

VIVIAN TOLEDANO

**A EVOLUÇÃO URBANA DE UM BAIRRO JARDIM:
ESTUDO ACERCA DO ALTO DA LAPA DA CIA CITY**

São Paulo
2016

VIVIAN TOLEDANO

**A EVOLUÇÃO URBANA DE UM BAIRRO JARDIM:
ESTUDO ACERCA DO ALTO DA LAPA DA CIA CITY**

Monografia apresentada ao Programa de Educação Continuada da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do título de especialista em Planejamento e Gestão de Cidades.

São Paulo
2016

VIVIAN TOLEDANO

**A EVOLUÇÃO URBANA DE UM BAIRRO JARDIM:
ESTUDO ACERCA DO ALTO DA LAPA DA CIA CITY**

Monografia apresentada ao Programa de Educação Continuada da Escola Politécnica da Universidade de São Paulo para obtenção do título de especialista em Planejamento e Gestão de Cidades.

Área de Concentração:
Planejamento e Gestão de Cidades.

Orientador: Prof. Dra. Elisabete França

São Paulo
2016

Catalogação-na-publicação

TOLEDANO, VIVIAN

A EVOLUÇÃO URBANA DE UM BAIRRO JARDIM: ESTUDO ACERCA
DO ALTO DA LAPA DA CIA CITY / V. TOLEDANO -- São Paulo, 2016.
94 p.

Monografia (Especialização em Planejamento e Gestão de Cidades) -
Escola Politécnica da Universidade de São Paulo. PECE – Programa de
Educação Continuada em Engenharia.

1. Planejamento Urbano 2. Loteamentos I. Universidade de São Paulo.
Escola Politécnica. PECE – Programa de Educação Continuada em Engenharia
II.t.

“São Paulo marcha com passo mais rápido que o normal, e de tal modo se vai distanciando das suas congêneres deste e dos outros continentes.” Francisco Prestes Maia (1896-1965), ex-prefeito, em 1924, quando era engenheiro da Secretaria de Obras e Viação.

RESUMO

Este estudo se propõe a investigar o papel dos Bairros Jardins projetados pela Cia City no início do século XX, como planos de ordenamento urbano de determinada área da cidade de São Paulo. Com enfoque no contexto histórico e sociocultural da cidade, escolhe-se como estudo de caso conjunto City Alto da Lapa e Bela Aliança; analisando o tecido urbano em suas diferentes temporalidades, com suas permanências, efemeridades e projeções, buscando verificar os impactos da transformação causada por esta política urbana e sua influência no reconhecimento de um patrimônio construído da cidade.

Palavras-chave: Bairro Jardim, Cia City, ordenamento urbano, São Paulo, Alto da Lapa.

ABSTRACT

This study aims to investigate the role of Neighborhoods Gardens designed by Cia City in the early twentieth century as urban development plans of certain area of São Paulo. Focusing on the historical and socio-cultural context of the city, we choose as a group case study City Alto da Lapa and Bela Aliança; analyzing the urban fabric in their different times, with their stays, ephemera and projections, in order to verify the impact of the transformation caused by this urban policy and its influence on the recognition of a built heritage of the city.

Keywords: Jardim, Cia City, urban planning, São Paulo, Alto da Lapa.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01: Obras no Alto da Lapa em 1927.....	20
Figura 02: Urbanização da Cia City.....	21
Figura 03: Imagem de uma propriedade da Cia City. Ano 1937.....	21
Figura 04: Planta de uma propriedade da Cia City. Ano 1937.....	22
Figura 05: Matéria sobre terrenos industriais da Cia City. Ano 1967.....	23
Figura 06: Planta do Alto da Lapa e Bela Aliança de outubro de 1955.....	25
Figura 07: Gráfico de Levantamento de áreas da planta original do Alto da Lapa e Bela Aliança.....	26
Figura 08: Análise do Contrato Tipo da Cia City para o Alto da Lapa.....	29
Figura 09: Áreas de ZEPEC, anexo da lei 16.402/2016.....	36
Figura 10: Áreas de ZER-1, ZCOR-1 e ZCOR-2, anexo da lei 16.402/2016.....	37
Figura 11: Mapa da lei de Zoneamento nº 7.085 de 1972.....	38
Figura 12: Mapa da lei de Zoneamento nº 13.885 de 2004.....	39
Figura 13: Mapa do Plano Diretor lei nº 272 de 2015.....	39
Figura 14: Mapa do Plano Diretor lei nº 272 de 2015.....	40
Figura 15: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016.....	40
Figura 16: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016.....	41
Figura 17: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016.....	41
Figura 18: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016.....	42
Figura 19: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016.....	42
Figura 20: Mapa do tombamento da resolução 07/1992 do CONPRESP e DPH.....	46
Figura 21: Perímetro City Lapa sobreposto à imagem de satélite segundo o tombamento com delimitação feita por quadra fiscal.....	49
Figura 22: Mapa do tombamento da resolução 04/2009 do CONPRESP e DPH.....	51
Figura 23: Foto da artista, Dona Angela.....	66
Figura 24: Imagem do Google Earth Pro com sobreposição do zoneamento da lei 16.402 de 2016...	69

LISTA DE TABELAS

Tabela 01: Levantamento de áreas da planta original do Alto da Lapa e Bela Aliança.....26

Tabela 02: Comparativo entre as legislações de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo.....35

SUMÁRIO

Introdução.....	09
1. A cidade de São Paulo e a Cia City.....	11
1.1. A presença da Cia City.....	13
1.2. A Cidade Jardim.....	16
2. O bairro da Lapa e a Cia City.....	18
2.1. O contrato padrão e as restrições urbanísticas.....	28
3. O tombamento.....	43
3.1. O tombamento do conjunto denominado City Alto da Lapa e Bela Aliança.....	45
4. As associações de bairro.....	56
4.1. ASSAMPALBA.....	57
4.2. AMO CITY – associação dos moradores do City Lapa do canto noroeste.....	62
5. Conclusão.....	68
6. Referências.....	74
7. Anexos.....	77
7.1. ANEXO I – Contrato Padrão.....	78
7.2. ANEXO II – Memorial do Bairro.....	81

Introdução

Os bairros jardins paulistanos, surgiram a partir do conceito de Cidade-Jardim; primeiramente abordado por Ebenezer Howard.

As teorias de Howard, publicadas em 1898:

"defendiam uma cidade autônoma, que mesclasse as qualidades do campo e da metrópole, se apropriasse das qualidades naturais do terreno onde seria implantada, e, além disso, fossem circundadas por um cinturão verde. A ideia era utilizar as características originais da terra, como drenagem, topografia, vegetação, para criar um ambiente que prezasse a vida em comunidade, e resgatasse elementos já perdidos na vida na cidade liberal. O novo modelo de se desenhar as cidades era uma resposta do estudioso ao fenômeno de perda de identidade e sociabilidade que vinha ocorrendo nas cidades inglesas, e principalmente nas suas regiões periféricas." (SEGAWA,2000).

Em 1904, Barry Parker e Raymond Urwin foram os responsáveis por projetar a primeira Cidade Jardim implantada no mundo - Letchworth, e esses mesmos urbanistas foram, aproximadamente dez anos mais tarde, chamados para desenhar o primeiro bairro jardim brasileiro: o Jardim América. Assim, o modelo de assentamento das casas do Jardim América, assobradadas e destacadas dos limites de seus lotes, veio da Europa, mas tornou-se padrão para a implantação de certas categorias das residências paulistanas da época. Também, sua norma vigente de desenho urbano, homogêneo e orgânico, com passeios ajardinados e arborizados, vegetação pública e residências baixas, foi importada dos moldes ingleses e considerada sofisticada e adequada aos padrões da cidade, passando assim a ser replicado em outros empreendimentos de bairros residenciais, tornando-se um novo meio de se lotear.

A escolha do tema teve como partida a relevância dos bairros planejados pela companhia inglesa Cia City ("*City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*"), fundada em março de 1912, sua influência no processo urbano e paisagístico paulistano da época; e sua contribuição para a difusão de um determinado tipo de assentamento

residencial, o dos Bairros Jardins, sendo uma das primeiras a implantar e planejar loteamentos de acordo com normas urbanísticas.

Escolheu-se estudar os Bairros Jardins Alto da Lapa e Bela Aliança, e as possíveis influências que os mesmos teriam na configuração da estrutura urbana de São Paulo, que relações cria na cidade, e como foi sua manutenção com o passar do tempo.

1. A cidade de São Paulo e a Cia City

A partir do final do século XIX, a cidade de São Paulo encontra-se em uma fase de pré-metropolização onde passa a ser denominada popularmente como a “capital dos fazendeiros”.

As chácaras periféricas a São Paulo, neste período já cortadas pelas estradas de ferro, serão ocupadas pelas indústrias, e logo a seguir como consequência, pelos bairros operários que iniciam sua concentração nas regiões sul e leste da cidade.

Tem inicio a reorganização do espaço da cidade com o loteamento de sítios e chácaras próximos ao centro, destinados a abrigar as diferentes camadas populacionais resultantes do aumento demográfico e das relações econômicas vigentes na época.

As obras de retificação e saneamento dos rios Tamanduateí e Tietê começam a ser estudadas em 1890, e os setores de serviços públicos são inaugurados ou intensificados durante este período e nos anos seguintes, como por exemplo a Repartição de Águas e Esgotos que assume o controle da antiga *Companhia Cantareira para Águas e Esgotos*, a *Light & Power* inicia suas atividades em São Paulo, o projeto denominado “grandes avenidas”, coordenado por Prestes Maia, começa a tomar forma na década de 1930.

Decorrente das grandes transformações remodeladoras do centro, a arquitetura da cidade vai sendo substituída da taipa para os edifícios de tijolos e paralelamente dá-se a formação de loteamentos dirigidos às classes de maior poder aquisitivo que iniciam seu deslocamento do centro.

É importante lembrar, que apesar do país ter desde seu descobrimento a formação de uma população essencialmente imigrante, desde a segunda metade do século XIX a Europa possuía milhares de trabalhadores dispostos a abandonar sua terra natal e se aventurar em países distantes como Brasil, Argentina e Estados Unidos devido à forte influência do capitalismo, as altas taxas e impostos sobre a posse da terra obrigaram muitos pequenos proprietários a empréstimos e endividamentos. Essas condições aliadas a I Guerra Mundial

impulsionam o processo de metropolização local por um surto industrial que não tem retrocesso e com ele traz grandes massas de imigrantes europeus para a cidade de São Paulo, que além de aumentarem a demografia, delineiam novas diferenciações de comportamento, cultura e classe. As colônias de imigrantes promovem uma nova diversificação para a cidade, e culturalmente são atraídos pelos ambientes de caráter campestre onde lhes seja permitido manter o estreito contato com a natureza.

Nessa fase de metropolização, o espaço urbanizado disponível para habitação é muito superior à demanda. Mesmo assim, o setor imobiliário valoriza artificialmente determinadas áreas da cidade provocando uma carência de lotes acessíveis às camadas mais baixas, obrigando-as a adquirir terrenos cada vez mais afastados do centro e sem infraestrutura. Também se observa que a tendência do compactamento da cidade não se realiza imediatamente, pois os grandes vazios na mancha urbana que configuram São Paulo como uma cidade orgânica fragmentada são o resultado da ação imobiliária especulatória.

No entanto, em 1913 o panorama geral da ocupação espacial da cidade encontra uma nota diferente através da atuação da companhia inglesa *“City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.”*, que se instala em São Paulo e lança novas diretrizes em relação à forma de ocupação urbana e valorização imobiliária.

Em pouco tempo já se podia observar a atuação da Cia City na cidade de São Paulo, com o surgimento dos primeiros adensamentos de suas incorporações, como por exemplo, na região da Vila América com o Jardim América – incorporado em 1915 e implantado em 1919; Anhangabaú em 1917; Butantã em 1918; o Alto da Lapa e Bela Aliança - incorporado em 1919 e implantado em 1921; Alto de Pinheiros e Pacaembu em 1925.

De acordo com Pasquale Petrone (1955), a área urbana paulista encontra-se delimitada em 1925 por, *“um bloco compactamente edificado, limitado ao Norte pelas vias férreas, a leste pelo vale do Anhangabaú, a oeste pelo vale do Pacaembu e ao sul pelo espingão da Avenida Paulista”*.

1.1. A presença da Cia City

Em 1911, Edouard Fontaine de Laveleye¹ apresenta o arquiteto Joseph Bouvard² aos membros do governo de São Paulo para elaboração de planos relativos a melhoramentos urbanos a serem executados na capital. Através destes planos é despertado grande interesse no banqueiro capitalista, pela aquisição de grandes extensões de terra para futuros empreendimentos imobiliários devido ao futuro promissor do crescimento da economia do Estado. As terras escolhidas situam-se nas zonas oeste e sul da cidade.

Através do então diretor de obras públicas de São Paulo - Victor da Silva Freire, Fontaine de Laveleye adquire 8.651.500m², dos quais no acordo de compra estipulou-se a cessão ao Governo do Estado ou à Municipalidade, “os terrenos que estes entendessem adquirir para abertura ou alargamento de ruas e praças, para logradouros públicos ou para construção de edifícios de idêntica natureza, ao preço que lhes tivesse custado por ocasião da compra, e que ambas as partes se empenhariam no sentido de obter uma concessão de via férrea entre as estações Lapa e Ipiranga da São Paulo Railway Company Ltd.” (BACELLI: 1984).

Em seu regresso a Europa, Fontaine de Laveleye se une aos irmãos Boulton – banqueiros ingleses – e constitui a *City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited*. Dentro das áreas contempladas nesta aquisição, e posteriormente, totalizando em torno de 12.000.000m² estavam propriedades em Pinheiros, Perdizes, Vila América, Água Branca, Butantã, Lapa, Higienópolis, Consolação, Caaguassu, Bexiga, Ipiranga, Vila Mariana, Mooca.

¹Edouard Fontaine de Laveleye, banqueiro francês que comprou grandes porções de terra na cidade de São Paulo e foi co-fundador da Companhia “City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited”.

²Joseph-Antoine Bouvard (1840 – 1920), foi um arquiteto francês de grande notoriedade, que projetou grandes planos urbanísticos para diversas cidades do mundo. Entre os planos mais famosos está a cidade de Buenos Aires.

Segundo Bacelli (1982), os *Estatutos da Companhia mostram a amplitude da operação no campo imobiliário e no setor de melhoramentos urbanos, efetuando, gerenciando e organizando ações e companhias comerciais, financeiras, imobiliárias e industriais.*

Após diversas negociações, a Cia City inicia seu funcionamento no Brasil em 3 de março de 1912, através do Decreto 9439 publicado no Diário Oficial da União, em 19 de março de do mesmo ano.

Ainda em 1911, a Cia iniciou obras de infraestrutura em diversos bairros que teriam posteriormente a implantação de seus loteamentos e outras glebas foram negociadas ou vendidas, como na Vila Mariana, Ibirapuera, Mooca, Vila Leopoldina, Ipiranga.

A primeira tentativa de implantação de um loteamento se dá em 1915, com a contratação do escritório dos urbanistas ingleses Barry Parker³ e Raymond Unwin⁴ para a concepção do Jardim América, na Vila América região localizada ainda além do perímetro urbano da cidade.

O alto padrão do Jardim América não foi extensivo a todos os bairros projetados pela empresa. Sua preocupação residia na estruturação de bairros-modelo para alavancar a Cia, sendo assim, Jardim América, Pacaembu e Anhangabaú foram dirigidos à classe de alto poder aquisitivo; Alto da Lapa, Bela Aliança e Alto dos Pinheiros classe média; à Vila Romana e Butantã à classe operária.

³Richard Barry Parker (1867 - 1947), arquiteto e urbanista inglês. Sua maior contribuição foi no campo do urbanismo, no qual teve oportunidade de projetar bairros e cidades, realizando na prática, a partir de 1902, o conceito de "Cidades-Jardins", nas quais as áreas construídas se harmonizam com espaços verdes em uma ambientação rural. Letchworth e Hampstead são exemplos de cidades construídas sob este conceito.

Teve participação no projeto e implantação dos bairros paulistanos Jardim América, Alto da Lapa, Pacaembu e Butantã, mas a influência das idéias de "Cidade-Jardim" é sentida até hoje em projetos urbanos no Brasil.

⁴Sir Raymond Unwin (1863 - 1940) foi um proeminente e influente engenheiro inglês, arquiteto e urbanista, especialista em arquitetura residencial.

Entretanto, ao longo do desenvolvimento destes bairros, muitas alterações aconteceram durante o longo período de tempo que levaram para se efetivarem e serem comercializados mudando a característica da essência de cada bairro.

Desde o inicio de suas operações no Brasil, a Cia City era sensível às mudanças na configuração espacial da cidade e frequentemente envolvia órgãos e empresas particulares no desenvolvimento de suas áreas, a fim de ser certificarem que seus loteamentos seriam alavancados por grande infraestrutura. A Cia subsidiou empresas de transporte, como a Auto Ônibus Pinheiros Ltda., e a Empresa Jardim Paulistano de Auto Ônibus para promover o transporte em seus bairros no Jardim América, Pinheiros, Pacaembu e Alto da Lapa. A retificação do Rio Pinheiros e canalização do Tiete também foram objetos de negociações com a Prefeitura, sendo considerada umas das maiores empresas imobiliárias do Brasil.

Depois de consolidar sua posição em São Paulo, projetando seus conceituados bairros e desempenhando papel fundamental para o desenvolvimento urbano da cidade, a Cia. City ampliou suas atividades para outras cidades do país.

O conceito cidade-jardim foi implantado em regiões onde o verde era escasso e o calor, intenso e atualmente somam-se mais de 31,5 milhões de metros quadrados urbanizados, nos mais de 100 anos de história da companhia no Brasil.

1.2. A Cidade Jardim

No fim do século XIX o capitalismo também sofre um processo de transformação, chamado imperialismo moderno, e com isto a arte também toma outros rumos a fim de buscar novas formas para transformar a sociedade. Aliado a este clima de mudança, Ebenezer Howard⁵ idealiza a Cidade Jardim, que tenta unir no plano social o espaço coletivo, e em seu livro “As Cidades-Jardim de Amanhã” de 1898, ele expõe as vantagens da vida ativa das cidades aliada a contemplação e coexistência com a natureza.

Embora muito considerem a teoria de Howard utópica, ela serviu de base para o novo urbanismo que seria implantado em uma tentativa de nova forma de fazer cidade da Cia City.

Os principais fundamentos da cidade jardim eram: a eliminação da especulação, controle e limitação da população, equilíbrio funcional entre a cidade e o campo e seus entremeados, e o planejamento do empreendimento sob sérias bases econômicas.

O rígido esquema de Howard é mais tarde transformado pela concepção das “Garden Cities” de Barry Parker e Raymond Unwin, que buscavam o equilíbrio estético entre as áreas verdes e construídas, na expectativa de recuperar o tradicional jardim inglês do naturalismo rural.

A cidade jardim por fim caracterizou-se por dois aspectos dentro do processo histórico urbano: as comunidades que adaptam a cidade jardim a realidade político-econômica, e as cidades subúrbio-jardim que se tornam um prolongamento da periferia.

⁵ Sir Ebenezer Howard (1850 - 1928) foi um urbanista inglês, que em reflexão sobre meios para melhorar a qualidade de vida das pessoas se tornou conhecido por sua publicação Cidades-jardins de amanhã (Garden Cities of Tomorrow), de 1898, na qual descreveu uma cidade utópica em que pessoas viviam harmonicamente juntas com a natureza. A publicação resultou na fundação do movimento das cidades-jardins.

Segundo Fernandes (2009):

“A característica ambiental gritante resultante desses bairros-jardins é a grande concentração de área verde no perímetro defendido pelas regulamentações do uso e ocupação dos lotes através das restrições edilícias, de maneira que fosse criado, como dito acima, um ambiente harmonioso entre o campo e a cidade, que consequentemente continham alguns aspectos urbanísticos e ambientais próprios, tais como: vastas áreas verdes, arborizadas; traçados das vias públicas (largos) adequados à topografia do terreno; adoção do sistema oitavado do plano do loteamento em contraposição ao “tabuleiro de xadrez”; jardins e praças constantes ao longo de todo o bairro; passeios personalizados e mais permeáveis; equipamentos públicos de qualidade, etc.

Cumpre salientar que todas essas características dos lotes em si e dos loteamentos não eram meros caprichos visando apenas a questão estética. O produto oferecido por esses bairros-jardins já demonstravam o conceito de sustentabilidade e preocupação ambiental.”

2. O Bairro da Lapa e a Cia City

As origens da Lapa remontam aos primórdios do povoamento de São Paulo de Piratininga. A partir dos meados do século XVIII destacou-se a "fazendinha da Lapa", vizinha aos sítios da Água Branca, Mandi, Emboação e Tabatinguá.

Em 1805, período de incremento da produção de cana de açúcar, todo o movimento de tropas da rota que ligava a Vila de Itu a São Paulo e litoral foi desviado em razão das péssimas condições da ponte sobre o Rio Pinheiros.

A qualidade do barro situado nas margens do Rio Tietê favoreceu em meados do século XIX o desenvolvimento de algumas olarias e o crescimento do povoado, reforçando a urbanização do bairro que começava a tornar-se industrial.

Em 1860, foi fundada a "*Association of the São Paulo Railway Co. Ltda*" e em 1867 foi inaugurada a estrada de ferro ligando Santos a Jundiaí, que passava por São Paulo com algumas estações intermediárias. No lado oeste da cidade, a única estação implantada era a de Água Branca, local de cruzamento dos caminhos que ligavam a cidade à Freguesia do Ó, Pinheiros e Campinas. Pouco depois da inauguração, o trem também passou a fazer uma parada simples, próximo à ponte do sítio do Coronel Anastácio, para atender a população do então incipiente bairro da Lapa.

Com a instalação das oficinas e da estação da S.P.R - São Paulo Railway, nos fins do século passado, a Lapa entrou no século XX como um verdadeiro bairro urbano da cidade de São Paulo. A "Lapa de Baixo" foi o local escolhido para fixar residência pelos funcionários transferidos, o que veio a incrementar o pequeno comércio local. Após dois ou três anos da instalação das oficinas, foram surgindo algumas casas na Lapa; umas de aparência importante, de propriedade dos mestres das oficinas, escriturários categorizados, e outras, pequenas, de propriedade de maquinistas, chefes de trens e raras de operários.

Nas primeiras décadas deste século, a "Lapa de Baixo" passou a contar com uma melhor infraestrutura urbana. Em 1915 estava pronta a rede de esgoto da Barra Funda, Água Branca e Lapa. Surgiram o comércio, as escolas, o bonde, a nova matriz, os cinemas, a imprensa e a

iluminação pública. O Largo da Lapa transformou-se no primeiro polo comercial do Bairro, servindo a outras regiões que se situavam ao longo da linha de trem.

A ferrovia incentivou o surgimento das primeiras indústrias da região, como a Vidraria Santa Marina e o frigorífico da Companhia Armour⁶. 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.

Em 1921 a Cia City resolveu estender sua atuação até a região da Lapa quando contratou o arquiteto Barry Parker para projetar os bairros de Alto da Lapa e Bela Aliança. Desenvolvidos para uma população operária, mas, por possuírem todas as características diferenciadas dos bairros da Cia. City, os terrenos atraíram um público com bom nível cultural e poder aquisitivo. A venda dos terrenos prolongou-se até 1945.

Nos relatos encontrados em documentos escritos por Barry Parker em 1919, mesmo enquanto desenvolvia o projeto para o Jardim América, em paralelo se atentou pela implantação do frigorífico do industrial de Chicago Phillip Armour⁷, que o levou a elaborar um loteamento para a propriedade da Cia City na Lapa, propriedade esta que visava provisionar casa tanto para operários quanto para os ocupantes de altos cargos da Companhia Armour.

Com a parada da Sorocabana próxima à ponte do sítio do Coronel Anastácio – hoje ponte Atílio Fontana e respectivamente estação da CPTM Domingos de Moraes – Barry Parker modificou o traçado inicial do bairro que era composto por ruas retas e quadras de lados iguais e ângulos retos, para um traçado circular e com algumas radiais que visavam a ligação com o centro da cidade através da ligação do bairro com a ferrovia, e da ferrovia com a fábrica.

⁶Conforme Albornoz (2000, p. 8), Phillip Armour fundou em 1867 a Companhia Armour, na cidade de Chicago. Um matadouro com capacidade de abater 30 mil cabeças por ano, que logo se tornou a maior empresa de processamento de alimentos e de fabricação de produtos químicos do mundo. A carne era cortada em fatias e “acondicionada em barris de salmoura, para ser vendida nos mercados do oeste dos Estados Unidos”.



Figura 01: Obras no Alto da Lapa em 1927. Fonte: Acervo Cia City

O modelo de assentamento das casas do Alto da Lapa, assobradadas e destacadas dos limites de seus lotes, veio do conceito europeu de Cidade Jardim, mas fazia parte do padrão para a implantação das residências paulistanas da época, desde a implantação do Jardim América – primeiro loteamento da Cia City.

⁷Philip Danforth Armour, Sr. (Stockbridge, 16 de maio de 1832 – Chicago, 6 de janeiro de 1901) foi um empresário americano da indústria da carne que fundou a empresa Armour and Company com sede em Chicago. É considerado um dos barões da indústria da Revolução Industrial americana.



Figura 02: Urbanização da Cia City. Datada aproximadamente da década de 1940. Fonte: Acervo Cia City



Figura 03: Imagem de uma propriedade da Cia City. Ano 1937. Fonte: Acervo Cia City

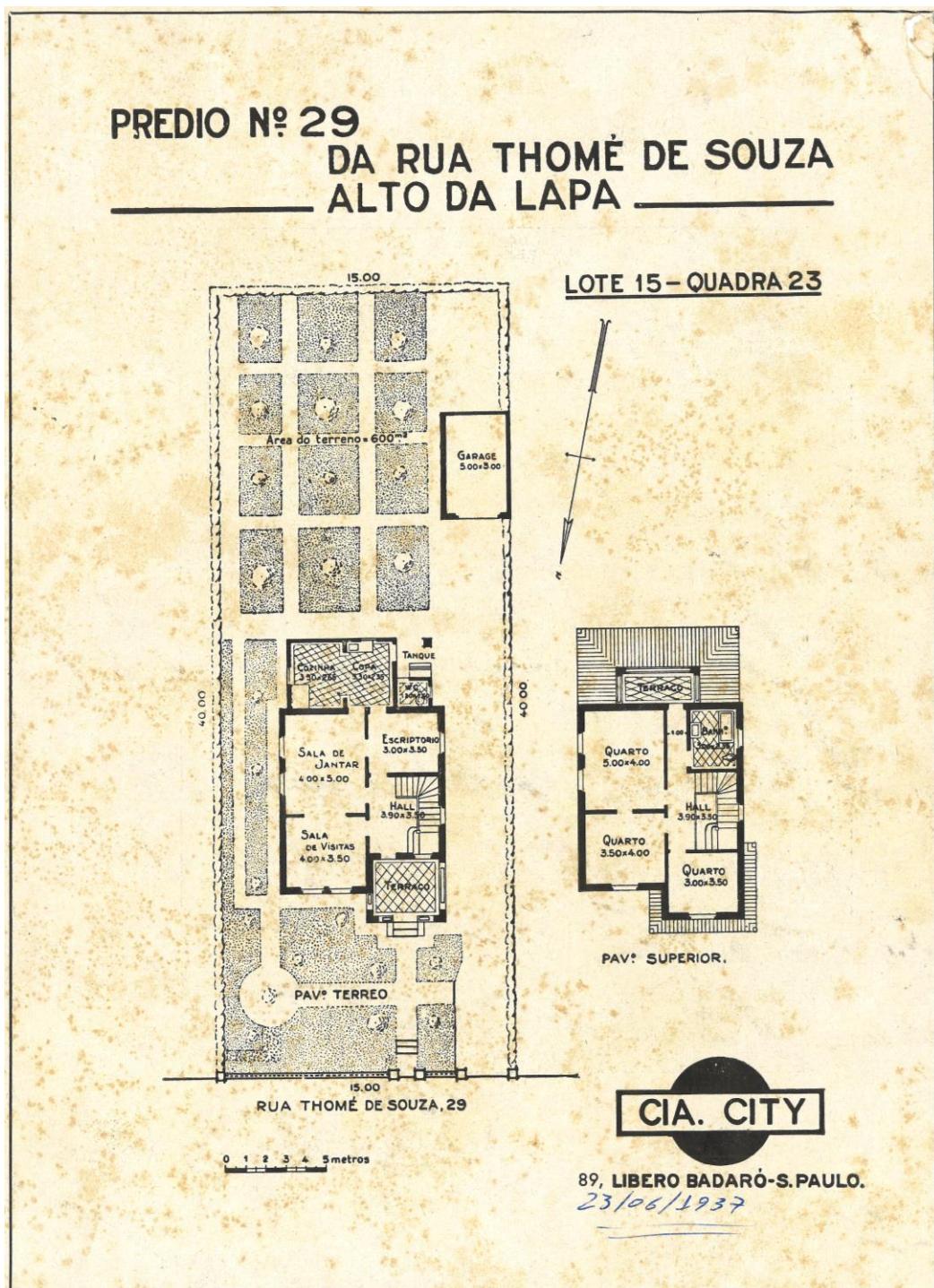
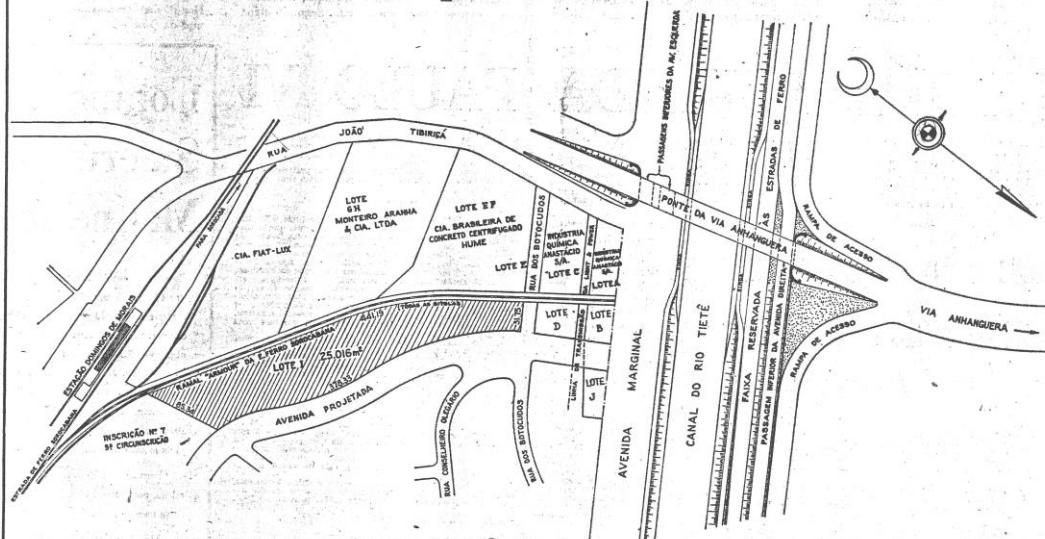


Figura 04: Planta de uma propriedade da Cia City. Ano 1937. Fonte: Acervo Cia City

Agencia O — 1.º Caderno — DIARIO DA NOITE — São Paulo, sábado, 13 de maio de 1967

PREGÃO IMOBILIARIO

TERRENO para INDÚSTRIA



Magnífica área de terreno na zona industrial da LAPA, otimamente situada entre a Avenida Marginal do Rio Tietê, cuira avenida de 30 metros de largura e o Ramal "Armour", da E.F. Sorocabana (com todas as bitolas e com direito a desvios ferroviários), junto à estação Domingos de Moraes, num total de 25.016 metros quadrados.

Grandes e tradicionais indústrias existentes no local, Luz e fórgá nas adjacências. Ônibus próximos. Venda total ou parcial, a preços e condições excepcionais, i. e., pequeno pagamento inicial e o restante em três anos.

INFORMAÇÕES NO DEPARTAMENTO DE VENDAS DA
COMPANHIA CITY

Rua do Tesouro n.º 23 - 2.º andar - São Paulo - Telefones
33-2111 (Filiada sob n.º 32 ao Sindicato das Empresas de
Compra e Venda de Imóveis de São Paulo).

Figura 05: Matéria sobre terrenos industriais da Cia City. Ano 1967. Fonte: Acervo Cia City

Parker adotou os mesmos princípios dos demais traçados dos bairros de relevo acidentado, como Pacaembu e Anhangabaú – acompanhando as curvas de nível.

Segundo Andrade, 1998:

“as vias deveriam seguir as linhas de contorno tão próximas quanto o razoavelmente praticável, pois talvez isso seja mais importante em um bairro em tende a se tornar uma área residencial para trabalhadores, (...) permitindo assim que se crie patamares em níveis para as casas baratas, e também encorajando a construção de casas com seus lados maiores para as vias e jardins e seus lados menores para as casas vizinhas”.

Para tanto, Parker adotou o método “antes do planejamento de qualquer rua ou via (preparar) um certo número de plantas tipo de “cottages¹ operários” (1919:146) – articulando as casas ao traçado das vias.

Barry Parker apesar de ter construído casas para a burguesia, observa que é costume no Brasil o trabalhador ter sua casa própria, e que por limitações econômicas começa a construção por apenas um único cômodo para posteriormente ampliar sua moradia.

Assim afirma com a citação de Barry Parker (Andrade:1998 ref 1919, op. cit. , p.147) que: "os 'cottages'⁸ que projetei para a Lapa deviam ser edificados nesse sentido, e o problema era idear um planta que envolvesse o mínimo de alteração e demolição a cada estágio", indicando sua preocupação em se adequar às peculiaridades dos hábitos e condições locais.

O traçado sinuoso do Alto da Lapa permitiu a implantação de um dos melhores bairros residenciais de São Paulo, e o mesmo processo se deu para o bairro Bela Aliança.

Na área conhecida como Alto da Lapa, pertenciam à Cia. City⁹ cerca de 1.342.930 metros quadrados de terreno, começando na intersecção da Rua Barão de Jundiaí com a Rua Anastácio passando por ruas como Visconde de Indaiatuba, Princesa Leopoldina, Guararapes, Marcílio Dias, etc. Esta área está situada "na parte oeste da cidade, ao sul e oeste do velho bairro da Lapa, a uma distância de 7,4 quilômetros do centro da cidade, no distrito da Lapa e pertence à 5ª Circunscrição do Registro Geral e de Hypotecas."

Com formato triangular o terreno é limitado pelo espião entre os rios Tietê e Pinheiros e o plano de arruamento observou as posturas municipais em vigor à época (década de 1920), principalmente as relacionadas às larguras e declives máximos bem como acompanhou as curvas de nível, possibilitando um traçado sinuoso das ruas e uma melhor divisão e aproveitamento dos lotes, com dimensões não inferiores a 12 metros de frente e 24 metros (em média) de fundos. Grandes áreas verdes foram reservadas dando ao bairro uma característica bem residencial.

⁸"Cottages" ou como conhecemos no Brasil "chalés". É um tipo de arquitetura residencial originária da Inglaterra, que Barry Parker introduziu na arquitetura das residências do Alto da Lapa, inspirando-se nos cottages de John Nash e George Stanley Repton, de Blaise, em Gloucestershire na Inglaterra.

⁹ Cia City: Instalou-se na cidade de São Paulo no ano de 1912, em um escritório à Rua Libero Badaró nº 89. Atualmente a Cia. City é controlada pela empresa Anastácio Empreendimentos Imobiliários Ltda, cujo sócio majoritário é a Deltec Holding, com sede em Nova Iorque (EUA) e escritório no Brooklin, em São Paulo.

Quanto ao bairro conhecido como Bela Aliança, a área correspondente era estimada em 820.114 metros quadrados. Iniciando em um ponto da Quadra 20 a oeste da Rua Belmonte e distante cerca de 9 km do centro da cidade, o bairro é um prolongamento natural do Alto da Lapa e os terrenos tem declives suaves para a baixada do Rio Pinheiros. Foram mantidos o traçado sinuoso na maioria das ruas e grandes espaços livres ajardinados, característicos de bairros residenciais. Os lotes tinham dimensões não inferiores a 10 metros de frente e 24 metros de fundos.

Do total do projeto levantado, segundo a planta oficial da Cia City:

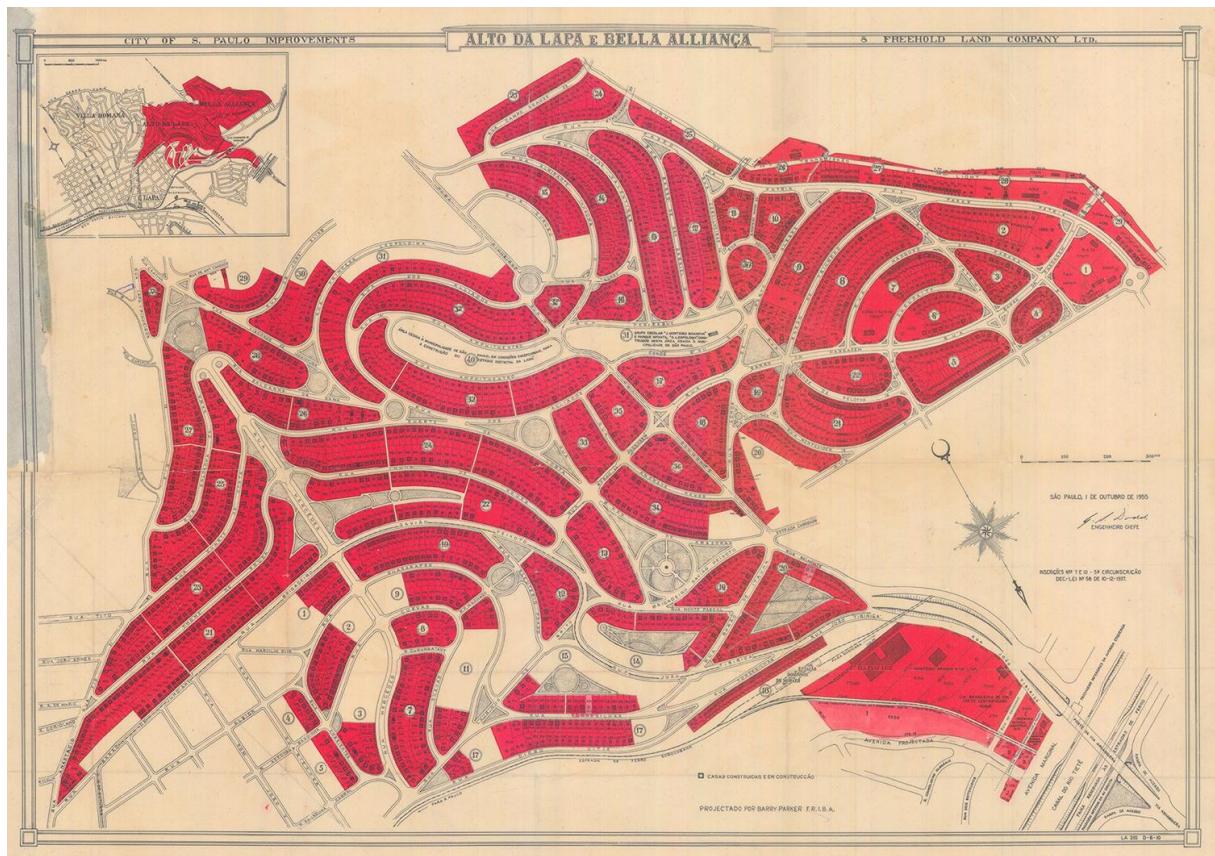


Figura 06: Planta do Alto da Lapa e Bela Aliança de outubro de 1955. Fonte: Acervo Cia City

TOTAL PERIMETRO /m²	1.419.991	
	m²	USO %
INCORPORAÇÃO	32.497,93	2%
RESIDENCIAL	725.753,07	51%
ÁREA VERDE	52.606,09	4%
INDUSTRIAL	56.743,89	4%
INSTITUCIONAL	25.897,61	2%
LOTES NÃO CITY	131.011,21	9%
VIÁRIO	395.481,07	28%

Tabela 01: Levantamento de áreas da planta original do Alto da Lapa e Bela Aliança.

Sendo:

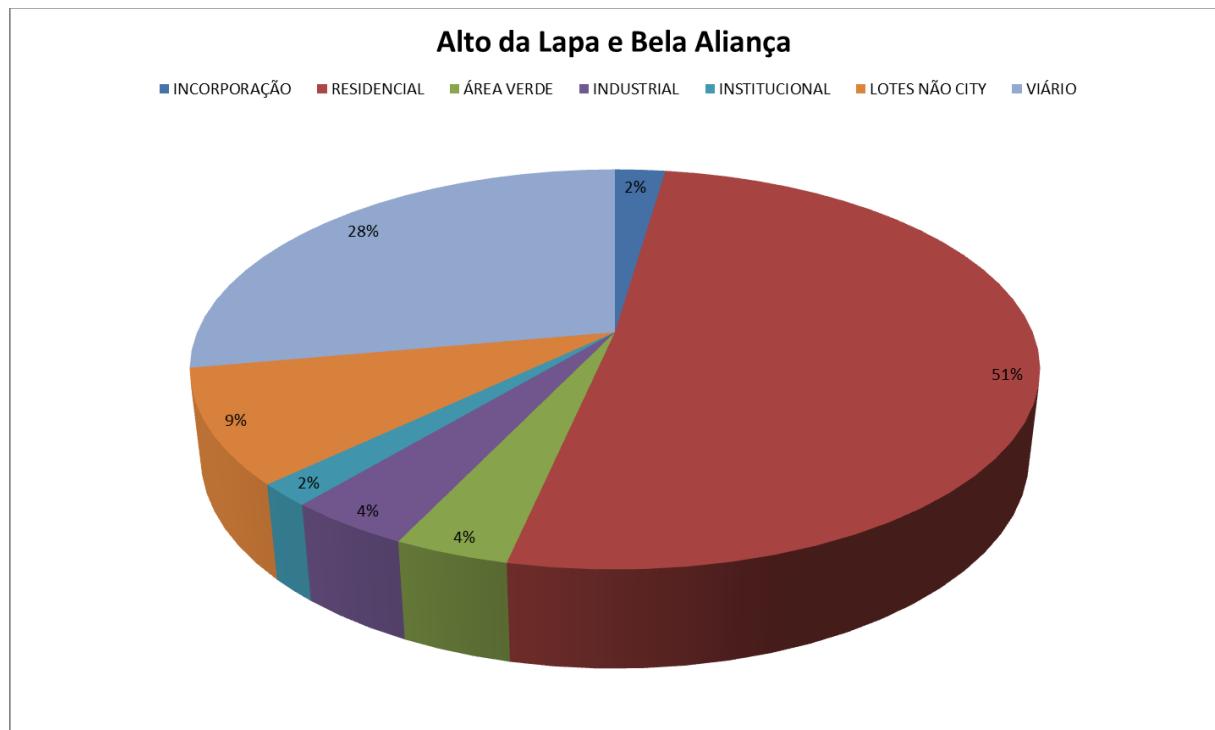


Figura 07: Gráfico de Levantamento de áreas da planta original do Alto da Lapa e Bela Aliança.

Sendo polo urbano de ligação entre os bairros e municípios da Zona Oeste, a Lapa viu crescer um comércio que se tornou um dos mais importantes da cidade. A partir de 1943, com a inauguração da rodovia Anhanguera, o bairro sofreu grandes transformações, acelerando-se novamente o crescimento comercial. Em 1954 foi criado o Mercado Municipal no mesmo local onde se realizava a maior feira livre da capital. Em 1966 surgiu o CEASA - atual CEAGESP - na Vila Leopoldina e, em 1968, foi inaugurado na Rua Catão o segundo Shopping Center do município.

Ao findar a terceira década do presente século, São Paulo aparecia como o maior centro industrial da América do Sul. Nesse período, até 1950, a cidade expandiu-se em todas as direções, mas foi para oeste e para o sul que tal expansão se verificou com mais intensidade. Foram nessas regiões que se instalaram as mais importantes e características áreas industriais.

No rumo oeste, a cidade ligou-se definitivamente à Lapa e mesmo a ultrapassou, graças à ocupação da zona marginal, das vias férreas e à radial Av. Água Branca - Rua Guaicurus, ao sul da qual, já no espião divisor Tietê - Pinheiros, vieram a surgir bairros operários e de classe média. Entretanto, esse crescimento do bairro aconteceu de forma desordenada, e acabou por manter poucas das áreas verdes ainda preservadas, como o Parque da Água Branca e os próprios loteamentos da Cia City.

Segundo Fernandes (2009):

“Na visão do desenvolvimento sustentável, a preservação do patrimônio natural e cultural, que constitui o hábitat do ser humano, decorre dos deveres de preservar aquilo que não se pode reconstruir, uma vez destruído. E tais deveres são referíveis a quaisquer seres que integram o conceito de humanidade, entidade sem fronteiras, que existe onde haja homens e mulheres”.

Até hoje, os bairros de Alto da Lapa e Bela Aliança mantém os padrões funcionais e estéticos estabelecidos pela Cia City, sendo considerados referências urbanísticas e sinônimo de bem-viver.

2.2. O contrato padrão e as restrições urbanísticas

A Cia City foi pioneira na criação de um padrão próprio de desenho e qualidade urbana, e que garantiu essas características através das restrições construtivas impostas em seu contrato padrão de compra e venda do lote.

O contrato define as regras para edificação de cada lote, através de requisitos de taxa de ocupação, áreas ajardinadas, recuos, gabarito, unificação de lotes, altura de muros, etc.

Segundo Ottoni e Szmrecsányi:1997:

“A padronização urbanística que impôs a seus bairros originou uma espécie de patamar de qualidade que se tornou modelar: influenciou a lei de zoneamento da cidade formulando parâmetros que seriam depois aplicados à ocupação das chamadas “Z1”. Definiu qualidade urbana respaldada pelo poder econômico de seus moradores, capaz de deter a especulação imobiliária e a verticalização circundante, dando origem a “ilhas” arborizadas de aspecto repousante em meio a um mar de tráfego e caos urbano.”

O *“Memorial do Bairro Alto da Lapa”*, nos traz em sua página 10 o *“Plano de arruamento e loteamento”*, o qual estabelece que:

“O plano de arruamento executado em estricta observância às leis municipais em vigor, particularmente no que se relaciona com as larguras e declives máximos, acompanhou de um modo geral as curvas de nível dos terrenos. Assim, com o traçado sinuoso da maioria das ruas, evitaram-se grandes declividades e cortes, do mesmo passo que se conseguiu melhor divisão e aproveitamento dos lotes. Reservaram-se grandes espaços livres ajardinados nos cruzamentos e confluências de numerosas ruas, dando-se assim ao “Alto da Lapa” as áreas livres que caracterizam os bairros residenciais.

Estabelecendo ligação com a cidade, corta o bairro a Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, para a qual convergem as suas ruas principais, como se verifica da planta que acompanha este memorial.

Visando a formação de um bairro residencial de categoria média, o plano de loteamento, - obedecendo as posturas municipais em vigor, estabeleceu a divisão dos terrenos em lotes adequados a residências, com dimensões não inferiores a doze metros de frente, 24 metros

(em média) de fundos e área de 400 metros quadrados, exceptuados apenas os terrenos componentes da zona industrial e da comercial do bairro.

Os regulamentos para construção de casas são os determinados pelas leis municipais e mais os estipulados no Contracto-Typo archivado com este Memorial.”

Análise do Contrato City

Principais condicionantes para o Projeto Arquitetônico



Figura 08: Análise do Contrato Tipo da Cia City para o Alto da Lapa.

Em 1912, quando a Cia City adquire o terreno pela escritura de 18 de janeiro de 1912, transcrição 64.526, a legislação urbanística do município ainda não trazia as definições sobre o parcelamento do solo urbano, e o que passa a valer para o loteamento do Alto da Lapa são as restrições contratuais.

Em 1934, a legislação relativa ao zoneamento de São Paulo, reunia algumas dezenas de atos, leis e decretos, dos quais o mais importante era o Ato nº 663, de 10 de agosto 1934, que consolidava Legislação de Zoneamento da cidade e código de obras – conhecido como Código de Obras Arthur Saboya.

Essa legislação com muitas regulamentações permaneceu por quase 40 anos e disciplinava o uso e ocupação do solo apenas para alguns perímetros em ruas do Município.

Elaborado o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado/PDDI- Lei nº 7.688/71, foi proposto em 1972 uma legislação com zonas numeradas e perímetros delimitados, abrangendo todo o Município, com o objetivo de estabelecer equilíbrio entre as diferentes funções urbanas- habitação, trabalho, lazer e circulação de forma harmoniosa.

Assim, a primeira lei de zoneamento a dispor sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo foi a Lei nº 7.805, de 01 novembro de 1972, definindo oito tipos de zona de uso criados por essa Lei : Z1, Z2, Z3, Z4, Z5, Z6, Z7 e Z8. Sendo a Z1, a zona de uso estritamente residencial de densidade demográfica baixa destinada exclusivamente a residências unifamiliares horizontais, sendo permitida a construção de apenas uma edificação por lote com área máxima construída igual a à área do lote. A lei definia que nela, os moradores não encontrarão junto às residências, o comércio ou serviços locais, tendo que se deslocar para o núcleo comercial do loteamento, ou para os bairros vizinhos, onde encontrarão essas atividades. Desse modo, o maior sossego, que é uma qualidade, traz o inconveniente do maior deslocamento, em geral feito por automóvel, para realização de compras ou acesso a serviços; e que essas zonas correspondiam em geral a bairros de alto padrão – os quais foram os primeiros a serem regulamentados.

Posteriormente, a Lei nº 8.001, de 24 de dezembro de 1973, alterou as disposições da Lei nº 7.805/72, criando inclusive o conceito de Corredor de Uso Especial, que faz parte das zonas de uso especial; a Lei nº 8.328, de 02 de dezembro de 1975, complementou as duas leis anteriores, criando novas zonas de uso: Z9, Z10, Z11 e Z12 e regulamentando algumas zonas de uso especial como a Z8-002, Z8-007, Z8-010, Z8-100 e Z8-200 (importante inovação para preservação de edifícios e áreas urbanas), e criou o Corredor de Uso Especial Z8-CR5;

Em 1980, a Lei nº 9.049, criou duas novas zonas de uso: Z17 e Z18, que situadas junto às zonas de uso Z1, exercem o papel de zonas de transição, procurando criar uma graduação de uso e de intensidade de ocupação do solo. Essa Lei alterou determinadas disposições referentes aos Corredores Z8 - CRI, Z8 - CR4, Z8 - CR5 e criou o Corredor Z8 - CR6.

Em 1981, a Lei nº 9.411, procurou aperfeiçoar alguns dispositivos destinados a criar áreas de transição entre as estritamente residenciais e as demais zonas de uso, aplicando este

instrumento de proteção a todas as zonas de uso Z1 da cidade, de forma a protegê-las do efeito causado pela instalação de usos diversificados nos seus limites.

Em 2002, publicou-se pela lei 13.430 o Plano Diretor Estratégico do município, e em 2004 a lei n 13.885, que estabelece normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, institui os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispõe sobre o parcelamento, disciplina e ordena o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.

Esta lei também trazia as zonas residenciais, que passam a ser denominadas como ZERs (Zonas Estritamente Residenciais), e definem que segundo a lei de Uso e Ocupação do Solo, n.13.885/2004:

“Art. 108. Para fins de uso e ocupação do solo, a Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, fica subdividida nas seguintes zonas de uso:

I. zonas exclusivamente residenciais - ZER: porções do território destinadas exclusivamente ao uso residencial, classificadas como:

a) ZER - 1: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica baixa, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0042, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros;

b) ZER - 2: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica média, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0100, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 10 metros;

c) ZER - 3: zona exclusivamente residencial de densidade demográfica alta, com número máximo de habitações/m² igual a 0,0125, com coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,05, básico igual a 1,0 e máximo igual a 1,0 e gabarito máximo de até 15 metros;”

Outra novidade na lei de 2004, foram as ZEPECs (Zonas Especiais de Preservação Cultural) que derivaram da Z8-200, e que segundo denominação da lei:

“Art. 114. As Zonas de Preservação Cultural - ZEPEC são áreas do território destinadas a preservação, recuperação e manutenção do patrimônio histórico, artístico, arqueológico, podendo se configurar como sítios, edifícios ou conjuntos urbanos.”

Art. 116. As ZEPEC pelas suas características diferenciadas classificam-se em 3 (três) subgrupos:

I. Bens Imóveis Representativos (BIR) - imóveis ou conjuntos de imóveis de caráter histórico ou de excepcional valor artístico, cultural ou paisagístico, inclusive os que tenham valor referencial para a comunidade;

II. Áreas de Urbanização Especial (AUE) - Conjuntos urbanos com características homogêneas de traçado viário, vegetação e índices urbanísticos, que constituem formas de urbanização de determinada época, que devem ser preservados por suas qualidades ambientais;

III. Áreas de Proteção Paisagística (APP) - sítios e logradouros com características ambientais, naturais ou antrópicas, tais como: parques, jardins, praças, monumentos, viadutos, pontes, passarelas e formações naturais significativas, entre outras.

Parágrafo único. As intervenções nos imóveis enquadrados como ZEPEC deverão ser regulamentadas por ato do Executivo, respeitadas as orientações dos órgãos oficiais de preservação.”

O Alto da Lapa foi enquadrado em ZER-1, ZEPEC-AUE; mantendo sua essência e restrições preservadas, exceto pelas áreas de ZCL (Zona de Centralidade Linear) nos trechos das ruas Pio XI, Brigadeiro Gavião Peixoto, Monte Pascal, Visconde de Indaiatuba e Cordilheiras; que passa a permitir nos lotes dessas vias, atividades de comércio e serviços de baixa densidade, tais como: comércio de alimentação sem consumo no local, comércio diversificado, serviços pessoais, serviços de educação e sociais, serviços profissionais, de saúde, hospedagem ou moradia, de administração e serviço público e locais para exposições.

No mesmo ano, 2004, publicou-se o Plano Regional Estratégico da Subprefeitura da Lapa – Anexo VIII do Livro VIII, que traz conceitos que reforçam a preservação dos bairros-jardim, mas também sugerem:

“Art 5. São os objetivos para o Desenvolvimento Urbano com Qualidade Ambiental:

VII- estudar a possibilidade de implantação de bolsões residenciais, especialmente nos bairros Alto da Lapa e Bela Aliança;

...

XI - promover estudo para dimensionar e avaliar a necessidade de expansão física dos hospitais existentes considerando as restrições de uso e ocupação das ZER, com o objetivo de subsidiar a revisão do PDE em 2006”

Art. 8o – Além do disposto nos artigos 61 e 67 do PDE deverão ser observados os seguintes objetivos: .

“VI- preservar o traçado e as condições de ocupação, bem como a exclusividade do uso residencial dos loteamentos originais dos “bairros-jardim”;

VII- manter o controle do uso e ocupação do solo no entorno dos “bairros-jardim”, com controle de gabaritos máximos; “

No artigo 23, ele define os parâmetros para ZCL:

“§ 1o - Os estacionamentos e atividades previstos no inciso II deste artigo deverão atender aos seguintes requisitos:

...

d) as edificações destinadas à atividade de estacionamento de veículos, constante da alínea “c” do inciso II, deverão atender às seguintes disposições:

- o dimensionamento do lote seja o constante do Quadro 04 estabelecido para a ZER-1, respeitadas as restrições contratuais do loteamento quanto à ocupação do lote;

- o gabarito máximo da edificação seja de 9,00 metros e o coeficiente de aproveitamento máximo igual a 1,0, vedada a aquisição do direito adicional de construir, mediante outorga onerosa;

e) observância das demais disposições referentes ao uso e ocupação do solo e edilícias.

§ 2o - As atividades relacionadas ao “caput” deste artigo são permitidas nas seguintes vias integrantes do sistema viário estrutural, que seccionam a ZER-1 – 01:

I. rua Diogo Ortiz – entre a rua Monte Pascoal e a avenida Mercedes; II. rua Monte Pascoal – entre a rua Diogo Ortiz e a rua Brigadeiro Gavião Peixoto; III. rua Brigadeiro Gavião Peixoto

– entre a rua Guaipá e a viela Maria O. P. Menoncello; IV. rua Pio XI – entre a rua Visconde de Indaiatuba e a rua Duarte da Costa; V. rua Cordilheiras – entre a rua Passo da Pátria e a rua Racine.”

E ainda no mesmo Plano, considera que:

“Art. 48 – A aprovação de novas edificações nos imóveis localizados em ZEPEC ou em sua área envoltória, determinada pelo tombamento, fica sujeita à apreciação dos Órgãos de Defesa do Patrimônio Cultural, ou seja, do Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado – CONDEPHAAT, no âmbito do Governo Estadual, e do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo – CONPRESP, no âmbito municipal que deverá observar as diretrizes de ocupação da área envoltória determinadas em seu tombamento.

e

Art. 58 – Não se aplica a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso nas Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER, nas Zonas Mistas – ZM cujo coeficiente básico for igual ao máximo e nos imóveis preservados, enquadrados como ZEPEC, delimitados no Mapa 04, integrantes deste Livro. “

Dez anos após a publicação da lei consolidada de Uso e Ocupação do Solo, altera-se a lei do Plano Diretor, e passa a valer a lei n 16.050 de 2014, que providencia diretrizes gerais para os próximos dez anos e insere o Alto da Lapa dentro da Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana (Mapa 1), e subsequentemente dentro da Macroárea de Urbanização Consolidada (Mapa 2), e segundo indica:

“Art. 3º O Plano Diretor Estratégico orienta o planejamento urbano municipal e seus objetivos, diretrizes e prioridades devem ser respeitados pelos seguintes planos e normas:

I - Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias, Lei Orçamentária Anual e o Plano de Metas;

II - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, Planos Regionais das Subprefeituras, Planos de Bairros, planos setoriais de políticas urbano-ambientais e demais normas correlatas.”

Comparativo das alterações da Lei de Uso e Ocupação do Solo:

Lei 13.885 de 2004

TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (A)	T.P. Mínima	T.O.		Frente	Fundos e Laterais	
PRESERVAÇÃO	ZER1	0,05	1	1	0,30 (A)	0,5	9	5	NA	(B e C)

Lei 16.402 de 2016

TIPO DE ZONA	ZONA	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima		Gabarito de altura máxima (metros)	Recuos Mínimos (metros)		
		C.A. mínimo	C.A. básico	C.A. máximo (A)	T.O. para lotes até 500 metros ²	T.O. para lotes igual ou superior a 500 metros ²		Frente	Fundos e Laterais	
PRESERVAÇÃO	ZER1	0,05	1	1	0,5	0,5	10	5	NA	3

Notas:

NA = Não se aplica

C.A.= Coeficiente de Aproveitamento

T.P.= Taxa de Permeabilidade

T.O.= Taxa de Ocupação

(A) a taxa de permeabilidade mínima deve ser aplicada aos lotes contidos nos perímetros de ZER e nos perímetros dos bairros tombados inclusive aqueles contidos em zona mista.

(B) Atendidos os requisitos previstos no artigo 83 da Lei nº 16.050, de 31 de Julho de 2014 - PDE, a zona ZEUPa passa a recepcionar automaticamente os parâmetros da zona ZEUA.

(C) O CA máx será igual a 2 nos casos em que o lote for menor que 500m² (quinhentos metros quadrados).

Tabela 02: Comparativo entre as legislações de Uso e Ocupação do Solo de São Paulo.



Figura 09: Áreas de ZEPEC, anexo da lei 16.402/2016. [Fonte](http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-do-zoneamento-2/)
<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-do-zoneamento-2/>

Subsequentemente, aprova-se a Lei de Uso e Ocupação do Solo em março de 2016, pela lei 16.402; onde a área foco deste estudo, continua inserida em ZER (zona estritamente residencial) e ZEPEC (Zona Especial de Preservação Cultural), mas com a ampliação da ZCOR (Zonas Corredores):

“Art. 10. As Zonas Corredores (ZCOR) que incidem em lotes lindeiros à ZER ou à ZPR que fazem frente para vias que exercem estruturação local ou regional, destinadas aos usos não residenciais compatíveis com o uso residencial e com a fluidez do tráfego, com densidades demográfica e construtiva baixas.

I - Zona Corredor 1 (ZCOR-1): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial;

II - Zona Corredor 2 (ZCOR-2): trechos de vias destinados à diversificação de usos de forma compatível à vizinhança residencial e à conformação de subcentro regional;"

No Alto da Lapa as ruas Passo da Pátria, Cordilheiras, Princesa Leopoldina, Jataí, Aliança Liberal, Belmonte, Guaipa, Diógenes Ribeiro de Lima, Visconde de Indaiatuba, Cuevas, Corrientes, Corumbataí, Laurindo de Brito, Tordesilhas, Montevideo, Barão de Itaúna, Praça Antonio Tuzzolo, Av. Mercedes em ZCOR 1; as ruas Pio XI, Brigadeiro Gavião Peixoto, Piraí, Marcilio Dias e Monte Pascal, ficaram inseridas em ZCOR 2.



Figura 10: Áreas de ZER-1, ZCOR-1 e ZCOR-2, anexo da lei 16.402/2016. Fonte: <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/arquivos-do-zoneamento-2/>

As zonas do plano foram agrupadas em três tipos de território: territórios de transformação, territórios de qualificação e territórios de preservação; neste último a Prefeitura agrupou nesta categoria todas as zonas que dizem respeito à preservação, ambiental, paisagística, cultural, histórica e da memória da cidade.

Esses três grandes grupos de zonas trazidos em um conjunto de zonas menores buscam indicar o planejamento ou as regras para cada território da cidade, cada bairro, dentro das suas especificidades; e esse último conjunto de zonas, faz uma imagem sintética da cidade: os lugares onde se transforma o tecido maior da cidade, que são os bairros onde as pessoas vivem, e os lugares onde se preserva com maior intensidade.

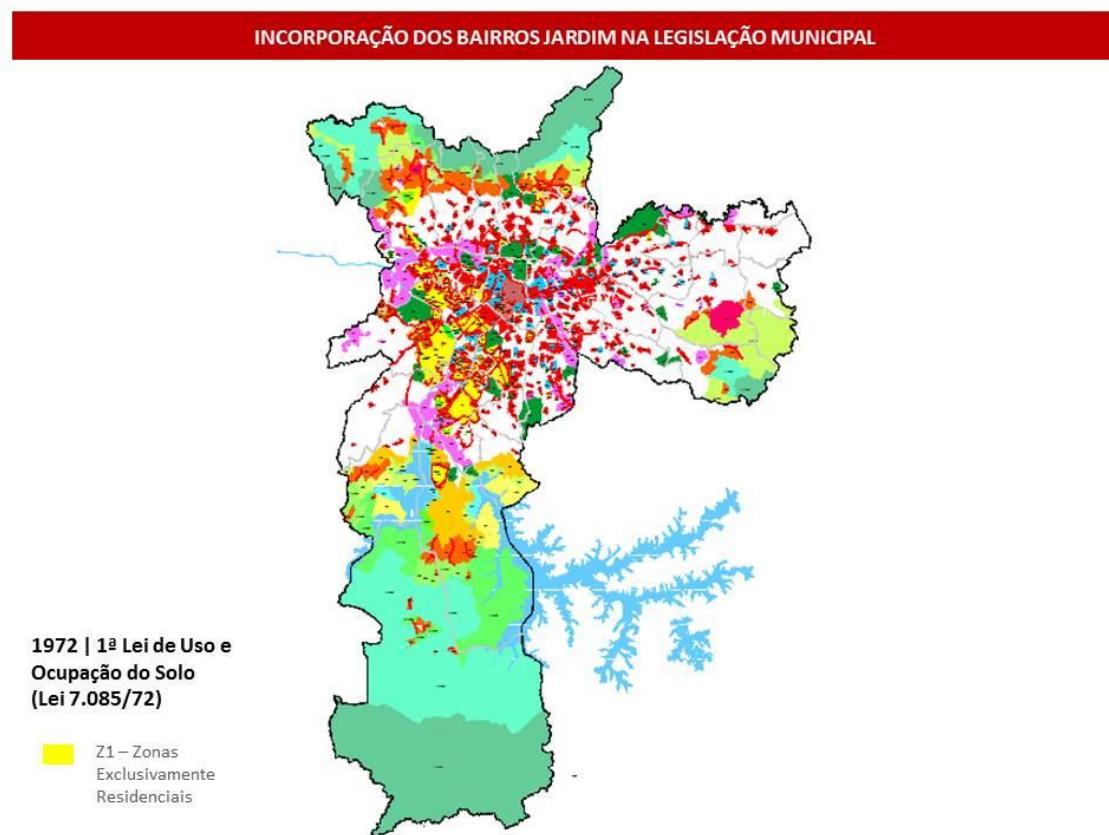


Figura 11: Mapa da lei de Zoneamento nº 7.085 de 1972. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

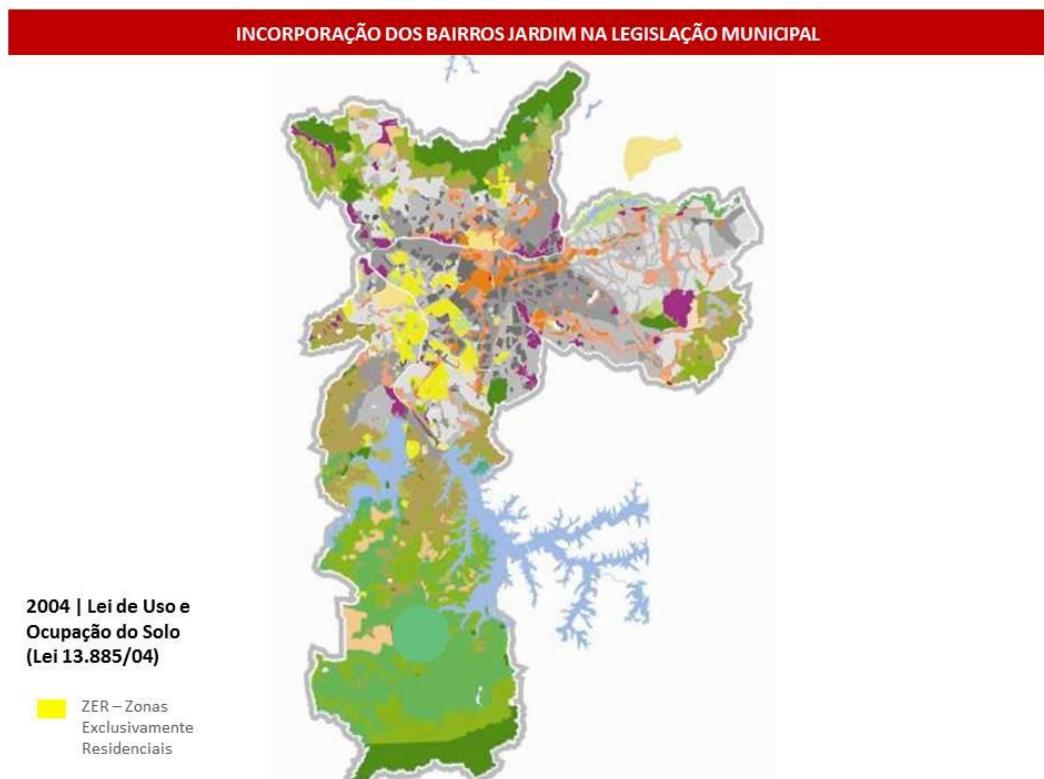


Figura 12: Mapa da lei de Zoneamento nº 13.885 de 2004. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

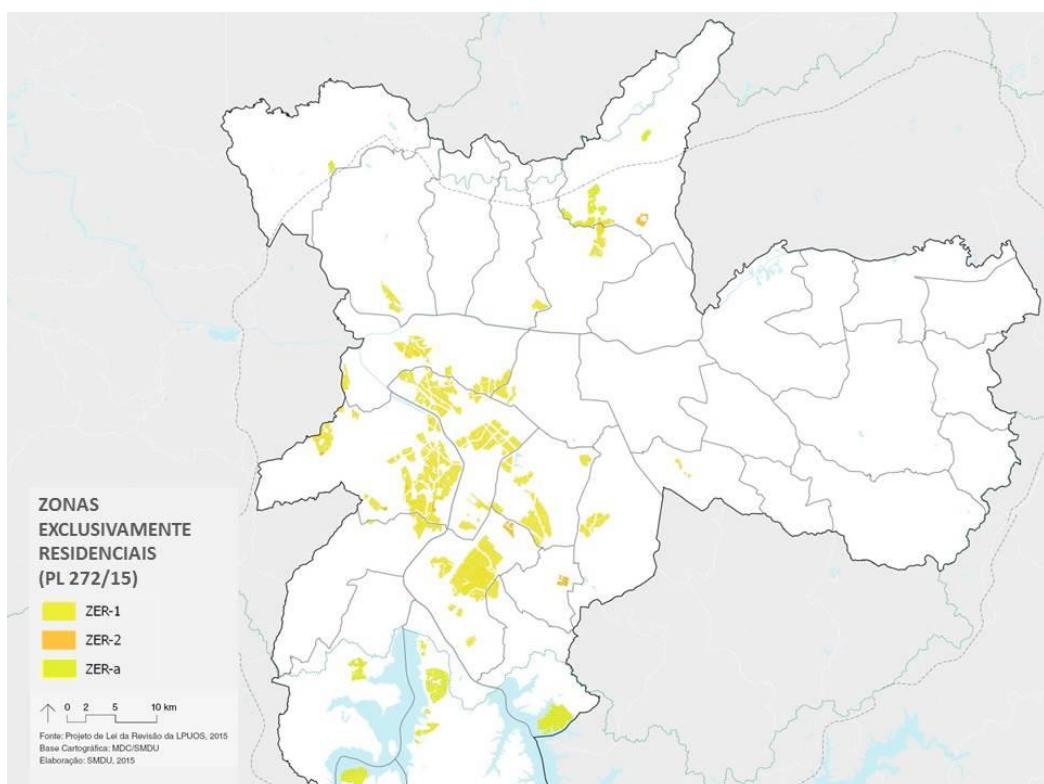


Figura 13: Mapa do Plano Diretor lei nº 272 de 2015. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

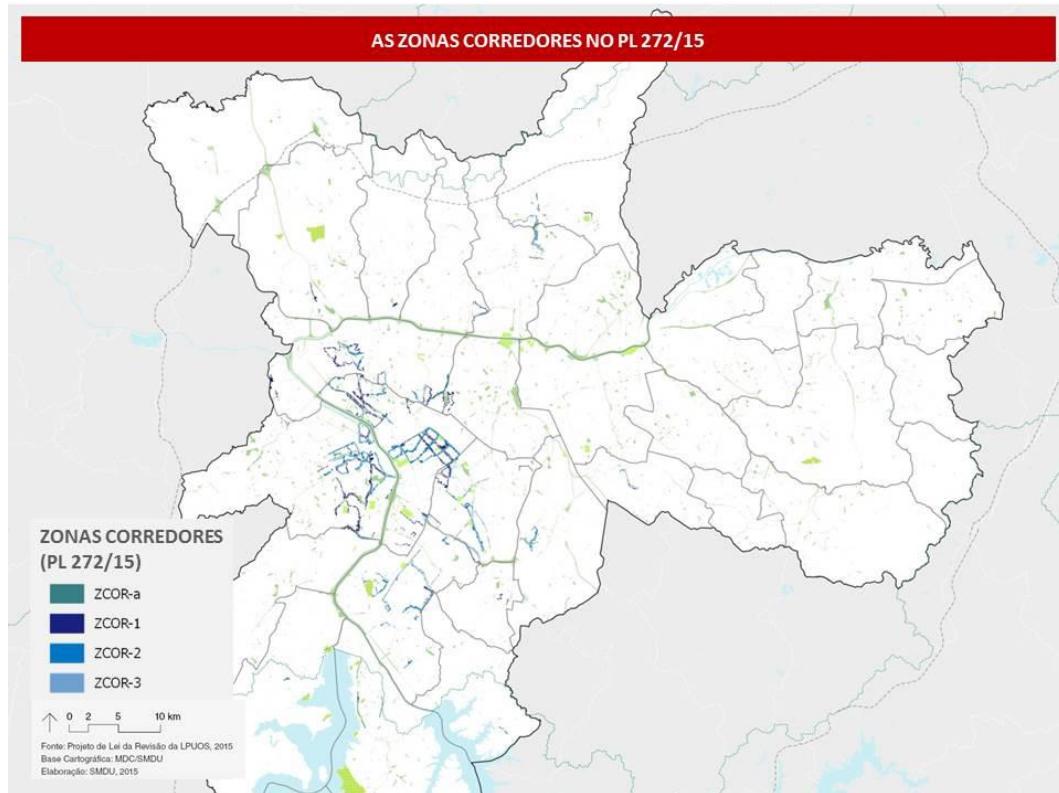


Figura 14: Mapa do Plano Diretor lei nº 272 de 2015. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

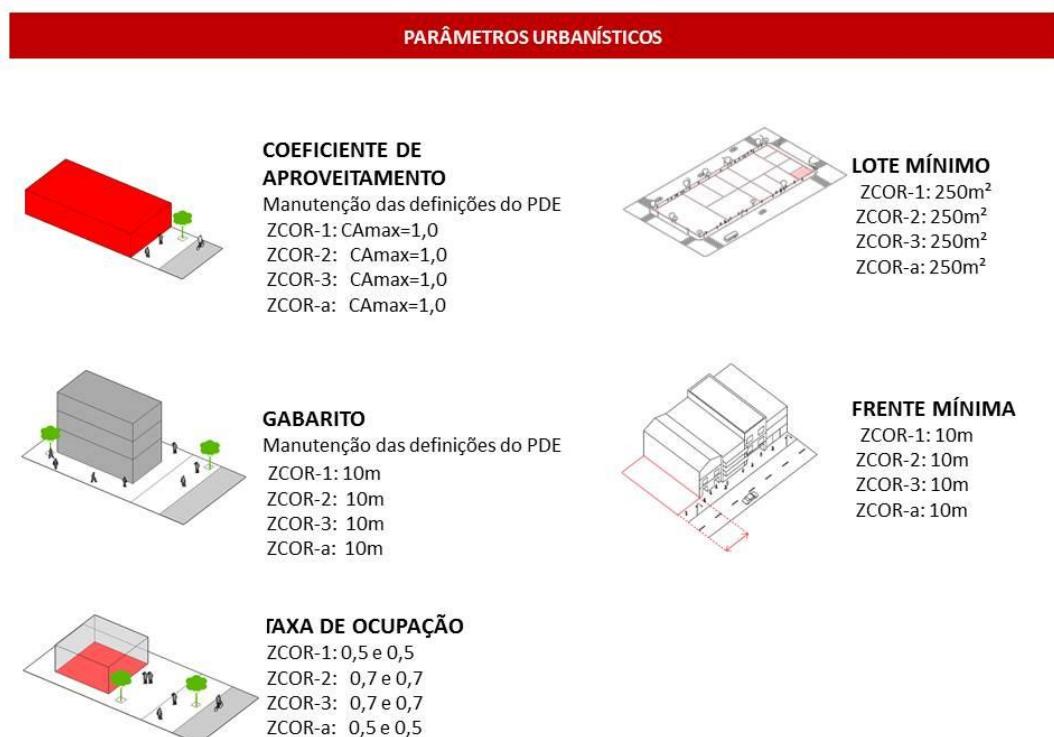


Figura 15: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.



Figura 16: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

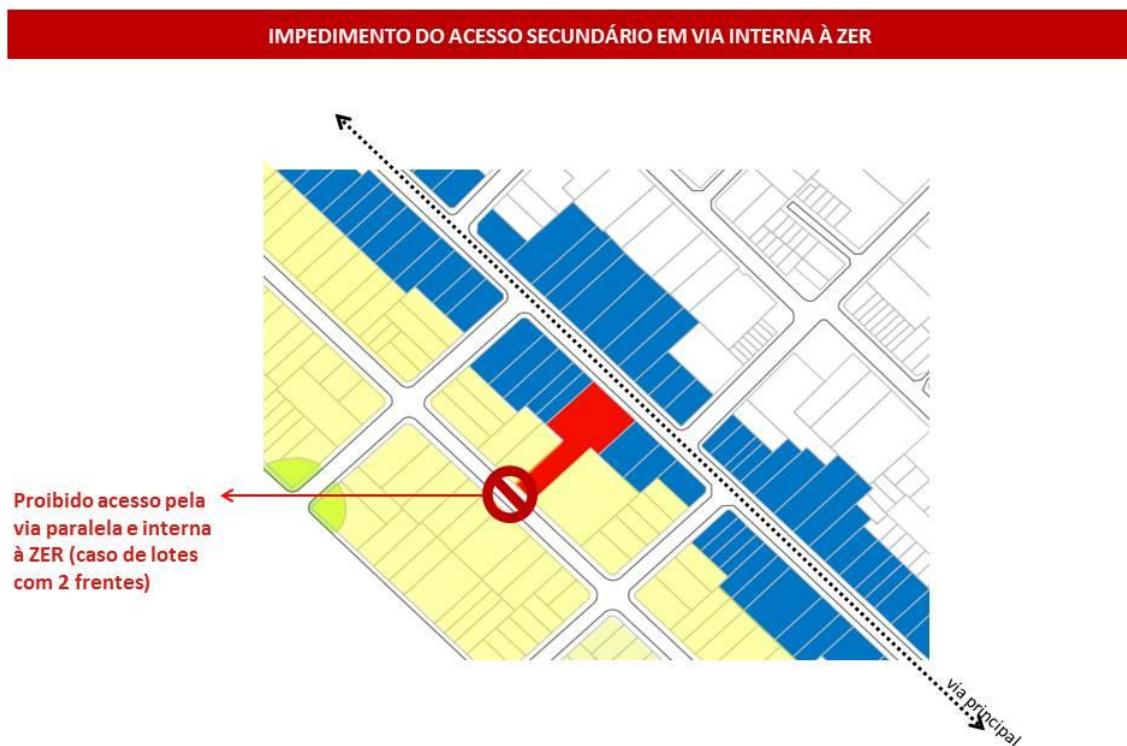


Figura 17: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

CONTROLE DE ACESSO EM LOTES DE ESQUINA



Figura 18: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

IMPEDIMENTO DO DESDOBRO DE LOTES NO SENTIDO TRANSVERSAL

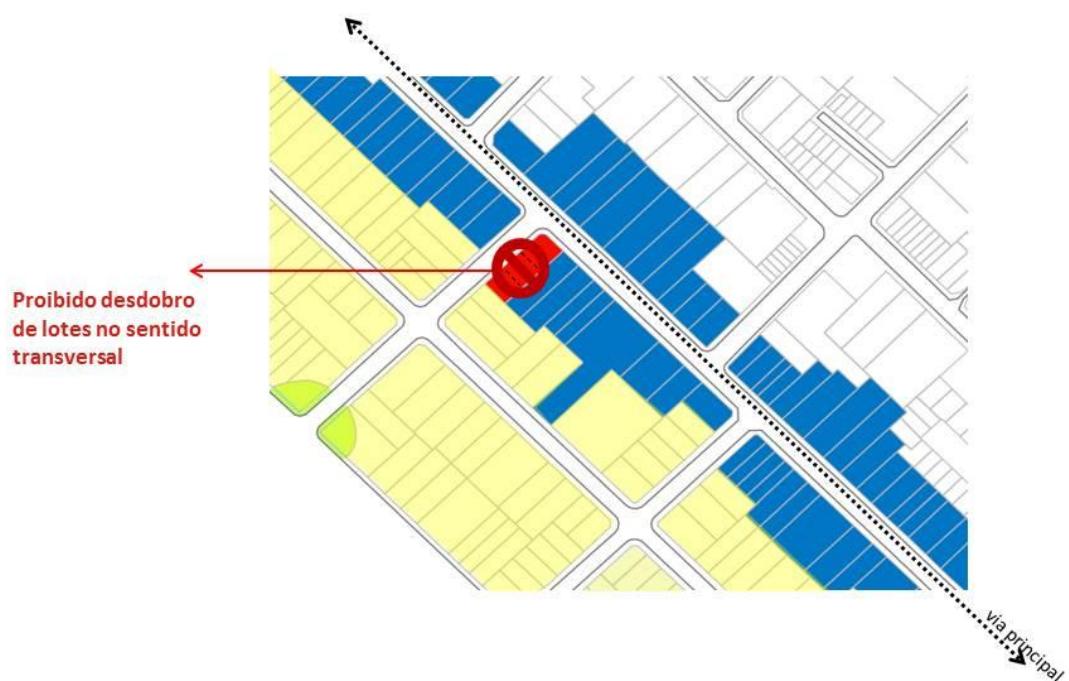


Figura 19: Parâmetros urbanísticos da lei 16.402 de 2016. Fonte: Site da Prefeitura de São Paulo.

3. O Tombamento

O tombamento significa um conjunto de ações realizadas pelo poder público com o objetivo de preservar, por meio de legislação específica, bens culturais de valor histórico, cultural, arquitetônico e ambiental, impedindo que venham a ser demolidos, destruídos ou mutilados. O tombamento pode ser aplicado a bens móveis e imóveis, quais sejam: fotografias, livros, mobiliários, utensílios, obras de arte, edifícios, ruas, praças, bairros, etc., mas somente àqueles de interesse coletivo e para a preservação da memória.

Embora seja um mecanismo legal bastante antigo, ainda pairam muitas dúvidas e incompREENsões sobre ele. Confunde-se, por exemplo, tombamento e desapropriação, supondo-se que um lugar tombado nunca poderá ser objeto de alteração, adaptação ou reforma. No entanto, a preservação - e o tombamento, que é um dos seus instrumentos - constitui uma forma de gerir a cidade, sendo parte essencial do seu planejamento físico-territorial.

O tombamento, no âmbito da Prefeitura de São Paulo, pode ser acionado a partir de duas formas diferentes. Na primeira, o poder público, embasado em estudos previamente realizados pelo órgão competente, o Departamento do Patrimônio Histórico (DPH), propõe a sua aplicação nos bens considerados significativos. É importante frisar que os estudos levados a efeito no DPH podem ter o seu ponto de partida tanto no interesse específico por um imóvel pontual, quanto em uma mancha urbana particular ou um bairro. Para selecionar essas regiões, bairros ou manchas que interessam ao município do ponto de vista da preservação, o DPH tem como atividade regular o IGEpac, ou Inventário Geral do Patrimônio Ambiental, Cultural e Urbano de São Paulo que, como o próprio nome indica, constitui trabalho sistemático de reconhecimento e documentação dos bens que representam testemunhos físicos do processo de evolução urbana da cidade.

São inúmeros os tombamentos que tiveram como ponto de partida a iniciativa do poder público. O bairro da Bela Vista, por exemplo, teve aberto o seu processo de tombamento após completar-se no DPH o Inventário daquela região. Da mesma forma, o núcleo central do bairro da Freguesia do Ó e a região do Anhangabaú são manchas urbanas cujos

tombamentos iniciaram-se com Inventários específicos. E, como imóveis pontuais e conjuntos arquitetônicos, podemos citar o Solar da Marquesa, Vila Maria Zélia, diversos Teatros de propriedade da Prefeitura, Casa de Vidro do Morumbi e vários outros.

A segunda forma pela qual o tombamento pode ser acionado acontece por iniciativa particular, seja ela individual ou de grupos organizados. Todos os pedidos são estudados pelo DPH e, após instrução preliminar, submetidos à deliberação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo (CONPRESP). Este é formado por membros representantes de diversos órgãos e secretarias, vinculando-se diretamente à Secretaria Municipal de Cultura. Cabe a ele a decisão de acionar ou não o mecanismo do tombamento. Caso seja aprovada a abertura de um processo de tombamento, o bem em questão encontra-se protegido legalmente até a decisão final, sendo proibidas demolições e reformas sem a prévia autorização do CONPRESP. Inicia-se então uma segunda fase de estudos a cargo do DPH; fase esta na qual são aprofundados e detalhados os conhecimentos sobre o bem em questão. Finalizados esses estudos, o processo volta ao CONPRESP⁹ que emitirá a sua decisão final.

Toda e qualquer obra em imóvel tombado ou em sua área envoltória deve ser previamente analisado pela Divisão de Preservação e aprovada pelo CONPRESP. Isto, no entanto, não significa cristalizar ou perpetuar edifícios ou áreas urbanas de modo a inviabilizar qualquer obra que venha contribuir para a melhoria da cidade. Preservação e renovação são ações que se completam e juntas podem revalorizar bens que se encontram deteriorados.

⁹DEPARTAMENTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO

CONPRESP - Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo

Criado pela Lei Nº 10.032 de 27 de dezembro de 1985, com alterações introduzidas pela Lei 10.236 de 16 de dezembro de 1986, o CONPRESP é um órgão colegiado vinculado à Secretaria Municipal de Cultura. Suas atribuições podem ser consultadas através do link: http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/patrimonio_historico/preservacao/index.php?p=432

3.1. O tombamento do conjunto denominado City Alto da Lapa e Bela Aliança

A Resolução de Abertura de Tombamento (APT)¹⁰ antecede o tombamento propriamente dito e confere ao bem o mesmo regime de preservação do bem tombado até a decisão final do Conselho (Artigo 14, § 2º da Lei nº 10.032, de 27 de dezembro de 1985 e alterada pela Lei nº 10.236, de 16 de dezembro de 1986). A Resolução de Tombamento ratifica o valor cultural, histórico, arquitetônico e ambiental do imóvel atingido por ela. Essa decisão do Conselho visa proteger o imóvel da destruição, da descaracterização, além de reconhecer e manter seu valor para as futuras gerações. Ao proprietário do imóvel tombado compete, portanto, obedecer as diretrizes definidas na Resolução de Tombamento.”

Em 1992 foi aberto o processo de tombamento do Alto da Lapa pela Resolução de Abertura de Tombamento (APT) 07/1992, o qual previa a preservação do traçado urbano, representado pelos logradouros públicos, da vegetação de porte arbóreo e o ajardinamentos públicos e particulares.

A área referente ao tombamento faz parte da jurisdição da Subprefeitura da Lapa e está circunscrita entre as Ruas Aliança Liberal, Belmonte, no Acesso sem nome da Rua Belmonte à Rua Monte Pascal; na Projeção do acesso sem nome da Rua Belmonte à Rua Monte Pascal até encontrar com a Rua João Tibiriçá (correspondendo ao limite entre a Quadra 041, Setor 098 e espaço público sem nome); nas Ruas João Tibiriçá, Diogo Ortiz, na Avenida Mercedes; nas Ruas Cuevas, Corrientes, Guararapes, Marcílio Dias, Rua Guaricanga, Barão de Jundiaí; Praça Prof. José Azevedo Antunes; Ruas Nossa Senhora da Lapa, Rua Pio XI, Bairi, Caatiba, Visconde de Indaiatuba, Princesa Leopoldina; na Avenida Diógenes Ribeiro de Lima; Ruas Passo da Pátria, Bergson, Xambica, Teerã; Linha de transmissão da Eletropaulo; Linha divisória entre Quadras 002 e 140, Setor 098; e Praça Nossa Senhora do Ó.

¹⁰Resolução é o documento dispositivo normativo emanado de um órgão colegiado, registrando uma decisão ou ordem na instância de sua área de atuação, expressa em Lei. Suas especificidades podem ser consultadas através do link:

<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/conpresp/legislacao/resolucoes/index.php?p=1137>

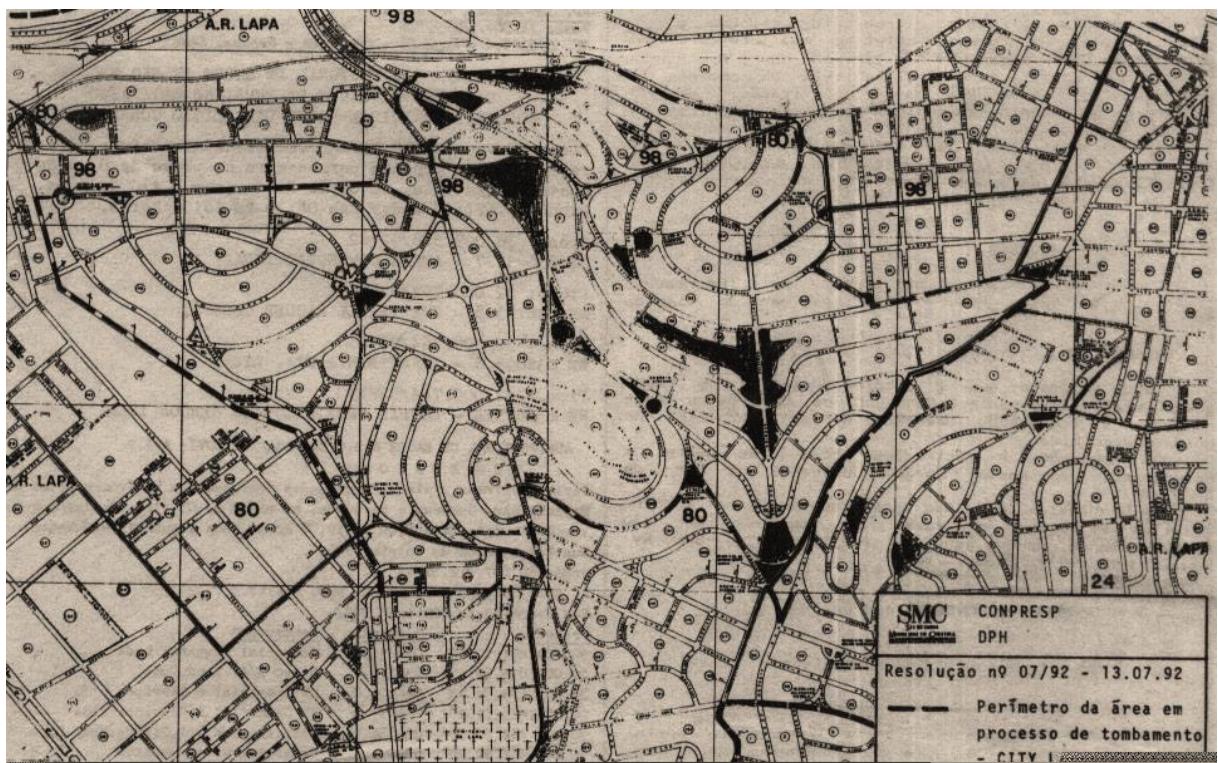


Figura 20: Mapa do tombamento da resolução 07/1992 do CONPRESP e DPH. Fonte: CONPRESP

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 caracteriza os 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, tombou a área, através da Resolução nº 3/2009, que ratificou a resolução de Abertura emitida em 1992. Foram necessários 17 anos para finalizar a instrução de tombamento, definir o perímetro e estabelecer normas, consideradas indispensáveis, visando a proteção integral dos bens ora tombados.



Figura 21: Perímetro City Lapa sobreposto à imagem de satélite segundo o tombamento com delimitação feita por quadra fiscal¹¹. Fonte: CONPRESP

¹¹A Quadra Fiscal do Município de São Paulo é um documento público que representa a localização exata de um imóvel de acordo com o seu número de inscrição na Prefeitura (cadastro de contribuinte), popularmente conhecido como número de IPTU. Este número corresponde o SQL, Setor Quadra e Lote do Imóvel, que através dele será obtido todos os dados da quadra fiscal que apontam seus confrontantes, testada, perímetros, entre outros.

Na 456ª Reunião Ordinária, realizada em 31 de março de 2009, por decisão unânime dos Conselheiros, o CONPRESP pela Resolução nº 03/2009, tombou a área da City Lapa (correspondendo ao Alto da Lapa e à Bela Aliança), com as seguintes considerações:

“CONSIDERANDO a área verde, o solo permeável e o traçado viário, qualidades derivadas das características urbanísticas do loteamento original da Companhia City - City of S. Paulo Improvements & Freehold Land Company Ltd.;

CONSIDERANDO as atribuições do Conpresp, dispostas no inciso VII (promover a estratégia de fiscalização da preservação e do uso dos bens tombados) e XI (quando necessário, e em maior nível de complexidade, manifestar-se sobre projetos, planos e propostas de construção, conservação, reparação, restauração e demolição, bem como sobre os pedidos de licença para funcionamento de atividades comerciais ou prestadoras de serviço em imóveis situados em local definido como área de preservação de bens culturais e naturais, ouvido o órgão municipal expedidor da respectiva licença), do Artigo 2º da Lei nº 10.032/85; e CONSIDERANDO o contido no Processo Administrativo nº 1992-0.007.864-8.”

Segundo o artigo segundo da resolução 03/2009 o tombamento consiste na preservação:

“I - O atual traçado urbano, representado por seus logradouros contidos entre os alinhamentos dos lotes particulares.

II - A vegetação, especialmente a arbórea, que passa a ser considerada bem aderente.

III - As atuais linhas demarcatórias dos lotes, pois são também históricas essas divisões, sendo o baixo adensamento populacional delas decorrente tão importante quanto o traçado urbano, salvo o disposto no Item V do Artigo 3º desta Resolução.

IV - As relações de equilíbrio entre as áreas edificadas e as áreas permeáveis ajardinadas que caracterizam a região e a diferenciam do entorno.”

Do início do processo de tombamento de 1992 para a resolução 03/2009 a área referente ao tombamento foi ampliada e passou a estar circunscrita entre as Ruas Aliança Liberal, Montevidéu, Racine, Belmonte, no Acesso sem nome da Rua Belmonte à Rua Monte Pascal; na Projeção do acesso sem nome da Rua Belmonte à Rua Monte Pascal até encontrar com a Rua João Tibiriçá (correspondendo ao limite entre a Quadra 041, Setor 098 e espaço público sem nome); nas Ruas João Tibiriçá, Diogo Ortiz, na Avenida Mercedes; nas Ruas Cuevas,

Corrientes, Guararapes, Marcílio Dias, Rua Guaricanga, Barão de Jundiaí; Praça Prof. José Azevedo Antunes; Ruas Nossa Senhora da Lapa, Rua Pio XI, Bairi, Caatiba, Visconde de Indaiatuba, Princesa Leopoldina; na Avenida Diógenes Ribeiro de Lima; Ruas Passo da Pátria, Bergson, Xambica, Teerã; Linha de transmissão da Eletropaulo; Ruas Schilling, Passo da Pátria e Jataí.

Ou seja, o tombamento vem apenas para ratificar as cláusulas contratuais do loteador, à exceção conforme inciso V do artigo 3º “todos os casos de desdobros, desmembramentos e remembramentos deverão passar por prévia análise do DPH - Departamento do Patrimônio Histórico, e deliberação do Conpresp, que levará em consideração as áreas e dimensões dos lotes existentes na mesma testada de quadra.

“IX. Em caráter excepcional, caso a utilização do terreno seja inviabilizada pela vegetação existente, o Departamento do Patrimônio Histórico – DPH deverá ser consultado e poderá aprovar o transplante ou a remoção de árvores, desde que devidamente justificado(a) por memorial descritivo, assinado por responsável técnico habilitado.

X. A substituição dos elementos arbóreos, no final do ciclo vital ou em consequência de ataque fatal de agentes fitopatogênicos, deverá ser feita resguardando-se a diversidade biológica das espécies existentes, com análise do Departamento do Patrimônio Histórico – DPH e aprovação do CONPRESP, bem como do órgão municipal competente.

XV. Considerando-se o caráter excepcional do bem tombado e a necessidade de se fiscalizar a sua preservação, qualquer intervenção dentro do perímetro de tombamento – seja ela construção, reforma ou demolição - só poderá ser iniciada após a emissão do respectivo alvará, não cabendo em nenhum caso o direito ao “início de obra”.

XVI. Considerando-se o caráter excepcional do bem tombado e a necessidade de se fiscalizar a sua preservação, a emissão de “Habite-se”, Auto de Conclusão, Licença de Funcionamento ou qualquer outro documento similar, será condicionada à apresentação de levantamento fotográfico completo das áreas externas, inclusive do passeio, que comprove que a edificação foi executada de acordo com o projeto aprovado e está de acordo com o disposto nesta Resolução.

Artigo 4º - Não serão permitidas alterações no sistema viário, bem como nas calçadas, sem prévia análise do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH e deliberação do Conpresp.

Artigo 5º - Nenhum tipo de operação urbanística (operação urbana, operação interligada ou outras de natureza similar) poderá incidir na área do tombamento, sem prévia análise do Departamento do Patrimônio Histórico - DPH e deliberação do Conpresp."

Logo em seguida, o Conpresp identifica que alguns lotes do projeto original do loteamento da Cia City e do conjunto denominado City Lapa ficam de fora das delimitações expressas na Resolução 03/2009, e emite-se a Resolução 04/2009, que complementa este perímetro conforme citação da resolução nº04/Conpresp/2009 e mapa a seguir:

"CONSIDERANDO o interesse de preservar a qualidade ambiental da área da City Lapa, bem como reconhecer o valor histórico e urbanístico do projeto do urbanista Barry Parker desenvolvido para a Cia. City, complementando o perímetro definido na Resolução nº03/Conpresp/2009, referente ao tombamento da City Lapa;

CONSIDERANDO o contido nos Processos Administrativos nº 2009-0.100.857-1 e 1992-0.007.864-8.

Artigo 1º- ABRIR PROCESSO DE TOMBAMENTO do conjunto, de quadras e logradouros públicos, lindeiro ao perímetro do tombamento da City Lapa definido na Resolução nº03/Conpresp/2009, conforme mapa anexo, compreendendo as seguintes quadras do Setor Fiscal 080, na Subprefeitura da Lapa:

1) Quadras que integram o loteamento original da Cia. City, e não constaram do perímetro definido na Resolução nº 25/Conpresp/1992, referentes à abertura de processo de tombamento da City Lapa:

Setor fiscal 080; Sendo respectivamente: Quadras fiscais e Lotes:

013 Todos; 019 Todos; 049 Todos; 101 Lotes entre as Ruas Princesa Leopoldina, Visconde de Indaiatuba, Rua José Elias e Viela sem denominação; 108 Todos; 140 Todos; 152 Lotes voltados para a Rua Passo da Pátria.

2) Quadras que foram incluídas na instrução final de tombamento da área da City Lapa, e não integravam a área definida na Resolução nº 25/Conpresp/1992, referentes à abertura de processo de tombamento da City Lapa:

Setor fiscal 080; Sendo respectivamente: Quadras fiscais e Lotes:

020 Todos; 021 Todos; 026 Lotes voltados para a Rua Montevidéu, Praça Francisco Veríssimo de Mello, Praça Antonio Tuzzolo e atual Rua Racine;”

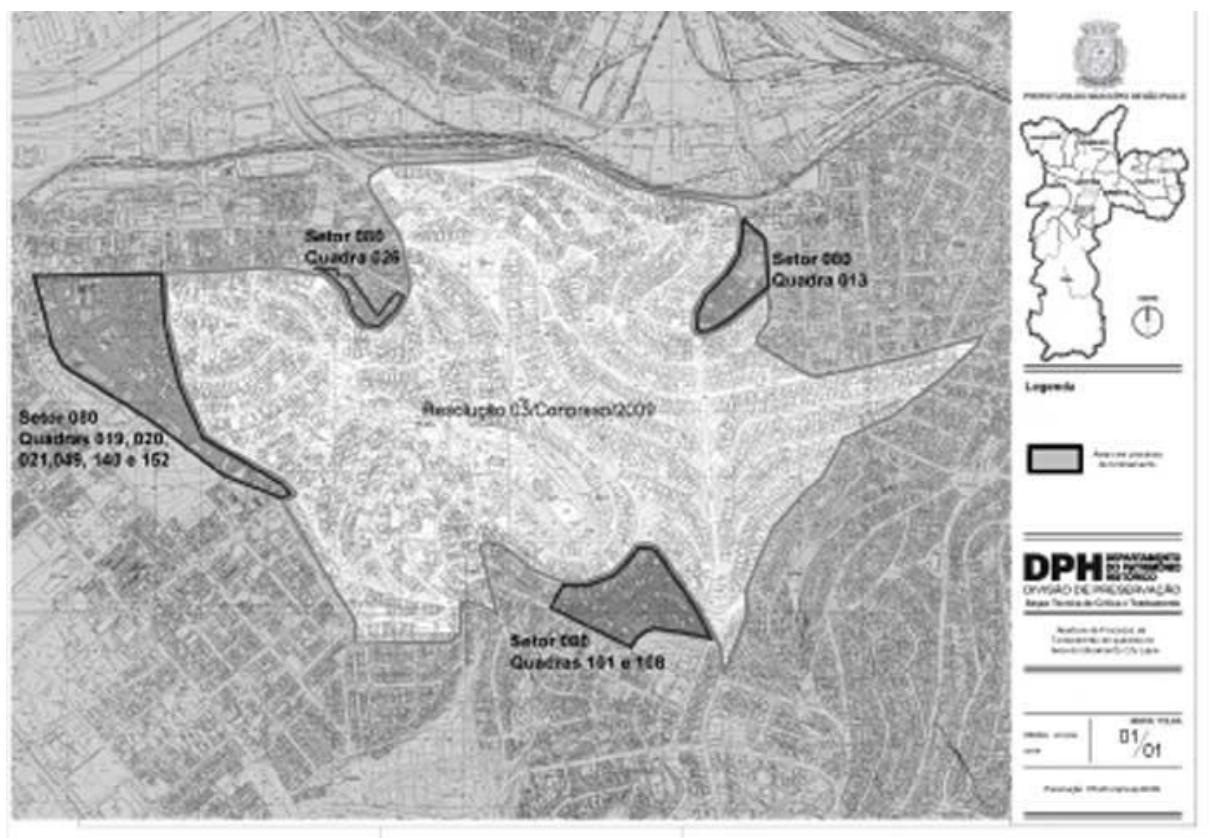


Figura 22: Mapa do tombamento da resolução 04/2009 do CONPRESp e DPH. Fonte: CONPRESp

Com o tombamento divulgado entre 2009 e 2010, o mercado imobiliário começou a especular sobre a valorização do bairro, segundo a matéria publicada no jornal Folha de São Paulo em 24 de janeiro de 2010:

“Além de imóveis, regiões que tenham valor cultural, ambiental e paisagístico também podem ser tombadas pelo patrimônio histórico. O processo é o mesmo”, comenta Walter Pires, do Departamento do Patrimônio Histórico.

Foi o que aconteceu na última segunda-feira (18) com os bairros da zona oeste paulistana Alto da Lapa e Bela Aliança, conhecidos como City Lapa.

A decisão do CONPRESP preserva as características originais da área, projetada nos anos 1920 pela inglesa Companhia City - empresa que também planejou os bairros Jardim América, Pacaembu, Jardim Guedala e Alto de Pinheiros.

O tombamento do City Lapa preserva traçado viário e áreas verdes e determina que nenhuma casa com mais de nove metros de altura seja construída, entre outras especificações.

"Dá uma segurança enorme aos moradores saber que amanhã não teremos um prédio alto como vizinho", diz o presidente da Associação de Amigos Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança, Roberto Rolnik Cardoso.

Um imóvel pode ser totalmente ou parcialmente tombado, dependendo do resultado da avaliação feita por especialistas em arquitetura e história, entre outras áreas."

Menos de quatro meses após o tombamento da City Lapa, uma ação para anular a medida foi enviada para o CONPRESP, a pedido da assessoria jurídica da Secretaria Municipal de Governo. A recomendação foi acatada no despacho assinado em 15 de julho pelo secretário então municipal interino de Cultura, João Roberto Sadek. A resolução de tombamento poderia ter sido alterada, caso os conselheiros acatassem o processo movido por um grupo de empresários e de moradores da Lapa. A contestação, prevista legalmente, mobilizava entidades do bairro que reuniram quatro mil assinaturas em um abaixo-assinado. A ação havia sido considerada inconstitucional pelo titular da Cultura, Carlos Augusto Calil, em decisão publicada em 7 de julho do mesmo ano do tombamento no Diário Oficial da Cidade. Mas as entidades conseguiram parecer favorável do assessor jurídico Zenon Marques Tenório, da Secretaria de Governo, que recomendou a análise do CONPRESP.

Em entrevista feita com o Arquiteto do DPH Walter Pires, em 19/11/2015, que participou do processo de tombamento do Alto do Lapa e do inicio da operação do CONPRESP (Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo), ele nos elucida que:

“O DPH tinha a prática de fazer vários inventários sobre os bairros, e foram base para vários tombamentos implementados pelo CONPRESP, de conjuntos urbanísticos como Bexiga, Bela Vista, Centro Novo e Centro Velho. Eles já tinham listado inúmeros imóveis com potencial de tombamento e muitos foram acatados pelo CONPRESP.

Quando Erundina era prefeita, Marilena Chauí secretária da Cultura, e a historiadora Décia Fenelon Presidente do CONPRESP - foram abertas várias oportunidades para reconhecimentos de bens que no passado não eram reconhecidos como patrimônio histórico: Indústrias, vilas operárias e bairros. E é nesse contexto que entra a City Lapa, e no contexto de outras situações semelhantes em anos seguintes e geralmente sempre iniciadas por mobilização de moradores, ou através de associações, ou instituições como a OAB ou outras de atuação política, esses moradores entram com solicitações de preservação de bairros a semelhança urbanística dos jardins.

O uso do tombamento como medida do controle de uso e garantia de qualidade de vida, em relação aos bairros está associado a várias outras situações.

A questão de desvalorizar, ou valorizar tem variáveis que não envolvem só o tombamento. Envolve questões de alterações de padrões de vida e problemas gerais da cidade; é um processo muito complexo.

O que é inegável, é que esses bairros tiveram projetos especiais urbanísticos e na maioria deles bastante qualificados com certo padrão. Com exceção do Jardim da Saúde que foi tombado pelo CONPRESP com um padrão um pouco diferente, ainda sim os bairros são preservados além do tombamento também pelo zoneamento, a maioria oriundos da Cia City e das experiências inglesas.

Mas seja como for, se transformaram em espaços de respiro, área verde e tranquilidade. E acho que é daí também que surge a mobilização inicial dos moradores, no sentido de preservar esse ambiente com essa característica perante o processo urbanístico de zoneamento e crescimento que foi se tornando cada vez mais agressivo numa metrópole como São Paulo.”

Questionei também o arquiteto Walter Pires, sobre a polêmica entre as associações de bairro e a revisão da lei de uso e ocupação do solo, acerca das ZCORs (Zonas Corredores), e ele nos elucida que:

“Tomba-se um bairro com características urbanísticas que derivam de um perfil de uso. Esses bairros foram projetados para serem residenciais, com áreas verdes, clubes, etc.

A questão da mudança de uso é admitida pelo tombamento, desde que ela não impacte nas características do bairro.

Sobre a questão dos corredores, eles já existiam na lei de zoneamento dos anos 2000. Assim como nos bairros Jardim, como nas avenidas Brasil e Europa, já se permitiam o uso de serviços.

O problema é quando isso expande para fora dos corredores de maneira ilegal, ou começa a ampliar o tipo de uso começa a reverberar, aumenta o tráfego, aumenta ruído, o incomodo e começa a gerar modificações de uso. Isso vai reverberando para o interior das ruas e das quadras, e o que não pode é exagerar na modificação de usos.

Então aquele princípio que em tese gerava a proteção desses bairros, que gerava o pulmão verde e áreas tranquilas, começa a se modificar e o tombamento não consegue evitar, mas ele ajuda a controlar.

Nos bairros as questões são sempre de envoltória, ou questões ambientais, ou de aplicação da regra mais simplificada. São tombamentos mais simples de analisar, que não implicam em cartas de restauro, como em edifícios e conjuntos arquitetônicos complexos.

O zoneamento devia regrar a cidade, mas as associações tem se unido muito.

Fizemos muitas reuniões com essas associações e foi um processo muito rico e intenso.

Resolução 04/2009 acabou ampliando a área do City Lapa, e até hoje está em discussão dentro do CONPRESP, mas acho que é um certo equívoco.

Muitas dessas quadras, metade delas já está verticalizada. Então eu acho que existe um certo exagero, um temor de uma especulação, mas estamos em uma cidade complexa onde devem haver transições.

Alguns lotes faziam, outros não, e esses já estavam dentro de quadras com outro padrão.

O City já é muito representativo e não precisa de mais áreas, pois a dinâmica urbana é muito complexa. O órgão de patrimônio tem que cuidar mais do que for mais representativo e significativo.”

Destacamos ainda, os ensinamentos de Aziz Nacib Ab'Saber (1992), que em seu depoimento proferido no Instituto de Estudos Avançados da USP referente ao tombamento dos bairros

Alto da Lapa e Bela Aliança, ressaltou de forma didática a relação entre as restrições urbanísticas convencionais e os bairros-jardins, da seguinte forma:

“O terceiro tema relacionado com a qualidade do bairro Alto da Lapa e Bela Aliança está relacionado com os seus privilégios. Evidentemente tratando-se de áreas residenciais que foram frutos de uma organização de escola, uma urbanização de qualidade feito por uma companhia que deixou sua marca sólida dentro do corpo urbano, metropolitano de São Paulo e com contratos que incluem restrições ao construtivismo, que respaldava os adquirentes de lotes de qualquer intrusão perturbadora, favorecendo, portanto, um caráter de cidade jardim ainda que menos elaborados que os bairros de Jardim América e Jardim Paulista, mas que de qualquer maneira tiveram um resultado semelhante já que houve uma arborização pontual, lote a lote, uma jardinagem razoável e até mesmo alguns bosquetes dentro de espaços públicos abertos do bairro.”

Ou seja, além dos elementos próprios do loteamento, as restrições trouxeram um reflexo ao coletivo. Após quase cem anos do início dos bairros-jardins em São Paulo, os mesmos ainda continuam com a maior concentração arbórea da cidade e acabam tendo a função de climatização e redutor de temperatura.

4. As Associações de Bairro

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.

Na reunião de zeladoria do bairro, que participei e acontece mensalmente na subprefeitura da Lapa, tomei contato com duas associações que zelam pelo City Alto da Lapa e Bela Aliança: a ASSAMPALBA e a AMO City.

4.1. ASSAMPALBA

Associação dos Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança

A associação é filiada ao Movimento Defenda São Paulo, ao Coletivo de Entidades Ambientalistas, ao Conselho Regional de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz - CADES e ao Instituto Brasileiro de Proteção Ambiental, e tem como objetivo preservar as características ambientais do bairro, conquistar melhorias urbanísticas na região, garantir o tombamento efetivo do bairro e zelar pela qualidade de vida de seus moradores.

Seus atuais dirigentes são a arquiteta urbanista Maria Laura Fogaça Zei – presidente da associação há seis anos, na diretoria Francisco Ranieri Junior e Maria Luiza Tunes, e no conselho Alceu Rabelo Jr., Jalow Grajew e Marylena Arantes Bueno Prospero.

Para a associação, o bairro 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.”

A associação surgiu há 25 anos da iniciativa do então professor da FAU – USP e morador do bairro, Roberto Tibau, ao iniciar um processo de tombamento do bairro e criar a associação.

Em 1991, foram abertos processos de tombamento no CONPRESP e no CONDEPHAAT – respectivamente órgãos municipal e estadual de defesa do patrimônio, e em 1993 com a associação foi regularmente registrada pela advogada Berenice Martin. O CONDEPHAAT não acatou o pedido de tombamento do bairro e o CONPRESP demorou 18 anos para chancelar o tombamento.

Este tombamento preserva o traçado viário, áreas verdes e limites das construções. Por se tratar de tombamento de bairro, as residências podem ser reformadas ou demolidas desde que respeitadas as restrições contratuais do loteador e a legislação vigente.

Segundo a presidente da associação:

“Durante os anos que o CONPRESP demorou para chancelar o tombamento tivemos inúmeros pareceres, tanto de juristas quanto de arquitetos e historiadores, como Cândido Malta Campos e Carlos Lemos. O tombamento nada mais é que chancelar nada. O que segura o bairro não é o tombamento e sim as restrições, pois ele tombou nada mais que o traçado e as áreas verdes.

Não tem nenhuma casa tombada no bairro. Existem umas seis casas que são do projeto original do Barry Parker.

A casa veio inteirinha da Inglaterra, o parafuso, a telha, então essa casa poderia ser tombada, mas nem assim é tombada.

A Assampalba cuida do Alto da Lapa e do Bela Aliança, somando cerca de 2.500 casas. Fizemos o estatuto e o bairro é estritamente residencial, lutamos pela preservação e quem não entende este conceito tem a opção de se mudar e ir morar em outro lugar.” (FOGAÇA ZEI, 2015)

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.

Após 13 anos, o STF (Supremo Tribunal Federal) decretou a demolição do prédio inacabado da rua Princesa Leopoldina.

As reportagens de 28 de Agosto de 2010, logo após decisão favorável à ASSAMPALBA e moradores do Alto da Lapa e Bela Aliança pela demolição do edifício relatam:

“É uma questão conflituosa há anos, não só pelo problema da irregularidade da construção segundo os parâmetros de ocupação definidos pelo plano urbanístico e pelo tombamento

mais recente, como pelo fato de lá continuarem a residir ex-funcionários da construtora como outros que vieram depois."

Sobre as questões legais que se sobrepõe ao bairro, a presidente da associação, complementa que:

"Sobre o prédio que vai ser demolido, a prefeitura é ré no processo. Aprovou o projeto mesmo sabendo das restrições contratuais e deu alvará. Nós denunciamos quando ele estava na terceira laje. Ainda é do mesmo proprietário, do Corazza.

A pessoa que está demolindo vai pagar todas as dívidas e custas, inclusive dos IPTUs atrasados e vai ficar com o terreno.

Antonio Herman de Vasconcellos e Benjamin (jurista e ministro do Superior Tribunal de Justiça), fez um laudo de 300 e poucas páginas sobre as restrições contratuais e anexou ao processo.

Em defesa, o Dr. Herman Benjamin disse que não fez isso pelo City Lapa, mas sim pelo Brasil inteiro que sofre com os loteamentos irregulares e clandestinos.

Tem que mudar o Plano Diretor, mas o Plano de Bairro não poderia deixar de existir. Nós somos os detentores do solo desta cidade e a minha critica é essa.

Se você pegar o Atlas Ambiental de São Paulo, a área que resfria os bairros tem de 4 a 8 graus de diferença. Além da questão de ser ambientalmente fresco, tem a questão da permeabilidade do solo e querem alterar isso com as ZCORs.

Estamos brigando e entregamos uma proposta na Câmara. Eu participei de todas as 31 audiências do Plano Diretor e do Uso do Solo somente do nosso bairro.

Contratamos advogados e um laudo ambiental do Ivan Maglio, no qual ele analisou o que o Plano Diretor e o Zoneamento está propondo pro bairro: 29 corredores comerciais dentro do bairro, dentro do City, 20% do nosso território.

A gente entende que o ZCOR1 também tem limite de gabarito, então estamos propondo um cinturão como uma área de amortização, que fica na rua Pio XI, na rua Gavião Brigadeiro Peixoto e funcionaria como uma área de transição. Tem um gabarito fixo, com a área escalonada pra não ter o sombreamento.

Pelas restrições e não pelo tombamento que conseguimos manter o bairro. Você pode ser mais restritivo que o município, mas não pode ser menos. E temos que sofrer pra manter esse

bairro em pé. Nos reunimos com os presidentes das 54 associações - com a Lucila Lacreta, Célia Marcondes - para protocolar documentos na Câmara contra a alteração proposta no zoneamento e falamos que queremos o bairro verde.” presidente da associação, (FOGAÇA ZEI, 2015):

Ainda em conversa com a presidente da associação, questionei sobre a nota que saiu no jornal local da Lapa, sobre a ampliação do tombamento para as “franjas” do bairro.

“Quando foi proposto o tombamento dos 2.500 lotes, a gente não sabe o porquê alguns ficaram de fora. Então no dia que eles tombaram em 2010, saiu no Diário Oficial, a resolução 3 do CONPRESP. Ele foi aprovado em 100% do colegiado (OAB, Prefeitura, Câmara, historiadores, arquitetos). Aprovado unanimemente por todos do conselho. No mesmo dia, elas abriram a resolução 4. Falei durante 5 semanas para os jornais sobre isto, mas publicaram a informação distorcida. Eles abriram a resolução 4 para repararem esses lotes que ficaram de fora, e que já possuem as restrições contratuais. Porém como tem casas que não são da City, mas tem características parecidas, eles adotaram 4 áreas (A,B,C e D) que tem esse termo que chama “franja”, justamente para proteger o bairro.

O pessoal do bairro, que o lote foi tombado sem ser City não gostou, pois não entendem o que de fato está tombado.

O zoneamento do bairro projetado é estritamente residencial - se o lote está na imediação, mas fora desse zoneamento ele permite a construção até de um prédio.

O que vale nessas quatro áreas da franja: A lei de uso e ocupação do solo. Por mais que tombe os lotes, e não tenha restrição contratual.

O pessoal da Associação Comercial faz um drama falando que está tudo tombado e não se pode mexer mais em nada.

Você pode demolir uma casa, construir outra e não vai ter problema. O que está tombado é o traçado e as áreas verdes.” (FOGAÇA ZEI, 2015)

Questionei ainda Maria Laura, sobre o esvaziamento do bairro, e que observei que o Jardim América passa pelo mesmo dilema. Alguns imóveis mudaram seus usos, pois o bairro está sofrendo um processo de esvaziamento, e ela complementa que:

“São casas muito grandes com terrenos de 600m², 1000m² as vezes com um banheiro. Elas precisam ser reformadas.

O que acontece: a Anhanguera vem e a Brigadeiro Gavião Peixoto é uma rua da City que as casas são pequenas, e ninguém quer morar lá e se dão outros usos, apesar de ser área residencial.

Então como que uma clinica de repouso pode ter um alvará de funcionamento?

As vezes você mantem a ocupação, mas muda o uso. Nunca vai poder ter prédio, e ai estamos discutindo isto de novo. A Rua Brigadeiro Gavião Peixoto já é um corredor, então tem gente que mora lá e o uso vai mudar. Preferimos que o uso seja serviço do que comercial. Porque ai é uma clinica e não um supermercado que vai ter carro e tudo mais, Queremos manter a característica nesse sentido. Mas ai tem a Associação Comercial que tem muito poder e dinheiro, diferente da Associação que não tem verba e é colaborativa.

A gente ouve pessoas querendo comércio, o discurso da reserva do mercado imobiliário, daqui a pouco vira uma Moema.

Nosso trabalho é de preservar o bairro. Estamos demolindo um prédio agora, entramos em contato com o Estadão, já demolimos um hospital. É totalmente na contramão, pois tem o Haddad fazendo o Plano Diretor e querendo construir quatro vezes no entorno da Vila Madalena, que as ruas são sinuosas, que tem muito comércio já, Não dá!

Nabil Bonduki, que foi relator, pedi pra ele pelo amor de deus. Não dá pra pegar São Paulo como se fosse um tapetão e achar que dá pra ser tudo igual, não dá pra ter a mesma regra pra todo mundo. Inclusive estávamos brigando pelo Plano de Bairro, pois o que segura todas as ações que a gente ganha são as restrições contratuais. É uma lei, está escrito lá só pode uma residência por lote, então é um bairro estritamente residencial.” (FOGAÇA ZEI, 2015)

4.2. AMO City

Associação dos Moradores do City Lapa do Canto Noroeste

A AMOCITY é uma associação dos moradores e proprietários do City Lapa, que zelam pelas imediações das Ruas João Tibiriçá, Tordesilhas, Diogo Ortiz e Barão de Itaúna, e tem por objetivo, segundo seu estatuto:

“Fomentar a segurança das famílias dos moradores, seus empregados e seu patrimônio no local;

Estimular às relações com a Prefeitura Municipal de São Paulo, Subprefeitura da lapa e com os órgãos de segurança pública da região;

Prezar pela boa conservação e limpeza das vias públicas, terrenos sem edificações ou uso, bem como das praças e bosques da região;

Prezar pela conservação das malhas viárias e sinalização de trânsito no local e no entorno, bem como à iluminação pública do bairro e do local;

Estimular a defesa e preservação ambiental do bairro e suas circunvizinhanças;

Somos uma entidade Civil, sem fins lucrativos, sem cunho político-partidário, sem fins filantrópicos ou religiosos, constituída por número ilimitado de associados, pessoas físicas, proprietários ou locatários, sem distinção de classe social, nacionalidade, religião, sexo e raça.”

A associação foi criada há cinco anos, e as reuniões acontecem mensalmente na casa da artista plástica, moradora do bairro há 47 anos e integrante do conselho da associação Dona Angela Soranz Saragiotto (a tia Angela, como a apelidaram carinhosamente no bairro).

Segundo o vice-presidente e publicitário da associação, Fernando Mourão, a união dos moradores surgiu da necessidade de solucionar alguns problemas que vinham ocorrendo no bairro que os perturbavam, (MOURÃO, 2015):

“Tínhamos conhecimento da Assampalba e de toda a sua iniciativa em prol do City Lapa, principalmente nas questões de preservação do bairro. Entretanto, sentíamos falta de uma

maior zeladoria neste canto noroeste do City, e foi ai que resolvemos nos unir e criar a Amocity.”

A operação PAESE (Plano de Atendimento entre Empresas de Transporte em Situação de Emergência) acontecia com grande frequência entre as estações da CPTM e imediações, e os ônibus da SPTrans (São Paulo Transporte S.A.) transitavam dentro do bairro para levar os usuários até a estação ferroviária Domingos de Moraes da linha 8 – Diamante da CPTM.

Segundo as restrições do município, por se tratar de uma área estritamente residencial, esse trânsito não poderia ocorrer nesta região do bairro.

Foi então, que em certa ocasião os moradores do bairro se uniram e bloquearam a passagem dos ônibus da operação PAESE, exigiram da CPTM e da Subprefeitura da Lapa uma solução para o caso, e desta iniciativa surgiu a associação de moradores do canto noroeste do City Lapa.

Segundo a conselheira e também juíza Monica Rinaldo, o problema de mudança de uso dos imóveis e de segurança do bairro é um alerta constante, e relata (RINALDO, 2015):

“Moro em uma casa que faz lateral para a viela utilizada pelos passageiros da CPTM para acessarem a rua Monte Pascal. Tenho que contratar um segurança particular, ao custo de aproximadamente R\$ 4.500,00 ao mês, se eu quiser ter um pouco de paz e não deixar a viela virar um aterro sanitário e banheiro público. Outro problema que também nos afeta, é a mudança ilegal de uso dos imóveis. Muitos estão abandonados e as pessoas acabam por sublocar para terceiros que montam comércios ilegais, como por exemplo uma barraca de pastel na garagem de um imóvel que faz frente para a estação da CPTM.”

A associação é bem ativa em relação ao controle e zeladoria do bairro. Possuem várias iniciativas, como a promoção de eventos locais: feira de troca e festa junina; um site, uma comunidade no *facebook* e um aplicativo que funciona tanto para IOS, quanto para *Android* e leva o nome da associação: Amocity.

Com esses mecanismos, eles conseguem interagir de forma colaborativa e participativa com os demais moradores e promovem uma interação entre os serviços locais. No aplicativo criado por Holar Caffagni, por exemplo, pode-se rapidamente consultar os hospitais, farmácias, serviços, números de emergência, eventos e até fazer denúncias sobre o bairro.

São também muito participativos em todas as frentes da Subprefeitura da Lapa, no Conselho Tutelar, no Conselho Participativo Municipal e no Conselho Regional de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz da região da Lapa - CADES Lapa, eles mantêm estreito contato com a Assampalba e representantes de outras associações da Lapa e região.

Além das discussões sobre as questões do dia-a-dia do bairro, a associação está sempre pensando em melhorias que possam trazer para a região, como por exemplo a inibição do descarte inadequado de lixo nas ruas e praças, a implementação de uma coleta seletiva mais eficaz, a promoção do consumo de produtos orgânicos para a região, a transformação das calçadas em passeios sustentáveis (melhora dos passeios com a implantação da faixa verde), a inibição de vendedores ambulantes nas portas das residências que fazem frente com a CPTM, a criação de uma rotatória entre a rua João Tibiriça e a rua Barão de Itaúna, e a melhoria da segurança do bairro através da contratação de viaturas de segurança particular.

Recentemente a “tia Angela”, promoveu uma iniciativa de combate ao descarte de entulho na calçada da CPTM, que faz frente a Rua Diogo Ortiz, através da pintura dos muros pedindo a conservação do local. Segundo a matéria que saiu no jornal local, Jornal da Gente em 3 de novembro de 2015:

“Cansada de ver lixo na calçada do muro da CPTM, a moradora da Rua Diogo Ortiz, Angela Soranz Saragiotto resolveu mudar o visual do local.

“Todo dia eu saia da minha casa e deparava com o muro pichado e o lixo que me incomodava muito”, revela a artista de 75 anos. Viúva, Angela, ou tia Angela como é conhecida na vizinhança, faz pintura em porcelana há cerca de 40 anos. Ela usou sua habilidade com as tintas e pincéis para mudar o visual da Diogo Ortiz. Tia Angela conta que o primeiro teste foi feito com pintura no trecho do muro (pertencente a CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos – com autorização da companhia) em frente sua casa, em

junho. “Todos que passavam elogiavam (a iniciativa). Depois a CPTM reformou a calçada (danificada) no trecho em frente a praça (José Coelho) onde fica o ponto usado para descarte irregular de lixo e entulho. Tive a ideia de pintar não só o muro mas também o chão (calçada)”, revela a artista.

Sempre que tem um tempo, lá vai tia Angela com seu banquinho, tintas e pincéis. Flores e mensagens chamam atenção de quem passa pelo local. Ela reaproveita os restos de tintas das pinturas em porcelana que faz por encomenda.

“Fico emocionada com as pessoas que passam aqui. Eles falam que nunca viram uma senhorinha com 75 anos fazer isso antes. Uns rapazes que fazem faculdade na Vila Leopoldina vieram aqui, elogiaram e até beijaram minha mão, quase chorei”, relata tia Angela que é membro da Amocity, associação de moradores da região Noroeste da City Lapa, que apoia sua iniciativa.

“Nós da Amocity nos reunimos e fizemos limpeza algumas vezes, mas logo depois colocaram o lixo de novo. Desde que pintei as flores no chão – há dois meses – não colocaram mais lixo, depositaram mais pra lá, quase na divisa com a parte da calçada pintada. Fico com uma pena deles porque vou pintar mais (calçada) e eles não vão ter mais onde colocar o lixo”, afirma a artista que inspira outros moradores da rua com a iniciativa.

O trabalho voluntário de tia Angela sensibilizou a CPTM que já forneceu material. “Só que terminou e fiquei constrangida de pedir mais. Fui numa loja, próxima a esquina da Clélia com Catão, que doou três latas de tinta quando conheceu meu trabalho. Faço isso nas minhas horas vagas e fico contente porque as pessoas ficam felizes e gostam do meu trabalho”, conclui a artista voluntária.”



Figura 23: Foto da artista, Dona Angela. Fonte Jornal da Gente de 3 de novembro de 2015.

A associação tem como premissa iniciativas baseadas na teoria das "Broken Windows" (Janelas Quebradas) de James Q. Wilson e George L. Kelling.

A teoria é baseada num artigo, que surgiu em março de 1982 no The Atlantic Monthly, e provém dos seguintes exemplos:

"Considere-se um edifício com algumas janelas quebradas. Se as janelas não são reparadas, a tendência é para que vândalos partam mais janelas. Eventualmente, poderão entrar no edifício, e se este estiver desocupado, tornam-se "ocupas" ou incendeiam o edifício.

Ou considere-se um passeio. Algum lixo acumula-se. Depois, mais lixo acumula. Eventualmente, as pessoas começam a deixar sacos de lixo."

Uma estratégia de êxito para prevenir o vandalismo, dizem os autores do estudo, é resolver os problemas quando eles são pequenos. Reparar as janelas quebradas em pouco tempo,

dizem os autores, e ver-se-á que os vândalos terão menos probabilidade de estragar mais. Limpar os passeios e a tendência será de o lixo não acumular.

A teoria faz duas afirmações principais: que o crime de pequena escala ou comportamento antissocial é diminuído, e que o crime de grande escala é, como resultado, prevenido. A principal crítica desta teoria foca sobretudo esta última afirmação, que considera não provada.

Sendo assim, o trabalho atento na zeladoria do entorno do City Lapa conta com a participação ativa da comunidade local para preservação diária do bairro.

5. Conclusão

A Cia City deixou sua profunda marca na urbanização de São Paulo e suas características agregaram valor aos bairros projetados pela empresa e a marca “CITY”, que mais tarde foram reproduzidas em outros sítios da cidade Jardim Europa, Jardim Paulistano, Morumbi, Chácara Santo Antonio, Cidade Jardim, etc.

Como expõe Bacelli (1982 b:175), “o conjunto de singularidades e características dos empreendimentos da Companhia estabeleceu a marca de qualidade “City” para imóveis que viria a ultrapassar esses limites, vindo a tornar-se um símbolo que conferia status a seus moradores e mesmo chegando ajetivar os bairros considerados de ‘alta classe’ de São Paulo”.

Foi objetivo deste trabalho expor o histórico de inserção destes loteamentos na cidade de São Paulo, e que como cita Fernanda Fernandes:

“Enfim, não há dúvidas que as restrições urbanísticas convencionais são apenas mais uma forma de se auxiliar na preservação do meio ambiente urbano e que outros instrumentos (legais ou não) também tem importante função em todo esse processo de preservação.

Todavia, toda discussão levantada vem reafirmar quão importante foi essa forma de parcelamento do solo para o desenvolvimento urbano de São Paulo, com o diferencial cultivo de área verde justamente na região central da cidade. Por esse motivo, essas áreas, que infelizmente atingem apenas uma pequena porção da cidade, devem ser preservadas e não sofrer as consequências da especulação imobiliária e do adensamento irracional.”

Com as imagens áreas, podemos ver a chocante diferença entre as áreas da cidade povoadas por “arranha-céus” e os bairros-jardim; onde a muralha de concreto tenta sempre alcançar os jardins verdes de seu entorno. Fenômeno esse que acontece justamente pela valorização dos bairros ajardinados e com estilo próprio.

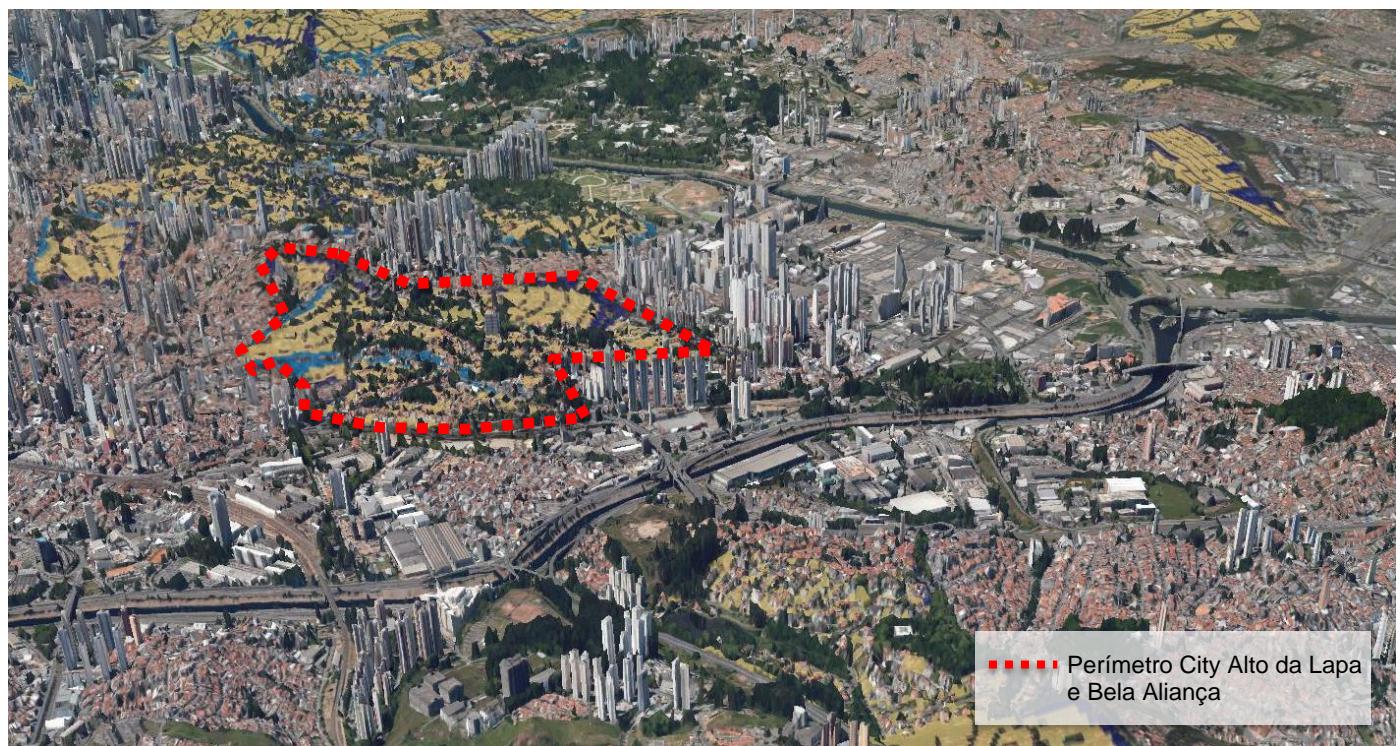


Figura 24: Imagem 3d do Google Earth Pro com sobreposição do zoneamento proposto na minuta de 2015 –
imagem de 21/12/2015

Como vimos no memorial do bairro, o Alto da Lapa foi desenvolvido a partir de um estudo de mercado para a classe média.

Com a mudança dos hábitos e costumes da população do século XXI, as pessoas começaram a migrar para condomínios e apartamentos, tanto pela segurança quanto pela comodidade dos serviços de portaria e áreas de lazer comum.

Atualmente o perfil do bairro se destina para pessoas de classe média alta e que ainda querem morar próximas ao centro em casas, com grandes áreas ajardinadas e espaços livres que possam dar uma liberdade de ter áreas de criativas e de lazer no interior de seu lote, como hortas, salão de jogos, playground, jardim, etc.

Com o passar dos anos a Lapa acabou por se inserir em uma área de expansiva valorização da cidade, e está circundada pelos bairros Vila Leopoldina, Alto de Pinheiros e Pompéia.

Em uma edição especial da revista Exame de maio de 2015, foram feitas pesquisas sobre o mercado imobiliário nos principais bairros de São Paulo, e podemos observar que para compra de imóveis usados, o Alto da Lapa está inserido dentro do conjunto da Lapa, com preços que variam de R\$8.100,00 a R\$ 9.000,00 o metro quadrado, faixa de preço

igualmente qualificada para os bairros Barra Funda, Bela Vista, Granja Julieta, Santo Amaro, Vila Ipojuca, Saúde e Planalto Paulista.

Já para a venda de imóveis novos o Alto da Lapa está destacado com valores abaixo de mercado em relação à Lapa, variando de R\$8.600 a R\$ 9.400,00 o metro quadrado, e a Lapa variando entre R\$9.700 a R\$ 10.500,00 o metro quadrado. Média de valor 13% abaixo do valor do metro quadrado da região do restante da Lapa.

Ou seja, esses dados nos indicam que um imóvel remanescente da criação do bairro custa ao menos em torno de R\$ 3.440.000,00, contando apenas o valor do lote médio mínimo de 400m².

A revista Exame realizou em 2015 um levantamento que revela o valor máximo do imóvel que o comprador consegue financiar de acordo com sua renda familiar.

Foram consideradas nove faixas de renda, que variam de 6 mil reais a 40 mil reais. Com as restrições da Caixa, a simulação foi feita nos bancos que são as principais alternativas para obter o crédito imobiliário hoje: Banco do Brasil, Itaú, Bradesco e Santander.

Segunda a matéria da revista Exame de 14 de maio de 2015, a renda mínima mensal para compra de um imóvel de R\$ 1,25 milhão, é de R\$ 40 mil mensais. Ou seja, para compra de um imóvel de R\$ 3.440.000,00, a renda familiar deveria ser de R\$ 110 mil mensais.

Ou seja, podemos concluir através deste estudo que no Alto da Lapa, se o imóvel não tenha origem de uma propriedade de herança familiar, ou tenha sido dado como pagamentos de dívida, ou realmente tenha um potencial comprador com interesse no bairro por suas questões urbanísticas e localidade, dificilmente um cidadão comum conseguiria adquirir um imóvel pelas vias comuns de financiamento bancário.

Além da questão do uso do solo ser restrita no Alto da Lapa, segundo Celso Amaral Neto, diretor de pesquisas da Geoimovel, em matéria da revista Exame de maio de 2015, pg 36:

“As restrições urbanísticas farão com que as incorporadoras projetem lançamentos sob medida para públicos específicos.”

Em síntese, as novas regras designadas pelo Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, devem aumentar os custos da construção.

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.

Durante as discussões da revisão da lei do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, muito se falou sobre o adensamento dos bairros jardim, e ai que entramos nos entremeios da discussão da função social da propriedade.

A propriedade urbana é disciplinada pelo artigo 182, da Constituição Federal, que dispõe de forma geral sobre a política urbana, *in verbis*:

“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

§ 1º - O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básica da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

§ 2º - A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.”

O Plano Diretor deve conter todas as estipulações de uso e ocupação do solo urbano, de maneira que se possam garantir os princípios urbanísticos e ambientais locais e consequentemente fazer valer a função social da propriedade. Segundo Barreira 1988:22-23:

“Não se concebe, então, a propriedade sem que atenda às funções urbanísticas, autorizado está o Município a editar lei sancionatória contra o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, que não promova aproveitamento adequado às diretrizes do Plano Diretor.”

Enfim, pode-se dizer que “*a função social da propriedade urbana altera essencialmente o direito do proprietário de dispor livremente dela, condicionando seu uso e fruição ao interesse social.*” Trata-se de um interesse não apenas econômico, mas também ambiental, a justificar o apotegma de que: “*Toda propriedade privada é gravada por uma hipoteca social*” (Milaré. 2005:695).

A lei vigente do Plano Diretor, lei n 16.050 de 2014, traz em seu capítulo III – Dos instrumentos de política urbana e de gestão ambiental, o artigo 94, que nos diz:

“Art. 94 Ficam excluídos das categorias de não edificados ou subutilizados os imóveis que: III- forem classificados como ZEPEC, tombados, ou que tenham processo de tombamento pelo órgão competente de qualquer ente federativo, ou ainda cujo potencial construtivo tenha sido transferido.

Paragrafo único. As exceções previstas no 'caput' serão regulamentadas pelo Poder Executivo, considerando os principais objetivos desta lei.”

Segundo (Wolf, 2001):

“Se há mudanças significativas, elas se dão mais por agentes como o fluxo mais ou menos intenso de trânsito, a maior ou menor proximidade com o centro e com zonas valorizadas pelo mercado imobiliário, a alteração do perfil de moradores significando demolição e construção de novas casas ou, ainda, invasões veladas por comércio e serviços. Esse último fenômeno, aliás, bem mais presente nos bairros tombados, Jardins e Pacaembu, do que, por exemplo, no Alto de Pinheiros e nas regiões preservadas como de uso residencial do Alto da Lapa.”

O ideal talvez para a revisão de uma próxima legislação urbanística, a qual deve ocorrer dentro de dez anos, segundo o Estatuto da Cidade, é que haja uma avaliação de pós ocupação das áreas de ZER. Que inicialmente vieram para preservar as áreas residenciais da cidade, mas que por questões econômicas e práticas do modelo de vida mais compacto, tem encontrado brechas em sua destinação perante as regras urbanísticas.

Propõe-se assim uma avaliação minuciosa do real uso dos imóveis, lote a lote; a alteração de tipologia, o uso e conservação das áreas verdes, avaliação socioeconômica dos bairros, oferta de equipamentos públicos e mobilidade para que dentro de dez anos possamos ter no momento da revisão da lei que ordena a ocupação do solo da cidade de São Paulo, uma maior sensibilidade ao destino e preservação destas áreas.

6. Referências

AB'SABER, Aziz Nacib. Depoimento proferido no Instituto de Estudos Avançados da USP. São Paulo, 03/07/1992.

ALBORNOZ, Vera do Prado Lima. *Armour – Uma aposta no pampa*. Santana do Livramento, RS: Pallotti, 2000.

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

BACELLI, Roney. *Jardim América*. São Paulo: Prefeitura Municipal de São Paulo, 1982.

BARREIRA, Maurício Balesdent. *Direito Urbanístico e o Município*. Fernandes, Edésio (org.). In: *Direito Urbanístico*. Belo Horizonte: Del Rey, 1988.

CULTURA, Secretário Jorge Cunha Lima, Gabinete do Secretário. Resolução 2 de 23/01/86, nos termos do Artigo 1º do Decreto-Lei 149 de 15 de agosto de 1969 e do Decreto 13.426, de 16 de março de 1979. (Resolução de Tombamento dos Jardins). Publicado no Diário Oficial do Estado em 225 de janeiro de 1986, Seção I, pp. 19-20.

EXAME. São Paulo. Os imóveis que você pode financiar de acordo com a sua renda. Disponível em: <<http://exame.abril.com.br/seu-dinheiro/noticias/os-imoveis-que-voce-pode-financiar-de-acordo-com-a-sua-renda>> Acesso em: 09 de março de 2016.

FERNANDES, Fernanda dos Santos. A evolução das restrições urbanísticas convencionais e seus impactos no meio ambiente. Monografia do Curso de Especialização de Direito Ambiental. PUC-SP, São Paulo, 2009.

HOWARD, E. *Cidades-Jardins de amanhã*. Ed. Hucitec, São Paulo, 1996.

KELLING - COLES, George, Catherine. *Fixing Broken Windows: Restoring Order and Reducing Crime in Our Communities*. Touchstone, Nova York, 1988.

LACRETA, Lucila Falcão Pessoa. Parecer referente à construção de prédio para habitação coletiva no bairro Alto da Lapa – Restrições urbanísticas de uso e ocupação do solo dispostas pela Cia City. Assampalba (Associação de Moradores dos Bairros Alto da Lapa e Bela Aliança). São Paulo, 2006.

MILARE, Edis. *Direito do Ambiente: doutrina, jurisprudência, glossário*. 4^ªed. rev., atual. e ampl., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

MOURÃO, Fernando. Depoimento sobre a associação de bairro AMO City. São Paulo. Entrevista concedida a Vivian Toledano, em 10/11/2015.

MUNHOZ, Mauro. Cia City: Como a Cia City participou do desenvolvimento de São Paulo, 2011. Vídeo – entrevista. Acessado em 10 de maio de 2016.

OTTONI, Dácio A. B.;SZMRECSÁNYI, Maria Irene. Cidades Jardins – A busca do equilíbrio social e ambiental, 1898 – 1988. 3º Bienal Internacional de Arquitetura. Fundação Bienal de São Paulo – 09 a 30 de novembro de 1997. São Paulo: FAUUSP, Provo Gráfica, 1997.

PAULA, Zuleide Casagrande de. A cidade e os Jardins: Jardim América, de projeto urbano a monumento patrimonial (1915-1986). São Paulo: Editora UNESP, 2008.

PETRONE, Pasquale. "A cidade de São Paulo no século XX." Revista de História 10.21-22 (1955): 127-170.

PIRES, Walter. Depoimento sobre o tombamento do Alto da Lapa e Bela Aliança. São Paulo. Entrevista concedida a Vivian Toledano, em 19/11/2015.

PONCIANO, Levino. São Paulo: 450 bairros, 450 anos. São Paulo: Ed. SENAC São Paulo, 2004.

PONCIANO, Levino. Bairros Paulistanos de A a Z. São Paulo: Ed. SENAC São Paulo, 2001.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. São Paulo. Tombamento City Lapa. Disponível em:<<http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/cultura/Conpresp/noticias/?p=6863>> Acesso em: 15 de novembro de 2015.

PREFEITURA DE SÃO PAULO. São Paulo. Nova minuta PL Zoneamento. Disponível em:<http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2015/03/2015-03-31_NOVA-MINUTA-PL_ZONEAMENTO.pdf> Acesso em: 15 de novembro de 2015.

PRODAM. São Paulo. Zoneamento na cidade de São Paulo. Disponível em:<<http://www.prodam.sp.gov.br/semp/zone.htm>> Acesso em: 03 de agosto de 2015.

RINALDO, Monica. Depoimento sobre a associação de bairro AMO City. São Paulo. Entrevista concedida a Vivian Toledano, em 10/11/2015.

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

SEGAWA, Hugo M.. Prelúdio da Metrópole: arquitetura e urbanismo em São Paulo na passagem do século XIX ao XX. São Paulo: Ateliê Editorial, 2000.

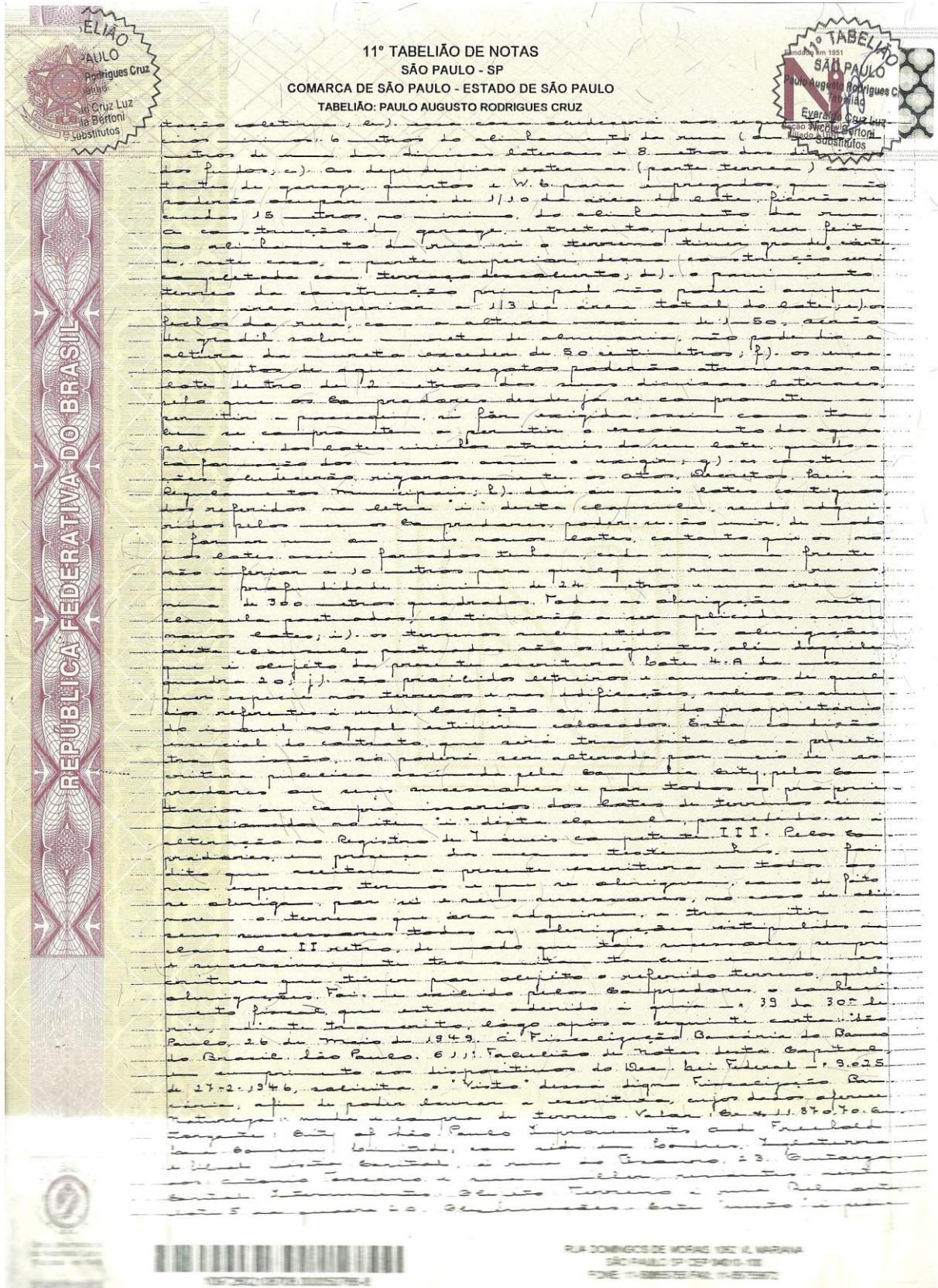
URBANIDADES. São Paulo. Ebenezer Howard e a Cidade-Jardim. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/10/ebenezer-howard-e-a-cidade-jardim/>> Acesso em: 03 de agosto de 2015.

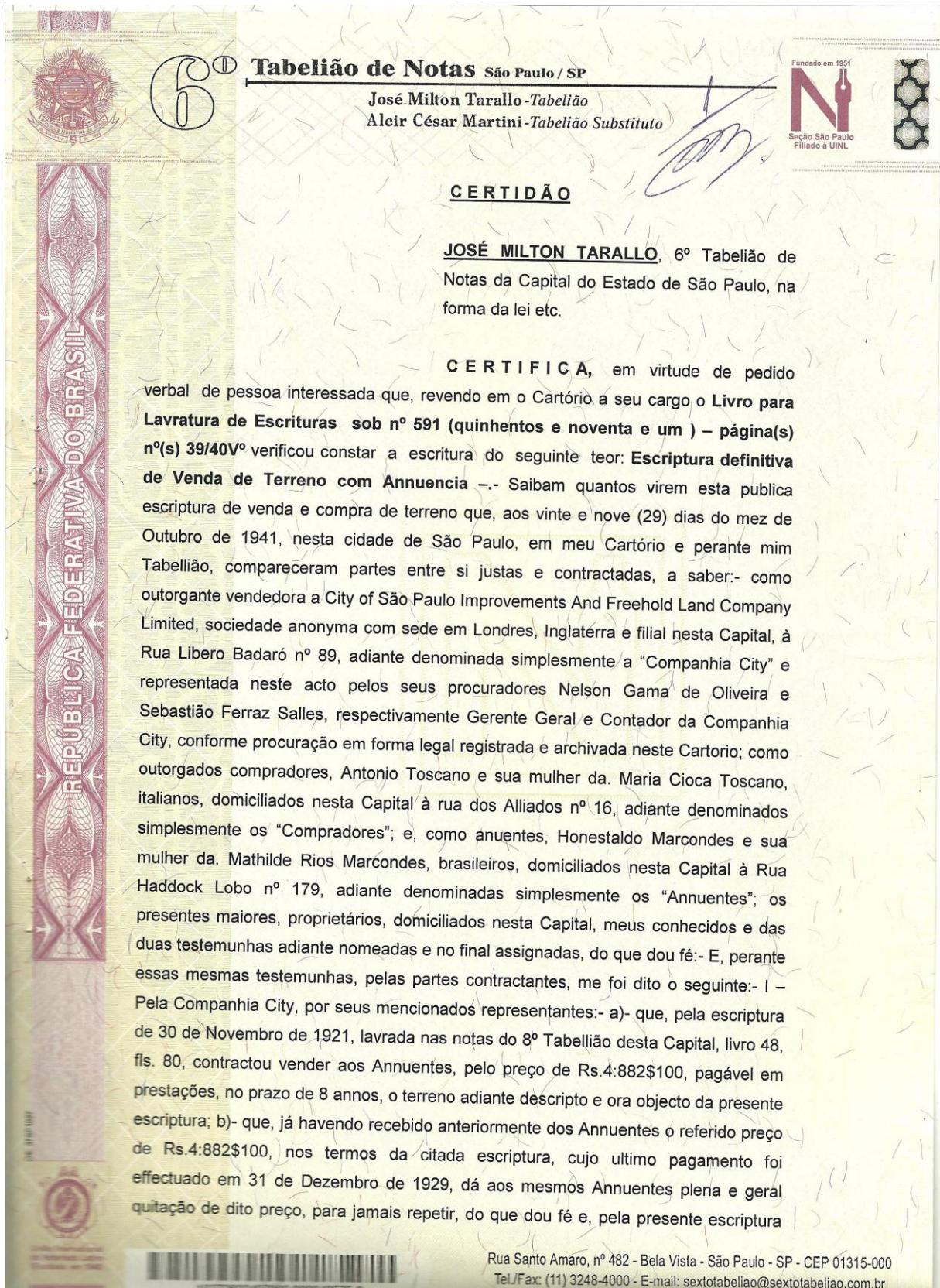
WOLFF, Silvia Ferreira Santos. Jardim América: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura. São Paulo: EDUSP: FAPESP, Imprensa Oficial, 2001.

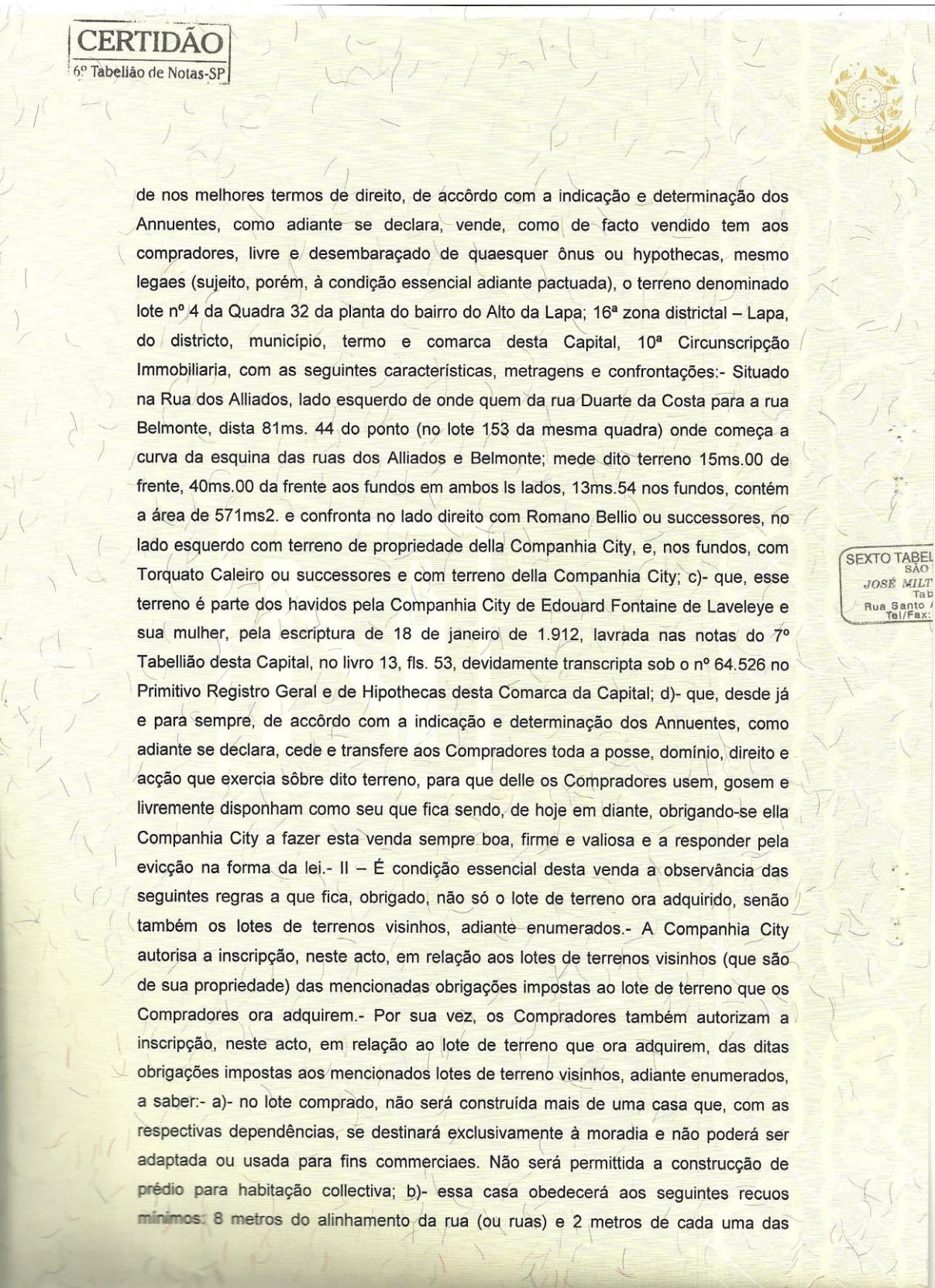
ZEI, Maria Laura. Depoimento sobre o Alto da Lapa. São Paulo. Entrevista concedida a Vivian Toledano, em 10/11/2015.

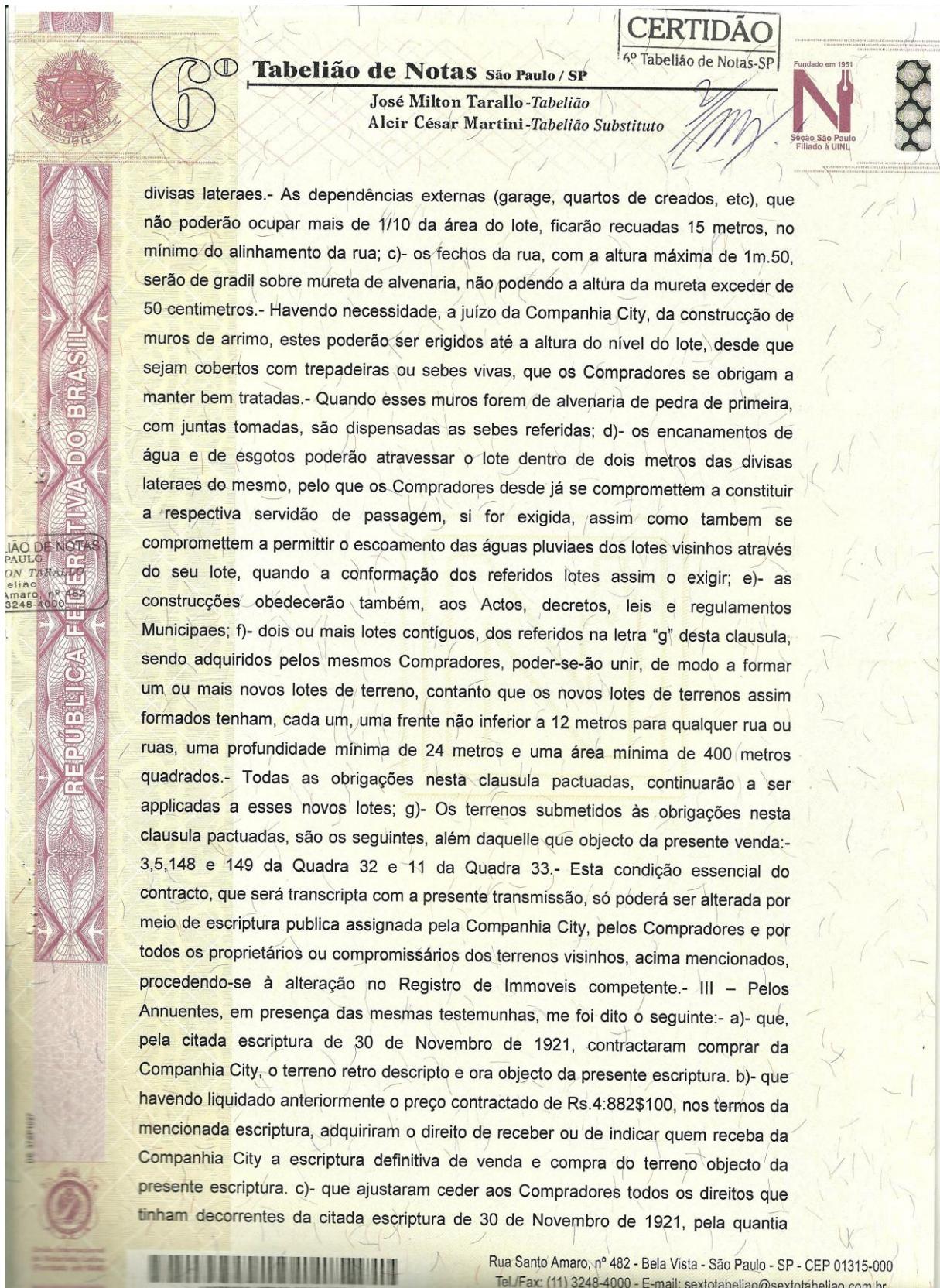
7. Anexos

7.1. ANEXO I - Contrato Padrão









7.2. ANEXO II – Memorial do Bairro

MEMORIAL DO BAIRRO "ALTO DA LAPA", CONTENDO DENOMINAÇÃO,
ÁREA, LIMITES, SITUAÇÃO, OUTROS CARACTERÍSTICOS, RELAÇÃO
CHRONOLÓGICA DOS TÍTULOS DE DOMÍNIO E, EM ANEXO, LISTAS
DE CASAS E LOTES JÁ COMPROMETIDOS, CUJAS PRESTAÇÕES ES-
TÃO EM DIA.

*** 0 ***

MEMORIAL

DO BAIRRO "ALTO DA LAPA".

A City of São Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited, sociedade civil, de fórmula anonyma, com sede em Londres, Inglaterra, e filial nesta Capital, à Rua Libero Badaró nº 89, apresenta, para depósito, o presente memorial e documentos anexos, referentes aos terrenos de sua propriedade, no bairro "ALTO DA LAPA", loteados, em curso de venda.

- 0 -

DENOMINAÇÃO:

"Alto da Lapa".

ÁREAS:

1.342.950,00 m². (um milhão, trezentos e quarenta e dois mil, novecentos e trinta metros quadrados).

LIMITES:

Comegam na intersecção da Rua Barão de Jundiaí com a Rua Anastácio, dahi seguem pelas Ruas Anastácio, Gólio Latino, Pres. Antônio Cândido até um ponto no lado Norte desta ultima rua, o qual dista 12m50 da curva de concordância da Rua Pres. Antônio Cândido com a Rua Visconde de Indaiatuba; dahi seguem em direcção perpendicular á Rua Pres. Antônio Cândido, na distância de 29m70; dahi seguem os fundos dos lotes da Quadra 29 com frente para as Ruas Visconde de Indaiatuba e José Elias, numa distância de 15m06; dahi seguem, em linha perpendicular á Rua José Elias, numa distância de 50 metros, atravessam a Rua José Elias e continuam na mesma direcção e na distância de 40 metros; dahi seguem os fundos dos lotes com frente para a Rua Princesa Leopoldina, na distância de 74 metros; dahi seguem em direcção perpendicular á Rua Princesa Leopoldina, na distância de 40 metros, atravessam esta Rua e continuam na mesma direcção, na distância de 30 metros; dahi seguem os fundos dos lotes com frente para a Rua dos

-2-

Alliades, na distancia de 351m95; dahi seguem em direcção perpendicular à es-
trada para Pinheiros na distancia de 46m25; dahi seguem pela estrada de Pinhei-
ros na direcção do bairro "BELLA ALLIANÇA", até a Rua Yagari; dahi seguem pelas
Ruas Yagari, Almirante Inhauma, Belmonte, estrada velha que conduz á ponte Anas-
tacio, até a projectada Avenida marginal da rectificação do Rio Tietê; dahi se-
guem pela linha de rectificação do Rio Tietê, numa distancia de 208m50, atraves-
sando o leito da Estrada de Ferro Sorocabana; dahi seguem, em linha perpendicular
às Linhas de Transmissão da Light & Power, na extensão de 27 metros; dahi
seguem, em linha paralela á mesma Avenida marginal, na extensão de 73 metros
até o lado Oeste da projectada Avenida marginal do Rio Tietequera; dahi seguem,
atravessando as Linhas de Transmissão da Light & Power, a projectada Avenida
marginal do Rio Tietequera na distancia de 446 metros, até o vello de limite
existente; dahi seguem por dito vello, numa distancia de 88 metros até encon-
trar o leito da Estrada de Ferro Sorocabana, atravessando-o; dahi seguem, mar-
ginando o leito da referida Estrada de Ferro, até o ponto de intersecção com a
Rua Mercêdes; dahi seguem pela Rua Sacadura Cabral, até encontrar um corrego rec-
tificado; seguem por este, atravessando as quadras ns. 5 e 4 até encontrar a Rua
Albion; dahi seguem, em direcção Oeste, pelas Ruas Albion, Guararapes, Marcilio
Dias, Barão de Jundiahy, até o ponto de partida.

Não fazem parte da propriedade as seguintes áreas de terrenos compreendidas no seu perimetro:

- 1 - Um lote na Quadra 21, com frente para a Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, distan-
te 162m54 da esquina da Rua Mercêdes; mede 36m26 de frente para a Rua Bri-
gadeiro Gavião Peixoto; no lado direito de quem olha da rua 35m20; no lado
esquerdo 44m36 e nos fundos 36m55.
- 2 - Um terreno na quadra 22, situado na Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, em frente
á Rua Eleuterio Prado; dista 33 metros da viella que conduz á Rua Thomé de
Souza; com 58 metros de frente mais ou menos; 56m95 no lado direito de quem
olha da rua; 46m50 no lado esquerdo e 66m09 nos fundos.
- 3 - Um terreno na Quadra 34, situado na esquina das Ruas Barão do Amazonas e Bel-
monte. Seus limites começam num ponto situado no lado Leste da Rua Belmonte,
a uma distancia de 47m90 da Rua Andrade Neves; dahi seguem em direcção Leste

-3-

na extensão de 13m35; dahi seguem rumo parallelo á Rua Belmonte por 28m50; dahi seguem em direcção parallela á Rua Andrade Neves, na distancia de 53m15; dahi seguem por uma linha de 59m80 em direcção normal á Rua Barão de Amazonas, para a qual o terreno tem uma frente approximada de 134 metros; dahi seguem pela Rua Belmonte na extensão approximada de 60 metros até o ponto de partida.

4 - Um terreno situado na Quadra 21, distante 100 metros da esquina da Rua Anastacio com 180 metros de frente para a Rua Barão de Jundiahy por 30 metros de fundo com a area total de 5.400 metros quadrados.

5 - Um terreno com a area total de 14.267 metros quadrados, situado na Quadra 1, com frente de 169m38 para a Rua Brigadeiro Gavião Peixote, 19m28 na curva de concordancia dessa Rua com a Rua Marcilio Dias, 126m47 de frente para a Rua Marcilio Dias, 48m02 na curva de concordancia dessa ultima rua com a Rua Guararapes e 60m31 de frente para a Rua Guararapes, limitando-se por 3 linhas de 47m15, 12m11 e 42m35 no lado em que confina com os terrenos da Companhia City.

6 - Um terreno com a area de 5.870 metros quadrados, situado na Quadra 2, com frente para a Rua Guararapes de 80m93; curva de concordancia 12m98 - Rua Mercedes 64m38; curva de concordancia 11m73; Rua Ceévas 52m80; no lado em que confina com terrenos da Companhia City, 80 metros.

7 - Um terreno de 15.580 metros quadrados, situado na quadra 3, com frente para a Rua Mercedes de 213m03; curva de concordancia de 13m97; frente para a Rua Ceévas 213m03; curva de concordancia de 30m04; na divisa com os terrenos da Companhia City, 77m25.

8 - Um terreno de 5.971,40 m², situado na quadra 9, com frente para a Rua Ceévas de 53m87; curva de concordancia de 11m74; frente para a Rua Mercedes de 64m38; curva de concordancia de 12m98; frente para a Rua Guararapes de 82m23 e medindo 80 metros na linha de divisa com os terrenos da Companhia City.

9 - Um terreno de 15.832 metros quadrados, situado na Quadra 11, cujos limites começam no ponto da Rua Ceévas distante 28m80 da esquina da Rua Pinheiro Machado; tem 189m38 de frente para a Rua Ceévas, 206m91 de frente para a Rua Guararapes, 80 metros na divisa do lado Norte com os terrenos da Companhia City e 80 metros na divisa do lado Sul com os referidos terrenos.

10 - Quadra sem numero, comprehendida entre as Ruas Eleuterio Prado, Pinheiro

-4-

Machado, Guararapes e Laurindo de Brito, com a área de 16.248 metros quadrados.

11 - Um terreno de 1.020 metros quadrados, situado na quadra 14, cuja frente de 330,77 para a Rua João Tibiriça, começa na Rua Laurindo de Brito, medindo 230m00 nos fundos e 40 metros da frente ao fundo, em ambos os lados confinando com a Companhia City.

12 - Um terreno de 14.960 metros quadrados, situado na quadra 15, medindo 61 metros de frente para a Rua Laurindo de Brito, 92m72 de frente na curva de concordância; 232m73 para a Rua João Tibiriça; 10m30 no canto cortado; 102m93 de frente para a Rua Barão de Itauna; mede 33m51 na divisa com os terrenos da Companhia City no lado esquerdo, 40 metros no lado direito e 264m04 nos fundos.

13 - Um terreno de 5.840 metros quadrados, situado na quadra 17, cujos limites começam a 55 metros do inicio da curva de concordância, medindo 89m87 de frente para a Rua Laurindo de Brito, 75 metros de frente para a Rua Diogo Oiticiza, 80m40, na divisa com os terrenos da Companhia City, no lado Oeste, e por duas linhas de 31m14 cada uma no lado Leste, dividindo com os mesmos terrenos.

14 - Um terreno de 3.955 metros quadrados, situado na quadra 17, com 86 metros de frente para a Rua Tordesilhas, 59m02 na curva de concordância, com a Rua Diogo Oiticiza; 57m67 de frente para a Rua Diogo Oiticiza, limitando por duas linhas de 31m45 e 26m50, com os terrenos da Companhia City.

15 - Um terreno de 1.730m66 m², situado na quadra 18, entre a Rua Diogo Oiticiza e a Estrada de Ferro Sorocabana, com 130 metros de frente para a Rua Diogo Oiticiza, 136 metros para a Estrada de Ferro Sorocabana e 26,00 ms. na divisa com os terrenos da Companhia City.

SITUAÇÃO:

O bairro está situado na parte oeste da cidade, ao sul e oeste do velho bairro da Lapa, a uma distância de 7,4 quilometros do centro da cidade, no distrito da Lapa e pertence à 5a. Circunscrição de Registre Geral e de Hypothecas.

OUTROS CARACTERÍSTICOS:

O terreno tem forma triangular, limitado pelo espião, onde está a Rua Celle Latino, e espião entre os Rios Tietê e Pinheiros e a baixada do Rio

-5-

Tietê.

T. Alvim

RELAÇÃO CHRONOLÓGICA DOS TÍTULOS DE DOMÍNIO,
DESMONTE 30 ANOS, COM A INDICAÇÃO DA NATUREZA
E DATA DE CADA UM E DO NÚMERO E DATA DAS
TRANSCRIÇÕES

I

R. Salles

(documento n° 1, item segundo)

Transcrição n. 64.526, em 22 de Janeiro de 1912 - 1a. Circunscrição

A COMPANHIA CITY adquiriu por compra, de Edouard Fontaine de Laveleye e sua mulher, pela escriptura de 18 de Janeiro de 1912 no 7º Tabellão, além de outros imóveis, uma parte de terras com as divisas seguintes: "principia a beira do caminho denominado Rua Anastacio ou Colle Latino, dividindo por uma pequena linha de Sul a Norte com Nicoline Barra até encontrar o cante dos terrenos de Filadelfo de Campes Aranha com os quais divide por uma linha de 200 metros Leste-Oeste ao longo da estrada de Jundiahy, dahi por essa estrada até o correge e deste subindo pela divisa dada pelo Dr. Antônio Dino da Costa Bueno, aos terrenos por este e sua mulher vendidos à Companhia Edificadora de Villa America e hoje pertencentes aos transmittentes até encontrar, no alto, o sobre dito caminho denominado Colle Latino, descendo por este até onde teve princípio, contendo esta gleba cerca de 185.800 metros quadrados, inclusive uma pequena área contendo 37 metros de frente por 30 metros de fundos, pertencente a José da Conceição Salgado e outros".

Transcrição n. 63.130, em 10 de Novembro de 1911, 1a. Circunscrição

EDOUARD FONTAINE DE LAVELEYE adquiriu, por compra, da Companhia Edificadora de Villa America, pela escriptura de 9 de Novembro de 1911, no 7º Tabellão, além de outros o imóvel supra descripto.

Transcrição n. 60.807, em 26 de Junho de 1911 - 1a. Circunscrição

A COMPANHIA EDIFICADORA DE VILLA AMERICA adquiriu, por compra, de Antônio Xavier de Berba e sua mulher, pela escriptura de 22 de Junho de 1911 no 7º Tabellão, além de outros, o imóvel supra descripto e confrontado.

Transcrição n. 1.118, em 19 de Agosto de 1882 - 1a. Circunscrição

ANTONIO XAVIER DE BORBA adquiriu, por compra, de José Manoel Leitão, sua mulher,

—G—

Antonio da Rocha Penteado, sua mulher e de Antonio da Cunha Abreu Leitão, pela
escriptura das notas de Tabellião Elias, trez partes do antigo sitio "Mandy",
ao qual pertencia o imovel referido na transcrição anterior, transmittido à
Companhia Edificadora de Villa America.

Transcrição n. 1.168, em 10 de Janeiro de 1893 - 1a. Circunscrição

ANTONIO XAVIER DE BORBA adquiriu, por compra, de D. Maria Hypolita de Abreu,
por escriptura das notas de Tabellião Elias, a parte restante do sitio "Mandy".

II

(documentos ns. 1 - item 1º a 5)

Transcrição n. 64.526, em 22 de Janeiro de 1911 na 1a. Circunscrição

A COMPANHIA CITY adquiriu, por compra, de Edouard Fontaine de Laveleye e
sua mulher, pela escriptura de 18 de Janeiro de 1912, no 7º Tabellião, além de
outros imoveis, os terrenos situados no bairro da Lapa, com estas confrontações:
"a começoar da Ponte do Anastacio sobre o Rio Tietê, por este acima e pelo Tiete-
quera, acompanhando a ilha ahi existente até encontrar uma valeta da qual devem
existir vestigies, por esta acima até encontrar a linha da Estrada de Ferro Sere-
ocabana, dividindo com terrenos outrora de José Vicente de Moraes, segue pela li-
nha Sereocabana pelo lado da cidade até encontrar os terrenos que foram de Seraphim
Censo e hoje são da Companhia Predial ou Edificadora, dividindo com estes terre-
nos por vallo até encontrar a estrada de rodagem que passa em frente à Capella
ou Egreja da Lapa e que é a antiga estrada de rodagem para Jundiahy, acompanhando
esta estrada para o lado de Alto do Anastacio, ainda por valle, dividindo com
terrenos hoje em poder de Antonio Xavier de Borba até encontrar o correço, segue
pelo correço acima, procurando a direcção da Chacara que foi de Guilherme Praun
da Silva a encontrar o ponto de intersecção com esta, determinado por uma linha
recta traçada por meias braças de vallo, existentes no alto do campo dividindo
este terreno, com dites terrenos actualmente em poder de Antonio Xavier de Borba
b; segue pela dita linha das meias-braças do vallo até encontrar o vallo do si-
tio que pertenceu ao Dr. Manoel José Chaves, dividindo por essa linha com terras
que foram de Reginaldo Cunha e que parece são hoje de falecido José Estanislau de
Queiroz; segue acompanhando o vallo do sitio que foi do Dr. Manoel José Chaves,
e com este dividindo atravessa o corredor que vai para o sitio de "Emboçava" e

—R. Faria—

-7-

segue dividindo com as terras que foram da familia Cunha e hoje dos seus herdeiros, até a estrada de rodagem que vai para Jundiahy e por esta abaixe até a ponte do Anastacio, onde começo e fecha o perimetro". Por averbação à margem da transcrição, consta que, parte dos terrenos descriptos, eram possuidos em commun com a Companhia Imobiliaria Paulista, sucessora de varios herdeiros do Barão de Taubaté e que a comunhão ficou extinta per força das escripturas de 10 de Julho e 1º de Setembre de 1916, no 7º Tabellão, sendo essa partilha rectificada pela escriptura de 31 de Dezembre de 1923, no 7º Tabellão, transcripta, por sua vez, sob o n. 21.878, em 18 de Janeiro de 1924 na 2a. Circunscripção (documento n. 5).

21.878

Transcrição n. 63.130 em 10 de Novembre de 1911 - 1a. Circunscripção

EDGUARD FONTAINE DE LAVELEYE adquiriu, por compra, do Dr. João Alves de Lima, sua mulher, e da Companhia Edificadora de Villa America, pela escriptura de 9 de Novembre de 1911, no 7º Tabellão, além de outros, o terreno supra descripto.

Comunhão

Transcrição n. 60.102, em 20 de Março de 1911 - 1a. Circunscripção

A COMPANHIA EDIFICADORA DE VILLA AMERICA, adquiriu, juntamente com o Dr. João Alves de Lima, do Dr. Antonio Dino da Costa Bueno e sua mulher, pela escriptura de 16 de Maio de 1911, no 7º Tabellão, o terreno supra descripto e confrontado.

Transcrição n. 3.435, em 4 de Janeiro de 1890 - 1a. Circunscripção

O DR. ANTONIO DINO DA COSTA BUENO adquiriu, por compra, de Pedro Alves da Cunha, per escriptura de 30 de Dezembre de 1889, no 1º Tabellão, uma parte do terreno acima referido que transmittiu à Companhia Edificadora de Villa America e ao Dr. João Alves de Lima.

Transcrição n. 4.127, em 30 de Julho de 1890 - 1a. Circunscripção

O DR. ANTONIO DINO DA COSTA BUENO, adquiriu, per compra, ao Dr. Manoel José Chaves e sua mulher, pela escriptura de 19 de Julho de 1890, no 1º Tabellão, outra parte do terreno transmittido à Companhia Edificadora de Villa America e ao Dr. João Alves de Lima.

R. P. P. 1

-8-

Transcrição n. 13.051, em 7 de Março de 1938 - na 5a. Circunscrição

O DR. ANTONIO DINO DA COSTA BUENO adquiriu, por compra, de Benedicto Antônio Leite e sua mulher, pela escriptura de 5 de Novembro de 1890, no 1º Tabellião, outra parte do terreno transmittido à Companhia Edificadora de Villa America e ao Dr. João Alves de Lima.

Transcrição n. 54.773, em 31 de Março de 1910 - 1a. Circunscrição

O DR. ANTONIO DINO DA COSTA BUENO adquiriu, por compra, de Dr. José Vieira Romeiro e sua mulher, pela escriptura de 22 de Março de 1910, no 3º Tabellião, outra parte do terreno transmittido à Companhia Edificadora de Villa America e ao Dr. João Alves de Lima. Esta parte foi adjudicada ao Dr. José Vieira Romeiro por sentença, que passou em julgado, de 17 de Fevereiro de 1906 nos autos de inventário dos bens deixados pelos barões de Taubaté, processado na comarca de Pinhãohangaba. A parte restante do imóvel transmittido à Companhia Edificadora de Villa America e ao Dr. João Alves de Lima foi adjudicada, por força da mesma sentença ao co-herdeiro Dr. Antônio Dino da Costa Bueno casado com D. Maria Ribeleta Vieira Bueno, filha dos barões de Taubaté.

III

(documentos 6 e 7)

Transcrição n. 27.978, em 2 de Julho de 1925 - 2a. Circunscrição

A COMPANHIA CITY adquiriu, por compra, de Niceline Barra Jr. e sua mulher, por escriptura da mesma data no 4º Tabellão da Capital um terreno de forma triangular, situado na Rua Barão de Jundiahy, medindo 100 metros de frente para a referida Rua Barão de Jundiahy, 150 metros de frente para a Rua Colle Latino, 75m88 na base de triângulo que liga as duas frentes referidas onde confina com propriedades da Cia. City e dos sucessores do Philadelpho de Campos Aranha.

Transcrição n. 18.727 - em 17 de Março de 1923 - 2a. Circunscrição

NICOLINO BARRA FILHO adquiriu, a título de partilha, no inventário dos bens deixados por D. Amália Valdemarca Barra, que foi casada com o Barão Niceline Barra, metade de terreno supra descripto.

Transcrição n. 27.995, em 2 de Julho de 1925 - 2a. Circunscrição

NICOLINO BARRA FILHO adquiriu, em permuta, com D. Ernestina Barra de Vive

R. P. P. /

3

e seu marido Cavalheiro Francisco de Vive, pela escriptura de 2 de Julho de 1925 no 4º Tabellão, a outra metade do terreno supra descripto e confrontado.

Transcrição n. 20.314, em 20 de Julho de 1923 - 2a. Circunscrição

O CAVALHEIRO FRANCISCO DE VIVO e Dna. ERNESTINA BARRA DE VIVO adquiriram, a titule de partilha, no inventario dos bens deixados por D. Amalia Valdemarca Barra a metade do terreno supra descripto que transmittiram a Nicolino Barra Filho.

Transcrição n. 15.183, em 3 de Junho de 1896 - 1a. Circunscrição

NICOLINO BARRA adquiriu, por compra, de Antônio Xavier de Borba e sua mu-
lher, pela escriptura de 25 de Maio de 1896, no 4º Tabellão, o immovel referido
nas transcripções anteriores.

24

(Documentos ms. 1 e 8 a 11)

Transcrição n. 775, em 6 de Abril de 1926 na 4a. Circunscrição

A COMPANHIA CITY adquiriu, mediante permuta de Tancredo Leecadio Freire e sua mulher, pela escriptura de 30 de Março de 1926 no 7º Tabellião, um terreno sito "á Rua Barão de Jundiahy lado esquerdo de quem vai da Rua Celle Latino para a Rua Bella Vista, distante 280 metros da esquina da Rua Celle Latino, mede 120 metros de frente, 26m88 da frente ao fundo por uma linha inclinada, fazendo um angulo de 111°,31' com o alinhamento da Rua Barão de Jundiahy, 25m00 no lado esquerdo por uma linha perpendicular a Rua Barão de Jundiahy, 29m86 nos fundos, com a area de 623,25 metros quadrados".

Transcrição n. 25.719, em 15 de Janeiro de 1925 - 2a. Circunscrição

TANCREDO LEOCADIO FREIRE adquiriu, por compra, de H. R. Wanner e sua mulher, por escriptura da mesma data no 7º Tabelliao da Capital em maior area, e terreno supra descripto e confrontado.

Transcrição n. 19.770, em 30 de Junho de 1923 - 2a. Circunscrição

H.E.R. WANNER adquiriu, per compra, de Dr. José Pedro de Araujo Nette e sua mulher, per escriptura da mesma data, no 8º Tabelliae, o immovel acima referido que transmittiu a Tancredo Leccadio Freire.

R. Parrish

-10-

Transcrição n. 13.142, em 23 de Abril de 1921 - 2a. Circunscrição

O DR. JOSÉ PEDRO DE ARAUJO NETTO adquiriu, por compra, de H. R. Wanner, pela escriptura da mesma data, no 8º Tabellão e alludido terreno que transmittiu ao mesmo H. R. Wanner.

Transcrição n. 61.257, em 24 de Julho de 1919 - 1a. Circunscrição

H. R. WANNER adquiriu, por compra, de Cel. Joaquim Augusto Ribeiro de Valle e sua mulher, pela escriptura de 21 de Junho de 1911, no 7º Tabellão, o terreno que transmittiu ao Dr. J. P. de Araujo Netto.

Transcrição n. 61.195, em 20 de Julho de 1911 - 1a. Circunscrição

O CORONEL JOAQUIM AUGUSTO RIBEIRO DO VALLE, adquiriu por compra, de Philadelpho de Campos Aranha, pela escriptura de 18 de Julho de 1911, no 7º Tabellão, o imóvel que transmittiu a H. R. Wanner.

Transcrição n. 58.018, em 11 de Janeiro de 1911 - 1a. Circunscrição

PHILADELPHO DE CAMPOS ARANHA adquiriu, por compra, de Antônio Xavier de Borba e sua mulher, pela escriptura de 5 de Janeiro de 1911 no 5º Tabellão, o alludido imóvel que transmittiu ao Cel. Joaquim Augusto Ribeiro de Valle.

Transcrição n. 1.118, em 19 de Agosto de 1882 - 1a. Circunscrição

ANTONIO XAVIER DE BORBA adquiriu, por compra, de José Manoel Leitão, sua mulher, Antônio da Rocha Penteado, sua mulher, e de Antônio da Cunha Abreu Leitão, pela escriptura de notas do Tabellão Elias, três partes do antigo Sítio "Mandy".

Transcrição n. 1.168, em 10 de Janeiro de 1893 - 1a. Circunscrição

ANTONIO XAVIER DE BORBA adquiriu, por compra, de D. Maria Hypselita de Abreu, pela escriptura das notas do Tabellão Elias, a parte restante do sítio "Mandy", uma parte de qual foi transmittida a Philadelpho de Campos Aranha.

PLANO DE ARRUAMENTO E LOTEAMENTO

O plano de arruamento executado em estricta observância às leis municipais em vigor, particularmente no que se relaciona com as larguras e declives máximos, - acompanhou de um modo geral as curvas de nível dos terrenos. Assim, com o traçado de sinuoso da maioria das ruas, evitaram-se grandes declividades e cortes, de mesmo

/ R. L. L. /

-11-

passo que se conseguiu melhor divisão e aproveitamento dos lotes. Reservaram-se grandes espaços livres ajardinados nos cruzamentos e confluências de numerosas ruas, dando-se assim ao "Alto da Lapa" as áreas livres que caracterizam os bairros residenciais.

Estabelecendo ligação com a cidade, certa o bairro a Rua Brigadeiro Gavião Peixoto, para a qual convergem as suas ruas principais, como se verifica da planta que acompanha este memorial.

Visando a formação de um bairro residencial de categoria média, o plano de lotamento, - obedecendo às posturas municipais em vigor, estabeleceu a divisão dos terrenos em lotes adequados à residências, com dimensões não inferiores a doze metros de frente, 24 metros (em média) de fundos e área de 400 metros quadrados, exceptuados apenas os terrenos componentes da zona industrial e da comercial de bairro.

Os regulamentos para construções de casas são os determinados pelas leis municipais e mais os estipulados no Contracto-Type archivado com este Memorial.

R.B.

DR
16/3/37

S. Paulo, 30 de Março de 1938.
a) Nelson Gama de Oliveira
Gerente Geral.

*Manoel
Almeida*

LOTES JÁ COMPROMETIDOS, CUJAS PRESTAÇÕES ESTÃO EM DIA
OU, COMO PERMITEM OS CONTRACTOS, DEVEM MENOS DE 4 PRESTAÇÕES.

Quadra n° 1 - Lotes ns. 10, 11 e 12.

Quadra n° 2 - Lotes ns. 1, 3, 4, 5, 6, 10 x., 11, 12, 13, 14, 16, 18, 19, 20 e 21.

Quadra n° 4 - Lotes ns. 5 e 6.

Quadra n° 5 - Lotes ns. 1 x., 6 e 7.

Quadra n° 7 - Lotes ns. 13, 15, 19, 19-bis x., 22 x., 26 e 29.

Quadra n° 8 - Lotes ns. 1 x., 14 e 16.

Quadra n° 10 - Lotes ns. 26, 27, 28, 29 e 30.

Quadra n° 11 - Lotes ns. 1, 3, 5, 8, 11, 12, 13, 14, 15 x., 16, 17, 18 x. e 19.

Quadra n° 12 - Lote n° 21 x.

Quadra n° 17 - Lotes ns. 1 e 14 x.

Quadra n° 21 - Lotes ns. 1 x., 57, 61, 64 x., 65, 70, 72 x., 85, 87 x., 88 x. e 90.

Quadra n° 23 - Lotes ns. 18 x., 43, 71, 72, 73, 74 e 74-bis.

Quadra n° 24 - Lotes ns. 43 e 74.

Quadra n° 25 - Lotes ns. 12, 13, 14, 20 e 50 x.

Quadra n° 26 - Lotes ns. 26 x. e 27 x.

Quadra n° 28 - Lotes ns. 4 x. e 26.

Quadra n° 32 - Lote n° 10.

Quadra n° 34 - Lote n° 19.

Quadra n° 36 - Lote n° 23.

Quadra n° "E" - Toda.

Quadra n° "F" - Toda.

Quadra n° "G" - Toda.

Quadra n° "H" - Toda.

Quadra n° 22 - Lote n° 9.

- o -

NOTA: - "x" - indica que ha tambem contracto de financiamento, com prestações em dia.

*Manoel
Almeida
17/3/88*

CASAS E RESPECTIVOS LOTES JÁ COMBOMENTIDOS, CUIAS PRESTAÇÕES ESTÃO EM DIA
OU, COMO PERMITTEM OS CONTRACTOS, DEVEM MENOS DE 4 PRESTAÇÕES.

- * -

Quadra n° 2 - Lote n° 17 - Rua Coêvas n° 13.

Quadra n° 3 - Lote n° 7 - Rua Corrientes n° 6.

Quadra n° 14 - Lote n° 18 - Rua Monte Pascoal n° 18.

Quadra n° 15 - Lotes ns. 5/6 - Rua Tardesilhas n° 3.

Quadra n° 21 - Lote n° 59 - Rua Thomé de Souza n° 18; Lote n° 60-A - Rua Thomé de Souza n° 16; Lote n° 63 - Rua Thomé de Souza n° 38; Lote n° 68 - Rua Thomé de Souza n° 10; Lote n° 84 - Rua Barão de Jundiahy n° 379; e Lote n° 89 - Rua Barão de Jundiahy n° 83.

Quadra n° 23 - Lote n° 15 - Rua Thomé de Souza n° 29; Lote n° 44 - Rua Duarte da Costa n° 70; e Lote n° 75 - Rua Celle Latino n° 12.

Quadra n° 25 - Lote n° 11 - Rua Duarte da Costa n° 21.

Quadra n° 27 - Lote n° 2 - Rua Saldanha da Gama n° 3; Lote n° 26 - Rua Saldanha da Gama n° 51; e Lote n° 29 - Rua Celle Latino n° 62;

Quadra n° 28 - Lote n° 10 - Rua Saldanha da Gama n° 75; Lote n° 18 - Rua Visconde de Indaiatuba n° 18; e Lote n° 27 - Rua Visconde de Indaiatuba n° 12.

Quadra n° 33 - Lote n° 2 - Rua Barão do Amazonas n° 33.

QUADRA N° 8 - Lote n° 15-B - Rua Mercêdes n° 39.

- * -