



MINUTA DE RESOLUÇÃO_ tombamento Jardins

Dispõe sobre o tombamento dos bairros Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano, no município de São Paulo, revogando a Resolução SC 2 de 23/01/1986, Resolução SC 2 de 18/01/1988 e Resolução Complementar SCEC n° 37, de 15/09/2021.

A SECRETÁRIA DE CULTURA, ECONOMIA E INDÚSTRIA CRIATIVAS, nos termos do artigo 1º do Decreto-Lei nº 149, de 15 de agosto de 1969, e dos artigos 134 a 149 do Decreto nº 13.426, de 16 de março de 1979, que permanecem em vigor por força do artigo 158 do Decreto nº 50.941, de 5 de julho de 2006, e com redação alterada pelo Decreto nº 48.137, de 7 de outubro de 2003, e;

CONSIDERANDO o inestimável valor ambiental, urbanístico, paisagístico, histórico e turístico dos Bairros Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano, doravante denominados “Bairros Jardins”, ressaltando-se o caráter antrópico representado pela implantação do paisagismo ali existente, com denso e contínuo arvoredo;

CONSIDERANDO que esta expressiva superfície vegetal com solos expostos, onde é mais intensa a fotossíntese e a evapotranspiração, desempenha importante papel na formação de um microclima urbano ameno, capaz de atenuar a “ilha de calor” característica das metrópoles compactas;

CONSIDERANDO a necessidade de se racionalizar e aprimorar a análise e a aprovação de projetos de intervenções na área tombada, pondo fim a questionamentos ou dúvidas resultantes da sobreposição de legislações incidentes na área;

CONSIDERANDO as alterações no cenário legislativo de preservação e regulamentação, e sociocultural, desde 1986, momento do tombamento dos Jardins;

CONSIDERANDO a Portaria Condephaat nº 001, de 27 de junho de 2022, a Portaria nº 002/2022, de 20 de setembro de 2022 e a Portaria 001/2023 de 27 de fevereiro de 2023 que criaram Grupo de Trabalho com vistas a discutir a sistematização das informações das Resoluções de Tombamento dos Bairros dos Jardins, tendo em vista as problemáticas existentes relativas à aplicabilidade de suas diretrizes.

RESOLVE

Artigo 1º - Ficam tombados na área dos Bairros Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulista e Jardim Paulistano no Município de São Paulo os seguintes elementos:

I – O atual traçado urbano representado pelas ruas e praças públicas contidas entre os alinhamentos dos lotes particulares;

II – A vegetação, especialmente, arbórea, que passa a ser considerada como bem aderente;

III – 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.

Parágrafo único - 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 submetido à prévia aprovação do Condephaat.



Artigo 2º - O perímetro do tombamento fica contido no polígono obtido a partir da intersecção dos eixos das vias abaixo relacionadas: Rua Estados Unidos, Avenida Rebouças, Avenida Brigadeiro Faria Lima, Rua Gumercindo Saraiva, Avenida Cidade Jardim, Avenida Nove de Julho, Avenida São Gabriel, Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, Avenida República do Líbano, Rua Manoel da Nóbrega, Rua Paulino Camasmie e Avenida Brigadeiro Luís Antônio.

Parágrafo único – Fica excluída do polígono de tombamento a faixa de 50 (cinquenta) metros na Av. Brigadeiro Faria Lima entre a Avenida Rebouças e Rua Escócia, denominado Perímetro VI, conforme indicado no mapa Anexo I.

Artigo 3º - Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de modo a assegurar a preservação dos valores urbanísticos, paisagísticos e ambientais dos Bairros Jardins tombados:

I. A determinação do uso do imóvel fica sob a competência da Prefeitura Municipal de São Paulo;

II. Traçado viário:

- a) não serão admitidas alterações no desenho do traçado viário, de praças e de larguras de passeios públicos.
- b) fica vedada a criação de sistema viário interno aos lotes.

III. Linha demarcatória dos lotes:

- a) será permitido remembramento de lotes, desde que a área resultante seja igual ou menor ao maior lote da quadra, à época do protocolamento do pedido.
- b) será permitido desmembramento de lotes desde que a área resultante seja igual ou maior ao menor lote da quadra, à época do protocolamento do pedido.
- c) não se aplica os itens anteriores para as quadras com lotes de dimensões extraordinárias, que serão analisados caso a caso, considerando os valores do tombamento.

IV. Vegetação arbórea, área ajardinada e permeabilidade: a vegetação arbórea, enquanto bem aderente ao tombamento, deve ser preservada, atendendo às seguintes diretrizes:

- a) apresentar memória de cálculo da proposta e levantamento gráfico da situação existente da área ajardinada, incluindo: número de exemplares arbóreos e o cálculo da densidade de árvores na área arborizada, com indicação do porte dos exemplares, discriminação de cada espécie e de responsável técnico pelo levantamento.
- b) os novos projetos de construção, reforma ou regularização deverão apresentar um mínimo de área ajardinada sobre terra, com memória de cálculo, correspondente a:
 - i. 40% da área do lote no Perímetro I (Jardim América);
 - ii. 30% da área do lote nos Perímetros II, III e IV (Jardins Europa, Paulista e Paulistano);
 - iii. 9% (para lotes até 500m²) e 18% (lotes acima de 500m²) da área do lote no Perímetro V.
- c) no caso de processos de regularização (ver item XIV – desconformidades) nos quais não for possível o cumprimento da exigência do item b, deverá ser mantida como área ajardinada no mínimo 60% da área livre existente no imóvel, com densidade arbórea mínima de 1 (um) elemento a cada 25m².
- d) as áreas ajardinadas deverão prever densidade arbórea mínima caracterizada por 1 (um) elemento arbóreo para cada 25m² ou fração da área ajardinada exigida.



e) Aplicam-se as seguintes diretrizes complementares aos imóveis localizados nas 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 e outras vias que venham a ser definidas como corredores de uso pela Legislação Municipal: i. Recuo frontal caracterizado por densidade arbórea prevendo 1 árvore a cada 25,00m² ou fração desta; ii. 20% do recuo frontal deverá apresentar área ajardinada sobre terra.

f) admite-se a supressão de elementos arbóreos apenas ao final do ciclo vital ou por ataque de agentes fitopatogênicos, mediante laudo com responsável técnico. A compensação destes deverá ser feita no próprio lote ou calçada, resguardando-se a diversidade biológica e porte das espécies existentes.

g) em caráter excepcional, o CONDEPHAAT poderá admitir, mediante justificativa e laudo com responsável técnico:

i. o transplante de exemplares arbóreos;

ii. a supressão do exemplar, nas seguintes condições: ii.i. risco às construções existentes; ii.ii. desequilíbrio ecossistêmico, em se tratando de espécies comprovadamente invasoras ou infestantes, seguindo as classificações da SVMA-SP;

iii. sem prejuízo ao supracitado, resguarda-se o direito ao CONDEPHAAT de vetar a supressão do exemplar, havendo interesse cênico e ambiental na composição da paisagem.

V. Altura máxima das edificações / gabarito:

a) fica estabelecida a altura máxima de 10,00m até o último corpo sobrelevado, a partir do nível médio da guia, não sendo admitidas exclusões (ático, caixa d'água, entre outros volumes).

b) esta diretriz não se aplica ao Perímetro V.

VI. Rebaixamento de nível:

a) será admitido rebaixamento de até 1,50m do nível da rua. Projetos que solicitem rebaixamento maior que o indicado, deverão ser instruídos com laudo técnico de profissional habilitado, demonstrando a não interferência com o lençol freático.

VII. Recuo frontal:

a) ficam estabelecidos as seguintes diretrizes de recuo frontal (R1): i. $R1 \geq 6,00m$ para o Perímetro I (Jardim América); ii. $R1 \geq 5,00m$ para os Perímetros II, III e IV (Jardins Europa, Paulista e Paulistano); iii. Para os lotes do Perímetro V, ficam isentos pelo Condephaat, estando sujeitos à legislação municipal, exceto os lotes fronteiros aos Perímetros II e III que deverão apresentar $R1 \geq 8,00m$.

b) para lotes em esquina, apresentar recuo frontal secundário (R2) mínimo de 2,00m.

VIII. Guaritas no recuo frontal: ficam estabelecidas as seguintes diretrizes, de modo a evitar que as guaritas configurem edificações no recuo frontal, prejudicando a relação de cheios e vazios:

a) área construída máxima de 9,00m²;

b) dimensão máxima dos lados em 3,00m;

c) altura máxima de 3,00 m.



IX. Recuo lateral:

- a) Ficam estabelecidas as seguintes diretrizes de recuo lateral (RL): i. $RL \geq 3,00m$ em ambos os lados para o Perímetro I (Jardim América); ii. $RL \geq 1,50m$ em um dos lados para os Perímetros II, III e IV (Jardins Europa, Paulista e Paulistano);

X. Coeficiente de aproveitamento (CA) e taxa de ocupação (TO):

- a) para os Perímetros I a IV deve ser adotado CA máximo = 1,0;
b) para o Perímetro I deve ser adotado TO máximo = 33,3% e para os Perímetros II a IV deve ser adotado TO máximo = 50%;
c) o Perímetro V fica isento de análise dos parâmetros deste inciso.

XI. Edículas e recuo de fundo: as áreas das edículas serão computadas nos cálculos de CA e TO, devendo obedecer os recuos de fundo definidos na legislação municipal.

XII. Muro de fechamento frontal: considerando que o alteamento e superfícies cegas dos muros de fechamento frontal alteram a compreensão da paisagem e impedem a fruição dos valores reconhecidos pelo tombamento, e havendo necessidade de estabelecimento de altura máxima e superfícies vazadas a transparecer a vegetação e os cheios/vazios, fica estabelecida a altura máxima dos muros de fechamento frontal do lote, devendo ser de:

- a) 2,00m, quando estes tiverem menos de 50% de sua superfície vazada;
b) 3,00m, quando estes tiverem mais de 50% de sua superfície vazada, composta de matéria que não vede a visão – incluindo a superfície de portões, garagens, guaritas, abrigos de lixo, caixas de medição, entre outros elementos justapostos ao muro.

XIII. Antenas de telecomunicações e ERBs dentro do limite de altura e gabarito definidos no inciso V ficam isentos de autorização por este Conselho. Em outros casos, deve ser feita consulta prévia.

XIV. Anúncios e equipamentos urbanos e de mobilidade ficam isentos de aprovação pelo Condephaat.

XV. Desconformidades: no caso de preexistência de elementos construídos anteriores à publicação da Resolução SC 2 de 23/01/1986 (D.O.E 25/01/1986), que não permitam o atendimento das presentes diretrizes, será aceito como documento comprobatório da condição preexistente, uma das seguintes:

- a) base GEGRAN (1973);
b) projeto aprovado pela PMSP anteriormente a 25/01/1986;
c) laudo baseado em Aerofotogrametria emitido por empresa habilitada para tal, atestando a implantação da edificação antes de 25/01/1986.

Artigo 4º - Fica o tombamento dos Bairros dos Jardins isento de área envoltória, conforme faculta o Decreto 48137, de 7 de outubro de 2003.

Artigo 5º - Fica prevista a possibilidade de convênio com a Prefeitura Municipal de São Paulo para aplicação das disposições referentes ao tombamento dos Bairros Jardins.

Artigo 6º - As diretrizes contidas na presente Resolução se aplicam aos processos protocolados a partir da sua homologação.

Parágrafo único - Os processos protocolados no Condephaat até a data da homologação desta Resolução, sem despacho decisório pelo Conselho, serão apreciados integralmente de acordo com a Resolução em vigor à



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA CULTURA, ECONOMIA E INDÚSTRIA CRIATIVAS
CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado
UPPH - Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico

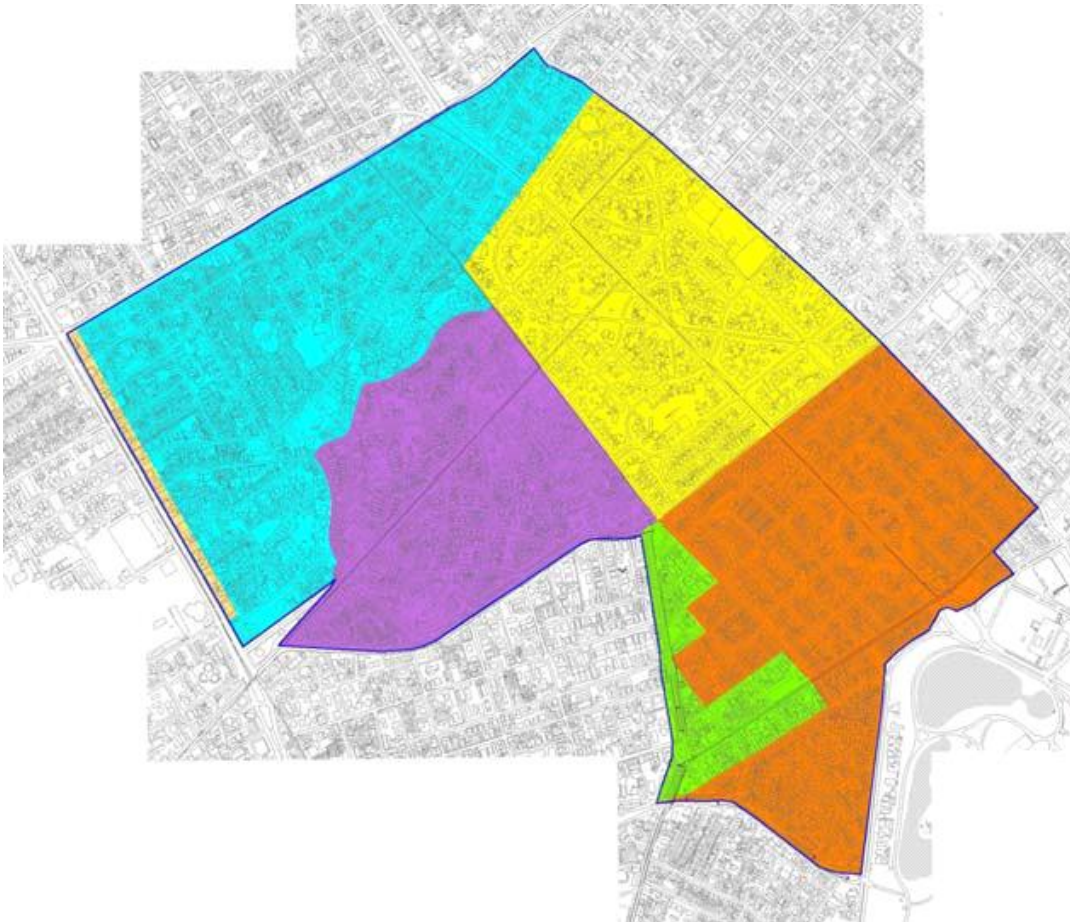
época do seu protocolo, exceto nos casos de manifestação formal do interessado, a qualquer tempo, optando por análise integral nos termos desta Resolução.

Artigo 7º - Constituem partes integrantes desta Resolução os seguintes anexos: I. Planta dos Perímetros de Tombamento dos Bairros Jardins, com distinção de áreas. II. Quadro resumo de diretrizes. III. Conceitos e definições.

Artigo 8º - Esta Resolução entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas a Resolução SC 2 de 23/01/1986, Resolução SC 2 de 18/01/1988 e Resolução Complementar SCEC n° 37, de 15/09/2021.



ANEXO I - Planta do Perímetro de Tombamento dos Bairros Jardins, com distinção de áreas



- | | | | | | |
|---|--|---|--|--|---|
|  | PERÍMETRO I
(Jardim América) |  | PERÍMETRO II
(Jardim Europa) |  | PERÍMETRO III
(Jardim Paulista) |
|  | PERÍMETRO IV
(Jardim Paulistano) |  | PERÍMETRO V |  | PERÍMETRO VI |



ANEXO II - Quadro resumo de diretrizes

	Perímetro I (Jardim América)	Perímetros II, III e IV (Jardins Europa, Paulista e Paulistano)	Perímetro V
Altura máxima	10,00m		Atender legislação municipal
Recuo frontal – R1	R1 ≥ 6,00m	R1 ≥ 5,00m	Lotes voltados para os Jardins
			R1 ≥ 8,00m
			Demais lotes
Recuo frontal secundário – R2 (para lotes em esquina)	R2 ≥ 2,00m		Atender legislação municipal
Guarita no recuo frontal	Área construída máxima = 9,00 m ²		
	Dimensão dos lados máxima = 3,00 m		
	Altura máxima = 3,00 m		
Recuo lateral – RL	RL ≥ 3,00 m em ambos os lados	RL ≥ 1,50 m em um dos lados	Atender legislação municipal
Taxa de Ocupação e Coeficiente de Aproveitamento	T.O. máx. = 33,3% C.A. máx. = 1,0	T.O. máx. = 50% C.A. máx. = 1,0	Atender legislação municipal
Área ajardinada mínima (jardim sobre terra) sobre a área do lote	40%	30%	Lotes até 500m ²
			9%
			Lotes acima de 500m ²
			18%
Arborização	1 (um) elemento arbóreo para cada 25,00m ² ou fração da área ajardinada		
	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		
	Recuo frontal caracterizado por alta densidade arbórea (1 elemento arbóreo para cada 25m ² ou fração)		
	20% do recuo frontal em área ajardinada		
Muro de fechamento frontal	Menos de 50% da superfície vazada = Altura máxima de 2,00m		
	Mais de 50% da superfície vazada, composta de matéria que não vede a visão = Altura máxima de 3,00m		



ANEXO III - Conceitos e definições

Conceito	Definição
Alinhamento	Linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e o logradouro público
Área ajardinada	Área totalmente permeável destinada a ajardinamento sobre solo natural, não sendo consideradas áreas sobre laje, áreas cobertas, pisos drenantes ou semipermeáveis.
Área livre do Lote	Área livre é a diferença entre a área do lote e a área passível de ocupação conforme a Taxa de Ocupação máxima permitida para o local.
Coefficiente de aproveitamento (C.A.)	É a relação entre a área edificada (excluídas as áreas não computáveis para efeito de C.A. definidas pela legislação municipal), e a área do lote.
Desmembramento	Subdivisão de glebas em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique a abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes
Gabarito	Altura máxima da edificação até o último corpo sobrelevado, a partir do nível médio da guia, não sendo admitidas exclusões (ático, caixa d'água, entre outros volumes).
Lote	Área resultante de loteamento, desmembramento ou desdobro, com pelo menos uma divisa lindeira à via de circulação
Perímetro I	Polígono cujos lados são formados pela intersecção dos eixos das seguintes vias públicas: Rua Estados Unidos, Avenida Nove de Julho, Rua Groenlândia e pela linha reta que passa pela divisa de fundo dos lotes situados entre a Rua Guadalupe e Rua Atlântica.
Perímetro II	Polígono cujos lados são formados pela intersecção dos eixos das seguintes vias públicas: Rua Groenlândia, Avenida Nove de Julho, Avenida Cidade Jardim, Rua Itália, Rua Áustria e Rua Polônia.
Perímetro III	Polígono cujos lados são formados pela intersecção dos eixos das seguintes vias públicas: Rua Estados Unidos, Avenida Brigadeiro Luís Antônio, Rua Paulino Camasmie, Rua Manoel da Nóbrega, Avenida República do Líbano, Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, Rua Bento de Andrade, Rua Vieira Maciel, Rua Groenlândia, Rua General Mena Barreto, Rua Oliveira Dias, Rua Primavera, Rua Henrique Martins, Rua Gironda, Rua Groenlândia e Avenida Nove de Julho.
Perímetro IV	Polígono cujos lados são formados pela intersecção dos eixos das seguintes vias públicas: Rua Estados Unidos, Avenida Rebouças, Avenida Brigadeiro Faria Lima (exceto faixa de 50,00 m entre Avenida Rebouças e Rua Escócia, denominado Perímetro VI), Rua Gumercindo Saraiva, Rua Itália, Rua Áustria, Rua Polônia, Rua Groenlândia e pela linha reta que passa pela divisa de fundo dos lotes situados entre a Rua Guadalupe e Rua Atlântica.
Perímetro V	Polígono cujos lados são formados pela intersecção dos eixos das seguintes vias públicas: Avenida São Gabriel, Avenida Antônio Joaquim de Moura Andrade, Rua Bento de Andrade, Rua Vieira Maciel, Rua Groenlândia, Rua General Mena Barreto, Rua Oliveira Dias, Rua Primavera, Rua Henrique Martins, Rua Gironda, Rua Groenlândia e Avenida Nove de Julho.



GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DA CULTURA, ECONOMIA E INDÚSTRIA CRIATIVAS
CONDEPHAAT - Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado
UPPH - Unidade de Preservação do Patrimônio Histórico

Perímetro VI	Faixa de 50,00 m na Av. Brigadeiro Faria Lima (lado ímpar), entre a Avenida Rebouças e Rua Escócia.
Quadra	Área resultante de loteamento, delimitada por via de circulação de veículos e podendo, quando proveniente de lote aprovado, ter como limites as divisas deste mesmo loteamento.
Recuo	Distância, medida em projeção horizontal, entre o limite externo da edificação e a divisa do lote.
Remembramento	Soma das áreas de duas ou mais glebas e lotes, para formação de novas glebas ou lotes
Taxa de ocupação (T.O.)	É a relação da área de projeção da edificação (excluídas áreas não computáveis para efeito de T.O. definidas pela legislação municipal) e a área do lote.