

A REGIÃO DOS JARDINS EM SÃO PAULO: PATRIMÔNIO, PRESERVAÇÃO E MUDANÇA¹

Luiza Veiga Mathias (IC) e José Geraldo Simões Júnior (Orientador)

Apoio: PIBIC Mackenzie

RESUMO

A presente pesquisa tem como objetivo principal analisar a região dos Jardins em São Paulo, englobando os bairros dos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano, buscando identificar as interferências urbanísticas e arquitetônicas ocorridas na área tombada. O estudo desses bairros caracterizados como bairros-jardim tem por finalidade mostrar o contraste de suas características com demais bairros da cidade e como o crescimento desta tem influenciado em sua preservação. Para esta pesquisa foram realizados estudos históricos sobre as características originais do bairro-jardim e sua concepção, além da pesquisa sobre as resoluções de tombamento da região e alguns processos ali presentes. A realização de visitas à área para identificação da essência do bairro-jardim e análise de suas transformações com o passar dos anos foram fundamentais para um melhor entendimento do local. Com base na análise deste material, avaliou-se as possíveis mudanças presentes na área tombada e suas discussões em relação à descaracterização da região. Assim, o resultado obtido com a pesquisa foi a descoberta de quais transformações estão ocorrendo na área, incluindo o remembramento de lotes e a existência de processos para aprovação de construção de conjuntos residenciais horizontais, ocasionando grande debate para decisão, além de grande polêmica a respeito da lei de zoneamento que interfere diretamente na característica principal dos Jardins: bairros exclusivamente residenciais. Com isso, pode-se concluir que a área de estudo requer uma maior atenção para conseguir manter suas peculiaridades interferindo diretamente em suas leis e diretrizes e tornando-as mais específicas.

Palavras-chave: Bairros-jardim. Tombamento. Transformações.

ABSTRACT

This research aims to analyze the region of Jardins, in São Paulo, and its surrounding neighborhood, including Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista and Jardim Paulistano, in order to identify the urbanistic and architectonic interferences which took place in the conservation area. The study of these neighborhoods called garden neighborhoods aims to show the contrast of their characteristics in relation to the other neighborhoods of the city and how the city expansion has been influencing the preservation of this area. For this

¹ Esta pesquisa PIBIC está inserida no Grupo de Pesquisa "Urbanismo Brasileiro e Iberoamericano" e integrante de pesquisa Pq/CNPq "O ideário urbanístico internacional: referência para os projetos e a atuação dos primeiros urbanistas em São Paulo", ambos coordenados pelo prof. Dr. José Geraldo Simões Junior.

research, historical studies were carried out on the original characteristics of the garden neighborhood and its design in addition to a study of the resolutions of the conservation of the area and some of their processes. The visits to the area with the purpose to identify the essence of the garden neighborhood and to analyze its transformations over the years were fundamental for a better understanding of the place. Based on the analysis of this material, it were evaluated the possible transformations of the conservation area and its discussions regarding the decharacterization of the region. Therefore, the research findings show the transformations which are occurring in the area, including the reassembly of lots and the existence of processes to approve the building of horizontal residential sets, causing a big debate to decision and a polemic against the zoning law which interferes directly in the main characteristic of Jardins: exclusively residential neighborhood. Consequently, it is possible to conclude that the area of study requires more attention to keep its peculiarities interfering directly in laws and regulations, making them more specific.

Keywords: Garden neighborhood. Conservation area. Transformations.

1. INTRODUÇÃO

A cidade de São Paulo teve sua posição econômica alterada através da expansão do cultivo de café por volta da metade do século XIX. A cultura cafeeira transformou totalmente a cidade, principalmente com os capitais que gerava, interferindo em questões urbanísticas, econômicas, étnicas e políticas. Na virada do século, São Paulo acumulava rapidamente capitais e passou a atrair um grande fluxo imigratório europeu. Durante esse período de crescimento da cidade, várias novidades surgiram para a população como o grande surto de urbanidade, em que instalaram serviços de água encanada, bondes elétricos, iluminação pública e pavimentação das vias. As transformações urbanísticas tiveram, muitas vezes, influência estrangeira e configuraram uma evidente segregação espacial no território. Nesse momento, a centralidade de São Paulo estava concentrada no setor Sudoeste, uma faixa que englobava Campos Elíseos, Higienópolis, Paulista e se completaria com os loteamentos da Companhia City nos Jardins. Essa centralidade da elite se caracterizava por altos valores imobiliários e maior concentração de investimentos públicos. (ROLNIK, 2014)

A chegada do ideário de bairro-jardim em São Paulo, como influência estrangeira, trouxe um modelo único e exclusivo para a cidade que estava expandindo e introduzindo melhorias urbanas e de infraestrutura. Assim, para buscar ordenar a implantação das construções e até o traçado das ruas, houve tentativas de regulamentação municipal na cidade, entretanto essas medidas não abrangiam o crescimento no sentido de adequar o desenvolvimento ao tecido urbano em um sistema integrado e organizado. Os bairros-jardins, com suas características únicas, se destacam na trama da cidade, considerados exemplares pelo modelo de paisagem e por sua boa qualidade. (WOLFF, 2015). O passar dos anos e como consequência a constante metropolização de São Paulo, houve um crescimento acelerado da cidade após a consolidação desses bairros, caracterizado por uma ocupação irregular do solo, expansão desordenada e intensiva verticalização. Assim, essas transformações causadas pelo vertiginoso crescimento da cidade afetam de maneira direta os bairros-jardim. (BACELLI, 1982)

Após passar por transformações, a cidade de São Paulo enfrentou e até os dias de hoje enfrenta, uma grande crise consequente do impacto de uma rápida transformação do cenário econômico global e o crescimento sem planejamento prévio. Uma cidade concentrada e polarizada, São Paulo atualmente tem sua nova centralidade constituída pela região da Avenida Luis Carlos Berrini, Marginal Pinheiros e Avenida Faria Lima, uma extensão sul do setor sudoeste. Essa mudança na centralidade da cidade coloca a região dos Jardins no foco do vetor de valorização imobiliária da cidade, razão pela qual as pressões para liberalização e adensamento se intensificam. (FRÚGOLI, 2000)

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O embasamento teórico para fundamentação da pesquisa teve como referências os autores: Silvia Wolff, Roney Bacelli, Zueleide Casagrande de Paula, Maria Lucia Bressan Pinheiro, Annateresa Fabris, Carlos Lemos, além dos documentos oficiais como processos, pareceres e resoluções dos órgãos municipal (Conpresp) e estadual (Condephaat).

A origem do bairro-jardim e sua implantação na cidade de São Paulo

O bairro-jardim originou-se do conceito de cidade-jardim instaurado na Inglaterra por Ebenezer Howard no final do século XIX como uma saída racional para um período de profundas transformações sociais, políticas e caracterizado pela exigência de uma reconfiguração urbana devido às consequências da Revolução Industrial. Essa necessidade de estabelecer uma nova relação com o espaço, traz como princípio a harmonia entre homem, natureza e cidade e a convivência de ambos nos mesmos espaços. As cidades-jardins deveriam oferecer as vantagens da ativa vida urbana junto das belezas e prazeres do campo, ou seja, o melhor da zona urbana e da zona rural em um mesmo local. (PAULA, 2008)

Segundo Wolff (2015), o bairro-jardim é composto por ruas sinuosas e arborizadas, em que há uma ampla integração das edificações com áreas ajardinadas, enquanto o subúrbio-jardim acompanha o crescimento das cidades e está em zonas de expansão urbana. As cidades-jardins, que buscam independência de outras cidades, foram idealizadas por Howard e projetadas pelos arquitetos Raymond Unwin e Barry Parker na Inglaterra, como a pioneira Letchworth e Hampstead. O subúrbio-jardim de Hampstead será o modelo para os novos bairros-jardins de São Paulo, como no caso do Jardim América, considerada como uma extensão da metrópole e dotada de alta densidade de verde, além da integração de casas cercadas por amplos jardins, ruas arborizadas em retas e curvas e praças à paisagem.

O crescimento da cidade de São Paulo na metade do século XIX com sua expansão urbana devido à sua importância econômica com o advento do café, trouxe mudanças e novos parâmetros para a cidade, exigindo uma reorganização do espaço. Em 1911, o arquiteto francês Joseph Bouvard chega à cidade de São Paulo. Ele será responsável por realizar um relatório à prefeitura indicando as transformações necessárias a uma boa estruturação para o crescimento da cidade. Este será encarregado de elaborar planos relativos a melhoramentos urbanos e redimensionamento dos projetos a serem executados na cidade. Esse plano aplicado em 1911 ofereceu à cidade uma feição embelezadora, possibilitando harmonia paisagística. No mesmo ano, o capitalista e banqueiro francês Edouard Fontaine de Laveleye também vem ao Brasil para estudar futuros negócios em São Paulo e recebe o assessoramento de Bouvard em suas operações e este o aconselha a adquirir terras para futuros empreendimentos imobiliários. Nesse contexto, surge na Inglaterra a *City of São Paulo*

Improvements and Freehold Land Company Limited. O início das operações da empresa em São Paulo é caracterizado pela venda das grandes extensões de terras para Laveleye e Cia City. (BACELLI, 1982)

A história da região dos Jardins em São Paulo inicia-se com o planejamento do Jardim América em 1915, o bairro-jardim pioneiro a ser instalado na cidade e norteador dos demais bairros com esse mesmo princípio que surgirão nos anos seguintes. A Companhia City, instalada em São Paulo em 1911, é a responsável por iniciar o projeto desses bairros-jardins na cidade, estabelecendo normas rígidas de ocupação. Quando planejado, era considerado subúrbio-jardim devido à sua localização isolada, porém, a partir da década de 1930, converte-se num bairro integrado ao espaço da cidade, em que já percebe-se a transformação do bairro em função do crescimento de São Paulo. De acordo com Paula, o Jardim América diferencia-se de outras localidades pelo seu traçado curvilíneo e jardins internos, ruas arborizadas que se integram com as residências e praças. Esse traçado característico da Cia City é alterado em outros projetos de bairros-jardins na cidade. A construção do Jardim América está ligada às políticas de loteamento, expansão do capital privado e ao estabelecimento de empresas estrangeiras no Brasil. (PAULA, 2008)

Barry Parker chegou ao Brasil em 1917 a convite da Companhia City para realizar o planejamento definitivo do bairro Jardim América. A área onde encontraria o atual bairro-jardim era distante do centro da cidade e alagava em épocas de chuva. Com isso, para atingir uma classe de poder aquisitivo médio, o novo bairro deveria apresentar uma boa infraestrutura, com elementos inovadores como ruas arborizadas e a presença de jardins internos, destacando seu planejamento que oferecia a casa unifamiliar, uniformizando suas residências, além da casa isolada no centro do terreno. (PAULA, 2008)

Os jardins internos ocupavam um lugar muito significativo no bairro, o interior das quadras, em que os moradores tinham acesso direto a eles e foram chamarizes para os compradores dos lotes ainda vazios. Na época de concepção do bairro, a City era a responsável pela manutenção desses jardins, entretanto, após o primeiro período de ocupação, durante a década de 30, a empresa inglesa passou essa responsabilidade aos moradores, mas esses se recusaram devido ao caráter semipúblico dessas áreas, com acesso externo. Assim, como última solução para esse problema, os jardins internos foram loteados, ampliando assim a quantidade de residências. (PAULA, 2008)

A divulgação do novo empreendimento em São Paulo, o bairro-jardim do Jardim América, aconteceu por meio de publicações diferenciadas, com folhetos de propaganda ilustrada, em que a Cia City recorreu a estratégias para atingir o público e garantir visibilidade, referindo-se a um novo tipo de moradia ajardinada e saudável, focalizando a qualidade de

vida da região. Além disso, a forma do bairro deveria ser atraente e se destacar com o planejamento urbano e a sua arquitetura, buscando o equilíbrio entre casa e rua, rua e bairro, bairro e cidade, integrando áreas verdes e construídas e com isso trazendo um novo padrão de morar para a cidade, enfatizando a infraestrutura adequada. (WOLFF, 2015)

Após o projeto do Jardim América feito por Barry Parker em 1917, outros bairros-jardins começaram a surgir na cidade de São Paulo, como é o caso do Jardim Europa, localizado em áreas vizinhas ao Jardim América. Esse novo bairro desenvolveu-se a partir de 1921 visando aproveitar o sucesso do bairro da City, em que o engenheiro Hipólito Pujol é responsável por seu projeto, adequando-o ao modelo urbanístico introduzido por Parker. Enquanto o Jardim América articula-se entre dois eixos ortogonais para escoamento de fluxo rápido e possui 37% da área total destinadas às ruas e praças, o Jardim Europa estrutura-se a partir de um único eixo e deixa 25% da área para esses fins, embora ambos tenham presente o espírito da “Garden City”. Diferentemente do Jardim América em que Parker concilia o privatismo com a necessidade de se harmonizar com a futura estrutura urbana de São Paulo, obtendo assim uma estrutura “fechada e aberta” simultaneamente, o Jardim Europa foi concebido por Pujol visando “ilhar”, isolar o empreendimento do contexto urbano da cidade realizando uma estrutura “fechada”. Após analisar contradições entre as propostas diferentes para bairros-jardins, é possível concluir o partido de Parker como o mais correto, em que o desenho das vias originais permanece intacto. Já, com a necessidade de se integrar à ocupação urbana com a expansão da cidade, o Jardim Europa precisou dar abertura as suas ruas, comprometendo parque, praças e lotes já projetados para consolidação do bairro. (MORI, 1985)

Arquitetura presente na concepção dos bairros-jardins

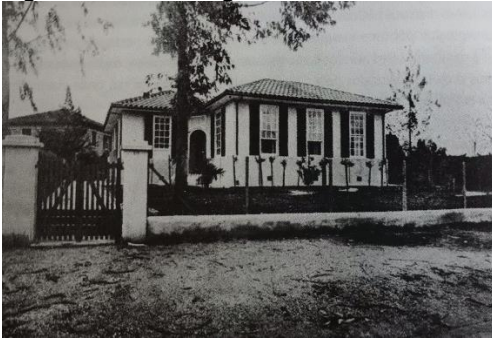
O ecletismo é um dos estilos presentes na área de estudo e tem como característica a firmação personalista, ou seja, a presença de criações individuais com uma linguagem de liberdade a partir da nova tecnologia. Durante a metade do século XIX, a cidade de São Paulo não possuía sinais do progresso material, não conhecendo novidades arquitetônicas. Dessa maneira, a chegada do ecletismo após esse período, junto ao crescimento da cidade, trouxe sinônimo de progresso e linguagem do poder econômico. As construções ecléticas englobam diferentes abordagens, cada qual com a sua regra, por isso o ecletismo definia na arquitetura um confronto de estilos. O neocolonial pode ser caracterizado por abordar as raízes da nacionalidade e a identidade cultural e com isso obter imediata aceitação por todos, principalmente pela classe média, em que se apresenta como reação ao ecletismo inspirado por modelos estrangeiros. (LEMOS, 1987)

O surgimento do neocolonial se deu em 1914, em que o engenheiro português Ricardo Severo da Fonseca Costa realizou uma Conferência na Sociedade de Cultura Artística denominada “A Arte Tradicional no Brasil” em que pronuncia sobre uma possível linguagem tradicionalista na arquitetura brasileira, baseando-se na necessidade da expressão nacionalista. Sendo assim, essa conferência marcou o início do movimento neocolonial tendo como tema principal a arte tradicional, que “é no fundo etnográfica: liga-se intimamente ao modo de ser dos povos desde suas origens, a seus primitivos usos e costumes” (p.36). A Exposição Nacional de 1922 foi decisiva para a grande repercussão do novo estilo em que se aliaram a modernização da cidade e um estilo arquitetônico decorativo, evocador das raízes nacionais. Com isso, conclui-se que a identidade nacional é composta pelo entrelaçamento da tradição com a modernidade. (PINHEIRO, 2011)

O estudo mais abrangente sobre a arquitetura geral da região indica uma variedade e hibridismos presentes na análise dos projetos da ocupação dos lotes do Jardim América. Sendo assim, desde a fase inicial (início da década de 1910) até a consolidação do bairro (década de 1940) e os anos seguintes até chegar nos dias de hoje, é possível identificar diferentes estilos e características presentes. Os estudos já realizados indicam que a fase inicial (1916-1923) é caracterizada pela presença da arquitetura implantada pela Cia City com influências britânicas e os bangalôs oriundos dos subúrbios norte-americanos. Já, a segunda fase (1924-1930) tem o estilo neocolonial luso brasileiro como norteador do período. Durante os anos 1931-1934 aparecem as primeiras modificações do projeto original, além do surgimento do neocolonial hispano-americano e as linguagens geométricas e despojadas. Após esse período até o ano de 1940, ocorre a erradicação e o loteamento dos jardins internos, proporcionando novos terrenos à venda. Essa fase é marcada pelo “surto” das variações sobre o estilo neocolonial hispano-americano e suas derivações em linguagens híbridas. Há também a presença de uma arquitetura geometrizada com despojamentos decorativos, embora o estilo normando tenha uma menor participação. Já, os estilo neocolonial luso-brasileiro, bangalôs térreos e as linguagens ecléticas decorativas vão diminuindo sua incidência e incorporando características formais dos estilos contemporâneos. Ao chegar na fase final da ocupação, entre os anos 1941 e 1944, há uma afirmação do despojamento ornamental, presença do estilo normando e neocolonial luso-brasileiro, enquanto o hispano-americano e a linguagem tradicional caminham para o desaparecimento. Os anos seguintes ao fim da ocupação são marcados pela arquitetura pragmática, com simplificações e uso racional de material. Entre esses estilos, alguns marcaram presença mais significativa como a arquitetura dos bangalôs e casas térreas, com uma organização simples em torno de uma grande sala e poucos elementos decorativos e o neocolonial luso-brasileiro marcado pela ornamentação ligada a temas e elementos próprios ao barroco brasileiro.

Apesar das diferentes arquiteturas, há um padrão de implantação das construções: isolamento dos alinhamentos do terreno, casas soltas em meio a jardins, ruas com traçado irregular e plena de vegetação. Sendo assim, os aspectos definidores da arquitetura do bairro são essas variações na aparência de cada casa junto das soluções de distribuição dos espaços. (WOLFF, 2015)

Figura 1: Foto Bangalô



Fonte: WOLFF, 2015, p. 196.

Figura 2: Foto Neocolonial



Fonte: WOLFF, 2015, p. 229.

Processo de tombamento

O crescimento da cidade e a conseqüente movimentação do mercado, além da ameaça da lei de zoneamento, fez com que os moradores dos Jardins América e Europa promovessem um movimento em defesa do traçado desses bairros e da área verde existente, em que Candido Malta foi um dos maiores expoentes dessa luta. Esse movimento era contra projetos que levariam à desfiguração da região, demarcando a singularidade do local, em que buscavam soluções definitivas para o problema com intervenções do Condephaat. Por ser o primeiro bairro-jardim da cidade, o Jardim América junto do seu vizinho Jardim Europa, com seus traçados e suas paisagens, levou ao início do processo de tombamento dessas áreas residenciais urbanas motivados pela sua configuração. Sendo assim, essa região tornou-se um lugar privilegiado por suas características exclusivas dentro do contexto urbano, motivando estudos e pesquisas. No decurso de sua história, os Jardins passaram por um processo de descaracterização, promovendo um bairro-jardim à moda brasileira, porém suas peculiaridades urbanísticas permaneceram e tornaram-se motivo de preservação. De início, os argumentos utilizados para o tombamento basearam-se no caráter exclusivamente residencial dos bairros e, por não ser suficiente para integrar essa área ao patrimônio cultural da cidade, os moradores buscaram na originalidade, no traçado e na tradição do Jardim América, assim como na história, na memória e na aparência do lugar, a validade da argumentação. (PAULA, 2008)

No ano de 1973, quando houve a primeira ameaça à região dos Jardins com a abertura ao comércio, os moradores iniciaram seu movimento reivindicatório para conseguirem medidas eficazes de órgãos superiores contra mudanças na área. A criação do SAJEP

(Sociedade dos Amigos dos Jardins Europa e Paulistano) que representava a região desde 1967 foi responsável por organizar e dar encaminhamento à ação popular e efetivá-la, fazendo contato com esses órgãos. Essa sociedade sem fins lucrativos e apartidária tem por finalidade estabelecer ação comum entre seus membros, promovendo os interesses do bairro e defendendo-o. Para isso, sua ação está pautada no direito civil através de instrumentos legais e até o processo final do tombamento, foram realizados diversos abaixo-assinados pelos moradores impedindo a instalação de corredores comerciais. A história e planejamento do Jardim América resultaram no tombamento não apenas de sua área, mas dos bairros-jardins ao seu redor também, originando a região dos Jardins, agregando todos como se fossem originários da mesma proposta urbanística. Assim, a singularidade presente no Jardim América, como sua história e traçado, é fundida aos demais bairros dos Jardins, sem que todos apresentassem as mesmas características e fazendo com que a tradição da região fosse oriunda e construída com base na originalidade de apenas um bairro. No ano de 1985, finalmente, teve início o processo de tombamento dos Jardins como “patrimônio paisagístico” pelo Condephaat entrando em vigo no ano seguinte. Aos Jardins América e Europa foram agregados os Jardins Paulista e Paulistano já no processo final do tombamento. Assim, o tombamento deve ser apoiado no caráter pioneiro do traçado por ser um marco inegável na história do urbanismo latino-americano, além de tomar a área sob alegação da preservação ambiental. (PAULA, 2008)

De acordo com a exposição de motivos dentro da minuta de resolução do tombamento, pode-se dizer que os bairros-jardins pertencem às regiões de melhor qualidade ambiental na cidade de São Paulo. Essa qualidade urbanística é derivada de outros fatores como: padrão homogêneo de ocupação do solo, proporcionando a existência de grande percentual de área verde e solo permeável, baixa densidade populacional, traçado urbano e cobertura vegetal. Apesar do crescimento da cidade em direção aos Jardins e a expansão dos empreendimentos imobiliários voltados para o lucro financeiro imediato, a região dos Jardins mantém até hoje suas melhores características. Essa permanência se dá pela lei de zoneamento local em que tornou a área como estritamente residencial e a Resolução 02/86 do Condephaat, pioneira a tomar a região e estabelecer diretrizes para a sua preservação. Sendo a região de extrema importância e valor para a cidade e reconhecida para tal feito, também o Conpresp buscou abrangê-la sob a sua jurisdição com a Resolução 05/91.

Após anos de luta pela preservação dos Jardins, em 1986 é decretado o tombamento da região dos Jardins pelo Condephaat (Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo). Assim, a Resolução 02/86 de 23-1-86 traz como bens tombados nos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano:

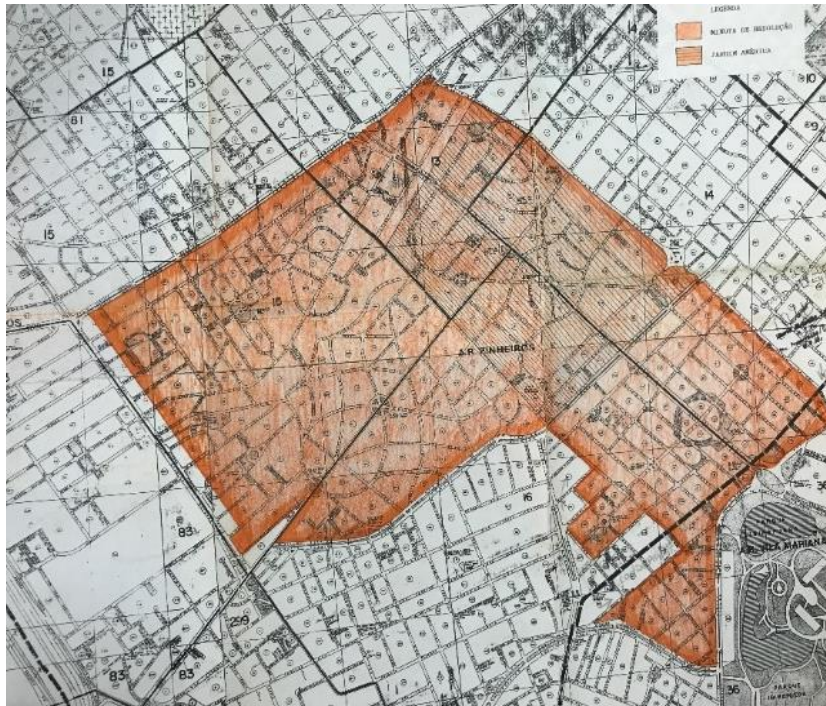
- o atual traçado urbano, representado pelas ruas e praças públicas contidas entre os alinhamentos dos lotes particulares;
- a vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada como bem aderente;
- as atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas estas superfícies, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrentes tão importante quanto o traçado urbano.

Sendo assim, a resolução justifica o tombamento desse conjunto urbano pela razão de apresentar inestimável valor ambiental, paisagístico, histórico e turístico, além do denso e contínuo arvoredo. A expressiva superfície vegetal com solos expostos, onde é mais intensa a fotossíntese, desempenha papel fundamental na formação de um clima urbano mais ameno, capaz de atenuar a “ilha de calor” característica de metrópoles. Essa resolução também promove diretrizes gerais para garantir um caráter flexível e adequado à proteção dos bens tombados, em que na maioria dos casos, qualquer alteração na área deve ser objeto de prévia deliberação desse órgão estadual, como os casos comuns de desmembramento e remembramento.

A Resolução 02/88 de 18-1-88 feita para complementar a 02/86, propõe a reformulação do artigo 3º, § 3º, item 1 da Resolução 2 de 23-1-86, referente ao Jardim América, que passa a ter a seguinte redação: “Nos terrenos construídos cuja taxa de ocupação seja menor do que 1/3 da área do lote, poderá ocorrer aumento de ocupação até aquele limite de 1/3 observadas as disposições gerais desta Resolução”.

A Prefeitura do Município de São Paulo, por meio do Conpresp, Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, estabeleceu as Resoluções de Tombamento 05/1991; 07/1996; 07/2004, em que propõe alguns acréscimos e mudanças na legislação de tombamento, considerando que a Resolução 02/86, de tombamento do Condephaat, não contempla alguns aspectos da legislação urbanística municipal vigente e a necessidade de se racionalizar a análise e a aprovação de intervenções nessa área tombada. Assim, as resoluções posteriores detalham e complementam o tombamento dos Jardins, incidindo-se sobre os elementos constitutivos desse espaço urbano como o atual traçado urbano representado pelos logradouros públicos contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares.

Figura 3: Perímetro de tombamento dos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano.



Fonte: CONPRESP, Processo Jardins nº 2000/0.072540-0.

O bairro do Jardim América, por ser o primeiro bairro-jardim implantado na cidade de São Paulo e que recebeu uma proposta única e norteadora para a criação dos demais bairros que seguem esses princípios, obteve uma escritura própria com princípios e diretrizes específicas. A Regulamentação das construções no bairro do Jardim América foi decretada pelo Prefeito Municipal de São Paulo, em conformidade com o artigo 5º do decreto-lei federal nº 1202, de 1939 e nos termos da Resolução nº 648, de 1941. Os demais bairros que compõem os Jardins seguem as diretrizes presentes nas Resoluções de Tombamento. A escritura do Jardim América impõe regras únicas a serem seguidas no perímetro delimitado como a permissão de construção ou reconstrução apenas de habitações particulares residenciais, uma para cada lote, sendo vedada a construção ou instalação de habitações coletivas, colégios, hospitais, hotéis, atividades de comércio, entre outros; o recuo frontal pode variar de 4 a 6 metros de acordo com a localização do lote, as divisas laterais dos lotes deverão conter um recuo lateral de no mínimo 3 metros de ambos lados e o recuo de fundos deve conter no mínimo 8 metros; só serão permitidas subdivisões ou remanejamento de lotes, quando as frações ou subdivisões apresentarem: área mínima de 800 m², frente mínima de 24 metros e configuração adequada, a juízo da Prefeitura.

Lei de Zoneamento

A Lei de Zoneamento de São Paulo teve sua primeira aplicação em 1972 com o objetivo de tornar a cidade mais humana e equilibrada, criando diretrizes para o seu crescimento. A lei que está em vigor é a Lei nº 16.402, de 22 de Março de 2016 que estabelece

medidas de parcelamento, uso e ocupação do solo. A área de estudo, os Jardins, é predominantemente composto por uma única zona, a Zona Exclusivamente Residencial (ZER), caracterizada pelo uso exclusivamente residencial com densidade demográfica baixa. Essa zona possui subdivisões, em que a zona presente na área é a ZER-1, responsável pelo uso residencial com predominância de lotes de médio porte. Essa área está contida no critério de territórios de preservação que objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades junto da preservação ambiental. Outra zona que confere grande significado para a área é a Zona Corredor, em que estão presentes as ZCOR-1 e ZCOR-2. Essas zonas corredores encontram-se em lotes lindeiros à ZER que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional. Ambas as zonas corredores existentes na área são destinadas à diversificação de usos de formas compatível à vizinhança residencial, e no caso da ZCOR-2, à conformação de subcentro regional também. Essa Zona Corredor está inscrita dentro dos territórios de qualificação, em que objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas e a diversificação de usos, variando conforme o local. Em menores proporções, encontramos na área dos Jardins outras zonas, são elas: ZPR (Zona Predominantemente Residencial), ZEU (Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana) e ZC (Zona de Centralidade).

3. METODOLOGIA

O método utilizado para o desenvolvimento da presente pesquisa envolveu diferentes etapas a serem seguidas. Primeiramente foi realizado um levantamento do referencial teórico por meio de pesquisas e estudos com base em dados bibliográficos e documentais, artigos, teses, dissertações, resoluções e processos sobre a história dos bairros-jardins e a concepção da região dos Jardins, objeto de estudo, até suas características atuais, auxiliando na identificação das características arquitetônicas e urbanísticas originais e possíveis alterações ao longo dos anos.

Para poder estudar as mudanças decorrentes na região de estudo, foi preciso buscar documentos oficiais como as Resoluções de Tombamento do órgão municipal CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo, com as Resoluções 05/1991 e 07/2004 e do estadual CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo com as Resoluções 02/86 e 02/88, sendo necessário realizar algumas visitas à esses órgãos para consulta de processos (Conpresp - Processo dos Jardins nº 2000/0.072540-0; Condephaat – Processos nº 77799/2016 e nº 78550/2017). Além disso, o estudo das transformações locais englobou a análise sobre a lei de zoneamento presente na área.

A pesquisa envolve análise de elementos físicos e por isso foram realizadas visitas à campo, percorrendo as ruas dos bairros que compõem os Jardins, aproximadamente 2 vezes por mês, com a finalidade de identificar a presença de construções da época de consolidação dos bairros e de construções mais atuais, mostrando o contraste entre elas. As visitas auxiliaram na percepção das características urbanísticas dos elementos tombados e as possíveis mudanças na área de estudo, com a análise de novas construções. Sendo assim, o reconhecimento dos elementos presentes na área e a análise de suas construções foram possíveis a partir do estudo de referenciais teóricos que nortearam essa comparação entre a época de consolidação do bairro durante a década de 1920 e as construções mais recentes de caráter contemporâneo.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

Os resultados e discussões sobre a presente pesquisa estão voltados para os principais contrastes e mudanças entre a consolidação dos bairros e os dias atuais. Com isso, é realizada uma análise dessas transformações em relação à cidade e a importância dessa região para São Paulo, devido sua concepção única com características peculiares. Sendo assim, os principais resultados obtidos foram as transformações decorrentes na área de estudo nos âmbitos arquitetônicos e urbanísticos. Entretanto, quando comparado as características urbanísticas do período de consolidação dos bairros com as atuais, é visível sua permanência devido ao processo de tombamento da região dos Jardins que visa, acima de tudo, manter o atual traçado urbano, a vegetação e as linhas demarcatórias dos lotes. Assim, busca-se a essência do bairro-jardim presente atualmente também na arquitetura das casas ali presentes, em que algumas ainda permanecem inalteradas com sua construção original. Para obter o resultado dessas alterações na área estudada foi analisada algumas casas construídas mais recentemente, identificando as principais modificações.

Mudanças Arquitetônicas

A análise e comparação entre as casas construídas na área durante a época de consolidação do bairro (1916-1944) e as casas mais atuais (últimos 20 anos) com a finalidade de identificar seus contrastes, pode ser considerada como a base da pesquisa sobre a região dos Jardins.

As construções do período inicial dos bairros são reconhecíveis pelo seu caráter simbólico com a presença de arquitetura neocolonial, muros baixos vazados originais da construção onde enxerga-se a casa no terreno e jardins mais amplos e densos. Essas casas encontram-se em lotes de tamanhos pequeno e médio. Já, as novas construções presentes na área dos Jardins são caracterizadas pela presença de altos muros de fechamento preenchidos (aproximadamente 5 metros), devido à segurança do local, impossibilitando a

visibilidade da arquitetura das casas, além de seus enormes lotes. Quando possível, percebe-se que as casas mais recentes recebem um novo tipo de tratamento, com a presença da arquitetura moderna e o uso de estrutura metálica, ou mesmo arquitetura eclética contemporânea.

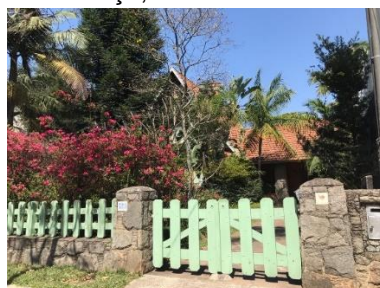
O resultado obtido com o estudo dessas comparações possibilitou a análise de remembramentos em alguns lotes como consequência da união de mais de um lote da divisão original. Essa mudança dos lotes ocasiona grande impacto na área por ser algo totalmente contrário do ideário inicial, rompendo com o conceito de subúrbio-jardim, em que a casa é construída proporcionalmente ao tamanho do terreno, mantendo as diretrizes do tombamento, como espaço mínimo para área verde com alta densidade arbórea (60% da área livre do lote), gabarito máximo permitido (10 metros) e recuos frontal (5 metros) e lateral (1,5 metros de um dos lados) que podem vir a alterar de acordo com área construída total, em que os valores citados são referentes à edificações com área construída igual ou inferior a 250m².

Figura 4: Residência Neocolonial
Rua Peru, 71.



Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 5: Residência Neocolonial
Rua França, 539.



Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 6: Residência Neocolonial
Rua Cuba, 160.



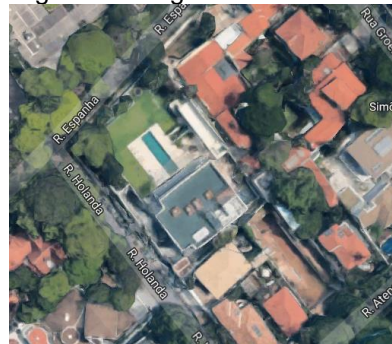
Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 7: Construção contemporânea
Rua Holanda, 65.



Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 8: Imagem aérea do lote da construção.



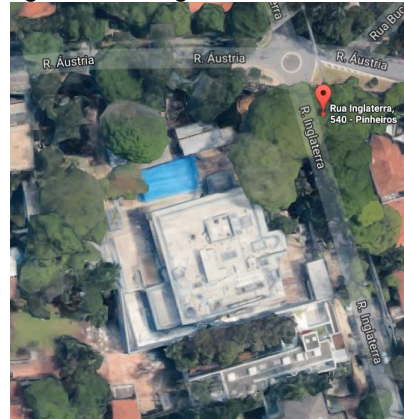
Fonte: Google Maps, 2018.

Figura 9: Construção contemporânea
Rua Inglaterra, 540.



Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 10: Imagem aérea do lote da construção.



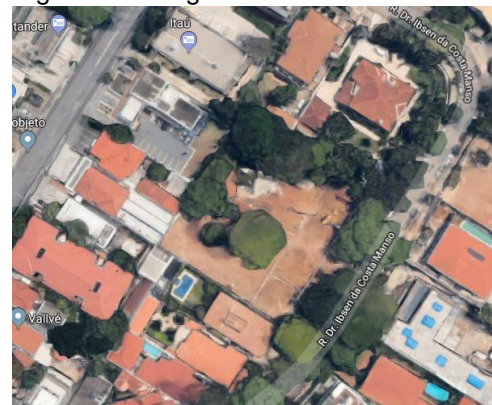
Fonte: Google Maps, 2018.

Figura 11: Construção contemporânea
Rua Doutor Ibsen da Costa Manso, 182



Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 12: Imagem aérea do lote da construção.



Fonte: Google Maps, 2018.

Figura 13: Construção recente (estrutura metálica)
Rua Doutor Ibsen da Costa Manso.



Fonte: Autor (a), 2018.

Figura 14: Construção recente (estrutura metálica)
Rua Bucareste, 388.



Fonte: Autor (a), 2018.

Nas figuras 9 e 10 é possível verificar o impacto de um desses remembramentos, gerando um lote de quase 8.000m² com uma massa construída de proporção completamente destoante do restante dos lotes da quadra. Além disso, a presença de um muro contínuo de 5 metros de altura rompe totalmente com a integração paisagística e de permeabilidade arbórea entre a área interna do lote e a rua, um dos princípios fundamentais do projeto original

da City. A rua, espaço originalmente de usufruto e integração torna-se assim pouco utilizada pelos moradores, preferindo esses o deslocamento sempre por automóvel. A eventual insegurança do espaço público, que poderia ser gerada por uma situação dessas, acaba sendo amenizada pela presença massiva de guaritas de segurança privada, presentes na maioria das casas. Em outras situações (figuras 13 e 14), o remembramento gera lotes de 3000 a 4000 m², criando uma massa edificada e contínua que não raro ocupa quase toda a fachada, utilizando em geral estrutura metálica e grandes panos envidraçados, onde a presença de escavações para construção de garagem subterrâneas sob a construção é uma tendência cada vez mais presente. Este fato pode ser observado em recentes intervenções ocorridas na Rua Ibsen da Costa Manso, um dos redutos mais valorizados do Jardim Paulistano.

Processos de conjuntos residenciais

O estudo da região dos Jardins levou à descoberta de alguns processos presentes no local de tombamento com a finalidade de conseguir autorização para construção de conjuntos residenciais, ou seja, mais de uma casa em um mesmo lote. Os processos 77799/2016 e 78550/2107 do Condephaat fazem referência ao mesmo terreno, composto por dois lotes, localizado na Rua Henrique Martins, 394, Jardim Paulistano e tem como finalidade pedido de aprovação de intervenção. Ambos os processos são semelhantes e possuem os mesmos objetivos com interessados diferentes após a venda do terreno. Entretanto, é possível perceber que os argumentos de solicitação até o resultado do processo são os mesmos.

Primeiramente, o argumento do interessado/arquiteto se sustenta através de uma ampla pesquisa sobre a área tombada e levantamento de dados urbanísticos municipais e estaduais, comparando o projeto com o que é aceito para o local, respeitando as diretrizes estabelecidas pelo tombamento. Além disso, alegam que os loteamentos dos Jardins Paulista e Paulistano não possuem restrições contratuais que orientam as edificações a serem construídas e o baixo significado histórico do bairro se comparado ao Jardim América, em que o mesmo se anexou na área de tombamento, porém não possui as mesmas qualidades que os pioneiros, a não ser a preservação da massa arbórea densa.

Em relação à avaliação dos Conselheiros, é mencionada a Lei das Vilas como argumento e conclui-se “pela inaplicabilidade da referida lei, bem como da impossibilidade de implantação de condomínios horizontais na área tombada”. Essa escolha se dá pela questão de princípios que os lotes sejam individuais e que seja mantida apenas a construção de residências unifamiliares como no padrão de ocupação, pois caso contrário alteraria as densidades habitacional e populacional. A Conselheira relatora é contrária à aprovação da construção de conjuntos residenciais na área tombada, alegando que o atendimento aos

parâmetros urbanísticos da resolução de Tombamento não é suficiente para garantir que se mantenha o padrão urbanístico dos bairros e que não cabe ao Condephaat a manifestação sobre usos.

Assim, acredita-se que a tipologia multifamiliar merece ser discutida, visando formular parâmetros específicos e coerentes com a morfologia dos bairros Jardins, além de estabelecer diálogo com os moradores da região para realizar uma revisão da Resolução de Tombamento. Por fim, como síntese da decisão do Egrégio Colegiado do Condephaat – Ata nº 1887, a maioria dos votos acata o parecer da Conselheira pelo indeferimento do pedido de intervenção. Com isso, percebe-se a necessidade de adequar os termos das resoluções de tombamento para maior precisão e objetividade, assim como incluir mais benefícios a preservação que considerem as diferenças entre os bairros e demandas atuais.

Conflitos com o zoneamento

Como já estudado, o zoneamento predominante na área é o ZER-1 (Zona Estritamente Residencial com lotes de médio porte), além da ZCOR (Zonas Corredores 1 e 2). A pesquisa do zoneamento ocasionou na descoberta de reportagens, anteriores ao zoneamento vigente de 2016, em que moradores dos Jardins pedem à Câmara alterações na lei de zoneamento, principalmente no que se refere às zonas corredores presentes na área tombada devido à permissão do comércio em ruas da ZER-1. A Associação de Moradores dos Jardins América, Europa, Paulista e Paulistano (AME Jardins) diz aceitar a transformação de algumas ruas em Zona Corredor, contanto que seja permitida apenas a instalação de serviços e não de comércio. Essas mudanças nos principais eixos presentes na área de tombamento se dão pelo novo Plano Diretor com a finalidade de aproximar moradia e emprego, conseqüentemente as vias podem ser adensadas e causando um maior impacto para uma área frágil na cidade, os bairros-jardins.

Os Jardins são uma região tradicionalmente residencial e horizontal dentro do centro expandido de São Paulo, cercado por áreas bastante adensadas e de grande interesse econômico. Entretanto, seus moradores querem que a região permaneça intacta, ao contrário do Plano Diretor e da Lei de Zoneamento que prevê uma maior integração da área com seu entorno, em que se alega que diversificar as atividades permitidas nessa região é uma medida para equilibrar o fluxo de veículos e o uso do solo. Sendo assim, há um grande impasse sobre as decisões a serem tomadas em relação à essa parte da cidade que possui características particulares e merece uma avaliação minuciosa antes de estabelecer qualquer medida.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa realizada propôs analisar as diversas transformações ocorridas na área dos Jardins, incluindo os bairros do Jardim América, Europa, Paulista e Paulistano, nos

âmbitos arquitetônicos e urbanísticos. Baseando-se nas categorias de análise descritas no trabalho, destacou-se um conjunto de variáveis presente na área de estudo a partir da comparação entre construções do período de consolidação do bairro e do período atual.

O objetivo da pesquisa de analisar as alterações presentes dentro do perímetro de tombamento dos Jardins e as consequências disso para esses bairros categorizados como bairros-jardim foi atingido através do estudo das alterações ocorridas na área ao longo dos anos, principalmente ocasionadas pelo intensivo crescimento e expansão da cidade de São Paulo. Essa análise permitiu verificar quais os principais motivos dessas transformações e o impacto causado por elas.

Desta forma, a pesquisa colaborou para compreender a importância e valor dos bairros-jardins a fim de entender seu caráter peculiar e exclusivo, principalmente quando localizado em uma metrópole como São Paulo. A região de tombamento dos Jardins requer uma preservação em grande escala por contrastar de maneira significativa com seu entorno de intensa verticalização, além de ser uma região de extrema importância para a qualidade da cidade e preservação de sua história. O estudo desses bairros permite um maior conhecimento sobre partes dessa grande cidade que muitas vezes passam despercebidas para seus habitantes que não sabem do seu devido valor. Sendo assim, a pesquisa atingiu o objetivo de mostrar o impacto do crescimento de São Paulo sobre os bairros-jardins e mostrar como isso afetou de maneira considerável as características pioneiras desses bairros, mesmo sendo tombados.

6. REFERÊNCIAS

ANDRADE, C. R. M. de. *Barry Parker. Um arquiteto inglês na cidade de São Paulo*. São Paulo, FAU- USP, 1998. (Tese de Doutorado).

BACELLI, R. *Jardim América*. São Paulo: Prefeitura do Município de São Paulo, 1982. 133 p. (História dos Bairros de São Paulo). Disponível em: <<https://drive.google.com/file/d/0B6iD9M7ZapwLeVo5WE5hWWJOdmM/view>>. Acesso em: 15 mar. 2018.

CONDEPHAAT. *Resolução 02/1986 e Resolução 02/1988*. Disponível em: <[http://sajep.org.br/lei de tombamento.pdf](http://sajep.org.br/lei%20de%20tombamento.pdf)>. Acesso em: 28 mar. 2018.

CONPRESP. *Processo Jardins nº 2000/0.072540-0*.

CONPRESP. *Resolução 05/1991 e 07/2004*. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/ea82c_07_Detalha_T_Jardins.pdf>. Acesso em: 28 mar. 2018.

FRÚGOLI JÚNIOR, H. *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

LEMOS, Carlos. *Ecletismo em São Paulo*. In: FABRIS, Annateresa et al (Org.). *Ecletismo na Arquitetura Brasileira*. São Paulo: Nobel; Editora da Universidade de São Paulo, 1987. p. 70-98.

MORI, Victor Hugo. *Parecer Técnico*. São Paulo: CONDEPHAAT Nº 23372/85, 1985.

PAULA, Zueleide Casagrande de. *A Cidade e os Jardins: Jardim América, de projeto urbano a monumento patrimonial (1915-1986)*. São Paulo: Unesp, 2008.

PINHEIRO, Maria Lucia Bressan. *Neocolonial, Modernismo e Preservação do Patrimônio no Debate Cultural dos Anos 1920 no Brasil*. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2011.

ROLNIK, Raquel. *São Paulo*. 3. ed. São Paulo: Publifolha, 2014.

SÃO PAULO (Município). *Lei nº 16.402, de 22 de março de 2016*. São Paulo, Disponível em: <<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/PL-272-15-com-razões-de-veto.pdf>>. Acesso em: 04 maio 2018.

SEGAWA, H. *Um inglês nos trópicos: o Jardim América*. 2002. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/01.004/3244>>. Acesso em: 12 mar. 2017.

SIMÕES JÚNIOR, J. G. *Os projetos para o bairro do Pacaembu e o debate urbanístico em São Paulo*. Cadernos de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo – PPGAU Mackenzie. São Paulo, V.2, 2016.

WOLFF, S. F. S. *Jardim América: O primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2015. 335 p.

Contatos: luiza-mathias@uol.com.br e jgsimoesjr@gmail.com