

# AME+ ESPECIAL DE TOMBAMENTO

O QUE ESTÁ ACONTECENDO COM O TOMBAMENTO DOS JARDINS?

## Entenda o que foi aprovado pelo CONDEPHAAT, os riscos para o bairro e as ações da AME JARDINS para preservar nossa identidade urbanística e ambiental

A AME JARDINS acompanha atentamente a revisão das diretrizes de tombamento dos bairros Jardins. Em dezembro de 2024, o CONDEPHAAT aprovou uma nova resolução que muda de forma expressiva as regras de preservação.

O que deveria ser apenas a consolidação das normas existentes acabou abrindo espaço para o adensamento urbano, a redução de áreas verdes e a introdução de usos não residenciais. A votação ocorreu sem o necessário debate público, o que levou a AME JARDINS a tomar medidas administrativas e judiciais para contestar o processo.

## Confira a entrevista sobre a análise jurídica com a Dra. Liliana Marçal e Joca Levy



### Pergunta AME Jardins

Após deliberação do CONDEPHAAT aprovando novas diretrizes do tombamento dos Jardins, a AME JARDINS interpôs recurso administrativo questionando a decisão do conselho. Qual o teor desse recurso, qual objetivo espera-se atingir e como está o seu processamento?

### Dra. Liliana Marçal

O objetivo principal do recurso administrativo, interposto com fundamento no artigo 56 da Lei estadual nº 10.177/1998, foi provocar o exame atento da Sra.

Secretária Estadual da Cultura, Economia e Indústrias Criativas a respeito das significativas alterações na Resolução do Tombamento dos Jardins aprovadas pelo Conselho do CONDEPHAAT, sem o necessário debate com a sociedade civil, que deve ser participante ativo na construção das políticas urbanísticas nos termos do art. 2º, do Estatuto da Cidade, e com os próprios integrantes daquele colegiado que foram surpreendidos com a apresentação para votação da minuta de Resolução disponibilizada no dia anterior à reunião.

A aprovação açodada da minuta (i) sem estudo aprofundado e debate adequado entre os próprios Conselheiros do CONDEPHAAT, (ii) sem observância do quorum qualificado estabelecido no art. 28 do Regimento Interno e (iii) sem justificativa da urgência de votação, acarretou vício do ato administrativo, não passível de convalidação por atropelar os princípios da legalidade, transparência, publicidade, impessoalidade e moralidade, a que está sujeito o Poder Público (art. 37 da C.F.).

As novas regras de tombamento constantes da minuta de Resolução passariam a vigorar após homologação pela Secretária, por essa razão, no âmbito do recurso administrativo, foram analisados os vícios formais no procedimento de sua aprovação e o conteúdo/impacto de cada flexibilização das diretrizes de preservação, dentre os quais, destacam-se: permissão de uso multifamiliar/ adensamento construtivo; redução de área ajardinada/enchentes; rebaixamento de até 1,50m/comprometimento subsuperficial das águas; compensação ambiental em calçada/limitação de espécies arbóreas compatíveis.

Esses argumentos foram apresentados para justificar o pedido formulado pela AME JARDINS para que não fosse homologada a minuta de Resolução aprovada pelo CONDEPHAAT. O recurso administrativo foi encaminhado para manifestação do representante da Procuradoria Geral do Estado lotado na Secretaria e da assessoria técnica, mas, até o presente momento, as análises não foram concluídas sob o argumento que liminar concedida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo suspendeu a tramitação do processo administrativo que trata da minuta de Resolução, com o qual o recurso administrativo está vinculado.

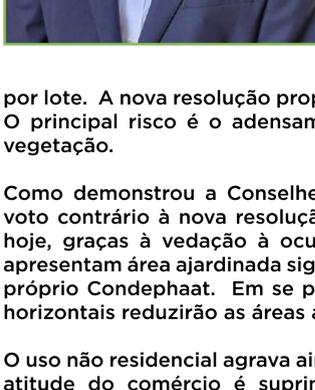
**Pergunta AME Jardins** - Além do recurso administrativo, a AME JARDINS ingressou com Ação Civil Pública. Em que se fundamenta essa ação e quais pedidos foram feitos? Em que essa ação se difere da ação proposta anteriormente e que teve a liminar concedida?

**Dra. Liliana Marçal** - A AME JARDINS judicializou a questão após a decisão administrativa da Secretaria Estadual da Cultura, Economia e Indústria Criativas de não apreciar o recurso administrativo enquanto vigorar a liminar concedida pelo Tribunal de Justiça de São Paulo que determinou a suspensão da tramitação do processo administrativo que tratou das alterações na Resolução de Tombamento dos Jardins.

A Ação Civil Pública promovida pela AME JARDINS tem por objeto anular a decisão do CONDEPHAAT que aprovou a nova minuta de Resolução do Tombamento por vícios insanáveis no procedimento de aprovação acelerado, sem qualquer justificativa para tal urgência, repleto de ilegalidades e incongruências decorrentes da ausência de quórum qualificado, do debate com a sociedade civil e entre os próprios Conselheiros do Condephaat, estudos técnicos a justificar as alterações e analisar os impactos, dentre outros.

Importante esclarecer que a presente ação civil pública possui escopo completamente distinto daquele tratado na ação civil pública movida pelo Instituto Defesa São Paulo. A ação movida pelo Instituto Defesa São Paulo foi ajuizada em 13/09/2024, momento anterior à deliberação do CONDEPHAAT ora questionada, e dirige-se exclusivamente a irregularidades ocorridas nas fases iniciais do processo administrativo de revisão das diretrizes de tombamento.

Por outro lado, a presente demanda se debruça sobre os vícios formais e incongruências materiais da deliberação final do CONDEPHAAT, aprovada na reunião realizada em 16/12/2024. Entre os pontos aborçados, destacam-se o desrespeito ao quórum qualificado previsto no regimento interno, a ausência de estudos técnicos imprescindíveis à avaliação dos impactos das alterações propostas e as incompatibilidades entre a nova deliberação e os objetivos originais do tombamento dos Bairros Jardins. Assim, enquanto a ação promovida pelo Instituto Defesa São Paulo questiona as etapas preliminares do processo administrativo, a presente ação se concentra na ilegalidade da deliberação em si e nos seus efeitos concretos.



### Pergunta - AME Jardins

A AME JARDINS acompanhou todo o processo sobre as diretrizes de tombamento levado a efeito pelo Condephaat, que tinha como objetivo a consolidação das 3 resoluções vigentes em uma só. O que se viu, no entanto, foi algo completamente diferente disso. Quais riscos para proteção do bairro caso a resolução aprovada pelo Condephaat entre em vigor?

### Dr. Joca Levy

O tombamento vigente, excetuadas algumas vias já não residenciais, admite tão somente uso residencial, limitado a uma residência

por lote. A nova resolução proposta pelo Condephaat suprime essa exigência. O principal risco é o adensamento do bairro e a supressão substancial da vegetação.

Como demonstrou a Resolução do Condephaat Andréa Tourinho, em seu voto contrário à nova resolução, acompanhado por outro seis Conselheiros, hoje, graças à vedação à ocupação multifamiliar, muitos lotes nos Jardins apresentam área ajardinada significativamente superior à exigência mínima do próprio Condephaat. Em se permitindo o maior adensamento, condomínios horizontais reduziriam as áreas ajardinadas ao mínimo possível.

O uso não residencial agrava ainda mais a supressão da vegetação. A primeira atitude do comércio é suprimir a vegetação do lote e da fachada para construção de vagas de estacionamento e expandir áreas de loja. Imagens aéreas da Alameda Gabriel Monteiro da Silva e Avenida Europa, que no final do século passado deixaram de ser exclusivamente residenciais, comparadas com as de vias próximas, mantidas residenciais, demonstram claramente esse fato.

A preservação dos Jardins é interesse de toda a cidade. Sua vegetação absorve o CO2, resfria a cidade e drena as chuvas escorrem do Espigão da Av. Paulista. Chuvas intensas têm cada vez mais alagado a região.

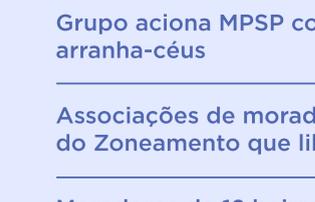
### Pergunta AME Jardins

Há quem defenda que uma resolução de tombamento não pode tratar de questões que envolvam uso e ocupação do solo. Com isso, a proteção do uso residencial unifamiliar, elemento fundamental do tombamento dos Jardins, desaparece na resolução aprovada pelo Condephaat em dezembro de 2024. Esse argumento é pertinente?

### Dr. Joca Levy

O tombamento para preservação do patrimônio histórico, cultural, artístico, turístico e paisagístico é dever da União e dos Estados (Constituição Federal, art. 24 VII), que o fazem por meio do tombamento. Não há norma que restrinja os meios pelos quais essa proteção pode se dar. Restrições de uso são sim admitidas em relação a usos com potencial de destruição desse patrimônio.

## Moradores dos Jardins vão à Justiça em busca da anulação da revisão de tombamento



Moradores dos Jardins seguem apreensivos a respeito da construção de condomínios na região. Uma revisão feita em dezembro pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico (Condephaat) alterou as regras de preservação da região. A mudança libera condomínios de casas ou prédios de até três andares na área.

Uma decisão liminar da Justiça suspendeu a revisão do tombamento dos Jardins, por hora. Mas, contrária à mudança, a AME Jardins entrou na Justiça pedindo a anulação definitiva da revisão.

“A medida do Condephaat acaba com o uso residencial por uma única família nas zonas exclusivamente residenciais, justamente o que valoriza os bairros e assegura sua preservação há anos. Abre-se a possibilidade de condomínios horizontais, inclusive comerciais, em área tombada”, critica Fernando Sampaio, presidente da associação de moradores. Ele avalia que o aumento de moradores na região, por meio dos condomínios, sobrecarregará ainda mais o trânsito e a rede elétrica dos Jardins — já deficitários para o atual número de habitantes, segundo ele.

## Confira todas as ações na mídia sobre o tema

[Grupo aciona MPSP contra “tapetão” em lei que libera mais arranha-céus](#)

[Associações de moradores acionam MP-SP contra revisão do Zoneamento que libera prédios maiores](#)

[Moradores de 12 bairros de SP pedem veto de Nunes a mudanças na Lei de Zoneamento e que MP investigue aprovação de emendas](#)

[Zoneamento: associações querem impedir prédios em bairros restritos a casas; saiba como](#)

[Jardins quer veto de Nunes para mais comércio e edifícios no bairro](#)

[Região dos Jardins em SP terá novas regras de tombamento ...](#)

[Condomínios nos Jardins: entidade promete ir à Justiça contra resolução](#)

[Condephaat aprova revisão que abre margem para condomínios nos Jardins](#)

[Jardins: revisão de tombamento libera construção de ‘condomínios horizontais’](#)

[Predinho pode substituir casarão: o que muda no novo tombamento dos Jardins](#)

[Órgão de defesa do patrimônio histórico revisa tombamento e permite condomínio nos Jardins](#)

[Órgão permite construção de prédios e condomínios nos Jardins, em São Paulo](#)

[Onde o requinte encontra o verde](#)

[Moradores dos Jardins vão à Justiça em busca da anulação da revisão de tombamento](#)

[Associação AME Jardins, América, Europa, Paulista e Paulistano ajuizou ação contra resolução do CONDEPHAAT](#)

## ASSOCIE-SE À AME JARDINS

Sua participação é fundamental para, juntos, garantirmos mais melhorias na preservação ambiental, segurança, acessibilidade, trânsito, uso e ocupação do solo e a realização de diversas ações sociais durante o ano nos bairros dos Jardins.

Estamos mais engajados do que nunca e, com transparência, contamos com sua importante colaboração mensal.

Entre em contato:

(11) 94741.4593 | @amejardins | amejudicial@amejardins.com.br | www.amejardins.com.br/associe-se