

O verde como estratégia de valorização imobiliária: a Formação de um projeto urbanístico em São Paulo

Daniella Almeida Barroso

Resumo

O Projeto Urbanístico Panamby está 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. Ele integra a 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. Por se tratar de uma área com expressiva vegetação arbórea, a propriedade estava protegida por legislação ambiental e seu parcelamento foi objeto de negociação com a Prefeitura. Desse embate nasceu o Parque Burle Marx, área pública com gestão privada, que funciona como uma reserva de valor.

Palavras-chave: urbanização; valorização imobiliária; metropolização; território urbano; segregação.

Abstract

The Panamby Urbanism Project is settled over the site of the old Tangará Ranch, a property formed by Baby Pignatari to be his residence in the 1950s, and bought by the company Lubeca in the end of the 1980s. It is part of the city of São Paulo's southwest portion of real state investments, where today, the most modern office buildings, related to production and capital management, are located. Because it was an area with a significant amount of vegetation, the ranch was protected by environmental legislation and its fragmentation was negotiated with the city's municipal government. The Burle Marx Park aroused from this conflict, a public area with a private management, which acts like a value stock.

Keywords: urbanization; real estate valorization; metropolization; urban territory; segregation.

Introdução

As mudanças pertinentes à passagem do fordismo para o regime de acumulação flexível se fazem presentes na produção imobiliária de São Paulo, sobretudo aquela ligada à construção de edifícios de escritórios. Isso porque, em nível nacional, ocorre o mesmo processo de dispersão territorial da produção industrial, marca do momento atual do capitalismo mundial. São Paulo, que ainda hoje reúne a maior concentração de fábricas do Brasil, é a metrópole que desponta, desde o fim da década de 1980, como o maior centro de gestão da produção e do capital. Muitas empresas industriais distribuíram suas unidades de produção pelo território brasileiro em busca de isenção fiscal e mão-de-obra ainda mais barata, mas mantiveram seus escritórios em São Paulo, seja porque as atividades de escritório reúnem trabalhadores especializados, mais difíceis de recrutar em outras regiões brasileiras, seja pelo fato de ser São Paulo a metrópole que concentra as mais importantes instituições financeiras e uma moderna infra-estrutura de comunicação e transporte, condições essenciais para a gestão do atual modelo de produção.

A região de São Paulo onde se erguem os modernos edifícios corporativos é denominada Pólo Marginal, estendendo-se ao longo das avenidas Marginal Pinheiros e Luiz Carlos Berrini, na zona sudoeste da cidade. Essa área atraiu, durante a década de 1990, vultuosos investimentos privados e públicos, transformando-se em um importante centro das atividades terciárias na metrópole paulistana, embora seu ritmo de crescimento tenha se estagnado em função da combinação de fatores nacionais e mundiais.

No fim da década de 1980, quando a construção dos primeiros edifícios na avenida Luiz Carlos Berrini ocorria em ritmo recorde, a Chácara Tangará, uma pequena reserva florestal localizada na região, foi adquirida pelo braço imobiliário de um conglomerado industrial.

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, comprada, em 2 de outubro de 1986, pela Lubeca S/A Empreendimentos e Participação, construtora criada pela Bunge y Born, conhecida multinacional argentina de alimentos e fertilizantes, que já estava presente na zona sudoeste 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.

A propriedade era composta de uma residência luxuosa projetada por Niemeyer,¹ 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 e Varjabedian, 1989)

Com o anúncio da intenção da Lubeca de 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.² A Lubeca já havia conseguido uma importante vitória, pois um projeto de lei, proposto durante a gestão Jânio Quadros (1985-1988), tinha sido aprovado na Câmara prevendo a construção de duas ruas que, construídas, promoveriam o parcelamento da Chácara Tangará em três glebas. Essa 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 aos órgãos de proteção ao patrimônio artístico

e ambiental (Condephaat e Conpresp),³ 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 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 (1989-1992), nasceu o Parque Burle Marx, incorporando os jardins projetados por Burle Marx e a mata ao redor de uma pequena nascente. 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

Tabela 1 – O Projeto Urbanístico Panamby

		Área (m ²)	%
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

Fonte: 11º Registro de Imóveis de São Paulo.

[...] 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”.⁴ (Fix, 2001, p. 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 projetou para o que seria a residência de Baby Pignatari, antigo dono da propriedade.

Em 1993, Plínio Carvalho, então diretor da Panamby Empreendimentos e Administração (antiga Lubeca S/A Empreendimentos e Participação, renomeada após escândalo envolvendo denúncia de corrupção), 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 tranquilidade as propostas de parceria. (1993, p. 23)

Em março de 1995, o Projeto Panamby passou a ser comandado pelo Fundo de Investimentos Imobiliários Panamby, ad-

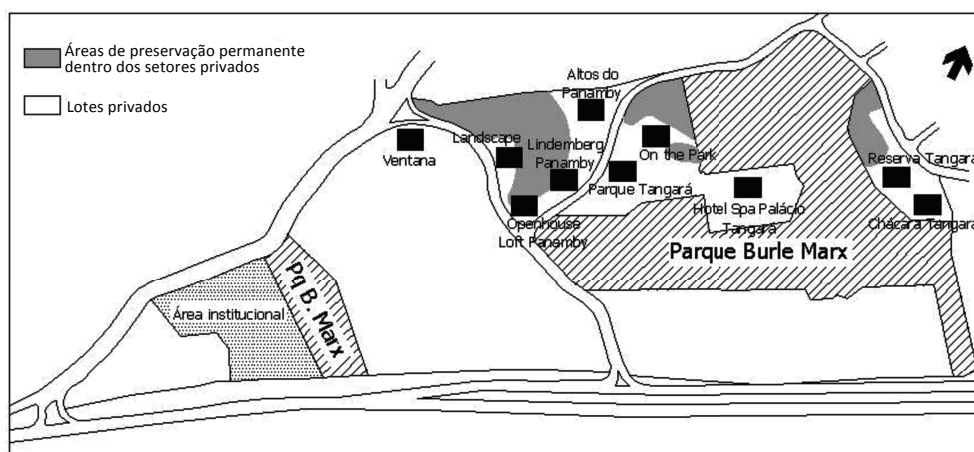
ministrado pelo Banco Brascan. A empresa Bunge y Born, da qual fazia parte a Panamby Empreendimentos e Administração, decidiu retirar-se do ramo imobiliário e, para vender a Chácara Tangará, foi preciso organizar um Fundo de Investimento, já que não havia um investidor privado que pudesse pagar pela propriedade.⁵ Neste mesmo ano, houve a inauguração do parque Burle Marx e o lançamento do primeiro edifício residencial, denominado “Chácara Tangará”, em lote vizinho ao parque. O Fundo Panamby adotou a mesma postura da Panamby Empreendimentos e Administração (Lubeca) em relação ao futuro do projeto, tornando-se “um fundo desenvolvedor de empreendimentos imobiliários” (Botelho, 2004, p. 212).

O fato de os 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 edifícios⁶ esteja longe de se confirmar. Contribuíram para isso, certamente, a saída da Birmann do negócio, falida após desaquecimento do mercado imobiliário desde o fim da década de 1990, 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, onde a taxa de vacância “chegou até 70%” (Fix, 2003, p. 82).

Tabela 2 – Os edifícios residenciais do Projeto Panamby (em 2006)

Gleba	Empreendimento	Incorporadora	Data entrega	Preço (no lançamento) ⁷ R\$
A	Ventana	Cyrela Brazil Realty	em construção	284 a 537 mil
B	Altos do Panamby Openhouse Loft Panamby Lindemberg Panamby Landscape	Consórcio America Properties America Properties America Properties	1997	600 mil a 1,2 milhão
			2002	270 a 630 mil
			2002	1,8 milhão
			em construção	225 a 450 mil
C	Chácara Tangará Reserva Tangará Parque Tangará On the Park	Birmann/Turner Birmann/Turner Birmann/Turner Cyrela Brazil Realty	1995	260 a 400 mil
			1996	535 a 693 mil
			2001	
			em construção	2,6 a 2,9 milhões

Figura 1 – Os empreendimentos do Projeto Panamby



Fontes: Trabalho de campo (jul/2005 e maio/2006); Rocha (1993).

Os edifícios do Projeto Panamby atendem somente os compradores de renda alta e, embora haja apartamentos com tamanho adequado a casais (como um dos prédios do Ventana, o Landscape e o Amandryas),⁸ 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 principal público-alvo são os “executivos das mul-

tinacionais” instaladas no Pólo Marginal, 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.⁹ “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 (Duran, 2000).

A Chácara Tangará

A Chácara Tangará foi formada por sucessivas aquisições de sítios e chácaras realizadas por Baby 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) –, por meio das quais foi possível formar uma propriedade de grandes dimensões. O plano de Pignatari era construir nela uma residência¹⁰ para sua primeira esposa, Nelita Alves Lima. 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, embora Pignatari tenha continuado a adquirir terrenos vizinhos à área. 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 propriedade.

Após a morte de Baby Pignatari, em 1977, a Chácara Tangará passou a integrar seu espólio,

[...] o terreno foi abandonado e permaneceu sem grandes intervenções até a década de 90, pois sua venda foi interdita. Com o falecimento do único herdeiro, a área foi adquirida pelo grupo argentino Bunge y Born. (Oliveira, 2003)

Durante o mandato do prefeito Jânio Quadros (1985-1988), foi enviado à Câmara Municipal “um “ingênuo” projeto-lei de abertura de ruas na Chácara Tangará “a bem do interesse público”, para “melhorar”

Tabela 3 – Os terrenos que constituíram a Chacarará Tangará

Data transação	Denominação	Tamanho (m ²)
28/5/1951	Terreno no Porto Velho	229.250,00
29/4/1953	Terreno no Sítio Tangará	44.057,56
24/3/1952	Seis casas e seu terreno	55.413,17
18/8/1953	Estrada de Santo Amaro ao Morumbi	
18/8/1953		
25/2/1954	Terreno no Sítio Porto Velho	38.985,00
26/6/1954	Terreno no Santo Antonio do Porto Velho (Peninha)	15.365,00
29/5/1957	Três casas e respectivo terreno - Estr. Morumbi	57.409,11
18/10/1957	Terreno no Sítio Figueira Chata	8.760,00
17/12/1968	Terreno sem denominação especial	32.975,79
		482.215,63

Fonte: 11^o Registro de Imóveis de São Paulo.

o sistema viário na região” (Leite, 1989). Aprovado, o Plano de Melhoria Público do Projeto Panamby (lei 10.552, de 13 de junho de 1988) regulamentou a construção de todo o arruamento do empreendimento.

Essa 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” (matrícula nº 215.303 do 11º Registro de Imóveis). Assim, antes mesmo que o projeto de parcelamento e loteamento da propriedade tramitasse e fosse julgado nos órgãos públicos, essa lei promovia sua divisão de acordo com os planos da Lubeca, então proprietária. 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.

Entretanto, 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, 15/8/1989). Os argumentos da Prefeitura eram todos relativos ao tráfego, pois a rua Dona Helena de Moraes proporcionaria aos motoristas uma ligação direta entre a Marginal Pinheiros e a avenida Giovanni Gronchi.

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, pp. 263-276)

De posse da autorização, a Lubeca iniciou imediatamente as obras do sistema viário. Quando foi solicitada a interferência dos órgãos de proteção ao patrimônio histórico e ambiental, 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.

Ambientalistas *versus* 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 (1989-1992). De um lado, toda uma legislação de proteção permanente da chácara; de outro, os poderosos interesses de uma construtora.

O pedido de tombamento total da Chácara Tangará trazia 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” (Ferraz e Varjabedian, 1989).

As primeiras avaliações dos técnicos do Condephaat ressaltavam a presença de vegetação significativa, o que justificava o pedido de tombamento. No entanto, enquanto esses processos se desenrolavam, a Lubeca obtinha aprovações do Relatório de Impacto Ambiental 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” para analisar o caso, fechou um acordo com a Lubeca em 4 de setembro de 1989, pondo fim ao processo judicial.

Entre os termos deste acordo,¹¹ temos:

1) a doação de 24.110,78 m² de área institucional para instalação de uma creche a ser construída pela Lubeca S/A com 600m² de área construída¹² (...); 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).¹³

Durante as negociações, muitos pareceres jurídico-institucionais alteraram-se em favor do Projeto Panamby, ganhando força a idéia de um acordo em que os interesses da empresa e dos grupos ambientalistas 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 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, 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.

Entretanto, as duas “mediações” garantiram mais ganhos para uma das partes envolvidas: os proprietários da propriedade. 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 essa transformação de perda em ganho só foi possível porque a apropriação do parque público pela população é cerceada, o que inclui um regulamente extremamente restritivo em relação às regras de uso comuns aos parques públicos paulistanos, fruto do acordo em que sua gestão ficou a cargo dos empreendedores imobiliários, por meio da Fundação Aaron Birmann, sob a justificativa de desonerar os cofres públicos.

Os pareceres do Condephaat – tanto o inicial, em 3/7/1989, 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, nesse 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 Filho, 1989).

Após o acordo com a Prefeitura, a Lubea 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, 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 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 (Leitão Filho, 1989).

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 nº 4.771/85 (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 4 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, 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”.

Conclusão

Nas estratégias de *marketing* dos promotores imobiliários, toda a 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.

A pesquisa 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 desse 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 ter um pequeno, porém significativo, testemunho da mata atlântica na metrópole paulistana, e o que restou funciona apenas como 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 desse cenário, o que explica seu regulamento de uso tão restritivo, que desincentiva seu uso, sobretudo pela população pobre daquela região.

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 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. Com o acordo, 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 para o 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 os ganhos da Lubeca, e posteriormente do Fundo de Investimento Imobiliário Panamby, ficaram garantidos 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.

Em muitas reportagens, os compradores de apartamentos justificam 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. 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 por que uma empresa que buscou realizar seu empreendimento imobiliário sem submeter-se à legislação de parcelamento do solo, acabou por assinar 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”.

Daniella Almeida Barroso

Bacharelado e licenciatura em Geografia pela Universidade de São Paulo, mestrado em Geografia Humana pela Universidade de São Paulo (São Paulo, Brasil). Professora de Geografia da rede pública estadual de São Paulo.
daniellabarroso@hotmail.com

Notas

- (1) O partido arquitetônico de toda a edificação foi elaborado por um escritório de arquitetura estadunidense, no qual constava a divisão do edifício em blocos segundo a função (escritório, residência da família, casa de hóspedes) assim como sua localização no terreno.
- (2) Entidades que apoiavam o Movimento: Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), Sindicato dos Geólogos do Estado de São Paulo (Singsp), 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.
- (3) Condephaat: Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo; Conpresp: Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Histórico, Cultural e Ambiental da Cidade de São Paulo.

- (4) 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).
- (5) Além do terreno da Chácara Tangará, a Bunge y Born também era proprietária de outra grande gleba em área lindeira à Chácara Tangará, onde hoje se localiza o condomínio fechado Villagio Panamby. As duas propriedades integraram as negociações com o Fundo de Investimento Imobiliário, entretanto, a gleba do Villagio Panamby foi inteiramente permutada com a construtora Gafisa, que é responsável pela construção do referido condomínio.
- (6) Em muitas reportagens há referências bastante diversas ao tempo que seria gasto na implementação de edifícios em todos os lotes, quando 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*, 1993); “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, p. 234).
- (7) Não inclui as coberturas, nem os “duplex”, apartamentos negociados caso a caso.
- (8) Há, ainda, um edifício voltado para jovens solteiros, o Openhouse Loft Panamby, cujo destaque é a área comum de esportes.
- (9) “CHALÉ – Ana Maria Braga aprovou o projeto de decoração do triplex de 915 m² 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 S. Paulo*, 16/11/2000).
- (10) “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”, estande 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).
- (11) Essa 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”.

- (12) A Fundação do Fígado e do Alcoolismo recebeu esse 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*, 12/3/2004).
- (13) Documento presente nos processos de tombamento junto ao Conpresp (Resolução 48/92) e ao Condephaat (nº 27.096/89).

Referências

- BIANCARELLI, A. (1989) “Uma chácara no Morumbi na mira de Erundina.” *Jornal da Tarde*, 9/6.
- BOTELHO, A. (2004). *Relações entre as formas de financiamento do setor imobiliário e a produção do espaço na cidade de São Paulo: casos de segregação socioespacial*. Relatório de qualificação (doutorado). São Paulo, USP-FFLCH-DG.
- CALDEIRA, T. P. do R. (2000). *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Ed. 34/Edusp.
- CARLOS, A. F. A. (2004). “São Paulo: do capital industrial ao capital financeiro.” In: CARLOS, A.F.A e OLIVEIRA, A.U. *Geografias de São Paulo*. Vol. 2: A metrópole do século XXI. São Paulo, Contexto.
- DURAN, S. (2000). Grupo de “novos ricos”, formado por artistas, atletas e empresários, aquece vendas desse segmento: coberturas de R\$5 mi têm fila de espera. *Folha de S. Paulo*, 16/4.
- FERRAZ, L. P. M. e VARJABEDIAN, R. (1989). *Parecer inicial sobre o tombamento da Chácara Tangará*. São Paulo, Condephaat, 3/7/1989.
- FIX, M. (2001). *Parceiros da exclusão: duas histórias da construção de uma “nova cidade” em São Paulo – Faria Lima e Água Espraiada*. São Paulo, Boitempo.
- _____. (2003). *São Paulo cidade global: fundamentos financeiros de uma miragem*. Dissertação de mestrado. São Paulo, USP-FFLCH-DS.
- FOLHA DE S. PAULO (2004). Administração revoga duas concessões. 12/3.
- FRÚGOLI JR., H. (2000). *Centralidade em São Paulo: trajetórias, conflitos e negociações na metrópole*. São Paulo, Cortez/Edusp.
- FUJIMOTO, N. (1994). *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*. Dissertação de mestrado. São Paulo, USP-FFLCH-DG.
- HARVEY, D. (2004). *Condição pós-moderna*. São Paulo, Loyola.
- LEITÃO FILHO, H. de F. (1989). *Parecer técnico sobre a vegetação da Chácara Tangará – São Paulo*. Campinas, IB-Unicamp, 15/8/1989.
- LEITE, T. (1989). Processo estadual revela irregularidades. *Gazeta de Pinheiros*, 18/6.
- LONGO, J. L. (1989). Projeto da Lubeca ainda depende de parecer técnico do Condephaat. *Gazeta Mercantil*, 26/9.

- MARICATO, E. e FERREIRA, J. S. W. (2002). "Operação Urbana Consorciada: diversificação urbanística participativa ou aprofundamento da desigualdade?". In: OSÓRIO, L. M. (org.). *Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras*. Porto Alegre/São Paulo, Sergio Antonio Fabris Editor.
- MARICATO, E. (1989). *Ofício Sehab – 554/89*. São Paulo, SEHAB, 6/11/1989.
- NASSIF, L. (2004). O playboy empreendedor. *Folha de S. Paulo*, 10/10.
- OBRA: PLANEJAMENTO E CONSTRUÇÃO (1993). As obras do Panamby em área de 500.000 m², n. 53, ano 5.
- OLIVEIRA, A. R. de (2003). "Nove anos sem Burle Marx". In: *Arquitextos 037*. Disponível em: www.vitruvius.com.br/arquitextos/arq037/arq037_01.asp. Acesso em 2006.
- PONTES, I. (2005). O caso Lubeca. Disponível em: www.midiasemmascara.org. Acesso em 7/2/2005.
- ROCHA, S. (1993). O terceiro tiro. *Revista A Construção*. São Paulo, n. 2382.
- SEABRA, O. C. L. (1987). *Meandros dos rios nos meandros do poder – Tietê e Pinheiros: Valorização dos rios e das várzeas na cidade de São Paulo*. Tese de doutorado. São Paulo, USP-FFLCH-DG.
- _____ (2004). Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. *Cidades. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos*, v.1, n. 2.
- TEIXEIRA, R. C. (2001). *Birmann: marketing voltado para a qualidade de vida*. Belém, Iesam (material didático de apoio ao curso "Introdução ao marketing").

Recebido em ago/2007
Aprovado em out/2007