



**Governo do Estado de São Paulo  
Secretaria da Cultura, Economia e Indústria Criativas  
Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico - Grupo de  
Conservação e Restauro de Bens Tombados**

## **PARECER TÉCNICO DE PATRIMÔNIO CULTURAL - SCEC**

**Nº do Processo:** 010.00002015/2023-70

**Interessado:** CONDEPHAAT/UPPH

**Assunto:** Bem 21542 - Revisão do Tombamento dos Bairros Jardins - São Paulo

### PARECER TÉCNICO

Dando continuidade ao processo que trata da Revisão do Tombamento dos Bairros Jardins, após o recebimento das diversas manifestações da população em geral, escritórios, de órgãos e entidades representativas e do Ministério Público do Estado, coube a esta área técnica levantar, compilar e analisar as contribuições, bem como encaminhá-las para discussão no Conselho quanto à eventual pertinência de inclusão na Minuta de Resolução ou de sua alteração.

Em planilha anexa são listadas as contribuições recebidas pelo Condephaat no período de Consulta Pública e os documentos juntados diretamente ao Processo após protocolos individuais.

Entendemos que não se deve tomar o conjunto de manifestações para inferências estatísticas quanto à aprovação ou rejeição ao processo de revisão do tombamento, visto que há várias interações sincronizadas, repetidas ou realizadas pelo mesmo autor, bem como aquelas vindas de entidades que representam um grande número de pessoas.

Participaram do processo Associações de Bairro, escritórios de arquitetura, de empreendimentos imobiliários, moradores e indivíduos que se manifestaram de diversas formas, a favor da Minuta, contra, ou que contribuíram com comentários e sugestões. Ainda que não se deva tratar estatisticamente o levantamento das respostas que recebemos na UPPH, cabe enumerar manifestações representativas:

Manifestaram-se **contra** a Minuta associados de:

- 1- Defesa São Paulo- representa 300.000 associados
- 2- Coletividade de Moradores em Defesa dos bairros jardins- representa 7.000 moradores- abaixo – assinado entregue no processo
- 3- Viva Pacaembu- não sabemos quantos moradores representa

Manifestações individuais **contra** a Minuta:

54 indivíduos se manifestaram **contra** a Minuta

Manifestaram-se a **favor** da Minuta associados de:

- 1- SECOVI- Associação que representa 93.000 associados
- 2- ASBEA- representa 440 associados
- 3- Associação Comercial de SP

Manifestações individuais a **favor** da Minuta:

32 indivíduos se manifestaram a favor da Minuta

Comentários e Sugestões relativas à Minuta:

43 indivíduos apresentaram sugestões concretas à Minuta

2 Associações de Bairro comentaram ou apresentaram sugestões - representam juntas 6.500 moradores

Mesmo entendendo que não se deva avaliar os autos como indicativo de aprovação ou rejeição à Minuta, cabe destacar que as entidades que se manifestaram contrárias apresentaram abaixo assinado superior a 6200 pessoas, que se somam às manifestações individuais, para demonstrar expressivo número de desfavoráveis à proposta.

## **CONTRIBUIÇÕES**

As contribuições versaram sobre praticamente todos os itens da Minuta de Resolução de Tombamento dos jardins.

Neste documento procuramos sintetizar as manifestações mais relevantes ou pertinentes, mas recomendamos firmemente a leitura de todos os documentos e da planilha de contribuições ampliada e comentada. A versão com possibilidade de filtragem por assuntos ou itens da minuta está disponível na rede da UPPH-GCRBT.

Há relatos enaltecendo o tombamento e sua importância para a cidade, receosos que mudanças descaracterizem o bairro ou impliquem em prejuízos ambientais, alguns entendem como um “destombamento” do bairro enquanto outros rejeitam também alterações no “zoneamento” municipal.

*v “O bairro é fundamental para mantermos um equilíbrio ecológico em uma cidade como a nossa. Ele forma um corredor ecológico entre o parque do Ibirapuera e o Trianon. Mudar o tombamento do bairro trará sérias implicações ambientais com as quais não concordo”.*

**Fernanda Carreira.**

- v *“Não há razão para alteração na lei atual. Deixar nas mãos da Prefeitura a determinação do uso do imóvel, permitindo remembramento de lotes, chega a ser afrontoso. Isso só propiciará uma corrida imobiliária que São Paulo não precisa mais. Nem merece!!! O Condephaat é o guardião dos patrimônios do Estado e não pode permitir, sob qualquer pretexto, a diminuição e a agressão aos pouquíssimos espaços preservados que ainda temos”.* **Rubens Macari**
- v *“Permanência e manutenção das diretrizes para impedir construções verticalizadas e preservar e manter a flora do entorno, tb sobre uso negligente do parque Ibirapuera para shows e eventos”* **Marcelo gennari boratto**
- v *“Vamos proteger o pulmão da cidade onde todos podem vir para passear e há muitos animais vivendo lá nos Jardins! Já vi pica-pau e mico-leão lá!”* **José Guarita**
- v *“Sou totalmente contra a alteração da lei de zoneamento dos Jardins e o destombamento do bairro. Essa região deve ser preservada verde.”* **Gisele Elisa Correa**
- v *“Contra destombamento dos jds”* **Riccardo Tegagni**
- v *“Sou contra a revisão do tombamento dos Jardins e absolutamente contra à revisão do tombamento das vilas dos Jardins. Basta de edifícios na cidade. A cidade deve ser sustentável e está a cada dia pior”* **Karen Pizzotti**

Por outro lado, há manifestações elogiosas e favoráveis às alterações propostas, seja por trazer novas diretrizes para casos como remembramentos, ou por possibilitar usos além do residencial unifamiliar.

- v *“Existem pontos positivos: 1) os remembramentos não precisam mais seguir o voo Vasp de 1954, 2) e as possibilidades de uso residencial horizontal ( multifamiliares), Contudo é necessário que o Condephaat entenda que suas atribuições não devem superar as da municipalidade em termos de coeficientes de aproveitamento e gabarito. É importante alinhar com a legislação municipal”.* **Roberto Toffoli**
- v *“considero importante permitir a construção de condomínios residenciais horizontais , principalmente em terrenos grandes, com construções antigas, ociosas e muitas vezes abandonadas. Considero que deve ser adotado os parâmetros da legislação Municipal vigente nas análises dos projetos, inclusive na antiga Z18 que não existe mais na atual legislação É importante a decisão de não usar mais as referencias da foto aérea de 1954 conforme voo da Vasp , pois é muito antigo.”* **Henrique Cambiaghi Filho**
- v *“Apoio a minuta tendo em vista que os núcleos familiares mudaram*

*abrigo um número menor de pessoas e os casarões existentes estão super dimensionados e poderiam abrigar várias famílias mantendo o uso residencial da zona.”* **Gianfranco Vannucchi**

O item mais comentado é relativo aos **usos dos imóveis nos bairros dos jardins – Artigo 3º, Inciso I** da Minuta de Resolução, com manifestações favoráveis a usos não residenciais ou residenciais multifamiliares e outras totalmente contrárias a implantação de condomínios multifamiliares.

v *“Acho muito adequada e extremamente necessária a flexibilização para uso multifamiliar nesta região. Imóveis muito grandes que poderiam compor 5,6 ou mais casas para mais famílias. As grandes casas acabam virando pesos enormes para as famílias proprietárias, e uma área tão bem localizada merece ter mais moradores. Importante também flexibilizar a unificação de lotes. Todas estas alterações não impactam em nada o entorno, pois a arborização, permeabilidade, gabarito e a volumetria são preservados.”* **Alexandre Rocha Daud-Asbea**

v *“Sou moradora dos jardins há 54 anos e gostaria de enfatizar mais uma vez que essa minuta pegou os moradores de surpresa. Esse pedido de revisão não partiu de nós, moradores, os problemas alegados com uma ou duas quadras específicas não justificam alterar as regras de todo um bairro, quanto mais de quatro! Se temos problemas, deviam ter sido trazidos para os moradores, para juntos buscarmos uma saída, pois somos os maiores interessados em manter as características de nosso bairro, e só nós sabemos do que precisamos ou não precisamos. A liberação de condomínios, mesmo que apenas no jardim América, representará o fim dos bairros jardins e da ZER. Não agora, mas na sequência. Onde passa um boi, passará uma boiada! Permitir remembramento e multifamiliar é acabar com as características dos bairros jardins, que tiveram tanta importância um dia, a ponto de os tombarmos. Para nós, moradores, eles ainda são muito importantes, é para isso que tentamos conservá-los o mais próximo do original possível. Se adensar é necessário, que comecemos pelas ZER lindeiras! Por que não estimular a ocupação multifamiliar nos corredores, então, com predinhos de 4 andares, que adensarão mais e preservarão as ZER? Não é justo 100 casas acabarem com o futuro e o sossego de 4 mil!! Somos mais de 4 mil! Precisamos de mais tempo para trazer soluções menos danosas para os MORADORES. Não fomos ouvidos, nem pelo Condephaat, nem pela associação do bairro que, sem qualquer publicidade, pesquisa ou divulgação entre os moradores, entrega uma proposta ao Condephaat (de terceiros!) sem qualquer aval dos moradores. Tudo muito pouco democrático, para mexer com a vida alheia, não acham?”*

*Estamos elaborando estudos técnicos, pedimos que prolonguem o prazo para trazerem ideias, ou que adiem por um tempo essa decisão, por favor. Os moradores - e os jardins, que magnificamente embelezam a vista aérea de São Paulo - agradecem.”* **Coletividade de Moradores.**

O **remembramento**, tratado no Artigo 3º, Inciso III da Minuta de Resolução, recebeu manifestações contra a possibilidade de remembramentos e favoráveis às novas diretrizes, que deixam de vincular a análise ao levantamento de 1954.

v *“Importante salientar que o remembramento não deveria ser mais vinculado ao voo Vasp de 1954. Nos parâmetros de uso da legislação de zoneamento municipal deve sim ser admitida a implementação de usos residenciais horizontais, não mais restrito a residências unifamiliares em cada lote. -E o CAmáx de 1,0 e o gabarito de 10m não podem ser aplicados a antiga Z18 sugiro que deveriam ser o da legislação municipal.”* **andy gruber**

v *“A alteração da Resolução é positiva porque altera itens incompatíveis com a realidade. O tombamento dos Jardins data de 1986. O voo da Vasp é de 1954. Não há qq sentido em se remeter a uma configuração física dos lotes baseado em voo realizado há mais de 20 anos do tombamento. Porque os lotes já sofreram alterações no decorrer desse período. Também é necessário atualizar os termos empregados na Resolução face às sucessivas alterações da Lei de parcelamento, uso e ocupação do solo, que extinguiram a zona de uso Z18 citada. Lembrando ainda que a Z18 permitia a ocupação por prédios de até 25 pavimentos. Esse zoneamento deveu-se a compatibilização das diretrizes do loteamento da City; que prévia naquela localização núcleos comerciais.”* **Diana T Di Giuseppe**

v *“As restrições dos bairros jardins devem ser mantidas. São estas restrições e o tombamento dos bairros que ainda refletem alguma qualidade de vida nesta cidade. Não é possível não ter verde, empilhar pessoas, sobrecarregar as vias públicas com tráfego intenso, poluição de todos os tipos. O ser humano precisa de sol, ventilação, espaço, e isso não é permitido em uma cidade apenas com arranha céus. No que se refere a utilização dos imóveis a ser estabelecida pela PMSP, na verdade já deveria constar no tombamento qual a utilização possível, pois a falta de determinação pode tornar inócuo o tombamento. O quanto ao remembramento ou desmembramento isso retira a característica do bairro devendo ser proibido. E as restrições e diretrizes de construção do loteamento original devem ser mantidas no tombamento para preservar as características originais dos bairros jardins.”* **Adriana B. F. Braga**

A **vegetação arbórea e ajardinamento**, tratados no Artigo 3º, Inciso IV da Minuta de

Resolução, recebeu grande número de críticas, inclusive do Ministério Público do Estado de São Paulo – Promotoria de Justiça do Meio Ambiente da Capital.

v *“Alínea b estabelece critérios, no caso de reforma ou reconstrução ou regularização de imóveis, SEM apresentar qualquer estudo técnico que demonstre que as porcentagens exigidas para áreas ajardinadas mantenham a qualidade paisagística, bem como a quantidade de elementos arbóreos, da área tombada. (...) estabelece parâmetros de REGULARIZAÇÃO de edificações, bem como estabelecimento de NOVOS CRITÉRIOS para incidência da vegetação nos bairros tombados, mais permissivos do que a do patrimônio arbóreo tombado, induzindo ou aniquilando a incidência desta exuberante vegetação existente, que, inclusive é expressamente catalogada como Vegetação Sgnificativa (...) Esta proposta é inaceitável, inclusive promove o ilegal e inadmissível retrocesso ambiental, proibido na Constituição Federal.”*

### **Movimento Defenda São Paulo**

v *“A minuta aprovada pelo Condephaat em 22/05/2023 prevê a alteração desse percentual para até 9% da área do lote (art. 3º, inciso IV, alínea b), sem que seja consignada qualquer vedação expressa à criação de novas áreas impermeabilizadas.” **Parecer CAEx***

v *“é possível concluir que a minuta aprovada pelo Condephaat em 22/05/2023 permitiria na prática a redução das áreas permeáveis e ajardinadas dos lotes. É importante ainda frisar outra alteração promovida no texto do artigo 3º, ora em análise: ao passo que a redação original do tombamento determina que para o cômputo da fração ajardinada do imóvel não deve ser incluída a “superfície sobre laje”, a versão recentemente aprovada pelo Condephaat exclui essa importante vedação, exigindo apenas que a área jardina esteja “sobre terra” **Parecer CAEx***

v *“A nova minuta suprime a obrigação de se manter a alta densidade arbórea nas áreas ajardinadas, e a substituiu pelo texto: “as áreas ajardinadas deverão prever densidade arbórea caracterizada por 1 (um) elemento arbóreo para cada 25m<sup>2</sup> ou fração da área ajardinada exigida”. A minuta sequer exige que esse seja o valor mínimo a ser adotado. Assim, tendo em vista que a literatura especializada caracteriza com frequência como área com “alta densidade arbórea” aquela que apresenta um indivíduo arbóreo a cada 6m<sup>2</sup>, conclui-se que a densidade arbórea estabelecida pela minuta em apreço (uma árvore para cada 25m<sup>2</sup> de área ajardinada) se revela demasiadamente baixa, e, portanto, em completo antagonismo ao parâmetro originalmente estipulado pelo tombamento” **Parecer CAEx***

v *“Assim, em decorrência de sua relevância ambiental, social e ao patrimônio paulista, e ao contrário da opinião expressa por técnico*

do Condephaat em seu “Parecer Técnico – área técnica do GCRBT” de 13/12/2021 (reproduzido a seguir), o corte e substituição desses elementos arbóreos não devem ser realizados. Também não deve prosperar a permissiva inovação proposta na minuta em análise, que prevê que a compensação ambiental relativa ao corte de uma árvore abrigada na área tombada poderia ser realizada “no passeio público em frente ao lote, na extensão da testada do próprio lote, com exemplar(es) de porte similar”, como propõe a minuta, também em seu artigo 3º” **Parecer CAEx**

v “Questões relacionadas ao verde acabam se tornando um problema, mesmo considerando que o tombamento é devido à preservação do meio ambiente. No entanto, as densidades arbóreas exigidas pela legislação são altas. No entanto, o tombamento exige uma árvore a cada 25m<sup>2</sup> de área de terreno, o que às vezes pode ser considerado excessivo” **Ellen - Ezurb**

Além dos temas diretamente ligados à Minuta de Resolução, surgiram manifestações tratando de assuntos diversos, como a solicitação de ampliação da área de tombamento e a criação de Boulevard na Rua Estados Unidos.

v “esse órgão deverá, isto sim, fazer ampliação do tombamento com extensão até a faixa de 40 metros da Rua Estados Unidos, da Av. Brigadeiro Luiz Antônio, até a Av. Rebouças, cuja faixa vem sendo respeitada ao longo dos anos, apesar das inúmeras tentativas de construção de edifícios na mesma.” **APPIT/SAMORCC**

v “(...)Com uma iniciativa de visão arrojada porém, como veremos abaixo, exequível, a Prefeitura poderia transformar a Estados Unidos em um Bulevar, como os existentes nas cidades mais cosmopolitas e belas do planeta. A Prefeitura decretaria de utilidade pública a faixa de 40 mts à direita do sentido de tráfego da Estados Unidos, entre a Brigadeiro Luís Antônio e a Avenida Rebouças (...)” **Thomaz Zanotto**

## **SUGESTÕES À MINUTA:**

Do conjunto de contribuições, pode-se extrair diversas sugestões objetivas relevantes que recomendamos análise pelo Conselho para aprimoramento da Minuta de Resolução de Tombamento dos Jardins.

### **Artigo 1º, Parágrafo único:**

Redação sugerida:

*Todos os projetos de intervenção, regularização, **remembramento e desmembramento** em imóveis localizados no perímetro de tombamento descrito no artigo 2º adiante passam a ser regidos pela presente Resolução, **devendo ser submetidos à prévia aprovação do Condephaat.***  
**(Ame Jardins)**

### **Artigo 2º:**

Sugestão de Parágrafo único:

*Não incidirão operações urbanísticas (operações urbanas, operações interligadas, projetos de intervenção urbana ou outras de mesma natureza) no polígono tombado sem prévia análise do Condephaat. **(Eveny Tamaki/Ame Jardins)***

### **Artigo 3º - Inciso I:**

Ante as manifestações contrárias a usos diferentes de unifamiliar e aquelas favoráveis a condomínios multifamiliares, sugerimos discussão sobre o assunto, com especial atenção às sugestões relevantes que dariam diretrizes para tais empreendimentos:

*Manter a proibição de vilas, condomínios e edificações sobrepostas, excetuando-se, sempre observadas todas as demais diretrizes da Resolução, condomínios por unidades autônomas (lei federal nº 4.591, de 16/12/1964):*

*a) no interior do quadrilátero formado pelas Av. Brasil, Av. 9 de Julho, Rua Estados Unidos e Av. Rebouças, em lotes com área não inferior a 1.500m<sup>2</sup> e que não sejam resultado de remembramento após 23/1/1986, em uma única edificação, permitida edícula, com fração ideal de terreno mínima de 450m<sup>2</sup> por unidade autônoma;*

*b) na Av. Rebouças, bem como na Av. 9 de Julho entre a Rua Groenlândia e a Rua Estados Unidos; e*

*c) no Perímetro V.*

*Reproduzir o texto do Inciso I do Art. 2º da Resolução Complementar SCEC-37 de 15/9/2021, acrescido de "ressalvadas exceções previstas na presente Resolução" **(Ame Jardins)***

**Comentário:** Trata-se de uma proposta que visa regular a criação de edifícios multifamiliares, restringindo a áreas específicas, em lotes maiores que comportariam o tipo de empreendimento, sem admitir indiscriminadamente condomínios e vilas no restante da área tombada, tipologias às quais os moradores são majoritariamente contrários.

Observamos, porém, que a proposta visa disponibilizar justamente as quadras do Jardim América (acima da Avenida Brasil), correspondentes ao loteamento City e de maior valor histórico e ambiental, sendo o coração dos bairros Jardins, representando a essência do conceito dos bairros-jardins que se disseminaram em vários países, além de contar com maior arborização e ajardinamento que devem ser preservados ao máximo. A manutenção das suas características, especialmente no miolo do bairro, deveria ser buscada, sendo preferível que esses empreendimentos se instalassem nas bordas, nas vias corredores e ruas lindeiras.

Com redação semelhante, foi sugerido:

*O uso multifamiliar será permitido:*

*a) No perímetro I entre a Rua Estados Unidos e a Av. Brasil: desde que atendidas as seguintes condições simultaneamente:*

*i. Apenas para os lotes que já possuíam área superior a 1.300m<sup>2</sup> em 1986;*

*ii. Fração ideal de terreno média de no mínimo de 250m<sup>2</sup> por unidade habitacional.*

*iii. Preservada a granulometria original do bairro. Definida por um ou dois volumes edificados por lote original e preservados os afastamentos dos alinhamentos originais.*

*b) No perímetro II e no trecho do perímetro I entre a Av. Brasil e a Rua Groenlândia: desde que atendidas as seguintes condições simultaneamente:*

*i. Apenas para os lotes que já possuíam área superior a 1.500m<sup>2</sup> em 1986;*

*ii. Fração ideal de terreno média de no mínimo de 300m<sup>2</sup> por unidade habitacional.*

*iii. Preservada a granulometria original do bairro. Definida por um ou dois volumes edificados por lote original e preservados os afastamentos dos alinhamentos originais.*

*c) Na Av. Rebouças, na Rua Estados Unidos, na Av. Europa e na Av. 9 de Julho (entre a Rua Groenlândia e a Rua Estados Unidos), desde que atendida a fração ideal de terreno média de no mínimo 150 m<sup>2</sup> por unidade habitacional.*

*d) No Perímetro V;*

*O único uso permitido será o residencial unifamiliar, excetuando-se o uso multifamiliar citado no parágrafo acima e os usos não residenciais compatíveis com a vizinhança residencial nas seguintes vias: R. Sampaio Vidal (entre Av. Brigadeiro Faria Lima e R. Maria Carolina), R. Joaquim Antunes, R. Groenlândia, Av. Brasil, R. Estados Unidos, R. Canadá (entre Av. Brasil e R. Estados Unidos), R. Bento de Andrade, R. Lima Barros, Av. República do Líbano, Av. Antônio Joaquim de Moura Andrade, R. Fernandes Borges, Av. Rebouças, Al. Gabriel Monteiro da Silva, R. Gumercindo Saraiva, Av. Europa, R. Colômbia, R. Rússia, Av. Nove de Julho, Av. Brigadeiro Luís Antônio (entre R. Estados Unidos e R. Groenlândia). **(Andrea Matarazzo)***

**Comentário:** Semelhante à proposta anterior, esta abre a possibilidade para mais quadras dos bairros e a uma densidade maior. Em ambos os casos, seria reproduzido parágrafo existente na Resolução Complementar SCEC-37/2021 que indica uso residencial unifamiliar à exceção dos usos multifamiliares propostos e aos usos compatíveis aos corredores existentes hoje.

A listagem de corredores é uma importante ferramenta para proteger o bairro das implicações decorrentes da implantação de novos corredores, como bem descreve o Professor Cândido Malta Campos Filho em sua manifestação (Documento 2114748). Como se vê em vias como a Alameda Gabriel Monteiro da Silva, Avenida Europa, Rua Canadá, há progressiva desertificação dos lotes, muito em função das necessidades vinculadas ao uso, como estacionamentos, áreas de exposição e de consumo, e a perigosa contaminação das áreas residenciais lindeiras não só pela nova dinâmica criada, mas também pela possibilidade de remembramentos de lotes dos corredores com lotes estritamente residenciais.

### **Artigo 3º - Inciso III:**

Além das manifestações contrárias ou favoráveis ao remembramento de lotes, houve sugestões de diretrizes:

*“Não deve haver restrição aos clubes, instituições de ensino e de saúde”*  
**(Fernando Escudero)**

*Incluir no Inciso III, Alínea a: "com exceção das quadras com lotes de dimensões extraordinárias, tais como clubes ou outras atividades, neste caso considerar apenas os demais lotes desta quadra."* **(Marco Winther)**

*Poderão ser remembrados, desde que não sejam remembrados aos lotes com frente para o lado oposto da quadra, os lotes situados nas seguintes vias: Av. Rebouças, Av. São Gabriel e na Av. 9 de Julho (entre a Rua Groenlândia e a Rua Estados Unidos), independentemente da preexistência de lotes maiores na mesma quadra. Aos demais lotes, independentemente do tamanho dos lotes preexistentes na mesma quadra:*

- 1- Serão permitidos remembramento e desmembramentos de lotes que devolvam o lote à situação à data do tombamento ou do loteamento original.*
- 2- Não serão permitidos remembramentos que gerem lotes com frentes com mais de 50m de extensão.*
- 3- Não serão permitidos remembramentos que gerem lotes com mais de 500m<sup>2</sup> nos perímetros III e IV.* **(Andrea Matarazzo/Eveny Tamaki)**

**Comentário:** Para manter a qualidade ambiental do Bairro, o padrão predominante dos

lotes e a preservação do padrão urbanístico e paisagístico sugerimos atenção às contribuições acima e, em especial, à alteração da expressão “á época do *procalamento do pedido*”, para a “época do tombamento dos Jardins, em 1986”.

### **Artigo 3º - Inciso IV:**

A arborização e ajardinamento são pontos fundamentais do tombamento e receberam diversas críticas e poucas sugestões:

*“Definições corretas sobre: áreas ajardinadas sobre terra, áreas ajardinadas, áreas permeáveis, porte arboreo semelhante (qdo adultas ou qdo do plantio?)” (Lucy – Lumatek)*

*“Manter a exclusão da superfície sobre laje do cômputo do ajardinamento em todas as hipóteses”.*

*“Incluir que só serão consideradas áreas ajardinadas aquelas sobre terra com área continua mínima de 6m<sup>2</sup>, e que canteiros ao longo de muros ou divisas devem ser totalmente permeáveis e apresentar largura mínima de 50cm.” (Ame Jardins/Andrea Matarazzo/Eveny Tamaki)*

*“Alínea b estabelece critérios, no caso de reforma ou reconstrução ou regularização de imóveis, SEM apresentar qualquer estudo técnico que demonstre que as porcentagens exigidas para áreas ajardinadas mantenham a qualidade paisagística, bem como a quantidade de elementos arbóreos, da área tombada. (...) estabelece parâmetros de REGULARIZAÇÃO de edificações, bem como estabelecimento de NOVOS CRITÉRIOS para incidência da vegetação nos bairros tombados, mais permissivos do que a do patrimônio arbóreo tombado, induzindo ou aniquilando a incidência desta exuberante vegetação existente, que, inclusive é expressamente catalogada como Vegetação Sgnificativa (...) Esta proposta é inaceitável, inclusive promove o ilegal e inadmissível retrocesso ambiental, proibido na Constituição Federal.” (Movimento Defenda São Paulo)*

*“A minuta aprovada pelo Condephaat em 22/05/2023 prevê a alteração desse percentual para até 9% da área do lote (art. 3º, inciso IV, alínea b), sem que seja consignada qualquer vedação expressa à criação de novas áreas impermeabilizadas.” (Parecer CAEx)*

*“A nova minuta suprime a obrigação de se manter a alta densidade arbórea nas áreas ajardinadas, e a substituiu pelo texto” (Parecer CAEx)*

*“O corte e substituição desses elementos arbóreos não devem ser realizados. Também não deve prosperar a permissiva inovação proposta*

*na minuta em análise, que prevê que a compensação ambiental relativa ao corte de uma árvore abrigada na área tombada poderia ser realizada “no passeio público em frente ao lote, na extensão da testada do próprio lote, com exemplar(es) de porte similar” (Parecer CAEx)*

**Comentário:** Inicialmente, cabe esclarecer que os índices de ajardinamento mínimo determinados na Minuta de Resolução não diminuem a área ajardinada exigida. Assim como na Resolução Complementar SCEC-37/2021, e mesmo na Resolução nº 7/2004 do Conpresp, é exigido, em projetos de construção, reforma e regularização, o ajardinamento mínimo correspondente a 30% da área do lote nos Jardins Europa, Paulista e Paulistano, 40% no Jardim América e, na antiga Z18-025, 9% para lotes até 500m<sup>2</sup> e 18% para lotes acima de 500m<sup>2</sup>.

Esses índices são resultados da equação original do tombamento (SC-02/86), que determina que 60% da área livre do lote deve ser ajardinada:

60% x 50% (área livre mínima obrigatória do lote) = 30% do lote

60% x 66,66% (área livre mínima obrigatória do lote Jd. América) = 40%

60% x 15% (área livre mínima obrigatória do lote até 500m<sup>2</sup> Z18-025) = 9%

60% x 30% (área livre mínima obrigatória do lote acima de 500m<sup>2</sup> Z18-025)=18%

Lembramos que, para a Resolução SC-02/86, o ajardinamento mínimo era exigido APENAS para novas construções. E a Z18-025 era tratada pela legislação municipal vigente, conforme o Artigo 3º parágrafo 2º da Resolução SC-02/86.

Assim, com os índices da Minuta, reproduziu-se o mínimo exigido pela resolução original, expandindo aos casos de reforma e de regularização.

Ainda que esclarecida que não se propôs a redução da área ajardinada, considerando as dúvidas, questionamentos e acusações até mesmo de técnicos especializados, recomendamos a alteração da minuta, retornando ao modelo de texto disposto na Resolução SC-02/86:

*Artigo 3º, Inciso IV, Alínea (b) - os novos projetos de construção, reforma ou regularização deverão apresentar um mínimo de área ajardinada sobre terra, com memória de cálculo, correspondente a 60% da área livre do lote, com alta densidade arbórea, não sendo computado para este cálculo a superfície sobre laje, áreas cobertas, pisos drenantes ou semipermeáveis. (Assim, dispensa-se a alínea (c) do referido Inciso).*

Densidade arbórea – o índice de 1 árvore a cada 25 m<sup>2</sup> já era utilizado antes do advento da Resolução Complementar e também coincidia com a diretriz imposta pela Municipalidade na Resolução 7/2004.

O Parecer CAEx concluiu que essa proporção é totalmente antagônica ao parâmetro original do tombamento, uma vez que a literatura especializada caracteriza com frequência a alta densidade arbórea como aquela que apresenta um indivíduo arbóreo a

cada 6 m<sup>2</sup>.

Entendemos desejável a maior densidade arbórea possível, mas sugerimos a contratação de estudo específico à realidade dos Bairros, de modo a não apenas entender a densidade existente, como a factibilidade da proposta do Ministério Público. A densidade de 1 árvore a cada 6m<sup>2</sup> de ajardinamento significaria, para um imóvel de 500 m<sup>2</sup> e área ajardinada de 150m<sup>2</sup> (60% da área livre), o total de 25 árvores.

O corte, substituição e compensação de elementos arbóreos são também temas extremamente sensíveis. Obviamente não se deseja o corte indiscriminado de árvores, ainda mais no momento climático atual. A discussão acerca de manejo arbóreo é necessária. Não raro, o Condephaat era acusado de colocar vidas em risco por proibir o corte de árvores (como as fícus) que em pleno crescimento saudável ameaçavam derrubar edificações ou destruir calçadas. Tais árvores não se enquadravam nas características que autorizavam seu corte para substituição, permitida apenas aos elementos no final do ciclo vital ou sob ataque de agentes fitopatogênicos.

Para atendimento do proposto por Ministério Público de não realizar tais cortes, a Minuta deve retornar ao texto da Resolução SC-02/86, acrescida de algum instrumento que possa contornar a situação descrita acima. E os projetos obrigatoriamente deverão se adaptar à vegetação arbórea existente ou propor seu transplante.

Quanto a outras contribuições recebidas, entendemos pertinente, a inclusão de diretriz sugerida ao cálculo de ajardinamento e subsolo:

*Só serão consideradas áreas ajardinadas aquelas sobre terra com área continua mínima de 6m<sup>2</sup>, e que canteiros ao longo de muros ou divisas devem ser totalmente permeáveis e apresentar largura mínima de 50cm. São proibidos subsolos de profundidade superior 1,30m, de modo a evitar o rebaixamento do lençol freático e sobrecarregamento da rede de águas pluviais (Ame Jardins)*

Nesse caso, deverá ser discutida a profundidade máxima do subsolo, que deverá ser objeto de deliberação do Conselho.

Também sugerimos discutir a pertinência de excluir do cálculo de ajardinamento as áreas em subsolo, uma vez que pouco agregam à fruição paisagística ao nível do pedestre, além das possíveis condições de sombreamento que podem inibir o pleno desenvolvimento do ajardinamento.

### **Artigo 3º - Inciso V:**

Quanto a Altura máxima/Gabarito, sugerimos discussão quanto à seguinte contribuição:

*Incluir altura máxima de 25m para o Perímetro V. Justificativa: Importante reproduzir na Resolução do Condephaat o limite de gabarito para a antiga Z18-025, atual Perímetro V, como o fez a Resolução 07/2004 do Conpresp,*

## *uniformizando a questão. (Ame Jardins)*

### **Artigo 3º - Inciso VI:**

O recuo frontal secundário (casos de lotes de esquina) suscitou observações, inclusive do Ministério Público. Na Resolução Complementar, para lotes em vias corredor e uso não residencial, o recuo frontal secundário é de 4 metros, enquanto para usos residenciais, é de 2 metros. A Minuta de Resolução homogeneizou o recuo secundário de 2 metros para todos os lotes de esquina, o que o Parecer CAEx entendeu contribuir para a alteração da morfologia dos bairros, caracterizados por recuos generosos. Sugerimos discussão sobre o tema pelo Conselho, junto com a sugestão/protesto recorrente de associações de bairros pela inclusão de restrições contratuais dos loteamentos no corpo da resolução. A esse respeito, vale lembrar que os índices diferenciados do Jardim América já são oriundos das restrições contratuais da Cia. City, levadas ao corpo da Resolução SC-02/86.

### **Artigo 3º - Inciso VII:**

Sugerimos discussão quanto à seguinte contribuição em relação a guaritas:

*Inciso VII, Alínea c: altura máxima de 3,00 m, até o último corpo sobrelevado, "não sendo admitidos outros volumes", Item novo, para acompanhar o estabelecido nas alturas dos muros. (Marco Winther)*

### **Artigo 3º - Inciso IX:**

Contribuição acerca de Índices TO e CA:

*Adotar os conceitos de áreas computáveis e não computáveis conforme Código de Obras de São Paulo e não como está sendo considerado nesta minuta. (Lucy – Lumatek)*

### **Artigo 3º - Inciso X:**

Contribuição acerca de Edícula e Recuo de Fundos:

*Manter recuo de fundos, adicionando que na hipótese em que, pelageometria e posição do lote, houver dúvida, o critério de definição caber exclusivamente ao Condephaat. (Ame Jardins)*

*Acrescentar recuo de fundos de 5,00 aos lotes para volumes não residenciais com altura maior que 4,00m e volumes residenciais com altura maior que 6,00m. (Andrea Matarazzo/Eveny TAmaki)*

**Comentário:** Considerando que os recuos de fundos contribuem para composição volumétrica, definição de cheios e vazios, bem como para uma distribuição mais natural

das áreas livres e conseqüentemente ajardinadas ou arborizadas, entendemos ser pertinente a discussão acerca da inclusão na Minuta.

### **Artigo 3º - Inciso XIV:**

Das desconformidades, sugerimos discussão sobre a sugestão:

*Sugerimos manutenção do Mapeamento VASP 1954 e, subsidiariamente, a Base  
GEGRAN 1973. (Parecer CAEx)*

### **Anexos:**

Cabe lembrar que eventuais alterações nos Artigos ou Incisos da Minuta devem refletir nos Quadros Anexos e nas Definições e Conceitos.

## **CONCLUSÃO**

Após a análise de todas as manifestações obtidas através da Consulta Pública, da Audiência Pública e dos documentos avulsos juntados aos autos, sejam elas contrárias à Minuta da Resolução dos Bairros Jardins ou a favor, existe uma unanimidade: a importância de se manter a vegetação, o maciço arbóreo do bairro, como um dos atributos mais importantes a serem preservados para toda a cidade de São Paulo.

Essa questão é a essência dos Bairros Jardins e faz parte dos principais valores que constituem o que chamamos de “espírito do tombamento”.

Algumas críticas à Minuta são em relação a não proteger a arborização e cobertura vegetal existente nos Jardins, à preocupação quanto à alteração em relação às resoluções anteriores vigentes: Resolução nº02/86, Resolução 02/88 e Resolução Complementar nº37/2021, uma vez que permitiria a supressão de árvores dentro e fora dos lotes, o que poderia comprometer a preservação do verde, da fauna e do meio ambiente como um todo.

Consideramos que essa Minuta deve ser composta do melhor que temos nas anteriores, incorporando eventuais contribuições que possibilitem uma redação mais clara e técnica para que o objetivo principal, que é a preservação dos Bairros Jardins seja efetivo.

Assim, sugerimos que o E. Colegiado avalie as propostas, aqui destacadas e comentadas, que entendemos poderem produzir um documento adequado ao seu propósito de proteger o espírito do tombamento de forma autônoma, não sendo necessário se submeter à Municipalidade nas análises que cabem ao Condephaat, uma crítica recorrente à Resolução Complementar SCEC-37/21 e à Minuta em análise, presente inclusive na manifestação do CAEx.

Da mesma forma, sugerimos avaliação do Conselho quanto às demais questões importantes ou polêmicas levantadas no decorrer do processo, como os critérios para remembramentos de lotes no bairro, ou para implantação de usos diferentes do residencial unifamiliar, condomínios residenciais, além das demais diretrizes da Minuta que podem ser aperfeiçoadas através das contribuições recebidas neste Processo.

Cabe lembrar que, paralelamente a este procedimento, todos os processos de intervenções nos Bairros dos Jardins continuam sendo analisados à luz das Resoluções em vigor e permanecem questões relativas à Resolução Complementar SCEC-37 de 15-09-2021, que apresenta algumas incorreções ou lacunas pontuais que devem ser corrigidas para a adequada aplicação do documento:

- a) Devem ser acrescentadas ao Inciso I do Artigo 2º as vias correspondentes à antiga Z18-025, em que, já na resolução SC-02/86, eram admitidos usos diferentes do residencial, bem como uma característica de ocupação diferenciada. Também devem ser incluídas as vias atualmente corredor Av. Manuel da Nóbrega, Rua Vieira Maciel, Praça do Senhor e Rua Paulino Camasmine.
- b) Revisão do critério para análise de remembramentos, tratado no Inciso V do Artigo 2º, e que determina que os remembramentos não devem gerar um lote com área maior que do maior lote da quadra, segundo o Mapeamento VASP 1954, item bastante discutido neste Processo.
- c) Simplificação do cálculo da área de projeção da edícula para a fração 10% da área do lote, mantendo a possibilidade de ligação com a edificação principal nos termos existentes.
- d) Melhorar a redação do Inciso relativo à arborização, corte e substituição de elementos arbóreos, talvez o tema mais sensível deste processo de revisão do Tombamento dos Bairros dos Jardins.

Diana Danon  
Arquiteta

Mauro Miyashita  
Arquiteto  
Diretor Técnico II



Documento assinado eletronicamente por **Mauro Kuniho Miyashita, Diretor Técnico II**, em 01/02/2024, às 15:31, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#).



Documento assinado eletronicamente por **Diana Danon**,  
**Executivo Público I**, em 01/02/2024, às 15:32, conforme horário  
oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº  
67.641, de 10 de abril de 2023](#).

---



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
[https://sei.sp.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?  
acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) , informando  
o código verificador **0018577764** e o código CRC **316D1636**.

---