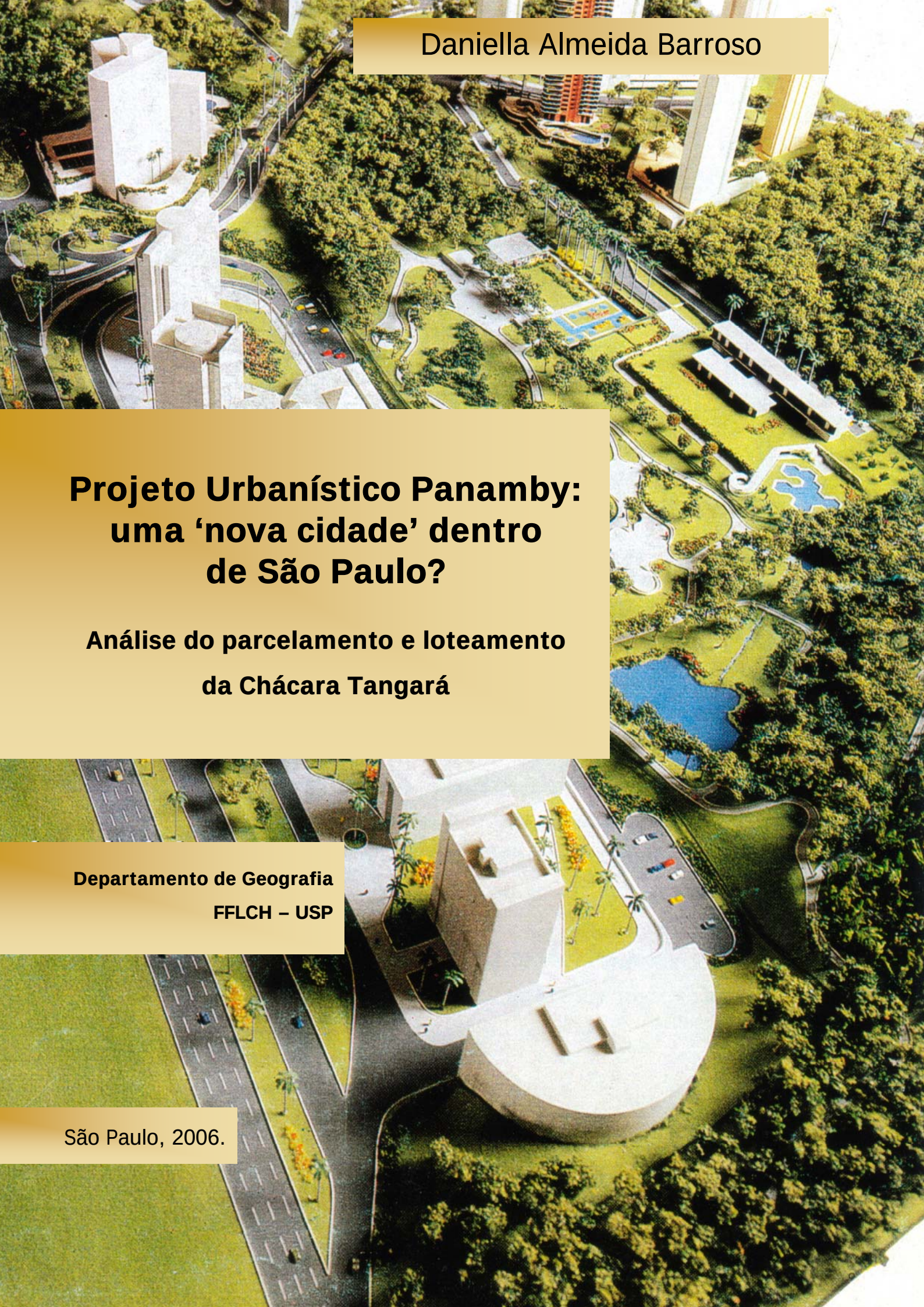
Daniella Almeida Barroso



Projeto Urbanístico Panamby: uma 'nova cidade' dentro de São Paulo?

Análise do parcelamento e loteamento da Chácara Tangará

Departamento de Geografia
FFLCH – USP

São Paulo, 2006.

Universidade de São Paulo
Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas
Departamento de Geografia
Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana

Projeto Urbanístico Panamby: uma 'nova cidade' dentro de São Paulo?

Análise do parcelamento e loteamento da Chácara Tangará

Daniella Almeida Barroso

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia Humana, do Departamento de Geografia da Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, para obtenção do título de Mestre em Geografia Humana.

Orientadora: Profa. Dra. Odette Carvalho de Lima Seabra

São Paulo
2006

Aos meus professores.

Esta pesquisa me permitiu incríveis descobertas, a respeito do meu próprio processo de aprendizagem, sobre o estudar comprometido com um único objeto de pesquisa, uma etapa de minha formação que exigiu um aprofundamento das leituras, o que, em muitos momentos, pareceu-me impossível de ser realizado sozinha, e nestes momentos todas as ajudas foram importantes. Mas o apoio mais significativo veio do Bruno, que se dispôs, de maneira gentil e afetuosa, a gastar longas horas de sua semana ajudando-me na leitura de *La production de l'espace*, bem como discutindo os recortes e interpretações possíveis para meu objeto de pesquisa. Se nas leituras a ajuda do Bruno foi fundamental, as idas ao Panamby não teriam sido tão profícuas sem a presença da Denise, a quem devo o estímulo à pesquisa de campo. Também foram importantes no desenrolar da pesquisa, meus amigos Daniel, Deborah, Edwiges, Monica e Suely.

Agradeço às professoras Ana Fani e Lea Francesconi, cujas orientações, na qualificação, foram bastante significativas para o rumo que a investigação tomou nestes meses finais.

O contato próximo com a professora Odette me trouxe de volta o prazer de estudar, de debruçar-me horas e horas sobre um livro na tentativa de compreendê-lo, de escrever, de pensar. Devo a ela este novo momento no meu percurso escolar. Obrigada!

Durante a realização da pesquisa, contei com o apoio da Secretaria de Estado da Educação (SEE-SP) por meio do programa de incentivo à formação dos professores, denominado Bolsa Mestrado.

Resumo

O Projeto Urbanístico Panamby integra o conjunto de mudanças em curso na metrópole paulistana, relativas à configuração do vetor sudoeste de investimentos imobiliários, onde se situam hoje os mais modernos edifícios de escritórios ligados à gestão da produção e do capital. Embora no projeto original estejam previstos edifícios comerciais, são os lançamentos residenciais que comandam a produção do Projeto Panamby, implementado sobre o terreno da antiga Chácara Tangará, propriedade formada por Baby Pignatari para ser sua residência em meados dos anos 1950, comprada pela empresa Lubeca no fim da década de 1980. Por tratar-se de uma área com expressiva vegetação arbórea, a chácara estava protegida por legislação ambiental e seu parcelamento foi objeto de negociação com a Prefeitura, ao mesmo tempo em que entidades civis solicitavam seu tombamento junto aos órgãos oficiais. Deste embate nasceu o Parque Burle Marx, área pública com gestão privada, que funciona como uma reserva de valor.

Palavras-chave

Urbanização, metropolização, segregação, valorização imobiliária e território do urbano.

Abstract

The Panamby Urbanistic Project is part of the several changes taking place at the metropolis of São Paulo, on the southwest portion of real state investments, where today are located the most modern office buildings related to production and capital management. Although there were planned commercial buildings in the original project, the residential releases lead the production of The Panamby Project, settled over the site of the old Tangará Ranch, a property formed by Baby Pignatari to be its residence in the 50s, bought by Lubeca company in the end of the 80s. Because it was an area with an expressive amount of vegetation, the ranch was protected by environmental legislation and its fragmentation had been negociated with the city hall office, in the same time that civil entities where trying to put the area under governmental trust. The Burle Marx Park aroused from this conflict, a public area with a private management, that acts like a value stock.

Key words

Urbanization, metropolization, segregation, real estate valorization and urban territory.

Índice

Introdução

1. Construindo um objeto de pesquisa 10
2. Hipótese de trabalho 12
3. Objetivo 13

Parte 1

o que é o Panamby?

1. O 'Projeto Urbanístico Panamby' 15
2. São Paulo no século XX: expansão urbana, periferização e auto-segregação 24
3. "A expansão do capital sobre o espaço urbano" 30

Parte 2

no meio do caminho tinha uma chácara

1. As chácaras da cidade 38
2. A Chácara Tangará 40
3. Ambientalistas vs. promotores imobiliários 45

Parte 3

os jardins de Burle Marx

1. 'De perto e de dentro' 50
2. A formação de um parque como estratégia de valorização imobiliária 56
3. O verde como atração 60

Considerações finais 66

Referências bibliográficas 73

Anexos 82

ÍNDICE DE MAPAS

Mapa 1 Localização do Projeto Panamby 21
Mapa 2 Os empreendimentos do Projeto Panamby 42
Mapa 3 Ambientes internos do Parque Burle Marx 53
Mapa 4 As áreas de vegetação permanente do Projeto Panamby 68

ÍNDICE DE FIGURAS

Capa – Revista Construção, nº 2382, out/1993
Figura 1 Calçada na av. Dona Helena de Moraes 52
Figura 2 Calçada em frente à entrada do Parque Burle Marx 52
Figura 3 Jardim de Burle Marx 54
Figura 4 Pátio das Jabuticabeiras 54
Figura 5 Mata Atlântica 54
Figura 6 Gramado central (panorâmica) 54
Figura 7 Gramado central do Parque Burle Marx 55
Figura 8 Trilha de 'jogging' na mata 55
Figura 9 Anúncio publicitário do edifício Larissa 61
Figura 10 Anúncio publicitário do edifício Ventana 62

ÍNDICE DE TABELAS

Tabela 1 O Projeto Urbanístico Panamby 17
Tabela 2 Os edifícios residenciais do Projeto Panamby 20
Tabela 3 Os terrenos que constituíram a Chácara Tangará 41

introdução

A REVOLUÇÃO É SEMPRE NO PLANO PRAGMÁTICO DA MENSAGEM

o que interessa o que a gente quer, no fundo, é MUDAR A VIDA
alterar as relações de poder entre classe e classe nação e nação

este é o grande Poema: nossos poemas são índices dele
meramente

Paulo Leminski, 1977

1. Construindo um objeto de pesquisa

O projeto de pesquisa, do qual esta investigação se iniciou, trazia uma reflexão relativa aos efeitos da globalização econômica na organização das cidades, realizada a partir dos relatos jornalísticos das transformações pelas quais passavam algumas cidades francesas, como revela esse trecho de uma reportagem publicada no jornal *Le Monde Diplomatique*:

> "Mais do que as questões da insegurança, a globalização da economia é a principal causa para esses 'agrupamentos de afinidades', pois ela transformou as regras da sociabilidade. Celebrando constantemente os méritos do global contra o local e a qualidade das redes contra a proximidade, a constituição de arquipélagos caracterizados pela concentração das riquezas nas mãos de uma nova burguesia está desacreditando a cidade pública" (BELMESSOUS, 2002).

Num primeiro momento, a pesquisa de CALDEIRA (2000) foi tomada como referência para o entendimento da questão do acirramento da segregação em São Paulo, na qual a autora propõe três diferentes formas de expressão da segregação social no espaço urbano de São Paulo como um caminho interpretativo da metropolização, e de onde veio a escolha do Alto de Pinheiros e do Panamby como objetos de pesquisa a serem comparados a fim de se exemplificar um dos efeitos da globalização econômica na produção do urbano. Entretanto, pensar o Alto de Pinheiros como uma etapa anterior ao Panamby não implicou em novas questões sobre a segregação socioespacial, já que o isolamento espacial das moradias para a elite não é uma novidade no processo de expansão urbana, e, assim, a perspectiva da comparação dos dois empreendimentos foi abandonada.

Em lugar de procurar uma sucessão de formas de expressão da segregação, a investigação centrou-se, então, na produção do espaço do Panamby, isto é, nas circunstâncias que permitiram que uma propriedade urbana[1] (constituída pela compra de chácaras de recreio e de produção agrícola) mantivesse intocada sua expressiva vegetação arbórea até o fim do século XX, e que mais tarde, parcelada e loteada, se integrasse ao centro de serviços instalado na Berrini e na Marginal Pinheiros.

> "O enfoque privilegia o movimento das formas para compreender a lógica das formas em relação à dialética dos conteúdos" (SEABRA, 2004a:181).

Essa concepção leva-nos à idéia de *territórios do urbano*: "(...) inscrições

[1] Tratava-se de um projeto arquitetônico para a residência de um empresário industrial e embora o nome fizesse referência à propriedade rural (Chácara Tangará), as construções projetadas atendiam não somente à função residencial, como também de escritório de negócios.

espaciais com limites absolutos, visíveis no conjunto da área edificada" (Seabra, 2004a:184). Uma interpretação que nos permite pensar a transformação da Chácara Tangará como a territorialidade de um processo de valorização espacial, já que o Panamby é um território exclusivo constituído por grupos sociais de alta renda.

A participação crescente de um grande volume de capital financeiro no setor imobiliário implicou em mudanças na produção de imóveis em São Paulo, entre as quais:

> - a utilização, por parte dos promotores imobiliários, de grandes áreas para a construção de 'megaprojetos';
> - a crescente intervenção do Estado para a concretização desses empreendimentos;
> - a produção de espaços cada vez mais segregadores e com poucas áreas públicas. (BOTELHO, 2004:21-22)

Tais características, próprias da produção monopolista do espaço, servem bem ao Projeto Panamby, um território do urbano construído sob a égide do capital imobiliário, no qual as relações entre os promotores imobiliários e o poder público ganharam visibilidade quando da negociação relativa à proteção da vegetação arbórea.

No Panamby, a valorização está extremamente atrelada à existência de trechos de mata, dos quais o mais significativo compõe grande parte da área do parque público, nascido de um embate entre entidades civis[2] e o proprietário, sob mediação da Prefeitura e do Condephaat. O Parque Burle Marx integra o Projeto Panamby como uma reserva de valor, o que explica sua gestão tão marcada pelo controle do uso, que se traduz em impedimento à apropriação do espaço (que é público) pela população. Se nos edifícios a fronteira se dá pelo muro, pela grade ou pelo segurança equipado de modernas ferramentas de vigilância, no parque público a separação nasce da dificuldade imposta à apropriação do espaço.

[2] Reunidas em torno de discursos ambientalistas.

2. Hipótese de trabalho

O parcelamento da Chácara Tangará revela uma intervenção monopolista no espaço, pois uma empresa – a Lubeca Empreendimentos Imobiliários – comprou o terreno, negociou com a Prefeitura seu parcelamento, efetuou as obras de infra-estrutura urbana e, em associação com dois bancos, criou o Fundo Imobiliário Panamby, que desde então negocia cada lote com as construtoras responsáveis pela execução dos edifícios, recebendo uma porcentagem das vendas de acordo com as condições de localização do lote.

São indícios de que o Panamby se configurou como um território do urbano:

a) O projeto arquitetônico dos edifícios privilegia a separação física, com a existência de complexo sistema de monitoramento dos condomínios e de suas fronteiras.
b) As ruas, de traçado sinuoso, desincentivam a circulação de motoristas que não sejam moradores, embora a execução do arruamento tenha sido um dos trunfos da Lubeca para conseguir efetivar o parcelamento da gleba.
c) O parque público tem regras de uso extremamente proibitivas e vigilância privada ostensiva.
d) O isolamento físico e a proximidade com a área verde são os principais atrativos dos edifícios, garantindo sua valorização.

A aprovação do empreendimento imobiliário junto ao poder público municipal implicou na formação de um parque público, cuja administração privada integra a lógica de auto-segregação, que norteou toda a elaboração do projeto urbanístico, e garante valorização imobiliária.

3. Objetivo

A compra da Chácara Tangará pela Lubeca, o planejamento da ocupação da área, a negociação de seu parcelamento junto à Prefeitura, a constituição do Parque Burle Marx, a criação de uma instituição privada para administrar um parque público e sua relação com a estratégia de valorização imobiliária constituem os aspectos fundamentais da implementação do Projeto Panamby e é sobre eles que esta pesquisa se debruçou, com o intuito de trazer à tona mais contribuições para a compreensão do momento atual de produção da metrópole paulistana. Para isso, investigou-se a transformação da Chácara Tangará num empreendimento imobiliário, centrando-se nas concepções do Projeto Panamby e suas implicações na metropolização de São Paulo.

> "Nas estratégias (...) em direção à formação dos territórios exclusivos, consuma-se a auto-segregação já então concebida e administrada. (...) A auto-segregação nada mais é do que um recurso que visa administrar a separação consumada nos territórios do urbano" (SEABRA, 2004a:194).

A investigação buscou desvendar tais estratégias espaciais, a partir de um estudo de caso. Os edifícios residenciais do Panamby formam um conjunto homogêneo e espacializam uma práxis social que já contém a segregação como condição para sua realização. Além disso, por se configurarem como um território do urbano, permitem avançar na compreensão da metropolização de São Paulo.

o que é o Panamby?

1. O 'Projeto Urbanístico Panamby'

O Panamby foi projetado para configurar-se como um empreendimento imobiliário misto (composto por um hotel e edifícios residenciais e comerciais) na área da antiga Chácara Tangará[3], comprada pela Lubeca S/A Empreendimentos e Participação em outubro de 1986. Essa propriedade era composta de uma residência luxuosa projetada por Niemeyer, com jardins de Burle Marx e

> "cobertura vegetal de porte arbóreo, aproximadamente 72%, sendo que grande parte (45%) é [era] composta de vegetação de mata secundária em estágio avançado de recuperação, caracterizando-se como um dos últimos testemunhos da Mata Atlântica de Planalto na área urbana de São Paulo. Outra porção da vegetação é composta de pomares e plantas ornamentais (7,5%) e em apenas 18% a cobertura é por eucaliptos" (FERRAZ & VARJABEDIAN, 03/07/1989).

Com o anúncio da intenção da Lubeca em transformar a Chácara Tangará em um empreendimento imobiliário, no fim da década de 1980, grupos ambientalistas e entidades profissionais se organizaram para exigir que a legislação sobre vegetação arbórea urbana fosse utilizada para proteger aquela área da ocupação imobiliária, formando o Movimento Pró-Parque Tangará[4]. A Lubeca já havia conseguido uma importante vitória, pois um projeto de lei, proposto durante a gestão Jânio Quadros, tinha sido aprovado na Câmara prevendo a construção de duas ruas que, construídas, promoveriam o parcelamento da Chácara Tangará em três glebas. Esta lei interessava tanto aos projetos da empresa que ela própria pediu (e recebeu) autorização da Prefeitura para realizar as obras, que começaram em tempo recorde. A solicitação de tombamento da área junto ao Condephaat[5] e ao Conpresp[6], por parte da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB-SP), foi a iniciativa mais próspera de preservação da área, pois sob alegação de que se tratava de

[3] Além da Chácara Tangará, com área total de 482.215,63m^2, a Lubeca comprou outra propriedade na região, em local bastante próximo (na Rua Itapaiúna, em frente ao que se conhece como gleba 'A'), com 233.402,48m^2, que também foi vendida ao Fundo Imobiliário Panamby e onde hoje se ergue o condomínio fechado Villaggio Panamby.

[4] Entidades que apoiavam o Movimento: Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), Sindicato dos Geólogos do Estado de São Paulo (Singesp), Sindicato dos Arquitetos de São Paulo (SASP), Federação Nacional dos Arquitetos (FNA), OIKOS, Sociedade Brasileira de Progresso da Ciência (SBPC), Instituto de Antropologia e Meio Ambiente (IAMA), Associação Comunitária Jardim Monte Azul, Associação Cultural Pró-Parque Modernista, Movimento Ecológico Rever, CEACON, Associação de Defesa do Parque da Aclimação, Assembléia Permanente das Entidades de Meio Ambiente (APEDEMA), Espaço Formação Assessoria e Documentação, Movimento Ambientalista de Interlagos, Movimento Pró-Casa de Cultura – Pedreira/Campo Grande. A impressão dos folhetos, feita pela gráfica da Câmara Municipal de São Paulo, contou com o apoio dos vereadores Oswaldo Giannotti. Roberto Trípoli, Pedro Dallari e Adriano Diogo.

[5] Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.

[6] Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

vegetação significativa merecedora de proteção legal contra o desmatamento, o que já estava ocorrendo com a construção do sistema viário aprovado, as obras de arruamento foram interrompidas e a Lubeca foi obrigada a negociar um acordo com o poder público municipal, assim como apresentar, em diferentes órgãos de proteção ambiental, estudos e relatórios relativos à ocupação da área, que acabaram por modificar seu projeto urbanístico inicial.

A partir da negociação do parcelamento junto à Prefeitura de São Paulo, durante a gestão de Luiza Erundina[7], nasceu o Parque Burle Marx, incorporando os jardins projetados por Burle Marx e a mata ao redor de uma pequena nascente. O traçado do parque foi elaborado pelo escritório de arquitetura Aflalo & Gasperini, responsável também pelo 'plano diretor' do empreendimento, no qual constam as diretrizes de ocupação da gleba, como o parcelamento e o loteamento, assim como a destinação dos lotes para os usos comercial e residencial. Assim foi possível, por exemplo, projetar as dependências de um hotel com enorme proximidade à área de mata, bem como prever lotes nas partes mais altas do relevo da área da antiga chácara, nos quais se erguem, atualmente, apartamentos voltados para o parque. A dotação, ao contrário de ser perda, acabou sendo estratégia de valorização dos investimentos, pois a destinação de parte da gleba para a instalação de um parque público "revelou-se um dos grandes atrativos imobiliários do Panamby, que passou a ser anunciado pelos agentes imobiliários como a 'mais bela reserva verde da cidade'[8]" (FIX, 2001:22).

Com o acordo, cerca de 29% da área da Chácara Tangará foi doada à Prefeitura sob a forma de parque público, em duas áreas onde a vegetação arbórea era mais expressiva e onde se localizavam os jardins que Burle Marx

[7] A Prefeitura formou um grupo de trabalho encabeçado pela então Secretária de Habitação, Ermínia Maricato, para discutir e negociar as condições de aprovação do parcelamento, solicitado pela Lubeca S/A Empreendimentos e Administração, o que denota a força de pressão que têm estas empresas nos níveis da administração pública, pois em princípio o tombamento referia-se à área total, e não somente à atual área do Parque Burle Marx.

[8] Na época da inauguração do parque (out/1995) a construtora Birmann aproveitou o grande número de artigos na imprensa sobre a nova área 'verde' para lançar o Condomínio Chácara Tangará. A empresa de comunicação contratada para fazer o lançamento do edifício – Eugênio & Associados Comunicação – trabalhou em conjunto com a assessoria de imprensa da Prefeitura do Município de São Paulo para divulgar a inauguração do parque e bolou o seguinte slogan de publicidade para o condomínio: 'uma reserva de qualidade de vida', com clara referência à 'reserva verde' em que se transformou o Burle Marx na mídia. A estratégia de vendas da construtora Birmann está descrita em TEIXEIRA (2001).

projetou para o que seria a residência de Baby Pignatari, antigo dono da propriedade.

Tabela 1: O Projeto Urbanístico Panamby

		Área (m²)	%
Área pública	Desapropriação (arruamento)	38.244,29	7,9
	Área institucional	24.110,78	5,0
	Parque público (gleba A)	14.799,17	3,1
	Parque público (gleba C)	123.480,05	25,6
	Total - área pública	200.634,29	**41,6**
Área privada	Gleba A	131.629,85	
	Gleba B	31.963,68	
	Gleba C	117.987,81	
	Total - área privada	281.581,34	**58,4**
Total	(Chácara Tangará)	482.215,63	100,0
	(Villaggio Panamby[9])	233.402,48	

Fonte: 11º Registro de Imóveis de São Paulo

Desde março de 1995, o Projeto Panamby passou a ser comandado pelo Fundo de Investimentos Imobiliários Panamby, administrado pelo Banco Brascan. A Panamby Empreendimentos Imobiliários (antiga Lubeca S/A Empreendimentos e Participação) tornou-se uma empresa exclusivamente encarregada da administração do Centro Empresarial de São Paulo, hoje propriedade do ex-governador Orestes Quércia.

Neste mesmo ano, houve a inauguração do Parque Burle Marx e o lançamento do primeiro edifício residencial, 'Chácara Tangará', em lote vizinho ao parque. Uma *joint venture* formada pela Birmann e pela Turner Corporation foi, inicialmente, responsável pelos lançamentos localizados nos terrenos que fazem divisa com o parque. Os três primeiros empreendimentos lançados no Panamby (Chácara Tangará, Reserva Tangará e Altos do Panamby) foram resultado de negociação da Panamby Empreendimentos Imobiliários com as construtoras interessadas: a Birmann e o consórcio formados por Adolpho Lindemberg, Company, Romeu Chap Chap e R. Yazbec[10]. Com a criação do Fundo Panamby, as negociações ficaram sob responsabilidade do Banco

[9] A área do Villagio Panamby não constava nas negociações com a Prefeitura, mas integra o patrimônio do Fundo de Investimento Panamby. Foi transformada em um condomínio fechado, sem que houvesse necessidade de negociação relativa a parcelamento.

[10] A Birmann realizou os empreendimentos Chácara Tangará e Reserva Tangará, e o consórcio foi responsável pelos Altos do Panamby.

Brascan S/A, que negociou a venda dos lotes lindeiros ao Parque Burle Marx (gleba C) com outro Fundo de Investimento Imobiliário, denominado "Incorporações Birmann", em agosto de 1997, criado pela construtora Birmann para viabilizar novos lançamentos na área[11]. Entretanto, o domínio do imóvel retornou ao Banco Brascan S/A, em agosto de 2004, sem que os lotes tivessem sido alvo de construções[12], pois a Birmann entrou em processo de falência. Ainda assim, o ritmo de construção é contínuo, e voltado para a ocupação dos lotes reservados para o uso residencial. A única exceção é a construção (inacabada) do Hotel Spa Palácio Tangará, em lote lindeiro ao parque, obra sob responsabilidade da Birmann[13].

Em 1993, Plínio Carvalho (então diretor da Panamby Empreendimentos e Administração) em entrevista à revista *Obra: Planejamento e Construção* afirmou que os empreendimentos seriam projetados e implementados de acordo com o ritmo do mercado e para tanto, seriam negociadas parcerias com promotores imobiliários ("investidores, incorporadores, construtores").

> "Temos um leque de possibilidades e pretendemos negociar caso a caso com os interessados. Como estamos com o terreno e a infra-estrutura pagos, podemos estudar com tranqüilidade as propostas de parceria" (Engº Plínio Tavares de Carvalho *In* OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO, 1993a:23).

O Fundo Panamby adotou a mesma postura da Panamby Empreendimentos e Administração em relação ao futuro do projeto, tornando-se "um fundo desenvolvedor de empreendimentos imobiliários". A negociação dos terrenos, entre o Fundo de Investimento Panamby e as construtoras interessadas na construção de edifícios, comporta uma diferenciação quanto à porcentagem recebida pelo Fundo quando da comercialização dos imóveis, denominada permuta. "Após o Habite-se o Banco Brascan (...) tem direito a receber um percentual sobre o contas a receber de cada torre". Como exemplo, temos a Gafisa, responsável pelos lançamentos no condomínio fechado Villaggio Panamby, que repassou de 16% (1ª torre) a 20% (um aumento significativo no valor da permuta: da 1ª à 10ª torre ela subiu 4%) ; e a America

[11] O envolvimento desta construtora na implementação do Projeto Urbanístico Panamby fica evidente pela criação da Fundação Aron Birmann, que administra o Parque Burle Marx por meio de uma parceria com a Prefeitura.
[12] Informações retiradas dos registros constantes na matrícula 257.387 do 11º Registro de Imóveis, ficha 03.
[13] Não há informações oficiais sobre o porquê da paralisação das obras do que seria o primeiro hotel 6 estrelas do Brasil, mas noticiou-se na imprensa que um dos sócios vivia momento de "má saúde financeira" (VALENTE, 21/09/2003). O sócio em questão é a Birmann, com 51% das ações (os 49% restantes são da Previ – fundo de pensão dos funcionários do Banco do Brasil).

Properties, presente na gleba "B", com repasse de 18,2 a 19%[14].

> "Assim, o fundo, ao permutar áreas mais urbanizadas e com melhor infra-estrutura, recebe uma porcentagem maior dos empreendimentos aí realizados pelas construtoras" (BOTELHO, 2004:212).

O Villaggio Panamby, embora pertencente ao Fundo Panamby, não era um dos terrenos que compuseram a Chácara Tangará, cujo parcelamento deu origem às glebas A, B e C, que posteriormente loteadas, abrigam edifícios voltados para via pública. Nas glebas A e C se localizam as duas áreas do Parque Burle Marx, sendo a gleba C – aquela em que se encontra o jardim projetado por Burle Marx – a que apresenta maior número de empreendimentos. Estas são algumas das diferenças entre os lotes, consideradas quando da negociação do valor da permuta, sendo relativas, principalmente, à proximidade com o parque e à qualidade da infra-estrutura (somente o arruamento que parcelou a Chácara Tangará possui o cabeamento subterrâneo). A permuta é freqüente no mercado imobiliário, pois

> "Os construtores não têm capital para comprar terrenos, construir e depois sair vendendo. Eles gostam de fazer a operação de 'permuta', pegar o proprietário do terreno, propor um projeto de construção, a aprovação, o marketing, a venda e o proprietário leva uma parte das vendas" (Sérgio Belleza Filho *In* BOTELHO, 2004:211).

O fato dos edifícios comerciais ainda não terem sido projetados, assim como a existência de uma gleba quase inteira intacta, não significa que tenham ocorrido mudanças nas diretrizes iniciais de ocupação, ainda que a previsão de término de todos os edifícios[15] esteja longe de se confirmar. Contribuiram para isso, certamente, a saída da Birmann do negócio (lugar parcialmente ocupado pela Cyrela, que hoje constrói o edifício *On the park* em lote antes pertencente à Birmann), e também uma certa saturação de imóveis de alto padrão na cidade, tanto no setor residencial quanto no de escritórios. A derrocada da Birmann está muito relacionada à imensa oferta de escritórios nestas 'novas' áreas, como Marginal Pinheiros, Faria Lima e Berrini[16].

[14] Informações fornecidas por Carolinne Santos, funcionária do Banco Brascan S/A (set/2005), em entrevista à autora.
[15] Em muitas reportagens há referências bastante diversas ao tempo que seria gasto na implementação de edifícios em todos os lotes, quando se findaria o Fundo de Investimento Imobiliário, mas o ritmo de ocupação está bem mais lento que o esperado. "a Panamby espera a conclusão do projeto entre oito e dez anos" (OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO, 1993a); "estima que, ao final dos cerca de dez anos necessários à sua conclusão, serão investidos em torno de 600 milhões de dólares" (ROCHA, 1993); "O projeto inicial está estimado em quinze anos" (Carla Safady, gerente de investimentos imobiliários da Valia, In FIX, 2003: 234).
[16] A taxa de vacância "chegou até 70% na região da Faria Lima, o 'filé *mignon*' do mercado" (FIX, 2003:82).

Tabela 2: Os edifícios residenciais do Projeto Panamby

Gleba	Empreendimento	Incorporadora(s)	Data entrega	Preço (no lançamento)[17]	Tamanho
A	Ventana	Cyrela Brazil Realty	em construção	R$284 a R$537 mil	113m² a 176m²
B	Altos do Panamby	Consórcio*	1997	R$600 mil a 1,2 milhão	288m²
B	Openhouse Loft Panamby	America Properties	2002	R$270 a R$630 mil	82m² a 183m²
B	Lindemberg Panamby	America Properties	2002	R$1,8 milhão	445m²
B	Landscape	America Properties	em construção	R$225 a R$450 mil	95 e 142 m²
C	Chácara Tangará	Birmann/Turner	1995	R$260 a R$400 mil	225 m²
C	Reserva Tangará	Birmann/Turner	1996	R$535 a R$693 mil	
C	Parque Tangará	Birmann/Turner	2001		740m²
C	On the Park	Cyrela Brazil Realty	em construção	R$2,6 a R$2,9 milhões	607m²
VP[18]	Amandryas	Gafisa/Atlântica	2001		152m²
	Portis Thamyris	Gafisa/Atlântica	2001		191m²
	Cypris	Gafisa/Atlântica	2003	R$800 mil	241m²
	Pallazzo Panamby	Gafisa/Atlântica	2003	R$800 mil a 1,2 milhão	400m²
	Strelitzia	Gafisa/Atlântica	2004	R$329 a R$660 mil	160m²
	Hibiscus	Gafisa/Atlântica	2005	R$853 mil	213m²
	Anthurium	Gafisa/Atlântica	2005	R$475 mil	160m²
	Doppio Spazio	Gafisa/Atlântica	2005	R$854 a 950 mil	270m²
	Majuy	Gafisa/Atlântica	2005	R$570 a R$625 mil	190m²
	Double View	Gafisa/Atlântica	em construção	R$650 a R$800 mil	206m²
	Domaine du Soleil	Gafisa/Atlântica	lançamento	R$1,2 milhão	320m²
	Jazz Duet	Gafisa/Atlântica	lançamento	R$900 mil	260m²
	Mirabilis	Gafisa/Atlântica	lançamento	R$700 mil	226 m²

* Adolpho Lindemberg, Company, Romeu Chap Chap e R.Yazbec

Fonte: Caderno de Imóveis do jornal Folha de São Paulo, de diferentes datas, consultado sob a forma eletrônica (www.uol.com.br).

[17] Não inclui as coberturas, nem os 'duplex', apartamentos negociados caso a caso.
[18] Villaggio Panamby, condomínio fechado.

Mapa 1: Localização do Projeto Panamby

As ruas traçadas em vermelho fazem parte do Plano de Melhoramentos aprovado pela Câmara Municipal, cuja realização ficou a cargo da Lubeca.
Escala aprox.: 1:17.700. Fonte: Imagem de satélite disponível em maps.google.com (2001).

A Vila Andrade é um distrito que está no limite entre as áreas residenciais de alto padrão, no Morumbi, e o Jardim São Luís, conjunto de loteamentos populares. A incorporadora Atlântica, parceira da Gafisa no Villagio Panamby, divulgou uma pesquisa sobre os compradores de imóveis da Vila Andrade, no qual dois grupos distintos se destacam:

> "Os de renda alta, que buscam empreendimentos com 20% mais de lazer que em Moema, por exemplo, pelo mesmo preço; e os de classe média, recém-casados, que querem imóveis modernos" (Luiz Valle, diretor da incorporadora Atlântica, In FOLHA DE SÃO PAULO, 07/12/2003).

Os edifícios do Projeto Panamby atendem somente os compradores de renda alta, embora haja apartamentos com tamanho adequado a casais (como um dos prédios do *Ventana*, o *Landscape* e o *Amandryas*[19]), os preços não são acessíveis a compradores de classe média, por serem valores bastante elevados, mesmo quando se trata de apartamentos menores, além de contarem com financiamentos curtos, quitados na compra ou em alguns poucos meses.

> "O Panamby tem muito a ver com o eixo Faria Lima, Berrini. Mas tem muita gente que trabalha em outros locais e quer ter um bom lugar para a família" (Odair Garcia Senra, diretor de incorporação da construtora Gafisa, In FIX, 2003:263-276).

Os edifícios do Panamby atraem "executivos das multinacionais" instaladas na Berrini/Marginal Pinheiros, assim como "novos ricos", entre os quais o exemplo mais conhecido é o da apresentadora de tevê Ana Maria Braga, que mora em um apartamento do edifício Parque Tangará, cuja aprovação do projeto de decoração foi merecedora de uma nota na coluna da jornalista Mônica Bergamo, no jornal Folha de São Paulo (16/11/2000), em que se declarava o valor do apartamento, o número de quartos, o número de vagas de garagem e sua configuração voltada para o Parque Burle Marx[20]. "Artistas, atletas e empresários da Internet" aparecem em reportagens como os compradores mais freqüentes de coberturas, apartamentos cujas descrições ocupam muitas páginas das revistas de variedades, conferindo ao dono certo prestígio social (FOLHA DE SÃO PAULO, 20/01/2002 e 16/04/2000).

---

[19] Há, ainda, um edifício voltado para jovens solteiros, o *Openhouse Loft Panamby*, cujo destaque é a área comum de esportes.

[20] "CHALÉ – Ana Maria Braga aprovou o projeto de decoração do triplex de 915 m^2 que comprou no edifício Parque Tangará, no Panamby. Avaliado em US$ 5 milhões, o apê tem cinco suítes, 13 vagas na garagem e vista para o parque Burle Marx. A previsão é de que o empreendimento fique pronto no próximo ano" (FOLHA DE SÃO PAULO, 16/11/2000).

As duas áreas que reúnem mais lançamentos residenciais de alto padrão, na zona sul, são o Panamby e a Chácara Santo Antônio, localizadas em margens opostas da Marginal do rio Pinheiros. Aliás, esta é uma das desvantagens do Panamby, ele se localiza na margem oposta aos edifícios comerciais, embora o acesso viário pela avenida Morumbi seja rápido em dias e horários menos congestionados.

> "o Bairro Panamby deve despertar o 'lado errado' das margens do rio Pinheiros, na zona sul de São Paulo. (...) 'O lado errado' é como o analista de mercado Paul Weeks, da Bolsa de Imóveis de São Paulo, chama a margem esquerda do rio Pinheiros, sentido bairro-centro" (FOLHA DE SÃO PAULO, 12/11/1995).

Na margem esquerda do rio Pinheiros estão áreas residenciais, como Jardim Guedala, Morumbi, Real Parque e Vila Andrade, assim como um comércio que visa, essencialmente, atender a população do entorno, como é o caso dos estabelecimentos comerciais na avenida Giovanni Gronchi. Na margem direita temos o Pólo Marginal, novo eixo empresarial de São Paulo, onde se concentra a maior parte dos edifícios de escritórios construídos desde o início da década de 1990 (FOLHA DE SÃO PAULO, 12/11/1995; OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO, 1993b).

O Projeto Urbanístico Panamby prevê zonas residenciais e comerciais, sendo as comerciais voltadas para a Marginal Pinheiros, entretanto, até o momento foram lançados apenas edifícios residenciais. O atraso na concretização dos projetos iniciais está, certamente, ligado à crise pela qual o setor de produção de edifícios de escritórios está passando desde o início da década, mas também se deve à falência da Birmann, pois os lotes da gleba C, lindeiros ao Parque Burle Marx, estavam sob poder desta incorporadora, que previa para os lotes comerciais a construção de edifícios de escritórios[21] e um hotel, o Spa Palácio Tangará, cuja construção está inacabada.

[21] "Eu tinha um projeto que se chamava Lote 7, um projeto de 150 mil metros, com vários prédios de escritório, um microcosmo urbano. Parecia o Puerto Madero, em frente ao Parque Burle Marx. Mas precisei vender o terreno e o projeto foi completamente desfeito" (Rafael Birmann, In FIX, 2003: 225).

2. São Paulo no século XX: expansão urbana, periferização e auto-segregação

A pesquisa de BONDUKI (1998) sobre a habitação social no Brasil se cerca de interpretações da história e da economia para abordar os diferentes modos de morar urbano da população de baixa renda em São Paulo, tendo como ponto de partida a produção rentista, que marcou a paisagem paulistana até a década de 1940. Sua hipótese inicial era a de que o congelamento de aluguéis – determinado em 1942 pelo governo Vargas – fora uma medida de caráter planificador, integrante das ações governamentais de incentivo ao incipiente setor industrial, que visava "direcionar a economia para a criação de um novo e mais dinâmico modo de acumulação, baseado numa estrutura urbano-industrial" (BONDUKI, 1998:234). A Lei do Inquilinato teria como conseqüências a redução do custo da mão-de-obra, com conseqüente aumento na taxa de acumulação para a empresa industrial, e a atração dos investimentos para o setor secundário, já que esses recursos freqüentemente eram dirigidos para o rentável mercado de locação.

A crise da habitação na década de 1940, bastante alargada pelo congelamento de aluguéis, está na origem do surgimento de "formas alternativas de produção de moradias, baseadas no auto-empreendimento em favelas, loteamentos periféricos e outros assentamentos informais" (BONDUKI, 1998:209). As discussões da época tinham como consenso que a responsabilidade pelo provimento de habitações para os trabalhadores devia ser do Estado, e não da iniciativa privada. Na prática, essa responsabilidade foi transferida aos próprios trabalhadores, já que o lote periférico, comprado em longas prestações sobre o qual se ergue uma residência pelo sistema de autoconstrução, será a solução da questão habitacional até a década de 1970, período no qual se difunde entre os trabalhadores a idéia da casa própria.[22]

Como resposta aos primeiros despejos de inquilinos – os proprietários utilizavam-se de expedientes legais e ilegais para reaver seus imóveis – tem-se a

[22] A Lei do Inquilinato vigorou de 1942 a 1964, período de inflexão na história da urbanização paulistana. São Paulo recebeu milhares de migrantes, atraídos pelos empregos na indústria, e viu sua área urbana se multiplicar de forma desadensada e segregada. Comprar um lote e construir uma casa durante vários anos tornou-se símbolo de ascensão social para os trabalhadores de baixa renda, "(...) uma referência cultural estruturadora do cotidiano dos habitantes da cidade. Participar desse processo tornou-se sinal de incorporação à cidade e à cidadania" (BONDUKI, 1998:283).

formação de favelas em terrenos municipais próximos às primeiras áreas industriais. Nas décadas de 1940 a 1970, tem-se um movimento muito limitado de formação de favelas em São Paulo, pois o "trinômio loteamento periférico, casa própria e autoconstrução" deu a tônica do processo de urbanização na cidade de São Paulo, sendo a alternativa mais próspera – do ponto de vista da estrutura urbano-industrial – de produção de moradias para a classe trabalhadora. Neste período, a resposta da administração pública municipal era a remoção da população favelada, com sua transferência para os alojamentos provisórios, especialmente construídos para esse fim. "Essa prática contribuiu para eliminar favelas situadas em áreas bem localizadas, transferindo a maioria de seus moradores para casas próprias na periferia"[23] (BONDUKI, 1998:264). Remover favelas que foram se formando é uma prática que chega aos nossos dias, cujo crédito, segundo BONDUKI, deve ser imputado à ação do poder municipal.

O Estado não desconhecia o que ocorria na periferia da cidade. Pelo contrário, muitas ações governamentais mostram que havia um claro intuito de "não se criar empecilhos ao livre desenvolvimento desse tipo de empreendimento", a autoconstrução (BONDUKI, 1998:286). São demonstrações do interesse do Estado na difusão dessa modalidade de produção de moradias:

- uma mudança na legislação federal passou a proteger o comprador do lote em prestações, eliminando o direito do vendedor de desistir da venda antes do fim do pagamento do lote (Decreto-Lei 58);

- o restrito número de funcionários da Prefeitura ligados à aprovação de loteamentos e o uso de outros servidores para exercerem a função de fiscal demonstram a permissividade por parte da Prefeitura;

- houve formação de jurisprudência garantindo o direito do proprietário de lotes clandestinos: entendia-se que o erro do empreendedor não anulava o direito de propriedade dos compradores.

> "Seria ingenuidade supor que o Estado, que antes de 1930 montou uma estrutura militar para eliminar o que considerava como ameaça à ordem sanitária e que, a partir de 1930, interferiu de forma autoritária

[23] Tem-se aqui mais um exemplo dessa 'tradição' dentro dos departamentos de assistência social da Prefeitura: a mesma ação municipal se repetiu durante a Operação Água Espraiada, conforme os relatos colhidos por FIX (2001) durante sua pesquisa. Após transferir a população para alojamentos, os técnicos da Prefeitura queimaram os barracos e tornaram consumada a remoção. Isso fragilizava a organização da população favelada e as soluções eram, então, negociadas caso a caso.

> nas relações econômicas, alterando ou promulgando Constituições, reformando a administração pública, restringindo o direito de propriedade, desapropriando sem pagamento prévio, etc., - seria ingenuidade supor esse Estado incapaz de criar instrumentos jurídicos e administrativos para controlar o parcelamento e o uso do solo na periferia das grandes cidades. Se isto ocorreu, foi porque não houve vontade política para conter o processo ou, até mesmo, porque havia a intenção de deixá-lo correr solto e não só em benefício dos que especulavam com os terrenos.
>
> A omissão do poder público na expansão dos loteamentos clandestinos fazia parte de uma estratégia para facilitar a construção da casa pelo próprio morador que, embora não tivesse sido planejada, foi se definindo na prática, como um modo de viabilizar uma solução habitacional 'popular', barata, segregada, compatível com a baixa remuneração dos trabalhadores e que, ainda, lhes desse a sensação, falsa ou verdadeira, de realizar o sonho de se tornarem proprietários" (BONDUKI, 1998:288).

O auto-empreendimento é parte integrante da lógica de governo da cidade, sob comando das elites, pois desonerou a municipalidade da responsabilidade na oferta de moradias à população de baixa renda – garantindo concentração de investimentos nos bairros de médio e alto padrão –, segregou a população pobre em áreas periféricas e desadensou o centro da cidade, que concentrava a maioria dos edifícios para renda. Fica, assim, claro que só se pode entender os problemas de habitação sob dimensões sócio-econômicas mais abrangentes, pois são determinantes no processo de produção do espaço e, espacializadas, refletem a desigualdade social (KOWARICK, 1979:80).

Se o percurso traçado por BONDUKI (1998) nos leva a tais conclusões, igualmente esclarecedora é a tese de ANDRADE (1998) sobre a presença de Barry Parker na cidade de São Paulo, período em que trabalhou na Cia City. O pesquisador mostra que, ao contrário do que se supõe, São Paulo foi sim alvo de planejamento urbanístico, "segundo um plano – nunca explicitado, mas consistente – de transformar a capital paulista em uma metrópole" (ANDRADE, 1998:143). No período de 1899 a 1924, a Diretoria de Obras Públicas do município foi comandada por uma única pessoa, o eng. Victor da Silva Freire, uma evidência de continuidade nos planos urbanísticos.

Na primeira metade do século XX, a cidade recebeu inúmeras intervenções ligadas ao embelezamento e melhoramento de sua paisagem, com especial atenção ao sistema viário. Foi o próprio Freire quem orientou a Cia. City na compra de glebas em áreas adjacentes ao centro da cidade,

posteriormente transformados em loteamentos de alto padrão.[24] Não por acaso, foi esse o eixo de expansão da cidade escolhido pela Prefeitura para a realização de suas obras públicas. "A Cia. City havia sido recém-criada e, no entanto, já encontramos no esquema da Diretoria de Obras a indicação de uma 'Avenida principal projetada pela S. Paulo City Improvements', continuando a Avenida Paulista" (ANDRADE, 1998:156). Era a atual avenida Pacaembu, construída pela Cia. City quando da implementação do bairro de mesmo nome. Essa mesma avenida serviu de pretexto para um pedido de ressarcimento por parte da Prefeitura, apresentado à Câmara pela City.

A pesquisa apresenta uma Prefeitura capaz de gerir a expansão da cidade, bem diferente daquela que justifica sua omissão nos bairros industriais sob alegação de ausência de recursos. E aqui também encontramos uma elite que utiliza o Estado como 'promotor imobiliário'[25], garantindo maior acumulação a determinados grupos e resolvendo os problemas apenas da porção da cidade ocupada pelos mesmos. O movimento de expansão da cidade segundo as obras públicas realizadas pelo Estado é o mesmo movimento da elite na cidade: "Campos Elíseos, Higienópolis, Vila Buarque, Avenida Paulista, Jardim América e Alto de Pinheiros, Morumbi, Jardim Leonor, Jardim Guedala, Granja Viana e Alphaville.[26]" Já data do início do século, portanto, a priorização da região oeste da cidade por parte do governo municipal, o que repercutiu em "expressiva valorização imobiliária" dessa área (ANDRADE, 1998:184).

Em diferentes pesquisas, os anos 40 aparecem como um marco do início da periferização da cidade de São Paulo, bem como da difusão da casa própria entre a classe trabalhadora. Outra década recorrente nos estudos urbanos é a de 1980, na qual a economia mundial enfrentou sucessivas crises. O empobrecimento dos trabalhadores aparece, então, como empecilho para a expansão do auto-empreendimento. É nesse período que mais e mais trabalhadores adotam a moradia irregular como último recurso, sobretudo em

[24] A Cia. City comprou glebas nos seguintes bairros: Bella Alliança, Alto da Lapa, Villa Romana, Pinheiros, Alto de Pinheiros, Butantan, Jardim America, Pacaembu e Villa Nova Tupy; todos na região oeste da cidade (ANDRADE, 1998: 189).

[25] O termo 'empreendedor imobiliário' foi utilizado por FIX para caracterizar a ação da municipalidade nas obras do córrego Água Espraiada e na avenida Faria Lima. Isso porque a âncora dos investimentos foi realizada pelo Estado – imobilizando fundos públicos em longo prazo – que assumiu os riscos do 'negócio', inclusive a possibilidade de não haver reembolso (FIX, 2001:117).

[26] VILLAÇA, F., *Espaço intra-urbano no Brasil*, São Paulo: Studio Nobel/Fapesp, 1998 *apud* FIX, 2001:128.

favelas. Dados do IBGE revelam que em 1973 1,1% da população da capital paulistana residia em favelas, já em 1993 – 20 anos depois – esse número se elevou para 19,1%, ou seja, 1 em cada 5 paulistanos[27]. Compõem esse quadro, ainda, o aumento do investimento público nos bairros periféricos (por pressão de organizações civis) que repercutiu no encarecimento dos lotes e o "crescimento do crime violento e o medo" (CALDEIRA, 1997:159). O que se assistiu na década de 90 foi uma intensificação do processo de segregação espacial, que assumiu características de "auto-segregação concebida e administrada como territórios exclusivos" (SEABRA, 2004:193).

> "(...) a desigualdade social, ao inscrever-se no urbano, projeta-se como segregação socioespacial" (SEABRA, 2004a:204).

Embora o discurso da violência, generalizado pelos meios de comunicação, seja ainda apontado como fonte de argumentos a respeito da criação de 'condomínios fechados' de toda sorte pela cidade, é pertinente apontar que a segregação social, nesses casos, é um valor. Esse morar urbano diferenciado – cercado de verde, em "uma vida de total calma e segurança" – confere um *status*, cujo significado é a elaboração de distâncias sociais e a afirmação de diferenças e desigualdades sociais (CALDEIRA, 1997:159). O desejado isolamento da cidade – de uma representação de cidade – não se concebe, entretanto, apenas pela localização isolada do empreendimento, é igualmente necessária a presença de mão-de-obra barata para a realização das atividades ligadas à segurança, à limpeza, etc. (CALDEIRA, 1997:162). As publicidades sobre os sistemas de seguranças preocupam-se enormemente em descrever detalhadamente como se exercerá o controle sobre esses trabalhadores.

O que era característico das cidades modernas, a diversidade de grupos sociais se encontrando no espaço público, passa a ser evitado nas cidades contemporâneas, bastando 'ajustar' a arquitetura modernista às novas demandas (CALDEIRA, 1997:175). Em FRÚGOLI JR. podemos encontrar uma abordagem sobre a arquitetura modernista em que a mudança nos regimes de acumulação é relacionada às transformações na produção do espaço urbano.[28] Durante a vigência do fordismo, assistimos à difusão dos princípios

[27] Conforme citado em CALDEIRA (1997:157).
[28] Os autores apresentam como referência o trabalho de HOLSTON (1993) a respeito de Brasília e as concepções modernistas.

modernistas, que continham propostas urbanistas abrangentes "para a construção de uma nova ordem urbana e, por conseguinte, social" (FRÚGOLI JR., 2000:21). A passagem do fordismo ao regime de acumulação flexível[29] acarretara mudanças no urbanismo: a desindustrialização impôs às metrópoles desenvolvidas a necessidade de concentrarem oferta de serviços ligados ao setor financeiro e ao lazer e turismo, o que se traduziu em aumento das intervenções urbanas pontuais "norteadas pelo mercado, tendo como público preferencial as classes médias e altas" (FRÚGOLI JR., 2000:25).

O que se segue a esse processo é o esvaziamento dos espaços públicos, ou a imposição de regras de uso excludentes com o intuito de impossibilitar encontros 'indesejáveis' aos grupos que deles se apropriam, por vezes de forma privada. A expansão do morar urbano de "estilo defensivo", além de evidência de um desejo das elites de se isolarem, traz como conseqüência um empobrecimento das relações sociais, dificultando a consolidação de uma sociedade democrática (CALDEIRA, 1997:175).

[29] Interpretação apresentada por HARVEY (2004) em *Condição pós-moderna*.

3. "A expansão do capital sobre o espaço urbano"[30]

A incorporação das várzeas dos rios Tietê e Pinheiros compõe, de forma bastante significativa, o processo de expansão urbana da cidade de São Paulo. A retificação desses cursos fluviais, ocorrida na primeira metade do século XX, foi acompanhada de intensa valorização de terrenos das margens dos rios (SEABRA, 1987). A instalação da Cidade Universitária, a construção dos bairros-jardim da City, a incorporação do município de Santo Amaro, entre outros, demonstram que essa região foi alvo de inúmeras intervenções, majoritariamente ligadas à elite da cidade. Foi durante a segunda metade do século XX que se formou o vetor sudoeste de atração de investimentos imobiliários no município de São Paulo, expressão local de transformações econômicas no sistema econômico mundial atual. No entanto, as condições de formação desse setor foram dadas pelo processo de urbanização de São Paulo, ligado a diferentes fases da nossa economia. Nas primeiras décadas do século, os locais de moradia da elite paulista começaram a avançar na direção oeste da cidade, movimento impulsionado pela Cia City; enquanto que no município de Santo Amaro encontravam-se fixadas famílias estrangeiras – sobretudo de anglo-saxões e alemães – nas chácaras de recreio e vivendas que marcavam a paisagem da região. Esses dois exemplos revelam que o uso residencial marcou a expansão sudoeste da cidade e foi só com a retificação do rio Pinheiros (anos 30), e a posterior construção de suas avenidas marginais (anos 60), que se teve a instalação de edificações ligadas aos usos industrial e comercial. A Prefeitura do município de São Paulo atuou em muitas áreas, mas foi com os altíssimos investimentos no sistema viário da região que o governo municipal marcou sua presença. Mais recentemente, destacam-se o túnel sob o rio Pinheiros, a abertura da "Nova Faria Lima" e o "Complexo Águas Espraiadas" – operação que resultou em remoção de favelas e, conseqüentemente, extensa valorização de terrenos da região (FIX, 2001 e FRÚGOLI JR., 2000). As características dessa ocupação do espaço não se alteraram: forte preocupação segregacionista e uso do poder público para garantir interesses privados.

[30] Expressão retirada da dissertação de FUJIMOTO (1994:27).

> "a trajetória de expansão do Centro rumo ao vetor sudoeste realmente teria sido o resultado histórico de um único processo – a expansão da centralidade das elites –, em períodos distintos" (FRÚGOLI JR., 2000:41).

Algumas obras de infra-estrutura urbana marcam tal expansão, tais como a retificação do rio Pinheiros, realizada pela Light, com conseqüente incorporação das várzeas à cidade, a inversão do fluxo deste curso fluvial e a construção de suas vias expressas marginais. Posteriormente, houve a construção do dreno do Brooklin e a abertura da avenida Luís Carlos Berrini, uma oportunidade de aquisição de terrenos baratos aproveitada pela empresa Bratke-Collet, que elaborou uma estratégia de construção em bloco como forma de manter-se hegemônica na avenida. Nesta mesma década, 1970, a construção do Centro Empresarial de São Paulo complementou a configuração deste novo pólo de investimentos imobiliários, cujo desenvolvimento já era apontado como certo pela Richard Ellis[31] em meados da década de 1980, sendo fortemente impulsionado pela construção do eixo Faria Lima - Berrini e da avenida Água Espraiada, na década de 1990 (FIX, 2001:130).

> "A Marginal do Pinheiros expandiu-se em meados dos anos 70 e foi duplicada em virtude do desenvolvimento da cidade em sua direção. Os grandes espaços ali existentes permitiram a construção de 300 mil m² de escritórios, havendo 450 mil m² já projetados. A área possui um bom sistema de vias de comunicação, uma estrada de ferro em expansão, uma ligação com as linhas do metrô na estação Pinheiros da Fepasa, áreas de alta e média renda nas proximidades e três shopping centers (dois já concluídos – Eldorado e Iguatemi – e um em construção , o do Morumbi)" (A CONSTRUÇÃO SÃO PAULO, nº 1779, 1982:15-16).

Entretanto, a instalação de edifícios de escritórios ligados a atividades terciárias tradicionais iniciou-se bem antes da formação de um pólo de investimentos na Marginal Pinheiros, e é resultado da concentração de moradias de famílias abastadas, clientela disputada por médicos, dentistas, advogados, etc. Esse crescimento da população urbana está atrelado ao desenvolvimento industrial paulista, tanto no período inicial da industrialização brasileira, no qual as fábricas de bens de consumo não-duráveis multiplicaram-se pela cidade, quanto nas fases posteriores em que a política desenvolvimentista do Estado voltava-se para a atração de investimentos estrangeiros, com clara concentração nos estados da região Sudeste.

[31] Empresa inglesa de consultoria em imóveis comerciais.

A passagem da 'antiga cidade' para a cidade industrial (quando a acumulação proporcionada pela economia cafeeira permitiu que se deflagrasse a nossa industrialização) marcou a formação de subúrbios residenciais, entre os quais Santo Amaro, caracterizado pela presença de boa ligação viária com os bairros paulistanos e pela existência de linha de bonde. No auge dos investimentos públicos e privados no setor secundário paulista, ocorrido nos anos 1950 e 1960, esse quadro já se apresentava bastante evoluído, pois a construção da marginal Pinheiros atraiu a instalação de indústrias, empresas de comércio atacadista, comércio varejista de grande porte e edifícios de escritórios de grandes empresas (FUJIMOTO, 1994:26). É, no entanto, na mudança do regime de acumulação, iniciado na década de 1970, que se reunirão as condições necessárias para a formação do pólo de investimentos imobiliários ligado às atividades terciárias modernas.

> "(...) o privilégio de circulação e a tendência à desconcentração da atividade terciária são as condições fundamentais pelas quais se processará, no período recente, a expansão do capital sobre o espaço urbano (her)dado e conseqüentemente, a sua nova forma de (re)produção" (FUJIMOTO, 1994:27).

A Região Metropolitana de São Paulo tem perdido importância relativa de seu parque industrial, em relação às outras regiões do estado, pelo deslocamento das linhas de produção para novas áreas de atração do setor industrial. Essa desindustrialização se fez acompanhada da reestruturação industrial, na qual muitos postos de trabalho se extinguiram, resultando no aumento da participação do setor terciário no número de postos de trabalho criados. O outro lado desse processo é a concentração crescente das atividades terciárias desenvolvidas pelo setor industrial, como a gestão e coordenação do capital, na metrópole paulistana.

> "(...) muitas sedes de indústrias (que se deslocam) permanecem na metrópole, sinalizando o fenômeno de desconcentração (do setor produtivo) e centralização do capital" (CARLOS, 2004:51).

A urbanização do quadrante sudoeste de São Paulo se fez com concentração de recursos públicos investidos – sobretudo em infra-estrutura viária –, presença de um conjunto de bairros residenciais da classe rica e de núcleos de oferta de serviços, como a Faria Lima e o Centro Empresarial, um quadro que ajuda a explicar as razões da concentração pontual das atividades terciárias modernas nessa região da metrópole; concentração expressa pelos

edifícios corporativos. A possibilidade de incorporar terrenos com preços baixos e a existência de infra-estrutura viária serão motivos para a atração do capital financeiro, associado à indústria da construção civil na realização de projetos imobiliários. Além disso, no início da década de 1990 entra em cena a interferência direta do poder público municipal, com a criação das Operações Urbanas – um mecanismo capaz de "liberar a área construída residencial para o crescimento do setor de serviços em São Paulo" (CARLOS, 2004: 61).

> "(...) os padrões espaciais do espaço de assentamento correspondem à ação de forças profundas de organização social" (GOTTDIENER, 1993:18).

Esse 'novo espaço' é produzido sob as exigências das atividades econômicas que nele se desenvolvem, como a articulação de redes de circulação e de comunicação extremamente dinâmicas, revelando, portanto, uma mudança no modo de organização econômica, no qual as transformações impostas pelo processo de urbanização de São Paulo se somam às novas exigências do regime atual de acumulação capitalista.

A pesquisa de Mariana FIX (2003) investigou este novo eixo de negócios e mapeou as torres de escritórios, com ênfase na 'trajetória dos principais agentes econômicos', dividida em quatro tempos:

[1977 a 1985]

Os bairros residenciais localizados nos arredores da Marginal Pinheiros, como o Brooklin e a Chácara Julieta, foram o alvo das primeiras 'estratégias imobiliárias', sobretudo por haver ali estoque de terrenos a baixos preços e um eixo viário de ligação com outras áreas de escritórios.

> "São três os casos mais emblemáticos respectivamente: a) a construção do Centro Empresarial São Paulo (Cenesp), na Marginal Pinheiros; b) a produção monopolista do espaço urbano, na Berrini, na construção da chamada 'Bratkelândia' (torres de escritórios construídas pela empresa Bratke-Collet); c) a construção do edifício Wilson Mendes Caldeira, em 1973, também na Marginal" (FIX, 2003:41).

O Cenesp, conjunto de edifícios isolados, foi resultado da ação de um conglomerado industrial, que decidiu atuar no setor imobiliário, criando, para isso, uma incorporadora: a Lubeca Empreendimentos Imobiliários. Realizado em muitas fases, o Cenesp funcionou, de início, como sede das empresas do grupo Bunge y Born. Diferentemente, a produção dos edifícios da Berrini teve imediato impacto na formação de novo eixo de escritórios na metrópole. A estratégia da

Bratke-Collet consistiu em adquirir terrenos a baixo custo e construir grande número de edifícios em curto espaço de tempo: "foram mais de cinqüenta edifícios lançados em uma mesma região, no final dos anos 1970" (FIX, 2003:50).

[1986 a 1993]

Novas incorporações, realizadas, em muitos casos, a partir da articulação de empresas brasileiras e estrangeiras, terão os fundos de pensão como proprietários. A Birmann, empresa responsável pelos primeiros lançamentos do Projeto Panamby, foi um dos destaques deste período, pois tentou reproduzir, aqui em São Paulo, o modelo norte-americano de produção e gestão de edifícios corporativos. Sua incorporação de maior destaque, neste período, foi o São Paulo Office Park, "um conjunto de 14 edifícios construídos na Granja Julieta, ao sul da Berrini, área onde ainda predominavam galpões industriais e bairros residenciais", cuja propriedade pertence ao fundo de pensão da IBM, que viabilizou a construção dos edifícios a partir da apresentação, por parte da Birmann, de uma promessa de locação futura (FIX, 2003:51-56).

Os fundos de pensão, ao formarem suas carteiras imobiliárias, "têm como objetivo duas componentes de ganhos a longo prazo: renda e valorização patrimonial. A renda é derivada do aluguel e a valorização patrimonial, determinada por uma 'compra bem feita', em região com 'bom potencial de valorização'[32]" (FIX, 2003:57).

[1994 a 2000]

O 'sucesso' do Plano Real, implicando em estabilidade monetária, o controle do câmbio e as privatizações das principais empresas públicas, aumentando 'a demanda por espaços de alto padrão', formaram um cenário de grandes possibilidades de negócios para o setor imobiliário. São destaques deste período, a Torre Norte do CENU, o Faria Lima Financial Center, a sede do Bank Boston e o Birmann 29, que contaram com a participação de empresas estrangeiras, seja na incorporação, na elaboração do projeto arquitetônico, na construção, na administração predial ou, ainda, na prospecção de grandes locatários, embora "o processo de internacionalização do setor imobiliário no Brasil é [seja] muito incipiente" (FIX, 2003:70).

[32] Outro fator de decisão para a entrada dos fundos de pensão em um investimento imobiliário é a possibilidade de ter a maioria das quotas e poder gerir o investimento. No Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, Valia (fundo de pensão da Vale do Rio Doce), Previ (do Banco do Brasil) e Petros (da Petrobrás) têm 2/3 do fundo.

O prolongamento da Avenida Faria Lima fez aumentar o estoque de terrenos disponíveis, melhorou a ligação viária da Berrini a bairros da zona oeste e, acompanhado da Operação Urbana, "que estipulava um perímetro dentro do qual passariam a valer novas regras sobre o que poderia ou não ser construído na área", favoreceu a instalação de edifícios corporativos (FIX, 2003:72).

É neste período, ainda, que os fundos de investimento imobiliário começam a ser criados, a partir de sua regulamentação, ocorrida em 1993. Para os fundos de pensão, os fundos de investimentos imobiliários trouxeram "uma forma de os investidores driblarem os limites impostos pela legislação que trata de investimentos em imóveis"[33] (FIX, 2003:75).

[2000 em diante]

Alguns negócios mal sucedidos e o teto de investimento em imóveis imposto pelo governo, uma tentativa de direcionar os recursos dos fundos para outros setores da economia, são algumas das razões pelas quais os fundos de pensão diminuíram sua participação em imóveis, o que coincidiu com o fim das privatizações e a crise econômica mundial, implicando em uma "retração na demanda por grandes lajes de alto padrão"[34] (FIX, 2003:81).

O Panamby se insere nesta periodização, pois a compra da Chácara Tangará pela Lubeca, em 1986, se fez sob a intenção de implementar nela um empreendimento imobiliário nos moldes daqueles que marcam a paisagem da Berrini e do Pólo Marginal, chamados 'megaprojetos', embora até a presente data não tenha sido lançado nenhum edifício comercial. Além disso, a participação de três fundos de pensão na gestão do empreendimento, por meio da criação do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, também foi uma solução adotada em projetos do Pólo Marginal.

[33] O Panamby é, neste sentido, exemplar, pois seus três maiores compradores são fundos de pensão.

[34] A Birmann, empresa que comandou os lançamentos da gleba C do Panamby (lindeiros ao Parque Burle Marx), entrou em declínio, neste período, quando tentou iniciar um esquema de financiamento com empréstimo bancário, acordado, à época, em dólares. "(...) com a maxidesvalorização do real a incorporadora precisou vender o Birmann 29 inteiro para pagar o empréstimo" (FIX, 2003:80). Hoje, a Birmann não tem nenhum lançamento no Panamby, seus lotes foram devolvidos ao Fundo Imobiliário e um deles está sob controle da empresa Cyrela.

no meio do caminho tinha uma chácara

O que faz do Panamby um empreendimento de destaque dentro da Vila Andrade? Trata-se de uma produção monopolista, na qual as características dos empreendimentos da região (imóveis de alto padrão de construção, com forte aparelhagem de segurança e isolamento físico ostensivo) encontram-se maximizadas, pois seus gestores – reunidos em um Fundo de Investimento Imobiliário – servem-se de estratégias diversas exatamente com este propósito, uma condição para a valorização das construções realizadas. O Projeto Panamby foi possível porque aquela área guardou as poucas intervenções humanas intocadas até o momento em que, constituído um vetor de investimentos, ganhou uma relevância maior como reserva de valor. No entanto, seu parcelamento não se efetivou sem resistências, sobretudo por parcela da população organizada em função de preocupações ambientais, que em São Paulo estão quase sempre associadas à escassez de vegetação arbórea e aos altos níveis de poluição do ar.

Os capítulos seguintes descrevem o embate entre a Lubeca (antiga proprietária dos terrenos) e os ambientalistas, assim como seu resultado, ironicamente satisfatório para os objetivos dos promotores imobiliários. Antes, fez-se necessário diferenciar as chácaras paulistanas para compreensão da formação desta propriedade em tal localização.

1. As chácaras da cidade

É de um estudo sobre chácaras, de autoria de CANABRAVA (1953), que vem um recorte sobre as transformações urbanas na cidade de São Paulo, interessando ao problema da incorporação das velhas chácaras ao espaço urbano de São Paulo. Em texto do início da década de 1950, a autora propõe o estudo das chácaras como possíveis marcos de uma evolução urbana. A mudança nas funções e na localização das chácaras seria evidência de transformações pelas quais passava a cidade de São Paulo. Ela aponta a década de 1880 como o período de constituição da cidade moderna "porque é justamente a partir dessa época que a antiga cidade vai se transformar graças à intensificação da imigração estrangeira, o desenvolvimento das indústrias e a acumulação das fortunas provenientes do desenvolvimento da cultura do café no interior do Estado" (CANABRAVA, 1953:98). As chácaras ainda presentes nos bairros aristocráticos, como Campos Elíseos, Vila Buarque e Higienópolis, eram sobreviventes desse período – século XIX – que chegaram à década de 1950. As outras chácaras centrais foram loteadas dando origem a residências para a elite, como a chácara Dona Paulina, a chácara do Carvalho e também a chácara do Penteado, onde a Universidade de São Paulo construiu a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Concomitante a esse processo de parcelamento das chácaras residenciais, "na periferia da área de construções residenciais", formava-se outro tipo de chácara, ligada à "exploração intensiva do solo por meio da cultura de legumes e verduras, de flores e de frutas" (CANABRAVA, 1953:98). Essas glebas pequenas – em geral de propriedade de imigrantes –, cuja produção abastecia a população da cidade, eram encontradas em várzeas de cursos fluviais, como dos ribeirões Aricanduva e Tatuapé, e também próximas a divisores de água, como o caminho de Santo Amaro e do Aeroporto. Podia-se encontrar, ainda, "chácaras de recreio situadas nos arredores pitorescos da capital (El Dorado, Represa de Santo Amaro, Cantareira)", resultantes do deslocamento das chácaras tradicionais após a renovação urbana do início do século (CANABRAVA, 1953:103). São as chácaras de produção agrícola que servirão à abertura de loteamentos periféricos destinados à classe trabalhadora, sobretudo nas regiões leste e sul da

capital[35], marcando o início da metropolização de São Paulo.

Não é a chácara tradicional que cede lugar à nova chácara, já que era possível encontrar chácaras de produção agrícola em concomitância com chácaras de residência e, ainda, com chácaras de recreio. Quando o loteamento de chácaras já se mostrava uma atividade rentável, registra-se, ainda, a existência de pequenas chácaras às margens do rio Aricanduva dedicadas à produção agrícola. Isso pôde ocorrer porque a função, a localização e a forma das chácaras ligam-se a um momento da produção do espaço urbano. As primeiras, descritas por CANABRAVA, correspondem à formação de um mercado urbano (frutas, verduras, legumes, etc.), as segundas persistem em baldios urbanos e seus produtos são de comércio local.

O Morumbi interligava-se com a região de Santo Amaro, área de chácaras de recreio, pela Estrada Velha do Morumbi, uma das vias que limitavam a Chácara Tangará, formada a partir da compra de vários terrenos. O outro limite se dava pela "linha de nível demarcada pela vistoria 'ad perpetuam rei memoriam', que determinou o limite da enchente de 1929"[36]. Ela foi uma das glebas beneficiadas pela obra de retificação do rio Pinheiros, realizada pela Light, constituindo-se numa propriedade com perfil de chácara de recreio na metade do século XX. Na verdade, a Chácara Tangará não era uma chácara nos moldes do século XIX, nem mesmo do XX, pois se tratava da formação de uma propriedade urbana (de uso residencial, cercada de amplos jardins e mata), sendo necessário concentrar a propriedade pela aquisição de lotes, cuja localização oferecia a possibilidade de habitar uma grande área arborizada, dentro do município de São Paulo, podendo ser acessada com relativa facilidade.

[35] Um dado interessante sobre o loteamento de glebas rurais diz respeito à forma das chácaras: a frente era voltada para a via principal e o fundo para o curso d'água, conforme chama atenção Canabrava (1953:102) – uma 'tradição' brasileira, já que, segundo a própria autora, as sesmarias eram medidas apenas na testada que se voltava para a via. Em pesquisa no CASE-3 (da Secretaria de Habitação do município), para a elaboração de meu trabalho de graduação, tive contato com os projetos de loteamentos aprovados pela Prefeitura na região de São Mateus e em todos é possível identificar uma despreocupação do arquiteto em fazer uma proposta de inserção dos cursos d'água. Como esses localizavam-se entre as glebas e, por conseguinte, entre os loteamentos (já que se pode aferir uma regra de que para cada chácara se originava um loteamento), os projetos eram voltados para as estradas (freqüentemente localizadas nos divisores de sub-bacias hidrográficas) e as ruas terminavam próximas à margem dos rios e córregos, que acabavam por se transformar em divisas dos loteamentos. Naquela área, muitos desses cursos d'água, que recebiam esgoto doméstico e até resíduos sólidos, foram posteriormente canalizados e transformados em vias expressas, como é o caso da avenida Aricanduva.

[36] Informações retiradas dos registros constantes na matrícula 199.194 do 11º Registro de Imóveis, ficha 01.

2. A Chácara Tangará

A Chácara Tangará foi formada pelas sucessivas aquisições de sítios e chácaras (através das quais foi possível formar uma propriedade de grandes dimensões), realizadas por Francisco Pignatari – dono de "fábricas de purpurina, minas de cobre no sul do país e [de] uma fábrica de aviões de aeroclube, os Paulistinhas" (NASSIF, 2004) –, que planejou construir nela uma residência para sua primeira esposa, Nelita Alves Lima. Para isso, convidou Oscar Niemeyer, responsável pelo projeto arquitetônico[37], e Burle Marx para projetar os jardins.

> "O lugar onde se instalaram a casa e o jardim para Francisco Pignatari, apresentava uma configuração de propriedade rural no interior da cidade de São Paulo. Esta espécie de chácara urbana tinha no seu interior um rio não canalizado, uma área plana e outra de encosta. Na sua cobertura vegetal alternavam-se áreas de florestas naturais (predominante), pomar e campo. (...) A documentação encontrada sobre a arquitetura e o jardim dão pautas da magnitude da obra caso tivesse sido executada na sua totalidade. Em um estudo de 1955, provavelmente o primeiro para a área, observa-se que a parcela seria dividida em três zonas distintas: a da casa e seu entorno imediato e jardins, uma área de pomar e de criações de animais e outra que assumiria as dimensões de um grande parque. O tamanho da área, portanto, determinou uns jardins trabalhados a diferentes escalas, aquela do jardim privado – no entorno imediato da casa – com pátios, terraços jardins, e a escala do parque, com áreas florestadas, lagos, circuitos de caminhos, pomar e área para exposição e criação de animais" (OLIVEIRA, 2003).

As obras se iniciaram, mas não chegaram a ser concluídas, pois logo em seguida veio o divórcio do casal. Pignatari apaixonou-se por uma 'estrela de Hollywood', fez uma longa viagem internacional e retornou ao país casado com outra mulher, a princesa Ira de Fürstemberg. Assim, os planos de ocupação da Chácara Tangará foram abandonados[38]; embora Pignatari tenha continuado a adquirir terrenos vizinhos à área.

---

[37] "O projeto paisagístico deveria atender a necessidade de articular o avantajado volume da casa – aproximadamente 8.000m² de área construída – com o lugar e, simultaneamente, definir os acontecimentos da grande propriedade, que se queria configurar como um parque". Foram previstos, na residência, sala de cine com *cinemascope*, duas piscinas, "uma interna que seria aquecida e coberta por uma cúpula desenhada por Pier Luigi Nervi e outra enorme externa, conformada por uma série de hexágonos entrelaçados", *stand* de tiro e, ainda, um escritório com estacionamento próximo. "Pode-se, portanto, deduzir que seu programa [da edificação] vinculava-se a trabalho, lazer, privacidade e ativa vida social" (OLIVEIRA, 2003).

[38] A residência projetada por Niemeyer ficou no 'esqueleto' e na década de 1990 foi demolida. Já as obras relativas a um jardim lateral da casa foram retomadas e o próprio Burle Marx pôde terminá-lo, o qual foi incorporado ao parque público formado após a aprovação do loteamento da chácara.

Tabela 3: Os terrenos que constituíram a Chácara Tangará

RI[39] velho	RI novo	Data transação	Denominação	Tamanho (m²)
41.280	199.187	28/05/1951	Terreno no Porto Velho	229.250,00
53.521	199.188	29/04/1953	Terreno no Sítio Tangará	44.057,56
46.727	199.189	24/03/1952	Seis casas e seu terreno - Estrada de Santo Amaro ao Morumbi	55.413,17
55.249		18/08/1953		
55.250		18/08/1953		
59.331	199.190	25/02/1954	Terreno no Sítio Porto Velho	38.985,00
61.619	199.191	26/06/1954	Terreno no Sto.Antonio do Porto Velho (Peninha)	15.365,00
79.399	199.192	29/05/1957	Três casas e respectivo terreno - Estr. Morumbi	57.409,11
81.642	199.193	18/10/1957	Terreno no Sítio Figueira Chata	8.760,00
171.280	199.194	17/12/1968	Terreno sem denominação especial	32.975,79
Área total				*482.215,63*

Fonte: 11º Registro de Imóveis de São Paulo

Por quase 40 anos a Chácara Tangará foi propriedade do empresário Francisco Pignatari e após sua morte, em 1977, passou a integrar seu espólio. "O terreno foi abandonado e permaneceu sem grandes intervenções até a década de 90, pois sua venda foi interditada. Com o falecimento do único herdeiro, a área foi adquirida pelo grupo argentino Budgeborn" (Oliveira, 2003).

Em 2 de outubro de 1986, a propriedade foi vendida à Lubeca S/A Empreendimentos e Administração, uma construtora criada pela Bunge y Born, conhecida multinacional argentina de alimentos e fertilizantes, que já estava presente na região sul da cidade, às margens da marginal Pinheiros, pois as sedes de suas empresas tinham sido reunidas no Centro Empresarial (década de 1970), obra realizada pela própria Lubeca.

Foram contratados, em 1987, os escritórios 'Aflalo & Gasperini Arquitetos' e 'Kraf Planejamento Ambiental' para a elaboração de um plano diretor que fornecesse as diretrizes de ocupação do terreno, mesmo antes da aprovação do projeto pela Prefeitura. Os elementos estruturais desse plano eram os seguintes[40]:

1. Sistema viário

A chácara seria desmembrada com a construção de duas vias, de forma a

[39] Número de matrícula no Cartório de Registro de Imóveis.

[40] Segundo artigo publicado pela revista OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO (1993a). O Plano Diretor apresentado a diferentes órgãos da Prefeitura, como o DEPAVE (Secretaria do Verde e do Meio Ambiente) e APROV (Secretaria de Habitação), encontra-se atrelado ao processo e não está acessível a terceiros.

cortar o terreno em 3 glebas, denominadas A, B e C.

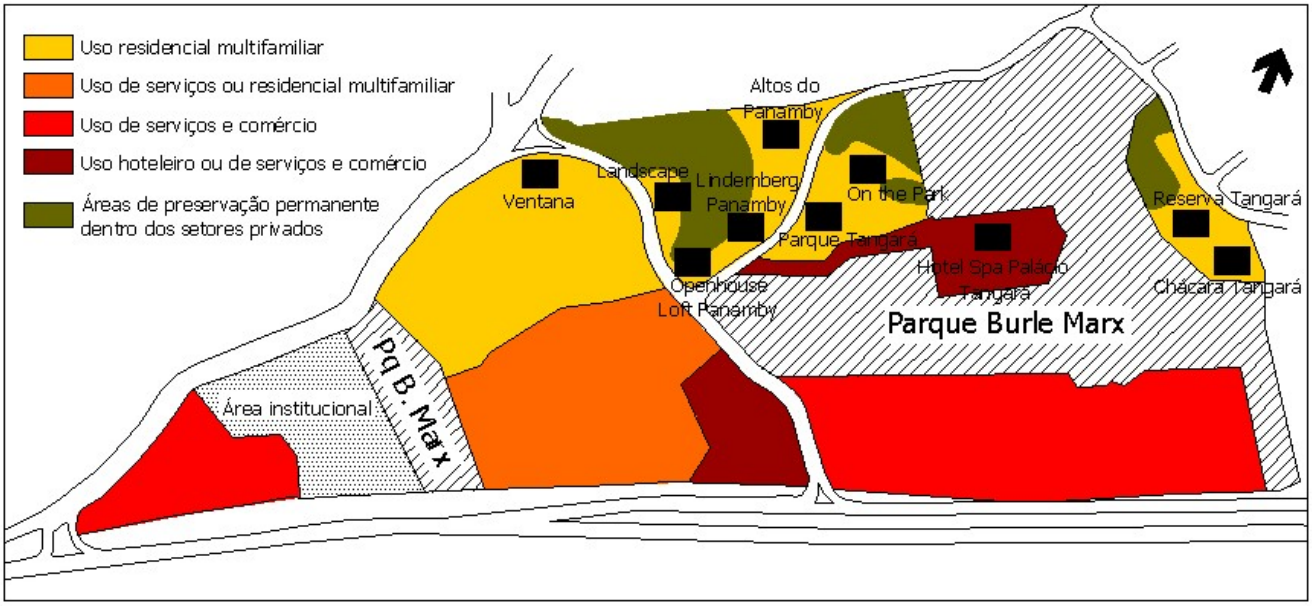
2. Espaços públicos abertos

Pela legislação vigente, o desmembramento implicaria em "reservar 15% da propriedade a áreas verdes públicas e destinar 5% a uso institucional."[41] O levantamento da flora e da fauna da chácara levaram à constituição de duas áreas de preservação permanente[42], objeto de futura negociação com a Prefeitura, durante a gestão da prefeita Luiza Erundina.

3. Setores de ocupação

O plano diretor propunha dois tipos de uso: residencial multifamiliar, voltado para o Morumbi, e de serviços e comércio, voltado para a Marginal Pinheiros. Este último funcionaria como "uma barreira acústica" para os outros edifícios. Foram previstos 22 prédios residenciais, 20 prédios comerciais e um hotel, totalizando 43 edifícios (ROCHA, 1993).

Mapa 2: Os empreendimentos do Projeto Panamby



Croqui sem escala. Fontes: Trabalho de Campo (jul/2005 e mai/2006); ROCHA (1993).

Durante o mandato do prefeito Jânio Quadros, foi enviado à Câmara de Vereadores "um 'ingênuo' projeto-lei de abertura de ruas na Chácara Tangará 'a bem do interesse público', para 'melhorar' o sistema viário na região" (Leite, 1989). Aprovado, o Plano de Melhoramento Público do Projeto Panamby (lei

[41] OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO (1993a).
[42] Pelo projeto inicial da Lubeca seriam dois parques públicos, de 62.500m^2 e 10.500m^2, e uma área institucional de 14.000m^2, totalizando 20% da área total. (BIANCARELLI, 09/06/1989)

10.552, de 13 de junho de 1988) regulamentou a construção de todo o arruamento do empreendimento.

> "Do imóvel objeto desta matrícula [Chácara Tangará[43]], foi destacada a área de 38.244,29m², em virtude de desapropriação, conforme matrícula hoje aberta sob o nº 216.313, a qual foi declarada de utilidade pública para execução dos seguintes melhoramentos públicos: a)alargamento da Rua Itapaiúna, atual denominação da Estrada do Morumbi; b)abertura de via de ligação desde a Rua Itapaiúna até a Avenida Marginal Oeste do Rio Pinheiros; c)abertura de via de ligação desde a via mencionada no item 'b' até o início da Rua Deputado Laércio Corte, melhoramentos públicos estes, aprovados pela Lei 10.552 de 13 de junho de 1988." (Averbação nº 3, de 13/12/1988, constante na matrícula nº 215.303 do 11º Registro de Imóveis, ficha 2)

Esta desapropriação dividiu a Chácara Tangará em três glebas, "a saber: GLEBA A, contendo nove casas com a área de 170.539,80m²; GLEBA B com a área de 31.963,68m² e GLEBA C, com a área de 241.467,86m²"[44]. Assim, antes mesmo que o projeto de parcelamento e loteamento da chácara tramitasse e fosse julgado nos órgãos públicos, esta lei promovia a divisão da área de acordo com os planos da Lubeca, então proprietária.

> "Falava-se que era em favor do interesse público, mas beneficiava o interesse privado". Vereador Maurício Faria, do PT (LOURENÇO, 1989).

O traçado das ruas fora projetado pelo escritório de arquitetura Aflalo & Gasperini, de acordo com seu 'Plano Diretor', e, embora a justificativa do projeto-lei ressaltasse a relevância da obra para o desafogamento do tráfego da região, tudo ocorreu, exclusivamente, em função dos interesses do proprietário. A vitória petista nas eleições municipais impôs urgência em fazer valer o arruamento aprovado e, em novembro de 1988, a Lubeca pediu autorização à Prefeitura para realizar as obras "a suas expensas". A pressão para que o Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais (DEPRN) autorizasse a execução do arruamento foi exercida pela própria Prefeitura (na figura do então Secretário de Vias Públicas, Geraldo Borghetti), mesmo após ter sido notificada que a mata da Chácara Tangará não poderia ser derrubada, por tratar-se de área de preservação permanente (LEITE, 1989). Os argumentos da Prefeitura eram todos relativos ao tráfego, pois a rua Dona Helena de Morais

[43] Durante o período em que a Chácara Tangará pertenceu à família Pignatari, o imóvel era composto de 8 registros no Cartório de Imóveis (conforme descrito na Tabela 3), situação que se modificou após a aquisição pela Lubeca, quando os 8 registros foram fundidos em uma única matrícula, de nº 215.303, portanto, constituindo uma única propriedade.

[44] Averbação nº 4 de 13/12/1988, constante na matrícula nº 215.303 do 11º Registro de Imóveis, ficha 2.

proporcionaria aos motoristas uma ligação direta entre a Marginal Pinheiros e a avenida Giovanni Gronchi. Diante da insistência, o DEPRN solicitou interferência da Secretaria Especial do Meio Ambiente (SEMA), órgão do governo federal, cujo parecer, de 23 de janeiro de 1989, foi favorável à implantação de um empreendimento na área[45].

> "Mas foi o seguinte: se vou fazer um loteamento, isso é regulado pela Lei 6.766, de 1979, que é uma lei federal de parcelamento de solo. Preciso criar ruas públicas dentro da área e doar uma porcentagem para áreas verdes, outra para áreas institucionais, e se houver alguma mata significativa é obrigatório mantê-la – há doações a fazer. Essa é a lei, e se você vai fazer um loteamento, sabe que normalmente 50% a 60% serão lotes, o resto, doação. Vamos supor que você é proprietária de uma área, mas você não tem interesse em mexer nela, e a Prefeitura quer unir uma rua a outra. Para fazer isso, vai fazer uma lei de melhoramentos, e aí muda a situação, quer dizer que esse proprietário vai ficar com dois lotes grandes, que vai ser desapropriado num trecho aqui. Não tem nada de doação. (...) a Lubeca fez o seguinte: O projeto Panamby é um condomínio fechado, uma matrícula só, mas se eles fossem fazer o loteamento, teriam de fazer a área verde, institucional, o que iria diminuir em até 40% a sua área líquida. Então, politicamente fizeram uma lei de melhoramentos, bem no meio da Chácara Tangará, e não doaram nada. Deu aquela confusão, que se regularizou doando depois. O que aconteceu foi isso: fizeram a via no meio e criaram uma situação para lotear sem doar". (Odair Garcia Senra, diretor de incorporação da construtora Gafisa, In FIX, 2003:263-276).

De posse da autorização, a Lubeca iniciou imediatamente as obras do sistema viário. Quando foi solicitada a interferência do Condephaat[46] (órgão do governo estadual) e do Conpresp[47] (órgão municipal), as ruas já tinham sido abertas e o desmatamento já era irreversível; havia perigo de deslizamentos e o término das obras acabou por ser autorizado, concretizando-se, assim, o parcelamento da Chácara Tangará.

[45] Nairio Serpa Simões, coordenador da SEMA, declarou apoio à decisão do DEPRN por "se tratar de exuberante maciço florestal encravado no coração de São Paulo. (...) a lei é bem clara quanto à intocabilidade das áreas de preservação permanente". Encaminhado o processo para a Coordenação de Ecossistemas, a Assistente Jurídica da SEMA, Maria M. dos Reis, "entende como permanente a continuidade do tempo e não a intocabilidade ou caráter de preservação absoluta". Este parecer foi agregado a uma recomendação por parte da Coordenação de Controle de Atividade de Impacto Ambiental favorável ao Projeto Panamby, pois os "impactos negativos gerados pelo empreendimento estão em sua quase totalidade contornados". Há, ainda, um argumento que beira a ironia: "criação de um núcleo habitacional em um centro urbano com grande carência de moradia". (Documentos constantes no processo nº 60.553 do DEPRN *apud* LEITE, 1989)

[46] Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo.

[47] Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

3. Ambientalistas vs. promotores imobiliários

Restava, ainda, a negociação mais difícil, aquela relativa ao loteamento das glebas, que contou com um intenso embate entre grupos civis e promotores imobiliários, intermediado pela Prefeitura sob o comando da prefeita Luiza Erundina. De um lado, toda uma legislação de proteção permanente da chácara; de outro, os poderosos interesses de uma construtora.

Em maio de 1989, a Associação dos Geógrafos Brasileiros enviou ao Condephaat e ao Conpresp pedido de tombamento total da Chácara Tangará, trazendo como principais argumentos a existência de "edificações valiosas para nossa história e arquitetura" (casa de taipa e esqueleto estrutural da residência projetada por Niemeyer) e a presença de "mata secundária em avançado estágio de recuperação".

As primeiras avaliações dos técnicos dos dois órgãos ressaltavam a presença de vegetação significativa, o que justificava o pedido de tombamento. No entanto, enquanto estes processos se desenrolavam, a Lubeca obtinha aprovações do Relatório de Impacto Ambiental e do Projeto de desmembramento em outros órgãos, ainda que a autorização para o desmatamento dependesse do parecer final do Condephaat, que tratou de solicitar a suspensão da obra viária enquanto o processo estivesse em trâmite. A Lubeca abriu, então, em 2 de agosto de 1989, um processo contra a Prefeitura, alegando que em meados de 1987 havia solicitado à Secretaria Municipal de Habitação as diretrizes para a área, e que seu empreendimento seguia tais orientações. Ressaltavam, ainda, a anterioridade da lei municipal, que criou o arruamento, em relação aos processos de tombamento. A Prefeitura, que em junho de 1989 havia constituído um 'Grupo de Trabalho Intersecretarial' – liderado pela então Secretária de Habitação, Ermínia Maricato – para analisar o caso, fechou um acordo com a Lubeca em 04 de setembro de 1989 pondo fim ao processo judicial. Entre os termos deste acordo[48], temos:

> "1) a doação de 24.110,78 m² de área institucional para instalação de

[48] Esta negociação foi alvo de um escândalo envolvendo a Lubeca e representantes da Prefeitura no pagamento de propinas para liberação do empreendimento. Um dos candidatos à sucessão presidencial de 1989, Ronaldo Caiado, acusou o então vice-prefeito de São Paulo, Luiz Eduardo Greenhalgh, do PT, de ter recebido US$200 mil da Lubeca para favorecê-la na aprovação do Projeto Panamby. Um funcionário da Lubeca, Paulo Albanaze, confirmou a denúncia e informou que o dinheiro seria usado para a campanha eleitoral de Lula" (PONTES, 2005). Os processos abertos para apuração nunca chegaram a responsabilizar nenhum dos envolvidos e foram encerrados, 'sem provas'.

> uma creche a ser construída pela Lubeca S/A com 600m² de área construída[49] (...); 2) a doação de 138.279,22 m² de área verde na forma de 2 (dois) parques públicos (...) a serem cercados e equipados (nos padrões do Parque do Morumbi) pela Lubeca S/A de acordo com projeto a ser apresentado pela mesma à municipalidade (...); 3) a recomposição paisagística do jardim do paisagista Roberto Burle Marx, contido na área de um dos parques (...) 4) a recuperação da vegetação já degradada contida nos dois parques públicos, de acordo com projeto a ser desenvolvido pela Lubeca S/A, através de seus técnicos especializados, com acompanhamento do DEPAVE; 5) a doação pela Lubeca S/A de 5.000 mudas de árvores para arborização de ruas na região da Administração Regional de Campo Limpo; 6) a obrigação da Lubeca S/A em manter a vegetação de preservação permanente , que permanecer de propriedade privada, nos locais consignados no parecer do Prof. Dr. Hermógenes de Freitas Leitão Filho; 7) a remoção da parcela da vegetação de preservação permanente que se fizer indispensável para acomodação das edificações que vierem a ser implantadas nas Glebas 'B' e 'C' (...) obedecida orientação do DEPAVE, devendo a mesma vegetação ser transplantada para local a ser definido pela municipalidade, dentro dos limites do empreendimento; 8) o direito da Lubeca S/A de computar o equivalente à área doada no cálculo do coeficiente de aproveitamento, nos termos da Lei Municipal 10.671/88, no que exceder às doações previstas na Lei Municipal 9.413/81, independentemente da forma de subdivisão em lotes (mantendo-se, principalmente, os coeficientes de aproveitamento dos lotes lindeiros à Avenida Marginal Oeste do Rio Pinheiros / Gleba 'C', considerados pelo projeto precedente – em face à modificação do parque privado para público) e, sem prejuízo do coeficiente de aproveitamento já deferido, decorrente da doação das áreas atingidas pelo sistema viário local". (Ata de Reunião ocorrida em 04/09/1989 no Gabinete da Secretaria de Serviços e Obras da Prefeitura do Município de São Paulo com representantes da Prefeitura e da Lubeca[50])

Após o acordo com a Prefeitura, a Lubeca ainda tinha pela frente os processos de tombamento. Em entrevista a um jornal, Eliane Guedes, diretora do Parsolo (órgão da Secretaria de Habitação), chegou a afirmar: "Um parecer do órgão [Condephaat] favorável, por exemplo, ao tombamento total da área praticamente anula o acordo" (LONGO, 26/09/1989). Em 8 de dezembro de 1989, técnicos do Condephaat deram parecer favorável ao término das obras de arruamento e no ano seguinte, em 17 de dezembro de 1990, aprovaram o tombamento parcial da chácara. O Conpresp abriu o processo em 27 de março de 1990, chegou a embargar as obras, mas voltou atrás porque a lei municipal de criação do sistema viário era anterior ao processo de

[49] A Fundação do Fígado e do Alcoolismo recebeu este terreno, em 1995, para construir um hospital. Como não o fez, a Prefeitura revogou a concessão e retomou o terreno. ("Administração revoga duas concessões", Folha online, 12/03/2004).

[50] Documento presente nos processos de tombamento junto ao Conpresp (Resolução 48/92) e ao Condephaat (nº27.096/89).

tombamento. O tombamento parcial foi aprovado em 16 de dezembro de 1992. O que os dois processos têm em comum: seguiram o parecer do especialista em botânica, o Prof. Dr. Hermógenes de Freitas Leitão Filho, da Unicamp, segundo o qual somente dois trechos da chácara, de "formação arbórea mais representativa, merecedora de preservação", deveriam ser enquadrados na lei municipal 10.365/87.

> "Acreditamos que se as partes envolvidas chegarem a um acordo desta natureza o empreendimento imobiliário é perfeitamente compatível com a área e o Município de São Paulo poderá ganhar mais uma área de real preservação ambiental sem envolvimento financeiro. As demais áreas da Chácara Tangará podem ser trabalhadas e sua substituição não irá representar dano ecológico. (...) Isto posto, se aceita nossa proposta, ganha a comunidade com um trabalho sério de recuperação em cima das áreas mais aptas, quer pela vegetação ainda existente, quer pelas melhores condições de solo e ganha também a LUBECA S/A pela realização de seu projeto imobiliário". (LEITÃO FILHO, 15/08/1989)

Foi somente em 1993, após nova rodada de negociações com representantes da administração Paulo Maluf, que houve a retomada do empreendimento. Ficaram acertadas, com a Panamby Empreendimentos (sucessora da Lubeca, renomeada após o escândalo), praticamente as mesmas cláusulas do acordo de 1989, mas ao invés de ocorrer um repasse das áreas públicas por meio de doação, como recomendava a Procuradoria Geral do Município, "o prefeito Paulo Maluf, no entanto, optou pela destinação em planta das áreas doadas quando do processo de parcelamento da gleba" (ROCHA, 1993). Dois anos depois o Parque Burle Marx era inaugurado, ao mesmo tempo em que se lançava o primeiro empreendimento imobiliário, um edifício residencial de alto padrão.

Durante a pesquisa em arquivos públicos e reportagens de jornais da época, foi possível reunir legislações que claramente se referem à ocupação de áreas urbanas florestadas, caso da Chácara Tangará. As principais são as seguintes:

> - Lei Federal nº 6.938/81 – Artigo 18 – Todas as situações de preservação permanente impostas pelo artigo 2º do Código Florestal foram transformadas em Estações Ecológicas;
> - Lei Federal nº 6.535 que introduziu a alínea 'i' do artigo 2º da Lei Federal nº4.771/85 (Código Florestal Brasileiro) – todas as vegetações florestais naturais em estádios médios e avançados de desenvolvimento localizadas na Região Metropolitana de São Paulo são consideradas de preservação permanente, portanto intocáveis;

- Resolução nº 04 de 18 de setembro de 1985, Conselho Nacional de Meio Ambiente – define quais tipos de vegetações naturais são consideradas de preservação permanente na Região Metropolitana de São Paulo;
- Lei Municipal nº 10.365 de 22 de setembro de 1987 – Considera bem de interesse público a vegetação de porte arbóreo existente, tanto no domínio público como no privado;
- Decreto Estadual nº 30.443, de 20 de setembro de 1989 – Artigo 14 – São imunes de corte, em razão de sua localização, as árvores existentes nas seguintes Glebas não ocupadas no Município da Capital: (...) - Trechos da gleba existente à Marginal Pinheiros (antiga Chácara Tangará) já identificados botanicamente como de preservação para parque.

No entanto, nenhuma legislação foi capaz de impedir a implementação do Projeto Urbanístico Panamby. À época da negociação, em meados de 1989, os jornais já noticiavam que os próprios vereadores do PT falavam em "pressão e negociação" ao invés de desapropriação. Especulava-se, então, que a cautela estava fundamentada no "*affair* Matarazzo, quando a Prefeitura anunciou a desapropriação de uma área pela qual não tem [tinha] recursos para pagar" (BIANCARELLI, 09/06/1989). As diretrizes para a área, fornecidas pela Secretaria Municipal de Habitação, serviram de argumento para a Lubeca justificar seu 'Plano Diretor'; embora já soubessem, por meio do Departamento Estadual de Proteção de Recursos Naturais, que se tratava de uma estação ecológica, com área de proteção permanente. Ao embargo das obras de execução do arruamento, responderam com uma 'Medida judicial de produção antecipada de provas', alegando tratar-se de lei municipal aprovada antes do início do processo de tombamento. Por fim, o que seu 'Plano Diretor' previa como parque privado e que, por força do acordo tornava-se público, funciona hoje como privado, e é o cartão postal do 'Projeto Urbanístico Panamby'.

os jardins de Burle Marx

1. ‘De perto e de dentro’

Chegar ao Panamby em transporte público é uma tarefa complicada, apenas duas linhas de ônibus e van[51] circulam pelas vias que cortam as glebas do Projeto Panamby, nas quais encontra-se intenso tráfego de veículos particulares, sobretudo na avenida Dona Helena de Moraes, que serve de ligação entre a Marginal Pinheiros e a avenida Giovanni Gronchi. Nas duas paradas de ônibus raramente há passageiros, com exceção do fim da tarde, entre 17 e 18 horas, período em que se pode encontrar uma pequena aglomeração, nunca superior a 6 pessoas, composta de empregados dos edifícios (faxineiros, empregadas domésticas, babás e jardineiros) e das obras (pedreiros e serventes). As calçadas estão quase sempre vazias, a não ser pela presença dos funcionários dos prédios, sobretudo vigilantes[52].

As reportagens sobre o Panamby freqüentemente destacam o cabeamento subterrâneo como sinônimo de ‘preservação estética’, entretanto os elementos que compõem o arruamento – gradil, calçada, guia, sarjeta e asfalto – apresentam as mesmas características daqueles encontrados em outras regiões, inclusive com os mesmos problemas, como a inadequação das calçadas ao trânsito de deficientes físicos. Nesta região de São Paulo, assim como em tantas outras, a circulação de pedestres não está posta como prioritária, já que a opção pelo transporte individual parece irreversível, e pode ser constatada pela concentração dos estabelecimentos comerciais em pequenos ou grandes centros de comércio e serviços, como o shopping Jardim Sul, onde as vagas para estacionamento são abundantes, muitas vezes acompanhadas do serviço de manobrista. No Parque Burle Marx também se pode aferir a desproporção entre a circulação de automóveis e de pedestres, pois como há entradas separadas para pedestres e automóveis, é possível registrar o meio de transporte usado pelos visitantes. Em uma das visitas ao parque, em período matutino, dos 48 visitantes, cerca de 71% chegou ao local utilizando automóvel.

[51] Linha de ônibus 6291 – Inocoop Campo Limpo / Terminal Bandeira; linha de van – Santo Amaro / Paraisópolis.
[52] Atentos ao fluxo de pedestres e motoristas, em todas as idas a campo, minha presença foi motivo de desconfiança por parte dos seguranças particulares, nem mesmo fotos das fachadas do prédios podiam ser feitas sob suas presenças.

Daniella Barroso (nov/2005)

Figura 1: Um longo trecho da avenida Dona Helena de Moraes possui este tipo de calçada, na qual o trânsito de cadeira de rodas e de carrinhos de bebê é proibitivo.

Daniella Barroso (jun/2005)

Figura 2: Este trecho de calçada, em frente à entrada de pedestres do Parque Burle Marx, apresenta boas condições, mas o espaço de circulação é bastante restringido pelo suporte da placa e pela árvore.

Nos dias úteis, o Parque Burle Marx é pouco utilizado, o maior fluxo de pessoas ocorre nas primeiras horas da manhã, desde a abertura, às 7 horas, até 11 horas, quando o parque fica completamente vazio. Os usuários chegam em seus carros, realizam uma corrida breve, cerca de 40 minutos, em trajeto plano, que inclui o gramado central e um trecho da pista em volta do lago, e vão embora. Desde o fim do ano passado, o parque conta com um quiosque destinado ao comércio de líquidos, como água, suco, refrigerante e água de coco. Em suas mesas, formam-se pequenas rodas de freqüentadores assíduos[53] que, após a corrida, se reúnem para conversar, combinar alguma atividade externa e, ainda, discutir a gestão do parque, já que alguns deles integram o Conselho Gestor, cuja escolha se faz por meio de uma eleição.

Em dias movimentados, durante a semana, entram cerca de 100 pessoas para correr e realizar exercícios físicos, em alguns casos sob orientação personalizada de profissionais de educação física. Numa única visita, entre as muitas realizadas, um grupo de crianças realizava uma excursão escolar com o intuito de 'contemplar a natureza', atividade prioritária segundo o regulamento do parque. O grupo, cujas atividades foram acompanhadas de perto pelos seguranças, permaneceu no parque por duas horas, período em que os professores tentaram, sem sucesso, fazê-los identificar os tipos de árvore existentes e os atributos ecológicos da área. Impacientes, aguardavam mais ansiosos os momentos do lanche e das brincadeiras, ambos frustrados, pois não puderam fazer o lanche no gramado (tiveram que se aglomerar em um banco de concreto), muito menos brincar com bola, várias vezes improvisada com embalagens de sucos, numa tentativa de driblar a vigilância.

Nos finais de semana, o movimento aumenta bastante, cerca de 1000 visitantes por dia, e se apresenta mais diversificado quanto aos usuários, pois é quando os adultos costumam levar crianças bem pequenas para um banho de sol e para brincarem, seja no gramado central ou em volta do lago. O público

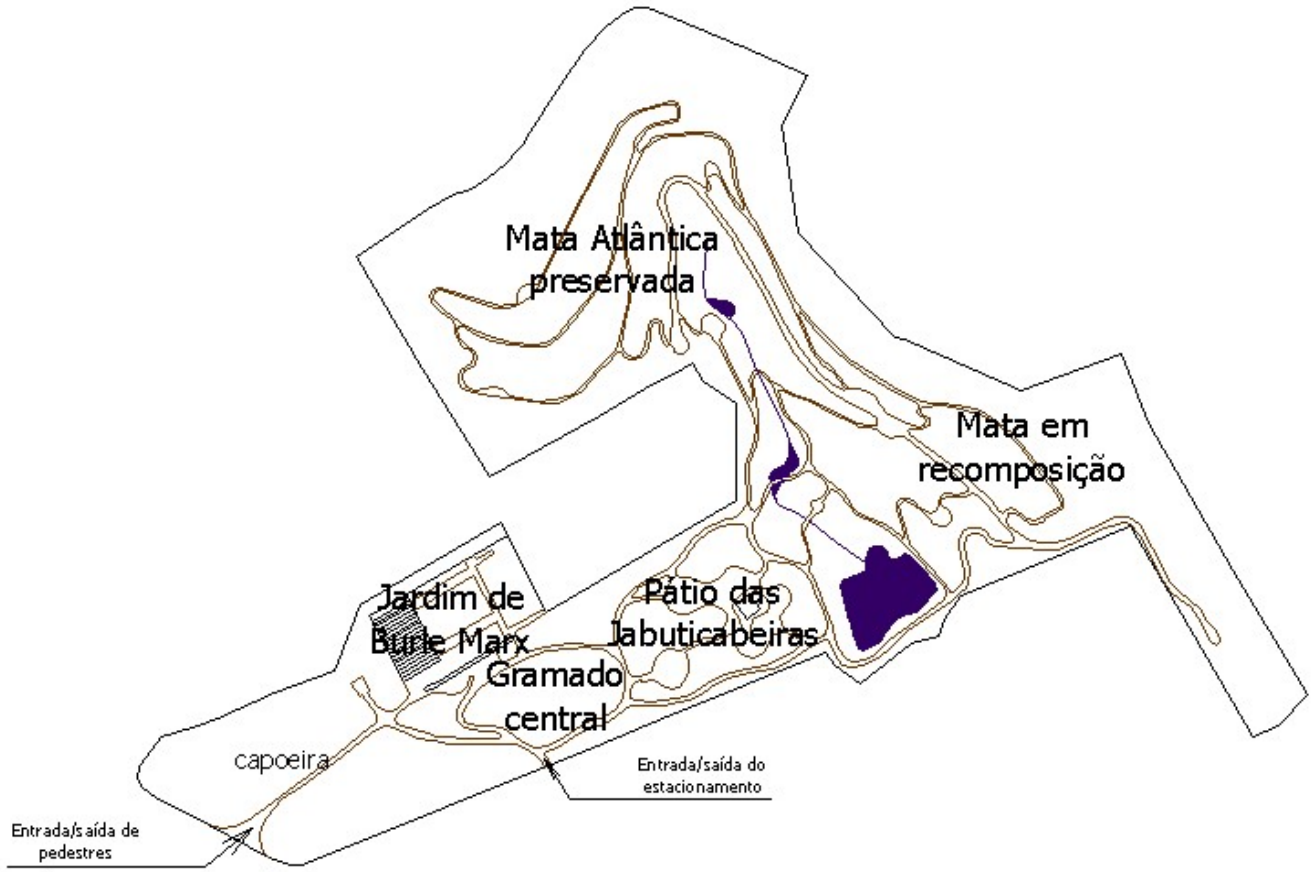
> "é variado, vem gente da favela, e vem gente da sociedade, pra ver um verde" (Funcionário da portaria, em entrevista à autora).

Ainda assim, os dois grupos de visitantes apontados pelo entrevistado concentram-se em diferentes ambientes do parque: 'gente da favela' em volta

[53] Os usuários mais freqüentes possuem uma 'conta' no quiosque, na qual o funcionário anota o consumo diário, que é paga mensalmente.

do lago, e ‘gente da sociedade’ no gramado central e no jardim de Burle Marx. Além disso, os eventos que ocorrem no Parque Burle Marx ou são exclusivos de convidados, como festas de casamento, de lançamento de produtos e filmagem de peças publicitárias, ou são cercados e pagos, como o *Show de demonstração de aquarela*, evento realizado no ‘Pátio das Jabuticabeiras’ com convite pago (35 reais por pessoa).

Mapa 3: Ambientes internos do Parque Burle Marx



Croqui sem escala. Fonte: Plano Diretor do Projeto Urbanístico Panamby, 1989.

Daniella Barroso (nov/2005)

Figura 3: Jardim de Burle Marx

Daniella Barroso (abr/1999)

Figura 4: Pátio das Jabuticabeiras

Daniella Barroso (nov/2005)

Figura 5: Mata Atlântica

Daniella Barroso (nov/2005)

Figura 6: Gramado central

Privilégio é a palavra chave na compreensão do Parque Burle Marx. Não é à toa que ela aparece continuamente nos discursos de corretores, incorporadores, moradores e usuários.

> "Ter o parque à disposição é um privilégio de quem mora aqui" (Decoradora do edifício *On the park*, lançamento da Cyrela, Débora Aguiar).
>
> "Esse parque é um privilégio nosso!!!!" (Membro da comunidade 'Panamby' no site *Orkut*).
>
> "onde temos o Parque Burle Marx a nossa disposição" (Descrição da comunidade 'Panamby' no site *Orkut*).
>
> "Essa comunidade é pra todos os privilegiados freqüentadores desse pedaço de Mata Atlântica" (Descrição da comunidade 'Parque Burle Marx' no site *Orkut*).

A corrida é um exercício físico que exige alguns equipamentos, como roupa adequada e tênis, e que resulta em muito suor, sendo, por isso, nada indicado para quem precisa se deslocar até o parque em transporte coletivo, a não ser que houvesse um vestiário com ducha. Estas características a tornam uma atividade possível apenas para quem reside próximo ao local ou para quem pode chegar em transporte individual, regra que vale para todos os parques da cidade, inclusive para o Parque do Ibirapuera, o mais freqüentado pela população. O singular no Parque Burle Marx é que ao tornar o 'jogging' a única atividade permitida no parque (além da 'contemplação', claro), restringiu-se tão excessivamente as possibilidades de uso que ele se transformou em um privilégio, como apontam as afirmações acima, o que se pode interpretar como uma estratégia de valorização dos imóveis da região, tornada possível pelo acordo com o poder público.

Aqui o uso é restringido para não degradar... (Figura 7)

Já aqui a degradação é ampliada para se permitir o uso! (Figura 8)

2. A formação de um parque como estratégia de valorização imobiliária

O desenvolvimento de um pólo de oferta de escritórios para locação, onde se instalaram sedes de grandes corporações, contribuiu para a valorização dos terrenos disponibilizados após o parcelamento da Chácara Tangará, assim como os investimentos do poder público municipal no sistema viário da região. Mas, a principal estratégia de valorização dos empreendimentos do Projeto Panamby refere-se à criação do Parque Burle Marx, reunindo os jardins projetados por Burle Marx e um trecho de mata ao redor de uma pequena nascente.

O Parque Burle Marx foi integrado ao Projeto Urbanístico Panamby, embora fosse parte do atendimento às exigências municipais[54], pois até mesmo a elaboração de suas regras de uso contribui para a configuração de um território no urbano. Durante a negociação com a Prefeitura, ficou acordado que o parque seguiria "os padrões do Parque do Morumbi"[55] (atual Parque Alfredo Volpi). No entanto, neste, há áreas de piquenique, barras e pranchas para exercícios, playground e bicicletário (somente para a guarda das bicicletas, pois não se pode utilizá-las internamente), assim amplia-se a possibilidade de apropriação do parque pela população, já que as atividades não se limitam apenas à contemplação da natureza e ao cooper. No Parque Alfredo Volpi, pode-se circular, inclusive, com animais domésticos, outra restrição do Parque Burle Marx.

> "Como forma de assegurar os benefícios que o Parque Burle Marx atribuía ao empreendimento, este foi aberto ao público segundo um regulamento de uso considerado o mais restritivo entre todos os que regem os usos dos parques municipais" (BURGOS, 2003:110).

A Prefeitura permite o controle do uso do parque pela Fundação Aron Birmann, "uma entidade de direito privado, sem fins lucrativos, instituída pela escritura pública de 11/05/1995"[56], garantindo a permanência dessa

[54] O Parque Burle Marx corresponde a 28,7% da área da antiga Chácara Tangará e é resultado da negociação entre a Lubeca e a Prefeitura de São Paulo, durante a gestão de Luiza Erundina. Mesmo após o acordo, a Lubeca interrompeu o lançamento do Projeto Panamby até início dos anos 1990, quando outra negociação com a Prefeitura de São Paulo, desta vez durante a gestão Paulo Maluf, reiterou os termos do acordo inicial, mas permitiu que se utilizasse outro mecanismo jurídico na transferência do parque ao poder público municipal: a destinação em planta das áreas doadas, ao invés da doação por meio de projeto de lei votado na Câmara Municipal (ROCHA, 1993:6-7).

[55] Conforme ATA DE REUNIÃO realizada em 04/09/1989, que reuniu representantes da Lubeca e do Grupo de Trabalho da Prefeitura de São Paulo.

[56] Texto extraído de folheto distribuído no parque pelo DEPAVE, órgão da Prefeitura, e Fundação Aron Birmann.

valorização. Todos os gastos de manutenção, limpeza, segurança e paisagismo estão sob responsabilidade da fundação[57] que, ao firmar parceria com a Prefeitura, pôde participar da formulação de um regulamento, baseado no que foi denominado 'lazer contemplativo', com regras de uso bastante rígidas e restritivas. Portanto, comparado ao Parque Alfredo Volpi[58], o regulamento do Parque Burle Marx é excessivamente proibitivo, nele constam impedimentos à prática de atividades comuns a parques urbanos, como piqueniques e jogos com bola.

Regulamento do parque (Decreto 35.537 de 29/09/1995)

É vedado o ingresso de:

- Automóveis, motocicletas, bicicletas e veículos motorizados.
- Vendedores, ambulantes, ou pessoa que pretenda praticar o comércio.
- Visitantes conduzindo animais.
- Pessoas portando recipientes de vidro.
- Pessoas alcoolizadas.
- Pessoas que agridam a moral e os costumes dos usuários do Parque.

No interior do Parque é proibido:

- Praticar qualquer atividade esportiva, à exceção do "jogging".
- Colher flores, mudas ou plantas em geral.
- Subir ou descer em árvores.
- Danificar ou subtrair bens municipais.
- Lançar galhos, detritos ou qualquer objeto nos cursos d'água.
- Montar barracas ou acampamentos, "pic-nic", churrasqueiras e fogueiras.
- Molestar ou alimentar animais, caçar e pescar.
- Importunar de qualquer forma os demais usuários do Parque.
- Filmar ou fotografar, para fins lucrativos ou comerciais.
- Distribuir material publicitário.
- Usar alto-falantes ou aparelhos para amplificação de som.
- Operar miniaturas de veículos, barcos ou aeroplanos de modelismo.
- Realizar eventos com finalidades políticas ou religiosas.

O gramado central, o jardim de Burle Marx e os passeios impermeáveis são áreas compatíveis com a realização de brincadeiras de crianças, o uso de bola, patins e bicicleta, já que isto não resultaria em impacto algum para a vegetação arbórea, concentrada em outras partes do parque. Assim, o controle rigoroso do uso do parque interessava apenas aos empreendedores imobiliários porque havia o risco dessa área pública ser apropriada por grupos

[57] Rafael Birmann declarou, em entrevista a Mariana Fix (2003:221) que a fundação está "meio parada" por falta de dinheiro, mas a administradora do parque, em entrevista à autora, declarou que todos os custos de manutenção do Burle Marx são cobertos pela Fundação Aron Birmann e que as contribuições dos usuários não dão sequer "para o pagamento de salário de um funcionário". Uma das formas de arrecadação vem do aluguel da área do jardim de Burle Marx para eventos, como casamentos e lançamentos de produtos.

[58] O Parque Alfredo Volpi, provavelmente, foi tomado como parâmetro para a constituição do Parque Burle Marx por também localizar-se em área de grande valorização imobiliária.

sociais de baixa renda, moradores de favelas e loteamentos próximos à Vila Andrade. Ao valorizar o "conjunto artístico e paisagístico" do parque[59], encontrou-se justificativa para a proibição da prática de esportes, da realização de piqueniques e do uso de aparelhos de som[60], atividades mais freqüentes nos parques públicos que a contemplação da biota e da fauna preservadas.

> "Abrir mão de áreas construídas para manter espaços verdes acaba sendo vantajoso para as incorporadoras, na opinião do diretor-superintendente da Y. Takaoka, Marcelo Véspoli Takaoka. 'Em princípio, as áreas não aproveitadas não trazem benefícios quantitativos para quem constrói. Mas, no final, significam valor agregado para o comprador, que pode chegar a 30%' " (AOQUI, 10/03/2002).

A aprovação do parcelamento/ loteamento da antiga Chácara Tangará se deu com a criação de um parque urbano administrado por uma fundação ligada à construtora dos edifícios e toda a publicidade que acompanha o lançamento dos edifícios residenciais faz referência explícita à integração do projeto a esta 'reserva verde' representada pelo parque[61].

Na imprensa, foram muitas as reportagens e os editoriais que elogiaram o acordo da Lubeca com a Prefeitura Municipal, sempre realçando a parceria com a 'iniciativa privada' como um caminho para a solução da má gestão dos parques públicos do município.

> "O acordo estabelecido entre a Prefeitura de São Paulo e a Lubeca S/A Empreendimentos Imobiliários, que permitirá a implantação de um parque de 138.280 metros quadrados e de uma creche municipal de 1.500 metros quadrados[62] numa das áreas mais valorizadas da cidade, é um exemplo de como o Estado pode melhorar os equipamentos urbanos sem despesas para os cofres públicos, e de como a iniciativa privada pode contribuir para a melhoria da qualidade da cidade, como contrapartida à concretização de lucrativos empreendimentos imobiliários. (...) A concretização desse acordo aponta um caminho de solução para impasses entre a preservação de bens culturais e o desenvolvimento de projetos imobiliários" (Editorial da Folha de São Paulo, 18/09/1989).

Na pesquisa em jornais[63], não foi encontrada nenhuma reportagem, realizada por jornais de grande circulação, que fizesse referência à legislação relativa à vegetação arbórea, que protegia a Chácara Tangará de

[59] Os jardins de Burle Marx incluem "uma escultura painel de alto e baixo relevo, jardins específicos, espelhos d'água e uma composição de 15 palmeiras imperiais" (Retirado de folheto distribuído no parque pelo Depave e Fundação Aron Birmann).
[60] Regulamento do parque - decreto 35.537 de 29/09/1995.
[61] Nas publicidades dos edifícios residenciais não está posto como prioritário a freqüência ao parque, mas principalmente o fato de que ele representa "a idealização do bucólico". Assim, "estão muito mais relacionados a um modo de vida sobre o qual atuam certas empresas que visam organizar o cotidiano". (SEABRA, 2004a:196)
[62] Até hoje a creche não foi construída.
[63] Realizada no acervo da biblioteca Mário de Andrade e no banco de dados do jornal Folha de São Paulo.

desmatamento. Pelo contrário, em muitas reportagens, a porcentagem de área a ser doada ao poder público em caso de desmembramento (20% da área total) é comparada ao que ficou acertado com a Lubeca, a doação de 33,7% da chácara, na forma de parque e área institucional. Alguns jornalistas chegaram a destacar a contrapartida do acordo: a transferência do potencial construtivo para os terrenos privados. No entanto, foi o próprio secretário municipal do Verde e do Meio Ambiente na gestão Paulo Maluf, Werner Zulauf, quem explicitou o principal ganho envolvido na criação do parque, ao falar do interesse da Birmann em se responsabilizar por sua manutenção: "O Parque Burle Marx vai valorizar o Bairro Panamby" (Folha de São Paulo, 12/11/1995). Fato facilmente constatado nos anúncios publicitários dos edifícios lançados naquela região, que trazem como principal destaque a proximidade com o parque.

Está claro, pela baixa freqüência do parque, que os compradores dos apartamentos no Panamby não pagam pela proximidade com o intuito de utilizar este espaço verde para as atividades permitidas. Também se pode deduzir, pela restrição às atividades de recreação, que o Parque Burle Marx não busca atrair público. A vegetação do Burle Marx é integrada aos projetos arquitetônicos pela composição de um cenário, que se pode contemplar pelos vidros dos caixilhos. O que se persegue é

> "a criação da melhor vista através do melhor ângulo, selecionando na cidade os lugares mais agradáveis esteticamente. É a representação impondo-se como realidade" (SILVA, 2003:26).

É este o 'contato' que se busca, o da natureza como cenário. A própria forma do habitar, apartamentos empilhados em edifícios luxuosos, indica esta incoerência, pois o suposto desejo de viver em meio à flora e à fauna demanda, também, um outro estilo de vida, menos devotado ao consumo ostensivo, traço marcante dos moradores do Panamby, espaço onde se pode encontrar oferta de apartamentos com 4 quartos e 6 vagas na garagem, uma conta difícil de entender e de explicar.

3. O verde como atração

Todo o discurso de promoção do Projeto Panamby aponta a existência de do Parque Burle Marx como o grande destaque dos edifícios residenciais.

> "Este novo bairro (...) nasceu estruturado segundo um plano diretor que buscou ocupar uma área de 715.000 metros quadrados em total harmonia com a natureza. (...) o Panamby cresce de maneira organizada, respeitando o verde, no coração de uma das regiões mais nobres de São Paulo."[64]

O Parque Burle Marx atendeu às exigências municipais e tornou-se símbolo do Projeto Panamby, cujo *slogan* publicitário gira em torno da idéia de "reserva verde" da metrópole paulistana. Isto é mistificação, uma espécie de ideologia da ideologia, pois a metamorfose da Chácara Tangará em Parque Burle Marx permitia sua inserção nos circuitos imobiliários do capital, aplicados na produção de edifícios em São Paulo. Acontece que acaba por evocar valores que circulam pela sociedade relativos ao meio ambiente, tendo o "verde" como signo.

> "Segundo uma pesquisa do Datafolha, a existência de área verde é o item que mais pesa na compra do imóvel se comparado a outras benfeitorias do condomínio, como playground e TV a cabo. (...) Mais de 88% dos 333 entrevistados consideram as áreas verdes no mínimo importantes em um condomínio. (...) O estresse com o trânsito, a poluição do ar e a violência nas grandes cidades são os motivos principais da busca pelo verde, na opinião de Patrícia Valadares, analista da construtora Lider. 'Imagine o comprador se deparar com jabuticabeiras logo na entrada de um empreendimento. É instantâneo: vai imaginar os filhos correndo na mata ou pensar no espaço como uma válvula de escape do dia-a-dia', afirma" (AOQUI, 10/03/2002).

Nessa lógica de ocupação, a 'qualidade de vida' orienta os desejos e, conseqüentemente, o consumo de grupos muito restritos, definidos em função da renda. Trata-se de uma intervenção monopolista portadora de uma ideologia – "a ideologia do verde" (na qual se encontra uma confusão entre ecologia e jardinagem) – que é paradigma e justificativa para práticas dos agentes urbanos.

> "a idéia da raridade da natureza, do 'verde' do Parque Burle Marx, foi perfeitamente apropriada na propaganda referente ao empreendimento imobiliário do Panamby" (BURGOS, 2003:108).

Os anúncios publicitários de edifícios lançados na Vila Andrade trazem referências ao Parque Burle Marx no croqui de localização, que ganha cada

[64] Retirado do site da empresa Hernandez Imóveis: http://www.geocities.com/hernandezimoveis2000/bairros/panamby.htm, visitado em dez/2002.

vez mais espaço nos anúncios, tanto por se tratar de prédios em áreas menos centralizadas de São Paulo quanto porque o mapa permite o apontamento da existência próxima (ainda que não seja, a ausência de escala no croqui vai comunicar esta 'proximidade') de escolas, shoppings, hipermercados, praças e parques arborizados. A sofisticação inclui o uso de fontes cartográficas, como imagens de satélite e fotografias aéreas, nos quais os bosques, lagos e cascatas são destacados, com o intuito de produzir a sensação de se estar em meio à mata, o que também se reforça pelo uso excessivo da cor verde nos anúncios e nos logotipos dos edifícios.

Guia Qual Imóvel, ed. 73, abr/2006

Figura 10: A proximidade com o Parque Burle Marx não está marcada apenas no croqui de localização, é o próprio *slogan* do edifício, no qual a palavra 'vizinho' evidencia a possibilidade, inclusive, de se contar com a vista do parque, o que não é possível em todos os apartamentos, em função da localização dos prédios.

Para Maria Lucia Amorim SOARES (2004), o setor imobiliário transforma a natureza em um semióforo, um signo cujo conteúdo tem outro significado e seu valor é medido por sua força simbólica.

> "Da natureza e seus componentes, enquanto semióforo, apodera-se o setor imobiliário oferecendo via jornais, revistas e folders narcísicos o espaço verde; o equilíbrio entre o habitante e o habitat(...) a vista panorâmica da região do empreendimento a poucos minutos do Parque do Ibirapuera; a melhor relação de área verde por habitante; o equilíbrio urbano da Nova Manhattan; as mais belas árvores por fora e a melhor planta por dentro, entre muitas outras ofertas". (SOARES, 2004)

A finitude dos elementos naturais nas metrópoles implica em ainda mais desigualdade no seu acesso, pois ele passa, necessariamente, a ser mediado pelo mercado, "com o valor de uso, adquirem também valor de troca" (SCARIM, 1999:175). Escassez e raridade, estas características que se pode, hoje, atribuir à natureza, implicam em valorização patrimonial, já que o mercado imobiliário cria seus produtos a partir deste desejo de proximidade com o ar e a água limpos, por exemplo, ao mesmo tempo em que cria esta mesma necessidade, de 'contato com a natureza', pelo menos do que simboliza a natureza no modo de vida urbano.

> "O ponto de vista do morador é de que morar um pouco longe de tudo é o preço que se paga por uma vida melhor e, além disso, tem verde, tem ar puro!" (Seabra, 2004b:295).

Em muitas publicações, tanto acadêmicas quanto jornalísticas, repete-se continuamente um dado sobre a quantidade de áreas permeáveis cobertas de vegetação disponíveis por habitante do município de São Paulo, 2,8 m²/hab. Para corroborar com os argumentos relativos à escassez de áreas verdes, compara-se este valor ao que seria recomendado pela OMS (Organização Mundial da Saúde, de 12 m²/hab[65]. Quando o Parque Burle Marx foi inaugurado, em 1995, a incorporadora Birmann aproveitou-se da repercussão gerada na imprensa para lançar os dois primeiros empreendimentos residenciais do Projeto Panamby, e os informes à imprensa continham este mesmo parâmetro supostamente científico, que quando comparado aos 43,7 m²/hab de

[65] As publicações se auto-referenciam quando precisam mostrar de onde retiraram este valor, embora a metodologia de cálculo deste parâmetro não tenha sido encontrada em nenhuma publicação. Felisberto Cavalheiro, antigo professor da disciplina de Biogeografia do curso de Geografia da USP, afirmava em suas aulas que não havia mesmo qualquer estudo que mostrasse qual a quantidade de área verde por habitante ideal para a vida nas cidades, por tratar-se de um cálculo improcedente.

vegetação do Panamby[66] fazia aquele lugar parecer um oásis verde em plena Marginal Pinheiros. Os apartamentos do edifício Chácara Tangará esgotaram-se em 2 dias, revelando, assim, a força que este apelo pode alcançar no mercado imobiliário[67], o que se encontra em toda a cidade, independente da existência de vegetação, pois uma praça minimamente arborizada pode fazer diferença na comercialização do imóvel, sobretudo de imóveis residenciais. Nos últimos anos, a vegetação tornou-se um item tão sublinhado na promoção imobiliária que é freqüente a construção de pequenos bosques na área dos próprios edifícios, numa tentativa de driblar a ausência de parques e praças arborizadas nas proximidades dos empreendimentos.

O que se tinha antes do Projeto Panamby era toda a propriedade, um espaço tomado por vegetação e água abundantes, significativo para uma fração da metrópole quanto ao funcionamento ecológico. Sofrida a intervenção, destinando a área para outro uso, o que sobra de 'natural' serve apenas para legitimação social, explorado como representação no discurso de promoção dos empreendimentos.

[66] Este dado aparece nos informes distribuídos à imprensa à época da inauguração do Parque Burle Marx, nos quais o Projeto Panamby aparece com uma taxa altíssima de manutenção da vegetação, um valor correspondente a 80% da área original. Embora não seja pertinente fazer este cálculo, as fotografias aéreas, de 2000, mostram que a implantação dos edifícios residenciais ocupou os lotes quase por inteiro, com exceção, apenas, das áreas verdes tombadas dos lotes privados, que são de preservação permanente.

[67] Seria bastante interessante realizar um levantamento das propagandas imobiliárias nos últimos 100 anos e verificar que itens são mais realçados, pois estes certamente se referem ao que pode trazer valorização para o lançamento.

considerações finais

O Projeto Panamby foi pensado pela Lubeca, braço imobiliário da multinacional argentina Bunge y Born, para articular-se ao novo eixo empresarial da capital, com oferta de edifícios residenciais e de escritórios na margem esquerda do rio Pinheiros, onde já se localizava o Centro Empresarial São Paulo, também propriedade da Bunge y Born. Para tal, foram adquiridas duas propriedades de porte médio, sendo uma delas, denominada Chácara Tangará, cuja vegetação arbórea, bastante expressiva, era protegida por legislação ambiental. Para evitar a perda de grande parte da Chácara Tangará na aprovação do loteamento junto à Prefeitura, foi apresentado na Câmara Municipal um projeto de Lei de Melhoramento, no qual se previa a construção de duas vias na Chácara Tangará, tendo como conseqüência seu parcelamento em três glebas, evitando, assim, qualquer outra doação a não ser da área do arruamento (cerca de 8% da área).

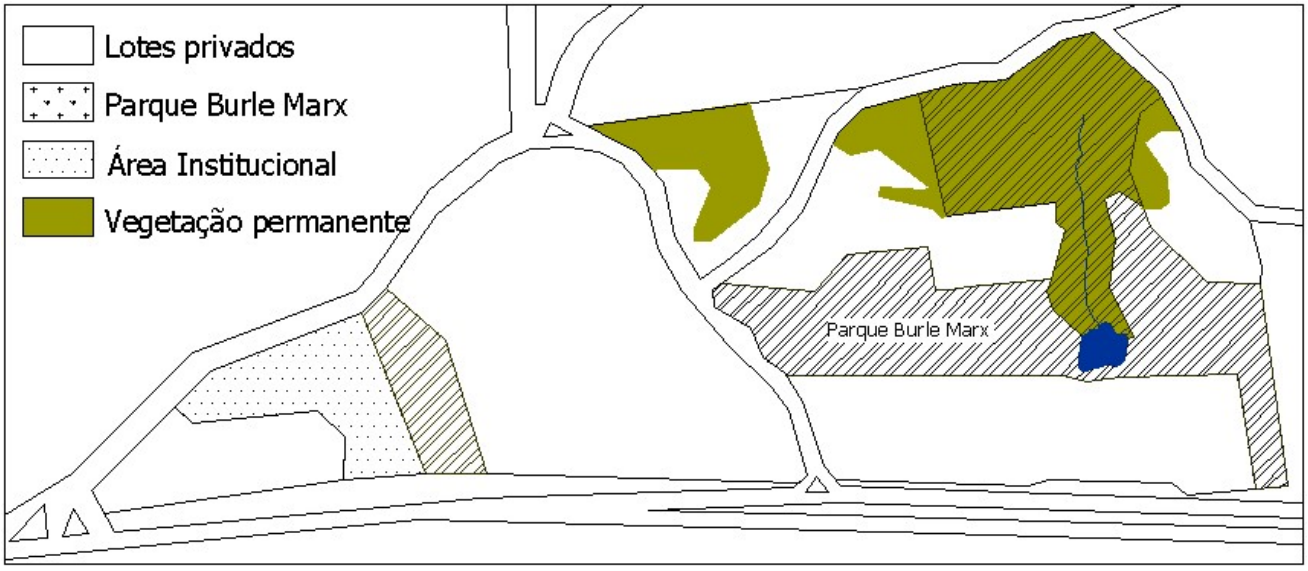
Diante da manifestação de grupos ambientalistas e entidades civis que, preocupados com o desmatamento causado pela execução do arruamento aprovado (realizada pela própria Lubeca), exigiam a desapropriação da área e seu tombamento como área de preservação permanente, teve início um embate com a Lubeca, durante o qual muitos pareceres jurídico-institucionais alteraram-se em favor do Projeto Panamby, ganhando força a idéia de um acordo em que os interesses de ambas as partes fossem contemplados, ou seja, realiza-se o 'Projeto Urbanístico' com maiores restrições, reservando uma pequena parte da área da Chácara Tangará, apenas 28,7%, para uso como parque público, o Parque Burle Marx. A Prefeitura, na figura da então Secretária da Habitação, Ermínia Maricato, defendeu a proposta argumentando: a) que a dimensão do parque foi aumentada, de cerca de 15% da área para 28,7%; b) que ela "expressa uma nova postura do poder público, qual seja, a de mediador na disputa pelo espaço urbano baseada na defesa do interesse de toda a coletividade"; c) que, assim, a Prefeitura "não se vê obrigada a onerar o parco orçamento com a desapropriação de área de preservação em região extremamente valorizada no mercado imobiliário nem com a instalação de equipamentos que vão tornar efetivo o uso da área"; e d) que o "simples tombamento não viabilizaria essa apropriação coletiva do parque" (MARICATO, 06/11/1989). Assim, além de atender duas posturas antagônicas a respeito do

destino da propriedade, uma pelo loteamento e outra pela preservação permanente da vegetação existente, a Prefeitura declara que, com o acordo, conseguiu o mesmo com relação ao parque público: desonerar os cofres públicos e garantir a apropriação da área pela população.

A pesquisa revelou que nenhuma das duas 'mediações' garantiu ganhos para as duas partes envolvidas. Quanto à Chácara Tangará, além de conseguir o loteamento, a Lubeca obteve seu maior ganho exatamente com o que parecia ser uma vitória do grupo antagônico, a preservação de parte da vegetação arbórea, pois ela hoje significa para os promotores imobiliários um incremento no preço dos imóveis em relação a regiões similares, porém distantes de parques e praças arborizadas. E esta transformação de perda em ganho só foi possível porque a apropriação do parque público pela população é cerceada, fruto do acordo em que sua gestão ficou a cargo dos empreendedores imobiliários, sob a justificativa de desonerar os cofres públicos.

Os pareceres do Condephaat – tanto o inicial, em 03/07/1989, que recomendava o tombamento da Chácara Tangará, como o final, datado de 30/11/1990, no qual o acordo com a Prefeitura foi validado – revelam a força política das empresas industriais, que, neste caso, foi legitimada pelo discurso científico, na figura de um especialista em botânica. O que os movimentos ambientalistas tinham de mais forte, a alegação de que se tratava de um testemunho de mata atlântica, foi posta em cheque pelo relatório do Dr. Hermógenes de Freitas Leitão, no qual ele afirma que apenas uma pequena fração da vegetação se enquadrava na legislação de proteção à mata atlântica, e que "o empreendimento imobiliário é [era] perfeitamente compatível com a área" (LEITÃO, 15/08/1989).

Mapa 4: As áreas de vegetação permanente do Projeto Panamby



Croqui sem escala. Fonte: FOLHA DE SÃO PAULO, 24/09/1989.

Se no momento do enquadramento da Chácara Tangará na legislação de proteção ambiental valeu o discurso científico, no qual a distinção quanto ao porte da vegetação e seu estágio de recuperação garantiu a implementação do Projeto Panamby, nas estratégias de *marketing* dos promotores imobiliários toda cobertura vegetal, de gramíneas a árvores, é convenientemente trabalhada nas peças publicitárias, contando inclusive com apelos próprios do senso comum, como a idéia da 'qualidade de vida'. Assim, tudo que é 'verde' ajuda a vender os apartamentos, pois nele se concentram os atributos ecológicos escassos na cidade, como ar puro, frescor, clima agradável, canto dos pássaros, barulho de água e grama macia.

O Parque Burle Marx foi objeto de alguns estudos, como a dissertação de mestrado de Rosalina BURGOS (2003), que investigou alguns parques da cidade de São Paulo, entre os quais o Burle Marx, na perspectiva de discutir a relação público vs. privado, a partir da comparação de usuários e atividades realizadas em mais de um parque de São Paulo. Sobre o Panamby, temos a tese de Adriano BOTELHO (2005), que versa sobre os circuitos imobiliários urbanos do capital, cujo recorte incidiu sobre o Fundo de Investimento Imobiliário e discutiu, essencialmente, como ficam o estatuto da propriedade e a renda da terra dentro desta modalidade de financiamento imobiliário.

A abordagem realizada buscou compreender o Panamby a partir de sua concepção e das estratégias utilizadas por seus promotores imobiliários para a produção de um espaço fortemente segregado, estratégias que contaram, inclusive, com a associação ao poder público em diferentes esferas. Além disso, a investigação revelou como discursos ambientalistas cruzaram, em diferentes momentos, a história da constituição deste espaço. Até os anos 1980, a Chácara Tangará significava para seu entorno melhores condições ambientais, por ser uma área permeável e coberta por vegetação de portes arbustivo e arbóreo e, ainda, porque se tratava de uma propriedade média sem ocupação humana. O Projeto Urbanístico Panamby trouxe adensamento populacional para a Vila Andrade, e a abertura das vias impôs um aumento na circulação de veículos, repercutindo em aumento da poluição do ar e dos níveis de ruído. Além disso, com a concretização de todos os empreendimentos imobiliários previstos no plano original, restará apenas 28,7% da vegetação original da Chácara Tangará, uma área insignificante do ponto de vista dos atributos ecológicos até mesmo para os moradores dos edifícios do entorno. Assim, ao parcelar a Chácara Tangará, perdeu-se a oportunidade de se ter um pequeno, porém significativo, testemunho da mata atlântica na metrópole paulistana, e o que se tem hoje é uma encenação de natureza, reunida em um parque cuja função principal é elevar o preço dos imóveis vendidos ao seu redor, já que a vegetação existente no Panamby serve, essencialmente, de cenário para os projetos arquitetônicos implementados. O Parque Burle Marx é o principal item deste cenário, o que explica seu regulamento tão restritivo, que desincentiva seu uso, sobretudo pela população pobre daquela região.

"OCUPAR É PRECISO. PRESERVAR É FUNDAMENTAL."[68]

Ao comprar a Chácara Tangará, a Lubeca tinha a intenção de nela implementar um conjunto de edifícios comerciais e residenciais, sendo importante, para o sucesso do empreendimento, um grande número de lotes. Entretanto, aquela área já estava integrada à metrópole como uma reserva ambiental, segundo a legislação da época, que é fruto das preocupações

[68] Retirado de folheto distribuído à imprensa pela assessoria de imprensa da Prefeitura de São Paulo quando da inauguração do Parque Burle Marx. As empresas Eugênio Associados Comunicação e Abyara Planejamento Imobiliário trabalharam junto com funcionários da Prefeitura na campanha de lançamento do parque, numa estratégia da Birmann para 'alavancar' as vendas do primeiro empreendimento imobiliário do Panamby (TEIXEIRA, 2001).

próprias da segunda metade do século XX, período em que se consolidou uma 'agenda' de prioridades ligadas à melhoria das condições ambientais das cidades, sendo a manutenção da vegetação um dos principais itens. Reserva florestal ou Projeto urbanístico? A solução: o Parque Burle Marx. A Lubeca reduziu significativamente a área da propriedade a ser loteada (58,4% da área da Chácara Tangará), mas recebeu dois benefícios: os terrenos privados contam com o potencial construtivo da área pública e a vegetação preservada, em área pública e privada, tornou aquele espaço muito atrativo no mercado imobiliário, repercutindo em elevação no preço dos imóveis. O plano inicial – o parcelamento por meio da Lei de Melhoramentos, evitando, assim, a doação de parte da propriedade para a Prefeitura – foi desfeito pela negociação imposta pelas entidades civis organizadas no Movimento Pró-Parque Tangará, porém o ganho da Lubeca, e posteriormente do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, ficou garantido pela criação do parque público.

O Parque Burle Marx traduz-se em uma vantagem comparativa para o Panamby, sobretudo em relação a outras regiões de oferta de imóveis de alto padrão, pois, sem dúvida, a mata, o gramado e os jardins de Burle Marx atraem mais e mais compradores. Compram o parque, já que os edifícios, em qualquer canto de São Paulo, têm todos a mesma configuração e os mesmos serviços (playground, espaço gourmet, tenda do Tarzan, entre outras invenções do momento). Compram porque está posto como prioritário viver em ambiente menos poluído, menos barulhento, mais permeável à água da chuva, onde se possa realizar uma corrida, proporcionar aos filhos a identificação de flora e fauna, ouvir o canto dos pássaros. Entretanto, tais atividades não têm espaço na organização do seu dia, pois tanto na agenda dos pais (jornada de trabalho, compromissos sociais, cursos de aperfeiçoamento, além do consumo, socialmente cobrado, de manifestações culturais, como teatro, cinema e concertos) quanto na dos filhos (jornada escolar, cursos de línguas, prática de esportes) não cabem caminhadas diárias pela trilha do parque, nem tampouco a observação paciente e demorada de espécies vegetais. Compra-se o que não se pode usar.

Algumas pessoas conhecidas, como Ana Maria Braga, Marcelo Negrão, Lílian Wite Fibe e Gilbert, justificam, em entrevistas, a escolha do Panamby como local de moradia por possibilitar um 'contato com a natureza', um 'refúgio', sem que para isso seja necessário sair de São Paulo. No entanto, nas mesmas entrevistas há sempre uma detalhada descrição de atividades diárias realizadas pelos mesmos, acompanhada da, também sempre presente, reclamação quanto à 'falta de tempo', sugerindo que tal 'contato' não é uma prioridade, muito menos uma atividade rotineira. Em uma reportagem da revista *Istoé Gente*, encontra-se uma caracterização do ritmo intenso de atividades de jovens solteiros 'bem-sucedidos profissionalmente' ["ama seu trabalho, adora viajar, malhar, comprar roupas e fazer happy hour com amigos em bares da moda"] junto à seguinte afirmação de uma das entrevistadas, a respeito do edifício Openhouse Loft Panamby: "Tem uma academia completa na área social e fica perto do parque Burle Marx. Que qualidade de vida melhor eu poderia ter em São Paulo?"[69] Nenhuma das atividades listadas tem como local de realização o Parque Burle Marx, o que permite concluir que a entrevistada não o freqüenta, porém ele foi um diferencial na escolha do imóvel.

Comprar o apartamento em frente ao Parque Burle Marx – cujo prestígio advém da ausência de freqüentadores, o que lhe confere um *status* de privilégio – significa consumir um espaço desejado por todos e acessível a poucos, em função de sua escassez. Assim, fica mais fácil compreender porque uma empresa que buscou realizar seu empreendimento imobiliário sem submeter-se à legislação de parcelamento do solo, assinou um acordo repleto de exigências a serem cumpridas, todas onerosas economicamente, como o deslocamento de espécies vegetais, a restauração do jardim pelo próprio Burle Marx, o inventário botânico da área, entre outras exigências. O fato é que a perda de cerca de um terço da propriedade repercutiu em ganhos bastante acima da previsão inicial, o que dá sentido a outro slogan divulgado quando da inauguração do Parque Burle Marx: "Temos o verde eterno".

[69] Oliveira, Ângela. "Chegaram os bobos ou bourgeois bohemians (burgueses boêmios), a nova leva de jovens bem-sucedidos." In *Revista Istoé Gente*, versão eletrônica.

referências bibliográficas

ALMEIDA, Fernando Azevedo de. *O franciscano Ciccillo*. São Paulo: Pioneira, 1976.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro. "A gestação de uma metrópole: reformas na Cidade de São Paulo (1899-1924)". In: *Barry Parker: um arquiteto inglês em São Paulo*. São Paulo: USP–FAU– Tese de Doutorado, 1998.

BARDI, Pietro. *The tropical gardens of Burle Marx*. Amsterdam–Rio de Janeiro: Colibris Editora Ltda., 1964.

BARTALINI, Vladimir. *Parques públicos municipais de São Paulo: a ação da municipalidade no provimento de áreas verdes de recreação*. São Paulo: USP–FAU– Dissertação de Mestrado, 1999.

BELMESSOUS, Hacène. "As moradias fortalezas dos ricos". In: *Le Monde Diplomatique* (ed.bras.). São Paulo, ano 3, nº 34, nov/2002.

BONDUKI, Nabil. *Origens da habitação social no Brasil: Arquitetura Moderna, Lei do Inquilinato e Difusão da Casa Própria*. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BOTELHO, Adriano. *Relações entre as formas de financiamento do setor imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação sócio-espacial*. São Paulo: USP-FFLCH-DG- Relatório de qualificação (Doutorado), 2004.

_____. *O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio-espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo*. São Paulo: USP-FFLCH-DG- Tese de Doutorado, 2005.

BRUN, Jacques. "Essai critique sur la notion de ségrégation et sur son usage en géographie urbaine". In: Brun, J. & Rhein, C. (ed.) *La ségrégation dans la ville*. Paris: L'Harmattan, 1994.

BURGOS, Rosalina. *Parques públicos na metrópole paulistana: Concepção e uso na produção do espaço urbano*. São Paulo: USP-FFLCH-DG- Dissertação de Mestrado, 2003.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. "Enclaves fortificados: a nova segregação urbana". In: *Novos Estudos CEBRAP*. São Paulo, nº 47, mar/1997, pp. 155-176.

_____. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.

CANABRAVA, Alice Pifer. "As chácaras paulistanas (primeiros estudos)". In: *Anais da AGB* São Paulo: AGB, volume IV, tomo I (1949-1950), 1953.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. “São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro.” In: CARLOS, A.F.A & Oliveira, A.U. *Geografias de São Paulo. Vol. 2: A metrópole do século XXI*. São Paulo: Contexto, 2004, p. 271-311.

_____. “La utopía de la ‘gestión democrática de la ciudad.” In: *Scripta Nova*. Barcelona: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 2005.

_____. “São Paulo hoje: as contradições no processo de reprodução do espaço.” In: *Scripta Nova*. Barcelona: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 2001.

CASTRO, Josué de. *Ensaios de Geografia Humana*. São Paulo: Brasiliense, 1957.

CORDEIRO, Helena Kohn. “A ‘cidade mundial’ de São Paulo e o complexo corporativo do seu centro metropolitano.”. In: Santos, M., *O novo mapa do mundo: fim de século e globalização*. São Paulo: Hucitec, 1993, p. 318-33.

COSTA, Jurandir Freire. “A ética democrática e seus inimigos: o lado privado da violência publica.” In: Nascimento, E. P. (org.). *Brasília: capital do debate – o século XXI – ética*. Rio de Janeiro/Brasilia: Garamond/Codeplan, 1997.

COUTO, Ronaldo Costa. *Matarazzo [A travessia]*. São Paulo: Editora Planeta do Brasil, 2004.

_____. *Matarazzo [Colosso Brasileiro]*. São Paulo: Editora Planeta do Brasil, 2004.

FERNANDES, Agnes. *Instrumentos de política fundiária: o técnico e o político na questão do uso do solo*. São Paulo: USP – FFLCH – DG – Dissertação de Mestrado, 1993.

FIX, Mariana. *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo – Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo: Boitempo, 2001.

_____. *São Paulo cidade global: Fundamentos financeiros de uma miragem*. São Paulo: USP – FFLCH – DS – Dissertação de Mestrado, 2003.

FUJIMOTO, Nelson. *A produção monopolista do espaço urbano e a desconcentração do terciário de gestão na cidade de São Paulo. O caso da avenida Engenheiro Luís Carlos Berrini*. São Paulo: USP – FFLCH – DG – Dissertação de Mestrado, 1994.

FRÚGOLI JR., Heitor. *Centralidade em São Paulo: Trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo: Cortez: EDUSP, 2000.

GOTTDIENER, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, David. *Condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 2004 [1992].

HOLSTON, James. *A cidade modernista*. São Paulo: Cia. das Letras, 1993.

KAWAI, Célia Seri. *Os loteamentos de traçado orgânico realizados no Município de São Paulo na primeira metade do século XX*. São Paulo: USP-FFLCH-DG-Dissertação de Mestrado, 2000.

KOWARICK, Lúcio. "Cidade e Cidadania: cidadão privado e subcidadão público." In: *São Paulo em Perspectiva*. São Paulo, v. 5, n° 2, abr/jun 1991.

_____. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

_____. *As lutas sociais e a cidade: São Paulo, passado e presente*. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

_____. *Escritos Urbanos*. São Paulo: Editora 34, 2000.

LEFEBVRE, Henri. *Espace et politique*. Paris: Éditions Anthropos, 1968.

_____. *La production de l'espace*. Paris: Éditions Anthropos, 1974.

MAGNANI, José Guilherme Cantor & Torres, Lilian de Lucca (org.); *Na Metrópole: textos de antropologia urbana*. São Paulo: EDUSP, 2000.

MARICATO, Ermínia & Ferreira, João Sette Whitaker. "Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?" In Osório, Letícia Marques (Org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre/São Paulo: Sergio Antonio Fabris Editor, 2002

MARCUSE, Peter. "Dual city: a muddy metaphor for a Guartered city." In: *International Journal of Urban & Regional Research*. Londres, n° 13, 1989.

MARTINS, José de Souza. *Conde Matarazzo*. São Paulo: Hucitec, 1974.

MARTINS, Maria Lúcia Refinetti. *São Paulo, metrópole é isso tudo – 1920 a 1980*. São Paulo: USP – FAU – Dissertação de Mestrado, 1982.

MOREIRA, Antônio Cláudio. *Mega-projetos & Ambiente Urbano: uma metodologia para elaboração de relatório de impacto de vizinhança.* São Paulo: USP–FAU– Tese de Doutorado, 1997.

MOREIRA, Ruy. *Geografia: teoria e prática – o saber posto em questão*. Petrópolis: Vozes, 1982.

NOBRE, Eduardo. *Reestruturação econômica e território: expansão recente do terciário na marginal do Rio Pinheiros*. São Paulo: USP–FAU– Tese de Doutorado, 2000.

OLIVEIRA, Ana Rosa de. “Nove anos sem Burle Marx”. In: *Arquitextos 037 (Junho de 2003).* www.vitruvirus.com.br/arquitextos/arq037/arq037_01.asp. Visitado em 2006.

PAULA, E. Simões. “A segunda fundação de São Paulo. Da pequena cidade à grande metrópole.” In: *Revista de História*. São Paulo, n° 17, 1954.

SEABRA, Odette Carvalho Lima. “Territórios do uso: cotidiano e modo de vida.” In: *Cidades*. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2004a, v.1, n° 2.

_____. “São Paulo: a cidade, os bairros e a periferia.” In: CARLOS, A.F.A & Oliveira, A.U. *Geografias de São Paulo. Vol. 1: Representação e crise da Metrópole*. São Paulo: Contexto, 2004b, p. 271-311.

_____. “Urbanização: bairro e vida de bairro.” In: *Revista Travessia*. São Paulo: CEM - Centro de Estudos Migratórios, 2000, nº 38.

_____. *Meandros dos rios nos meandros do poder – Tietê e Pinheiros: Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. São Paulo: USP-FFLCH-DG- Tese de Doutorado, 1987.

_____. “São Paulo e os signos da modernidade: a questão da segurança privada.” In: *Revista do Departamento de Geografia*. São Paulo, n° 6, 1992.

SCARIM, Paulo Cesar. “A ‘rara’ propriedade.” In: Damiani, A. L. *et al*. *O espaço no fim de século: a nova raridade*. São Paulo: Contexto, 1999, p. 172-176.

SILVA, Kátia Mara da. *Além da curva do rio Pinheiros: uma leitura da transformação do espaço no sudoeste da cidade de São Paulo – O Projeto Urbanístico Villagio de Panamby*. São Paulo: USP-FFLCH-DG- Trabalho de Graduação Individual, 2003.

SOARES, Maria Lucia de Amorim. “De semióforos, motivo edênico e educação ambiental”. Londrina: Quaestio, Mercado de Letras, v. 1, nº 1, 2004.

TEIXEIRA, Regina Cleide, *Birmann: marketing voltado para a qualidade de vida*. Belém: IESAM (material didático de apoio ao curso “Introdução ao marketing”), 2001.

VILLAÇA, Flavio. *A estrutura territorial da metrópole sul brasileira: áreas residenciais e comerciais*. São Paulo: USP-FFLCH-DG- Tese de Doutorado, 1978.

Reportagens em jornais e revistas

A CONSTRUÇÃO SÃO PAULO. “Por dentro do mercado de escritórios.” São Paulo, nº 2022, 10/11/1986.

_____. “A tendência de ‘fuga’ dos escritórios para a marginal do Pinheiros.” São Paulo, nº 1779, 15/03/1982.

_____. “O vigésimo nono.” São Paulo, nº 2660, fev/1999.

AOQUI, Cássio. “Em busca de qualidade de vida, comprador é atraído por empreendimentos com amplas áreas verdes, que chegam a incluir bosques e rios e a limitar construção a 5% do terreno.” São Paulo: Folha de São Paulo, 10/03/2002.

BIANCARELLI, Arureliano. “Uma chácara no Morumbi na mira de Erundina.” São Paulo: Jornal da tarde, 09/06/1989.

DURAN, Sérgio. “Grupo de ‘novos ricos’, formado por artistas, atletas e empresários, aquece vendas desse segmento: Coberturas de R$ 5 mi têm fila de espera.” São Paulo: Folha de São Paulo, 16/04/2000.

FOLHA DE SÃO PAULO. “Avenida separa ricos de pobres em São Paulo.” São Paulo, 01/04/2002.

_____. “Cemitério, favela e feira livre depreciam o valor do imóvel em até 40%; áreas verdes e metrô trazem valorização.” São Paulo, 12/05/2002.

_____. “Cidadãos de todas as classes socais debatem áreas verdes, favelas e infra-estrutura urbana – União de moradores reforça Vila Andrade.” São Paulo, 08/12/2002.

_____. “Horizonte amplo e densa vegetação ao alcance dos olhos valorizam morada em 30%.” São Paulo, 11/01/2004.

_____. “Administração revoga duas concessões.” São Paulo, 12/03/2004.

_____. “Oito construtoras injetam R$690,5 milhões na região do parque Burle Marx, onde o m^2 custa mais que no Morumbi: Panamby atrai megainvestimento.” São Paulo, 27/09/1998.

_____. “Ver de perto.” São Paulo, 10/03/2002.

_____. “Vila Andrade é bem servida comercialmente.” São Paulo, 27/02/2000.

_____. “Novo parque.” (Editorial) São Paulo, 18/09/1989.

_____. “São Paulo vai ter dois novos parques públicos.” São Paulo, 24/09/1989.

_____. “Panamby desperta região ‘esquecida’ de SP.” São Paulo, 12/11/1995.

_____. “Vila Andrade promete bater em 2003 seu próprio recorde de lançamentos; minibairro nasce em torno do Jardim Sul.” São Paulo, 07/09/2003.

_____. “Advogada diz que não deixa a Aclimação e vai mudar para apartamento no mesmo bairro. Morador não dispensa vegetação.” São Paulo, 25/05/1997.

FREIRE, Vinícius Torres. “Apartheid paulistano.” São Paulo: Folha de São Paulo, 08/01/2001.

HABITAT. “Residência na Chácara Tangará.” São Paulo: Habitat Editora Ltda, nº 13, dez/1953.

LEITE, Tereza. “Processo estadual revela irregularidades.” São Paulo: Gazeta de Pinheiros, 18/06/1989.

LIMA, Zeuler. “Enclaves globais em São Paulo: urbanização sem urbanismo?” In: *Arquitextos 059 (Abril de 2005).* www.vitruvirus.com.br/arquitextos/arq059/arq059_02.asp. Visitado em 2006.

LONGO, José Luiz. “Projeto da Lubeca ainda depende de parecer técnico do Condephaat.” São Paulo: Gazeta Mercantil, 26/09/1989.

LOURENÇO, Maria de Fátima. “Cidade discute o futuro de mais uma área.” São Paulo: Shopping News, 18/06/1989.

NASSIF, Luís. “O playboy empreendedor”. São Paulo: Folha de São Paulo, 10/10/2004.

OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO. “As obras do Panamby em área de 500 000 m².” São Paulo: n° 53, ano 5, nov/1993a.

_____. “Poder econômico finca raízes na marginal Pinheiros.” São Paulo: n° 53, ano 5, nov/1993b.

PONTES, Ipojuca. “O caso Lubeca”. *www.midiasemmascara.org*. Visitado em 07/02/2005.

ROCHA, Silvério. “O terceiro tiro.” In: *Revista A Construção São Paulo*. São Paulo: n°2382, out/1993.

VALENTE, Edson. “Vendido como o mais luxuoso da cidade, prédio da empresa Birmann no Panamby tem obras paradas desde 2001 – Abandonado, seis-estrelas espera verba.” São Paulo: Folha de São Paulo, 21/09/2003.

Documentos presentes no processo nº27.096/89 do Condephaat

FERRAZ, Luís Paulo Marques & VARJABEDIAN, Roberto. “Parecer inicial sobre o tombamento da Chácara Tangará”. São Paulo: CONDEPHAAT, 03/07/1989.

FERRAZ, Luís Paulo Marques & VARJABEDIAN, Roberto. “Parecer final sobre o tombamento da Chácara Tangará”. São Paulo: CONDEPHAAT, 30/11/1990.

LEITÃO FILHO, Hermógenes de Freitas. “Parecer técnico sobre a vegetação da Chácara Tangará – São Paulo”. Campinas: IB-UNICAMP, 15/08/1989.

LEITÃO FILHO, Hermógenes de Freitas. “Roteiro de medidas de proteção e recuperação de áreas verdes na Chácara Tangará”. Campinas: IB-UNICAMP, 19/04/1990.

MARICATO, Ermínia. “Ofício Sehab – 554/89”. São Paulo: SEHAB, 06/11/1989.

anexos

"Parecer inicial"
Equipe de Áreas Naturais do Condephaat
03 de julho de 1989.

Sra. Diretora Técnica,

Trata-se de guichê encaminhado pela Associação dos Geógrafos Brasileiros/Seção São Paulo, solicitando abertura de processo de tombamento de uma extensa área verde denominada Chácara Tangará. Localizada junto a Marginal do Rio Pinheiros, no cruzamento com a Estrada Velha do Morumbi, entre o Hipermercado Paes Mendonça e a Ponte João Dias, a área faz parte da Região Administrativa de Campo Limpo, Município de São Paulo.

A Chácara Tangará compreende uma área de 486 mil m², onde predomina cobertura vegetal de porte arbóreo, aproximadamente 72%, sendo que grande parte (45%) é composta de vegetação de mata secundária em estágio avançado de recuperação, caracterizando-se como um dos últimos testemunhos da Mata Atlântica de Planalto na área urbana de São Paulo. Outra porção da vegetação é composta de pomares e plantas ornamentais (7,5%) e em apenas 18% a cobertura é por eucaliptos (fonte, relatório da AGB-SP).

Na realidade, por motivos bastante particulares, a Chácara teve sua ocupação diferenciada das demais porções da Marginal do Rio Pinheiros e da Região Metropolitana de São Paulo. Antiga fazenda de uma tradicional família paulista, a família Pignatari, chegou a ser projetada como residência de Baby Pignatari, que se casaria com a princesa Ira de Furstemberg na década de 50. Para tanto, contratou o Arquiteto Oscar Niemeyer e o Paisagista Burle Marx, que desenvolveram projetos de residência e paisagismo respectivamente.

A casa tem aproximadamente 7.000m² e, embora não tenha sido terminada, guarda alguns aspectos significativos desse período da arquitetura de Niemeyer, que deveriam ser objeto de estudo mais aprofundado. Nos jardins, também inacabados, encontramos painéis de concreto, espelhos d'água e diversas espécies ornamentais brasileiras, onde se destacam as palmeiras imperiais e paus-ferro.

Com o final do romance, a área foi abandonada tendo permanecido como reserva de valor durante vários anos. Desta forma, preservou toda a sua vegetação e as intervenções humanas realizadas.

É importante ressaltar que, além da construção de Niemeyer, na área encontramos também uma casa de taipa, provavelmente do século passado, que se mantém num estado de conservação razoável apesar do tempo. Foram erguidas paredes de alvenaria no entorno visando garantir a sustentação da edificação (vide fotos).

Aspectos da vegetação da Chácara

A mancha expressiva de mata existente na chácara, possui espécies de Mata Atlântica de Planalto, e têm uma enorme importância proporcionalmente às áreas urbanizadas da Região Metropolitana de São Paulo, mesmo se comparado a outros parques e áreas verdes, em razão da sua elevada densidade arbórea.

Pouco de conhece sobre a estrutura e dinâmica de funcionamento da Mata Atlântica, seja ela das escarpas da Serra do Mar, ou do Planalto Paulistano.

Apesar da devastação das florestas paulistas ter-se efetuado com maior intensidade neste último século, sua composição florística é pouco conhecida. Segundo Hueck (1972) embora as matas de planalto tenham sido descobertas muito cedo por exploradores e aventureiros, sabe-se muito pouco sobre sua vegetação. Essas matas não teriam interessado muito aos botânicos brasileiros e estrangeiros, mais

atraídos pela exuberante floresta Amazônica e pela vegetação costeira (Rossi, 1987).

Apesar do aumento do número de trabalhos sobre a vegetação do Estado de São Paulo verificado nas últimas duas décadas, esses dados ainda não são suficientes para a caracterização fitossociológica e florística das formações florestais do Estado de São Paulo, sendo que a Mata Atlântica Paulista é, entre elas, aquela sobre a qual existem menos informações (Leitão Filho, 1982).

Na área urbana de São Paulo, estudos mais detalhados da vegetação foram realizados na mata da Cidade Universitária (Rossi, 1987) e na mata do Instituto de Botânica (De Vuono, 1985) evidenciando aspectos, respectivamente, da composição florística e da fitossociologia destas formações vegetais.

A presença de espécies arbóreas comuns entre a mata da Chácara Tangará, e as matas de tais áreas ressalta a necessidade de um estudo mais detalhado que permita uma precisa caracterização da vegetação e avaliação de sua importância. A princípio, e numa análise superficial, pudemos constatar que no mínimo 20 espécies são comuns às 3 manchas remanescentes.

A existência marcante de espécies exóticas, principalmente as introduzidas pelo projeto paisagístico de Burle Marx, não tiram a importância da vegetação que apresenta potencial para desenvolver-se e atingir um maior grau de complexidade.

A densa cobertura vegetal da área é responsável pela manutenção de uma nascente, certamente uma das últimas que ocorre dentro da mancha urbana de São Paulo, e o córrego segue limpo até desembocar no Rio Pinheiros. Certamente, a retirada da vegetação pode comprometer a qualidade desse importante curso d'água.

A importância da preservação da Chácara Tangará no contexto urbano de São Paulo

Cabe tecer algumas considerações sobre o papel que as áreas verdes exercem nos ambientes urbanos, especialmente nas regiões metropolitanas, em que a densidade de ocupação é sensivelmente maior, e onde as instalações industriais convivem com as zonas residenciais e de lazer.

A partir de um estudo das variáveis ambientais assim como das suas alterações a que são submetidas na cidade, elaboramos um quadro síntese que permite classificá-las em três grandes grupos:

INFLUÊNCIA DAS ÁREAS VERDES NOS AMBIENTES URBANOS

VARIÁVEIS AMBIENTAIS	INFLUÊNCIAS DAS ÁREAS VERDES
1) Composição atmosférica	a) ação purificadora por fixação de poeiras e materiais residuais. b) ação purificadora por depuração bacteriana e de outros microorganismos. c) ação purificadora por reciclagem de gases através do mecanismo fotossintético. d) ação purificadora por fixação de gases tóxicos.
2) Equilíbrio clima – solo – vegetação	a) luminosidade e temperatura b) umidade e temperatura (ar) c) velocidade e padrões locais de deslocamento dos ventos d) propriedade do solo: permeabilidade, umidade e fertilidade e) abrigo à fauna existente f) balanço hídrico

3) Ruído ambiental	a) amortecimento dos níveis de ruído de fundo sonoro contínuo e descontínuo de caráter estridente que ocorrem as grandes cidades.

Todas as implicações ambientais aqui levantadas, não devem ser entendidas de forma isolada e desconexa do contexto de vida e das relações cotidianas nas regiões urbanas. Cada elemento ambiental aqui enumerado vai ter um papel importante nas influências que o meio representa sobre o próprio desenvolvimento psíquico do ser humano, interferindo na percepção dos sentidos, no comportamento das pessoas e, portanto, na qualidade de vida. Cores, formas, movimentos, sons rumores e cheiros podem despertar sensações de alegria ou tristeza, originando estados de ânimos diferenciados. Os efeitos que os elementos da natureza produzem sobre os sentidos atingem, inclusive, o lado emocional dos indivíduos. A natureza se apresenta, portanto, como estabilizadora e elemento regulador da qualidade de vida nos ambientes urbanos, contribuindo decisivamente na melhoria das condições de saúde e bem estar físico e mental dos indivíduos.

A crescente necessidade de lazer do tipo físico (esportes) e sobretudo em contato com a natureza denotam as exigências de tipo biológico e psicológico, provavelmente suscitadas pela vida sedentária e o ambiente confinador da vida urbana. A recreação pode ser um substituto do esforço físico e mental que a princípio já nos requer o trabalho, como ocorre, por exemplo, com a prática de esportes.

A falta de uma política urbana que leve em conta a necessidade de manutenção das áreas verdes nas regiões metropolitanas, principalmente nas que se situam em países subdesenvolvidos, tem distanciado estas cidades, cada vez mais da natureza.

Conforme já mencionado, a área da Chácara adquire uma importância altamente significativa se comprovada com seu entorno. Lombardo (1984) em seu trabalho "A Ilha de Calor na Metrópole Paulistana" elaborou uma carta de uso do solo da Região Metropolitana, fundamentada em imagens de satélite. Ao analizar (sic) a carta (que segue em anexo), observa-se a total ausência de áreas verdes em São Paulo, onde a predominância de porções densamente construídas, seja horizontal ou verticalmente, independente do tipo de uso, aniquila os espaços verdes. Percebe-se que, se excluirmos as Áreas de Proteção dos mananciais (na periferia da cidade), dois grandes parques já criados (Parque do Estado e do Ibirapuera) e a Cidade Universitária (que apresenta várias edificações, arruamentos, gramados e apenas 102 mil m^2 de mata), a Chácara Tangará é uma das últimas grandes áreas desocupadas da cidade que mantém 70 a 100% da cobertura vegetal (na qual predominam espécies de porte arbóreo) e que ainda carece de instrumentos legais que garantam a sua efetiva conservação.

A preservação da Chácara Tangará no âmbito do CONDEPHAAT

A evolução da noção de patrimônio cultural no âmbito do CONDEPHAAT ao longo destes vinte anos, incluiu tanto o produto da ação humana, quanto o da natureza.

A crescente preocupação com a preservação ambiental levou a formação em 1981, de um grupo de trabalho que estabeleceu o "Plano Sistematizador de Proteção dos Recursos Naturais do Estado de São Paulo", cujo conteúdo constitui o fio condutor dos estudos de tombamento em áreas naturais.

Segundo este documento, devem ser considerados objetos de interesses para fins de tombamento, entre outros:

- formas de vegetação secundária que se destacam pelo seu valor científico, ou pela escassez de formas originais.
- toda paisagem alterada ou não pela ação antrópica, que se caracterize pela sua expressividade, raridade e beleza excepcional e pelo que a mesma representa em termos de interesse turístico, social e científico.

A Chácara Tangará se enquadra nesse contexto seja pelas características de sua vegetação (vegetação secundária em desenvolvimento) de extremo valor científico, ou pela expressividade, raridade e beleza excepcional definida por sua paisagem.

A preservação de áreas com essas características não corresponde a fato inédito na política de atuação do CONDEPHAAT na proteção do meio ambiente. Exemplo disto é o fato de que das 25 áreas naturais tombadas, pelo menos 10 correspondem a Parques e áreas verdes em zonas urbanizadas. De todas estas, talvez nenhuma apresente as mesmas características e dimensões em relação ao espaço urbano do entorno, como a Chácara Tangará.

Considerações finais e conclusão

Após vários anos sem qualquer destinação para uso, a Chácara foi comprada em _____ pela Lubeca S.A. que já tem um projeto de empreendimento que prevê entre outras obras, um conjunto de 10 a 12 prédios de escritórios e 30 a 35 edifícios de apartamento de alto padrão, com vinte andares cada um (Jornal da Tarde, 9/6/89).

Para encaminhar o projeto, a proprietária conseguiu no final da administração anterior da Prefeitura Municipal, autorização para implantação do arruamento a partir da desapropriação do leito carroçável. Recentemente este arruamento foi aberto provocando uma ferida extremamente prejudicial à mata, o que pode ser conferida no levantamento fotográfico anexo.

Cumpre-nos esclarecer, que o tombamento está amparado em alguns diplomas legais, onde se destacam:

1 – São consideradas de preservação permanente todas as áreas com vegetação natural na Região Metropolitana de São Paulo, sendo intocáveis de acordo com a Lei Federal nº6535/78 que introduziu a alínea I ao artigo 18 da Lei Federal nº4771/65, o Código Florestal. Através do artigo 18 da Lei Federal nº6938 de 1981, todas as áreas de preservação permanente foram transformadas em Reserva ou Estações Ecológicas. O Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAMA) através da Resolução nº 4 de 18 de setembro de 1985 estabeleceu que as vegetações que se encontrarem em climax ou em estágio avançado e médio de desenvolvimento são consideradas de preservação permanente.

Estando a maior parte da Chácara na condição de Preservação Permanente deve ser considerado que a empresa comprou a área já ciente destas legislações preservacionistas anteriormente existente,

2 – Além disso, não existe aprovação pela prefeitura de qualquer projeto para a Chácara Tangará, além do arruamento.

A preservação desse importante patrimônio paulista, se justifica por todas as razões anteriormente expostas, sendo que devemos ressaltar os seguintes aspectos fundamentais:

a) Trata-se de área verde altamente significativa no contexto do uso do solo urbano de São Paulo.

b) A área tem uma função climática importantíssima enquanto diminuidora dos desequilíbrios térmicos da cidade.

c) Encontramos aí, talvez o único córrego com nascente na porção urbana de São Paulo, que segue despoluído até o Rio Pinheiros.

d) A área representa um abrigo importante para avifauna e outros grupos de animais que tem seu habitat garantido até o momento.

e) O patrimônio edificado deve ser melhor estudado e preservado (tanto a casa principal quanto a casa de taipa).

f) A área já é considerada Reserva Ecológica e seu tombamento iria reforçar ainda mais a ação do poder público na preservação dessa rica vegetação, reconhecendo todo esse patrimônio.

g) Toda a região de entorno na Chácara já vive em grave problema relativo ao trânsito dramático das proximidades da ponte João Dias. Afora todas as outras degradações

ambientais que o empreendimento poderá causar se efetivamente implantado, o trânsito local não suportaria um adensamento tão intenso, com 4 mil veículos por dia a mais circulando nas vias da região.

Diante do exposto é parecer da equipe de Áreas Naturais que deve ser aberto processo de tombamento para a Chácara Tangará.
STCR, 03 de julho de 1989.

_____
LUÍS PAULO MARQUES FERRAZ

_____
ROBERTO VARJABEDIAN
Biológo - APIC
P/ Equipe de Áreas Naturais

PS. Esse parecer contou com a valiosa colaboração da Geógrafa Cláudia Victor da AGB-SP e da estagiária de Biologia Maria Lúcia Gouveia.

“Parecer técnico sobre a vegetação da Chácara Tangará – São Paulo”
Prof. Dr. Hermógenes de Freitas Leitão Filho
15 de agosto de 1989.

CARACTERÍSTICAS DA VEGETAÇÃO

Ao longo da área visitada, constatamos, em pleno acordo com o Mapa Fitofisionômico enviado para análise prévia, que no local existem várias fisionomias de vegetação arbórea, algumas cultivadas (eucaliptal, jardins) e outras naturais (matas secundárias todas fortemente degradadas e em vários estádios iniciais de sucessão). Segundo o Mapa Fitofisionômico algumas destas fisionomias arbóreas podem ser enquadradas na Lei 10.365 por representarem “áreas de preservação permanente em função de sua localização, extensão ou composição florística, constituindo elemento de proteção ao solo, à água e a outros recursos naturais ou paisagísticos”.

Atendendo o objetivo específico da visita efetuada ao local, no sentido da delimitação de áreas de preservação permanente e particularmente as influenciadas pela Mata Atlântica cabem os seguintes esclarecimentos.

A – MATA ATLÂNTICA

O conceito de Mata Atlântica ainda é polêmico. Segundo a visão de alguns pesquisadores a Mata Atlântica ocorre, além das encostas da Serra do Mar, em várias regiões do Planalto Paulista, atingindo até o norte do Paraná e as divisas com o estado de Mato Grosso do Sul. Segundo este enfoque a vegetação florestal da cidade de São Paulo poderia ser enquadrada dentro da Mata Atlântica. Contudo, o conceito mais moderno, baseado principalmente em conceitos florísticos e fitossociológicos, com os quais estamos de pleno acordo, revelam que a região da cidade de São Paulo é uma formação mista, com alguns elementos atlânticos e uma participação mais efetiva de espécies características das matas semicaducifólias do planalto. Estudos recentes na região e no litoral paulista ROSSI (1987); DE VUONO (1985); SILVA et al. (1982, 1989); GANDOLFI et al. (1985); LEITÃO FILHO et al. (1989) confirmam esta assertiva. Portanto, a afirmativa que a região é de Mata Atlântica não é bem exata.

B – ANÁLISE DA VEGETAÇÃO VISITADA

A região da Chácara Tangará apresenta sua cobertura vegetal fortemente perturbada. Existe uma área considerável coberta por Eucaliptus, com subosque desenvolvido. Ao lado desta área cultivada existe uma região de vegetação secundária, bastante pobre, com exemplares dos gêneros Luehea, Gochnatia, Cecropia, Trema, Solanum, Tibouchina, característicos das fases iniciais de sucessão. Ao longo das áreas de maior declividade existe uma formação arbórea mais representativa, merecedora de preservação, com exemplares dos gêneros Ocotea, Dalbergia, Michaerium, Miconia, Tabebuia, Euterpe, Syagrus, Cupania, Lamanonia, Myrcia, Vernonia, Tibouchina, Calophylum, Croton, Schizolobium entre outros. Nesta região verifica-se a esperada interface entre Mata Atlântica e Mata Semicaducifólia. A mesma situação é observada em um pequeno trecho situado na outra extremidade da chácara, também assinalada no Mapa Fitofisionômico da área. Estas duas

regiões, E APENAS ESTAS (grifo nosso), tem elementos de necessária preservação e apresentam condições de recuperação com a intervenção do homem.

C – A RECUPERAÇÃO DA ÁREA

A preservação da Chácara Tangará deve ser analisada sob vários enfoques. A vegetação existente está fortemente degradada em um processo que deve estar ocorrendo a um tempo considerável. Isto é facilmente detectado por uma análise fisionômica / florística da vegetação onde a maioria das madeiras nobres foi retirada ou estão representadas por poucos indivíduos, no geral jovens, pela presença de clareiras e áreas erodidas, pelo acúmulo de detritos em vários locais, pela ausência de fiscalização e pela presença de áreas com sinais recentes de queimadas.

Por outro lado, não se pode deixar de levar em conta a situação geográfica da Chácara Tangará, localizada em área urbana e cercada por bairros populosos. A fauna da região já está basicamente muito comprometida e muitos polinizadores e dispersores de várias espécies que seriam típicas da região não mais existem. Acrescenta-se a este fato outro também relevante – a chegada natural de sementes de espécies nativas é impossível ou pelo menos muito improvável.

Estes fatos, comuns em áreas urbanas, onde a pressão antrópica é muito forte, limita qualquer processo de sucessão natural. O processo de sucessão quase sempre fica restrito às plantas pioneiras ou então nas limitadas disponibilidades do banco de sementes existente na área.

Estas circunstâncias indicam que a recuperação de áreas urbanas degradadas EXIGE a participação do homem no sentido de enriquecer a flora e garantir a diversidade mínima necessária para uma fauna representativa. Portanto, preservar áreas urbanas degradadas implica na realização de plantios artificiais. Esta assertiva é inteiramente válida para a Chácara Tangará onde a manutenção da vegetação atual não vai recuperar a mata quer pelo aspecto florístico como fisionômico.

D – AS OBRAS PROPOSTAS E O FUTURO DA ÁREA

Durante a realização da visita tivemos contactos com pessoal técnico da LUBECA S/A e constatamos que o empreendimento pretende manter duas áreas de reservas naturais, localizadas nas regiões de vegetação menos degradada. A implantação destas áreas de preservação permanente, por si só, não representa grande coisa em função das razões anteriormente expostas. Para que estas áreas sejam significativas, úteis aos propósitos de conservação e educação ambiental, são necessárias as seguintes medidas:

1. Avaliação detalhada da composição florística.

2. Plano de manejo das duas áreas preservadas – com trilhas, fiscalização do acesso e vigilância permanente, enriquecimento da vegetação herbácea, arbustiva e arbórea, limpeza de detritos, acerto manual de alguns trechos com erosão, definição de algumas edificações básicas (portaria, sanitários, áreas de lazer ambiental, etc.).

3. Acompanhamento permanente das obras e do processo de recuperação das áreas de preservação, pelo menos até a conclusão do projeto da LUBECA S/A.

Estas medidas podem ser acertadas pela Prefeitura da Cidade de São Paulo e a LUBECA, que deveria assumir a responsabilidade destas obras e seus

custos.

Acreditamos que se as partes envolvidas chegarem a um acordo desta natureza o empreendimento imobiliário é perfeitamente compatível com a área e o Município de São Paulo poderá ganhar mais uma área de real preservação ambiental sem envolvimento financeiro. As demais áreas da Chácara Tangará podem ser trabalhadas e sua substituição não irá representar dano ecológico. O Mapa Fitofisionômico enviado pela Prefeitura Municipal peca, ao nosso ver, por eleger áreas de preservação permanente algumas regiões onde toda a vegetação natural foi removida e o processo de sucessão não tem condições de ultrapassar suas fases iniciais pela ausência de material básico. Isto posto, se aceita nossa proposta, ganha a comunidade com um trabalho sério de recuperação em cima das áreas mais aptas, quer pela vegetação ainda existente, quer pelas melhores condições de solo e ganha também a LUBECA S/A pela realização de seu projeto imobiliário.

CONCLUSÕES

I – A área apresenta manchas de vegetação florestal com elevados índices de perturbação. A vegetação apresenta maior quantidade de espécies de matas semidecíduas do planalto e algumas espécies características da Mata Atlântica.

II – Mantidas em condições atuais não vemos possibilidades de recuperação da área, quer no aspecto florístico como estrutural.

III – Existem duas regiões de condições melhores, assinaladas no Mapa Fitofisionômico como áreas I e II.

IV – Estas áreas (I e II) devem ser preservadas e submetidas a um tratamento de recuperação, de médio prazo, com uma série de medidas que vão desde o controle de erosão, definição do uso e manejo, repovoamento com espécies nativas de grande potencial para várias finalidades e construção da infraestrutura de apoio.

V – Atendidas estas recomendações, consideramos o resto da área liberada para propósitos imobiliários.

Campinas, 15 de agosto de 1989.

_____

HERMÓGENES DE FREITAS LEITÃO FILHO
Professor titular – IB – UNICAMP
Coordenador do Parque Ecológico

_____

Dennis Baganha Azevedo
Engº - Dir. Técn. Div. Plan. – P.E. – UNICAMP

"Ofício SEHAB – 554/89"
Ermínia Maricato
06 de novembro de 1989.

[brasão] Prefeitura do Município de São Paulo
Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano – Sehab

São Paulo, 06 de novembro de 1989

OFÍCIO SEHAB-554/89

Senhor Presidente

Considerando a diversidade de informações veiculadas ao acordo da área realtiva à Chácara Tangará, encaminhamos para conhecimento e divulgação o relatório conclusivo do Grupo de Trabalho Intersecretarial, constituído em 15.06.1989, através da Portaria nº 248/89.

Aproveitamos a oportunidade para enviar

Saudações

[assinatura]
ERMÍNIA MARICATO
Secretária da Habitação e
Desenvolvimento Urbano

Ilustríssimo Senhor
Dr. AUGUSTO H. VAIRO TITARELLI
DD. Presidente do CONDEPHAAT
R. da Consolação, 2333
AMR/it.

A Prefeitura Municipal de São Paulo está sendo acusada de favorecer, ilicitamente, a empresa LUBECA, por conta de acordo que fez para a doação de dois Parques Públicos (138.000m²) de uma creche de 600 m² e doação de 5.000 árvores para bairro periférico.

Estas denúncias são infundadas. Querem denegrir a forma clara e transparente da administração municipal.

Saiba como se deu o processo já divulgado pela imprensa e verifique porque são ilógicas as acusações, já que a empresa nada lucrou com o acordo, muito pelo contrário, quem lucrará será a população da cidade de São Paulo.

1. ANTECEDENTES DO PROJETO

No início desta gestão, ficou constatado pela SEHAB que o Projeto Chácara Tangará não atendia às orientações técnicas quanto à destinação de áreas públicas.

As áreas a serem doadas para a municipalidade, de acordo com a definição de desmembramento de L.M. 9413/81, tinham localização inadequada, estando confinadas entre os fundos dos futuros lotes, com acessibilidade ao público muito limitado e configurando mais uma área de uso privado do que parque público.

Ainda ficou constatado por SEHAB e SSO e SVP que o projeto não obedecia à Lei Munic. 10.365/87, que dispõe sobre preservação de área de vegetação permanente.

Para a expedição do Certificado de Diretrizes em 1988, não foram observadas as determinações da legislação quanto, à preservação permanente.

A SEHAB decidiu rever as diretrizes para o projeto expedida na gestão passada.

2. O ENCAMINHAMENTO DO PROBLEMA

No início do processo de revisão das diretrizes, a Administração foi procurada por entidades ambientalistas preocupadas com a aprovação de um projeto que pudesse ocasionar uma considerável redução da vegetação de preservação existente na Chácara Tangará.

Em 08/junho/89, a Prefeita visitou a área acompanhada de representantes da administração, das entidades ambientalistas e de alguns vereadores, e, na ocasião, assumiu o compromisso de que a Administração, ouvindo as partes interessadas na ocupação da área, buscaria uma solução mais adequada, cumprindo assim o seu papel de defensora dos interesses de toda a coletividade.

Em 15/junho/89, a Prefeita cria, através da Portaria 248/89, Grupo de Trabalho para, no prazo de 15 dias, emitir um parecer conclusivo sobre o processo de ocupação de área. O Grupo era constituído de representantes de quatro secretarias municipais – SEHAB, SSO, SNE e SVP –, e coordenado pela Secretaria da Habitação e Desenvolvimento Urbano.

Foram realizadas várias reuniões entre o Grupo de Trabalho da PMSP e os representantes da empresa Lubeca S.A., e entre o Grupo de Trabalho de PMSP e os representantes das entidades ambientalistas e vereadores, para que se chegasse a um consenso sobre a área de vegetação de preservação e sua ocupação. Dada a complexidade do problema e as interpretações por vezes conflitantes, que chegaram a exigir parecer técnico-científico de especialista (Prof. Hermógenes de Freitas Leitão Filho – Unicamp) consultado pela PMSP especialmente para o caso, o Grupo de Trabalho teve o prazo inicial para a emissão de parecer conclusivo dilatado.

Durante o período das reuniões técnicas do Grupo de Trabalho da PMSP foram desencadeadas várias ações da sociedade no sentido de preservar a vegetação.

O Grupo de Trabalho de PMSP recebeu documento assinado por 32 vereadores que se posicionaram pela preservação da vegetação permanente existente na área. A vereadora Irede Cardoso entrou com projeto de lei que alteraria o

zoneamento de área Z-2 para Z8-200, de modo a possibilitar a preservação e a ocupação.

O CONDEPHAAT e o COMPRESP abriram estudo para tombamento de área de interesse para preservação. A imprensa deu ampla cobertura ao caso, ora trazendo a visão dos empresários, ora mostrando a posição dos ambientalistas.

Nesse período, a PMSP cancelou a ordem de serviço de construção do sistema viário por inobservância da L.M. 10365 e por irregularidade administrativa de modo a impedir o andamento de abertura das vias, aprovada na gestão passada. A Lubeca por sua vez, entrou com ação de produção antecipada de provas contra a PMSP.

3. O DESFECHO

Em 04/09/89, o Grupo de trabalho de PMSP, chegou a um parecer conclusivo que, ouvida a empresa LUBECA S.A. e ouvidos os representantes dos movimentos ambientalistas e alguns vereadores, se traduz em ata de reunião que estabelece alguns compromissos para a ocupação das áreas relatadas (em anexo).

Estes compromissos se traduzem em orientação para a expedição de novas diretrizes para a ocupação de área definindo a dimensão e a localização das áreas a serem doadas a municipalidade na forma de parques públicos que contém a maior parte da área de preservação permanente e área para equipamento institucional, além de benfeitorias que a empresa se compromete a construir no local (creche e equipamento dos parques públicos). Se compromete ainda a empresa a preservar toda a área que contém vegetação de preservação permanente fora das áreas dos parques públicos, definida por especialistas e acatada pelas partes e ainda a manter recoberta 55% da área total com vegetação. Se compromete recuperar as áreas de interesse paisagístico definidas nas diretrizes.

A PMSP, por sua vez, ao receber o adicional de área a ser doada faculta ao interessado a manutenção do potencial construtivo de área doada de acordo com L.M. 10.671/88.

4. AVALIAÇÃO DO ACORDO

Mesmo sabendo que a autorização do projeto não se inscreve apenas na esfera da municipalidade (existem processos de tombamento nos conselhos de preservação), mesmo sabendo que o acordo não contempla integralmente os anseios de todas as partes envolvidas, considera-se que ele traz ganhos para as mesmas e expressa uma nova postura do poder público, qual seja, a de mediador na disputa pelo espaço urbano baseada na defesa do interesse de toda a coletividade.

Assim, no que se refere à preservação da mata natural, o acordo cumpre a especificação do parecer de especialista acordado pelas partes, delimitando a área a ser preservada dentro e fora dos parques públicos. A área de vegetação permanente situada dentro dos parques públicos deverá ser cuidada por SSO – DEPAVE e aquela situada em propriedade particular deverá ser mantida pelos proprietários constando de escritura pública a sua existência e manutenção inclusive por sucessores. Ainda do ponto de vista ambiental os empresários comprometem a manter recoberta com vegetação uma área correspondente a 55% da área total e a recuperar porções degradadas situadas nas áreas públicas.

No que se refere a defesa das áreas públicas, o acordo consegue alterar substancialmente as antigas diretrizes. O total das áreas públicas passa de 27,9% para 41,6%, aí incluso áreas verdes, institucionais e vias, ultrapassando o percentual exigido pela L.M. 9.413/81 para a figura de loteamento na qual este empreendimento deveria ter sido enquadrado desde o início.

A área verde destinada para os parques públicos passa de 72.332,34m^2 para

138.279,22m², com dimensões superiores às do Parque do Morumbi.

A localização dos parques, também alterada, possibilita a apropriação efetiva dos mesmos pela população.

A PMSP não se vê obrigada a onerar o parco orçamento com a desapropriação de área de preservação em região extremamente valorizada no mercado imobiliário nem com a instalação de equipamentos que vão tornar efetivo o uso da área.

Preservar não significa apenas a manutenção do ecossistema considerado importante mas na extensão do seu conhecimento e apropriação por toda a população. O simples tombamento não viabilizaria essa apropriação coletiva do parque. Cabe ressaltar que o acordo depende também de novos EIA/RIMAS.

Para concluir, o resultado do acordo foi enviado para todos os vereadores e entidades que em algum momento participaram deste processo, bem como para o CONDEPHAAT, COMPRESP e CONSEMA. Não havendo manifestações contrárias considera-se que o mesmo satisfaz aos interesses da Cidade, muito pelo contrário, recebeu apenas manifestações favoráveis (anexo).

5. AS DENÚNCIAS

As acusações de favorecimento na aprovação do projeto carecem de fundamentação elementar dada a inexistência de definição legal e administrativa sobre o mesmo.

O acordo firmado em ata é um compromisso técnico que deverá orientar a expedição de novas diretrizes de ocupação. O pedido para nova diretriz foi protocolado em SEHAB em 05/10/89 não tendo sido ainda respondido. Estas diretrizes deverão contemplar o parecer de comissão especialmente instituída de acordo com artigo 5º da Lei 10.365/87. Além disso nenhum projeto de edificação foi apresentado, pois este depende da aprovação das diretrizes gerais de parcelamento do solo.

Desta forma, tornam-se absurdas as acusações de corrupção levantadas contra a administração municipal. Não poderia ter havido favorecimento em um processo administrativo que apenas começou e que através do acordo não traduz ganhos adicionais para a empresa, mas, ao contrário, amplia em muito o ganho em áreas verdes para o município.

As calúnias estão tentando destruir a nova maneira de administrar esta cidade, inaugurada nesta gestão, que tem como orientação a defesa da cidade como um todo, repudiando, assim, o favorecimento em negociações de gabinete. Todas as etapas deste processo foram marcadas pela transparência, com cobertura permanente da imprensa, e tiveram a participação de representantes de todos os segmentos da sociedade envolvidos com a questão, ficando a prefeitura com o papel de ponderar esses interesses diante do interesse maior do bem comum de todos os cidadãos.

“Roteiro de medidas de proteção e recuperação de áreas verdes na Chácara Tangará”
Prof. Dr. Hermógenes de Freitas Leitão Filho
19 de abril de 1990.

DIRNI-008/90 [logotipo da Lubeca]

São Paulo, 19 de abril de 1990.

Condephaat
Rua da Consolação, 2333-8º
São Paulo, SP

At.: Dr. Edgar de Assis Carvalho

Prezados senhores,

Solicitamos a juntada ao processo que analisa a solicitação para tombamento da área denominada Chácara Tangará, de proposta do Prof. Hermógenes de Freitas Leitão, para recuperação da vegetação botanicamente importante, existente na área.

Salientamos que tal vegetação ficou definida como pertencente ao Parque Público, em acôrdo firmado com a Prefeitura Municipal, tendo sido esta mesma vegetação, alegada como sendo de Mata Atlântica, como base para a solicitação do tombamento.

Pretendemos transformar a proposta do Prof. Hermógenes em projeto assim que tivermos as aprovações que ora tramitam nos vários órgãos competentes, já que a recuperação proposta, faz parte do acôrdo com a Prefeitura.

Ficando à disposição de V.Sas., subscrevemo-nos,

Atenciosamente,

[assinatura]
José Maria C. Simões
Diretor

ROTEIRO DE MEDIDAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DE ÁREAS VERDES
NA CHÁCARA TANGARÁ

INTRODUÇÃO

Após o estabelecimento do Plano de Ocupação da Chácara Tangará com a definição das áreas a serem definitivamente preservadas e aquelas que devem sofrer um processo de recuperação, foram realizadas várias visitas para a implantação do cronograma das atividades a ser cumprido.

Este cronograma procurou levar em conta as características da vegetação, o processo de ocupação das áreas que vão ser trabalhadas e os objetivos finais de preservação e lazer localizadas em perímetro urbano. Desta maneira as visitas não ficaram restritas apenas nas áreas a serem preservadas, mas objetivaram também as áreas que serão usadas para edificações. Nestas áreas as visitas têm buscado selecionar material básico para resgate e replantio nas áreas preservadas. Como conseqüência, no final do trabalho, uma grande maioria das espécies será salva e definitivamente preservada, sendo que hoje a esmagadora maioria das plantas se encontram em locais impróprios, misturadas com vegetação exótica, em péssimas condições de preservação e correndo um enorme risco de extinção local. Este é um aspecto que não tem sido destacado na enorme polêmica que envolve o empreendimento, mas caracteriza um rigoroso trabalho preservacionista e um cuidadoso trabalho de recuperação envolvendo toda a flora nativa remanescente.

A etapa seguinte do trabalho, esgotada a capacidade de resgate da vegetação remanescente, será a do enriquecimento das áreas de preservação com espécies típicas da região de São Paulo. Este trabalho será possível graças as informações obtidas por estudos anteriores e pela disponibilidade de mudas do Parque Ecológico da UNICAMP. O final do trabalho será realmente o estabelecimento de uma floresta com características rigorosamente próximas da primitiva cobertura do município de São Paulo. Considero que o trabalho é pioneiro neste sentido e merece uma divulgação futura, é lógico que a critério da LUBECA.

Para alcançarmos estes objetivos temos seguido um cronograma de trabalho que envolve as seguintes etapas:

01. ÁREA DE RESERVA Nº1

a) Retirada de mudas de café – Coffea arabica, cultivadas em uma área contínua e já desmatada. Existem muitas mudas de café espalhadas na área, que poderão ser mantidas como elementos do subosque.

b) Retirada de mudas de Citrus reticulata, também em um plantio homogêneo, próximo dos cafeeiros. A área que será aberta com a retirada do ítem a e b será empregada na instalação de um borboletário.

c) Formação e enriquecimento de área de mata mista, atualmente representada por um plantio homogêneo de Eucalyptus. Nesta área houve abate seletivo do eucalipto para retirada de madeira. Com a maior penetração de luz ocorreu o estabelecimento de uma floresta secundária com predomínio de árvores pioneiras. Nesta formação serão tomadas várias medidas:

c.1) Retirada seletiva de árvores de eucalipto, mantendo-se apenas os indivíduos de maior porte e aqueles que apresentarem boa formação, com fuste ereto e sem ramificações baixas. A madeira retirada poderá ser usada em obras na chácara e a matéria orgânica resultante (folhas, ramos pequenos, cascas) será enleirada e acumulada como faixas de retenção de erosão.

c.2) Haverá em conseqüência uma maior disponibilidade de luz no interior do bosque. Nesta área serão abertas a espaços irregulares (em função dos eucaliptos remanescentes e árvores jovens preservadas) covas de 40 x 40 x 40cm. Nestas covas serão plantadas mudas de espécies mais nobres (provenientes do Parque Ecológico da

UNICAMP) e mudas resgatadas das áreas que serão usadas nas edificações. As covas serão bem coroadas e mantidas no limpo para permitir o bom desenvolvimento das mudas. Desta forma esta área, hoje representada por um eucaliptal degradado, será transformada em uma floresta mista de grande valor conservacionista e de agradável efeito estético.

c.3) Haverá um trabalho intenso de limpeza desta área, no que se refere ao subosque. Plântulas e indivíduos jovens de árvores de interesse (seja para alimentação da fauna, valor paisagístico, histórico ou econômico) serão inteiramente preservadas. Espécies de plantas invasoras e muito especialmente um tipo de taquara (Merostachys sp.) irão ser erradicados totalmente.

c.4) As várias caminhadas pela Chácara Tangará permitiram a seleção de várias espécies herbáceas que podem ser usadas como forração do solo, com excelente valor estético e certeza de boa adaptação às condições do local. Além do mais estas espécies terão preservação garantida e não irão gerar despesas ao empreendimento. É mais uma etapa de racionalização do projeto, com um claro aproveitamento ecológico dos potenciais existentes. Entre as espécies selecionadas para esta finalidade podemos enumerar:

01. Tradescantia fluminensis – Trapoeraba (flor clara)
02. Commelina sp. (flor lilás)
03. Impatiens balsamina (beijo)
04. Ichnanthus sp. (grama de sombra)
05. Blechnum sp. – samambaia
06. Dicksonia sp. – samambaia (xaxim)
07. Calea pinnatifida
08. Marantha spp.
09. Rubus rosaefolius (amora silvestre)
10. Philodendron spp. (vários tipos)
11. Billbergia spp., Aechmea spp., Vriesia spp., - bromeliaceas epífitas
12. Wedelia paludosa – falsa dorinha
13. Blainvillea biaristata
14. Piper sp. (arbusto ornamental)

É ainda bem provável que a seqüência dos trabalhos permita identificar algumas outras espécies para esta finalidade. Na medida do possível estas espécies serão empregadas em maciços homogêneos ou em locais de tratamento paisagístico especial.

c.5) As caminhadas já realizadas por áreas que serão ocupadas por edificações permitiram a localização de indivíduos jovens de várias espécies arbóreas que poderão ser resgatados e posteriormente cultivados nas áreas de proteção permanente (ÁREAS 1 e 2). Este tipo de trabalho é necessariamente cuidadoso e deverá ser feito em etapas:

c.5.1) Escolha das mudas a serem resgatadas e retirada das mesmas da mata, com plantio em embalagem plástica de 20 x 35 cm em ripado coberto com sombrite 50%.

c.5.2) As mudas devem permanecer neste ripado por pelo menos 90 dias para garantia do pegamento e superação da fase crítica de transplante que sempre provoca traumas na planta.

c.5.3) Após este período as mudas devem receber uma cuidadosa poda de formação e transferidas para o local definitivo, na mata em recomposição artificial, conforme mencionado no ítem c-2. Desta maneira haverá um enriquecimento na reserva com plantas do local e outras que serão fornecidas pelo parque Ecológico da UNICAMP. Até o presente, embora o trabalho ainda não tenha sido concluído, já foram selecionadas para resgate mudas das seguintes espécies:

01. Psycotria carthagenensis – arbusto, flores brancas
02. Psycotria sp. – arbusto, flores vermelhas
03. Jacaranda macrantha – árvore, flores roxas

04. Pseudobombax grandiflorum – embiruçú – flores brancas, árvore
05. Siphoneugena spp. – arvoretas, "cambuis"
06. Cassia ferruginea – árvore, flores amarelas
07. Clusia cf. fluminensis – arvoreta
08. Miconia cabuçu – árvore, flores brancas
09. Euterpe edulis – palmito
10. Cyperus papyrus – herbácea, de locais úmidos
11. Juncus sp. – herbácea, de locais úmidos
12. Lantana lilacina – arbusto, flores roxas
13. Guatteria sp. – árvore, frutos para pássaros
14. Copaifera langsdorfii – paú-de-óleo – árvore
15. Guarea macropylla – árvore
16. Machaerium villosum – Jacarandá-paulista – árvore
17. Cupania oblongifolia – arco-de-peneira – árvore
18. Ocotea spp. – árvores, "canelas"

Pretende-se, até o final de 1989, concluir o trabalho de inspeção nas áreas que irão ser alteradas. Desta maneira, e isto é de fundamental importância dentro de nosso trabalho, todas as espécies raras e aquelas que não ocorrem naturalmente nas áreas que serão preservadas, irão ser salvas por este procedimento. Além do mais, daqui para frente, estas espécies irão ser realmente preservadas, pois serão tratadas e plantadas em locais adequados e protegidos de forma permanente. Logo o projeto, como um todo, irá melhorar consideravelmente as condições da flora da Chácara tangará, que estava irremediavelmente condenada pelo abandono, perturbação e falta de condições locais para um processo natural de sucessão. Isto deve ser enfatizado e, ao nosso ver, tornado público, face a celeuma que envolve todo o projeto.

02. ÁREA DE RESERVA Nº2

Nesta área, que também vem sendo acompanhada em nossas visitas, o procedimento será semelhante ao enunciado para a ÁREA Nº 1. Portanto, não cabe aqui repetir a seqüência das operações propostas e em execução.

03. MEDIDAS GERAIS

Algumas medidas devem ser tomadas com razoável urgência para o bom andamento dos trabalhos:

3.1) Término da construção do ripado e sua cobertura com sombrite a 50% para início dos plantios de mudas jovens resgatadas.

3.2) As semeaduras e o plantio de forrações deverá ser realizado em outro local, de preferência em área sombreada. No caso de várias forrações que são abundantes, o plantio deve ser feito diretamente no campo.

3.3) As seamduras de arbustos e árvores coletados na Chácara Tangará poderão se ainda realizados na UNICAMP sem nenhum ônus adicional.

3.4) Para uma maior facilidade de nossos trabalhos seria de todo conveniente que as áreas de preservação permanente e as áreas que serão alteradas fossem demarcadas de forma bem clara. Isto facilitará o trabalho de resgate e permitirá calcular a velocidade com que este serviço deverá ser inteiramente concluído.

Finalmente, cabe ressaltar que este relatório foi resultante do trabalho da equipe do parque Ecológico da UNICAMP, do escritório da Kraft, na pessoa da arquiteta Madalena Ré e ainda com o acompanhamento do senhor Josué Borges, que presta serviços à LUBECA.

A adoção de todas estas medidas, que são simples e perfeitamente realizáveis sem grandes gastos poderá finalmente dar aos locais de preservação a fisionomia e a composição florística de uma floresta típica da cidade de São Paulo, e não como a situação atual de abandono e perturbações. Preservar o ambiente em áreas urbanas

implica em tomar atitudes de manutenção, de condução, de enriquecimento e de controle de condições locais. Se este elenco de medidas for implementado de forma completa as áreas as áreas remanescentes serão mais ricas e mais próximas do ambiente primitivo, com um enorme lucro para a população e para a natureza.

“Parecer final”
Equipe de Áreas Naturais do Condephaat
30 de novembro de 1990

Sr. Diretor Técnico,

O presente parecer corresponde a um detalhamento daquele que deu origem à abertura deste processo de tombamento da Chácara Tangará área de 486 mil m² situada junto à marginal do rio Pinheiros entre as pontes Morumbi e João Dias, município de São Paulo. Sua fundamentação está baseada em toda documentação incorporada ao processo e detalhadamente analisada (incluindo o Estudo de Impacto Ambiental, EIA-RIMA e o roteiro de medidas de proteção e recuperação de áreas verdes da Chácara Tangará), além de novas vistorias ao local e reuniões com representantes da Prefeitura e empresa proprietária.

Desde a abertura do processo, fatos novos marcaram o andamento do caso Chácara Tangará. Nas pags. , quando analisávamos a solicitação da Lubeca S.A. (empresa dona da área) de conclusão das obras do sistema viário, destacávamos as seguintes questões: 1) O Código Florestal Brasileiro foi alterado significativamente, com a supressão do inciso “i” do artigo 2º que definia como de preservação permanente “as florestas e demais formas de vegetação situadas nas áreas metropolitanas definidas por lei”. Com isso, o respaldo legal que garantia a preservação integral da área naquelas condições existentes, deixou de ter valor jurídico e o sistema viário teve de ser aprovado sob risco de danos ambientais maiores. 2) Definiu-se o acordo da Lubeca com o Poder Público Municipal, através do qual as porções de vegetação mais expressivas, estabelecidas através do parecer de um especialista em botânica, o professor Hermógenes Leitão, foram doadas à com o objetivo de torná-las Parques Públicos e a empresa se comprometeu a desenvolver as obras de infra-estrutura básicas.

A paisagem que está em análise foi, portanto, reorientada. A conclusão do sistema viário, o estabelecimento dos parques públicos e a alteração na legislação exigem uma reavaliação da situação e da qualidade atual dos atributos que justificavam a abertura do processo de tombamento.

Basicamente, dois elementos principais fundamentaram a decisão do colegiado de reconhecer a importância da área: as características da composição da vegetação, com representantes em algumas porções de elementos nativos da flora original do Planalto Paulistano e a expressiva dimensão da Chácara e sua relevância ambiental diante do contexto urbano tão densamente ocupado.

A composição florística pôde ser estudada em detalhe. O EIA-RIMA apresentado desenvolve exaustivo levantamento identificando a maioria das espécies que compõe a mata, embora não discuta os dados fornecidos. O parecer exarado pelo professor Hermógenes estabelece as áreas cuja expressividade botânica exige cuidados especiais e determina medidas de recuperação da vegetação e melhorias na qualidade da mata. Todo este material encontra-se anexo ao presente processo.

A concretização do arruamento representa um grave dano às características da área estudada pois corresponde a uma ruptura do contínuo de vegetação e interfere em diversos aspectos da dinâmica da natureza. O Estudo de Impacto Ambiental desconsidera estes impactos pois ressalta a importância da vegetação apenas pelo carácter excepcionalidade. Numa situação urbana como a de São Paulo, mesmo uma área de floresta implantada de eucaliptos, representa, pela relação que estabelece com o meio, relevante fator contribuinte para melhoria da qualidade ambiental na cidade.

Apesar da descaracterização que o conjunto da área vem sofrendo, não devemos desconsiderar que, nos Parques Públicos, tem se procurado garantir a qualidade ambiental e recuperar a vegetação degradada.

As condições atuais existentes na área, nos leva a reconhecer a importância do tombamento das áreas nucleares de vegetação. No seu entorno imediato, além de se manter alta densidade de solo permeável e de níveis elevados de vegetação de porte arbóreo, sua ocupação racional é que manterá a qualidade ambiental da área a ser tombada.

Com referência ao estudo de sombras apresentado, que analisa as influências das construções pretendidas sobre a vegetação a ser preservada na Chácara Tangará, temos a informar o seguinte:

a.) a análise é bem fundamentada, tendo validade para a área em questão em função das características que a mesma apresenta, tais como o grau de perturbação da vegetação e a situação topográfica. Somam-se ainda as características do projeto a ser executado, tais como (pequena) taxa de ocupação, espaçamento considerável entre os edifícios (mínimo 20m), gabarito de influência moderada sobre a radiação solar direta e posicionamento geográfico das construções.

b.) quanto a questão da insolação, cabe ressaltar que à medida que o autor do parecer apresentado considera as alterações ocasionadas por esse fator como discutíveis, afirma pontos de vista também discutíveis, no entanto aceitáveis no seu conjunto, dado ao fato de ser pequena a interferência do sombreamento, calculada para as áreas de vegetação a serem preservadas.

c.) Levando em conta que será desenvolvido um projeto de preservação e recuperação da vegetação, a ser acompanhado pela consultoria técnica responsável, deverá ser realizado um monitoramento a longo prazo das áreas de vegetação a serem preservadas. Esse monitoramento terá por objetivo avaliar sistematicamente eventuais efeitos causados pela execução do projeto sobre as áreas de vegetação com eventuais propostas de medidas compensatórias.

Diante de todo o exposto, é o seguinte o parecer da Equipe de Áreas Naturais do Condephaat:

1) Devem ser tombadas as porções da Chácara Tangará definidas como Parque Público através do acordo efetuado entre a prefeitura e a empresa proprietária, que representam as porções de vegetação melhor preservadas e com maior importância botânica. O perímetro da área a ser tombada está circunscrito através de planta à pag. 127do presente projeto e inclui os jardins projetados pelo paisagista Burle Marx.

2) Deve ser aprovada a disposição espacial dos edifícios e máximo de 25 andares, considerando o estudo de sombreamento apresentado. Qualquer nova intervenção deverá ser submetida a apreciação do Condephaat, acompanhados pelos estudos exigidos pelo órgão.

3) Nosso parecer é favorável ao desenvolvimento do projeto intitulado “Roteiro de medidas de proteção recuperação de áreas verdes na Chácara Tangará” desenvolvido por especialista em botânica.

4) quanto à área envoltória, de extrema importância para garantia da qualidade do bem a ser tombado, sugerimos que a mesma seja excluída do trecho em que a propriedade faz divisa com a marginal do rio Pinheiros dadas às condições peculiares de sua configuração paisagística e ambiental.

Era o que tínhamos a informar.

STCR, 30 de novembro de 1990.

Luís Paulo M. Ferraz
Geógrafo

Roberto Varjabedian
Biológo

P/ Equipe de Áreas Naturais