrito de Piratininga.

Estiveram presentes 80 pessoas, entre as quais os vereadores Jorge TABA, Mohamad MOURAD, e assessores dos vereadores Aurélio NOMURA, Nelson PROENÇA e Ana Maria MARTINS. Agradecemos o apoio especial da ANHEMBI TURISMO.

PASSEIO DA TERCEIRA IDADE (08/11)

Um ônibus levou a comunidade da terceira idade para um passeio turístico e cultural por vários locais da cidade: Memorial da América Latina, Obelisco do Ibirapuera, Capela do Morumbi e Bosque do Morumbi. Pretendemos repetir o evento, a pedido dos que fizeram o primeiro. Aguarde.

1) Endereço: _____
2) Telefone: _____

3) Pessoas que moram na casa: Nome	Idade	Sexo

4) Há quantos anos a família mora na casa? _____



5) Nome do Proprietário do Imóvel: _____

6) Endereço do Proprietário (se não for morador do imóvel): _____

_____ Tel.: _____

7) Opinião sobre o Tombamento (da família moradora): () a favor () contra () indecisa

8) Opinião sobre a mudança de Zoneamento (de Z2 para Z1): () a favor () contra () indecisa

9) Opinião sobre o projeto "Bairros Verdes": () a favor () contra () faltam mais informações

10) Opinião sobre a contribuição financeira dos moradores para operacionalizar a Associação dos Moradores do Jardim da Saúde: () a favor () contra () indecisa

11) Valor mensal que considera não oneroso para sua família contribuir:

() R\$ 5,00 () R\$ 10,00 () R\$ 15,00 () R\$ _____

12) Teria alguém em sua família que gostaria de participar voluntariamente da nossa Associação?

Quem?	Que trabalho gostaria de desempenhar?



Qualidade de Vida

Uma publicação da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde

Jardim da Saúde
VIVA ESTE BAIRRO

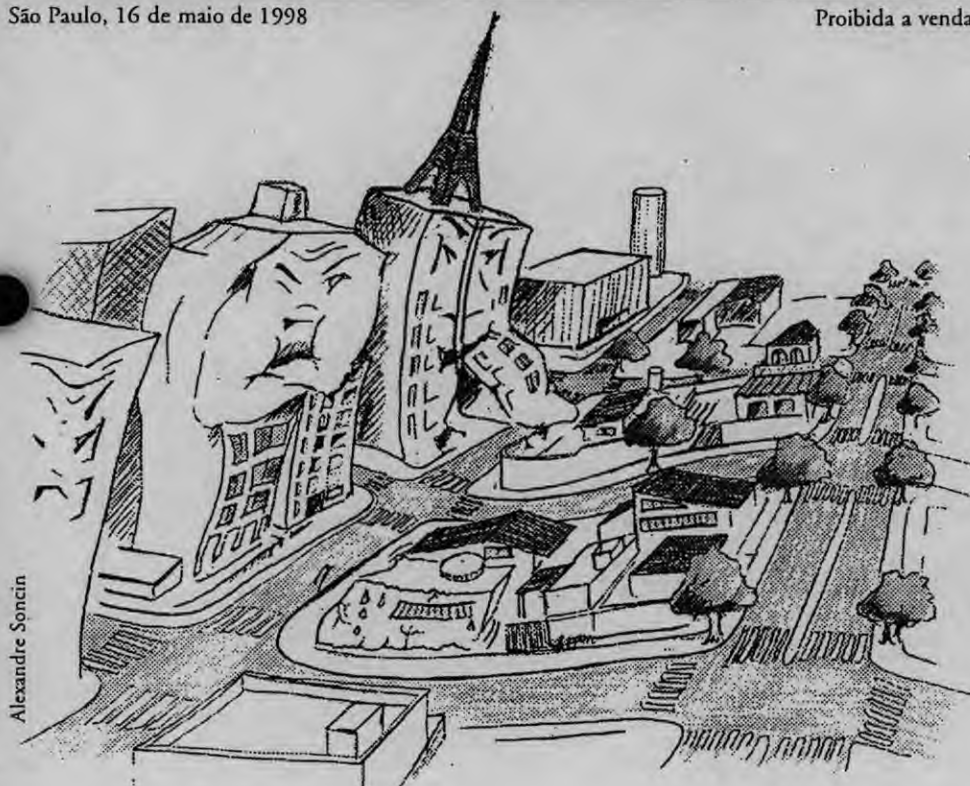


Associação dos
Moradores do
Jardim da Saúde

Folha n.º 434 do proc.
N.º 209 de 1997
O Funcionário: [assinatura]

São Paulo, 16 de maio de 1998

Proibida a venda - Distribuição gratuita aos moradores do bairro



Alexandre Soncin

Bairro Verde?

Bairro Cinza?

O MORADOR DECIDE!

Nossa cidade cresce rápida e desordenadamente. O índice de área verde por habitante é extremamente baixo. A qualidade de vida é sofrível. Poluição e congestionamento são palavras que vivenciamos diariamente. Dentro desse caos há um paraíso. Nosso bairro, milagrosamente, sobreviveu a essa invasão do concreto. Temos áreas verdes, ruas tranquilas, pouquíssimo trânsito e pouca poluição. O mais espantoso é que estamos dentro de São Paulo, rodeados de absurdos.

Infelizmente, estamos em situação de risco, pois a atual lei de zoneamento não nos protege contra esse tipo de crescimento desordenado. Por ora, estamos amparados pelo tombamento, de caráter apenas provisório. Torna-se, portanto, imprescindível a alteração do zoneamento do bairro, passarmos de Z2 para Z1, o que nos deixaria, definitivamente, protegidos. Existe, na Câmara Municipal, um projeto

de lei em tramitação, que propõe essa mudança. É preciso demonstrarmos nossa vontade antes que interesses alheios se imponham. Somos um bairro feito de ruas, casas e gente. Podemos e devemos decidir nosso futuro com consciência, trabalho e coragem.

A Associação dos Moradores do Jardim da Saúde foi instituída para defender nossos interesses. É dirigida por moradores e para moradores. Temos comissões de tombamento e zoneamento, arborização, segurança e trânsito, saúde, integração sócio-cultural e mobilização. Estamos precisando de jornalistas, arquitetos, biólogos, layoutistas, mas, principalmente de você morador, que queira trabalhar conosco e contribuir com suas idéias. Venha participar de nossas reuniões, ligue para 802-3307 e deixe seu telefone que retornaremos em seguida. Você será muito bem recebido.

Saúde sem Dengue

O Rotary de São Paulo-Saúde está promovendo uma mega operação contra a dengue em nosso bairro e nos bairros adjacentes, onde serão visitadas 20.000 residências e comércios.

Todos os moradores serão orientados pessoalmente por agentes, treinados por técnicos sanitaristas, que entrarão nos quintais à procura de focos do mosquito *Aedes Aegypti* e falarão sobre as medidas preventivas contra a dengue.

A Associação dos Moradores do Jardim da Saúde está apoiando e participando da realização dessa operação de extrema importância e, sem sombra de dúvidas, irá mostrar o quão conscientes e participativos são os moradores do Jardim da Saúde. Abra as portas de sua casa, participe do projeto SAÚDE SEM DENGUE.

Panfleto critica tombamento do Jardim da Saúde

Associação de moradores vai pedir à polícia que investigue autoria do texto distribuído no bairro, que pode ser tombado; presidente do Conpresp diz que população está dividida sobre tema, mas entidade nega

CLAUDIO AUGUSTO

Representantes da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde vão pedir hoje aos policiais do 16º Distrito Policial, na zona sul, que investiguem quem são os autores de um panfleto que vem sendo distribuído no bairro contra o processo de tombamento aberto pelo Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental de São Paulo (Conpresp). Segundo o engenheiro agrônomo Gabriel Elias Gonçalves de Oliveira, que integra a associação, o panfleto "contém inverdades" e pertence a alguém "que tem seus interesses prejudicados" pelo tombamento.

Em 21 de dezembro, foi publicada no *Diário Oficial* a resolução do Conpresp que abriu o processo de tombamento. A resolução proíbe, desde já, a construção de prédios com mais de 10 metros de altura. A área permeável do terreno tem de ser equivalente a 20% do lote, no mínimo. A resolução do Conpresp também proibiu o desmembramento e remembramento de lotes.

Oliveira disse que os moradores pediram a abertura do processo para garantir a qualidade de vida no bairro. De acordo com ele, existem apenas três prédios entre os 3 mil imóveis na área atingida pela resolução. Oliveira afirmou que, nos últimos anos, houve um boom imobiliário na "periferia do Jardim da Saúde", onde 50 prédios foram construídos. Para ele, sem o tombamento o bairro perderia as principais características — arborização, casas com jardins, boa área de ventilação e ensolação.

O panfleto garante que os mora-

riam desvalorizados. A associação respondeu distribuindo uma nota em que afirma que a única mudança é a necessidade de aprovação prévia da reforma pelo Conpresp. Domingo, haverá um debate no salão paroquial da Igreja Sagrada Família, na altura do número 1.900 da Avenida do Cursino, para discutir o assunto.

O presidente do Conpresp, Edgar Altino Ferreira Leite, disse que votou pela abertura do processo de tombamento para atender a uma reivindicação dos moradores. Ele afirmou, porém, que o bairro está dividido sobre a conveniência da medida.

Zoneamento — Leite entende que a melhor maneira de preservar a "ambiência" do Jardim da Saúde é alterar a sua classificação na Lei de Zoneamento de Z-2 para Z-1. É essa a lei que estabelece o tamanho máximo de uma construção em cada lote e os usos — residencial e comercial, entre outros — que podem ser dados para os imóveis. Z-1 é a classificação mais restritiva. Só autoriza a construção de casas residenciais. Para Leite, 70% do bairro já perdeu as características originais

do loteamento feito em 1938.

Não é essa a opinião de Oliveira. "O presidente do Conpresp não conhece o bairro", afirmou. Disse também que o apoio dos moradores à ideia é de quase 100%. Portanto, o bairro não estaria dividido.

"Queremos a mudança do zoneamento, mas é um processo muito moroso", afirmou Oliveira. De acordo com ele, faz cinco anos que a Câmara não vota nenhuma mudança de zoneamento. O processo de tombamento no Conpresp diz à uma mo-

PARA
INSTITUIÇÃO,
PROCESSO É
MAIS RÁPIDO
QUE
MUDANÇA NO
ZONEAMENTO

PATRIMÔNIO

Jardim da Saúde pede investigação sobre panfleto

Delegado quer que moradores apresentem documentos para comprovar denúncias

Integrantes da Associação de Moradores do Jardim da Saúde foram ontem à 16ª Delegacia Policial pedir providências contra um panfleto distribuído no bairro que, segundo eles, contém "inverdades" sobre o processo de tombamento aberto no fim do ano passado pelo Patrimônio Histórico municipal. Os moradores querem que a polícia investigue a autoria do panfleto. O delegado titular do 16º DP pediu aos membros da entidade que apresentem documentos que comprovem a denúncia.

Os moradores pediram a abertura do processo de tombamento para "preservar a qualidade de vida" no bairro, onde há apenas três prédios entre 3 mil casas. A periferia do Jardim da Saúde, entretanto, está passando por um boom imobiliário. Cinquenta prédios foram construídos desde 1985, quando a Lei de Zoneamento foi alterada. Segundo o diretor do Departamento de Aprovação de Edificações do Município de São Paulo (Aprov), Jorge Cheibub Filho, a concessão de alvarás de aprovação foi suspensa por causa do processo de tombamento.

Mabel Feres/AE



Fogo no Anhembi

Um incêndio sem vítimas assustou ontem os funcionários da empresa Anhembi Turismo e Eventos da Cidaae de São Paulo, na Avenida Olavo Fontoura, zona norte. Por volta das 11 horas, as grades de

ventilação da torre de resfriamento do ar-condicionado pegaram fogo. Funcionários da manutenção trabalhavam na torre quando um respingo de solda caiu nas grades de fibra de vidro, material inflamável.

Após a leitura deste quadro comparativo, as pessoas entrevistadas foram solicitadas a escolher uma das três possibilidades descritas, que, a seu juízo, melhor se adaptaria às características do bairro e de seus habitantes. Os resultados revelam que agora, e pela primeira vez, as opiniões de moradores e comerciantes divergem radicalmente: enquanto que a maioria de 51% dos moradores se manifestam a favor da implantação da Z1, apenas 18% dos comerciantes defendem essa posição.

Mais de 80% dos comerciantes entrevistados se manifestam não favoráveis à implantação da Z1. Destes 80%, cerca de metade defende a manutenção da Z2, enquanto que a outra metade opta pelo tombamento.

Embora mais da metade do total de moradores entrevistados prefiram a Z1, a parcela significativa de 1/3 (33%), se manifestam favoráveis à opção do tombamento.

A ATITUDE DOS ENTREVISTADOS DIANTE DO TOMBAMENTO NOS TERMOS APRESENTADOS PELO CLIENTE

	TOTAL MOR. %	TOTAL COM. %
BASE RESPONDENTE	659	101
Z1 (POSSÍVEL. COM A MUDANÇA DA LEI)	51.0	18.0
TOMBAMENTO (EM DISCUSSÃO)	33.0	40.0
Z2 (VIGENTE)	14.0	43.0
NÃO SABE	3.0	-
TOTAL	100.0	100.0

Quando os entrevistados são informados a respeito das particularidades do projeto de tombamento e da alternativa da implantação da Z1, a proporção de entrevistados que se manifestam favoráveis ao tombamento cai de 77% para 33%, já que muitas idéias contidas no conceito "latu sensu" de tombamento estão também inseridas no contexto da "Z1". Por isso, a Z1 acaba ganhando a preferência da maioria de 51% dos moradores.

5.4.1. RAZÕES DA PREFERÊNCIA PELAS TRÊS OPÇÕES.

5.4.1.1. TOMBAMENTO

Nos dois públicos pesquisados, a preferência pelo tombamento se baseia em três razões principais:

- a) O TOMBAMENTO FAVORECE A MANUTENÇÃO DAS ÁREAS VERDES;
- b) O TOMBAMENTO CONTRIBUI PARA MANTER AS CARACTERÍSTICAS RESIDENCIAIS DO BAIRRO;
- c) PELO FATO DE LIMITAR A ALTURA DOS PRÉDIOS, O TOMBAMENTO BENEFICIA AS CASAS QUE PODEM RECEBER A LUZ DO SOL.

5.4.1.2. MUDANÇA PARA Z1

A preferência pela implantação da Z1 deve-se basicamente a duas razões principais: a de contribuir para a manutenção das características urbanas de um bairro residencial e a de favorecer a manutenção das áreas verdes.

5.4.2.2. MANUTENÇÃO DA CONDIÇÃO VIGENTE: Z2

Para os comerciantes que defendem a manutenção do "status quo" a razão predominante é óbvia: esta alternativa favorece o comércio. Já entre os moradores, a proporção dos defendem a manutenção do modelo atual, é, como já verificamos, desprezível.

5.5. AVALIAÇÃO QUALITATIVA DO BAIRRO JARDIM DA SAÚDE.

Com o objetivo de conhecer as atitudes dos entrevistados com referência ao bairro onde residem ou trabalham, foram pesquisadas 7 diferentes variáveis: oferta de lazer, comércio e serviço, vizinhança, segurança, trânsito local e qualidade de vida.

Destas 7 variáveis, 4 foram avaliadas com o grau ótimo/bom por mais de 50% dos entrevistados, nas duas amostras pesquisadas: qualidade de vida, vizinhança, oferta de comércio e oferta de serviços:

AVALIAÇÃO QUALITATIVA DO BAIRRO JARDIM DA SAÚDE

	MORADORES % ÓTIMO/BOM	COMERCIANTES % ÓTIMO/BOM
QUALIDADE DE VIDA	91.0	89.0
OFERTA DE LAZER	56.0	40.0
OFERTA DE COMÉRCIO	88.0	68.0
OFERTA DE SERVIÇOS	68.0	54.0
VIZINHANÇA	89.0	88.0
SEGURANÇA	44.0	24.0
TRÂNSITO LOCAL	57.0	35.0
MÉDIA	70	57

No que diz respeito às diferenças de opinião entre os dois públicos pesquisados, merecem destaque as seguintes:

- OS MORADORES (70% NA MÉDIA) DO JARDIM DA SAÚDE TÊM A VALORIZAR O BAIRRO MAIS DO QUE OS COMERCIANTES (57% NA MÉDIA).
- OS ITENS DE AVALIAÇÃO ONDE A DIFERENÇA DE OPINIÃO É MAIS ACENTUADA SÃO A SEGURANÇA E O TRÂNSITO. AVALIADOS COM MUITO MAIS BENEVOLÊNCIA PELOS MORADORES DO QUE PELOS COMERCIANTES.

5.6. CARACTERÍSTICAS DOS DOMICÍLIOS ONDE RESIDEM OS ENTREVISTADOS.

* A maioria esmagadora de 83% dos entrevistados da zona pesquisada residem em imóvel próprio, sendo bastante significativa a proporção de imóveis que foram construídos pelos próprios moradores: 4 de cada 10 dos atuais moradores proprietários construíram o imóvel onde residem, em média, há 19 anos. (Cf. quadros das págs. 22 e 23)

* Tendo em vista o prazo de tempo relativamente longo em que estes imóveis foram ocupados, a maioria de 57% dos mesmos já passaram por alguma reforma. Além disso, 20% dos moradores pretendem fazer alguma reforma em seus imóveis, nos próximos 2 anos, sendo que 14% do total de moradores entrevistados pretendem mudar de domicílio nos próximos 2 anos. Dentre as pessoas que pretendem fazer essa mudança, 70% revelam a intenção de (Cf. quadros das págs. 25, 26, 27 e 28)

5.7. CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS ONDE OS COMERCIANTES TÊM OS SEUS NEGÓCIOS INSTALADOS.

Cerca de 40% dos comerciantes entrevistados residem na área delimitada para a pesquisa. Em média, os comerciantes estão instalados há cerca de 10 anos em seus imóveis (comerciais), os quais, em 76% dos casos são alugados. A metade dos imóveis onde os comerciantes estão instalados já passou por alguma reforma. Apenas 13% dos comerciantes manifestam a intenção de mudar de ponto nos próximos 2 anos (Cf. quadros das págs. 6 a 14).

IMÓVEL: PRÓPRIO OU ALUGADO?
(comerciantes)

	TOTAL %	SEXO %		IDADE %			
		MASC	FEM	ATÉ 29	30-39	40-49	+50
BASE (NA)	101	72	29	14	31	3	25
PRÓPRIO	24.0	25.0	21.0	21.0	23.0	26.0	24.0
ALUGADO	76.0	75.0	79.0	79.0	77.0	74.0	76.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

IMÓVEL: PRÓPRIO OU ALUGADO?
(comerciantes)

	TOTAL %	SETORES %			
		1	2	3	4
BASE (NA)	101	47	14	26	14
PRÓPRIO	24.0	26.0	14.0	27.0	21.0
ALUGADO	76.0	75.0	86.0	73.0	79.0
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

Toledo & Associados

IMÓVEL: PRÓPRIO OU ALUGADO?
(moradores)

VARIÁVEIS	TOTAL	SEXO		IDADE							CLASSE SÓCIO-ECONÔMICA			
		%		%							%			
	%	M	F	ATÉ 25	25-29	30-39	40-49	50-59	60-65	+65	A	B	C	D/E
BASE (NA)	662	251	411	29	48	100	128	150	106	101	323	239	86	13
PRÓPRIO	86.0	87.0	86.0	86.0	77.0	74.0	81.0	87.0	96.0	98.0	93.0	84.0	71.0	62.0
ALUGADO	13.0	12.0	13.0	4.0	19.0	25.0	18.0	13.0	4.0	2.0	7.0	16.0	27.0	39.0
EMPRESTADO	X	-	1.0	-	4.0	-	-	-	-	-	X	-	1.0	-
CEDIDO	1.0	1.0	-	-	-	1.0	1.0	1.0	-	-	-	1.0	1.0	-
TOTAL	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(NA) NÚMEROS ABSOLUTOS

JARDIM DA SAÚDE

QUADRO COMPARATIVO DAS 3 SITUAÇÕES

SITUAÇÃO / USOS	Z 2 (vigente)	TOMBAMENTO (em estudo)	Z 1 (possível com a mudança da lei de zoneamento)
RESIDENCIAL	Uma só residência por lote	Uma só residência por lote	Uma só residência por lote
	Casas geminadas	Casas geminadas	Não permitido
	Casas superpostas (ex: um comércio ou uma casa embaixo e uma moradia no 1º andar)	Casas superpostas (ex: um comércio ou uma casa embaixo e uma moradia no 1º andar)	Não permitido
	Prédio de apartamentos (sem limite de andares)	Prédio de apartamentos (até 4 andares)	Nenhum prédio
COMÉRCIO	Padarias, lanchonetes, drogarias, etc.	Padarias, lanchonetes, drogarias, etc.	Não permitido
	Butiques, boates, restaurantes, supermercados, automóveis (peças e acessórios)	Butiques, boates, restaurantes, supermercados, automóveis (peças e acessórios)	Não permitido
	Agências bancárias, escritórios técnicos profissionais, institutos de beleza, escolas de dança e música	Agências bancárias, escritórios técnicos profissionais, institutos de beleza, escolas de dança e música	Não permitido
SERVIÇOS	Agências de propaganda e publicidade, administradoras de bens e negócios (imobiliárias), laboratórios de análises clínicas, academias de esportes e ginástica, hotéis, cinemas, marcenarias, serralherias, oficinas mecânicas, garagens automáticas, etc.	Agências de propaganda e publicidade, administradoras de bens e negócios (imobiliárias), laboratórios de análises clínicas, academias de esportes e ginástica, hotéis, cinemas, marcenarias, serralherias, oficinas mecânicas, garagens automáticas, etc.	Não permitido
	Garagens para empresas de transporte, serviços de depósitos e armazenagem etc.	Garagens para empresas de transporte, serviços de depósitos e armazenagem, etc.	Não permitido
INDUSTRIA	Confecções de roupas, montagem de equipamentos eletrônicos, etc.	Confecções de roupas, montagem de equipamentos eletrônicos, etc.	Não permitido
INSTITUCIONAL	Ensino básico de 1º grau e pré-escolar, posto de saúde, igrejas, etc.	Ensino básico de 1º grau e pré-escolar, posto de saúde, igrejas, etc.	Não permitido
	Ensino técnico profissional, quadra de escola de samba, hospitais, delegacias de polícia, serviço funerário, terminal de ônibus urbano, etc.	Ensino técnico profissional, quadra de escola de samba, hospitais, delegacias de polícia, serviço funerário, terminal de ônibus urbano, etc.	Não permitido
	Faculdades, estádio, parques de diversões, casa de detenção, etc.	Faculdades, estádio, parques de diversões, casa de detenção, etc.	Não permitido
	Aeroporto, corpo de bombeiros, central telefônica, jardim zoológico, etc.	Aeroporto, corpo de bombeiros, central telefônica, jardim zoológico, etc.	Não permitido
PERMEABILIDADE DOS LOTES	15% da área do terreno não pode ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)	20% da área do terreno não pode ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)	15% da área do terreno não pode ter construção ou piso impermeável (deve ser destinada a jardins ou gramados)
CONDIÇÃO DE APROVAÇÃO DE NOVAS OBRAS	Diretamente na Secretaria da Habitação (se maior de 250 m2) Na Regional Ipiranga (se menor de 250 m2)	Só será possível após autorização caso a caso pelo CONPRESP. A seguir, pela Secretaria da Habitação ou Administração Regional do Ipiranga	Diretamente na Administração Regional do Ipiranga
REFORMA DO IMÓVEL	Diretamente na Secretaria da Habitação (se maior de 250 m2) Na Regional Ipiranga (se menor de 250 m2)	Só será possível após autorização caso a caso pelo CONPRESP. A seguir, pela Secretaria da Habitação ou Administração Regional do Ipiranga	Diretamente na Administração Regional do Ipiranga

16a

- TOLEDO & ASSOCIADOS -
 R. Blandina Ratto, 65 - Butanta - Sao Paulo - Tel : (011) 212-9622

JOB : 158/97

PROJETO : TOMBAMENTO
 MORADORES

DATA : /JUN/1997
 VALIDADE : /JUN/1998

QUARTEIRAD No. :

QUESTIONARIO No. :

ATENCAO : RESERVADO PARA SUPERVISAO

SEXO

CLASSE

IDADE

COMENTAR

TRADUZIR

VERIFICAR

CORRIGIR

"Bom dia, Boa tarde, Boa Noite. Sou entrevistador(a) da Toledo & Associados (APRESENTE O CRACHA) e estamos realizando uma pesquisa. O(a) Sr.(a) poderia colaborar respondendo algumas perguntas ? Obrigado(a)"

DATA DA ENTREVISTA : /JUN/97

HORARIO INICIO :

HORARIO FIM :

IDENTIFICACAO DA EQUIPE

ENTREVISTADOR(A) :

SUPERVISOR(A) :

VERIFICADOR(A) :

CRITICO(A) :

IDENTIFICACAO DO ENTREVISTADO(A)

NOME :

ENDEREÇO :

CEP :

TEL. :

CIDADE :

ESTADO :

1 SEXO :

(RU)

1 Masculino

2 Feminino

2	IDADE :		
1	Menos de 25 anos	5	De 50 a 59 anos
2	De 25 a 29 anos	6	De 60 a 64 anos
3	De 30 a 39 anos	7	Mais de 65 anos
4	De 40 a 49 anos		

3	GRAU DE INSTRUCAO :	(RU)
1	Analfabeto / Primario incompleto	
2	Primario completo / Ginasio incompleto	
3	Ginasio completo / Colegio incompleto	
4	Colegio completo / Superior incompleto	
5	Superior completo / Pos-graduado	

CRITERIO DE CLASSIFICACAO SOCIO-ECONOMICA DA ABIPEME

ATENCAO PARA A SOMATORIA DE PONTOS PARA O ANTIGO E NOVO CRITERIOS

INSTRUCAO DO CHEFE DE FAMILIA	ANTIGO CRITERIO	NOVO CRITERIO
	PONTOS	PONTOS
ANALFABETO/PRIMARIO INCOMPLETO	0	0
PRIMARIO COMPLETO/GINASIO INCOMPLETO	1	5
GINASIO COMPLETO/COLEGIO INCOMPLETO	3	10
COLEGIO COMPLETO/SUPERIOR INCOMPLETO	5	15
SUPERIOR COMPLETO/ POS-GRADUACAO	10	21

Quantos(LEIA CADA ITEM ABAIXO) o(a) Sr.(a) possui em casa ?

ITENS/QUANTIDADE	ANTIGO CRITERIO						NOVO CRITERIO							N.TEM
	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5	6		
Banheiros	2	4	6	8	10	12	2	5	7	10	12	15	0	
Radio	1	2	3	4	5	6	2	3	5	6	8	9	0	
Aspirador	5	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6	0	
Maquina de lavar	2	2	2	2	2	2	8	8	8	8	8	8	0	
Televisao	2	4	6	8	10	12	////////////////////						0	
Televisao a Cores	----->						4	7	11	14	18	22	0	
Empregada	6	12	18	24	24	24	5	11	16	21	26	32	0	
Automovel	4	8	12	16	16	16	4	9	13	18	22	26	0	
Aparelho de Video Cassete/ VCR	----->						10	10	10	10	10	10	0	
Geladeira	----->						7	7	7	7	7	7	0	

4			5		
Classe Socio-Economica : (RU) (ANTIGO CRITERIO)			Classe Socio-Economica : (RU) (NOVO CRITERIO)		
		PONTOS			PONTOS
1	A - 35 ou mais		1	A - 89 ou mais	
2	B - 21 a 34		2	B - 59 a 88	
3	C - 10 a 20		3	C - 35 a 58	
4	D/E - Ate 9		4	D - 20 a 34	
			5	E - 0 a 19	

PERG. 1 - Considerando todas as pessoas de sua casa/família que tenham ou tenham algum tipo de rendimento, qual a renda de sua família durante o mês de Maio, incluindo todos os tipos de rendimentos tais como salário, aluguel, pensão, etc? (CARTÃO 1) (GANHO LÍQUIDO) (RU)

PERG. 2 - Em qual faixa de renda se enquadrou a sua renda pessoal durante o mês de Maio? (CARTÃO 1) (RU)

PERG. 3 - Em qual faixa se enquadrou a renda do chefe da família no mês de Maio? (CARTÃO 1) (RU)

FAIXAS DE RENDA	PERG. 1	PERG. 2	PERG. 3
	6	7	8
Não tem rendimento	1	1	1
Não declarou	2	2	2
Não sabe / Não lembra	3	////////	3
Até R\$ 500,00	4	4	4
R\$ 501,00 a 1000,00	5	5	5
De R\$ 1001,00 a 1500,00	6	6	6
De R\$ 1501,00 a 2000,00	7	7	7
De R\$ 2001,00 a 2500,00	8	8	8
De R\$ 2501,00 a 3000,00	9	9	9
De R\$ 3001,00 a 3500,00	10	10	10
De R\$ 3501,00 a 4000,00	11	11	11
De R\$ 4001,00 a 4500,00	12	12	12
De R\$ 4501,00 a 5000,00	13	13	13
De R\$ 5000,00 a 5500,00	14	14	14
De R\$ 5501,00 a 6000,00	15	15	15
De R\$ 6001,00 a 6500,00	16	16	16
De R\$ 6501,00 a 7000,00	17	17	17
Mais de R\$ 7000,00 (ESPECIFIQUE)			
	x	x	x
	x	x	x
	x	x	x
	x	x	x

9	PERG. 4 - Qual o numero de pessoas que moram no seu domicilio incluindo os empregados ?
10	PERG. 5 - Ha quanto tempo o(a) Sr.(a) mora neste imovel ? (RU)
11	PERG. 6 - O imovel onde o(a) Sr.(a) mora e proprio ou alugado ? (RU)
1	Proprio
2	Alugado ———> PULE P/ PERG.8
12	PERG. 7 - Este imovel foi comprado pronto ou foi construido ? (RU)
1	Comprado pronto
	Foi construido
13	PERG. 8 - Este imovel ja passou por reformas ? (RU)
1	Sim
2	Nao
14	PERG. 8A - O(a) Sr.(a) pretende fazer alguma reforma nos proximos 2 anos ? (RU)
1	Sim
2	Nao
3	Nao sabe
15	PERG. 9 - O(a) Sr.(a) pretende mudar de imovel nos proximos 2 anos ? (RU)
1	Sim
2	Nao —————> PULE P/ PERG.11
3	Nao sabe / Talvez —————> PULE P/ PERG.11
ATENCAO : SOMENTE PARA QUEM RESPONDEU SIM NA PERG.9 E PROPRIO NA PERG.6, CASO CONTRARIO PULE P/ PERG.11	
16	PERG. 10 - Que destino o(a) Sr.(a) pretende dar ao imovel ? O(a) Sr.(a) pretende alugar ou vender ? (RU)
1	Alugar
2	Vender
3	Nao sabe

PERG. 11 - Com base neste cartao (CARTAO 2), como o(a) Sr.(a) avalia esta area (MOSTRAR MAPA) do Jardim da Saude, quanto a :

		OTIMO	BOM	REGULAR	RUIM	PESSIMO
QUALIDADE DE VIDA	17	1	2	3	4	5
OFERTA DE LAZER	18	1	2	3	4	5
OFERTA DE COMERCIO	19	1	2	3	4	5
OFERTA DE SERVICOS	20	1	2	3	4	5
VIZINHANCA	21	1	2	3	4	5
SEGURANCA	22	1	2	3	4	5
TRANSITO LOCAL	23	1	2	3	4	5

24. PERG. 12 - Atualmente, esta area do Jardim da Saude (APRESENTAR MAPA DEMARCADO INDICANDO O QUARTEIRAO ONDE O(A) ENTREVISTADO(A) MORA), esta passando por um processo de estudo para tombamento. O(a) Sr.(a) tem conhecimento disto ? (RU)

1 Sim

2 Nao

25 PERG. 13 - Eu gostaria que o(a) Sr.(a) me dissesse o que sabe / imagina sobre este processo de tombamento, ou seja, o que eu gostaria de saber e o que e permitido e o que nao e permitido ser feito no bairro caso o processo se efetive/conclua ? (RM)

26	PERG. 14 - Considerando tudo isso que o(a) Sr.(a) conhece sobre este processo de tombamento, o(a) Sr.(a) é a favor ou contra a nova indicação nesta área do Jardim da Saúde ? (RU)
1	A favor
2	Contra
3	Indiferente (ESPONTANEO)

LEIA : AGORA EU VOU MOSTRAR PARA O(A) SR.(A) 3 SITUAÇÕES URBANAS. UMA DELAS É REFERENTE A ATUAL SITUAÇÃO, OUTRA REFERENTE A SITUAÇÃO DE TOMBAMENTO E A 3ª. REFERENTE A UMA LEI DE ZONEAMENTO QUE TAMBÉM PODE SER POSSÍVEL NESTE BAIRRO. GOSTARIA QUE O(A) SR.(A) LESSE JUNTO COMIGO, COM O MÁXIMO DE ATENÇÃO, PARA QUE POSSA ME DAR SUA OPINIÃO.

APRESENTAR : - Z2 (VIGENTE)

- TOMBAMENTO (EM DISCUSSÃO)

- Z1 (POSSÍVEL, COM A MUDANÇA DA LEI)

27	PERG. 15 - Agora que o(a) Sr.(a) tomou conhecimento destas 3 possibilidades, eu gostaria que o(a) Sr.(a) me dissesse qual delas o(a) Sr.(a) acredita que se adapta/combina com o bairro e seus moradores ? (RU)
1	Z2 (Vigente)
2	Tombamento (Em discussão)
3	Z1 (Possível, com a mudança da lei)
4	Não sabe (ESPONTANEO)
28	PERG. 16 - Por que o(a) Sr.(a) pensa assim ? (RM)

A C R A D E G A E E N G E R R E

- TOLEDO & ASSOCIADOS -
R. Blandina Ratto, 65 - Butanta - São Paulo - Tel : (011) 212-9622

JOB : 158/97 PROJETO : TOMBAMENTO COMERCIAANTES DATA : /JUN/1997
VALIDADE : /JUN/1998

QUARTEIRAO No. : QUESTIONARIO No. :

ATENCAO : RESERVADO PARA SUPERVISAO

SEXO ☐ CLASSE ☐ IDADE ☐

COMENTAR TRADUZIR VERIFICAR CORRIGIR

*Bom dia, Boa tarde, Boa Noite. Sou entrevistador(a) da Toledo & Associados (APRESENTE O CRACHA) e estamos realizando uma pesquisa. O(a) Sr.(a) poderia colaborar respondendo algumas perguntas ? Obrigado(a)

DATA DA ENTREVISTA : /JUN/97 HORARIO INICIO : HORARIO FIM :

IDENTIFICACAO DA EQUIPE

ENTREVISTADOR(A) :
SUPERVISOR(A) :
VERIFICADOR(A) :
CRITICO(A) :

IDENTIFICACAO DO ENTREVISTADO(A)

NOME :
ENDEREÇO :
CEP : TEL. :
CIDADE : ESTADO :

1	PERG. 1 - Ramo de atividade :	(RU)

2

PERG. 2 - Este imóvel é próprio ou alugado ?

1

Próprio

2

Alugado

3

PERG. 3 - Há quanto tempo o(a) Sr.(a) está neste imóvel ? (RU)

4

PERG. 4 - O(a) Sr.(a) mora nesta área ? (APRESENTAR MAPA) (RU)

1

Sim

2

Não

5

PERG. 5 - Este imóvel já passou por reformas ? (RU)

1

Sim

2

Não

6

PERG. 6 - O(a) Sr.(a) pretende mudar de imóvel nos próximos 2 anos ? (RU)

1

Sim

2

Não

3

Não sabe / Talvez

→ PULE P/ PERG.8

ATENÇÃO : SOMENTE PARA QUEM RESPONDEU SIM NA PERG.6 E PRÓPRIO NA PERG.2, CASO CONTRÁRIO PULE P/ PERG.8

7

PERG. 7 - Que destino o(a) Sr.(a) pretende dar ao imóvel ? O(a) Sr.(a) pretende alugar ou vender ? (RU)

1

Alugar

2

Vender

3

Não sabe

PERG. 8 - Com relação a este bairro, e com base neste cartão (CARTÃO 2), como o(a) Sr.(a) avalia o Jardim da Saúde, quanto a : (RU)

		ÓTIMO	BOM	REGULAR	RUIM	PESSIMO
QUALIDADE DE VIDA	8	1	2	3	4	5
OFERTA DE LAZER	9	1	2	3	4	5
OFERTA DE COMERCIO	10	1	2	3	4	5
OFERTA DE SERVICOS	11	1	2	3	4	5
VIZINHANÇA	12	1	2	3	4	5
SEGURANÇA	13	1	2	3	4	5
TRANSITO LOCAL	14	1	2	3	4	5

15	PERG. 9 - Atualmente, esta area do Jardim da Saude (APRESENTAR MAPA DEMARCADO INDICANDO O QUARTEIRAO ONDE O(A) ENTREVISTADO(A) esta passando por um processo de estudo para tombamento. O(a) Sr.(a) tem conhecimento disto ? (RU)
1	Sim
2	Nao
16	PERG. 10 - Eu gostaria que o(a) Sr.(a) me dissesse o que sabe/imagina sobre este processo de tombamento, ou seja, o que eu gostaria de saber e o que e permitido e o que nao e permitido ser feito no bairro caso o processo se efetive/conclua ? (RM)
17	PERG. 11 - Considerando tudo isso que o(a) Sr.(a) conhece/imagina sobre este processo de tombamento provisorio. o(a) Sr.(a) e a favor, indiferente ou contra a esta nova condicao nesta area do Jardim da Saude ? (RU)
1	A favor
2	Contra
3	Indiferente (ESPONTANEO)
LEIA : AGORA EU VOU MOSTRAR PARA O(A) SR.(A) 3 SITUACOES URBANAS. UMA DELAS E REFERENTE A ATUAL SITUACAO, OUTRA REFERENTE A SITUACAO DE TOMBAMENTO E A 3a. REFERENTE A UMA LEI DE ZONEAMENTO QUE TAMBEM PODE SER POSSIVEL NESTE BAIRRO. GOSTARIA QUE O(A) SR.(A) LESSE JUNTO COMIGO, COM O MAXIMO DE ATENCAO, PARA QUE POSSA ME DAR SUA OPINIAO.	
APRESENTAR : - Z2 (VIGENTE)	
- TOMBAMENTO (EM DISCUSSAO)	
- Z1 (POSSIVEL, COM A MUDANCA DA LEI)	

18 PERG. 12 - Agora que o(a) Sr.(a) tomou conhecimento destas possibilidades, eu gostaria que o(a) Sr.(a) me dissesse qual Sr.(a) acredita que se adapta/combina com o bairro e seus moradores ? (RU)

- 1 Z2 (Vigente)
- 2 Tombamento (Em discussao)
- 3 Z1 (Possivel, com a mudanca da lei)
- 4 Nao sabe (ESPONTANEO)

19 PERG. 13 - Por que o(a) Sr.(a) pensa assim ? (RM)

20 SEXO : (RU)

- 1 Masculino
- 2 Feminino

21 IDADE : (RU)

- | | |
|--------------------|-------------------|
| 1 Menos de 25 anos | 5 De 50 a 59 anos |
| 2 De 25 a 29 anos | 6 De 60 a 65 anos |
| 3 De 30 a 39 anos | 7 Mais de 65 anos |
| 4 De 40 a 49 anos | |

22 GRAU DE INSTRUCAO : (RU)

- 1 Analfabeto / Primario incompleto
- 2 Primario completo / Ginasio incompleto
- 3 Ginasio completo / Colegio incompleto
- 4 Colegio completo / Superior incompleto
- 5 Superior completo / Pos-graduado

A G R A D E C A E E N G E R R E



Folha n.º	454	do proc.
N.º	209	de 19 97
O funcionário	mss.	

J. an aut.
J.

**Departamento do Patrimônio Histórico
Divisão de Preservação**

**Seção Técnica de Crítica e Tombamento (STCT)
Seção Técnica de Levantamentos e Pesquisas (STLP)**

Jardim da Saúde

Parecer Técnico

Processo de Tombamento no. 1996-0.034.799-9

Fevereiro 1999

Walter Pires
Arquiteto
STCT

Maria Candelária Volponi Moraes
Historiadora
STLP



Folha n.º	455	do proc.
N.º	209	da 1997
O funcionário	M.S.	

SUMÁRIO

1. Introdução

- 1.1 Histórico do processo de tombamento**
- 1.2 Preservação de bairros-jardins pelo DPH/Conpresp**
- 1.3 O acervo documental do engenheiro Jorge de Macedo Vieira**
- 1.4 A instrução técnica do Processo**

2. Origem do Bairro do Jardim da Saúde e sua formação urbana

- 2.1 A Sesmaria de Lazaro Rodrigues Piques e o Sítio Guarapuava**
- 2.2 As Glebas do Jardim da Saúde**
- 2.3. A Companhia de Terrenos da Saúde**

3. O projeto urbanístico do Jardim da Saúde

- 3.1 O urbanismo do engenheiro Jorge de Macedo Vieira**
- 3.2 O Jardim da Saúde - os projetos das duas glebas**
 - Primeira Gleba**
 - Segunda Gleba**
- 3.3 O Jardim da Saúde no contexto da produção de Macedo Vieira**

4. Diretrizes de ocupação original do bairro

5) Diagnóstico preliminar da situação urbana atual

6) Proposta de alteração do zoneamento do bairro

7. Contatos da equipe técnica da Divisão de Preservação/DPH com interessados

8. Proposta de preservação

- 8.1 Valores justificadores do tombamento**
- 8.2 Perímetro proposto para tombamento definitivo**
- 8.3 Elementos constituidores propostos para tombamento definitivo**
- 8.4 Diretrizes gerais de ocupação da área proposta para tombamento**
- 8.5 Diretrizes para espaço envoltório**

9. Anexos



Folha n.º	256	do proc.
N.º	209	de 1997
O funcionário	M.S.	

O Bairro do Jardim da Saúde

Instrução de Processo de Tombamento no. 1996-0.034.799-9

Parecer Técnico

1. Introdução

1.1 Histórico do processo de tombamento

O envolvimento do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH com a preservação de aspectos urbanísticos, ambientais e históricos do Bairro do Jardim da Saúde, situado na região sul da cidade de São Paulo, iniciou-se em junho de 1996, a partir de solicitação de tombamento encaminhada ao Conpresp por moradores desse bairro, organizados na Associação dos Moradores do Jardim da Saúde - AMJS.

Esse pedido foi complementado entre agosto e outubro de 1996 por um conjunto de outros documentos enviados pela AMJS - abaixo-assinados com cerca de 3.500 assinaturas, manifestações de apoio de entidades, fotografias.

Remetido ao DPH para manifestação técnica, essa solicitação originou pesquisa e parecer técnico preliminares, expressos no relatório da Seção Técnica de Crítica e Tombamento (fs. 389 a 399 do processo), que procurou estabelecer a pertinência desse pedido para aplicação da legislação municipal de tombamento. O parecer foi favorável à abertura de processo de tombamento baseado nos seguintes valores ou aspectos identificados nesse bem cultural e urbanístico:

- 1) Condições ambientais e urbanísticas de qualidade, adaptadas de padrões introduzidos pela Cia. City em São Paulo;
- 2) Harmoniosa adaptação do tecido urbano ao terreno do loteamento;
- 3) Expressiva presença de áreas verdes, em espaços públicos e lotes particulares;
- 4) Exemplar do urbanismo aplicado nos bairros-jardins especificamente voltado para classe média, representativo de tipologia rara na cidade;
- 5) Relações de vizinhança consolidadas na comunidade local, gerando coesão social e o senso de preservação do bairro, registrado nas manifestações documentadas no processo;
- 6) Risco de desfiguração da proposta original do loteamento, a partir de posturas de intervenção no espaço urbano distintas daquelas que idealizaram, projetaram, construíram e consolidaram o Jardim da Saúde (adensamento, verticalização,



Folha n.º	457	do proc.
N.º	204	de 1997
O funcionário	M.S.	

alteração do uso residencial predominante), e que já vem ocorrendo em áreas muito próximas ao bairro;

7) Zoneamento atual (Z2) e eliminação das restrições contratuais (1985) favorecem o processo de desfiguração do padrão dominante nessa área.

Encaminhado pelo DPH ao Conpresp em 27/11/1996, esse pedido foi objeto de relato e voto do conselheiro Lúcio Gomes Machado, em 10/12/1996, representante do IAB no Conselho. O relato do sr. Conselheiro endossou a análise feita pelo DPH, argumentando que *"o Jardim da Saúde tem originalidade espacial e ambiental que o diferenciam de outras regiões do Município de São Paulo e que seus moradores têm extremo zelo em preservá-lo como memória da comunidade e de seu modo de vida."* (f. 401)

Na 174ª. Reunião do Conselho do Conpresp, em 19/12/1996, esse pedido foi votado e aprovados os pareceres que propunham a abertura de processo de tombamento, originando a Resolução no. 018/CONPRES/96 (fs. 402 e 403). O perímetro protegido a partir dessa data está reproduzido na Planta que integra essa Resolução (f. 404).

Esse perímetro incorpora as duas glebas do loteamento original do Jardim da Saúde, projetadas pelo engenheiro-urbanista Jorge de Macedo Vieira, além de quadras ou trechos de quadras lindeiras que apresentam o mesmo padrão de ocupação ou são vizinhas a áreas públicas ou privadas do projeto original do bairro.

Os elementos a serem preservados no bairro de acordo com essa Resolução são: a) o atual traçado urbano, definido pelos logradouros públicos; b) as áreas permeáveis dos lotes e dos logradouros públicos; e c) atuais divisas dos lotes.

1.2 Preservação de bairros-jardins pelo DPH/Conpresp

A abertura de processo de tombamento do Jardim da Saúde é o primeiro estudo dessa categoria de preservação a ser realizado pelo DPH e pelo Conpresp. Lembramos que os demais tombamentos de áreas urbanas, como os bairros-jardins do Jardim América, Europa e Paulistano, e do Pacaembu, foram decididos de forma *ex-officio*, a partir de resoluções anteriores do Condephaat.

Outro caso semelhante - do Bairro da City Lapa - que conta igualmente com o empenho da população local em sua preservação, ainda não foi objeto de estudos detalhados para decisão definitiva de tombamento.



As decisões de preservação pelo Conpresp de grandes áreas urbanas - como a região do Anhangabaú ou do Bairro do Bexiga e Bela Vista - foram concebidas em torno de conjuntos arquitetônicos previamente inventariados ou tiveram seus planos de preservação e renovação, que seriam desenvolvidos, entre outros objetivos, para definir estratégias de proteção da paisagem urbana, interrompidos por decisão política (caso do Bexiga).

Assim, a continuidade das pesquisas relacionadas ao tombamento do Jardim da Saúde abre a possibilidade de enriquecer a experiência de preservação do DPH, através do estudo minucioso e do estabelecimento de um método de abordagem de preservação de áreas urbanas com essas características. Para que tal ocorra é imprescindível um estudo extensivo dos distintos aspectos de formação, desenvolvimento, consolidação e perspectivas evolutivas dessa área urbana.

Cabe, necessariamente, um trabalho de coleta e análise de depoimentos dos interessados diretamente na sua preservação e que usufruem do cotidiano desse bairro, tanto para a recuperação de dados históricos, relacionados à formação, referenciais e vida cotidiana - fundamentais para apreender a identidade do bairro-, como para a avaliação do tipo de "ambiente urbano" que essa comunidade procurou criar e pretende para seu futuro.

Tarefa seguramente difícil, mas que qualquer sistema de preservação oficial tem a responsabilidade de enfrentar e avaliar.

1.3 O acervo documental do engenheiro Jorge de Macedo Vieira

No caso particular do Jardim da Saúde, agrega-se um fato excepcional, propiciado pelas próprias pesquisas desenvolvidas sobre o bairro, pelo DPH e pela AMJS: a descoberta do acervo de documentos técnico-profissionais e pessoais do engenheiro-urbanista Jorge de Macedo Vieira, que sua sobrinha-neta, Amália Christina Marialva de Macedo Vieira, preservou após sua morte, em 1978.

Outros pesquisadores - vinculados à Universidade de São Paulo - que estudam as práticas urbanísticas desenvolvidas em São Paulo na primeira metade deste século, juntaram-se ao trabalho de organização e pesquisa desse acervo. A compreensão desse processo de urbanização - paulistana, paulista e de outros estados - adensou-se com a consulta aos importantes fundos documentais que integram o Arquivo Geral da Prefeitura (Arquivo do Piqueri) e o Arquivo Histórico Municipal Washington Luiz, do DPH.

As pesquisas continuam em desenvolvimento, não apenas em São Paulo, mas em Campinas, Águas de São Pedro, Rio de Janeiro, Maringá e Curitiba (PR).



A análise, ainda em curso, vem revelando que Macedo Vieira foi responsável por um conjunto de projetos de bairros residenciais e industriais, cidades novas, cidades balneárias, entre outros trabalhos, que apresentam qualidades urbanísticas relevantes, além de vínculos com práticas urbanísticas inovadoras à época em que realizou seus projetos.

1.4 A instrução técnica do Processo

Esse conjunto complexo de aspectos deveria permitir a concretização de um trabalho de instrução de processo de tombamento que criasse metodologia específica para a preservação de situações urbanas como a do Jardim da Saúde. Deveria incorporar a experiência que vem sendo enfrentada pelas seções técnicas da Divisão de Preservação/DPH no manejo dos bairros já protegidos por decisões de tombamento.

Esta instrução deveria integrar uma política municipal de preservação do patrimônio cultural, necessária e premente, definida pelo DPH e Conpresp como contribuição - e atribuição a ser cumprida - para o aperfeiçoamento do instrumento legal do tombamento e do inventário.

Contudo, as dificuldades de organização de um trabalho conjunto, além da definição de calendários de instrução de processos de tombamento que não se pautam por cronogramas técnicos, impedirão, neste momento, o aprofundamento pretendido pelos técnicos envolvidos nesses estudos. Ainda assim este parecer apresentará os tópicos que consideramos relevantes para esse estudo, com o nível de pesquisa e análise que se pôde atingir até o momento de sua redação.



2) Origem do Bairro do Jardim da Saúde e sua formação urbana

2.1 A Sesmaria de Lazaro Rodrigues Piques e o Sítio Guarapuava

A história do bairro Jardim da Saúde, assim como de outros, que a partir dos anos 20 foram assentados fora do perímetro da área central da cidade, remonta, ainda que de forma bastante lacunar em seu sentido evolutivo, a meados do século XVIII. Foi a partir deste momento, que o interesse pela lavoura começou a sobrepor-se àquele até então voltado à caça ao índio e a busca do ouro, atividades que mobilizaram os moradores da cidade de São Paulo¹ desde o século anterior, mas que entraram em declínio a partir de 1770, devido ao esgotamento das minas. Assim, a prática da doação de terras através do sistema de sesmarias, que na época da mineração deixara muita terra devoluta, passa a ser aplicada naquele momento de forma mais intensa, como incentivo para a ocupação do entorno da cidade, ampliando seus limites até então restritos ao pequeno núcleo urbano formado no século XVI. As principais referências utilizadas para designar os limites das terras de sesmarias ou das datas de terras em doação sempre foram os acidentes geográficos, rios, ribeirões, vales e os caminhos primitivos que marcaram a paisagem do planalto desde o princípio. Caminhos estes que ligavam o sertão ao litoral cruzando a cidade.

Baseada nestes caminhos foi delimitada pela “Carta do Marco de ½ Léguas, datada de 25/03/1724, a sesmaria da ½ légua, grande extensão de terras compreendida num círculo de 3,3 km a partir do centro da cidade, demarcando o rossio² da área urbana. Dentro deste perímetro, “surtem chácaras em torno ou dentro da Sesmaria de ½ Léguas: Pari, o sítio do José Braz, o Tapanhoim, a chácara do Aniceto, o Pacaembú e outras paragens em formação”.³

A demarcação proposta pela Carta só foi efetivamente executada cerca de quarenta anos mais tarde, em julho de 1769, quando foram colocados os quatro marcos nos principais caminhos que irradiavam do núcleo urbano, a saber:

1. Norte - em direção a Santana - na rua Voluntários da Pátria, na “paragem do areal”, próximo ao Carandiru.

¹ A vila de São Paulo foi elevada à categoria de cidade através de uma carta de 24/07/1711, com seu Conselho Municipal promovido a Senado da Câmara. Registrada no livro V do Registro de Ordens Reais.

² Rossio: era uma parcela do termo demarcada junto aos núcleos urbanos, utilizada para atender ao crescimento das formações urbanas, para pastagens de animais de uso dos moradores e para o recolhimento de lenha por parte das pessoas de condição mais humilde. As terras do rossio pertenciam à Câmara que deliberava sobre seu destino REIS FILHO, Nestor Goulart. *Evolução urbana do Brasil*. SP, Pioneira, 1968, p. 112.

³ NUTO SANT'ANNA. *São Paulo Histórico*. P. 31-40.
MO-026-DGM



2. Sul - no caminho do Ipiranga, (começo do Caminho do Mar) e o do Ibirapuera (depois do Carro, que ia para Santo Amaro). Rua Quintino Bocaiúva, Campo de São Gonçalo, rua Rodrigo Silva, av. Liberdade, Rua Vergueiro, Rua Domingos de Moraes.
3. Leste - em direção à Penha - na atual av. Celso Garcia, no lugar conhecido como "Marco".
4. Oeste - no caminho de Pinheiros que começava no largo da Sé, logo após as fortificações que nessa época circundavam a vila, seguindo direto para a Igreja de Santo Antonio, após a qual contornava a esquerda, descendo o morro até o vale do Anhangabaú, atravessando - rumo a Pinheiros, Carapicuíba, M'Boi, Itapeperica, Barueri e Parnaíba".⁴

Dos caminhos voltados para as quatro direções, interessa-nos particularmente o caminho do sul : "caminho do Ipiranga, (começo do Caminho do Mar) e o do Ibirapuera (depois do Carro, que ia para Santo Amaro).

"este Caminho do Carro que vae para Santo Amaro figura em um sem número de escrituras; e os descendentes e herdeiros dos velhos proprietários de terrenos naquela zona, ou seja de Vila Mariana em diante, com irradiações para o Jabaquara e Santo Amaro, procuram reconstitui-lo, afim de legalizar ou reivindicar suas propriedades não raro quase de todo griladas" (Nuto Sant'Anna p. 32.)

Ainda segundo Nuto Sant'Anna, o início do caminho era em 1765, uma rua chamada "rua de João Esteves the o Campo da Forca". Este João Esteves era João Esteves Corrêa, pessoa abonada, lavrador nesta cidade⁵ e não Padre João Esteves como aparece em outros documentos. Entretanto é persistente o nome Padre João Esteves, em vários documentos de terras da época. Mas o Padre João Esteves nunca existiu, seu nome era na verdade Padre João Safino da Fonseca, neto de João Esteves Correa. Por isso quando ao ler-se o nome Padre João Esteves Correa como confrontante de várias propriedades que "ficam no caminho do carro que vae desta cidade para Santo Amaro", deve-se ler Padre João Safino da Fonseca. O nome não verdadeiro aparece também na escritura de transmissão das terras da Sesmaria de Lazaro Rodrigues Piques, requerida e concedida em 13/08/1782 , comprada de Antonio Fernandes Nunes, Padre José da Silva e Tenente Ignácio Xavier de Almeida, e vendida a Gabriel José Rodrigues em 1801:

⁴ MONACO, Roberto. *As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo 1554 a 1930*.

Dissertação apresentada a FAU/USP. Orientador: Prof. Dr. Cândido Malta Campos Filho. SP, 1991. p. 59

⁵ Idem.



"...meia légua de terras em quadra. na paragem chamada Pyrangas, termo desta cidade (...) e que as ditas terras, houveram os vendedores por títulos de compra dos seus antepassados que as reduziram a cultura e que juntas as tres sortes elle supplicante comprou e de que está de posse. fazendo pião no meio das tres sortes no Ribeirão do Pyranga, correndo un quarto para o N e outro para o S e na quadra 1 para o nascente e outro para o Poente, sem prejuizo dos confinantes."

Esta descrição imprecisa e de difícil visualização das terras da referida sesmaria pode ser melhor compreendida observando-se a planta de 1923⁶, delimitada pelo vértices do losango assinalados pelas letras A,B,C,D e cortadas, no sentido vertical N/S pelo ribeirão Ipiranga, pela Avenida do Cursino⁷, e pela estrada do Vergueiro⁸ e no sentido horizontal L/O, pela linha de transmissão da São Paulo Tramway Light and Power Co. Ltd..

(Anexo 1):

- ângulo A - fica na Vila Clementino, na altura do vallo próximo às ruas Coronel Lisboa e Mayrinque.
- ângulo B próximo à Avenida Jabaquara
- ângulo C próximo à Vila Moraes
- ângulo D próximo do Sacomã

Dentro dos limites estão: parte do bairro de Mirandópolis, parte do loteamento de Hawker & Co. Ltd., Villa Florianópolis, Villa Brazilina, as terras da Cia. Antarctica, da Aguirra e Cia, confrontante direto ao sul, terras de Diogo Welsh, de Serafim Sant'Anna, de João Alves Lima, Gastão Vidigal e Mahfuz Irmãos, e principalmente a área onde depois foi aberto o loteamento do bairro Jardim da Saúde.

Ainda tomando como referência os limites da sesmaria de Lázaro Rodrigues Piques, acima descritos e analisando o mapa das chácaras, sítios e fazendas ao redor de São Paulo⁹, entre meados

⁶ Planta que acompanha o laudo sobre a vistoria numa área compreendida por um quadrado ABCD como sendo de terras concedidas a Lázaro Rodrigues Piques levantada e organizada conforme ao Accordam de fls 716v. Escala 1:5000. São Paulo 15 de Janeiro de 1923. Arquivo Aguirra/ Museu Paulista. N° 1396/1339

⁷ A denominação de origem popular, estrada do Cursino, aparece na planta da cidade em 1917. Pelo decreto n° 6502 de 15 de junho de 1966 fica denominada avenida Cursino também conhecida como Diogo Welsh. Começa na rua Santa Cruz e termina na estrada do Taboão, situando-se entre as ruas Vergueiro e Assungui, no 21° subdistrito Saúde. Prefeito Faria Lima.

⁸ Até o ano de 1640 a única estrada que existia entre São Paulo e Santo Amaro era o chamado "Caminho de Carro que vae a Santo Amaro. Em seu traçado surgiram as ruas Liberdade e Vergueiro. No ano de 1886 é inaugurada a "Estrada Carris de Ferro de São Paulo a Santo Amaro": a estação inicial era na atual São Joaquim e subindo a Vergueiro, atravessava o bairro de Vila Mariana, até chegar ao seu final em Santo Amaro. PORTO, Antônio Rodrigues. *História da Cidade de São Paulo através de suas ruas*. SP: Carthago Editorial, 1996, p. 201.

⁹ Mapa "São Paulo, Chácaras, Sítios e Fazendas ao redor do Centro", organizado pelo engenheiro Gastão César Bierrembach de Lima, para a exposição do IV Centenário de São Paulo. Arquivo Aguirra. Museu Paulista. mapa n° 1220.



do século XIX e início do XX, pode-se aferir que a área é quase toda ocupada pelo Sítio Fazendinha de Arthur e Alfredo Fagundes e pelas terras da Aguirra e Cia. Mas há outros dados interessantes nesta mesma planta: as datas da maioria das propriedades e a inexistência de espaços vazios entre elas.

Pelas referências obtidas a partir da análise sequencial de algumas datas referentes à complexa questão de terras em São Paulo, comparando àquelas que aparecem na mencionada planta, pode-se estabelecer ao menos uma hipótese. Se na maioria das chácaras e sítios ao redor de São Paulo, consta a data de 1888 e algumas da primeira década do século XX, e curiosamente não se percebe praticamente nenhum espaço vazio entre as propriedades, esta planta provavelmente foi o resultado da tentativa de cadastro e regularização das terras devolutas, e de posseiros ou sesmeiros que predominavam ao redor da cidade, resultado de ocupação irregular desde os tempos da colônia. Isto porque, em 1887/1888 foi feita uma medição pelos Juizes Comissários de terras consideradas devolutas que resultou no "Relatório da Inspeção de Terras e Colonização de 1889, no qual foram discriminadas e medidas na cidade de São Paulo, diversas áreas perfazendo um total de 87.212.485,50 ms² ou 8.721,48 hectares, ou seja, 4 vezes a área urbanizada na época: 20.000.000 m² ou 2.000 hectares"¹⁰.

Em verdade esta medição já havia sido proposta pela lei nº 601 de 18 de setembro de 1850, regulamentada através do decreto 1318 de 30 de janeiro de 1854. O maior objetivo da lei era justamente a demarcação de terras devolutas, entendendo-se por "devoluta", não mais "a terra cedida a particulares que voltava ao poder público quando mantida inculta", mas adotando a nova definição estabelecida pelo artigo 3 da própria lei.

Art. 3 - São consideradas terras devolutas:

1. *as que não se acharem aplicadas a algum uso público nacional, provincial ou municipal.*
2. *as que não se acharem ao domínio particular por qualquer título legítimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral Provincial, não incursas em comisso por falta de cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura.*
3. *as que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que apesar de incursas em comisso, forem revalidadas por esta lei.*
4. *as que não se acharem ocupadas por posse, que apesar de não se fundarem em título legal, forem legitimadas por esta lei.*

Ou seja, eram devolutas praticamente todas as terras desocupadas, independentes de doações anteriores. Dada a grande quantidade de terras e irregularidades quanto à posse e doação, acumuladas desde os primeiros séculos da colônia, eram necessárias pelo menos três medidas, para levar a termo a demarcação das terras:

¹⁰ MONACO, Roberto. *As terras devolutas e o crescimento da cidade de São Paulo 1554 a 1930.*

Dissertação apresentada a FAU/USP. Orientador: Prof. Dr. Cândido Malta Campos Filho. SP, 1991.



1. legitimação das posses e revalidação das sesmarias (medição e demarcação)
2. elaboração de um cadastro de terras
3. proibição de novas posses, posteriormente a 1854¹¹.

Entretanto apesar da criação de um órgão de controle específico para esta tarefa, a Repartição Geral de Terras, subordinada ao Ministério de Estado dos Negócios do Império, não foi possível cumprir as metas propostas: o cadastro não foi feito, apenas uma pequena porcentagem posseiros e sesmeiros regularizou sua situação e as invasões de terrenos devolutos continuaram.

Com a República e após a promulgação da nova Constituição em 1891, dá-se a transferência do domínio de terras devolutas para os estados: contenção de despesas e impossibilidade de levar adiante as medidas necessárias para resolver um problema que vinha pendente desde o Império.

“De 1897 a 1911, o governo federal absteve-se, na prática, de implementar uma política de ocupação de terras devolutas e deixou-as nas mãos dos governos estaduais, em atendimento aos anseios das oligarquias regionais. Cada estado regulou por meio da sua Constituição e de uma legislação específica, o problema da terra - em geral foram adotando os princípios básicos estabelecidos pela lei de 1850 e por seu regulamento de 1854:

- discriminação das terras devolutas
- revalidação de sesmarias
- legitimação de posses

Na maioria dos estados a competência de legislar sobre as terras devolutas passou a ser das Assembléias Legislativas, que por fatores diversos e interesses conflitantes por parte das oligarquias regionais, adiaram as medidas a serem adotadas neste sentido.

Houve algumas tentativas isoladas para resolver os problemas de terras, mas sem resultado. A medida mais concreta neste sentido foi a promulgação da lei 1038 de 1896 que transferia do Estado para os municípios as terras devolutas localizadas num raio de 6 Km a partir da praça central, nas povoações com mais de 1 000 habitantes.

Ainda que sob responsabilidade municipal, as terras continuavam sendo motivo de contenda não só entre o poder público e posseiros e sesmeiros, mas entre herdeiros de propriedades mais antigas. Entre os inúmeros casos de contendas levadas a juízo sobre a questão das terras, estão aquelas remanescentes da antiga Sesmaria de Lazaro Rodrigues Piques, que ocupavam um grande quadrilátero na região do Ipiranga e acabaram originando o sítio do Guarapuava, de

¹¹ SILVA, Lígia Osorio. *Terras Devolutas e Latifúndio. Efeitos da Lei de 1850*. Campinas, SP: Editora da Unicamp, 1996. P.247.



Folha n.	465	do proc.
N.	209	de 1997
O funcionário	[assinatura]	

propriedade dos herdeiros de D. Jesuina Justina Mariano Peruche. Em 1893, Alda Fagundes e Irinéa Fagundes da Costa, herdeiras de D. Jesuina movem uma ação de posse contra Felício Antonio Mariano Fagundes e solicitam junto ao Juiz da 1ª Vara a divisão das terras do referido sítio, cabendo por decisão judicial o quinhão nº 14, com uma área de 693.843 m² à Irinéa Fagundes da Costa.

Entre o século XVIII, quando se tem a notícia da sesmaria de Lazaro e o século XIX (1893) quando parte dela era já de propriedade de Irinéa Fagundes da Costa, há poucas informações sobre a situação partitiva dos demais lotes do Sítio Guarapuava.

Consta entretanto que na medição levada a efeito pelos juizes Comissários da Procuradoria de Terras, Secretaria da Justiça e negócios do Interior em 1887, essas mesmas terras foram consideradas devolutas¹², passando a pertencer à municipalidade pelo decreto estadual nº 2484 de 1935, que determinava fossem todas as terras contidas dentro do círculo de 8 Km em torno da Praça da Sé, transferidas para a administração municipal. Mas em 1888, ou seja no prazo de um ano, as mesmas terras aparecem em planta não como devolutas¹³, mas como sendo de propriedade de Arthur Fagundes e Alfredo Fagundes de um lado e de outro da Aguirra & Cia.

Os dados da pesquisa histórica obtidas até o momento não permitem maiores esclarecimentos quanto às informações contraditórias relativas à datas e títulos de propriedades dos lotes do Guarapuava. Entretanto um pouco mais de precisão é possível quanto às glebas que deram origem ao bairro do Jardim da Saúde.

2.2 As Glebas do Jardim da Saúde

A primeira gleba, quinhão nº 14, do sítio Guarapuava foi vendida por Irinéa Fagundes da Costa que recebeu o imóvel em pagamento, conforme divisão judicial em 19 de abril de 1893, a Hans Rudolf Wanner em 07 de dezembro de 1909, este por sua vez a vendeu em 4 de julho de 1921 a Oscar Rodrigues e Horácio de Mello, uma área de 594.722 m², outra do mesmo quinhão perfazendo 99.121m² foi excluída da venda por achar-se penhorada pela Fazenda Nacional, no executivo fiscal que esta move a Craig & cia. A parte penhorada só foi vendida aos mesmos compradores das terras anteriores, em 29 de abril de 1925, já livre de qualquer ônus porque quitadas junto à Fazenda. Entretanto neste mesmo ano há no Fórum da Capital uma ação de manutenção de posse referida por Arthur Mariano Fagundes, um dos proprietários do Sítio

¹² Processo 9388 da Procuradoria de Terras. fls 4.

¹³ Mapa "São Paulo. Chácaras, Sítios e Fazendas ao redor do Centro". organizado pelo engenheiro Gastão César Bierrembach de Lima, para a exposição do IV Centenário de São Paulo. Arquivo Aguirra. Museu Paulista, mapa nº 1220.



Folha n°	466	de	1997
N°	209	de	1997
O funcionário	MSS		

Fazendinha, que até então aparecia apenas como confrontante. A ação foi julgada improcedente por sentença de 12 de setembro de 1928.

Há, entretanto, uma observação a fazer quanto às terras vendidas por Hans Rudolf Wanner a Oscar Rodrigues: as mesmas terras aparecem como sendo de propriedade de Diogo Welsh e constam da escritura de venda a Oscar Rodrigues e Horácio de Mello lavrada em 16 de março de 1922. Este é um dado indicativo da complexidade do sistema de distribuição, compra e venda de terras, que exigiria um estudo mais aprofundado. Resolver esta questão é um trabalho que não cabe neste momento dada à exiguidade do tempo destinado à pesquisa histórica.

Em 29/04/ 1938, Oscar Rodrigues e Horácio de Melo vendem sua propriedade, quinhão nº 14 à Cia. de Terrenos da Saúde.

A segunda gleba, compreendendo os quinhões de número 15, 16 e outras áreas do mesmo sítio, correspondendo a um terreno de 656.247, 40 m² pertencia à Sociedade Comercial Aguirra & Cia formada por João Batista de Campos Aguirra e Elvira Sampaio de Meira Botelho. Foi adquirida pela Cia. de Terrenos do Jardim da Saúde, já com denominação de Sociedade Imobiliária da Saúde Ltda., em 23 de março de 1943.

2.3. A Companhia de Terrenos da Saúde

A Companhia de Terrenos da Saúde foi constituída em 04 de maio de 1938 como Sociedade Anônima de caráter Civil para fins de venda de terrenos e construção de casas neles, conforme estabelecido no Art. 2º. dos Estatutos da Cia.

Integravam a Cia: Horácio Melo, Presidente; Paulo de Almeida Barbosa, Superintendente:, e outros sócios participantes do Conselho Fiscal:

- Efetivos - Oscar Rodrigues, Américo Floriano de Toledo, Aristides de Arruda Camargo;
- Suplentes - Paulino W. Longo, Eduardo Kneese de Melo, Nestor Alberto de Macedo;
- Acionistas - Haroldo Kneese de Melo, Horácio Kneese de Melo e Oscar Rodrigues Jr.

A escritura de constituição da Cia. foi lavrada em 12 de abril de 1938, segundo o 11º. Tabelião de Notas de São Paulo, complementando escritura de 29 de março do mesmo ano. O capital inicial era de setecentos contos de réis (Rs. 700:000\$000), dividido em 700 ações, assim distribuídas:

Oscar Rodrigues e Adelaide de Macedo Rodrigues - 345 ações

Horacio de Mello e Clotilde Kneese de Mello - 315 ações



Nestor Alberto de Macedo - 2 ações

Paulo de Almeida Barbosa - 2 ações

Oscar Rodrigues Junior - 1 ação

Eduardo Kneese de Mello - 2 ações

Haroldo Kneese de Mello - 2 ações

Horacio Kneese de Mello - 1 ação

O terreno adquirido ocupava uma área de 693.843,40 m² numa região cortada por um dos mais importantes afluentes do Tamanduateí, o ribeirão Ipiranga, e assentada sobre um relevo caracterizado por terraços fluviais de nível intermediário - altitude variável de 745 a 750 m - apoiados sobre plataformas interfluviais secundárias dotadas de marcante tabularidade localizadas próximas às colinas que descem do Espigão Central, na altura da Vila Clementino.¹⁴

A descrição mais detalhada do terreno adquirido, está colocada no relatório técnico da própria Cia. ao solicitar junto à Prefeitura permissão para iniciar os trabalhos técnicos necessários à abertura do loteamento proposto.

"Localizado no distrito da Saúde confrontando com Rezende e Cia., Klabin e Irmãos, Vila Brasílio Machado, Aguirra e Cia. e Machado Nothmann e Cia. Entre Monumento do Ipiranga e Vila Mariana, e situado no espigão divisor das águas dos rios Tamanduathey e Ypiranga, o terreno se estende, no sentido este-oeste, pelas vertentes desses dois rios, de um e outro lado da estrada optimamente lançada no espigão divisor.

A vertente do rio Ypiranga, a oeste da estrada do Cursino, é topographicamente bem feita, ahi havendo tres valles, de que somente o do extremo norte é de encostas íngremes. Os dois outros, o do extremo sul e o do meio do terreno são de encostas suaves; o promeiro delles é cabeceira de um córrego directamente afluente do rio Ypiranga e o segundo, pouco extenso, é secco e termina no correjo de divisa ao norte.

A vertente do rio Tamanduathey a leste da estrada do Cursino, conquanto não seja muito accidentada, é topographicamente peor do que a vertente do rio Ypiranga. Há ahi 2 valles parallellos: um no extremo norte do terreno e onde nasce um correjo affluente do correjo Moinho Velho, e outro, mais ou menos no centro do terreno, em contra-vertente do rio Ypiranga.

A única via de acesso official, é constituída pela estrada do Cursino, que atravessa o terreno de norte a sul, ao longo do espigão divisor.

¹⁴ AB'SABER, Aziz Nacib. "O sítio urbano de São Paulo. In: AZEVEDO, Aroldo. *A Cidade de São Paulo. Estudos de geografia urbana.* SP: Cia. Editora Nacional, 1958. vol. I, p. 238-239.



... na vertente do Ypiranga no extremo norte do terreno, a avenida Bosque da Saúde atravessa-o ligando-se à estrada do Cursino.

Do lado do rio Tamanduatehy, desde o espigão até o corrego do Moinho Velho, não há arruamentos junto ao terreno objecto do presente projecto. Somente na encosta leste do córrego do Moinho Velho é que já há várias villas, infelizmente com arruamentos em "xadrez", inadequados ao terreno"¹⁵.

Surgia assim mais um bairro para atender a demanda de uma classe média cada vez mais numerosa e percentualmente significativa numa "população municipal de 1.326.260 habitantes, e que sentia os efeitos de uma cidade que se transformava numa metrópole , principalmente a falta de habitação e a deficiência de transportes"¹⁶.

Para a venda dos primeiros lotes foi convidado em 1941, o Sr. Mario Peixoto, um dos primeiros corretores do bairro, quando esta profissão nem estava regulamentada.

"Meu pai chegou ao Jardim da Saúde a convite do Dr. Paulo de Almeida Barbosa em 1941 para trabalhar como representante da Cia de Terrenos da Saúde Limitada, no departamento de vendas, como corretor. Havia uma grande necessidade de morar em São Paulo... Meu pai foi escolhido para ser o representante da Cia. de Terrenos do Jardim da Saúde, aqui na Saúde porque ele era funcionário do Banco de São Paulo e o Dr. Paulo de Almeida Barbosa que naquela ocasião já despontava como advogado do Instituto Brasileiro do Café, viu no pai a possibilidade de oferecer aos bancários, através do sindicato, em reuniões e o bairro digamos teve assim muitos bancários que vieram morar pra cá. Como teve também muitos eletricitários, naquele tempo não tinha essa denominação mas em face ao fato da própria companhia loteadora ter entrado com processo de solicitação de iluminação domiciliar na São Paulo Light. E um dos, digamos, ele não era gerente, mas era um encarregado da rede elétrica veio morar aqui no bairro e trouxe muita gente também da São Paulo Light. Essas foram as formas que a Cia. encontrara para ir passando a informação para vender. Venderam, venderam muito bem, foi um loteamento muito disputado. Agora, eles fizeram o loteamento, aquele sistema de ruas tortuosas, em forma de platôs... estritamente residencial, e a propaganda era: alto, seco e saudável, estritamente residencial.

(...)

Se pudéssemos falar de mídia em 1939, as propagandas veiculadas naquela época dizia do Jardim da Saúde ou do bairro, que era um bairro alto, seco e saudável e esses adjetivos determinavam saúde. Alto porque nós estávamos aqui, no primeiro bairro do platô, do planalto; seco porque já estava fora da interferência da Serra do Mar, daquela umidade toda e saudável

¹⁵ Processo nº 10-003.805-78-38. Arquivo Geral do Piqueri Prefeitura Municipal de São Paulo



dado essa situação entre Serra do Mar que recebia a brisa marítima e o contraforte da Serra da Mantiqueira que dava um clima mais ou menos estável.

(...)

Esses folhetos andavam muito em bondes, ônibus, inclusive eu me lembro muito, como se fosse agora e eu os vejo... a casa que era o padrão da Cia, é a casa aqui na esquina da rua Felipe Cardoso com Diogo Freire, casa do seu Chechia...era fotografada e punham lá, alto, seco e saudável, Jardim da Saúde...120 meses de facilidade¹⁶.

A partir deste slogan: "Jardim da Saúde um bairro residencial alto seco e saudável", a Cia. de Terrenos da Saúde daria início, nos anos 40 à sua estratégia de marketing para a venda dos primeiros lotes do recém aberto loteamento, planejado pelo engenheiro Jorge Macedo Vieira. Um loteamento diferente porque desenhado segundo os padrões até então conhecido apenas nos bairros jardins e situado numa área distante da região central: ruas¹⁸ em curva acompanhando o desenho do terreno e grandes áreas reservadas para jardins e praças.

Pelos documentos até agora pesquisados há três referências geográficas importantes que marcam as terras do antigo sítio Guarapuava e servem até hoje, de balizamento para a análise histórica e urbana da evolução do mesmo: Rio Ipiranga, Avenida do Cursino, Rua Vergueiro.

O bairro do Jardim da Saúde, mesmo enfrentando no início algumas dificuldades quanto ao transporte foi atraindo cada vez mais novos moradores a procura de um bom lugar para construir sua casa própria, procurando livrar-se dos aluguéis. Grande parte desses moradores pertencia à classe média, mais ligada ao setor de serviços: comerciantes, bancários, eletricitários, profissionais liberais.

Um dado interessante é a grande concentração de japoneses no Jardim da Saúde. Muitos procuravam um bairro mais sossegado para sair da Liberdade onde o comércio intensificava-se cada vez mais; outros, agricultores no interior do Estado, investiam na compra de lotes, pensando na possibilidade futura de trazer os filhos para estudar na cidade, já com moradia comprada.

"Entre os defensores mais entusiastas do Jardim da Saúde está Samir Khoury, filho de um dos pioneiros, Nakhie, Presidente do Clube dos Lojistas local. (1988):

Residir no local é um hábito saudável. As ruas são bonitas, arborizadas. Entretanto ninguém vive isolado do mundo. Ao longo da Cursino há de tudo: lojas de departamentos,

¹⁶ SAMPAIO, Maria Ruth Amaral de. "O Papel da iniciativa privada na formação da periferia paulistana". Revista Espaço & Debates n.º 37 - 1994. pp. 19-33.

¹⁷ Entrevista do Sr. Mario New Peixoto, filho do Mario Peixoto e dono da Imobiliária do mesmo nome no bairro do Jardim da Saúde. Realizada em 1998 por Maria Candelária Volponi Moraes e Célia Kawai.

¹⁸ Cia de Terrenos da Saúde - abertura de ruas - art. 723 Código de Obras "Artur Saboia"



estabelecimentos de pequeno, médio e grande porte, onde podem ser encontrados artigos os mais diversos.

...O pessoal cria raízes aqui. São pessoas que procuram uma melhor qualidade de vida...gente que arriscou a sorte no antes ermo Jardim da Saúde, lutou muito e venceu. Agora seus filhos e netos precisam continuar lutando, pra que a região não perca o que tem de melhor¹⁹.

A luta sugerida pelo Sr. Samir de fato continuou, através da ASMJS, e do trabalho de reconstituição da memória do bairro desenvolvido pelos alunos e professores da escola estadual Raul Fonseca e coordenado pelo professor Luiz Roberto Alves da Escola de Comunicações e Artes da USP. A idéia é recuperar a história de "homens e mulheres que ali chegaram dos processos migratórios e imigratórios e que hoje partilham o jogo de bocha, a ginástica coletiva, os rituais religiosos mais diversos e a liderança comunitária."²⁰

¹⁹ "Jardim da Saúde, um bairro gostoso de se morar". Gazeta do Ipiranga. 06/05/1988. Depoimento do Sr. Samir Khoury

²⁰ "Memória e Cultura na Escola Metropolitana". Jornal da USP. 20/12/1998.



3) O projeto urbanístico do Jardim da Saúde

3.1) O urbanismo do engenheiro Jorge de Macedo Vieira

O projeto urbanístico do Jardim da Saúde foi desenvolvido pelo engenheiro-urbanista Jorge de Macedo Vieira (1894-1978), formado na Escola Politécnica em 1917. Trabalhou inicialmente na Companhia City, no mesmo período em que o arquiteto inglês Barry Parker esteve em São Paulo desenvolvendo projetos para essa empresa. Essa experiência foi influenciadora dos padrões de projeto que Macedo Vieira passaria a adotar na sua extensa produção profissional posterior.

Após deixar a Cia. City em 1919, abriu um escritório no início da década de 20 - Vieira & Wendell -, em sociedade com Mariano de Oliveira Wendell, amigo e engenheiro da Politécnica, destacando-se o projeto de um grande loteamento residencial e industrial na Moóca (Chácara da Moóca), desenvolvido em etapas a partir de 1922.

Em 1923, desfeita essa sociedade, Jorge de Macedo Vieira organiza seu próprio escritório técnico, que manterá até meados da década de 1960. Nessas quatro décadas exerceu uma intensa atividade profissional, ainda pouco divulgada, tendo sido responsável por projetos e execução de importantes loteamentos residenciais e industriais, além do projeto de cidades novas e balneárias nos estados de São Paulo e Paraná.

Na cidade de São Paulo destacam-se:

1922	Chácara da Moóca
1922	Jardim Japão
1923/1925	Vila Nova Manchester
1924	Vila Formosa
1925	Ipiranga (área junto à Av. D. Pedro I)
1927/28	São Bernardo (loteamento atualmente situado em Santo André)
1937	Cidade Mãe do Céu
1938/1943	Jardim da Saúde
1940/41	Vila Maria Alta
1949	Rolinópolis
1951	Vila Campesina (Osasco)
1953	Jardim Universidade

Em outras cidades ou estados projetou os seguintes loteamentos:

1926	Jardim Guanabara (Ilha do Governador) - Rio de Janeiro
1927	Baixada Fluminense (loteamento industrial - não executado)- RJ
1948	Nova Campinas - Campinas
1955	Bairro Suíço - Nova Friburgo - RJ
	Chácara da Barra - Campinas
	Vila Santista - Atibaia



Folha nº	472	de	proc.
Nº	209	de	1997
O funcionário	Mell		

Os projetos de novas cidades identificados são:

1939	Águas de São Pedro
1947	Maringá
1951	Pontal do Sul - PR (não executado)
1955	Cianorte - PR

Não foram localizados, até o momento, textos ou reflexões do próprio Macedo Vieira publicadas ou não sobre suas propostas urbanísticas. Suas observações nesse sentido surgem em alguns memoriais de projeto ou relatórios técnicos desenvolvidos para os contratantes, ou em resposta a consultas das prefeituras responsáveis pela aprovação dos referidos projetos.

3.2) O Jardim da Saúde - os projetos das duas glebas

O projeto do Jardim da Saúde foi desenvolvido em duas etapas (glebas): a primeira, apresentada para aprovação junto à Prefeitura em dezembro de 1938, e a segunda em agosto de 1943.

Primeira Gleba

A primeira área urbanizada corresponde a um terreno de 694.743 m², pertencente a Oscar Rodrigues e Horácio de Mello que, com outros sócios, formaram a Cia. de Terrenos da Saúde, em março/abril de 1938, com o objetivo de lotear essa área.

O terreno fôra adquirido de Hans Rudolf Wanner conforme escrituras datadas de 4/7/1921 (área de 594.722,40 m²) e de 29/04/1925 (área de 99.121,00 m²), pelo valor total de Rs 139:208\$300.

Essa área correspondia ao 14º. Quinhão ou Sítio no. 14 resultante da divisão do Sítio Guarapuava, que coube a Irinéa Fagundes da Costa, conforme decisão de ação judicial datada de 19/4/1893, área esta avaliada em Rs 138:768\$681. Hans R. Wanner adquiriu esse Sítio em 7/12/1909, de Irinéa Fagundes da Costa, pelo valor de Rs 10:000\$000.

O engenheiro Jorge de Macedo Vieira é contratado pela Cia. para desenvolver o projeto. Em 13/12/1938 encaminham à Prefeitura as plantas topográficas desses terrenos solicitando, como definia o art. 723 do Código de Obras "Arthur Saboya", que fossem *"traçadas as vias principais de comunicação e os espaços livres julgados necessários ao interesse geral da cidade e ao seu sistema de viação"* (f. 1, do Processo no. 90.989/38).

Em 14/3/1939 há uma manifestação do engenheiro Seraphim Trapé, da Divisão de Obras, informando que havia indicado nas plantas as diretrizes a serem observadas pelo interessado.



Essas plantas (fs. 27, 28 e 29 do Processo no. 90.989/38) apresentam indicações do traçado viário básico do arruamento, bem como das áreas verdes públicas, destacando-se:

a) Praças situadas na cabeceira dos córregos existentes na gleba (atuais Praça João Rodrigues, Praça Brás Gonçalves e praça que integra-se à Av. Antonio Carlos da Fonseca) ou em divisor secundário de águas (Praça Aquiles de Almeida);

b) Vias traçadas: atuais Ruas Francisco Dias, Felipe Cardoso, Muller Carioba, Domingos de Rogatis, Juvenal Galeno e Marcos Fernandes (limite sul da primeira gleba);

c) Ajustes no traçado e na largura da antiga Estrada do Cursino.

Em 25/4/1939, o engenheiro Jorge de Macedo Vieira encaminha o projeto final de arruamento e loteamento, acompanhado de Relatório Técnico datado de 18/4/1939. Na descrição que faz do terreno, Macedo Vieira situa-o no espigão divisor de águas dos rios Tamanduateí e Ipiranga, estendendo-se *"pelas vertentes desses dois rios, de um e outro lado da estrada do Cursino, optimamente lançada no espigão divisor"* (f. 36).

Considera a vertente do Ipiranga, a oeste da estrada do Cursino, *"topographicamente bem feita, ahi havendo tres valles, de que somente o do extremo norte, é de encostas íngremes"*. Estes três vales correspondem, de norte a sul, a: 1) Praça Brás Gonçalves (*"encostas íngremes"*); 2) Rua Felipe Cardoso (*"pouco extenso, é secco"*); 3) Rua Marcos Fernandes.

Na vertente do Tamanduateí, na realidade do Córrego do Moinho Velho, seu afluente, identifica dois vales paralelos, do norte para o sul: 1) Praça João Rodrigues; 2) Av. Antonio Carlos da Fonseca.

Destaca a existência de algumas ruas não oficiais do lado do Ipiranga e identifica na encosta leste do Córrego do Moinho Velho, vertente oposta do vale a ser arruado, a presença de *"varias villas, infelizmente com arruamentos em 'xadrez', inadequados ao terreno"* (grifo nosso).

Na descrição que faz do projeto, destaca que na vertente do Ipiranga *"dada a boa configuração topographica desta zona oeste, foi possivel ahi projectarem-se ruas rectas, parallelas à tangente maior da estrada do Cursino, no rumo geral norte-sul, o que favorece bastante a insolação das casas dos lotes dessas ruas. No extremo desta zona, foram projectadas algumas ruas curvas, dado o pronunciamento dos valles ahi existentes"*.

À leste do divisor, na vertente do Tamanduateí *"o projecto apresenta maior porcentagem de ruas curvas, a que obrigou a topographia desta zona, um tanto accidentada. Embora as ruas desta zona tenham sido traçadas de accordo com os accidentes do terreno, não houve abuso de curvas e procurou-se a harmonia do projecto"*.



As ruas foram projetadas com larguras de 12, 14, 16 ou 18 metros de acordo com o "provável trafego", apresentando a Estrada do Cursino, 20 metros de largura, e as Ruas 30 e 31 (atual Av. Antonio Carlos da Fonseca) com 30 metros de largura.

Os lotes, conforme definia o Código de Obras para loteamentos em zona rural, apresentam frente mínima de 10 metros, e recuos frontais (4 metros) e de fundo (8 metros), com exceção dos lotes localizados na Estrada do Cursino que apresentam apenas recuo de fundo.

O projeto de arruamento e loteamento recebe o Alvará de Licença no. 437, de 10/10/1941, com validade de 3 anos (f. 224).

Segunda Gleba

A segunda gleba urbanizada foi executada em área lindeira à da primeira, correspondendo a um terreno com 656.427,40 m², adquirido por Cr\$ 1.900.000,00, em 23/3/1943, de Aguirra & Cia. (sociedade comercial cujos sócios eram João Batista de Campos Aguirra e Elvira Sampaio de Meira Botelho). Essa área englobava os Quinhões no.s 15 e 16 e parte de outras áreas do mesmo Sítio Guarapuava (ver f. 168, do processo no. 90.989/38).

Em 16/8/1943, a empresa loteadora, já com a denominação de Sociedade Imobiliária da Saúde Ltda., encaminha à Prefeitura o pedido de traçado das vias principais de comunicação e dos espaços livres (f. 1 do processo no. 56.118/43).

As plantas topográficas para o projeto de arruamento e loteamento, produzidas pelo escritório de Macedo Vieira, já incorporam o traçado da primeira gleba, situada ao norte da segunda (fs. 5 a 7 desse processo).

O desenvolvimento deste segundo projeto teve que se adequar aos estudos para execução da Avenida Água Funda (atual Av. Ricardo Jafet), prevista ao longo do vale do Rio Ipiranga. Assim, o próprio Prefeito à época - Prestes Maia - determina em despacho datado de 29/11/1943 (f. 12) o seguinte:

"Entre as diretrizes convém impor, essencialmente: a) av. Ypiranga-Água Funda, com 60,00 ms., podendo manter o eixo nesse trecho; b) estrada do Cursino com 30,00 ms; c) ligação entre ambas, com 24,00 ms e, de preferência sahida, em baixo, do ponto actual (cruzamento com o ramo q. sobe pa. Jabaquara e rua Elisa Silveira) e chegando no Cursino em triangulo, de modo a facilitar o movimento nos 2 sentidos; d) aproveitar os thalwegs afluentes do correjo, mesmo que seja com ruas cul-de-sac, para facilitar a drenagem. Está esboçado na pl. retro 1:20.000" (fs. 11 e 12)



Macedo Vieira recebe essas diretrizes, estuda-as e, em 8/2/1944, apresenta Memorial e plantas com proposta alternativa àquela sugerida pela Prefeitura para o traçado viário principal. Propõe como solução básica para interligar, nesse trecho, o vale do Ipiranga com o do Moinho Velho a execução da Rua C (em sua proposta, v. fs. 18 e 19 - processo 56.118/43), atual Rua Ribeiro Lacerda, que se conectaria com a Rua do Boqueirão, após a Estrada do Cursino. Argumenta que a solução proposta pela Prefeitura criaria declividades exageradas ou aterros/cortes muito extensos, além da Rua C localizar-se integralmente em terrenos da Cia., enquanto a Rua Elisa Silveira não se situava.

A Divisão de Urbanismo da Prefeitura, por seu diretor Ulhoa Cintra, aprova a alternativa proposta por Vieira, definindo apenas uma ligação dupla com a projetada Av. Água Funda, incorporada na versão definitiva da planta (f. 22 desse processo).

Esse debate é significativo pois essa avenida vai estruturar o traçado das demais vias secundárias da segunda gleba, cuja maior área situa-se exatamente entre a Cursino e o vale do Ipiranga.

Ao contrário da primeira gleba, cujo terreno de origem (Quinhão no. 14) implantava-se com alguma simetria entre as duas vertentes, a segunda estende-se principalmente na vertente oeste, correspondente ao vale do Ipiranga.

A ausência de vales profundos nesse trecho proporcionou um desenho regular do arruamento que procura acompanhar a regularidade topográfica do terreno.

A demora na execução da avenida do fundo do vale do Ipiranga acabou determinando alterações na interligação com a Ribeiro Lacerda, não tendo sido executado o projeto originalmente aprovado.

Nessa gleba foram previstos como espaços públicos a Praça Flavio Xavier de Toledo (na cabeceira do córrego da Tabatinga) e a Praça Frei Maria Lorenzetti (na cabeceira do córrego do Boqueirão).

Destaca-se também a solução simétrica de distribuição de quadras ao longo da Rua Fonseca da Costa.

3.3) O Jardim da Saúde no contexto da produção de Macedo Vieira

Os projetos do Jardim da Saúde foram desenvolvidos entre 1938 e 1943, numa fase já consolidada e madura das atividades profissionais de Macedo Vieira. Na década de 1920, logo após sua formação na Poli e trabalho na Cia. City, este engenheiro já realizara um conjunto



expressivo de projetos urbanísticos - tanto em área, como em complexidade e qualidade de concepção.

O Parque da Moóca (antiga Chácara da Moóca), com uma área de quase 2.000.000 m², foi realizado em várias etapas, do início da década de 20 até o final dos anos 30. Desenvolvido em terras que pertenciam à família Paes de Barros, que organizou a Cia. Chácara da Moóca para loteá-las, o projeto procurou resolver o extenso loteamento residencial na vertente do Rio Tamanduateí, tendo como divisor a atual Av. Paes de Barros. Ainda não foi possível obter confirmação, mas o loteamento industrial existente entre essa área, o rio Tamanduateí e a linha férrea deve ter sido planejado por Macedo Vieira, também. O projeto inicial (1923) previa a existência de alguns jardins internos às quadras - como os dos projetos em implantação nesse período pela City no Jardim América e no Alto da Lapa. Como no Jardim América, essa proposta foi alterada posteriormente. O traçado geral do loteamento residencial procurou estabelecer concordância entre o arruamento e a topografia, bastante acidentada, dessa vertente.

O Jardim Japão tem seu primeiro projeto datado de 1922 e sua implantação foi lenta, sofrendo modificações e complementações nas décadas seguintes. Relatório de Vieira (1922) expunha que *"com um terreno de conformação topográfica tão desigual, além da dificuldade proveniente da grande extensão em relação a largura, acreditamos ter feito do que é de melhor possível. Poderá parecer petulância o facto de, em kms de ruas termos só 1,5 Km de alinhamentos rectos. Visto o projecto, entretanto, tudo se justifica."* De fato, esse projeto procurou manter, mesmo com modificações posteriores, uma adaptação orgânica do traçado à irregularidade do terreno, que se desenvolvia em torno de 3 colinas próximas ao Rio Tietê, com seus fundos de vale previstos para parques e praças.

Vila Nova Manchester, com mais de 1.200.000 m², foi projeto desenvolvido em 1923/1925 e adaptou-se a um arruamento parcialmente existente, em xadrez. Essa área, lindeira ao córrego Aricanduva, é plana e o projeto de Vieira estabelece um desenho geométrico simples, com ruas e quadras com desenhos semi circulares, tanto junto à Av. Carrão, onde a simetria é clara, quanto próximo ao vale onde procura acomodar-se à sinuosidade do córrego canalizado. O elemento de destaque é um grande espaço público que centraliza e organiza o sistema viário do loteamento, atualmente ocupado por vários edifícios públicos (escolas, bibliotecas, etc.). O projeto foi contratado por Claudio Monteiro Soares e Francisco Rolim Gonçalves, que serão dos mais constantes contratantes de Vieira ao longo de sua vida profissional.

Vila Formosa (1924) é outro loteamento extenso que se organiza em torno de um divisor de águas - a atual Av. Eduardo Cotching. O desenho geral do arruamento é sinuoso, acomodando-se e tirando partido da topografia irregular do sítio.



O loteamento do Jardim Guanabara, na Ilha do Governador (Rio de Janeiro), teve sua primeira, e maior etapa, projetada e executada a partir de 1926; um segundo projeto, complementar, elaborado por Vieira alguns anos depois foi apenas parcialmente executado. Realizado em terras da Cia. Santa Cruz, entre a Estrada do Galeão e a Praia da Bica, esse extenso loteamento, em sua concepção original, propunha o aproveitamento de áreas em centro de quadras e criava amplas praças e espaços para usos especiais em pontos privilegiados do terreno.

No final da década de 1930 e início dos anos 40, o escritório de Macedo Vieira está projetando, além do Jardim da Saúde, o bairro de Cidade Mãe do Céu (1937), novas áreas para o Jardim Japão (1939) e Vila Maria Alta (1940/1941) e a cidade balneária de Águas de São Pedro (SP).

Desde o conjunto de projetos desenvolvidos em sua primeira década de atuação profissional, algumas características constantes de concepção podem ser destacadas, que irão expressar-se no próprio projeto para o Jardim da Saúde:

- a) Preocupação clara com os condicionantes topográficos, expressa também no minucioso levantamento plani-altimétrico que precede a elaboração dos projetos. A própria qualidade gráfica das plantas e perfis desses levantamentos e projetos registra essa preocupação e cuidado profissionais, característicos de seu método de trabalho.
- b) Opção por traçados de arruamento que, além de se adequarem aos condicionantes já referidos, garantem outras qualidades ao projeto urbanístico, inspiradas seguramente pelos aspectos formais e funcionais dos projetos de cidades e bairros-jardins:
 - adequação estética dos traçados viários, usando simetrias na disposição de arruamentos e quadras, ou criando perspectivas imprevistas a partir do uso da topografia, da curvatura das vias ou da disposição de pequenas praças e ajardinamentos;
 - sinuosidade e largura das vias adequadas ao sombreamento e à redução de velocidade de veículos;
 - jardins públicos ou semi-públicos no interior de quadras;
 - *culs-de-sac*;
- c) Implantação de espaços públicos (praças, parques e áreas ajardinadas) em áreas propícias à defesa da integridade do terreno, geralmente talvegues ou cabeceiras dos vales inseridos no sítio a arruar.
- d) Proposta de espaços públicos ou para usos especiais situados em pontos elevados do terreno, valorizando perspectivas da vizinhança ou da paisagem envolvente.



Folha n.º	458	do proc.
N.º	209	de 1997
O funcionário	[assinatura]	

- e) Critérios contratuais para o uso e diretrizes de ocupação (recuos nos lotes) que procuram definir padrões ambientais equilibrados para o desenvolvimento desses bairros.
- f) Inserção de pequenas áreas de arremate de quadras ("pontas de quadra") com previsão de arborização e ajardinamento que, associadas às calçadas ajardinadas e à própria arborização nas vias e espaços públicos, garantiram densidade de vegetação acima dos padrões usuais para bairros dessa categoria.



Folha n.º	479	de	proc.
N.º	209	de	1997
O funcionário	MSS		

4) Diretrizes de ocupação original do bairro

Inspirando-se nas normas introduzidas pela Cia. City em seus loteamentos, a partir do Jardim América, as chamadas "Cláusulas das servidões para o uso dos terrenos", a ocupação dos lotes das duas glebas do Jardim da Saúde foi orientada por restrições estabelecidas nos contratos de compromisso de compra e venda dos terrenos entre a Companhia Imobiliária da Saúde e os novos proprietários, reiteradas, posteriormente, quando da assinatura da escritura definitiva de posse do terreno.

Macedo Vieira definiu essas restrições procurando regular uma ocupação controlada e equilibrada das duas glebas, com exceção do eixo definido pela Avenida do Cursino, cuja ocupação era anterior à do loteamento.

Analisando-se algumas das escrituras emitidas para esse loteamento, essas cláusulas podem ser sintetizadas nos seguintes tópicos:

- a) lote de terreno "*destinado à construção de somente uma casa de moradia*";
- b) não podia ser construída ou instalada qualquer indústria ou comércio, nem cocheiras ou estábulos.

Essas cláusulas, identificadas como "*servidão convencional perpétua*", relacionavam-se nos textos das escrituras aos lotes vizinhos, criando uma "rede" de responsabilidade mútua e coletiva que deveria garantir o padrão pretendido para o loteamento.

Estas restrições foram incorporadas pela legislação de zoneamento municipal (Lei 8.001/73), garantindo a permanência de padrões de ocupação de vários bairros paulistanos. Contudo, por força da Lei 9846/85, tais dispositivos deixaram de prevalecer na aprovação de novas intervenções.

No caso específico do Jardim da Saúde passaram a ser obedecidas unicamente as normas da zona de uso Z2.



5) Diagnóstico preliminar da situação urbana atual

Dentre as atividades técnicas que a Divisão de Preservação está desenvolvendo para a compreensão do bairro do Jardim da Saúde, visando a criação de metodologia de análise dessas áreas de tombamento, inclui-se o diagnóstico das características ambientais desse bairro. Com base na experiência do Igepac, iniciou-se a identificação e mapeamento de um conjunto de aspectos que identificam o bairro: conjuntos de valor ambiental; tipologias das construções; referenciais paisagísticos; concentração de edificações de interesse; padrões dominantes de conservação das edificações; áreas verdes públicas e privadas; tráfego; situação fundiária; eixos viários mais importantes; densidade de cobertura vegetal, etc.

O registro fotográfico e cartográfico dessas informações é fundamental para sua análise e como documento.

Essas atividades exigem visitas constantes à área de estudo, aprofundando-se progressivamente a compreensão do espaço urbano em estudo.

Algumas informações básicas para esse estudo foram propiciadas pela AMJS, a partir de levantamento de uso do solo e de gabarito de edificações (ver plantas anexas), atualizando esses dados e a própria base cartográfica (Gegran/esc. 1:2000 - década de 1970).

Tais trabalhos não estão finalizados, o que permitiria uma contribuição mais precisa para análise das qualidades e dos problemas desse bairro. Ainda assim procuraremos sintetizar, a partir dessas observações iniciais, alguns aspectos importantes desse diagnóstico ambiental:

5.1 Ocupação

O padrão dominante de ocupação das duas glebas, em ambos os lados da Avenida do Cursino - eixo estruturador dos projetos de Vieira, é de residências térreas e assobradadas, consolidado já no início da década de 1970, conforme o próprio levantamento Gegran registra.

No momento de realização desse mapeamento cadastral (década de 70) a única área ainda de ocupação rarefeita é a formada por alguns trechos de quadras próximas à Avenida Ricardo Jafet, ainda não concluída. Porém, a ocupação que, em seguida, ocorre nesse trecho do loteamento original é a mesma que predominou em todo o bairro.

Evidentemente, como consequência de sua própria vocação centralizadora, a Avenida do Cursino apresenta uma ocupação mais densa e comercial, mesmo assim não ocorrem edificações de grande porte nessa via.

O levantamento de gabarito executado pela AMJS em 1997 mostra o predomínio total de edificações até 3 pavimentos.



Folha n.º	481	REC.
N.º	209	99
O funcionário	MSS.	

Mesmo com o zoneamento em vigor na área permitindo a verticalização, a consolidação atingida pelo bairro (ocupação quase total dos lotes com residências) e a coesão geral desse tecido urbano resistiu às modificações de padrão de ocupação. O mesmo levantamento registra a existência de apenas 10 edificações com mais de 6 pavimentos em todo o bairro, em geral situadas próximas aos limites originais do loteamento.

5.2 Conjunto arquitetônico

Alguns conjuntos de residências construídas pela própria companhia loteadora, na 1ª. Gleba, ainda são identificáveis (como os existentes na Rua José Marti e na Rua Muller Carioba). Outras casas isoladas, construções vernaculares, típicas da década de 40/50, ocorrem ao longo dessa gleba (Ruas Gil Fernandes, Diogo Freire e Martim Peres, p. ex.); podem ser remanescentes desses conjuntos atualmente modificados. Nesses conjuntos observa-se a repetição de alguns padrões arquitetônicos ("tipologias"): a) casas com tetos em quatro águas e terraços fronteiros no mesmo volume; b) casas com terraços fronteiros, externos ao volume principal; c) casas com telhados em duas águas e cachorros de beiral de perfil "eslavo" (?), suposição a ser investigada, a partir de informes sobre a presença de construtores imigrantes do leste europeu.

A presença significativa de imigrantes japoneses e seus descendentes no bairro deixou evidências na arquitetura popular local: seja na presença de detalhes construtivos nas edificações, seja nos cuidadosos jardins particulares de influência oriental.

É visível, porém, a "modernização" dos padrões arquitetônicos com a presença de casas de construção mais recente e com qualidade de materiais e acabamento melhores, revelando uma elevação do padrão social de ocupação do bairro.

As construções da Avenida do Cursino, refletindo a intensidade comercial e o descontrole normalmente vinculado a essas atividades, sofreram modificações, inserção de painéis publicitários, letreiros, acréscimos construtivos inadequados, gerando um ambiente desorganizado. Destaca-se na Avenida como referenciais arquitetônicos equilibrados a Igreja católica e a Biblioteca Municipal.

Essa Biblioteca, situada na Avenida, no ponto mais elevado da Praça João Rodrigues, integra um conjunto de edifícios públicos aí localizados, cujos projetos vinculam-se à produção arquitetônica da Comissão do Convênio Escolar, que produziu edifícios públicos aplicando os preceitos da arquitetura do Movimento Moderno de grande qualidade. Neste caso do Jardim da Saúde, além da Biblioteca citada, situam-se nessa praça/parque uma escola municipal (José Maria Lisboa) e um posto de saúde.



Folha n.º	482	do proc.
N.º	209	de 1997
O funcionário	[assinatura]	

5.3 Áreas verdes

A proposta original do loteamento quanto à ocupação dos fundos de vale por praças e parques foi obedecida, criando-se um significativo conjunto de espaços públicos com vegetação de porte arbóreo. Algumas dessas praças foram, e estão sendo afetadas, pela ocupação desordenada (apesar de obediente ao zoneamento em vigor) de lotes lindeiros.

É o caso da Praça Flávio Xavier de Toledo, cuja drenagem na área inferior foi prejudicada pela construção do Carrefour, e está sofrendo com a construção das garagens em sub-solo de edifícios lindeiros.

Além das praças, destacam-se pela arborização intensa algumas vias como as Avenidas Antonio Carlos da Fonseca e Oswaldo Aranha, Rua Felipe Cardoso, Rua Müller Carioba, entre outras.

A presença de jardins particulares bem cuidados é outro aspecto ambiental de interesse, além dos já citados jardins de inspiração japonesa e aqueles com tratamento profissional, há um conjunto de jardins “caseiros”, “espontâneos”, em sua maioria presentes em casas mais antigas, que revelam certos padrões tradicionais e populares de gosto relacionados a essa característica do habitar urbano.

Esse diagnóstico deveria incorporar, necessariamente, análises do perfil social dos moradores do bairro, da sua origem até o presente. Neste sentido, alguns depoimentos de antigos moradores foram registrados mas ainda não foi possível completar um quadro de pesquisa sistemático e abrangente.



6) Proposta de alteração do zoneamento do bairro

A mobilização dos moradores do bairro do Jardim da Saúde levou-os, também, a pleitear junto à Câmara Municipal de São Paulo a alteração do zoneamento atual do bairro de Z2 para Z1, com diretrizes específicas para determinadas áreas.

Na realidade o Projeto de Lei No. 209/97, que propõe alterações nas normas de uso e ocupação do solo de área do Jardim da Saúde foi proposto inicialmente pelo vereador Alberto Hiar, poucos meses após a abertura do processo de tombamento do bairro pelo Conpresp. Contudo, a redação original desse PL reproduzia literalmente o perímetro proposto pela Resolução do Conpresp, sem as diretrizes e especificidades necessárias a uma proposta de zoneamento.

O trabalho conjunto da AMJS e da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente da Câmara, presidida à época pelo Vereador Aurélio Nomura, resultou na elaboração de um projeto substitutivo propondo ajustes no perímetro da nova zona e a criação de corredores de uso especial Z8-CR1-II e Z8-CR2.

Realizaram-se duas audiências públicas em 1998 e o PL 209/97 continua em tramitação nas Comissões da Câmara.

A adoção de uma das medidas não invalida ou substitui a outra: tombamento e zoneamento podem - e devem - ser instrumentos legais complementares que o poder público tem a obrigação de manejar para gerir o correto crescimento, alteração, qualificação e valoração dos espaços da cidade.

Sob esse enfoque seria desejável que a decisão de tombamento do Jardim da Saúde e de mudança de zoneamento fossem discutidas, ajustadas e encaminhadas paralelamente pelo poder público paulistano - por suas instâncias executiva e legislativa.

Pautada nesse ponto de vista, a equipe técnica da Divisão de Preservação acompanhou as audiências públicas realizadas e solicitou reunião com o presidente e técnicos da Comissão de Política Urbana, efetivada em 23/11/1998.



Folha n.	484
N.	209
O funcionário	ms

7) Contatos da equipe técnica da Divisão de Preservação/DPH com interessados

A equipe técnica responsável pela elaboração deste parecer adotou como um dos critérios de avaliação do processo de tombamento a realização de reuniões com todos as entidades ou pessoas que se manifestaram através de documentos incorporados ao processo.

Como este processo esteve no Conpresp ou na Secretaria Municipal de Planejamento de novembro de 1996 a novembro de 1998, ignorávamos, até então, quais seriam essas manifestações. Retomando o processo ao DPH realizamos uma leitura detalhada dos novos documentos anexados ou que o acompanham (conforme resumo expresso no item 7) e identificamos os seguintes interessados, com os quais realizamos reuniões de trabalho:

- a) Representante de proprietários da Rua do Boqueirão - novembro 1998
- b) Grupo de moradores da Rua Marcos Fernandes (Quadra do Carrefour) - 09/12/1998
- c) Grupo de moradores de área próxima ao Shopping Plaza Sul - 10/12/1998
- d) Secovi - 28/01/1999
- e) Associação de Moradores do Jardim da Saúde (AMJS) - 10/02/1999

As sugestões, recomendações e críticas relativas diretamente à atribuição do DPH na instrução do processo de tombamento foram discutidas com esses interessados e alguns desses aspectos foram incorporados à proposta de preservação definida neste parecer.



8) Proposta de preservação

8.1 Valores culturais e ambientais identificados no Bairro

Analisado o conjunto de elementos históricos, urbanísticos, paisagísticos e ambientais que caracterizam o bairro do Jardim da Saúde, sintetizamos a seguir os aspectos que consideramos relevantes para a sua preservação:

a) A localização do loteamento do Jardim da Saúde e o momento em que foi implantado enquadra-o num processo de ocupação de áreas suburbanas e rurais da cidade de São Paulo, que se intensificou a partir da década de 1920. A maioria dos projetos significativos de Macedo Vieira situam-se em áreas semelhantes, e refletem o processo de expansão comercial do mercado imobiliário residencial das empresas para as quais ele trabalhou. O Jardim da Saúde destaca-se pela qualidade do projeto urbanístico, se comparado aos demais bairros vizinhos do espigão divisor da Cursino (ver aerofoto - f. 388), e por ter consolidado as características de ocupação idealizadas em seu projeto. Configura, portanto, um espaço urbano com valor histórico e referencial do processo de urbanização da periferia paulistana, relativamente ao centro histórico e à faixa de bairros tradicionais próximos ao centro (Brás, Bexiga, Campos Eliseos, Luz, etc.);

b) Pelas adequadas condições de implantação no terreno e de concepção urbanística, já descritas, consolidadas através de um processo de ocupação equilibrado e harmônico, apresenta valor urbanístico herdado dos padrões de bairros-jardins introduzidos no Brasil pela Cia. City, a partir da segunda década deste século;

c) A associação entre a concepção urbanística de Macedo Vieira e o processo de ocupação, consolidado e ainda preservado até o momento, expressam um valor ambiental, raro nos loteamentos dessa categoria e na região onde se implantou.

d) O conjunto de áreas verdes, presentes em espaços públicos e lotes particulares, associado às características descritas nos itens anteriores, apresenta valor paisagístico, reiterando as diretrizes adotadas nos bairros-jardins.

Numa região como a da Metrópole paulistana, cuja formação urbana foi e é intensamente desequilibrada, sujeita a pressões e interesses de racionalidade imediatista, áreas urbanas ainda preservadas como a do Jardim da Saúde podem ser desfiguradas com muita rapidez. Neste sentido, o risco da perda de registros da história da cidade é outro aspecto a se ter como parâmetro na decisão deste processo.

A própria mobilização dos moradores do Jardim da Saúde, rara e difícil tendo em vista as próprias dificuldades de organização dos cidadãos em São Paulo na defesa de seus direitos, e que gerou todo esse processo de reflexão e debate, registra aspecto fundamental a ser levado em conta



nas políticas de preservação do patrimônio cultural: os valores relacionados à memória e à identidade dos grupos sociais que constroem a história cotidiana dos espaços urbanos paulistanos.

A extensa documentação e as manifestações encaminhadas pelos moradores do Jardim da Saúde demonstra esse empenho e como esse processo, depois de iniciado, multiplica-se.

8.2 Perímetro proposto para tombamento definitivo

Dessa análise e incorporando o resultado das vistorias realizadas à área e as sugestões resultantes da evolução do debate sobre a preservação do bairro propomos para tombamento definitivo uma área distinta da que foi estabelecida na Resolução 018/Conpresp/96, nos seguintes trechos:

- a) Exclusão de trecho da Quadra 286, do Setor 49, correspondente aos lotes particulares da Rua do Boqueirão, Rua Maria Aparecida Rocha, Travessa do Boqueirão e Rua Henrique Neri Ramos. Fica mantida, porém, a proposta de proteção, dentro do perímetro proposto, da Praça Frei Lorenzetti.
- b) Exclusão de trecho da Quadra 158, do Setor 46, correspondente aos lotes da Rua Marcos Fernandes. Fica mantida a proteção proposta para a Praça Flavio Xavier de Toledo e nas áreas remanescentes de ocupação dessa quadra, na testada voltada para a Rua Ribeiro Lacerda.
- c) Exclusão da Quadra 201, do Setor 46.

Anexamos duas plantas (nos. 01 e 02) na escala 1:10.000, mostrando o perímetro da área em processo de tombamento (no. 01) e o perímetro proposto neste parecer (no. 02).

8.3 Elementos constituidores do bairro propostos para tombamento

São os seguintes os elementos que constituem ou configuram o espaço do bairro do Jardim da Saúde que propomos para tombamento definitivo, no interior do perímetro descrito no item 8.2:

- a) O atual traçado urbano, definido pelos logradouros públicos;
- b) As atuais divisas dos lotes;
- c) A vegetação de porte arbóreo, que passa a ser considerada como bem aderente;
- d) As áreas permeáveis dos lotes e dos logradouros públicos.

8.4 Diretrizes gerais de ocupação da área proposta para tombamento



As diretrizes para ocupação da área proposta para tombamento são as seguintes:

- a) Altura máxima permitida para novas construções ou reformas: 10,00 (dez) metros, tomada a partir do nível médio da testada do lote até o topo da cobertura, nos lotes inseridos no perímetro proposto, com exceção do corredor formado pela Avenida do Cursino.
- b) No corredor da Avenida do Cursino serão admitidas construções de até 15 metros de altura, tomada a partir do nível médio da testada do lote até o topo da cobertura.
- c) Garantia de no mínimo 20% da área do lote como área permeável, no caso de obras novas ou reformas com aumento de área.

Sugerimos, também, que a Resolução inclua recomendações para ações integradas entre o poder público e as associações locais no sentido de solucionar ou diminuir as interferências ambientalmente inadequadas, tanto internamente ao perímetro proposto, como por influência de edificações ou usos externos à área a ser preservada (adequação de fachadas com anúncios, sinalização e mobiliário urbanos, incomodos causados por grandes estabelecimentos comerciais, problemas com tráfego intenso em ruas que não foram projetadas para tal, etc.).

8.5 Diretrizes para espaço envoltório

Recomendamos a definição de espaço envoltório nas áreas limítrofes ao perímetro, sem restrição de gabarito, mas com possibilidade de exigir tratamento adequado a fachadas, fundo de lote, muros, equipamentos ou outros elementos físicos que possam descaracterizar ou degradar o valor ambiental da área proposta para tombamento.

Propomos que estas diretrizes, bem como o detalhamento do espaço envoltório, sejam discutidos entre a Equipe Técnica do DPH e o Conpresp.

Em 23 de fevereiro de 1999.

Walter Pires
Arquiteto
STCT

Maria Candelária Volponi Moraes
Historiadora
STLP



Câmara Municipal de São Paulo

16 - PAR
16-0995/1999

PARECER N.º DA COMISSÃO DE POLÍTICA URBANA, METROPOLITANA E MEIO AMBIENTE SOBRE O PL 209/97

O PL 209/97, de autoria do Vereador Alberto Hiar, dispõe sobre a alteração das normas de uso e ocupação do solo de área do Jardim da Saúde. Pelas alterações propostas neste projeto de lei, o perímetro descrito deixaria de ser uma Z2 e passaria a ser uma Z1.

Em sua justificativa, o autor relata que as mudanças sugeridas atendem plenamente aos interesses da comunidade, e coadunam-se com o processo de tombamento iniciado pelo CONPRESP — Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. Segundo o autor, o projeto de lei possibilitará que os proprietários residam em zona de uso exclusivamente residencial e unifamiliar, na qual somente casas térreas e sobrados com uma residência por lote são permitidos.

O CONPRESP, por meio da Resolução n.º 018/1996, abriu o processo de tombamento da área do Jardim da Saúde, localizada no distrito do Cursino, por seu valor ambiental, urbanístico e histórico. Foram definidas diretrizes para aprovação de obras na área objeto da resolução, as quais estão contidas no artigo 4º da mesma. Desta forma, até que o processo seja finalizado, essas diretrizes devem ser seguidas.

A Douta Comissão de Constituição e Justiça exarou parecer pela legalidade da propositura.

Por modificar a legislação de uso e ocupação do solo, o projeto de lei teve que ser submetido à duas audiências públicas na Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente.

Na primeira audiência pública, que ocorreu em 29 de outubro de 1.997, na Câmara Municipal de São Paulo, vários moradores do bairro apareceram, bem como representantes da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde, principal patrocinadora desta propositura. Nesta audiência os moradores fizeram um histórico do bairro, mencionando, inclusive, as mudanças de zoneamento ocorridas. O bairro, segundo os moradores, surgiu “como uma Z1”, pois os lotes, vendidos na década de 40, tinham restrições contratuais que se assemelhavam àquelas usadas pela tão conhecida Companhia City. As restrições fizeram com que o bairro nascesse com características residenciais (unifamiliares), repleto de casas, praças, canteiros, o que lhe conferiram valiosa qualidade de vida. Por isso, apesar de em 1.972 ter sido aprovada a lei de zoneamento, que transformou o bairro em uma Z2, ou seja, predominantemente residencial com densidade demográfica baixa, com a permissão de usos comerciais, as restrições contratuais mantiveram o bairro como uma Z1. Porém, segundo os moradores, com a edição da Lei Municipal n.º 9.846 de 1.985, foram criadas brechas para que as restrições contratuais dos lotes fossem desrespeitadas. A partir de então, começaram a aparecer os grandes prédios.



Câmara Municipal de São Paulo

Atualmente, o bairro, apesar de ser majoritariamente residencial, possui atividades comerciais, que se concentram na Avenida do Cursino. Embora o comércio abasteça de maneira favorável o bairro, esta atividade passou a se espalhar para dentro de outras áreas do Jardim da Saúde, o que vem causando congestionamentos e o estacionamento de moradores em frente a suas residências. Como exemplo, foi citado o caso do Shopping Plaza Sul, que causou um impacto muito grande no bairro, tornando inviável o trânsito em certas ruas. Outro grande problema citado pelos moradores é a verticalização, que expulsou vários moradores do bairro e trouxe a degradação.

A segunda audiência pública, que ocorreu em 30 de setembro de 1998, foi realizada no próprio bairro, na Associação Cultural e Esportiva da Saúde. Segundo fotos anexadas pelos moradores neste processo, a audiência contou com a presença de várias pessoas, dentre elas vários Vereadores. Nesta segunda audiência, foi apresentado um substitutivo ao projeto de lei original pela Associação dos Moradores do Jardim da Saúde. No substitutivo o perímetro original foi desmembrado: a maior parte continuaria a ser modificado para uma Z1, duas outras partes transformar-se-iam em corredor de uso especial Z8-CR1-II, e outras duas, em corredor de uso especial Z8-CR2.

Para subsidiar seu parecer, esta Comissão de Política Urbana requereu, em dois momentos, informações e análise do Executivo ao projeto de lei em questão. No primeiro pedido, ocorrido em agosto de 1997, a SEMPLA respondeu que, em vistoria realizada na área, foi constatada que a ocupação é predominantemente residencial, com residências unifamiliares de padrão médio, havendo esparsos usos de serviços, comerciais e institucionais. Ressaltou que a rua Lacerda Ribeiro, que tem dimensões de avenida, tem usos diversificados e não poderia ser enquadrada na zona de uso Z1 por suas características urbanísticas, e também pelo tráfego existente no local. SEMPLA considerou que esta alteração necessitaria de estudos mais aprofundados, uma vez que a mudança de zoneamento de Z2 para Z1 acarretaria grandes alterações urbanísticas, e não permitiria a implantação de usos não residenciais.

No seu segundo pedido, requerido em novembro de 1998, esta Comissão de Política Urbana solicitou a relação dos projetos aprovados pela SEHAB, na área tombada do Jardim da Saúde. SEMPLA respondeu que somente na Rua Marcos Fernandes, n.º 832, foi aprovada uma operação interligada (Processo n.º 13.000.590-96*90) que possibilitará a transformação de um prédio residencial num edifício de 13 andares.

O processo encontra-se instruído com os seguintes documentos, além dos citados acima:

- Abaixo-assinado dos moradores das ruas Frei Rolim, Oscar Bressane e Macarani, que requerem a mudança do zoneamento destas ruas de Z2 para corredor de uso Z8CR1-I, uma vez que estes logradouros encontram-se em frente ao shopping Plaza Sul, e já são ocupados por escritórios e comércios diversos;

- Carta do morador Antonio di Francesco, relatando duas construções suas em andamento;



Câmara Municipal de São Paulo

- Ofício da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde requerendo a juntada de fotos, vários estudos e mapas elaborados sobre o projeto de lei em tese, inclusive duas pesquisas de opinião realizadas no bairro pela Universidade São Marcos e pela empresa Toledo & Associados.

Na pesquisa realizada pela Universidade São Marcos junto aos moradores, 84% dos moradores disseram acreditar que o tombamento de um imóvel serve para a preservação, 68% disseram acreditar que os imóveis serão demolidos, 43%, acreditam que o tombamento serve para valorizá-los.

Associação dos Moradores do Jardim da Saúde contratou a empresa Toledo e Associados para realizar pesquisa com os moradores da área. Em uma das abordagens da pesquisa, em que foi aferida a atitude dos entrevistados diante do tombamento nos termos em que é por eles imaginado, 77% dos moradores posicionaram-se a favor, e 14% contra. Dos comerciantes, 56% posicionaram-se favoravelmente, e 27%, contra.

Ainda como parte dessa mesma pesquisa, foi apresentado pela empresa as diferentes situações urbanas concretas para a região: Z1, Z2 e tombamento. Foram detalhadas aos moradores as características de cada uma das três opções, por meio de um quadro comparativo, que se encontra às folhas 209 destes autos. Com base nessas informações, foi perguntado aos moradores qual situação eles entendiam se adaptar ou combinar com o bairro e com eles próprios. 51% dos moradores abordados responderam ser a Z1 a melhor solução, 33% consideraram ser o tombamento melhor, e 14%, escolheram a Z2, e 2% não souberam se posicionar.

Como é possível notar, o processo deste projeto de lei está devidamente instruído com vários documentos, o que dificilmente ocorre com os projetos de lei de alteração de zoneamento que tramitam nesta Casa. Esta foi inclusive uma constatação do estudo coordenado por esta Vereadora, quando presidente desta Comissão, em 1.997, denominado "Projeto de Lei de (re)zoneamento da Cidade de São Paulo — Avaliação e Propostas 1.989-1.997". Este estudo, elaborado pelos assessores técnicos dos Vereadores membros da Comissão e pelos assessores técnicos da Casa, analisou quarenta e seis projetos de lei de alteração de zoneamento, entre 1.989 e 1.997, de acordo com uma classificação criada. Este projeto de lei também foi analisado neste estudo, tendo recebido as seguintes classificações:

- Quanto ao tipo, foi considerado como de mudança de zona, já que pretende mudar de Z2 para Z1 uma região do Jardim da Saúde;
- Quanto ao zoneamento atual, foi classificado como defensivo, pois pretende introduzir normas restritivas em defesa da qualidade de vida;
- Quanto à questão espacial, foi considerado de médio porte, pois as dimensões da área a ser alterada são grandes, podendo causar impacto significativo para a cidade;
- Quanto à sua aplicação, foi classificado como específico, pois refere-se à apenas uma determinada zona de uso em uma determinada região da cidade;



Câmara Municipal de São Paulo

- Quanto à receptividade, foi considerado polêmico, já que há uma divisão de opiniões claramente definidas.

Desta classificação, ressalta-se a relativa à receptividade. A proposta é considerada como polêmica porque existem várias posições a respeito do projeto. Há as pessoas que são contra o projeto, por considerarem que a região possui vários estabelecimentos comerciais e serviços, que são importantes para a área. Dentro dessa posição encontram-se principalmente alguns comerciantes da região, e proprietários de imóveis que são locados, que não querem perder uma fonte de recursos financeiros, já que com a alteração, somente o uso residencial será possível. Há aqueles que são favoráveis à mudança de zoneamento, pois são moradores da região e querem garantir a qualidade de vida alcançada, que vem sendo depreciada pela expansão do comércio. Há também aqueles que estão no meio termo, pois acreditam que a região tem características diferentes, residencial e de comércio, que devem ser respeitadas.

Mesmo assim, percebe-se que a grande maioria dos moradores e comerciantes é favorável à transformação da região em Z1 — zona estritamente residencial. Tendo em vista esta gama de posições dos moradores e proprietários de imóveis da região, com predominância dos favoráveis à modificação, a Associação dos Moradores do Jardim da Saúde apresentou um substitutivo que modifica o zoneamento da região, respeitando suas diferenças de uso. Nesse sentido, foram apresentadas três alternativas de zoneamento para diferentes perímetros: Z1, corredor de uso Z8-CR1-II e Z8-CR2.

Com base no acima exposto, e considerando que a mudança proposta pelo projeto de lei visa garantir que uma grande área do Jardim da Saúde tenha sua qualidade de vida preservada, respeitando os diversos usos existentes, e respeitando a opinião da maioria dos moradores, **favorável é o parecer desta Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, com a apresentação do substitutivo abaixo, baseado na proposta da Associação de Moradores.**

[Assinatura]
relevar



Câmara Municipal de São Paulo

SUBSTITUTIVO N.º

AO PL 209/97

Altera as normas de uso e ocupação do solo de área do Jardim da Saúde, localizada no Distrito do Cursino.

A Câmara Municipal de São Paulo **APROVA:**

Art. 1º. Fica excluída da atual zona de uso Z2, e integrada à zona de uso Z1, cujas características de uso e ocupação do solo constam do Quadro n.º 2 A, anexo à Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1.973, a área contida no seguinte perímetro:

Começa na confluência da Avenida Bosque da Saúde com a Avenida do Cursino, segue pela Avenida do Cursino, Rua José Clóvis de Castro, Linha divisória entre o E.L. (Praça João Rodrigues) e as Quadras 243 e 282 do Setor 49, Rua Patrick Bruce, Passagem sem denominação, Rua João Mafra, Linha divisória dos fundos dos lotes lindeiros à Avenida Oswaldo Aranha das Quadras 262 e 263 do Setor 49, Avenida Inhaíba, Rua Dom Macário, Rua Doutor Luis Augusto Pereira de Queiros, Rua José Martí, Viela sem denominação que corta as Quadras 40, 39 e 33 do Setor 49, Rua Dom Macário até a linha que divide o Conjunto Habitacional Cingapura Dom Macário e a área de uso comum da Quadra 286 do Setor 49 (Praça Frei José Maria Lorenzetti), Linha divisória entre a Praça Frei José Maria Lorenzetti e o Conjunto Habitacional Cingapura Dom Macário, Linha divisória entre a Praça Frei José Maria Lorenzetti e fundos de lotes lindeiros à Travessa sem denominação (codlog 65820-0), a Viela sem denominação e a Rua Maria Aparecida Rocha, Rua do Boqueirão, Rua Divinópolis, Rua Nossa Senhora da Saúde, Avenida do Cursino, Rua Loreto, Rua Antônio José Gonçalves, Linha divisória entre as Quadras 68 e 395 do Setor 48, Linha divisória entre as Quadras 67 e 436 do Setor 48, Rua César Pina, Rua Vitor Costa, Rua Elisa Silveira, Rua Macarani, Rua Frei Rolim, Rua Oscar Bressane, Rua Ribeiro Lacerda, Linha divisória entre a Praça Flávio Xavier de Toledo e a Quadra 158 do Setor 46, Rua Marcos Fernandes, Rua André Mendes, Rua Felipe Cardoso, Rua Francisco Dias, trecho de via que divide a Praça Brás Gonçalves e a Quadra 201 do Setor 46, Avenida Bosque da Saúde até o ponto inicial.

Art. 2º. Os seguintes trechos de vias passam a integrar o Corredor de Uso Especial Z8-CR1-II, integrante da Lei n.º 8.001, de 24 de dezembro de 1.973, com a alteração dada pelo artigo 19 da Lei n.º 9.049/80:

Trecho 1: Rua Ribeiro Lacerda, entre a Rua Oscar Bressane (desde o trecho que divide as Quadras 433 e 20 do Setor 48) e a Rua Divinópolis;

Trecho 2: Rua Nossa Senhora da Saúde entre a Rua Divinópolis e Avenida do Cursino.



Câmara Municipal de São Paulo

Art. 3º. Os seguintes trechos de vias passam a integrar o Corredor de Uso Especial Z8-CR2, integrante da Lei n.º 8.001/73:

Trecho 1: Avenida Bosque da Saúde entre a via que divide a Praça Brás Gonçalves e a Quadra 201 do Setor 46, e a Avenida do Cursino.

Trecho 2: Avenida do Cursino entre a Avenida Bosque da Saúde e a Rua Loreto.

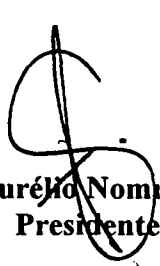
Art. 4º. O Poder Executivo numerará a nova Z1 no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

Art. 5º. As despesas decorrentes da execução desta lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 6º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 7º. Revogam-se as disposições em contrário.

Sala da Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, em 15/09/99


Aurélio Nomura
Presidente


Aldaíza Sposati
Relatora

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 18 / 09 / 1999
página 41 coluna 2ª
Conferido Maria Tereza

A Douta Comissão de Trânsito,
Transporte e Atividade Econômica.
Em 20 / 09 / 99

M.T.S.
Maria Tereza da Silva Berti
Secretária da Comissão de Política Urbana,
Metropolitana e Meio Ambiente

Recebido na Comissão de
Trânsito, Transporte
e Atividade Econômica.
Em 20 / 09 / 99 às 18:00h

Rene Gonçalves Barreto
Rene Gonçalves Barreto
Oficial Legislativo

Ao nobre Vereador AURELINO de ANDRADE
para relatar.

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e
Atividade Econômica.

21/09/99
PRESIDENTE

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO
S'GUE. juntado nesta data 494
folhas n. 2 a 1312199 a)
498

Rene Gonçalves Barreto
Rene Gonçalves Barreto
Secretário - RF. 11.069



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº -494- do
Processo 209/97
René Gonçalves Barreto
Reg. 11060

16 - PAR -
16-1752/1999

DA COMISSÃO DE TRÂNSITO, TRANSPORTE E ATIVIDADE ECONÔMICA SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 209/97

Visa o presente projeto de lei, de autoria do Nobre Vereador Alberto Hiar, excluir da zona de uso Z2, cujas características de uso e ocupação do solo constam do Quadro nº 2^A, anexo à Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, a área contida no seguinte perímetro:

"Começa na confluência da Avenida Bosque da Saúde com a Avenida do Cursino; Ruas José Clovis de Castro; Linha divisória entre o E.L. (Praça João Rodrigues) e a quadra 282 do setor 49; Rua Patric Bruce; Avenida Osvaldo Aranha; Rua Dom Macário; Rua Doutor Luiz Augusto Pereira de Queirós; Rua José Marti; Viela sem denominação que corta as Quadras 40,39,33 e 286 do setor 49; Linha demarcatória que une, em linha reta, os eixos da Viela e da Rua Henrique Neri Ramos; Rua Henrique Neri Ramos; Rua do Boqueirão; Rua Divinópolis; Rua Nossa Senhora da Saúde; Avenida do Cursino; Rua Loreto; Rua Antônio José Gonçalves; Linha divisória entre as quadras 68 e 395 do setor 48; Linha divisória entre as quadras 67 e 436 do setor 48; Rua Cesar Pina; Rua Vitor Costa; Rua Elisa Silveira; Rua Macarani; Rua Frei Rolim; Rua Oscar Bressane; Rua Ribeiro Lacerda; Rua 33, que divide a quadra 18, do setor 48, da quadra 158, do setor 45; Rua Arthur Thiré; Rua Marcos Fernandes; Rua André Mendes; Rua Felipe Cardoso; Rua Francisco Dias; Rua Manoel Carneiro Silva; Linha de Transmissão da Eletropaulo entre as quadras 133 e 201 do Setor 46 e Avenida Bosque da Saúde, até o ponto inicial."

O projeto em tela estabelece que a referida área passará a integrar a zona de uso Z1, cujas características de uso e ocupação do solo constam do Quadro nº 2 A, anexo à Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973.

De acordo com a justificativa, a alteração proposta possibilitará aos proprietários residir em zona de uso exclusivamente residencial e unifamiliar, onde só são permitidas casas térreas e sobrados com uma residência por lote.

Objetiva-se atender aos interesses da comunidade, devido ao interesse ambiental, urbanístico e histórico da área mencionada. Está em andamento, inclusive, um processo

17 - RELCOM
17-5081/1999

CONTRARIO
milton leite



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº -495- do
Processo 209/97
René Gonçalves Barreto
Reg. 11069

de tombamento da área por parte do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – COMPRESP.

A Comissão de Constituição e Justiça apresentou parecer pela legalidade da propositura.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente promoveu duas audiências públicas sobre o tema, nas quais foi informado que a área historicamente caracterizou-se como residencial unifamiliar, com diversas praças e canteiros que lhe garantiram excelente qualidade de vida. Em 1985, a Lei Municipal nº 9.846 abriu brechas para a mudança de zoneamento: apareceram grandes prédios e o Shopping Plaza Sul, que aumentou sobremaneira o trânsito de veículos. Por fim, a Associação dos Moradores do Jardim da Saúde apresentou um substitutivo ao projeto em tela, desmembrando o perímetro original: a maior parte continuaria a integrar a Z1, duas outras partes transformar-se-iam em corredor de uso especial Z8-CR1-II, e duas outras em corredor de uso especial Z8-CR2.

A Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente apresentou substitutivo à propositura, baseado na proposta da Associação dos Moradores do Jardim da Saúde, e tendo em vista a preservação da qualidade de vida da população residente, cuja maioria opinou nesse sentido, conforme pesquisa realizada pela empresa Toledo e Associados.

Quanto aos aspectos atinentes a esta Comissão, tendo em vista que o substitutivo mencionado atende tanto à preservação da qualidade de vida do bairro, quanto aos usos estabelecidos após 1985, concordamos com o mesmo.

Pelo exposto, favorável é o nosso parecer, nos termos do substitutivo citado.

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica, 13/12/99.

Presidente

Relator

(Contrário)
Aureliano
Aureliano
Devanir



VOTO EM SEPARADO, CONTRÁRIO, DO VEREADOR MILTON LEITE,
SOBRE O PROJETO DE LEI N.º 209/97

O projeto de lei n.º 209/97, de autoria do Nobre Vereador Alberto “Turco Loco” Hiar, visa alterar normas de uso e de ocupação do solo de área do Jardim da Saúde, localizada no Distrito do Cursino, zona sul. Especificamente, o projeto de lei visa transformar em zona de uso Z 1 a área do Jardim da Saúde, atualmente enquadrada na Zona de uso Z 2.

De acordo com a Secretaria de Planejamento do Município de São Paulo — Sempla -, a zona de uso Z 2, local onde se encontra a área em questão caracteriza-se como residencial, apesar de existirem outros pontos a serem considerados como baixa densidade demográfica, cuja permissão se restringe aos usos comerciais, de serviços, industriais de pequeno porte e institucionais.

Milton Leite

Estima



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº -457- do

Processo 209/97

Rene Gonçalves Barreto

Reg. 11069

Completando, nesta zona as edificações podem ter área construída com dimensão máxima equivalente a área do lote ocupando apenas a metade do terreno. Nos edifícios residenciais, segundo parecer de Sempla, serão permitidos que a área construída seja o dobro da dimensão do lote, com ocupação menor da superfície.

● A zona de uso Z1- estritamente residencial – possui densidade demográfica baixa, destinada às residências unifamiliares horizontais. As construções obedecem às normas de *apenas uma edificação por lote, com área máxima construída equivalente à dimensão do lote. Nestas regiões, os moradores não encontram junto às residências comércio ou serviços. Normalmente, correspondem aos bairros de alto padrão.*

No Jardim da Saúde, a ocupação se enquadra, predominantemente, na zona de uso Z1 e a existência inexpressiva de usos de serviços, de comércio e institucionais. Entretanto, a rua Lacerda Ribeiro, logradouro que atravessa o local citado e tem largura compatível com a de uma avenida, possui usos diversificados, pela diversidade em suas características urbanísticas e pelo tráfego intenso no local, não se enquadra na zona de uso Z1. Outros exemplos a serem citados: rua Felipe Cardoso e avenida Cursino.



Câmara Municipal de São Paulo

Folha nº - 498 - do

Processo 202/97

René Gonçalves Barreto

Reg. 11069

Ao indicar a mudança de zoneamento de Z2 para Z1, este projeto de lei alterará drasticamente o uso e ocupação do solo nesta região, prejudicando a maioria dos moradores antigos e, ainda, os proprietários de pequenos negócios que há muitos anos se instalaram no Jardim da Saúde.

Além disso, esta mudança acarretaria em transformação total urbanística e não permitiria a implantação de usos não residenciais que hoje podem ser aceitos e que, novamente citando este argumento, acarretaria em transtorno aos proprietários de comércio e outros fins não residenciais, sem consulta prévia e com profundidade.

Em face do exposto, manifestamo-nos CONTRÁRIOS à APROVAÇÃO DESTA PROPOSITURA.

Sala da Comissão de Trânsito, Transporte e Atividade Econômica,

de outubro de 1999.

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 14 / 12 / 99
página 39 coluna 1.^a
Conferido: _____

A Douta Comissão de
Finanças e Orçamento
Em 14 / 12 / 99

René Gonçalves Barreto
Secretário - RF. 11.069

Recebido na Comissão de
Finanças e Orçamento
Em 15/12/99 as 10^h.00 h. *La*

o nobre Vereador
para relatar.

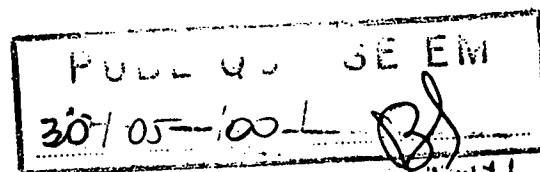
Luiz Carlos Calmon

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento

02/102/2000
João Batista
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SEGUE(M) juntado(s) a(s) nota(s) datada(s) de _____ rubricado(s) sob n.º *249* • Folha de Informação sob n.º *02/06/2000*



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Folha nº 209 de 97 do proc. nº 209 de 97

16 - PAR
16-0591/2000

DA COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Mônica B. A. Paiva
Assist. Téc. de Dir. IV

SOBRE O PROJETO DE LEI Nº 209/97

O presente projeto de lei, de autoria do nobre Vereador Alberto "Turco Loco" Hiar, visa alterar normas de uso e ocupação do solo de área do Jardim da Saúde, de Zona de Uso Z2 para Z1, descrita no artigo 1º.

Seu perímetro coincide com o descrito na Resolução de Tombamento do COMPRESP, que deliberou por abrir processo preservando o traçado urbano, as áreas permeáveis e as divisas dos lotes.

Vistoria realizada pela Secretaria Municipal do Planejamento constatou que a ocupação é predominantemente residencial, com residências unifamiliares de padrão médio, havendo esparsos usos de serviços, comerciais e institucionais.

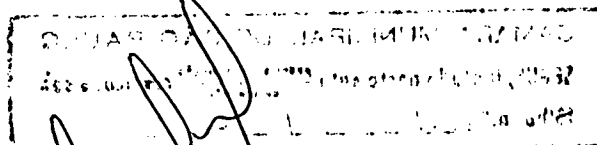
Quanto ao aspecto financeiro, nada há a opor.

Favorável, portanto, o parecer.

Sala da Comissão de Finanças e Orçamento, em 30/05/00

Presidente -

Relator -



17 - RELCOM
17-2147/2000

Publicado no DIÁRIO OFICIAL
de 02/ 06 / 2000
pagina 40 coluna 2ª
Conferido: _____

MÔNICA R. A. PAIVA
Assistente Téc. Dir. IV

A A. T. M.
Em, 02/ 06/ 00

MÔNICA R. A. PAIVA
Assistente Téc. Dir. IV

CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

SEGUE, juntado nesta data folha n.º 1 rubricado sob

folha n.º 500/ 09/ 02/ 02 a) _____

Acelina Acelismar de Oliveira
Assistente Técnico de Direção III
Registro 10.863



CÂMARA MUNICIPAL DE SÃO PAULO

Papel para Informação, rubricado como folha nº

500

do processo nº 209 do 19 97 20, 12, 2000 (n) 9

INÁCIO VEIGA
Oficial Legislativo
RF. 11.132

Ao DT.94 - Sra. Chefe:

Arquivar o presente processo, de acordo com o art. 275 do Regimento Interno (mudança de legislatura).

09/01/ 2001


BRENO GANDELMAN
Assessor Tec. Legislat. Chefe
ATM

OBSERVAÇÃO.:

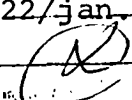
Processo composto por dois Volumes, assim constituido:

VOL. I de 001 até 274,
Vol. II de 275 até 500.

VOL. I - Entre às fls de nº 145 e 148 há duas folhas não numeradas e que são cópias fax.

DT.94, em 22/jan./2001.

LINA ARAUJO DE MOURA CARVALHAS
Documentalista - RF 100.927

DEPARTAMENTO DE DOCUMENTAÇÃO E INFORMAÇÃO SEÇÃO TÉCNICA DE ARQUIVO	
Proc. encerrado nº	500 fls.
Arquivo em	22/jan./2001
O Func.º	

Documentalista - RF 100.927

SEGUE juntado nesta data, documento e papel para informação, rubricado

sob folha nº

Em / /

(a)