

ALTO DA LAPA E BELA ALIANÇA: PRESERVAÇÃO DE BAIROS-JARDIM DE SÃO PAULO E A DINÂMICA IMOBILIÁRIA ATUAL

Wilmar Moura de Souza Junior (IC) e José Geraldo Simões Junior (Orientador)

Apoio: PIBIC CNPq

RESUMO

O conjunto territorial chamado City Lapa é o objeto de estudo da presente pesquisa. Nesse conjunto estão localizados os bairros Alto da Lapa e Bela Aliança, na zona Oeste da cidade de São Paulo. Esses bairros são formados pelos típicos bairros-jardim que foram idealizados ainda na década de 1920. Trata-se de um período que a metrópole enfrentava grandes transformações no campo do urbanismo. Esse modelo dos bairros-jardim, em difusão no campo do urbanismo internacional, tinha como proposta uma identidade própria na paisagem e significou um passo importante para ocupação no solo da cidade, por meio da atuação da empresa inglesa Companhia City. Essa companhia teve grande influência na composição desse novo urbanismo que se desenvolveu na cidade, projetando outros bairros além do City Lapa, como o Jardim América, Pacaembu, Morumbi. Depois de um processo que levou anos e que teve como principal motivação o valor ambiental do conjunto territorial City Lapa, ocorreu o processo de tombamento. A partir desse instrumento urbanístico, foi possível manter a preservação dos bairros, com muita luta da população local por meio da figura das associações de moradores. Dessa maneira, partindo desse contexto, a pesquisa busca analisar o histórico do City Lapa observando seu movimento de ocupação, seu processo de tombamento e os impasses que o tombamento ocasiona à dinâmica do mercado imobiliário que permeia os bairros, por meio das franjas definidas na resolução do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (Conpresp)

Palavras-chave: Bairros-jardim. City Lapa. Mercado imobiliário.

ABSTRACT

The neighbour City Lapa is the object of study of this research. In this place, are located the Alto da Lapa and Bela Aliança neighborhoods, in the west region of the city of São Paulo. These neighborhoods are formed by the typical garden city that were developed in the 1920s. This is a period when the metropolis was undergoing major transformations in the field of urbanism. This model of Garden city, spreading in the field of international urbanism, had its own identity in the landscape and meant an important step for occupation on the city's soil through the english company, Companhia City. This company had a great influence on the composition of this new urbanism that developed in the city. She designed other neighborhoods in Sao Paulo besides City Lapa, such as Jardim América, Pacaembu, Morumbi. After a process that took years and whose main motivation was the environmental value of the City Lapa territorial complex, the área was preserved. it was possible to maintain the preservation of the neighborhoods, with participation of the local population from the participation of the residents associations. Thus, from this context, the research aims to analyze the history of City Lapa observing its movement of occupation, its process of preservation and the impasses that the preservation causes to the dynamics of the real estate market that permeates the neighborhoods, through the fringes defined in the resolution from Conpresp.

Key- words: Garden city. City Lapa. real estate Market.

1. INTRODUÇÃO

O bairro da Lapa e suas imediações surgiram como um bom exemplo no desenvolvimento das primeiras zonas periféricas da cidade e sua história explica como a expansão urbana desenfreada da cidade de São Paulo englobou estas áreas.

A evolução da região lapaena até metade do século XIX foi caracterizada por ser estritamente ligada a um eixo agrícola com um pequeno núcleo urbano onde fazendas e sítios conformavam a paisagem do local; além disso era local estratégico das rotas de tropeiros de cana-de-açúcar que cruzavam a região. A inauguração da Estação Ferroviária da Lapa em 1899, uma das últimas a ser inauguradas pela estrada de ferro São Paulo Railway na cidade, foi fator decisivo para a transformação do bairro em um novo polo de crescimento dentro da cidade.

“As oficinas e a Estação tiveram profunda importância dentro da história lapaena pois trouxeram para o bairro os operários e os “administradores” da “Inglesa”, incentivando o aparecimento e o crescimento do comércio local”. Desse modo, novos loteamentos foram surgindo ocupando os vazios do espaço e conectando com outros pontos da cidade. Assim em 1920, com a atuação do arquiteto Barry Parker a pedido da Companhia Inglesa City surge os loteamentos do Alto da Lapa e Bela Aliança (City Lapa), que eram locais destinados a abrigar as classes mais abastadas em seu início. (BELEZZA, 2002)

Considerando a importância da área verde, do solo permeável e do traçado viário relativos ao loteamento original da Companhia City – City of São Paulo Improvements & Freehold Land Company Ltd que são aspectos urbanísticos muito característicos dos bairros do Alto da Lapa e Bela Aliança, o Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – Conpresp, através do tombamento, preservou a área pela Resolução nº 3/2009, que ratificou a resolução de Abertura emitida em 1992. Até o processo final que se deu com o tombamento, foi preciso um período de 17 anos. Assim, durante esse percurso foi definido o perímetro e as normas para a área, indispensáveis para a proteção desse conjunto territorial. (CONPRESP, 2009)

O City Lapa, assim como outros bairros-jardins da cidade foram desenvolvidos pela Companhia City tendo como base o conceito de cidade-jardim, como descreve Wolff (2001):

“O conceito genérico de cidade-jardim consagrou-se associado a uma terminologia que transita pelos termos cidade-jardim e subúrbio-jardim de maneira nem sempre precisa. A rigor, refere-se a núcleos urbanos que buscam viver independentes de outras cidades e que surgiram dentro de uma perspectiva de planejamento com finalidades sociais amplas e um espírito que buscava reunir cidade e campo num todo orgânico. Almejava-se uma harmonia inexistente na congestionada e ameaçadora cidade industrial. Subúrbios-jardins caracterizam-se mais como extensões, conectadas com o tecido urbano ou não, mas viabilizadas pela sua relação de dependência com uma cidade preexistente. (WOLFF, 2001, p. 23)

Assim, devido a seu significativo traçado urbano que permite um maior protagonismo de áreas verdes e uma expressiva permeabilidade entre as quadras e os passeios públicos, a City Lapa foi agrupada na perspectiva da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo do Município de São Paulo na Lei nº 16.402, dentro dos chamados territórios de preservação, que se caracterizam por serem “áreas que se objetiva a preservação de bairros consolidados de baixa e média densidades, de conjuntos urbanos específicos e territórios destinados à promoção de atividades econômicas sustentáveis conjugada com a preservação ambiental, além da preservação cultural”.

Através de um processo que durou quase duas décadas a City Lapa conseguiu, através do instrumento urbanístico de tombamento, ser preservada e resguardada pelo Conpresp (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo), através de grande expressão da pressão popular, representada pelos moradores junto as associações dos bairros. Essa ação visou preservar a importância que o traçado urbanístico dos bairros tem para a cidade, além da função de ser expressivos no que diz respeito a paisagem com grande concentração de áreas verdes.

No entanto, essa proposta de tombamento para uma extensa área da cidade gerou conflitos em relação ao avanço do setor imobiliário que já contorna em boa parte o perímetro do City Lapa. A especulação imobiliária, que já há algum tempo vem se desenvolvendo em seu entorno, encontra barreiras devido as restrições estabelecidas pelo tombamento, o que acaba gerando impasses e dualidades na ocupação desse território.

A pesquisa, frente a esse contexto exposto, propõe questões a serem investigadas com o estudo dos bairros do Alto da Lapa e Bela Aliança, compreendendo seu original projeto urbanístico, seu processo de desenvolvimento ao longo dos últimos 100 anos e seu estado de preservação. Estas questões remetem à uma discussão atual que se pretende realizar ao final da pesquisa, avaliando o papel funcional do bairro atualmente face à sua ocupação e às novas dinâmicas da cidade e do mercado imobiliário do entorno que avança nas áreas lindeiras a esse recorte territorial. Assim, a pesquisa pretende-se ter uma relevância dentro da reflexão sobre esse assunto, devido a historiografia ter poucas publicações que remetem diretamente ao City Lapa.

2. REFERENCIAL TEÓRICO

O conceito de Cidade-Jardim teve início dentro do urbanismo com as discussões que advinham com as experiências britânicas, sendo entendido de forma ampla e diferenciada desde a sua difusão que se deu entre o final do século XIX e início do século XX.

Segundo Toledano (2015), o final do século XIX foi marcado por um processo de transformação no capitalismo, denominado imperialismo moderno, assim sendo que a arte procura outros direcionamentos com o intuito de “buscar novas formas para transformar a sociedade”. Nesse contexto, com um clima eminente de mudanças, Ebenezer Howard, urbanista inglês, a partir de suas teorias, idealiza o conceito de Cidade-Jardim, que obtém sucesso com a concreta experiência de Letchworth, considerada pela historiografia a primeira cidade-jardim da história. (figura 1)

Figura 1: Imagem aérea de Letchworth, em 1925, mostrando a relação entre as áreas edificadas e áreas verdes.



Fonte: Historic England Archive.

A ideia original que embasou o conceito proposto teve origem com as ideias discutidas com a publicação de Howard, *Tomorrow: A Peaceful Path to Real Reform* de 1898, com reedição em 1903 com novo título e mais comumente conhecido, *Garden Cities of Tomorrow*. No livro, “ele expõe as vantagens da vida ativa das cidades aliada a contemplação e coexistência com a natureza” (TOLEDANO, p. 16, 2015), além de fazer uma explanação sobre a superpopulação das cidades e as consequências dessa, enfatizando que seria necessário equacionar a relação entre a cidade e o campo. (SABOIA, 2011)

Segundo Toledano (p. 16, 2016), os principais fundamentos que regem o conceito de Cidade-Jardim estão ligados “a eliminação da especulação, controle e limitação da população, equilíbrio funcional entre a cidade e o campo e seus entremeios, e o planejamento do empreendimento sob sérias bases econômicas.”

O termo ainda se conectou a paisagem de Hampstead, subúrbio da cidade de Londres, que teve grande sucesso como modelo urbanístico. Ambas as experiências urbanísticas tiveram autoria dos mesmos arquitetos, Raymond Unwim e Richard Barry Parker, sendo este último, mais tarde, autor do projeto para a City Lapa. Como reflete WOLFF (2001), entre outros fatores, a autoria dos planos para a Cidade-Jardim de

Letchworth e do subúrbio-jardim de Hampstead, além das semelhanças paisagísticas desses dois modelos, possibilitou na imprecisão com que esses termos são empregados dentro da historiografia.

“A cidade-jardim propunha-se a criar um espaço em que seus habitantes vivessem autonomamente, rejeitando a sociedade e a cidade industrial. Os subúrbios-jardins, por sua vez, implantavam-se nos arredores das cidades industriais e sua origem, sobrevivência e desenvolvimento dependiam da existência das cidades da era industrial.” (WOLFF, 2001, p. 23)

Como afirma Saboia (2011), “a proposta de um novo tipo de cidade feita por Howard representou uma ruptura na concepção existente na época, e teve grande influência no pensamento urbanístico posterior (HALL, 2002 apud SABOIA, 2011).

A cidade de São Paulo vinha se desenvolvendo em gradativo aumento desde a década de 1870. Esse aumento teve mais um potencializador na virada do século com a articulação do trinômio da economia cafeeira, pela circulação e comercialização de seus produtos através das ferrovias e do porto de Santos e pelos amplos contingentes populacionais atraídos para as regiões sob influência dessa mesma economia. Nesse processo de crescimento populacional e urbano, as fronteiras da São Paulo tradicional foram rompidas, e a cidade estendeu-se “desbravando regiões descontínuas da trama urbana”. (WOLFF, 2001)

Segundo Bonfato (2008), ainda nas primeiras décadas do século XX, a capital de São Paulo necessitava de um novo modelo urbano que norteasse o crescimento acelerado do território. Como diz Campos (2002):

Era preciso uma reorientação drástica nos modelos de transformação urbanística. Essa busca por novos projetos modernizadores não se limitava à capital paulista: ao longo da década de 1920, o esgotamento dos modelos vigentes na República Velha tornava-se cada vez mais claro. Tenentismo, modernismo e outras expressões de insatisfação e renovação surgiam em todos os campos, evidenciando a necessidade de rupturas ou reacomodações por absorver demandas emergentes. Novos caminhos deveriam ser abertos para a construção da nação e da cidade brasileira (CAMPOS, 2002, p. 283).

Assim, as ressonâncias do modelo de cidade-jardim ecoaram no modelo de urbanismo que se estava construindo na cidade de São Paulo. Colocando-se como polo de atração de capitais estrangeiros, a cidade foi alvo da City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd, a Companhia City. Com a presença dessa empresa de origem inglesa, seu território recebeu novas influências urbanísticas, sendo a City grande influenciadora nos parâmetros de ocupação do solo na capital, trazendo o modelo de bairro-jardim para a cidade. (BONFATO, 2008)

Essa empresa imobiliária se tornaria a maior já constituída na América do Sul, ao adquirir cerca de um terço da área então urbanizada da capital paulista,

tendo um papel decisivo no panorama geral da ocupação espacial da cidade, que encontraria uma nota diferente através da sua atuação. Pelos estatutos, esta poderia operar no setor imobiliário, comercial, industrial e financeiro com irrestrita amplitude. (STEINKE, 2002)

A Cia. City, desde a sua chegada ao país, manteve estreitas relações com a administração da cidade e com empresas concessionárias (*Light and Power* e *São Paulo Railway Station*), na medida em que seus loteamentos, distantes das áreas centrais, precisam ser acompanhados de significativas obras de infraestrutura e provisão de serviços públicos. Assim o trabalho da Companhia em solo paulistano é acompanhado de subsídios de empresas concessionárias para fornecimento de luz e gás, como também de empresas de transporte coletivos para que possibilitem acesso direto a seus terrenos. (FELDMANN, 2005)

É notório observar que o padrão implantado pela City tinha o reconhecimento oficial dos técnicos e administradores paulistanos da primeira metade do século XX, devido a sua excelente qualidade, “independentemente das diferenças entre rumos teóricos e propositivos de sua ação.” Os bairros-jardins que iam se colocando como destaque na trama paisagística da cidade devido sua organização e grandes concentrações áreas verdes, foram se prolongando no eixo sudoeste, por outros bairros residenciais de classes alta e média. (WOLFF, 2001)

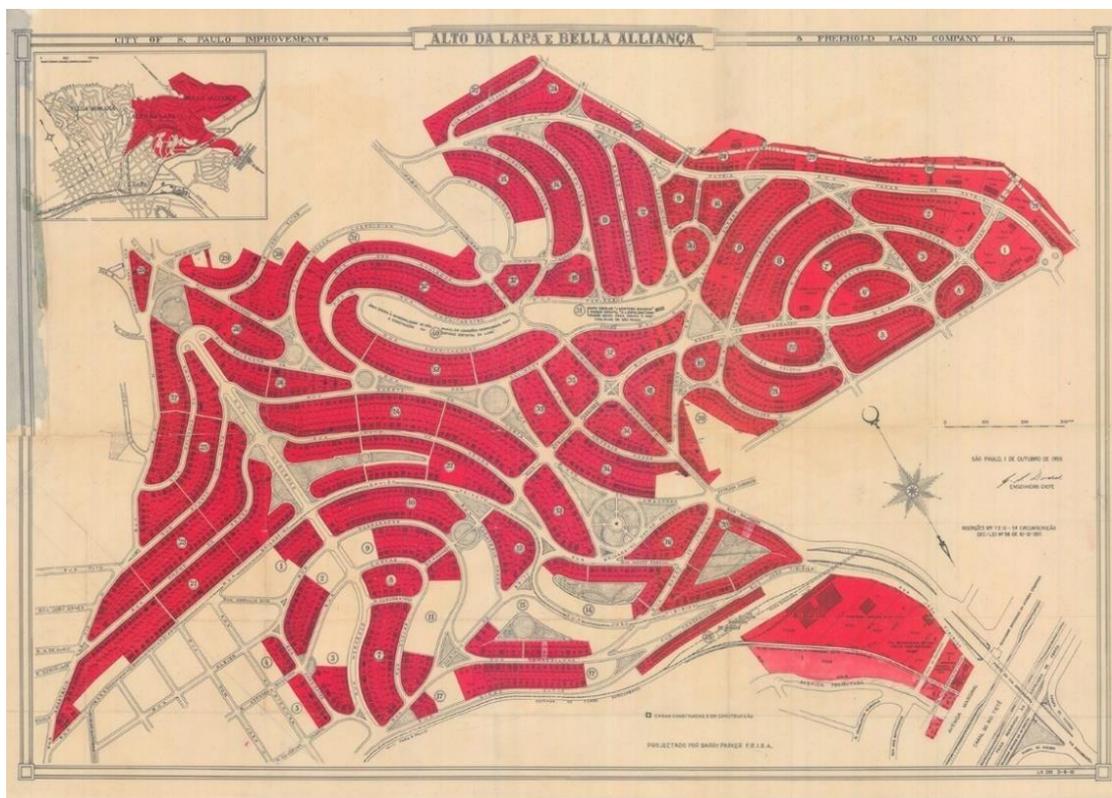
Richard Barry Parker, o mesmo que projetou Letchworth e Hampstead junto a Unwin, teve importante papel na efetiva elaboração do primeiro bairro-jardim da Companhia City em solo paulistano: o Jardim América. Parker, nascido em 1867, foi um renomado arquiteto inglês que deu forma as teorias do conterrâneo Sir Ebenezer Howard, idealizador de uma nova proposta de cidade. O arquiteto contribuiu significativamente no desenvolvimento de alguns bairros-jardins de São Paulo, a convite da City.

Na passagem do arquiteto inglês Richard Barry Parker pela cidade de São Paulo, durante parte da Primeira Grande Guerra, nas suas propostas para a cidade, em sua atuação profissional e nas ressonâncias – tanto em São Paulo, como em outras cidades brasileiras e também na Inglaterra – dos projetos que realizou, foi possível revelarmos a existência de um processo de transferência recíproca de concepções urbanísticas entre Europa, EUA e Brasil. Tal processo remete às inúmeras maneiras pelas quais as ideias arquitetônicas, urbanísticas e paisagísticas se difundem. Desenhos de projetos, perspectivas, fotografias de obras construídas, em livros ou revistas, através de exposições itinerantes ou arquivados em bibliotecas e museus, assim como textos escritos, estabelecem uma circulação internacional de concepções teóricas e realizações práticas relativas à produção da paisagem urbana. (ANDRADE, p. 7, 1998)

A City Lapa (figura 2), um dos projetos de Parker para a capital, loteamento formado pelos bairros do Alto da Lapa e Bela Aliança e objeto desse estudo, foi implantado na zona

Oeste da cidade de São Paulo em 1921 dentro de um contexto de mudanças na capital como foi discutido, no que diz respeito ao planejamento urbano da malha territorial.

Figura 2: Plano de arruamento original para o City Lapa desenhado por Barry Parker. Nele é possível perceber o traçado sinuoso proposto para o loteamento.



Fonte: Acervo Cia City

A Lapa, antes da chegada desse novo loteamento, passava por um período de significativas mudanças com a instalação de oficinas e da estação São Paulo Railway no final do século anterior, entrando no século XX com ares de um típico bairro urbano da cidade. A "Lapa de Baixo", região localizada na parte de relevo mais baixo dessa região, no ano de 1915, teve grande desenvolvimento de infraestrutura urbana, aparecendo comércios, escolas, iluminação pública, entre outros. O Largo da Lapa tornou-se o primeiro polo comercial do Bairro, sendo fonte de abastecimento para outros locais que se encontravam no eixo da linha férrea. (TOLEDANO, 2016)

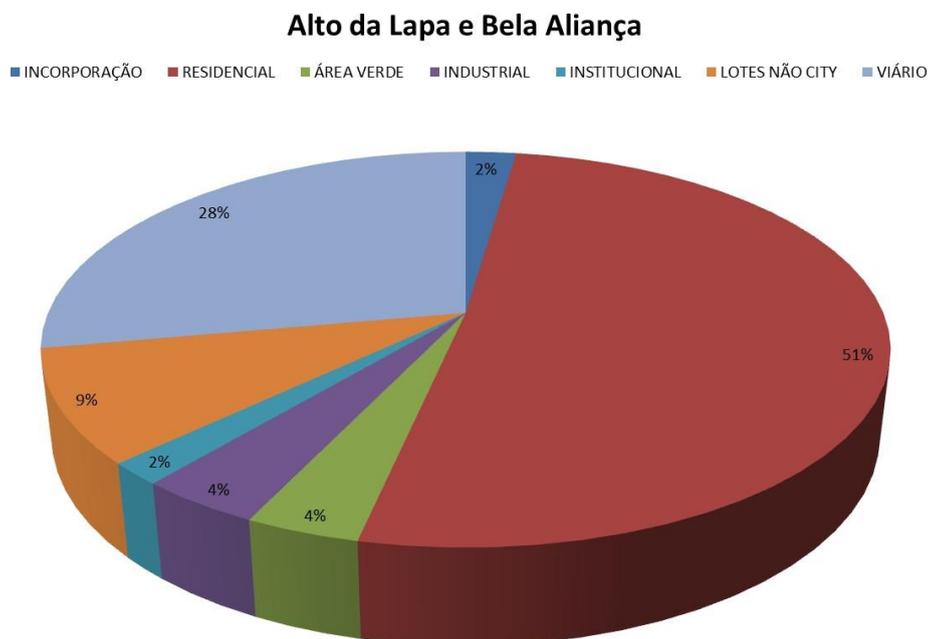
A ferrovia incentivou o surgimento das primeiras indústrias da região, como a Vidraria Santa Marina e o frigorífico da Companhia Armour. Elas se beneficiaram da proximidade com o rio Tietê, multiplicando-se na década de 1930, as indústrias começaram a se expandir em direção a outras áreas, mais especificamente para a Vila Leopoldina (onde concentrou grandes indústrias, principalmente do ramo metalúrgico), Vila Hamburguesa e Anastácio. (TOLEDANO, p. 19, 2016)

Nesse contexto, a Companhia City resolve lançar um novo empreendimento nesse bairro, buscando lucros com essa região em franco desenvolvimento urbano. Desse modo,

faz a aquisição dos terrenos de propriedade de Edouard Fontaine de Laveleye e sua esposa Amália de Moreira Keating, em janeiro de 1912. Nessa mesma época também é adquirido pela empresa a área da Bela Aliança, antes conhecida como Emboaçava, que se estendia para além do território lapeano. Mesmo projetado no mesmo período que seu bairro vizinho, a Bela Aliança teve somente com a Lei n.º 3.326 em 7 de junho de 1929 a declaração de trânsito público das áreas de vinte e uma ruas e uma praça. (SANTOS, 1980)

O arquiteto Barry Parker remodelou o traçado inicial do bairro, que antes era formado pela presença de duas retas e “quadras de lados iguais e ângulos retos”, para um traçado mais sinuoso com algumas radiais que tinham a intenção de estabelecer uma conexão direta do bairro com o centro da cidade, “através da ligação do bairro com a ferrovia, e da ferrovia com a fábrica”. (TOLEDANO, p. 19, 2016). O terreno do bairro possui formato triangular e é limitado pelo espigão entre os Rios Tietê e Pinheiros. O plano de arruamento para o bairro foi planejado a partir das normas municipais em vigor na época (década de 1920). Segundo Andrade (1998), se procurarmos olhar mais atentamente a planta do Alto da Lapa e Bela Aliança, perceberemos um traçado mais sinuoso com quadras alongadas e passagens para pedestres, gerando uma das melhores implantações de área residencial da cidade de São Paulo. (figura 3)

Figura 3: Levantamento das áreas da planta original do City Lapa.



Fonte: Toledano (2016)

Cabe destacar que em um primeiro momento, segundo TOLEDANO (2016), esse novo bairro foi desenvolvido para uma população operária. Nas partes mais baixas seria alocada essa classe; isso se deu através de uma proposta inicial onde foram debatidos

alguns aspectos, como a proximidade com a fábrica Armour em fase de implantação nas terras além do Rio Tietê e da estação de trem da Lapa da estrada de ferro Sorocabana, em planejamento na época. Já as partes altas do loteamento demoraram a ser ocupadas inicialmente. (WOLFF, 2001) No entanto, com o passar do tempo, devido as características urbanas diferenciadas e próprias dos bairros da City, esses terrenos começaram a ser alvo de um público com bom nível cultural e poder aquisitivo, sendo as vendas prolongadas até 1945. (figura 4)

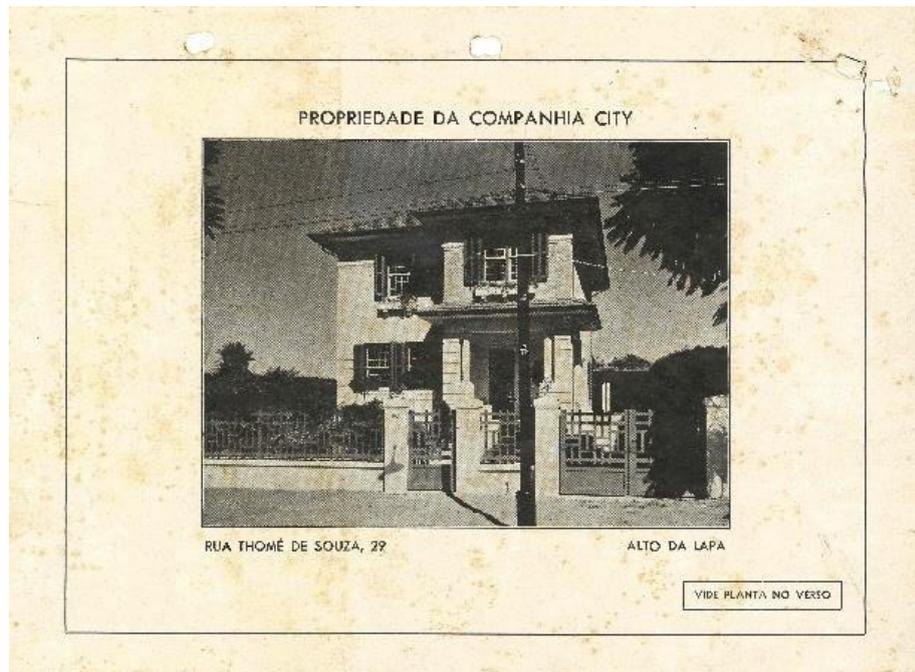
Figura 4: Fotografia datada aproximadamente da década de 1940, mostrando a urbanização da City Lapa.



Fonte: Acervo da Cia. City.

O terreno do bairro possui formato triangular e é limitado pelo espigão entre os Rios Tietê e Pinheiros. O plano de arruamento para o bairro foi planejado a partir das normas municipais em vigor na época (década de 1920) como aquelas relacionadas as larguras e declives máximos com acompanhamento das curvas de nível, possibilitando um grande aproveitamento dos lotes com dimensões de frente a partir de 12 metros e dimensões de 24 metros para os fundos (TOLEDANO, 2016). Nesses lotes, Parker propôs uma nova possibilidade do “morar”, trazendo um novo modelo de residência, as chamadas cottages (figura 5), pautado nos exemplares das casas portuguesas submetidos a novas interpretações (ANDRADE, 1998).

Figura 5: Anúncio da Cia City, com destaque para uma cottage, típico modelo de residência presente no loteamento.



Fonte: Acervo da Cia City.

Os loteamentos da City são caracterizados por diretrizes próprias que regem seus contratos, como pode ser vistos nos memoriais de compra e venda dos bairros do Alto da Lapa e Bela Aliança. Na figura abaixo, é possível visualizar um quadro resumo dessas condicionantes. (figura 6)

Figura 6: Resumo e Análise do Contrato da City.

Análise do Contrato City

Principais condicionantes para o Projeto Arquitetônico

| | | |
|--|--|---|
| <p>RECÚOS</p> <p>frente _ 8 m. laterais _ 2 m.</p> <p>Dependências externas não podem ocupar mais que 1/10 do lote, e devem ficar recuadas 15m do alinhamento da rua.</p> | <p>UNIFICAÇÃO DE LOTES</p> <p>Lote final deve possuir:</p> <p>frente mínima _ 12m fundo mínimo _ 24m área mínima _ 400m²</p> | <p>USO</p> <p>No lote comprado, não será construída mais de uma casa que, com as respectivas dependências, se destinará exclusivamente à moradia e não poderá ser adaptada ou usada para fins comerciais. Não será permitida a construção de prédio para habitação coletiva.</p> |
| <p>FECHAMENTO DOS LOTES</p> <p>Frente de lote _ altura máxima de 1,5m sendo gradil sobre mureta baixa de até 0,50m.</p> | <p>PROJETOS DE TERRAPLENAGEM</p> <p>Muros de arrimo, se necessários, podem ser erguidos até a altura do nível do lote, desde que sejam cobertos com trepadeiras ou sebes vivas, ou alvenaria de pedra de primeira com juntas tomadas.</p> | <p>PERMISSÃO PARA FAIXA DE SERVIDÃO</p> <p>Todos proprietários se comprometem a constituir a respectiva servidão de passagem se for exigida, 2m das divisas, assim como também permitir escoamento de águas pluviais dos vizinhos.</p> |

Fonte: TOLEDANO (2016)

No ano de 1992, foi estabelecida a abertura do processo de tombamento do City Lapa, o qual previa a preservação do traçado urbano, representado pelos logradouros públicos, da vegetação de porte arbóreo e os ajardinamentos públicos e particulares (TOLEDANO, 2016, p.45). A questão do patrimônio ambiental urbano esteve muito atrelada a essa decisão e foi muito discutido no decorrer das décadas de 1970 e 1980.

O conceito de patrimônio ambiental urbano possibilitaria, potencialmente, a preservação de espaços de cidades e uniria ações de planejamento e preservação em torno de uma perspectiva ampla, de constituição cultural de ambientes e das imagens que os cidadãos têm de seus espaços urbanos. (TOURINHO, RODRIGUES, p. ,2006)

Entre os argumentos colocados estão a preservação do verde e da qualidade de vida. Para essa reivindicação, cinco entidades estiveram à frente: Sociedade Amigos da City Lapa, Sociedade Amigos da Vila Leopoldina, Sociedade Amigos do Alto da Lapa, Sociedade Amigos do Jardim Bela Aliança e Associação Distrital da Lapa.

As associações de moradores são muito importantes, assim como descreve Toledano (2016):

Associação de moradores e/ou de bairro é uma organização da sociedade civil que pode ser criada por moradores de qualquer bairro em qualquer cidade do território nacional. Tem o objetivo de centralizar o debate dos problemas: estruturais, de segurança, educacionais, de saúde, etc - que ocorrem no bairro e através de um representante eleito pelos moradores (membros da associação), estes problemas são levados ao conhecimento do poder executivo municipal e cobradas as necessárias providências. (TOLEDANO, p. 56, 2016)

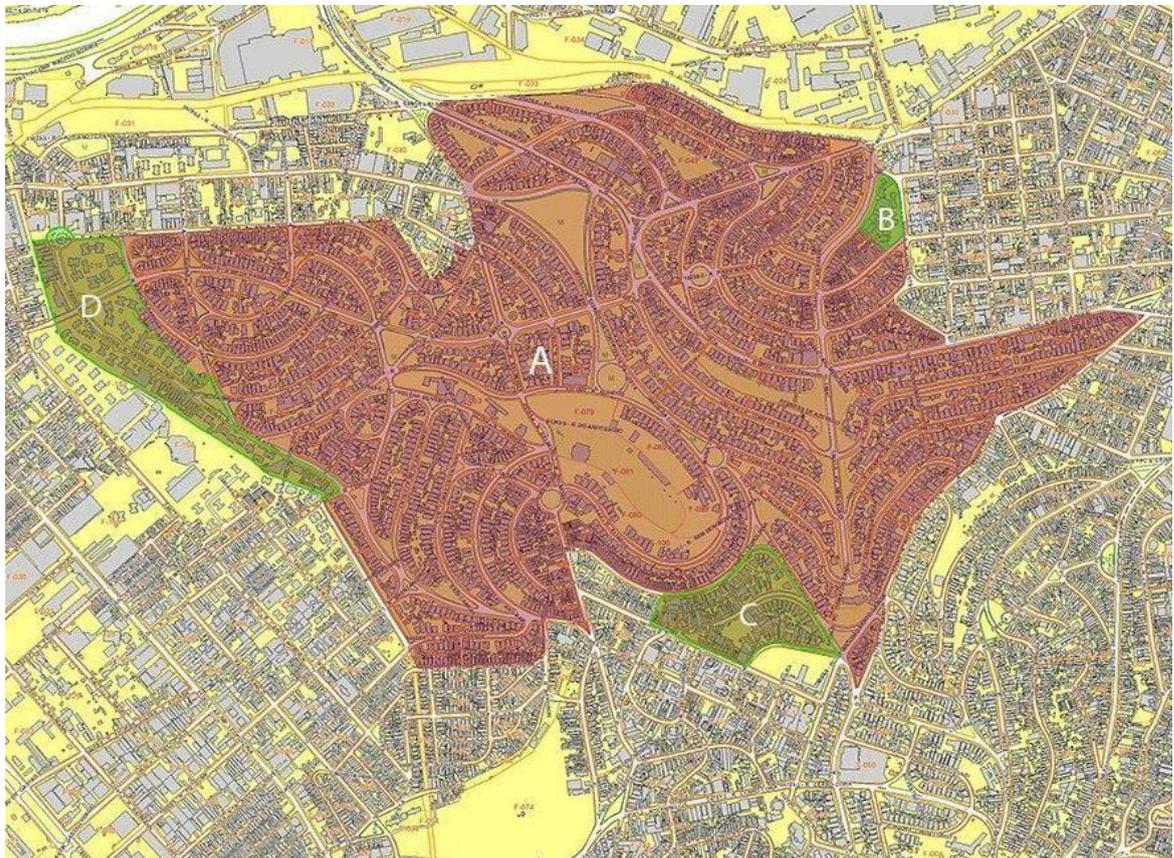
Houve certa pressão por parte das associações e por outros atores para o tombamento do City Lapa, “exemplificada no farto material documental anexado aos autos, constantes de abaixo assinados e artigos de jornais.” (TOLEDANO, 2016)

O primeiro deles é assinado por Cândido Malta Campos Filho, arquiteto e urbanista (...) nele, considera que o tombamento pode dar uma garantia legal para a preservação do bairro, tendo em vista que a vulnerabilidade da legislação urbanística “ameaçada de alterações pelas forças da especulação imobiliária”. Outro argumento também comum é referente ao fato do tombamento reforçar a manutenção de privilégios. O segundo parecer é de autoria de Aziz Ab’Saber. (...) exalta o projeto urbanístico do bairro, que soube adaptar com maestria o sistema de ruas à topografia. História os traçados viários da cidade de São Paulo, que classifica em três tipos: o triangular da colina histórica, o reticular da maioria dos loteamentos e o oitavado, trazido para São Paulo pela Cia City. Além do traçado, considera que nesses bairros ainda estão presentes vínculos das pessoas com uma vida comunitária. Argumenta também sobre o tema dos privilégios.” (TOLEDANO, p. ,2016)

Desta forma, a área da City Lapa é considerada hoje um grande conjunto urbano dentro da cidade, objeto de proteção pelos instrumentos do tombamento e do zoneamento. Sua inserção em área valorizada da cidade coloca em risco essa preservação. Do ponto de

vista externo, o mercado imobiliário exerce forte pressão nas áreas das “franjas” do bairro (Figura 7), o que fez a prefeitura instituir uma área de transição na envoltória, permitindo alguns usos mistos e edifícios residenciais de baixa altura (Resolução n. 21/2015). Do ponto de vista da dinâmica interior do bairro, essa pressão externa acaba alterando o papel funcional do local, que de residencial tende a dar espaço para escritórios e setor de serviços. O alto custo de manutenção das grandes e antigas residências ali existentes e a elevada alíquota do IPTU tem conduzido a um progressivo abandono dos imóveis por seus antigos moradores, ampliando a quantidade de imóveis desocupados, lotes vagos e à venda.

Figura 7: Mapa com estudo de franjas para o bairro (A, B, C, D), que serviu de base para os estudos que deram origem ao tombamento de áreas complementares, constante na Resolução Conpresp, n. 21, de 2015



Fonte: Conpresp

3. METODOLOGIA

A metodologia dessa presente pesquisa está relacionada às etapas do estudo processo de implantação da City Lapa na cidade de São Paulo, de sua posterior preservação (tombamento), além das suas relações com o entorno e com o mercado imobiliário atual. O estudo desse tema é de caráter extenso, no entanto a pesquisa se

restringiu em destacar os pontos citados sem adentrar em especificidades. Para isso, foi necessária a distribuição em quatro fases:

1ª fase: Revisão das referências bibliográficas levantadas. Para isso, foram separadas publicações que se conectam a cada um dos eixos que constroem a pesquisa: o estudo dos bairros-jardins com a implantação da City Lapa, o processo de tombamento e a dinâmica imobiliária das áreas lindeiras.

2ª fase: Visitas para a coleta de fontes primárias, sendo principalmente na Cia City e de documentos do processo de tombamento junto ao Conpresp, Assim, foi possível coletar informações que contribuíram no desenvolvimento da pesquisa.

3ª fase: Levantamento de registros fotográficos, em visitas ao território de estudo. Estas possibilitaram entender como estão espacializadas o sistema viário, os lotes e as massas arbóreas na paisagem. Complemento com pesquisa em artigos de jornal sobre o mercado imobiliário no bairro. Assim, foi possível, junto ao orientador, discutir como esse conjunto territorial está implantado na cidade, além de verificar as relações que a dinâmica imobiliária promove no entorno do perímetro.

4ª fase: Relatório final com seleção dos resultados obtidos, que discutem os eixos norteadores do estudo. Assim, foi possível, com o material textual e gráfico elegido, realizar o desenvolvimento do artigo.

4. RESULTADO E DISCUSSÃO

Depois de ter investigado os processos urbanos e de preservação que envolvem o City Lapa, cabe tecer algumas considerações a respeito desse estudo, podendo ser divididas em três questões principais:

4.1. Tombamento

Desde o processo de abertura até a concretização do tombamento foram quase dez anos, um prazo bem menor do que o do caso do Jardim América. Como foi visto, as Associações de moradores dos bairros tiveram papel importante para o êxito desse processo, pois pressionaram os órgãos de preservação da cidade. Foram precisos 17 anos para a finalização da instrução de tombamento, “definir o perímetro e estabelecer normas, consideradas indispensáveis, visando a proteção integral dos bens ora tombados.” (TOLEDANO, p.46, 2016)

Para a Associação dos Amigos e Moradores do Alto da Lapa e Bela Aliança (ASSAMPALBA), o City Lapa é

“um bairro-jardim e possui padrões urbanísticos únicos na cidade de São Paulo. Sua beleza arquitetônica, rica arborização, agradável e

inteligente traçado das ruas que valoriza a topografia natural, são fatores fundamentais na redução das poluições sonora e do ar, na absorção das águas de chuva e contra os efeitos das "ilhas de calor". Por isso contribui para a melhoria da qualidade de vida dos seus moradores e da cidade." (TOLEDANO, p. 57, 2016)

Segundo Toledano (2016), dentre as conquistas da associação,

conseguiram a anulação de alvará irregularmente concedido pela Prefeitura para a construção de edifício de 8 pavimentos à r. Jataí; e ações civis públicas contra as seguintes obras irregularmente autorizadas pela Prefeitura: ampliação de área construída em edifício na Rua Duarte da Costa; tentativas de construção de prédios de apartamentos nas Ruas Princesa Leopoldina e Corrientes. (TOLEDANO, p. 58, 2016)

O tombamento do bairro foi complementado em 2015 com a definição de uma zona de transição ou franja, onde são permitidos o uso misto e a construção de prédios de até 20 metros de altura (Resolução nº 21 / CONPRESP / 2015). Nessas franjas, há lotes da City e também de outros empreendimentos.

Nos lotes da City, cria-se um conflito com outros dispositivos legais que incidem sobre o lote, como o zoneamento e as restrições contratuais. Ou seja, sobre os lotes do bairro incidem três dispositivos legais. O que prevalece acaba sendo sempre o mais restritivo, que no caso são as restrições contratuais da City, quais sejam: ocupação com somente uma moradia por lote e restrições em relação recuos e áreas permeáveis. O uso pode ser o definido pela lei de zoneamento, ou seja, residencial ou misto.

Em face da dinâmica do mercado imobiliário local, essas restrições deixaram o bairro de certa forma estagnado, restringindo alterações por parte dos moradores. Nas residências do bairro, através das visitas realizadas, é perceptível o esvaziamento cada vez maior do local, isso se deve entre outros fatores ao aumento do IPTU por parte da prefeitura e ao deslocamento de antigos moradores, em geral idosos, para fora do perímetro do bairro.

Atualmente, quando se circula pelo Alto da Lapa e Bela Aliança, podemos observar uma grande oferta de imóveis emplacados com "vende-se" ou "aluga-se", e este dado nos leva a conclusão que apesar destes bairros serem um patrimônio da cidade de São Paulo, deveriam ter uma avaliação de pós ocupação considerando o tempo e os fatores que definem os novos cenários do morar do homem atual. (TOLEDANO, p. 71, 2016)

4.2. Áreas lindeiras e mercado imobiliário

A franja D (figura 7) foi escolhida para a caracterização espacial em relação às áreas lindeiras. Em visita a campo, foi possível observar que há um contraste nos usos, sendo a presença de edifícios de habitações algo constante, além de residências assobradadas que dão lugares cada vez mais a comércios e serviços. Há uma pressão do mercado imobiliário

em ocupar tais espaços devido à valorização do bairro. Desse modo, foi preciso com que fossem identificadas áreas de transição no perímetro do tombamento onde pudesse coexistir outros usos, seguindo as normas colocadas.

Uma das principais questões discutidas é a pressão do mercado imobiliário (figura 8) em atuar no perímetro desses bairros, nas áreas das franjas. Isso se deve à excepcional qualidade ambiental do bairro, com a paisagem marcada pela presença de generosas áreas verdes públicas e ruas de trânsito local. Os edifícios que foram construídos nas franjas do loteamento estão em terrenos contíguos aos da City, não fazendo parte do loteamento desta.

Figura 8: Rua Passo da Pátria, onde é possível ver a verticalidade com os edifícios e os novos usos nos lotes, em primeiro plano



Fonte: registro do autor.

4.3. Ocupação e relações do loteamento com a cidade

O loteamento, devido seu traçado sinuoso, é composto por muitas áreas permeáveis com a presença de massas arbóreas em suas ruas que seguem as curvas de nível do local. Os espaços livres de maior dimensão estão entre o encontro da Praça John Lennon e Senador José Roberto L. Penteado. No entanto, a City Lapa é servida de muitos espaços públicos gerados por conta da implantação proposta que permitiu muitos recortes no traçado urbano, definindo um protagonismo evidente das áreas verdes.

Através de visitas a área de estudo, foi possível observar que esses espaços, que poderiam ser mais ocupados, não são utilizados em todo seu potencial (figura 9). Há uma baixa ocupação desses locais pelos moradores e também por pessoas que não residem nesses bairros. Isso se deve a um quase isolamento do bairro em relação ao restante da

cidade, o que faz com que haja um distanciamento das pessoas externas à apropriação efetiva daqueles espaços.

Entre discussões que ocorrem no bairro, importante destacar a visão do pesquisador, João Sette Whitaker Ferreira, professor da FAU-USP, que argumenta que os bairros-jardins possuem uma aspiração segregacionista – “no caso dele indo até mais além, comparando- os com o Apartheid – mas mesmo com essa opinião, ele reluta em aceitar o seu total adensamento e a entrada livre do mercado imobiliário na região. (LING, 2015)

Talvez o que seja necessário discutir sobre a ocupação desses bairros não seja a horizontalidade e o traçado urbanístico preservado pelo tombamento, mas o caráter muitas vezes recluso desse território em relação ao seu entorno, sendo um bairro caracterizado por uma ocupação por um agrupamento social específico, de classe média e de origem imigrante, descendentes dos primeiros ocupantes, em geral húngaros, alemães, russos e italianos, que trabalhavam nas indústrias próximas (as propagandas da City, do lançamento do bairro eram veiculadas nesses idiomas). Seria, portanto, muito bem-vinda a participação ativa da população da cidade nesses espaços públicos, trazendo, assim, novas dinâmicas urbanas para o City Lapa, potencializando a ocupação do território.

Figura 9: Perímetro City Lapa sobreposto à imagem de satélite definido pelo instrumento urbanístico de tombamento. No interior dessa área, é possível observar a grande quantidade de espaços com áreas verdes, sendo a maioria espaços públicos.



Fonte: Conpresp.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O artigo analisou o processo de formação da City Lapa, mostrando seus antecedentes, além de verificar o tombamento proposto e a dinâmica imobiliária que circunda esse loteamento. Através de visitas a campo com levantamento de fontes primárias e revisão da bibliografia, foi possível identificar as principais questões ligadas a esses eixos da pesquisa.

Esse recorte histórico, como foi visto, foi proposto em um período que São Paulo enfrentava uma renovação em seu planejamento urbano, assim tendo a Companhia City como principal agente nesse movimento. Colocando-se hoje na cidade como um bairro de classe média alta, o loteamento gera um recorte na paisagem urbana muito interessante, pois se desvencilha do entorno, rompendo a verticalidade tão comum na metrópole. Mesmo sendo bairros servidos de infraestrutura urbana adequada, eles se beneficiam pelo tombamento no que diz respeito a preservação da implantação sinuosa e da horizontalidade.

No entanto, como foi visto, há a marcação de franjas no bairro definidas na resolução posterior de tombamento que desenvolvem alguns outros usos, sendo que o mercado imobiliário faz pressão para atingir maior êxito em sua expansão pelo entorno. Isso se deve as características significativas do conjunto, que faz com que haja uma vontade do mercado imobiliário em implantar empreendimentos nesses locais. No entanto, as restrições contratuais e o tombamento impedem tal possibilidade, pois ambos opõem-se a verticalização, devido às restrições de usos estabelecidas.

Tal prática de preservação não é muito comum na cidade no que se refere ao tombamento de conjuntos urbanos tão extensos como é o caso do City Lapa, e também de seu antecessor, o Jardim América. É perceptível que há uma diferente dinâmica de ocupação após esses territórios serem tombados, que muitas vezes, devido a preservação, pode-se chegar a uma estagnação em relação ao entorno da cidade.

Assim, o artigo cumpre o seu caráter de refletir sobre esses bairros paulistanos que são poucos vistos na historiografia, na busca de compreender os processos que estão por trás da formação, do tombamento e da dinâmica imobiliária atual. É preciso com que se discuta mais esse tipo de modelo, observando seus valores positivos e negativos em relação com a cidade. Será que não seria necessário discutir mais sobre o tombamento e sua relação com a dinâmica imobiliária? Enfim, é importante com que se haja discussões para que esses bairros não se tornem pontos isolados na metrópole.

6. REFERÊNCIAS

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. **Barry Parker**: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo. Tese de doutorado. São Paulo: FAU – USP, 1998

BELEZZA, Adriana Regina Biella Prado. **Arquitetura e cidade**: recuperação e requalificação urbana em São Paulo. Estudo e proposições.

BONFATO, Antônio Carlos. **Macedo Vieira**: Ressonâncias do modelo cidade-jardim. São Paulo: Editora Senac. São Paulo, 2008.

CAMPOS, Candido Malta. **Os rumos da cidade**: urbanismo e modernização de São Paulo. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2002.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e Zoneamento**. São Paulo: 1947 - 1972. São Paulo: Edusp, 2005, p. 153-155.

LING, Anthony. **A luta da elite paulistana pela exclusão da cidade**. Disponível em: <https://caosplanejado.com/a-luta-da-elite-paulistana-pela-exclusao-da-cidade/>. Acesso em: 17 set. 2019.

SÃO PAULO (Prefeitura Municipal). Lei Nº 16.402, de 22 de março de 2016. **Disciplina o parcelamento, o uso e a ocupação do solo no Município de São Paulo, de acordo com a Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – Plano Diretor Estratégico (PDE)**. Disponível em: http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/03/GESTÃO2-smdu-zoneamento_ilustrado.pdf. Acesso em: 02. mar. 2018.

_____. Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução nº 03/ 2009**. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/resolucao_03_09_pagina_51_2_1260816996.pdf. Acesso em: 10 mar. 2018.

_____. Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução nº. 07/1992**. Disponível em: www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/afad7_07_APT_Area_City_Lapa.pdf. Acesso em: 11 abr. 2018.

_____. Secretaria Municipal de Cultura. Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo. **Resolução n.º 21/ 2015**. Disponível em: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/upload/Re2115TdasQuadrasAdjacentesCityLapaPDF_1447446006.pdf. Acesso em: 11 mar. 2019.

SABOIA, Renato T. de. **Ebenezer Howard e a Cidade-Jardim**. Disponível em: <https://urbanidades.arq.br/2008/10/13/ebenezer-howard-e-a-cidade-jardim/>. Acesso em : 17 set. 2019.

SANTOS, Wanderley. **História dos Bairros de São Paulo**: Lapa. Ed. Departamento de Cultura, São Paulo, 1980.

STEINKE, Rosana. **Ruas curvas versus ruas retas: na história das cidades, três projetos do eng. Jorge de Macedo Vieira**. Dissertação de mestrado. São Carlos: EESC/ Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo – USP, 2002.

TOLEDANO, Vivian. **A evolução urbana de um bairro-jardim: estudo acerca do Alto Lapa da CIA City**. Monografia do Curso de Especialização em Planejamento e Gestão de Cidades. São Paulo: POLI-USP, 2016.

TOURINHO, Andréa de Oliveira; RODRIGUES, Marly. **Patrimônio ambiental urbano**: uma retomada. Revista CPC, São Paulo, n.22, p.70-91, jul./dez. 2016.

WOLFF, Sílvia Ferreira Santos. **Jardim América**: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura. São Paulo: Edusp, 2001.

Contatos: wilmarmsjunior@gmail.com e jgsimoesjr@gmail.com