



LUCIANA MONZILLO DE OLIVEIRA
MARIA PRONIN
DENISE ANTONUCCI
ADRIANA MONZILLO DE OLIVEIRA

Seis bairros-jardim paulistanos

história e
morfologia urbana



Editora
Mackenzie

**Seis bairros-jardim
paulistanos:**
história e
morfologia urbana

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

reitor *Marco Tullio de Castro Vasconcelos*

EDITORA MACKENZIE

coordenador *Sérgio Silva Dantas*

conselho editorial

Alexandre Nabil Ghobril

Ana Alexandra Caldas Osório

Cecília de Carvalho Castro e Silva

Gianpaolo Poggio Smanio

Gildásio Jesus Barbosa dos Reis

José Geraldo Simões Junior

José Luiz de Lima Filho

Luiz Roberto Martins Rocha

Paulino Graciano Francischini

Ronaldo de Oliveira Batista

Rosangela Patriota Ramos

Valéria Farinazzo Martins

Seis bairros-jardim paulistanos: história e morfologia urbana

LUCIANA MONZILLO DE OLIVEIRA

MARIA PRONIN

DENISE ANTONUCCI

ADRIANA MONZILLO DE OLIVEIRA



Editora
Mackenzie

©2026

Luciana Monzillo de Oliveira, Maria Pronin, Denise Antonucci e

Adriana Monzillo de Oliveira

Todos os direitos reservados à Editora Mackenzie.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio

ou forma sem a prévia autorização da Editora Mackenzie.

coordenação de produção editorial	<i>Jéssica Dametta</i>
produção editorial	<i>Surane Vellenich</i>
preparação de texto	<i>Surane Vellenich</i>
revisão	<i>Izabela Fernandes Simão</i>
capa e projeto gráfico	<i>Pedro P. Videira Pancheri</i>
diagramação	<i>Pedro P. Videira Pancheri</i>
imagem de capa	<i>Cidade Injusta II, de Maria Augusta Justi Pisani, acrílico com bordado em tela, 127 cm x 81 cm, 2021.</i>

Dados internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

S462 Seis bairros-jardim paulistanos: história e morfologia urbana.
Luciana Monzillo de Oliveira, Maria Pronin, Denise Antonucci, Adriana Monzillo de Oliveira; prefácio Flavia Botechia.
São Paulo: Universidade Presbiteriana Mackenzie, 2026.
208 p. : il. ; 23 cm. (Academack; 53)
ISBN 978-65-264-1257-2
1. Arquitetura – São Paulo. 2. História – Brasil. 3. Representações arquitetônicas.
4. Chácara Flora – São Paulo, SP.
I. Oliveira, Luciana Monzillo de Oliveira. 2. Antonucci, Maria Pronin. III. Antonucci, Denise. IV. Oliveira, Adriana Monzillo de V. Botechia, Flavia, pref. VI. Título. VII. Série.
CDD 720.98161

bibliotecária responsável

Jaqueline Bay Inacio Duarte (CRB 8/9509)

EDITORA MACKENZIE

AFILIADA

R. Maria Antônia, 163 – 2º and.

Higienópolis – São Paulo (SP)

CEP 01222-010

editora@mackenzie.br

mackenzie.br/editora



**EDITORA
ASSOCIADA
À ABEU**
abeu.org.br



Sobre as autoras	9
Prefácio	11
Apresentação	15
Introdução	23
Cidade-jardim, subúrbio-jardim e bairro-jardim	31
Zona Sul – Santo Amaro	45
Alto da Boa Vista	53
Chácara Flora	73
Granja Julieta	85
Zona Sul – Áreas de Mananciais	107
Interlagos	117
Sete Praias	139
Zona Norte – Casa Verde	153
Jardim São Bento	161
Considerações finais	175
Quadro-resumo	183
Referências	189

LUCIANA MONZILLO DE OLIVEIRA

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Presbiteriana Mackenzie (UPM). Atualmente, é professora assistente da UPM e professora titular do curso de Arquitetura e Urbanismo da Fundação Armando Álvares Penteado.

MARIA PRONIN

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (USP). É arquiteta autônoma e professora adjunta e pesquisadora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Projeto da Edificação, atuando principalmente nos seguintes temas: arquitetura, design de interiores, qualidade ambiental do espaço público e privado, arquitetura de interiores, desenho universal e acessibilidade.

DENISE ANTONUCCI

Doutora e mestre em Estruturas Ambientais Urbanas pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo (FAU) da USP. Atualmente, é professora adjunto I do Instituto Presbiteriano Mackenzie (IPM), pesquisadora da UPM e professora convidada do Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da UPM. Como coordenadora do Grupo de Pesquisa Projeto, Produção e Gestão de Habitação Social, incentiva pesquisas relativas a espaços públicos, patrimônio histórico e arquitetônico, e urbanização de favelas (NAPPLAC, Fauusp). Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Planejamento e Projeto do Espaço Urbano, atuando principalmente nos seguintes temas: habitação social, inclusão, espaço público, morfologia urbana, assentamento humanos.

ADRIANA MONZILLO DE OLIVEIRA

Doutora em Arquitetura e Urbanismo pela UPM. Atualmente, é professora titular da Fundação Armando Álvares Penteado. Tem experiência na área de Arquitetura e Urbanismo, com ênfase em Projeto de Arquitetura e Urbanismo.

Os estudos da forma urbana, em seus aspectos quantitativos e qualitativos, estão há tempos motivando arquitetos, urbanistas e geógrafos, entre outros profissionais, a compreender as cidades a partir de seus aspectos materiais, incorporando também interpretações sobre os processos e agentes que as moldaram ou as transformaram ao longo do tempo. A Morfologia Urbana, assim como os demais campos teóricos, tem noções e protocolos metodológicos próprios desenvolvidos por autores nacionais e internacionais, destacando-se em seus aspectos gerais a condição de que forma urbana pode ser subdividida em elementos físicos fundamentais – edifícios, lote e ruas – que, por sua vez, podem ser combinados em diferentes níveis de resolução e escala, correspondendo ao lote o quarteirão, a cidade e a região.

Reconhecida por diversos autores e autoras como uma das fases do urbanismo brasileiro, a construção das “novas cidades”, assim como o projeto de bairros residenciais influenciados pelo desenho de cidades-jardim, também se destaca na atuação urbanística nas primeiras décadas do século XX. Definidos formalmente por baixas densidades, gabarito limitado e presença massiva de áreas livres ajardinadas, os bairros-jardim carregam

consigo a busca por salubridade, higiene e vida em comunidade. Tendo o arquiteto Ebenezer Howard como um dos mais célebres precursores, a promoção da vida nos subúrbios e junto à natureza influenciou projetos urbanísticos em diversos continentes, inclusive no sul-americano, e trouxe ideários (utópicos ou não) de modos de vida e valores econômicos, sociais, políticos e de autogestão.

Especialmente em São Paulo os loteamentos para uso residencial unifamiliar denominados por bairros-jardim, realizados pela Companhia City e por outros empreendedores na primeira metade do século XX, merecem ser estudados não somente pela relevância das autorias dos projetos, mas também pela adoção de métricas urbanísticas que podem, ainda hoje, ser observadas no tecido urbano. Como são? Onde estão? Quantos são? Tal indício de curiosidade que move o mais comum dos leitores é uma porta de entrada para conhecer um pouco mais da história da metrópole paulistana a partir do que as autoras desta obra *Seis bairros-jardim paulistanos: história e morfologia urbana* denominam “fragmentos urbanos”.

Falando nelas, as autoras Denise Antonucci, Maria Pronin, Luciana e Adriana Monzillo de Oliveira nos conduzem a partir de investigação desenvolvida de uma maneira didática, informações sobre esse legado urbanístico – os bairros-jardim paulistanos – entrelaçando aspectos históricos e morfológicos em suas análises. Como obra coletiva, que temos o prazer de conhecer neste momento, este livro pode ser apreciado por sua consistência e contribuição científica, ao mesmo tempo em que podemos apreciar diversas particularidades e singularidades métricas, a partir do estudo morfológico de cada um dos seis bairros selecionados.

Assim, durante a agradável leitura deste livro, cada um dos capítulos que se sucedem, fruto de pesquisa longa, destacam-se pelo aprofundamento do levantamento historiográfico e pela valorização documental, em especial a cartográfica tanto aquela histórica quanto uma outra desenvolvida a partir de acervos digitais. Ainda quanto as particularidades ofertadas, estas são muitas e variadas, capturando a atenção do leitor e da leitora ao contemplar diversos aspectos mais ou menos curiosos acerca dos bairros

estudados. Para mim, parecem especialmente interessantes as propagandas dos empreendimentos com destaque para os valores de lotes comercializados, os esquemas gráficos indicando a localização em relação às centralidades, além das vantagens e promessas de um verdadeiro e “novo” estilo de vida.

Com toda a potencialidade expressa em suas diversas páginas, imagino que este livro atrairá, certamente, os mais diversos olhares por ter alcançado o desejo/objetivo inicial das autoras de complementar as lacunas historiográficas identificadas. Entretanto, é necessário reconhecer também que tal desejo foi muito além das lacunas, oferecendo uma publicação transversal e múltipla que atrairá um público variado, sem deixar de ser perseverante quanto ao estudo da história e da forma urbana, em especial da capital paulista.

Flavia Botechia

Vitória, 8 de agosto de 2024.

Este livro foi iniciado em 2019 com o objetivo de compreender um fragmento territorial peculiar da cidade de São Paulo, o bairro-jardim Chácara Flora, que abrange uma área de aproximadamente 900 mil metros quadrados, loteada em 1924 e localizada na porção sul do município. A pesquisa de base historiográfica promoveu uma leitura morfológica urbana do local em paralelo aos fatos que vieram a caracterizá-lo, atualmente, como um condomínio fechado, enclausurado e apartado do contexto urbano⁽¹⁾.

A metodologia utilizada e os resultados alcançados motivaram as pesquisadoras-autoras do texto a organizarem um grupo de pesquisa e prosseguir com as investigações sobre outros fragmentos urbanos paulistanos que têm como característica comum ser identificados como bairros-jardim⁽²⁾.

-
- (1) Os resultados obtidos foram divulgados em artigo publicado e apresentado no Congresso PNUM (Portuguese-language Network of Urban Morphology), realizado em 2019, em Maringá (Oliveira; Pronin, 2019).
 - (2) Formou-se um grupo de pesquisa na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, o Morfologia Urbana e Espaço Público, que, além das autoras, também é composto pelo professor arquiteto Nelson Carlos Lauson Dupré e pela professora doutora Flávia Ribeiro Botechia do departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal do Espírito Santo.

A investigação do grupo de pesquisa utilizou como ponto de partida a ampla análise realizada entre os anos de 1984 e 1985 pela Secretaria Municipal de Planejamento (Sempla), que identificou e registrou aproximadamente 3 mil situações de vegetações significativas do município de São Paulo, desde exemplares individuais até grandes conjuntos vegetais localizados em praças, parques, cemitérios, ruas, escolas e bairros. Os dados levantados foram filtrados, editados e publicados em um livro, em 1988, pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo, conduzida na ocasião pelo arquiteto Jorge Wilhelm durante a gestão do Prefeito de São Paulo Jânio Quadros. O livro denominado *Vegetações Significativas do Município de São Paulo* (São Paulo, Estado, 1988) contempla aproximadamente 500 das 3 mil situações levantadas inicialmente pela equipe de pesquisadores da Sempla.

Os conjuntos e exemplares arbóreos foram cadastrados em fichas agrupadas nas seguintes categorias: reservas e áreas de proteção; parques estaduais e municipais; praças e espaços públicos; áreas de uso público e/ou institucional; cemitérios; clubes e áreas de recreação particulares; escolas; bairros-jardim; bairros arborizados; vias arborizadas; jardins de residências; indústrias; agrupamento de espaços arborizados; glebas não ocupadas em áreas urbanizadas; chácaras remanescentes em áreas urbanizadas; áreas com ocupação predominante de chácaras e sítios; áreas reflorestadas; capoeiras; matas e capoeiras de bom porte e exemplares isolados.

A referida publicação separou os bairros identificados em duas categorias distintas: os bairros-jardim e os bairros arborizados. O que os diferencia são as configurações formais dos arruamentos, quadras, lotes e construções. Segundo a classificação adotada pela Sempla, os bairros arborizados podem conter habitações horizontais (casas térreas ou sobrados) ou verticais (edifícios de múltiplos andares); os lotes podem apresentar dimensões reduzidas; as construções podem ocupar uma grande porção de área do terreno; as residências não têm necessariamente vegetação arbórea e, às vezes, nem mesmo apresentam áreas verdes em seus espaços livres.

Os bairros-jardim, por sua vez, foram assim identificados por representarem um “conjunto característico de uma certa época, de sua forma de viver ou de suas aspirações a um novo estilo de morar” (São Paulo, Estado, 1988, p. 285). A época mencionada refere-se ao período do início do século XX, quando os bairros destinados à aristocracia cafeeira se voltam para as preocupações higienistas e é implantado o primeiro bairro-jardim brasileiro, o Jardim América, projeto elaborado por Barry Parker, em 1915. A proposta foi realizada pela Companhia City⁽³⁾, empresa de capital francês e inglês, que importou o modelo de loteamento inspirado nos preceitos de Ebenezer Howard (1996).

Assim, os bairros-jardim apresentam uma configuração particular que caracteriza uma intenção paisagística predeterminada, tanto da visão do conjunto, composto pelo arruamento e pelas quadras, quanto do ponto de vista da unidade mínima fundiária:

Os lotes, nem sempre regulares entre as ruas curvilíneas desses bairros, são, via de regra, suficientes para acomodar a casa isolada de seus limites. Tal forma de ocupação, além do quintal costumeiro, implica apreciáveis recuos que permitem ou impõem a jardinagem. Plantas de todo tipo e porte fundem-se com a arborização farta da via pública e com um ou outro largo plantado, através de muretas e de grades, exigidas de início, ou de muros altos, mais recentes e produto de outros cuidados. Não sendo exclusivos no País e apesar de tantas mudanças, esses jardins conservam-se de tal forma que constituem elementos decisivos e característicos da paisagem paulista. E compõem com tantos outros, mais acanhados, porém mais sugestivos de certas preferências paisagísticas setoriais, um mostruário complexo, difícil de se avaliar, porém riquíssimo, da jardinagem caseira das últimas décadas na Cidade de São Paulo (São Paulo, Estado, 1988, p. 286).

Na categoria de bairro-jardim, o estudo havia identificado 31 loteamentos agrupados em 22 conjuntos, sendo eles: Horto Florestal, Vila Marieta, Vila Albertina, Tremembé, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Jardim das

(3) *City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited.*

Bandeiras, Sumaré, Pacaembu, Jardim São Bento, Morumbi, Jardim América, Jardim Europa, Jardim Paulistano, Vila Nova Conceição, Jardim Novo Mundo, Alto da Boa Vista, Jardim Santo Amaro, Jardim Petrópolis, Jardim Cordeiro, Jardim dos Estados, Brooklin Paulista, Vila Lusitânia, Granja Julieta, Chácara Pouso Alegre, Jardim Hípico, Chácara Flora, Vila Nova Caledônia, Interlagos, Sete Praias e porção próxima à Cidade Universitária, conforme apresentado na Figura 1.

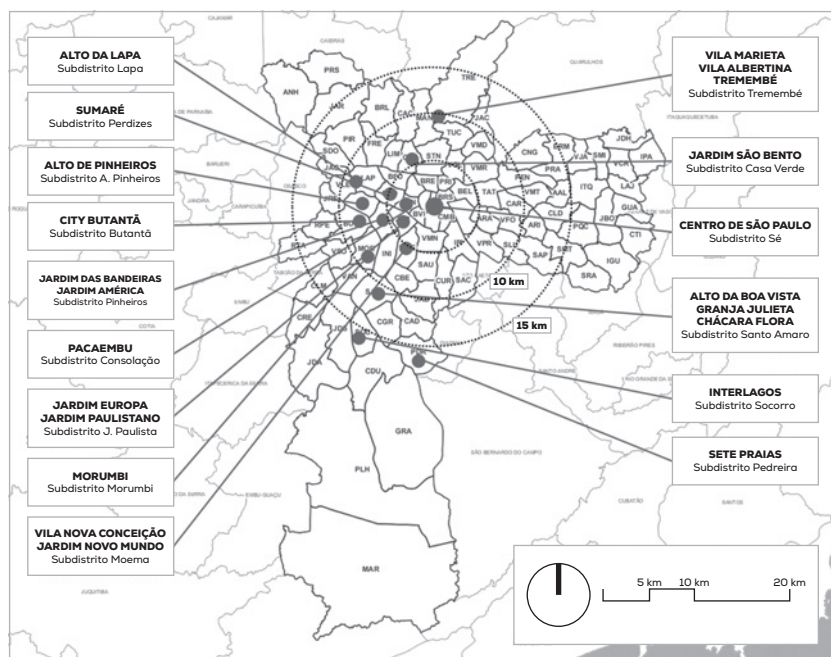


figura 1 Mapa de localização dos bairros-jardim do município de São Paulo, conforme levantamento realizado pela Secretaria Municipal de Planejamento entre os anos de 1984 e 1985.

fonte Elaborada pelas autoras a partir de Geosampa, 2023.

Os resultados publicados motivaram a promulgação do Decreto nº 30.443, em 1989, pelo então governador do Estado de São Paulo, Orestes Quécia, que declarou como imune de corte vários exemplares arbóreos do município:

Artigo 1.º - Ficam considerados patrimônio ambiental os exemplares arbóreos classificados e descritos no documento "Vegetação Significativa do Município de São Paulo", que faz parte integrante do presente decreto, encontrando-se

Entre os 22 bairros-jardim identificados na pesquisa, os mais próximos à área central de São Paulo suscitaram investigações que relatam a gênese e o desenvolvimento de diferentes setores da cidade. As histórias dos bairros-jardim da Lapa, Jardim América e Alto de Pinheiros estão contemplados, por exemplo, na série de livros que participaram do Concurso de Monografias sobre a História dos Bairros de São Paulo, promovido pelo Arquivo Histórico Municipal, Departamento da Secretaria Municipal de Cultura da Cidade São Paulo. O concurso, que teve início em 1968 e foi aberto a pesquisadores, historiadores e ao público em geral, configurou uma coleção de 33 volumes, que atualmente está disponível gratuitamente na página da prefeitura. Outras publicações sobre o mesmo tema de relato das histórias dos bairros-jardim são: *Jardim América* (Wolff, 1985); *Jardim Europa* (Reale, 1982) e *Higienópolis* (Homem, 2011, Macedo, 2012).

Outros bairros-jardim de São Paulo, porém, ainda não foram contemplados por pesquisas históricas, ou foram parcialmente investigados sob aspectos específicos, como é o caso de Interlagos, analisado nas dissertações de mestrado de Galhardo (2010) e Martins (2012); e o bairro de Higienópolis com as teses de doutorado de Silvio Soares Macedo (1988) e de Denise Antonucci (2005).

Diante do cenário apresentado, o objetivo é colaborar para preencher uma lacuna na historiografia dos bairros-jardim paulistanos. Assim, dentre os 22 bairros-jardim classificados pela Sempla, os objetos de estudos selecionados para o conjunto apresentado nesta obra são os bairros: Alto da Boa Vista, Chácara Flora, Granja Julieta, Interlagos, Sete Praias e Jardim São Bento. Este livro é destinado principalmente a estudiosos das áreas do Urbanismo, Arquitetura, Geografia, Paisagismo e a todos os interessados em conhecer um pouco mais sobre a história de fragmentos territoriais periféricos do município de São Paulo.

As autoras agradecem a Universidade Presbiteriana Mackenzie que sempre tem apoiado o Grupo de Pesquisa Morfologia Urbana e Espaço Público e a Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, em especial à professora doutora Angélica Aparecida Tanus Benatti Alvim, ao professor doutor Carlos Leite e ao professor doutor Lucas Fehr. Agradecimentos também aos fotógrafos Rafael Schmidt e Rafael Ramos, pelas belas imagens que ilustram o texto.



O tecido urbano das grandes cidades brasileiras é composto por uma conjunção de fragmentos, conformados em diferentes momentos de ocupação do território onde está inserido. Reconhecer a formação desses diferentes fragmentos urbanos, a partir da sua reconstituição histórica e análise de sua forma urbana, tem por objetivo contribuir para a compreensão da diversidade de tipologias e formas de urbanização presentes do cenário atual, principalmente nas cidades de maior porte, como é o caso de São Paulo, que apresenta bairros em condições precárias e população vulnerável em contraponto a bairros verdes, contemplados com boa infraestrutura e qualidade ambiental, como os bairros-jardim.

Um conjunto de seis bairros-jardim paulistanos integram o livro: Alto da Boa Vista, Chácara Flora, Granja Julieta, Interlagos, Sete Praias e Jardim São Bento. Esse conjunto compreende uma parte do rico acervo dos loteamentos promovidos em São Paulo entre o início e meados do século XX, quando surgiu uma série de novos bairros inspirados nos princípios de cidade-jardim, elaborados por Ebenezer Howard (1850-1928). Os conceitos de Howard foram divulgados em seu livro intitulado *Garden cities of tomorrow* (Cidades-jardim do amanhã), publicado em 1902, no qual apresenta um esquema de cidade ideal e que conciliava as vantagens do campo e da cidade, evitando ao mesmo tempo as desvantagens de ambos. Assim, ele propôs uma nova alternativa intermediária, combinando a intensidade da vida urbana com a beleza e os prazeres da vida no campo, as quais são características que também podem ser discutidas nesses seis bairros localizados em regiões afastadas do núcleo central de São Paulo.



Editora
Mackenzie

ISBN 978-65-264-1257-2



9 786526 412572