



## The intervention of urban legislation as of the example of uninhabited colonial houses in noble neighborhoods in São Paulo city

### O intervencionismo da legislação urbana a partir do exemplo dos casarões desocupados nos bairros nobres da cidade de São Paulo

#### *El intervencionismo de la legislación urbana a partir del ejemplo de los caserones vagos en los barrios nobles de la ciudad de São Paulo*

Mariangela Ghizellini – Unifitalo - Instituto Mises Brasil / Universidade Mackenzie – [mariangela@mises.org.br](mailto:mariangela@mises.org.br)

---

Palavras-chave:

Intervencionismo;  
Cidades, Urbanização;  
Zoneamento.

RESUMO

Este artigo pretende abordar as consequências do intervencionismo da legislação urbana, analisando o seu impacto sobre o crescimento saudável das cidades. Com o intuito de ilustrar, será analisada a situação atual dos casarões que se encontram vagos ou subutilizados nas regiões dos Jardins e o seu entorno, e as pressões de grupos de moradores para a manutenção de tais regras, sem levar em conta o impacto negativo que o bairro hoje gera para o resto da cidade. Para contextualizar, veremos parte da história de como a legislação urbana foi construída na capital paulista, servindo de base para a compreensão dos problemas gerados por ela. Também veremos que, ao longo da história, o zoneamento esteve carregado de um caráter excludente e sua utilização ligada a manutenção do status quo.

---

Keywords:

Intervention; Cities;  
Urbanization; Land use  
police.

ABSTRACT

This article intends to address the consequences of the urban legislation intervention, analyzing its impact over the healthy growth of the cities. To illustrate it clearly, it will be analyzed the current situation of colonial houses which haven't been either inhabited or underused in the Jardins' region and surrounding areas, the pressure of groups of residents so as to maintain the rules besides the negative impact that the neighborhood causes to the rest of the city. In order to contextualize it, we will see a part of the story that tells how the urban legislation was made in the capital of São Paulo and it will help us understand the problems caused by it. We will also see, throughout the story, that the land use policies carried an excluding nature and that its use was related to the status quo maintenance.

---

Palabras clave:

Intervencionismo;  
Ciudades, Urbanización,  
Zonificación.

RESUMEN

Este artículo pretende abordar las consecuencias del intervencionismo de la legislación urbana, analizando su impacto en el crecimiento sano de las ciudades. Con el fin de ilustrar, se analizará la situación actual de los caserones que se encuentran vagos o subutilizados en las regiones de los Jardines y su entorno, y las presiones de grupos de habitantes para el mantenimiento de tales reglas, sin tener en cuenta el impacto negativo que el barrio hoy genera para el resto de la ciudad. Para contextualizar, veremos parte de la historia de cómo la legislación urbana fue construida en la capital, sirviendo de base para la comprensión de los problemas generados por ella. También veremos que, a lo largo de la historia, la zonificación estuvo cargada de un carácter excluyente, y su utilización ligada al mantenimiento del status quo.

---

Recebido em: 06-jun-2018

Classificação JEL: O18

Aprovado em: 12-jun-2018

## INTRODUÇÃO

É entre as palavras elucidativas de Jane Jacobs, escritas em seu livro *Morte e Vida de Grandes Cidades*, que podemos encontrar aquilo que muitas vezes nos falta para enxergar como boas intenções nem sempre levam a bons resultados. Embora em diversos setores seja muito claro que o intervencionismo tenha um papel devastador, no urbanismo ainda vemos um apego forte às regras, leis e planejamento, mesmo entre liberais, pois encontram-se apegados a um desejo de "falsa" organização da cidade.

A economia da reurbanização não se baseia unicamente no investimento racional através de subsídios públicos, como proclama a teoria da renovação urbana, mas também em vastos e involuntários subsídios, arrancados de vítimas locais indefesas. E os resultados da elevação de impostos nesses lugares, auferidos pelas municipalidades em resultado desse "investimento", são uma miragem, um gesto lamentável e contraditório em relação às somas de dinheiro público cada vez maiores, necessárias para combater a desintegração e a instabilidade que emanam da cidade cruelmente abalada. Os meios que a reurbanização planejada utiliza são tão deploráveis quanto seus fins. (JACOBS, 2014<sup>a</sup>, p. 15)

Segundo [Mises \(2010b<sup>a</sup>\)](#), o intervencionismo tem sido a essência da política em todos os países da Europa e da América. Este artigo pretende abordar as consequências do intervencionismo na legislação urbana, analisando seu impacto sobre os casarões antigos de bairros nobres da cidade de São Paulo que se encontram vagos ou subutilizados. Serão abordados neste artigo, parte da história que conta como a legislação urbana foi construída na capital Paulista, para servir de base para a compreensão dos problemas gerados por ela ao longo dos anos.

A legislação do homem, quando se mostra inadequada para suas finalidades, deve ser mudada. Um debate sobre a conveniência de uma determinada política jamais pode aceitar o argumento de que essa política se opõe ao estatuto, lei, ou constituição. (MISES, 2010b<sup>b</sup>, p. 20)

Tudo que se refere na legislação urbana às demarcações de uso e ocupação do solo é o que denominados zoneamento, um instrumento bastante utilizado nos planos diretores. Suas regras se baseiam na proporcionalidade entre a ocupação e a infraestrutura da região, necessidade de proteção de determinadas áreas, como as áreas verdes, mananciais ou de interesse cultural, equilíbrio e harmonia do ponto de vista volumétrico, entre outras ([SABOYA, 2007<sup>a</sup>](#)).

Sua intenção é a de controlar o crescimento urbano, proteger áreas inadequadas à ocupação, minimizar conflitos entre uso e atividade, controlar o tráfego, e também, implicitamente, manter os valores das propriedades e do *status quo* ([SABOYA, 2007<sup>b</sup>](#)).

O zoneamento sempre esteve carregado de um caráter excludente, o que leva alguns autores especialistas a afirmar que uma das razões iniciais para sua utilização esteja ligada a manutenção do *status quo*, pois não ao acaso na maior parte das vezes vilas, cortiços e comércios de pequeno porte eram proibidos em determinadas áreas "nobres" das cidades.

Portanto, seriam nada mais do que regras criadas pelas administrações municipais a fim de proteger os interesses de uma minoria mais abastada e influente ([SABOYA, 2007<sup>c</sup>](#)).

A primeira legislação relativa a zoneamento no município de São Paulo é de 1934, também conhecida como Código de Obras Arthur Saboya, em reconhecimento aos trabalhos do seu mentor técnico para suprir a falta de regulamentação de zoneamento e edificação na cidade, e se limitava apenas a algumas regiões do município. Alguns de seus artigos contemplam a seguinte redação:

Artigo 170 – Compete à Diretoria de Obras e Viação a censura estética dos edifícios...

Artigo 172 – A essa censura se procederá por ocasião da aprovação dos planos dos edifícios abrangendo não só a edificação principal, mas todos seus acessórios... (Legislação edilícia como determinante do espaço edificado, p. 2)

§ 2 do Artigo 146 – O estilo arquitetônico e decorativo é completamente livre, enquanto não se oponha ao decoro e às regras fundamentais da arte de construir. A Diretoria de Obras e Viação poderá recusar os projetos de fachadas que acusem um flagrante desacordo com os preceitos básicos da arquitetura. (Código de Obras Arthur [Saboya, 1929<sup>d</sup>, p. 50](#))

Essa legislação permaneceu por quase 40 anos até que em 1972 uma nova legislação mais completa, dispendo sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, com zonas numeradas e perímetros delimitados foi proposta, desta vez abrangendo todo o município e contemplando justificativas mais rebuscadas ([SEMPLA, s/d](#)), quase sempre resultado de algum tipo de pressão de grupos ou da pretensão dos planejadores em parceria com urbanistas, o que sempre é bastante centralizado. Ao longo dos anos foi se tornando cada vez mais extensa e complexa, assim como são construídos outros densos códigos no Brasil. O que nos faz lembrar que "a lei perverteu-se por influência de duas causas bem diferentes: a ambição estúpida e a falsa filantropia" ([BASTIAT, 2010, p. 13](#)).

## 1 URBANISMO E SEGREGAÇÃO EM SÃO PAULO

No Brasil há poucos grandes estudiosos do urbanismo que façam análises por um viés liberal, em comparação com aqueles que se baseiam no materialismo histórico ou marxismo. O urbanista [Flávio Villaça \(2011<sup>a</sup>\)](#) estudou a fundo as questões inerentes aos interesses de determinados grupos sociais como fator de influência nas leis de zoneamento das cidades, segundo ele, espaços atuam como mecanismos de exclusão. Embora o estudo de Villaça seja muitas vezes reduzido a uma segregação dualista, entre "os mais ricos" e "os mais pobres", sem considerar suas nuances, como os jovens estudantes ou aqueles que vem de outras cidades trabalhar na capital, é possível usá-lo como base para o entendimento de certos problemas das cidades.

Em artigo publicado em 2011, ele diz que "o espaço urbano não é um dado da natureza, mas um produto do trabalho humano ([VILLAÇA, 2011<sup>b</sup>, p.22](#)) "e que a partir desse

entendimento o estudo da geografia e das cidades tornou-se multidisciplinar, passando a ser não mais uma simples descrição do espaço. Poderíamos ir além e dizer que o espaço urbano é um produto da ação humana, se considerarmos as ideias de [Mises \(2010a\)](#) e quisermos pensar de forma mais abrangente. Não apenas o trabalho, mas qualquer ação humana, seja ela resultante de esforço despendido ou de planejamento e tomada de decisão seriam portanto responsáveis pela forma e funcionamento das cidades. Complementaria ainda que as cidades também são resultado das consequências não pretendidas desse último fator, o planejamento.

Diferentes camadas da sociedade tendem a se concentrar em regiões distintas da cidade, o autor nos atenta que as classes mais altas habitam regiões que normalmente possuem mais praças e parques, construções mais antigas e mais térreas, e boa parte das microrregiões com estas características estão inseridas em regiões centrais da cidade, em parte decorrente da influência urbanística do conceito de cidade jardim que veremos mais adiante. E que esse fato, automaticamente se relaciona "à manipulação, pela classe dominante, dos tempos gastos nos deslocamentos espaciais dos habitantes da cidade" ([VILLAÇA, 2011<sup>c</sup>, p. 13](#)). Neste aspecto a conclusão dele é bastante coerente, pois regiões estritamente residenciais, onde não se pode construir prédios, e os recuos devem ser maiores, a circulação de pedestres se torna mais difícil, favorecendo àqueles que possuem carros.

E estas grandes distâncias criadas por bairros e regiões altamente reguladas, e principalmente em regiões centrais, afeta a vida não apenas dos mais pobres, mas de todos cidadãos que precisam se locomover da casa ao trabalho, às compras ou aos estudos por exemplo. O que faz com que os moradores de São Paulo gastem horas no trânsito, em seus carros ou mesmo no transporte público, por precisarem percorrer sempre grandes distâncias diariamente.

Em decorrência desse problema gerado pelo impedimento de deixar a cidade se desenvolver conforme a vontade dos indivíduos que a conhecem e dependem dela, outros problemas são gerados, como as tentativas nunca eficazes pela companhia de tráfego em reduzir o trânsito, as linhas de metrô e ônibus superlotadas em horários de pico, e até mesmo a poluição gerada pelo excesso de automóveis.

Precisamos nos perguntar se loteamentos e regras de zoneamento não têm atrapalhado profundamente o desenvolvimento da cidade de São Paulo e como chegamos neste ponto. Uma forma interessante de pensar sobre isso é entender a história e o processo de desenvolvimento de determinadas regiões da cidade, como é o caso dos Jardins.

## 2 OS CASARÕES DESOCUPADOS DOS JARDINS

Nas primeiras décadas do século XX, a região dos Jardins, em São Paulo foi loteada pela Companhia City, no conceito de bairros-jardins, estritamente residenciais, inspirados nos subúrbios da Inglaterra com casas ajardinadas. Regiões como Higienópolis e Pacaembu também seguiram, entre o final do século XIX e começo do século XX, conceitos semelhantes de loteamento.

A novidade da cidade-jardim permitia que seus moradores se isolassem da densa metrópole que então se desenvolvia, fugindo da congestão, do barulho, da diversidade e da desigualdade de São Paulo, relativamente recentes na metrópole que se desenvolvia rapidamente... Na época, uma das teorias mais populares para explicar alguns problemas de saúde pública era a "teoria da miasma", que apontava a falta de verde, sol e ar puro como a origem da proliferação de doenças... o urbanismo no Brasil de então foi marcado por reformas sanitárias, onde médicos se tornavam urbanistas para tentar corrigir estes problemas sob pretextos de uma ciência hoje ultrapassada. (LING, 2015<sup>a</sup>, s/p).

Projeto pensado para uma elite paulistana emergente, suas restrições urbanísticas eram muito mais rigorosas que as de qualquer outro bairro de São Paulo. Limites populacionais foram determinados, restrições de altura construída, além de grandes recuos frontais e laterais. É a região que atualmente abriga as mansões de alguns dos cidadãos mais ricos do país, em contraste com alguns casarões há anos desocupados.

Os tempos passaram e o que vemos hoje são casarões de 500 a 2000m<sup>2</sup> em bairros nobres da cidade de São Paulo, vazios, graças a uma legislação atrasada e limitante. Imóveis que poderiam estar sendo utilizados residencial ou comercialmente enfrentam severas regras para ambas finalidades. Com placas de "vende-se" ou "aluga-se", bem antes da crise econômica chegar, seus donos aguardam por uma oferta.

Ao caminhar nas ruas, em alguns desses bairros, são longas calçadas para que se possa encontrar algum comércio ou mesmo movimentação de pedestres. São ruas que se tornaram caminhos para ninguém. [Jane Jacobs \(2014<sup>b</sup>\)](#) faz uma defesa brilhante da importância de calçadas vivas e da interação das pessoas enquanto pedestres nas cidades, e diz que "ruas impessoais geram pessoas anônimas".

Estudo recente dos urbanistas Vinicius M. Netto, Júlio Celso Vargas e Renato Saboya mostrou que, em ruas em que os recuos laterais, ou seja, os espaçamentos entre edificações, são menores que 2,5 metros, há um trânsito médio de, aproximadamente, 15 pedestres por minuto. Em ruas em que os recuos aumentam para entre 15 e 20 metros, essa frequência é reduzida para três pedestres por minuto. Recuos frontais têm efeitos semelhantes: o trânsito de pedestres é de 11,5 pedestres por minuto quando as edificações distanciam-se da calçada em até 1 metro, e ele é reduzido para 2,3 pedestres por minuto quando os recuos frontais das edificações são acima de 5 metros. Tal resultado torna evidente o impacto que recuos exercem na caminhabilidade de uma determinada rua ou região da cidade. (LING, 2017, s/p)

Algumas dessas ruas, atualmente, já se tornaram avenidas importantes e movimentadas, mas ainda conservam seus casarões inabitados e sem uso. Para Jacobs, "um

bairro malsucedido é aquele que se encontra sobrecarregado de deficiências e problemas e cada vez mais inerte diante deles” ([JACOBS, 2014<sup>c</sup>, p.87](#)).

Em entrevista para matéria recente da Folha de agosto de 2017, alguns moradores dessas regiões têm a consciência de que avenidas que viraram corredores importantes de trânsito não teriam porquê ainda serem consideradas áreas de uso estritamente residencial e acreditam que terrenos enormes poderiam se transformar em vilas de pequenas casas ou prédios com comércio no térreo ([LORES, 2017<sup>a</sup>](#)).

Ainda na mesma matéria, certo grupo de investidores conta que tentou abrir uma unidade de uma rede de casas de repouso de alto padrão em um dos bairros afetados pela legislação e desistiu da empreitada por limitações relativas ao aproveitamento do terreno.

Para entender uma pouco mais, podemos voltar às décadas de 1970 e 1980, onde alguns desses loteamentos foram tombados e o uso estritamente residencial foi expandido, o que aos poucos foi causando um êxodo residencial, enquanto as avenidas passariam a ter cada vez uma função mais importante, ligando grandes distâncias a serem percorridas entre trabalhadores e seus empregos.

Por conta desse êxodo residencial, em algumas ruas como a avenida Europa, foi permitida a instalação de *showrooms*, mas não comércios, e por muitos anos na ilegalidade e "vista grossa" a alameda Gabriel Monteiro da Silva foi ocupada por lojas de decoração e revendedoras de carros de luxo, já que a região ainda carregava uma etiqueta de área nobre, com altos valores de IPTU. Podemos notar que mesmo com tantos obstáculos, comércios e serviços querem estar próximos de moradias, e cada vez mais o oposto também se intensifica.

Nem mesmo os tombamentos surtiram os efeitos desejados, o custo dos serviços de restauração e manutenção são exorbitantes e poucos proprietários e famílias conseguem arcar com estas despesas. Há relatos da tentativa de implosão, pelos próprios herdeiros, da mansão dos Matarazzo na avenida Paulista, após seu tombamento e disputa judicial entre a família e a prefeitura de São Paulo, que na época pretendia instalar ali o Museu do Trabalhador ([BATISTA, 2015<sup>a</sup>](#)). A implosão deu errado, e em 1994 a família conseguiu reverter o tombamento, reaver o terreno, que posteriormente deu lugar ao Shopping Cidade São Paulo.

Outras regras ainda restringiam às casas a ocupação de apenas uma família, unifamiliar, impedindo que seus proprietários alugassem quartos ou edículas vazias a terceiros, fazendo com que muitos recorressem a locação ilegal.

### 3 A PRESSÃO DA ELITE CONTRÁRIA ÀS MUDANÇAS

Quem mora no bairro, e realmente ocupa alguns desses casarões não está preocupado com a atual legislação. Há uma pressão por parte das associações de bairro, como a Ame Jardins, Viva Pacaembu, entre outras, em manter certas restrições, como a preservação dos tombamentos e as restrições de usos comerciais e de serviços, além da altura limite de construções, de dez metros de altura nas chamadas "zonas corredores". O temor contra bares e restaurantes também é recorrente, pois segundo a ex-presidente da associação de Alto de Pinheiros, a prefeitura falha na fiscalização do barulho e do lixo, sendo assim é mais fácil haver a proibição ([LORES, 2017<sup>b</sup>](#)). Fica claro que essas pessoas estão buscando um privilégio, o de morar em uma região central, mantendo todos os aspectos paisagísticos e excludentes.

As incorporadoras que se desafiam a construir nessas áreas consideram as restrições retrógradas e são desestimuladas também pela insegurança jurídica. Com regras consideradas por eles, elitistas, onde a cada 400m<sup>2</sup> construídos pode morar apenas uma única família, eles nos atentam ao fato de que uma nova geração de jovens, os filhos desses moradores, não se interessaria por casas ou apartamentos em prédios de quatro andares, tão grandes e ainda longe de qualquer comércio ao qual poder-se-ia ir a pé.

De um lado, moradores e associações de bairros pressionam os políticos para manter as regras e de outro, herdeiros há anos tentam vender seus terrenos para grandes construtoras, ao invés de ficar com um "elefante branco" nas mãos, pressionando a prefeitura por flexibilização das mesmas regras. Quando o lobby é feito por quem detém maior capital e influência, muitos outros saem prejudicados, é como [Mises \(2010b<sup>c</sup>\)](#) nos explica em seu livro *Crítica ao Intervencionismo*, sobre as causas e efeitos do intervencionismo na Economia, que cabem perfeitamente neste caso:

O leigo em economia observa apenas que as "partes interessadas" conseguem, frequentemente, escapar às restrições da lei... O próprio fracasso do intervencionismo vem reforçar a convicção do leigo de que a iniciativa privada deve ser rigorosamente controlada. A corrupção dos órgãos controladores não abala a confiança cega na infalibilidade e perfeição do estado; apenas provoca grande aversão pelos empresários e capitalistas. ([MISES, 2010b<sup>d</sup>, p. 5](#))

Felizmente, alguns jovens arquitetos, estão atentos aos problemas destas regiões e às possibilidades, e vêm sugerindo algumas soluções interessantes como a subdivisão desses amplos imóveis em pequenas moradias, ao invés de começar a construir tudo do zero, reutilizariam as estruturas já existentes, adaptando sem descaracterizar, dependendo, é claro, de que as regras permitam ao menos que possa morar mais uma família em um mesmo lote. Por outro lado, seria apenas uma solução que minimizaria o problema real.

No mundo todo as pessoas encontram formas de minimizar os impactos das regulações e intervenções, conforme os incentivos que recebem, como por exemplo, maneiras de burlar o valor dos impostos pagos. Na Inglaterra por exemplo, em certa época, os impostos eram cobrados conforme a quantidade de janelas nas casas, o que fez com que janelas fossem tampadas. Na Holanda o imposto predial era calculado de acordo com a largura da fachada, como consequência, as pessoas construíam casas mais estreitas e com vários andares.

#### 4 O CUSTO DE OPORTUNIDADE

Outro aspecto importante que devemos ter em mente é que a ação dos grupos de pressão impede que a demanda por moradia e serviços nessas regiões centrais sejam atendidas, resultando no aumento dos preços dos imóveis.

É o que vemos, nesta mesma matéria da Folha ([BATISTA, 2015<sup>b</sup>](#)), na opinião dos corretores de imóveis que gerenciam a venda destes casarões. Há tanto tempo inabitados, para eles, os preços ainda são extremamente altos e não convidativos, a falta de pressa de alguns proprietários em vendê-los também tem sido um fator limitante.

A percepção dos corretores em relação aos preços dos imóveis tem relação direta com o *custo de oportunidade*<sup>1</sup> do uso desta propriedade. Quantas famílias realmente querem comprar uma dessas casas, a preços altíssimos, para morar, se há tantos prédios ao redor, com mais comodidade e segurança?

A pressão contrária dos moradores, para preservar as características dos seus bairros, quando são contrários ao aumento do *índice de aproveitamento do solo*<sup>2</sup>, beneficia apenas aos moradores, pois há o ganho de escala da cidade acontecendo ao seu redor enquanto podem preservar as características *menos urbanas*<sup>3</sup> dos seus bairros. Não atender à demanda por uso do solo devido aos limites de área construída acaba sendo uma das principais causas do déficit de moradia e dos preços elevados dos imóveis nas regiões centrais melhores localizadas das grandes cidades.

Do outro lado, em relação a falta de pressa dos proprietários dos imóveis inabitados em vender suas propriedades, e mais pressa em reverter as regras, muito provavelmente pode ser porque eles sabem que caso haja alteração na legislação, de modo a flexibilizá-la, seus

---

1 "Trata-se da importância que uma pessoa atribui àquilo que abdica quando faz uma escolha". ([BARBIERI, 2013<sup>a</sup>, p. 147](#))

2 O índice de aproveitamento do solo é a parte do plano diretor que determina a área máxima que pode ser construída em um determinado terreno em proporção à sua área total. Isso afeta bastante a possibilidade de construção de edificações com vários andares, por exemplo.

3 Termo usado por [Antony Ling \(2015<sup>b</sup>\)](#) que expressa bem como determinadas regiões dentro das cidades não combinam ou não contribuem com a cidade em si, por suas características que mais combinam com cidades do interior do que com regiões urbanas.

terrenos passarão a valer muito mais, já que é uma região com altíssima demanda por moradia, e as construtoras estariam dispostas a pagar fortunas por estes terrenos.

Outros aspecto destacado na matéria, como parte das reclamações dos moradores, é que algumas ruas viraram atalhos por aplicativos de transporte, como o *Waze*, e isso começa a incomodá-los e a desvalorizar as regiões. Como toda intervenção pode acarretar em consequências não pretendidas, é o que acontece neste caso, um resultado direto do não investimento e da ineficiência das redes de mobilidade urbana, que ao encontrar regiões de baixa densidade demográfica entendem que há uma baixa demanda para investir em transporte de massa.

## 5 A REVISÃO DAS LEIS

Desde de 2013, entre diversas mudanças feitas na política urbana de São Paulo encontra-se a revisão da Lei de Zoneamento, desenvolvida em conjunto entre diversos especialistas e aberta a consulta pública. Em vigor desde de março de 2016, a nova Lei de Zoneamento libera a construção de apartamentos maiores e com mais de uma vaga de garagem nas avenidas com facilidade de acesso ao transporte público, além de também permitirem a construção de prédios com o dobro de altura em 8% do território da capital, o que favorece o adensamento urbano, e libera também as atividades comerciais em algumas das avenidas dos Jardins, algo que só veremos resultados em alguns anos.

O Jardim América e o Jardim Europa, onde era permitido o uso estritamente residencial de baixa densidade, seriam diretamente afetados. Durante todo o período de consulta pública, as diversas associações de bairro se manifestaram contrárias a diversos aspectos da sua redação. Assim que a nova legislação<sup>4</sup> foi aprovada, o Movimento Defenda São Paulo, formado por moradores de bairros das zonas sul e oeste, como Jardim das Bandeiras, Ibirapuera e Alto de Pinheiros, inclusive entraram com uma ação civil pública pedindo a suspensão da lei.

Um dos argumentos ainda usados pelos moradores que defendem a manutenção da legislação ultrapassada remonta a legislação da década de 1980, onde Jardim Europa e América foram determinados como patrimônio histórico da cidade. A alegação na época era a de que os bairros seriam uma das primeiras manifestações urbanas dos criadores originais da cidade-jardim, e também que eles eram responsáveis por melhorar a qualidade urbana para o resto da

---

4 As informações sobre as mudanças mais significativas na Lei de Zoneamento sancionada pelo prefeito da cidade de São Paulo Fernando Haddad, em 2016, foram matéria de diversos jornais, entre eles O Estadão (Com mudanças no Plano Diretor, Haddad sanciona zoneamento, 2016), que nesta matéria fala sobre os movimentos organizados que tentaram recorrer à justiça pedindo a suspensão da lei ([FERRAZ, 2016](#)).

cidade, por garantirem um clima urbano mais ameno, atenuando a 'ilha de calor' característica das cidades em crescimento vertical.

É fato comprovado que regiões com adensamento populacional e muitos prédios formam ilhas de calor<sup>5</sup> e que algumas das razões dessa formação não há como reverter. De maneira geral, as ilhas de calor ocorrem devido a forte absorção de calor do asfalto, concreto e outros materiais empregados nas construções. A falta de áreas verdes também seria um fator causador do fenômeno pois quanto maior a vegetação, maior é o poder refletor dos raios solares e também a impermeabilização dos solos pelo calçamento e o rápido escoamento da água por bueiros e galerias, reduzindo o processo de evaporação. Por fim, a concentração de edifícios igualmente interfere na circulação dos ventos e a poluição atmosférica retém a radiação do calor, causando o efeito estufa.

Alguns desses efeitos podem ser reduzidos através de projetos arquitetônicos e uso de materiais de maneira mais inteligente, dos telhados verdes e espelhos d'água no alto dos edifícios, e até mesmo através da diminuição do uso de transportes individuais nestas regiões centrais. Não necessariamente precisaríamos de mais regras e mais planejamento, como acredita boa parte dos urbanistas e planejadores, e sim de inovação, coisa que o forte controle e intervenção estatal costuma desestimular.

Outra justificativa está embasada no fluxo de carros que aumentaria nas ruas que cruzam estes bairros. Em contrapartida enquanto seus moradores se utilizam apenas de automóveis, por ser quase impossível fazer atividades a pé graças às longas calçadas e seu uso estritamente residencial, a baixa densidade urbana desses bairros, entre outros fatores não se estimula a existência de uma rede de transporte coletivo eficiente. [Antony Ling \(2015<sup>o</sup>\)](#), em artigo para o Caos Planejado, acredita que "a crítica ao trânsito foca exclusivamente nos impactos locais, esquecendo o impacto negativo que o bairro hoje gera para o resto da cidade". As palavras do professor Fábio Barbieri também nos ajudam a refletir:

Quando a política não mais é vista como o embate entre opiniões diferentes sobre o que é o melhor a se fazer e passa a ser encarada como o conflito entre, por um lado, a opinião correta do justo e, pelo outro, a superstição do ignorante ou do mau caráter, abandonam-se gradualmente os alicerces de uma sociedade livre. ([BARBIERI, 2013<sup>b</sup>, p. 235](#))

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Resultado do excesso de regulação e planejamento centralizador, a cidade cresceu para as periferias, criando distâncias inconvenientes no dia a dia das pessoas, exigindo uma malha viária complexa e cada vez mais linhas e corredores de ônibus, gerando um caos no transporte. Quanto mais a cidade cresceu horizontalmente mais investimento público foi

---

5 Informações obtidas no site de caráter educativo da Secretaria da Educação do Paraná ([SEED, s/d](#)) (O que são Ilhas de Calor?).

necessário para lidar com questões de saneamento básico por exemplo, o que até hoje é precário.

As leis vigentes até 2016 desincentivaram inclusive as fachadas vivas, ao atrelar a verticalização a amplos recuos destinados ao ajardinamento além de obrigar a construção de uma grande quantidade de vagas de garagem. Para [Ling \(2015<sup>d</sup>, s/p\)](#), "uma flexibilização regulatória, dessa forma, certamente traria ganhos na qualidade e na democratização do espaço urbano".

Atualmente é crescente a busca por comprar ou alugar imóveis na região do planalto paulista, Jardins e imediações, o centro das cidades sempre será atrativo pela concentração de comércios, empresas e facilidades. Além de não haver a necessidade de grande deslocamento para uma nova geração que não está preocupada em possuir automóveis porque preferem gastar com outras coisas, como viagens e estudo, e querem interagir com outros indivíduos sem ter que ir muito longe.

Outro efeito adverso que decorre desse tipo de legislação somada às regulações do corpo de bombeiros que inviabilizam muitas reformas e revitalizações para a instalação de empresas em regiões centrais, é que prédios também acabam vazios, dando lugar para invasões de movimentos sociais como o MTT. Em muitas dessas invasões moram os trabalhadores das regiões centrais pagando aluguéis, taxas de limpeza e até condomínio para os líderes desses movimentos.

Vários problemas indesejados acabam sendo decorrentes do planejamento urbano em excesso e pouco inteligente. Como estamos tratando de bens imóveis e de todo um sistema complexo que vem tentando se adaptar há tantos anos, reverter um processo como o que vem ocorrendo nos bairros nobres de São Paulo pode levar décadas. Mas ainda assim é extremamente importante que este assunto seja tratado de forma responsável e não como consequência de um sistema político de compadrio nem de vaidades de urbanistas e planejadores centrais.

O mesmo artigo citado anteriormente, publicado por [Antony Ling \(2015\)](#) nos aponta as vantagens de uma flexibilização ainda maior das leis, com maior adensamento nestas regiões. Ling nos alerta que mais gente morando próximo ao trabalho reduziria o trânsito, já que o deslocamento que hoje é feito quase sempre de carro poderia ser feito tanto a pé como através do transporte coletivo. Mesmo se os possíveis novos moradores do Jardins viessem de bairros vizinhos, sua mudança liberaria outros imóveis para que moradores ainda mais distantes pudessem se aproximar da nova região central. Diante disso, até o meio ambiente seria afetado positivamente pois com a mudança do zoneamento haveria uma grande redução nas emissões

de gases tóxicos resultantes de deslocamentos desnecessários, sendo que hoje a vegetação do Jardins beneficia apenas aos seus moradores.

Outro ponto importante ao defender a propriedade privada, é que não podemos cometer o equívoco de defender proprietários dessas áreas como se esses loteamentos fossem condomínios com regras próprias. Tratam-se de duas coisas bem diferentes. Um loteamento por mais que defina de início suas regras, são logo em seguida incorporadas ao poder público, que cuida da sua manutenção e define as normas de uso do solo. Estes moradores contrários às mudanças são donos apenas de seu próprio terreno e o que se encontra dentro dele, não tendo nenhum direito de interferir nas decisões de seus vizinhos e muito menos impedir que a cidade desenvolva adequadamente de acordo com os desejos e necessidades dos indivíduos que dela dependem. Acredito que não há neste caso uma sobreposição do interesse público ao individual, e sim, a do interesse de pequenos grupos se sobrepondo aos interesses de outros indivíduos.

## REFERÊNCIAS

[a b](#) BARBIERI, Fábio. **A Economia do Intervencionismo**. 1. ed. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2013.

[BASTIAT, Frédéric](#). **A Lei**. 3. ed. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010.

[a b](#) BATISTA, Liz. Era uma vez em SP... mansão dos Matarazzo. **Acervo Estadão**, 31 julho 2015. Disponível em: <<https://acervo.estadao.com.br/noticias/acervo,era-uma-vez-em-sp-mansao-dos-matarazzo,11299,0.htm>>. Acesso em: 10 set 2017.

[FERRAZ, Adriana](#). Com mudanças no Plano Diretor, Haddad sanciona zoneamento. **Site do Estadão**, 23 março 2016. Disponível em: <<https://sao-paulo.estadao.com.br/noticias/geral,haddad-sanciona-zoneamento-com-mudancas-no-plano-diretor,10000022752>>. Acesso em: 12 set 2017.

[a b c](#) JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. 1. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2014. Legislação edilícia como determinante do espaço edificado. **Ebah**. Disponível em: <<http://www.ebah.com.br/content/ABAAAgnkAJ/legislacao-edilicia-como-2determinante-espaco-edificado?part=2>>. Acesso em: 8 set 2017.

[a b c d](#) LING, Antony. Jardins para poucos: a luta da elite paulistana pela exclusão da cidade. **Caos Planejado**, 2015. Disponível em: <<https://caosplanejado.com/jardins-para-poucos-a-luta-da-elite-paulistana-pela-exclusao-da-cidade>>. Acesso em: 8 set 2017.

[LING, Antony](#). Eliminação da exigência de recuos/afastamentos obrigatórios | Guia de Gestão Urbana. **Caos Planejado**, 2017. Disponível em: <<https://caosplanejado.com/eliminacao-da-exigencia-de-recuosafastamentos-obrigatorios-guia-de-gestao-urbana>>. Acesso em: 8 set 2017.

[a b](#) LORES, Raul. Vagos ou encalhados, casarões em áreas nobres de São Paulo esperam por algum uso. **Site da Folha de São Paulo**, 13 agosto 2017. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/2017/08/1909205-vagos-ou-encalhados-casaro-es-em-areas-nobres-de-sao-paulo-esperam-por-algum-uso.shtml>>. Acesso em: 7 set 2017.

[MISES, Ludwig von](#). **Ação Humana**. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010a.

[a b c d](#) MISES, Ludwig von. **Uma Crítica ao Intervencionismo**. 2. ed. São Paulo: Instituto Ludwig von Mises Brasil, 2010b.

[a b c d](#) SABOYA, Renato. Zoneamento e planos diretores. **Blog Urbanidades**, 26 novembro 2007. Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2007/11/zoneamento-e-planos-diretores/>>. Acesso em: 7 set 2017.

[SEED](#), Secretaria da Educação do Paraná. **O que são Ilhas de Calor?** Disponível em: <<http://www.geografia.seed.pr.gov.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=244>>. Acesso em: 11 set 2017.

[a b c](#) VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 25, p. 37-58, 2011. ISSN 0103-4014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0103-40142011000100004>>. Acesso em: 10 set 2017.

[SEMPLA](#), Secretaria Municipal do Planejamento. **Zoneamento da Cidade de São Paulo**. s/d. Disponível em: <<http://www.prodiam.sp.gov.br/sempla/zone.htm>>. Acesso em: 8 set 2017.