

**RAQUEL PEREIRA DOMINGUES**

**Instrumentos de gestão de parques urbanos: o caso do Parque Burle Marx**

São Paulo  
2016



**RAQUEL PEREIRA DOMINGUES**

**Instrumentos de gestão de parques urbanos: o caso do Parque Burle Marx**

Monografia apresentada à Escola  
Politécnica da Universidade de São Paulo  
para obtenção do título de Especialista em  
Planejamento e Gestão de Cidades

Orientador: Prof. Dr. Marcelo Romero

São Paulo  
2016

#### Catálogo-na-publicação

Domingues, Raquel Pereira  
Instrumentos de gestão de parques urbanos: o caso do Parque Burle  
Marx / R. P. Domingues -- São Paulo, 2016.  
175 p.

Monografia (Especialização em ) - Escola Politécnica da Universidade de  
São Paulo. Departamento de Engenharia de Construção Civil.

1.Parques 2.Gestão de Parques 3.Meio Ambiente 4.Gestão Ambiental  
5.Administração I.Universidade de São Paulo. Escola Politécnica.  
Departamento de Engenharia de Construção Civil II.t.

**RAQUEL PEREIRA DOMINGUES**

**Instrumentos de gestão de parques urbanos: o caso do Parque Burle Marx**

Monografia apresentada à Escola  
Politécnica da Universidade de São Paulo  
para obtenção do título de Especialista em  
Planejamento e Gestão de Cidades

Área de Concentração: Planejamento e  
Gestão de Cidades

Orientador: Prof. Dr. Marcelo Romero

São Paulo  
2016

DOMINGUES, R.P. **Instrumentos de gestão de parques urbanos: o caso do Parque Burle Marx**. São Paulo. 2016. 175 p. Especialização, Escola Politécnica, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2016

ERRATA

FOLHA/ PÁGINA	LINHA	ONDE SE LÊ	LEIA-SE
		<b>as referencia</b>	<b>as referências</b>

Aos meus homens queridos, meus filhos,  
meu marido, meu pai e meus irmãos

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço imensamente,

ao meu orientador o Prof. Dr. Marcelo Romero pela sabedoria e pelo estímulo ao conhecimento que divide com seus alunos;

ao Prof. Dr. Migule Bucalem e à Prof. Elisabete França por organizarem o curso – Gestão e Planejamento de Cidades;

ao Prof. Chammas por demonstrar a importância de medir os projetos, e ao Prof. Guilherme Amaral por revisar os indicadores deste trabalho;

à Prof. Maria Cristina Martins por seu admirável controle sobre os números;

à Prof. Monica Porto por colaborar para a escolha do tema dentro de meio ambiente;

ao Prof. Valmor Slomski por suas explicações sobre a importância de transparência contábil nas entidades do terceiro setor;

ao Prof. Marcos Sobolewski por sua ajuda com os gráficos deste trabalho;

à Fundação Aron Birmann pelo trabalho e ajuda no material de pesquisa;

ao Rafael Birmann pela visão de inovar no setor de gestão de parques de São Paulo;

à Arq. Rosa Grena Kliass pelas conversas orientadoras e animação vibrante;

ao Eng. Sergio Poletto, pela lembrança de todo o processo do Panamby;

ao Arq. Arthur Parkinson pelas explicações sobre o fundo imobiliário Panamby;

à Dra Glacia Savin, por todo o seu empenho relacionado aos parques urbanos;

à equipe do DEPAVE 5 da Secretaria do Verde e Meio Ambiente pela receptividade e pelas as informações a respeito de parques municipais;

aos administradores de parque pela sua atuação nos parques visitados

ao Mr. Christopher Cousino do Central Park Conservancy pela carreira dedicada ao Central Park

à minha família pela compreensão e apoio constante

Com perseverança há perspectiva de grande sucesso.



## RESUMO

Este trabalho buscou trazer à discussão, a importância dos parques urbanos para as cidades. Trabalhando com este enfoque, destacou-se como recorte de pesquisa, a gestão de parques municipais da cidade de São Paulo. Para tanto, verificou-se como é feita a administração em quatro parques municipais de estrutura similar; sendo três de gestão pública e um com gestão público-privada. Paralelamente, buscou-se entender o que ocorre fora do Brasil neste campo. A intenção maior do trabalho foi procurar auxiliar na melhoria da gestão de parques urbanos e para tanto foram desenvolvidos indicadores de qualidade para parques urbanos. Espera-se que sejam testados e aprimorados com seu uso.

Palavras-Chave: Parques urbanos. Gestão de Parques. Gestão privada em parque público.



## **ABSTRACT**

This paper seeks to discuss the importance of urban parks for their respective cities. From this perspective, the management of municipal parks in the city of São Paulo is surveyed. The management of four municipal parks with a similar structure, three of which were under public administration and the other under private administration, was analyzed. Also, this paper brings to light some practices in this field that are maintained abroad. The main intent of the paper is to help improve park management and, therefore, quality-indexes for parks were developed; hopefully these will be tested and improved through their usage.

Keywords: Urban park. Park management. Private management of public park.



## LISTA DE GRÁFICOS E TABELAS

Gráfico 1	–	Comparativo entre o orçamento da cidade de São Paulo e a Secretaria do Verde e Meio Ambiente	36
Gráfico 2	–	Orçamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente	44
Gráfico 3	–	Orçamento da Secretaria do Verde para a atividade 6678	45
Gráfico 4	–	Comparativo o Orçamento total da Secretaria do Verde x atividade 6678	46
Gráfico 5	–	Orçamentos Anuais do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - FEMA	48
Gráfico 6	–	Pesquisa Datafolha 2008 referente à opinião pública sobre parcerias com empresas privadas na gestão dos parques	51
Gráfico 7	–	Despesas e Receitas do Parque Burle Marx gerido pela Fundação Aron Birmann	113
Tabela 1	–	Orçamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente	43
Tabela 2	–	Orçamento da Secretaria do Verde para a atividade 6678	44
Tabela 3	–	Orçamentos Anuais do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - FEMA.	47
Tabela 4	–	Ranqueamento dos Parques Paulistanos (SINAENCO, 2008)	54
Tabela 5	–	Parque da Aclimação avaliado pela pesquisa SINAENCO	56
Tabela 6	–	Parque burle Marx avaliado pela pesquisa SINAENCO	57
Tabela 7	–	Parque Santo Dias avaliado pela pesquisa SINAENCO	58
Tabela 8	–	Parque Volpi avaliado pela pesquisa SINAENCO	59



## LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS

<b>BOVESPA</b>	Bolsa de Valores de São Paulo
<b>CVM</b>	Comissão de Valores Mobiliários
<b>CPC</b>	Central Park Conservancy
<b>CUFCP</b>	Chicago Urban Forest Climate Project
<b>FDNY</b>	Fire Department of New York
<b>FEA</b>	Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo
<b>GESP</b>	Governo do Estado de São Paulo
<b>IQPU</b>	Indicadores de qualidade de Parques Urbanos
<b>PABY11</b>	Fundo de Investimento Imobiliário Panamby
<b>PMSP</b>	Prefeitura do Município de São Paulo
<b>POLI</b>	Escola Politécnica da Universidade de São Paulo
<b>OSCIP</b>	Organização da Sociedade Civil de Interesse Público
<b>NYPD</b>	New York Police Department
<b>SIBI</b>	Sistema integrado de Bibliotecas da Universidade de São Paulo
<b>SICAP</b>	Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura e
<b>SINAENCO</b>	Engenharia Consultiva
<b>SVM</b>	Secretaria de Meio Ambiente (do Estado de São Paulo)
<b>SVMA</b>	Secretaria do Verde e Meio Ambiente
<b>TCMSP</b>	Tribunal de Contas do Município de São Paulo

## SUMÁRIO

1	CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO .....	21
1.2	OBJETIVO .....	23
1.2.1	Objetivo Gerais .....	23
1.2.2	Objetivos Específicos .....	23
2	CAPÍTULO II - MÉTODOS E TÉCNICAS .....	23
2.1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	23
2.2	LEVANTAMENTO DE DADOS SECUNDÁRIOS .....	26
2.3	LEVANTAMENTO DE DADOS PRIMÁRIOS .....	27
2.3.1	Entrevistas específicas .....	28
2.3.2	Questionários .....	28
2.4	TABULAÇÃO DE DADOS .....	29
2.5	ANÁLISE COMPARATIVA .....	30
2.6	DEFINIÇÃO DE INDICES DE QUALIDADE – IQPU .....	30
2.7	CONTRIBUIÇÕES ESPERADAS .....	31
3	CAPÍTULO III – INSTRUMENTOS DE GESTÃO DE PARQUES URBANOS EM SÃO PAULO .....	32
3.1	CONCEITO DE PARQUE URBANO .....	32
3.2	CENÁRIO DOS PARQUES EM SÃO PAULO .....	33
3.3	ESTRUTURA DA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE .....	37
3.3.1	Estrutura do Departamento de Parques e Áreas Verdes (Depave) .....	41
3.4	ORÇAMENTO DA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE .....	42
3.5	COMPLEMENTAÇÃO DE ORÇAMENTO FEMA .....	47
3.6	CONSELHO GESTOR .....	49

3.7	PARCERIAS, CONVÊNIOS E TERMOS DE COOPERAÇÃO .....	50
4	CAPÍTULO IV - ESTUDO DE PARQUES URBANOS .....	52
4.1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	52
4.2	PESQUISA DE RANQUEAMENTO DOS PARQUES (SINAENCO) .....	52
4.3	CENTRAL PARK .....	60
4.4	INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IPQU)	64
4.4.1	Parque da Aclimação .....	68
4.4.2	Parque Burle Marx .....	69
4.4.3	Parque Santo Dias .....	70
4.4.4	Parque Volpi .....	71
4.4.5	Resultado da avaliação dos parques visitados aplicando-se os IQPUs ...	72
4.4.6	Modelos IQPU para Vitorias .....	74
5	CAPÍTULO V - CONSIDERAÇÕES SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO .....	76
6	CAPÍTULO VI – O CASO DO PARQUE BURLE MARX .....	81
6.1	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES .....	81
6.2	DESENVOLVIMENTO DA CHÁCARA TANGARÁ .....	81
6.2.1	Desenvolvimento do Empreendimento Projeto Urbanístico Panamby .....	85
6.2.2	Descrição do Fundo Panamby .....	90
6.3	PROCESSO DE CRIAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX .....	91
6.4	ZONEAMENTO DO PARQUE .....	95
6.4.1	Características do Parque .....	96
6.5	INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO PARQUE BURLE MARX .....	97
6.5.1	Convênio para a gestão e custeio do Parque .....	98
6.5.2	Plano Diretor .....	101
6.5.3	Decreto de criação e regulamento de uso .....	102
6.6	PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DA FUNDAÇÃO ARON BIRMANN ...	103

6.6.1	Procedimentos administrativos .....	104
6.6.2	Procedimentos de Manejo e Manutenção .....	105
6.6.3	Procedimentos de Comunicação e Captação de Recursos .....	108
6.6.4	Procedimentos Financeiros .....	108
6.6.5	Conselho Gestor do Parque Burle Marx .....	109
6.6.6	Prestação de Contas .....	111
7	CAPÍTULO VII – ANÁLISE COMPARATIVA DOS PARQUES ESTUDADOS.....	115
8	CAPÍTULO VIII – CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES .....	116
	REFERÊNCIAS .....	119
	BIBLIOGRAFIA BÁSICA .....	121
	GLOSSÁRIO .....	122
	APÊNDICE - FOTOS DOS PARQUES ESTUDADOS .....	123
	ANEXOS .....	131
	ANEXO A - CONVITE DE INAUGURAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX	133
	ANEXO B – TOMBAMENTO DO PARQUE BURLE MAX .....	134
	ANEXO C – TOMABAMENTO PARQUE BURLE .....	145
	ANEXO D – PLANO DIRETOR DO PARQUE BURLE MARX .....	147
	ANEXO E - REGULAMENTO DO PARQUE BURLE MARX .....	152
	ANEXO F – PROJETO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREAS FLORESTAIS	155
	ANEXO G – CONVÊNIO ENTRE A PREFEITURA E A FUNDAÇÃO	
	ARON BIRMANN PARA GESTÃO DO PARQUE BURLE MARX .....	169

## 1 CAPÍTULO I – INTRODUÇÃO

Parques urbanos são ilhas verdes, quer naturais, quer construídas, dentro da malha cinza urbana das cidades. São como faixas de vida que meandram o ambiente da cidade. São o nosso respiro e lugar de escape, enclaves de serenidade e vida biológica escondidos no meio da agitação das cidades e suas ruas movimentadas. A tendência mundial de aumento da urbanização ameaça a “infraestrutura verde” de nossas cidades. Isto gera uma necessidade crescente de entendermos melhor este ecossistema cada vez mais importante. (MCPHERSON, 1997, tradução da autora).

Esse estudo teve como recorte a administração de parques públicos urbanos no município de São Paulo. Há em torno de 112 parques públicos urbanos na cidade de São Paulo, sendo 103 administrados pelo poder municipal; 9 são estaduais e outros 4 geridos por meio de convênio, parceria ou termo de cooperação. São eles: Parque Burle Marx, Parque do Povo, Parque Lina e Paulo Raia e Praça Civita. Desta maneira, como a maioria dos parques da cidade de São Paulo tem gestão pública municipal, esse estudo teve como enfoque a administração municipal da Prefeitura de São Paulo.

Por outro lado, com o objetivo de verificar outras formas de administração de parques públicos, procurou-se observar dois casos de administração público-privada, o Parque Burle Marx em São Paulo e o Central Park, em Nova York.

Como resultado, pode-se verificar que nos Estados Unidos, mais especificamente, na cidade de Nova York, houve um decréscimo da participação direta de instituições governamentais na gestão de parques urbanos. Isto aconteceu devido a crises financeiras dos anos 70 e 80, que levaram a cortes drásticos de orçamentos para a manutenção de áreas verdes públicas, e estas atividades migraram da administração pública para entidades comunitárias. Como são entidades sem fins lucrativos, estas entidades conseguiram apoio financeiro local do comércio, serviços e da vizinhança do entorno dos parques. No caso do Central Park, pode-se observar que este parque é autossuficiente financeiramente, ou seja, não há recursos públicos investidos diretamente em sua manutenção. Muito pelo contrário, este parque gera, inclusive, receitas para o Departamento de Parques de Nova Iorque, de pelo menos 7 milhões ao ano.

Entender melhor o valor da “infraestrutura verde”, constituída pela floresta urbana que são as árvores dos parques urbanos e também as árvores das vias públicas,

pode nos levar a consolidar sua importância no equilíbrio ambiental das cidades (amenização do calor, qualidade do ar, temperatura, e controle de poluição sonora). Esta tendência de novos modelos de gestão de parques, está presente também na Europa. Lydia Ragoonanan, da organização Rething Parks, da Inglaterra, informou no seminário Parques do Brasil<sup>1</sup> realizado em São Paulo, que o departamento de parques de Londres já incluiu, em seu planejamento, a perspectiva de novas maneiras de gestão de parques com participação privada, prevendo que haverá cortes futuros na área de meio ambiente, devido ao crescimento constante da cidade e sua maior demanda por infraestrutura.

Por outro lado, do ponto de vista do desenvolvimento urbano, a questão ambiental já não é o maior contraponto, pois hoje a sociedade de maneira geral, está mais madura para entender que não se trata de escolher entre uma coisa ou a outra. A tecnologia, a consciência ambiental e a legislação atual impelem para a busca de uma atuação conjunta do desenvolvimento e da preservação do meio ambiente. Pesquisas já comprovam a importância do “verde”<sup>2</sup> e seus benefícios a longo prazo para o planeta, ou, numa escala menor, para as cidades.

Um exemplo a ser citado, é o estudo de E.G. McPherson, D. Nowak, G. Heisler, G. Grimmond, C. Souch, R. Grant (1997) sobre a função e o valor da floresta urbana de Chicago (CUFCP<sup>3</sup>). Os resultados do projeto de pesquisa indicaram que o valor gerado pela “infraestrutura verde” das cidades nos poupa muitos recursos. Os economistas investigaram por três anos, 50.8 milhões de árvores de Chicago ( em uma área de 3.346 km<sup>2</sup>) concluindo que no ano de 1991, essas árvores removeram 5.575 toneladas de poluentes atmosféricos, promovendo a limpeza de ar equivalente a 9.2 milhões de dólares; e, sequestram o equivalente a 315.800 toneladas de carbono no mesmo ano.

O estudo ainda calcula que o valor presente dos serviços prestados<sup>4</sup> pelas árvores de Chicago é de 402 dólares por árvore. A pesquisa aponta, a longo prazo, para uma mudança de política de gestão de árvores de ruas e áreas verdes para gestão de ecossistemas urbanos.

---

<sup>1</sup> Encontro anual sobre parques realizado pelo Instituto Semeia, 2014, São Paulo

<sup>2</sup> meio ambiente

<sup>3</sup> Chicago Urban Forest Climate Project

<sup>4</sup> referente a economias com ar condicionado (heating and cooling costs) devido a amenização da temperatura no calor, e como anteparo aos ventos no inverno.

A gestão de áreas verdes tem muitos desafios e grandes possibilidades de desenvolvimento, tanto econômicos, quanto relacionados a qualidade de vida das cidades.

Com todas estas novas tendências que se vislumbram na área de gestão de áreas verdes, procurou-se neste trabalho fazer um recorte e aprofundar-se na gestão dos parques urbanos na cidade de São Paulo.

## **1.2 OBJETIVO**

Este estudo concentrou-se na importância dos parques para as cidades, direcionando-se especificamente para a gestão de parques urbanos nos últimos 20 anos em São Paulo, Brasil.

Abordou-se como estudo de caso a história do Parque Burle Marx – um parque municipal com gestão privada – e sua origem em um desenvolvimento urbanístico no bairro planejado do Panamby, em São Paulo. Em seguida, estabeleceu-se uma análise comparativa entre este parque e três parques de gestão pública municipal.

### **1.2.1 Objetivos Gerais**

- Levantamento da gestão de parques em São Paulo (1995-2015)
- Verificação de tendências de gestão de parques no exterior
- Estudo comparativo entre quatro parques municipais paulistanos

### **1.2.2 Objetivos Específicos**

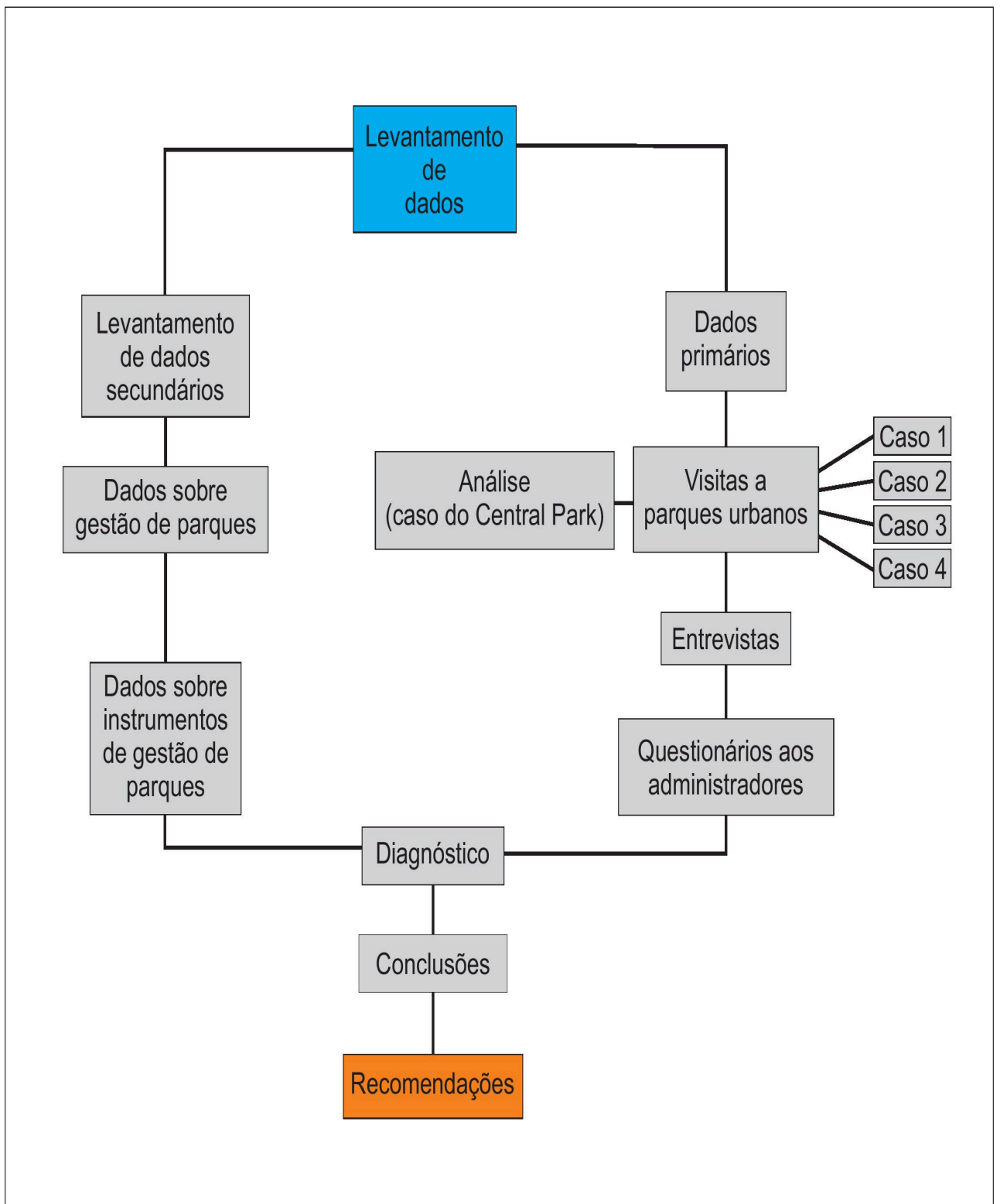
- Desenvolvimento de indicadores para gestão de parques urbanos
- Contribuição para a melhoria da qualidade dos parques de São Paulo
- Registrar a memória de desenvolvimento do Parque Burle Marx

## **2 CAPÍTULO II - MÉTODOS E TÉCNICAS**

### **2.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

A pesquisa elaborada neste trabalho adotou a seguinte metodologia:

Figura 1 - METODOLOGIA DA PESQUISA



A metodologia do presente estudo teve como base de pesquisa, a estrutura de gestão de parques municipais de São Paulo nos últimos vinte anos.

Complementarmente, elaborou-se um estudo comparativo entre quatro parques municipais paulistanos: Aclimação, Burle Marx, Santo Dias e Volpi, para ilustrar a estrutura desta gestão.

Paralelamente, foi examinado um caso conhecido em administração de parques, o Central Park, em Nova Iorque, justamente para levantamento de dados das condições que possibilitaram esse modelo de sucesso na gestão de parques.

Os parques municipais Aclimação, Burle Marx, Santo Dias e Volpi foram selecionados por possuírem dimensões e estruturas similares entre si, mas estarem em regiões diferentes da cidade.

Foram desenvolvidos indicadores de qualidade para se estabelecer uma comparação entre os parques estudados.

A pesquisa cruzou as informações obtidas em campo, assim como os dados disponibilizados pela Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA), pelo Tribunal de Contas do Município da cidade de São Paulo (TCMSP), pela Fundação Aron Birmann, gestora e mantenedora do Parque Burle Marx, e pelo Central Park Conservancy, organização sem fins lucrativos, que gerencia o Central Park, em Nova Iorque. Posteriormente foi aplicado, por e-mail, questionário padronizado aos administradores de parques para complementação da visita de campo.

Em seguida, estabeleceu-se uma análise comparativa entre os parques selecionados, aplicando-se os Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IQPUs), indicadores estes, desenvolvidos neste trabalho, como ferramenta necessária para se iniciar o processo de melhoria da gestão de parques na cidade de São Paulo.

A participação em seminários na área ambiental, também foi importante, para verificar-se que a preocupação com a gestão de parques, já entrou na agenda da Secretaria de Meio Ambiente do Estado de São Paulo (SMA)<sup>5</sup> e recentemente na pesquisa elaborada pelo Instituto Semeia, que investiga a situação e a gestão atual dos parques florestais do Brasil.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup> [https://www.youtube.com/watch?v=r3Y-dfYK\\_04](https://www.youtube.com/watch?v=r3Y-dfYK_04) acesso em 08/01/2016

<sup>6</sup> Link para a pesquisa <http://semeia.org.br/index.php/pt/nossos-conteudos/newsletter/item/705-modelos-de-gest%C3%A3o-aplic%C3%A1veis-%C3%A0s-unidades-de-conserva%C3%A7%C3%A3o-do-brasil> acesso em 08/01/2016

A realização do presente estudo teve também uma outra vertente, a qual foi o interesse em aprofundar a pesquisa no Parque Burle Marx, um parque municipal de São Paulo, que tem origem em um desenvolvimento imobiliário, o bairro do Panamby, e, portanto, passou por todas as etapas legais necessárias para a criação de um parque: desde a sua regulamentação de uso por lei, como o desenvolvimento de plano diretor para sua implantação, além da escolha inédita no Brasil, uma forma de gestão público-privada, ou seja – um parque público administrado por entidade privada sem fins lucrativos.

Reconstitui-se por meio de entrevistas o processo de desenvolvimento do Parque Burle Marx, desde sua fundação em 1995.

Foram ouvidos depoimentos de pessoas envolvidas com a gestão pública de parques e também com a administração público-privada, coletando-se suas impressões sobre um tipo e outro de administração, seus benefícios e suas dificuldades.

Por fim, tentou-se tecer algumas considerações a respeito do quadro atual da gestão de parques urbanos em São Paulo. Fez-se também, uma proposição de indicadores de qualidades a serem utilizados nas vistorias de parques da Secretaria Municipal de Verde e Meio Ambiente de São Paulo.

## 2.2 LEVANTAMENTO DE DADOS SECUNDÁRIOS

O levantamento da literatura já publicada na área foi feito através do sistema SIBI das bibliotecas da Universidade de São Paulo, incluindo os programas Mendeley, Scopus e ScienceDirect para armazenamento e busca de referências disponíveis no SIBI. Também foi utilizado o Google Acadêmico, o Diário Oficial, os jornais “O Estado de São Paulo” e a “Folha de São Paulo, além de vídeos e artigos do seminário anual “Parques do Brasil” (2014 e 2015) e consultas ao site de transparência da prefeitura de São Paulo.

As palavras utilizadas para a procura foram “parques urbanos” , “gestão de parques” e “parques”; também o correspondente em inglês “urban parks”, “management of parks,” “park’s management” e “parks”.

Esses dados secundários serviram como base inicial da investigação do trabalho proposto. Por meio da comparação do que já existe em pesquisas na área de

parques urbanos, estabeleceram-se algumas premissas da vocação deste trabalho e se confirmou a necessidade de uma investigação mais específicas em alguns assuntos relacionados a parques urbanos. Entre esses assuntos passíveis de investigação, a gestão de parques urbanos em São Paulo foi o tema escolhido como recorte para este estudo.

Dentro do recorte estabelecido, procurou-se, ainda, observar-se o cenário atual da gestão de parques urbanos em outros países.

O projeto RETHINKING PARKS estuda novos modelos de gestão para parques ingleses, justamente por prever diminuição de verbas públicas destinadas à manutenção de áreas verdes. Isto ocorre, segundo o estudo, como consequência do crescente aumento da complexidade de gestão dos problemas das metrópoles, e com ela, a diminuição das verbas destinadas à manutenção de áreas verdes. Destacam-se, a seguir, algumas referências que foram importantes para a base inicial desta investigação: “Parques públicos municipais de São Paulo” (BARTALINI,1999), “Parques urbanos de São Paulo” (KLIASS,1993), “Estudo dos parques paulistanos” (SINAENCO,2008), “Parques do Brasil” (Semeia, 2015), “Rethinking Parks” (NEAL, 2013), “Parques urbanos municipais: subsídios para a gestão” (WHATELY, 2008). Também foram consultadas duas teses de doutorado e mestrado: “Projeto urbanístico Panamby” (BARROSO,2006) e “A qualidade da localização do Panamby” (VICENTINI, 2012) como base para a complementação de dados sobre a formação do complexo urbanístico que originou o parque Burle Marx. De maneira geral, o levantamento secundário encontrado, foi basicamente referente a história dos parques de São Paulo. Alguns poucos trabalhos descrevem os processos administrativos ou organizacionais, mas ainda de maneira abrangente, de modo que se constatou falta de pesquisa no campo de gestão de parques.

### 2.3 LEVANTAMENTO DE DADOS PRIMÁRIOS

O levantamento de dados primários foi muito importante para a base formal do trabalho proposto, visto que houve a possibilidade de acesso direto aos profissionais envolvidos na gestão dos parques da cidade de São Paulo, os técnicos do Depave 5 da Secretaria de Verde e Meio Ambiente e os administradores dos parques municipais pesquisados. Da mesma maneira, obteve-se acesso direto as entidades

sem fins lucrativos que administram parques conveniados com o poder público, como o Parque Burle Marx, em São Paulo e o Central Park em Nova Iorque.

### 2.3.1 Entrevistas específicas

Foram feitas entrevistas específicas na Secretaria do Verde e Meio Ambiente com técnicos ambientais que supervisionam os parques, com pessoas do controle de contratos e com os administradores dos parques selecionados.

No caso do Central Park, também foi feita uma entrevista específica para este trabalho com o diretor Christopher Cousino do Central Park Conservancy em Nova Iorque, em setembro de 2015.

Com relação ao estudo de caso da pesquisa, o Parque Burle Marx, os dados foram coletados diretamente por meio de entrevistas com os participantes do processo de criação deste parque municipal oriundo de um empreendimento imobiliário. Entre eles, foram entrevistados Rosa Kliass, arquiteta autora do projeto paisagístico do Parque Burle Marx, Sergio Poletto, engenheiro de obras da Lubeca para o projeto urbanístico Panamby, Arthur Parkinson, vice-presidente da Brascan, hoje Brookfield, Rafael Birmann, presidente do Conselho da Fundação Aron Birmann e Gláucia Savin, chefe assessoria jurídica da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, no período da implantação do Parque Burle Marx.

As entrevistas foram transcritas e, então, o material foi analisado e inserido no trabalho com suas fontes devidamente citadas. Estas citações ocorrem nos capítulos III - Instrumentos de Gestão de Parques Urbanos em São Paulo, IV - Estudo de Parques Urbanos e VI – O caso do Parque Burle Marx.

### 2.3.2 Questionários

Os questionários foram aplicados por e-mail aos gestores dos parques estudados, como forma de complementação à visita de campo. Foram elaborados, levando-se em conta dados encontrados na pesquisa SINAENCO 2008, em levantamentos secundários sobre gestão de parques especificados nas Referências deste trabalho, assim como na própria experiência da autora na área de gestão de parques.

### 2.3.3 Seminários

A participação nos seminários “Parques do Brasil” edição de 2014 e 2015 propiciou a verificação do que a sociedade de uma maneira geral (setor público, terceiro setor e empresariado) está pensando e discutindo a área de gestão de parques tanto no Brasil como no mundo.

Neste sentido, o Instituto Semeia<sup>7</sup> vem se destacando no debate sobre a gestão de parques, porém diferentemente do enfoque deste trabalho, sua linha de pesquisa trata da gestão das unidades de conservação e parques nacionais.

## 2.4 TABULAÇÃO DOS DADOS

A tabulação de dados sobre os orçamentos da cidade, da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, assim como, o orçamento de manutenção dos parques municipais foram elaboradas por meio de dados do Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

Vale ressaltar que, em alguns casos, houve necessidade de complementação de dados pelo Depave 5, assim como, pelo portal de transparência da cidade de São Paulo, através do e-sic (perguntas enviadas eletronicamente ao site) e pela ouvidoria da Secretaria do Verde.

Houve também pesquisa em artigos publicados no Diário Oficial, no seminário “Parques do Brasil” (Arq. Futuro 2014), Parques do Brasil (Semeia, 2015) e nos jornais O Estado de São Paulo e Folha de São Paulo.

Com relação ao recorte de tempo pesquisado, previu-se, inicialmente, um período de abrangência de 20 anos, ou seja, o período de 1995 a 2015, que corresponderia à quase toda existência da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, inaugurada em 1993.

Isto não foi inteiramente possível, no caso dos orçamentos disponibilizados pelo Tribunal de Contas do Município para o orçamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA). A solução foi diminuir o período de análise para 2007 a 2015.

Portanto, no decorrer do trabalho houve um ajuste no recorte de tempo inicial previsto de 1995 a 2015 para o período estabelecido de 2007 a 2015.

---

<sup>7</sup> entidade do terceiro setor vinculada a empresa Natura

Apesar desta redução de período, as tabelas do trabalho cumpriram seu objetivo inicial de investigar, por meio dos orçamentos da cidade de São Paulo, se houve uma correlação de aumento ou diminuição do orçamento da pasta do verde com relação ao orçamento da cidade.

A mesma investigação foi feita, para verificar, se houve aumento ou diminuição de orçamento para a atividade de manutenção de parques no período de 2007 a 2015. Desta maneira, buscou-se saber, qual foi a importância dada pela administração municipal para a conservação de seus parques neste período.

## 2.5 ANÁLISE COMPARATIVA

A questão maior desta análise comparativa é enfatizar um objeto de extrema importância para as cidades - **os seus parques** - e verificar como estão sendo cuidados e quais são as alternativas de gestão atuais. Para tanto, mostraram-se alguns exemplos de parques com gestão pública e gestão público-privada.

No estudo de caso do Parque Burle Marx, cuja gestão público-privada completa 20 anos em 2015, procurou-se entender se este tipo de modelo é válido, se é interessante para cidade e se pode ser multiplicado como exemplo para futuras parcerias na administração de parques públicos.

## 2.6 DEFINIÇÃO DE ÍNDICES DE QUALIDADE IQPU

O processo de levantamento de dados, de entrevistas e de redação deste trabalho foi permeado por uma pergunta constante, “como melhorar a qualidade dos parques urbanos?”. Estabelecer parâmetros úteis para esse objetivo não foi uma tarefa fácil e tampouco completa. De alguma forma, pode-se dizer que inicia uma discussão organizada acerca da temática “qualidade dos parques”: o que é ?; é mensurável ?; e se for, como fazê-lo em nossa percepção cotidiana?

Tentando iniciar esta discussão, partiu-se para o desenvolvimento de indicadores de qualidade de parques urbanos, como ferramentas simples a serem utilizadas pelos técnicos ambientais que vistoriam os parques para comparar, avaliar e monitorar a qualidade dos parques.

Indiretamente estes indicadores avaliam o trabalho do administrador de parques e sua equipe de jardineiros e vigilantes. Os indicadores também podem avaliar os processos de manutenção de um parque, por exemplo, para estar bem cuidado é preciso ter a infraestrutura do parque bem mantida, ou seja instalações elétricas, hidráulicas, a pintura, isto pode ser avaliado, assim como, o manejo propriamente dito, os jardins despragueados, o solo sem erosão, o bosque com plantios e podas de limpeza mantidos frequentemente.

Os indicadores também podem comparar desempenhos e desta maneira criar-se modelos de gestão. Os indicadores podem ranquear os melhores parques da cidade e com isto motivar as melhores equipes por meio de seu reconhecimento social.

Pode-se ainda comparar custos entre os parques, fornecendo dados para aprimoramento da gestão geral dos 100 parques da cidade.

## 2.7 CONTRIBUIÇÕES ESPERADAS

Espera-se com esta pesquisa, não só a consecução de um panorama atualizado dos parques estudados, mas também a obtenção de dados comparativos mais específicos de como os parques em São Paulo estão sendo administrados, como evoluíram os orçamentos para a manutenção dos mesmos no período de recorte da pesquisa, quais são, atualmente, as maiores dificuldades de gestão, quanto custa mantê-los por ano, qual o índice de utilização de cada um, entre outros parâmetros como a medição de manejo por meio de sua setorização.

Espera-se também despertar o interesse para futuros estudos em gestão de parques, com vários pontos de contribuição para seu aprimoramento.

A gestão de parques urbanos ainda é uma área pouco estudada, embora tenha grande potencial de desenvolvimento e pesquisa, visto que é uma atividade multidisciplinar com várias áreas específicas, como agronomia, biologia, veterinária, administração, políticas públicas, ciências sociais, saúde, cultura e meio ambiente.

### 3 CAPÍTULO III – INSTRUMENTOS DE GESTÃO DE PARQUES URBANOS EM SÃO PAULO

#### 3.1 CONCEITO DE PARQUE URBANO

Parques urbanos são espaços públicos de lazer localizados dentro do perímetro de uma cidade. Podem apresentar fragmentos de floresta com sua fauna, remanescentes de mata secundária ou até jardins paisagísticos executados pelo homem com equipamentos como playgrounds e quadras esportivas. De qualquer forma, sua função como área verde contribui direta e indiretamente para a qualidade de vida de seus frequentadores.

Do ponto de vista ecológico, o parque urbano traz melhorias à população e ao meio ambiente, entre elas, o conforto térmico, a redução de ruídos, da poluição, e do stress, por meio do contato com a natureza. Seguem conceitos de parque urbano por algumas instituições ligadas ao meio ambiente:

Parques urbanos cumprem várias funções e atendem a diversos usos, apresentando diferentes formas de ocupação, inclusive áreas de massa arbórea com interesse de preservação. Tais funções reforçam a importância dos parques e áreas com vegetação significativa para a manutenção da qualidade de vida das grandes metrópoles, reforçando a necessidade de proteção destas áreas, estejam elas demarcadas como parques municipais, estaduais, Unidades de Conservação (UCs), Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPNs), Áreas de Preservação Permanentes (APPs) e mesmo como áreas vegetadas que ainda não possuem respaldo especial de proteção. (Secretaria do Verde e Meio Ambiente, 2008).

Parque urbano é uma área verde com função ecológica, estética e de lazer, no entanto, com uma extensão maior que as praças e jardins públicos. (Ministério das Cidades, 2015).

Diferente das Unidades de Conservação, existem parques cuja finalidade principal é oferecer opções de lazer à população. Esses parques são classificados como Parques Urbanos. A grande vantagem dos parques urbanos é propor aos moradores de metrópoles a opção de visitar áreas naturais, com paisagens verdes, fauna e flora, sem a necessidade de percorrer grandes distâncias. É neles que grande parte da população urbana desenvolve sua relação com a natureza, o que faz deles uma importante ferramenta para conscientização ambiental. (Secretaria do Meio Ambiente Estadual, 2015).

Existe certa confusão a respeito dos conceitos de parque urbano e reserva de proteção ambiental. Suas funções são diferentes e assim também deve ser sua gestão e seu plano de manejo.

Segundo Glaucia Savin, chefe da assessora jurídica da Secretaria do Verde, no período de 1993 a 2001, em entrevista para este trabalho, o parque municipal, que é um parque urbano, é completamente diferente de uma área de preservação ecológica. “A área de conservação tem como função mais importante preservar a biodiversidade, tem uma função ecológica. O parque urbano tem a função de se integrar na malha urbana, é um lugar de lazer que favorece o convívio das pessoas, ele tem que atrair e ser concebido para as pessoas. O parque urbano é a área verde que integra a malha urbana. A função do parque urbano não é a mesma função de uma floresta nacional, de uma unidade de conservação. Os parques urbanos são parques de vizinhança e são também parques distritais. No parque de vizinhança a pessoa vem a pé ou de bicicleta ficar algumas horas. Já o parque distrital atrai pessoas da cidade inteira, para lá a pessoa vai para passar o dia inteiro, portanto tem que ter mais atrações e entretenimento para o dia todo, seu público é mais heterogêneo que o público de parques de vizinhança que tem um público mais homogêneo. É outra dinâmica. O plano diretor estabelece o ordenamento do parque na malha urbana da cidade, é assim que começa o desenho do parque” (SAVIN, 2015).

### 3.2 CENÁRIO DOS PARQUES EM SÃO PAULO

Em 2004, a cidade de São Paulo possuía 33 parques urbanos municipais; hoje são 103 parques urbanos, excluindo-se as unidades de conservação municipais. No mesmo período, a área verde total da cidade triplicou, sendo atualmente de 50 milhões m<sup>2</sup>.

O fato de a grande maioria dos parques urbanos do município de São Paulo serem administrados pelo poder público municipal, levou à decisão de concentrar este estudo no processo de gestão da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

Pode-se compreender melhor o tamanho deste desafio gerencial para a cidade, na apresentação do trabalho PARQUES URBANOS MUNICIPAIS, Subsídios para gestão (org.WHATELY, 2008) onde o então secretário do verde, Eduardo Jorge, afirmou:

Conhecer as áreas verdes protegidas de São Paulo é desvendar também um pouco da história da cidade. Podemos classificar o surgimento dos parques em três movimentos. O primeiro deles, concentrado entre o final do século XIX e início do século XX, foi marcado pelo incremento da economia cafeeira e pela transformação do antigo burgo na grande cidade que é São Paulo. Naquele momento, os parques, de inspiração largamente francesa, eram criados como locais de cultura, pontos de encontro para a sociedade paulistana. Neste movimento, surgiram parques como Jardim da Luz, Buenos Aires e Tenente Siqueira Campos (antigo Trianon), sendo o Ibirapuera o último grande parque criado dentro desta perspectiva. Um segundo movimento, detectado quando a cidade já alterara significativamente sua fisionomia e transformara-se, de fato, numa metrópole, coloca a criação de parques a partir de remanescentes de grandes fazendas, chácaras e propriedades da elite paulistana, caso de parques como Carmo e Piqueri. (...)criamos o Programa de Arborização Urbana e saímos de um patamar de plantio de 20.000 árvores/ano, registrados nos últimos governos, para 170.000 árvores/ano. Tínhamos 33 parques (1 parque novo implantado no período 1993-2004) com 15 milhões m<sup>2</sup>. Teremos um total de 60 parques até o final de 2008 e encontram-se em desapropriação e projeto mais 40 áreas para os próximos 4 anos, atingindo um total de 100 parques e 50 milhões de m<sup>2</sup> de áreas verdes municipais. (...) Dando continuidade a este processo, apresentamos projeto de reformulação do quadro estrutural da Secretaria, o qual destaca os administradores de parques como integrantes do quadro funcional. Este processo continua com o levantamento que consta desta publicação, que traz importantes elementos para dar sequência ao processo de gerenciamento destes espaços.

No entanto, o aumento do número de parques em São Paulo acarretou um aumento no custo de manutenção de parques para o orçamento da cidade.

Como a cidade enfrenta problemas complexos em quase todas as áreas e além de existirem as áreas prioritárias, pode-se raciocinar que apesar da necessidade de aumento do orçamento para a conservação dos parques, haverá pouca prioridade política para endossá-la. Se as perspectivas de aumento de orçamento para áreas verdes não se concretizarem, resta-se melhorar a gestão dos recursos disponíveis.

Existe um ponto máximo de capacidade de custeio para cada atividade do orçamento e um ponto ideal de qualidade para os parques. Estudando-se estas correlações, implementando-se indicadores de desempenho, pode-se aprimorar a administração pública de parques urbanos e até complementá-la com outros modelos e parcerias.

Seguindo este enfoque, pode-se dizer que a gestão de parques poderia ser um assunto estratégico para as cidades e ter algum indicador de qualidade incluído nos índices vigentes de controle municipal de meio ambiente.

Apesar de sua importância na “qualidade de vida” dos habitantes, apesar do alcance midiático que o assunto desperta na população, no setor público e no setor privado, pouco é investido e monitorado.

Como aumentar a qualidade dos parques sem que sejam impostos maiores custos ao poder público? De que forma isto poderia ocorrer no futuro?

“A primeira coisa a se fazer é medir hoje, para comparar amanhã.”<sup>8</sup>

Para iniciar o desenvolvimento dessa missão, primeiramente investigou-se os orçamentos da cidade e comparou-os com o orçamento da pasta do Verde. Depois disso, comparou-se o orçamento da pasta do Verde com o orçamento destinado à conservação de seus parques.

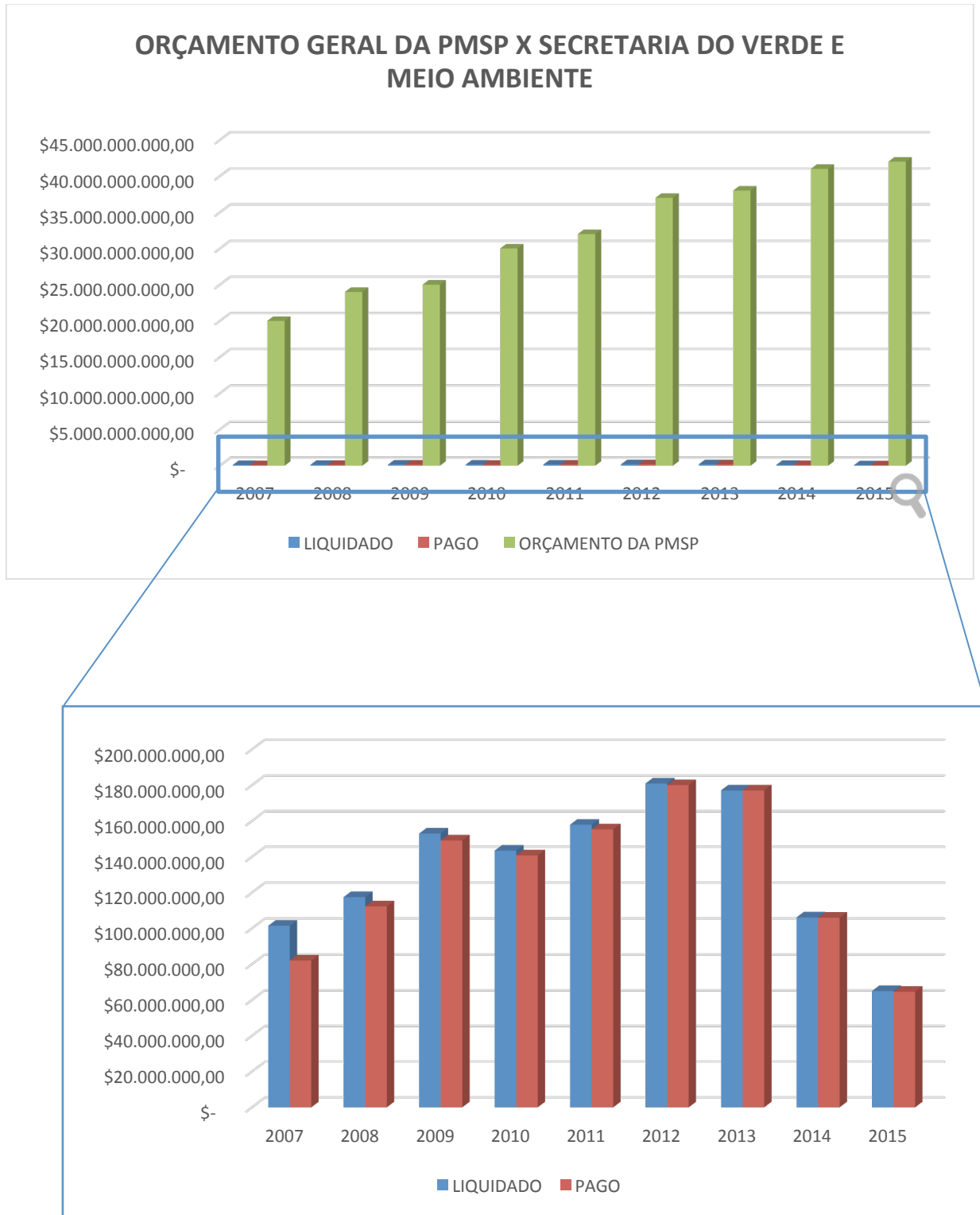
A seguir, apresenta-se um gráfico comparativo entre o orçamento da Prefeitura Municipal de São Paulo (PMSP) com o orçamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

O resultado é apresentado a seguir. Nota-se que o gráfico resultante desta comparação foi ampliado (zoom do gráfico), devida a desproporção dos números, pois o orçamento de São Paulo está na casa dos bilhões e o da Secretaria do Verde dos milhões.

---

<sup>8</sup> Aula de Gestão Urbana ministrada pelo prof. Chammas, Escola Politécnica 2015

Gráfico 1 - Comparativo entre o orçamento da cidade de São Paulo e a Secretaria do Verde e Meio Ambiente



Fonte: autora (2016)

Na sequência, serão apresentadas várias tabelas de orçamentos, gráficos ilustrativos, gráficos comparativos de orçamentos, e por fim, a apresentação do Indicador de Qualidade para Parques Urbanos (IPQU).

Antes de mostrar-se os orçamentos e gráficos, porém, é importante que se defina a estrutura da Secretaria do Verde, pois ela é responsável pelo gerenciamento da grande maioria dos parques urbanos da cidade.

### 3.3 ESTRUTURA DA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE

A Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA)<sup>9</sup> foi criada em outubro de 1993, pelo então prefeito Paulo Maluf (Lei n.11426/93), sendo sua última reorganização realizada em 2009 (Lei n.14887/09).

A Secretaria é responsável pelas atividades de planejamento e coordenação das atividades de defesa do meio ambiente e conta com departamentos que cuidam de áreas específicas dentro do escopo de atuação:

**Departamento de Administração e Finanças (DAF)**, que planeja, desenvolve e gerencia as atividades relacionadas à área de finanças e orçamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

**Departamento de Parques e Áreas Verdes (Depave)** responsável pela administração e criação de novos parques e áreas verdes, pela produção de mudas ornamentais e preservação da fauna silvestre do Município. É a divisão técnica de gestão de parques.

**Departamento de Controle de Qualidade Ambiental (Decont)** responsável pelo controle, monitoramento e gestão da qualidade ambiental e biodiversidade.

**Departamento de Educação Ambiental e Cultura de Paz (Umapaz).** A Universidade Aberta do Meio Ambiente e Cultura de Paz coordena e executa programas e ações educativas para incentivar a participação da sociedade na melhoria da qualidade ambiental. O departamento também é responsável pelos Planetários do município, pela Escola Municipal de Jardinagem, pela Universidade Aberta do Meio Ambiente e Cultura e Paz e pela Escola Municipal de Astrofísica.

**Departamento de Planejamento Ambiental (Deplan)**, que planeja e executa as ações necessárias para adequar a cidade ao novo cenário de mudanças climáticas,

---

<sup>9</sup> Acesso em 23/08/2015

[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio\\_ambiente/organizacao/index.php?p=3246](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/meio_ambiente/organizacao/index.php?p=3246)

desenvolver planos de gestão de áreas públicas e zoneamento ambiental do município.

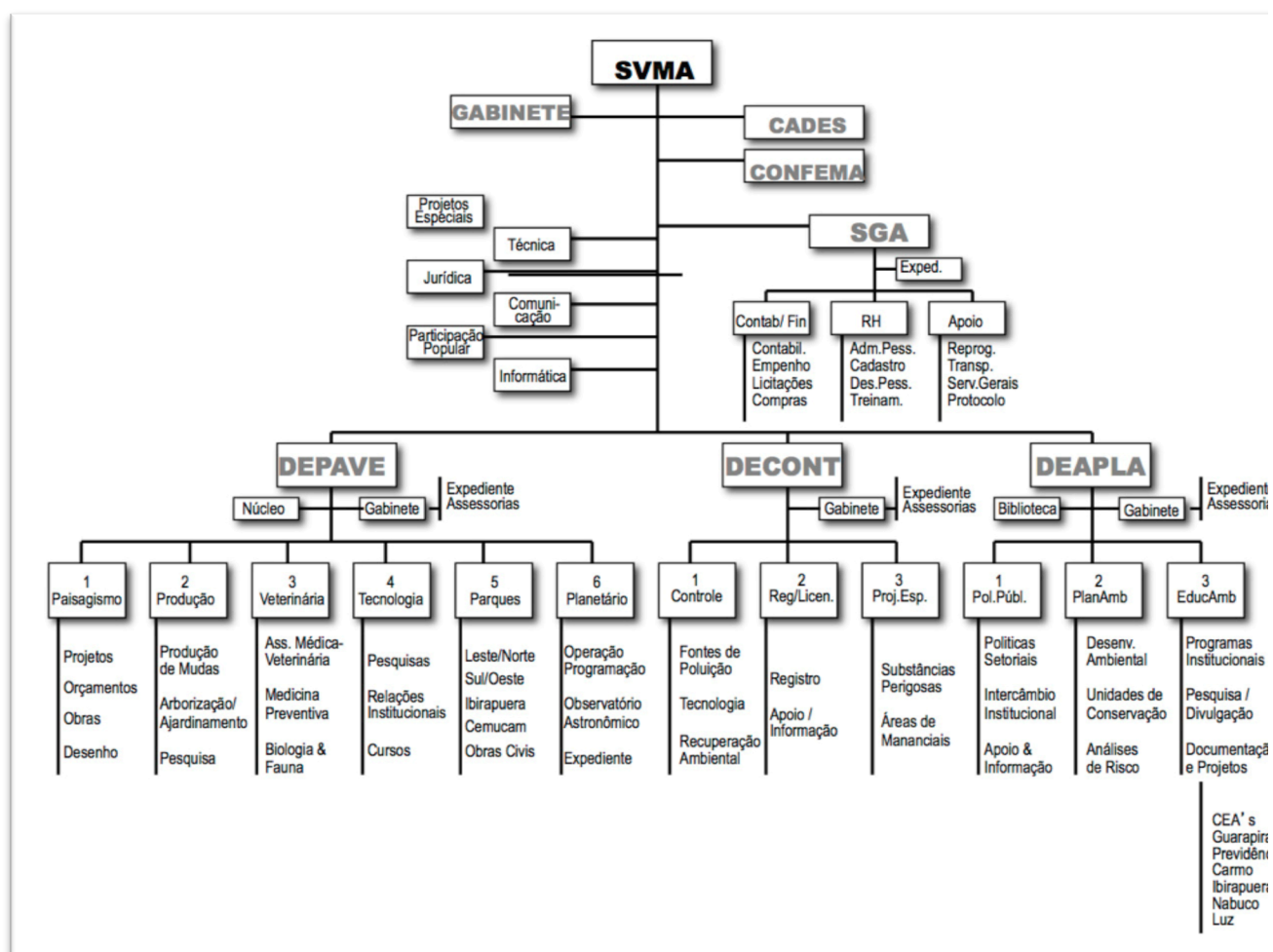
**Departamento de Gestão Descentralizada (DGD)**, que coordena as atividades das divisões técnicas dos Núcleos de Gestão Descentralizada e a articulação entre a Secretaria e outros órgãos voltados ao meio ambiente. Atualmente são dez núcleos espalhados pelo município.

**Departamento de Participação e Fomento a Políticas Públicas (DPP)**, que estimula a participação da sociedade no planejamento ambiental e garante o funcionamento do Conselho Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Conselho do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável e dos Conselhos Regionais de Meio Ambiente, Desenvolvimento Sustentável e Cultura de Paz.

Conta também com a **Câmara Técnica de Compensação Ambiental (CTCA)**, onde se elaboram, se planejam, se desenvolvem, e se gerenciam as atividades relacionadas às compensações ambientais no município de São Paulo, conhecido como **Termo de Compensação Ambiental (TCA)**, ligada diretamente ao gabinete do Secretário.

As figuras a seguir mostram a configuração da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) em 2010 e em 2015, respectivamente.

Figura 2 - Organograma da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) 2010



Fonte: SVMA (2010)

Figura 3 - Organograma da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA) 2015



Fonte: SVMA ( 2015)

### 3.3.1 Estrutura do Departamento de Parques e Áreas Verdes (Depave)

No estudo de Subsídios à Gestão, Whately afirmou que “até pouco tempo atrás fazer a gestão de um parque era uma atividade familiar, alguns inclusive moravam no parque que administravam, em uma gestão simplificada. A escala de gestão atual é mais complexa, necessita de maior grau de planejamento.” (2008)

Os parques municipais têm hoje um sistema de gestão mais elaborado com um perfil bastante centralizado. Na sede da Secretaria, encontra-se o departamento Depave 5, encarregado da gestão dos parques, mas não de todos os parques, pois o Parque do Ibirapuera tem uma divisão exclusiva para sua gestão, o Depave 6; e o Parque do Carmo, devido sua complexidade, está a cargo do Depave 7.

Os demais parques tem seus orçamentos e liberações de pagamentos controladas pela seção de contratos do Depave 5. Os contratos de manutenção de parques são divididos por regiões – Centro, Oeste, Leste, Norte e Sul.

As diretrizes e coordenação dos parques ficam por conta da supervisão técnica de manejo que também é responsável pelas equipes técnicas que vistoriam os parques mensalmente, ou a cada dois meses.

Os técnicos ambientais de Depave 5 visitam os parques e realizam laudos técnicos para orientarem os administradores, que são os responsáveis pela execução dos serviços de manutenção dos parques.

Os laudos técnicos têm prazo de três meses para serem cumpridos pelo administrador.

Os técnicos ambientais avaliam e solicitam a poda de árvores, e também sua supressão, em caso de eminência de queda. A supressão de uma árvore é autorizada por lei pelo Secretario do Verde.

Cabe também aos técnicos ambientais, orientar os administradores quanto ao controle de pragas, controle de erosão, entre outras tarefas relacionadas à flora, ficando a fauna a cargo do Depave 3.

Fica evidente, neste processo de gestão, a importância do administrador de parque como fiscalizador da execução dos serviços e procedimentos planejados na sede da Secretaria, mas executados por terceiros contratados.

O administrador do parque pode ser um funcionário concursado ou comissionado da SVMA, mas as atividades de manejo e limpeza, propriamente ditas, assim como os serviços de vigilância, são feitos por empresas terceirizadas contratadas pela SVMA. A contratada atende exclusivamente as ordens de serviço emitidas pela base setorial<sup>10</sup> à qual o parque está integrado e utiliza materiais fornecidos pela prestadora de serviços devidamente incluídos no contrato firmado com a SVMA. Quanto à manutenção de infraestrutura, realizada também por equipes de manutenção civil terceirizadas, estas atendem às demandas solicitadas pela base setorial.

Dessa forma, destaca-se que os administradores dos parques representam uma engrenagem importante na gestão, pois são o elo de ligação entre a Secretaria e a empresa terceirizada executora dos serviços de manutenção de parques.

A seguir, apresenta-se os valores de orçamento da Secretaria do Verde para se ter uma visão geral da administração de parques em São Paulo.

### 3.4 ORÇAMENTO DA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE

A tabulação de dados sobre os orçamentos da cidade, da Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente, assim como, o orçamento de manutenção dos parques municipais foram elaboradas por meio de dados do Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

O recorte de tempo inicialmente previsto foi o período de 1995 a 2015, que corresponderia à quase toda existência da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, inaugurada em 1993.

Isto não foi inteiramente possível, no caso dos orçamentos disponibilizados pelo Tribunal de Contas do Município para o orçamento da Secretaria do Verde e Meio Ambiente (SVMA).

A solução encontrada foi modificar o recorte para o período de 2007 a 2015 na grande maioria das tabelas e gráficos, para poder-se utilizar as informações disponibilizadas pelo Tribunal de Contas do Município de São Paulo.

As tabelas e gráficos que serão expostas a seguir, referem-se, respectivamente, ao orçamento geral da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, denominada apenas

---

<sup>10</sup> que controla os contratos de sua região

como Secretaria do Verde; ao orçamento da atividade propriamente dita de gestão e manutenção dos parques municipais, denominada no orçamento como atividade 6678; e finalmente, ao complemento de orçamento da Secretaria do Verde, denominado FEMA - Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, lembrando que o FEMA possui um conselho deliberativo que aprova suas despesas, as quais devem estar voltadas para a promoção de projetos e planos de melhoria da qualidade ambiental.

A tabela 1 informa o orçamento municipal destinado à Secretaria do Verde (SVMA) no período de 2007 a 2015 (agosto):

Tabela 1 - Orçamento da Secretaria do Verde

<b>Exercício</b>	<b>Órgão</b>	
Ano	27 - SVMA	
	<b>Liquidado<sup>11</sup></b>	<b>Pago<sup>12</sup></b>
2007	<b>101.401.135,05</b>	<b>82.093.166,42</b>
2008	<b>117.453.785,46</b>	<b>112.236.265,37</b>
2009	<b>152.936.789,29</b>	<b>149.116.183,41</b>
2010	<b>143.415.287,16</b>	<b>140.778.138,07</b>
2011	<b>157.887.819,92</b>	<b>155.277.700,22</b>
2012	<b>180.944.400,17</b>	<b>179.968.430,07</b>
2013	<b>177.040.947,51</b>	<b>177.033.806,29</b>
2014	<b>106.096.137,78</b>	<b>105.911.330,33</b>
2015	<b>64.984.311,77</b>	<b>64.528.438,36</b>

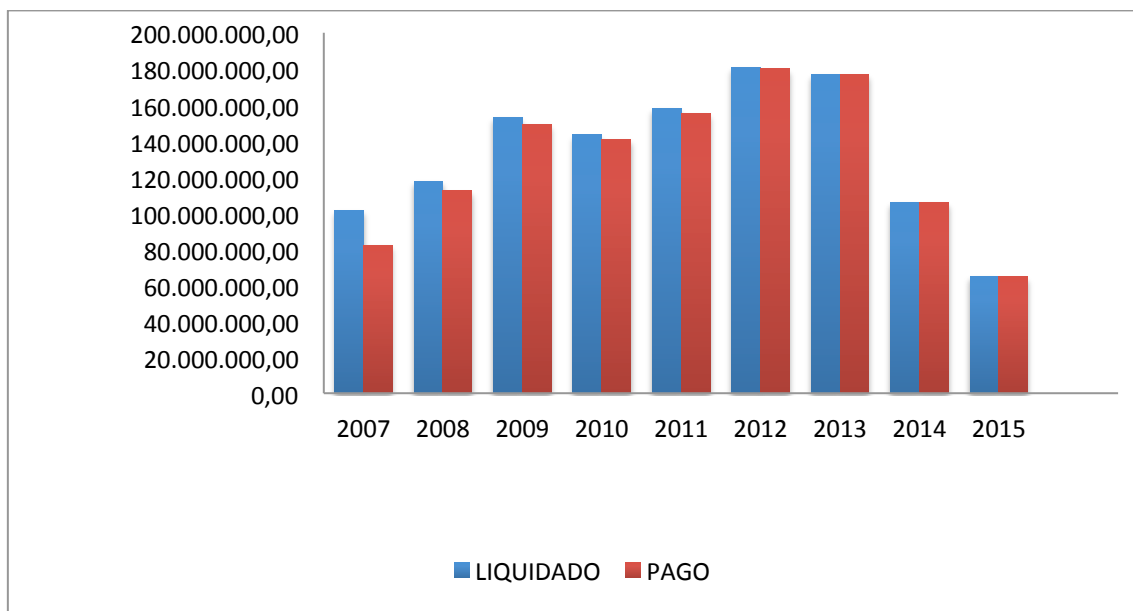
Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Contas ( setembro, 2015)

Para uma melhor visualização, colocou-se, a seguir, os números do orçamento da Secretaria do Verde na forma de gráfico:

<sup>11</sup> Liquidado: a Lei de Responsabilidade Fiscal utiliza os dados liquidados como parâmetro, pois estão na programação financeira dos serviços contratados. Ver artigos 63, 64 e 65 da Lei nº 4.320/64.

<sup>12</sup> Pago: dizem respeito apenas aos serviços executados e quitados; excluem os serviços em andamento. Ver artigos 63, 64 e 65 da Lei nº 4.320/64.

Gráfico 2 - Orçamento da Secretaria do Verde (2007 a agosto de 2015)



Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Contas (setembro, 2015)

A próxima tabela apresenta um resumo do orçamento da SVMA para a atividade 6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques no período de 2007 a 2015 (agosto):

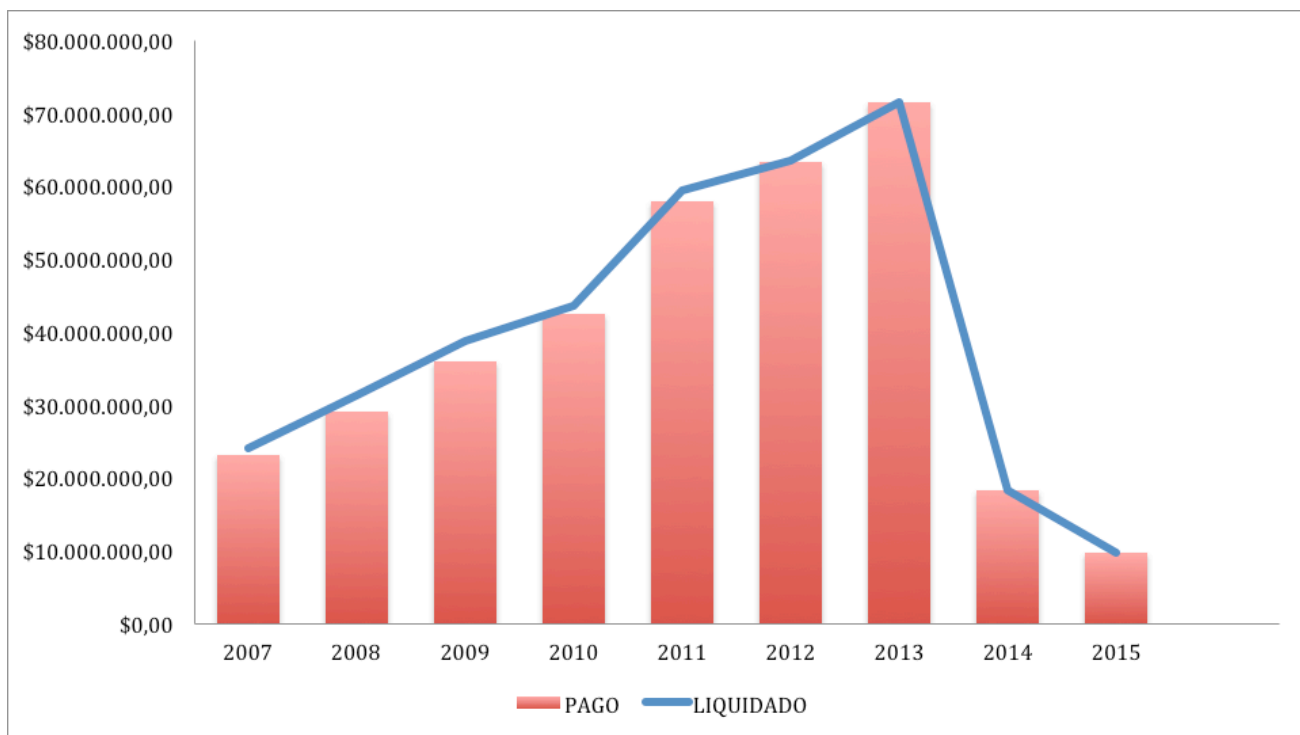
Tabela 2 - Orçamento da Secretaria do Verde para a atividade 6678

Ano	Órgão	Projeto/Atividade	Liquidado	Pago
2007	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	24.064.825,36	23.015.539,66
2008	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	31.301.814,38	29.049.549,34
2009	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	38.652.419,71	35.881.940,20
2010	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	43.601.210,95	42.444.105,60
2011	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	59.353.048,12	57.753.734,11
2012	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	63.434.932,06	63.224.451,46
2013	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	71.418.591,34	71.417.354,70
2014	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	18.244.164,38	18.243.812,04
2015	27 - SVMA	6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques	9.719.342,12	9.704.264,37

Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Contas, setembro 2015

O próximo gráfico investiga os orçamentos da atividade 6678, justamente, a atividade relativa à gestão e conservação de parques do orçamento municipal no período de 2007 a 2015 (agosto):

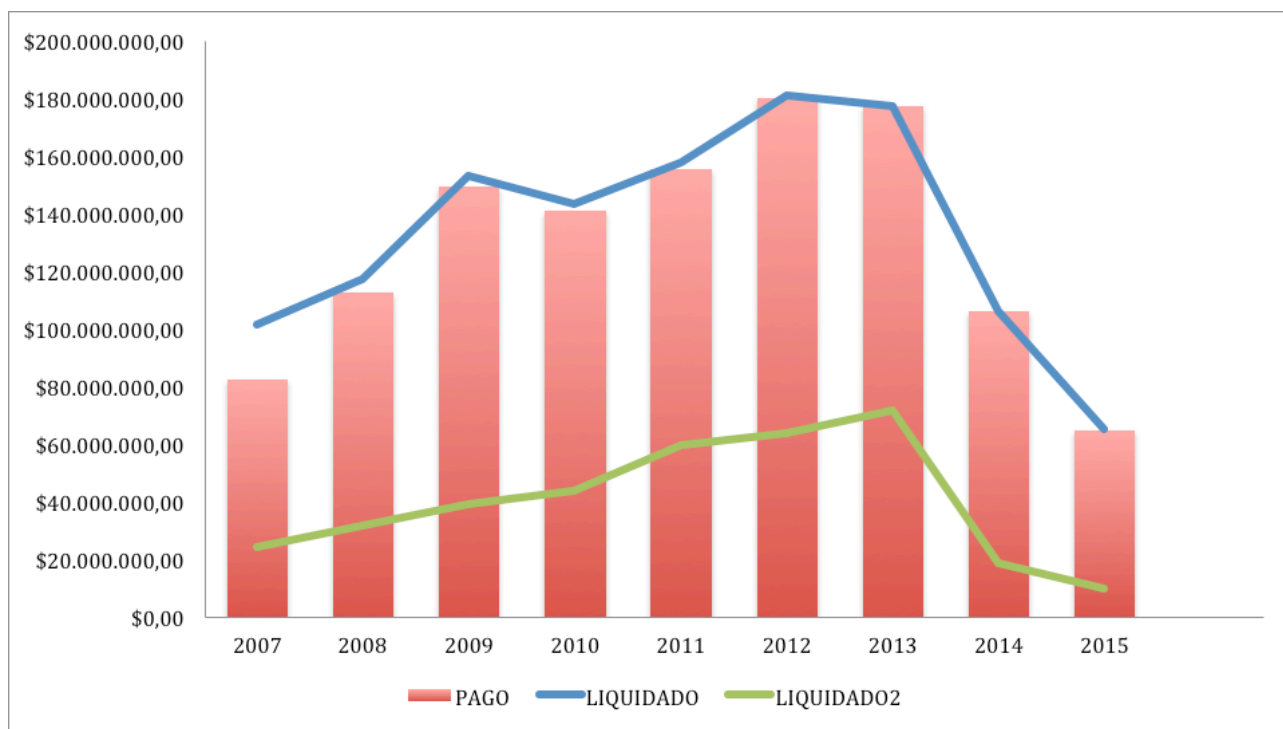
Gráfico 3 - Orçamento da Secretaria do Verde para a atividade 6678



Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Contas (setembro, 2015)

A seguir, o gráfico estabelece uma comparação entre o orçamento geral da Secretaria do Verde com relação ao orçamento para a atividade de gestão e manutenção de parques no período de 2007 a 2015 (agosto):

Gráfico 4 – Comparativo o Orçamento total da Secretaria do Verde x atividade 6678



Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Contas (setembro, 2015)

Vermelho: pago orçamento SVMA Azul: liquidado orçamento SVMA Verde: liquidado gestão de parque

Este gráfico compara a evolução do orçamento da SVMA (linha azul) e sua correlação com a evolução dos gastos com a atividade 6678 – operação, manutenção e conservação de parques (linha verde).

Pode-se observar no gráfico 4, que há uma queda bastante significativa em 2014 no orçamento da SVMA e conseqüentemente nas verbas para a manutenção e conservação dos parques. A consequência disto, é a utilização indevida dos recursos especiais do FEMA para despesas ordinárias de orçamento, o que significa um desvio das funções do fundo ambiental. Isto também pôde ser confirmado pelo Relatório e Voto de Contas do Executivo de 2014 do Tribunal de Contas do Município de São Paulo:

Atividade 6678 - Operação, Manutenção e Conservação de Parques: foram executados R\$ 86.224.706,00 para manutenção dos 112 parques municipais, relativos a 74% do montante previsto no PPA (R\$ 116.290.678,00) e 51% do valor atualizado (R\$ 168.877.071,21). Novamente, aqui, se destacou que a maior parte dos recursos foi liquidada por meio do FEMA (R\$ 67.980.541,62), em razão da transferência de despesas, com as contratações de manejo e vigilância

dos parques, para o fundo a partir de 2013, o que tem sido objeto de ressalvas pela Auditoria, tendo em vista tratar-se de despesas significativas e de natureza continuada, próprias da Secretaria.

### 3.5 COMPLEMENTAÇÃO DE ORÇAMENTO FEMA

Além da Secretaria do Verde e Meio ambiente, a Prefeitura de São Paulo também possui o Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA. Embora esteja vinculado à Secretaria, ele possui orçamento próprio fixado na Lei Orçamentária Anual. Suas atribuições: apoiar o desenvolvimento de planos, programas e projetos que visem o uso racional e sustentável de recursos naturais; manter e recuperar a qualidade ambiental, e controlar, fiscalizar e a defender o meio ambiente.

A Descrição da Legislação que regulamenta o FEMA é composta por: Lei nº 14.887/09, que reorganiza a SVMA e revoga Leis e Decretos; Lei nº 13.155/01, que cria na Secretaria do Verde e Meio Ambiente, o Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável; Decreto nº 41.713/02, que regulamenta a lei que criou o FEMA. A liberação de recursos do Fema é feita por meio de seu conselho deliberativo o CONFEMA.

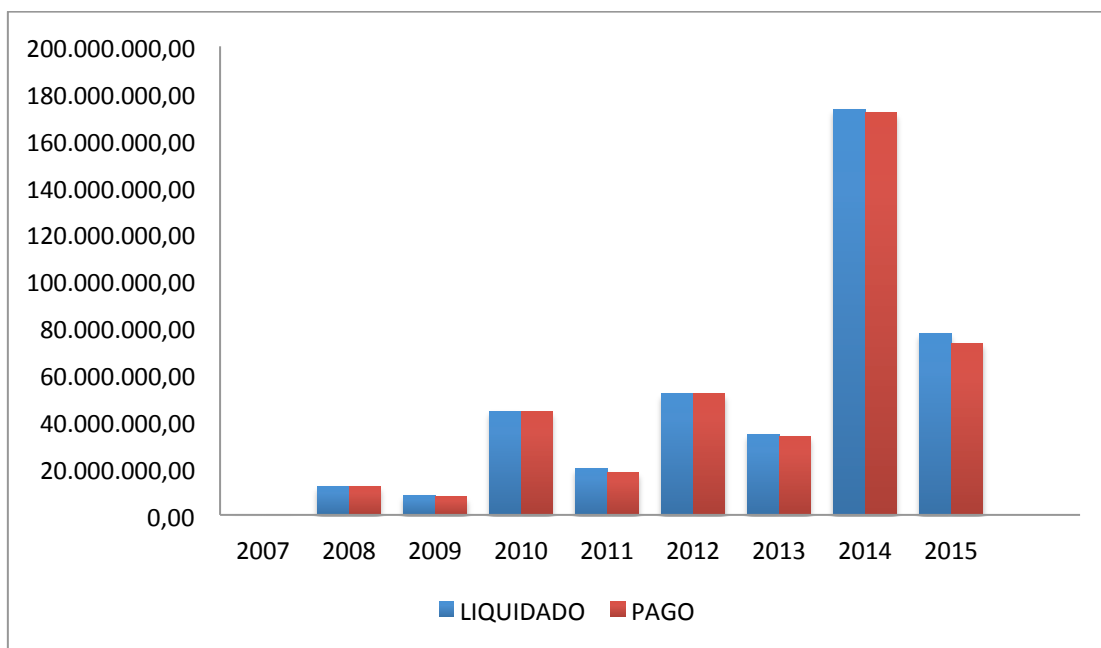
Tabela 3 – Orçamentos Anuais do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA

Ano	Órgão	Proj/Ativid	Liquidado	Pago
2007	94 - FEMA	total	193.582,78	186.177,78
2008	94 - FEMA	total	12.017.367,13	12.017.367,13
2009	94 - FEMA	total	8.251.370,53	7.646.821,16
2010	94 - FEMA	total	44.342.574,66	44.133.402,68
2011	94 - FEMA	total	19.645.845,70	18.057.098,28
2012	94 - FEMA	total	51.750.547,44	51.697.668,26
2013	94 - FEMA	total	34.447.864,42	33.324.316,88
2014	94 - FEMA	total	173.182.978,89	171.699.243,16
2015	94 - FEMA	total	77.229.250,29	73.288.302,36

Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Contas (setembro,2015)

Observando-se que na tabela, o orçamento de 2015 refere-se apenas até agosto de 2015, pode-se prever que 2015 repetirá a alta de gastos que houve em 2014 com recursos do FEMA.

Gráfico 5 – Orçamentos Anuais do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável - FEMA



Fonte: elaborado pela autora com dados do Tribunal de Conta (setembro,2015)

O problema verificado no gráfico anterior é que os recursos do FEMA em 2014 e 2015 estão cobrindo os gastos de manutenção dos parques municipais, que em teoria deveriam ser provisionados pelo orçamento da Secretaria do Verde para a atividade 6678 (manutenção conservação e gestão de parques).

Esta ocorrência observada no gráfico 4 pode ser comprovada pelo Relatório e Voto das Contas do Executivo do Tribunal de Contas do Município de São Paulo referente à 2014:

Aprofundando a crítica sobre a utilização dos recursos do Fundo Especial do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – FEMA na gestão ambiental, destacou a Auditoria que o declínio na arrecadação das receitas e o aumento das despesas do FEMA alertam para um iminente colapso de gestão do Fundo, que, desde 2013, vem assumindo despesas de natureza continuada, de valores significativos (contratação dos serviços de manejo e conservação dos parques, bem como de vigilância), os quais, anteriormente, oneravam as dotações do orçamento da SVMA. Tais despesas somadas (R\$ 83.444.784,76) representam 99% das despesas correntes do exercício. Ainda em relação ao FEMA, cumpre registrar que a receita arrecadada no exercício atingiu o montante de R\$ 61.586.754,94, correspondente a apenas 25,28% do total estimado, apresentando um decréscimo de mais de 50% em relação ao arrecadado em 2013 (R\$ 126.887.835,21). Dentre as rubricas que compõem a receita do FEMA, a de “Multas por

falha de Inspeção Veicular” e “Compensações Ambientais”, que foram as principais fontes de receitas do FEMA a partir de 2011, são as que mais se destacaram no declínio da arrecadação.

### 3.6 CONSELHO GESTOR

Esses conselhos têm como objetivo proporcionar espaço para que as comunidades próximas ao parque, participem efetivamente de decisões sobre a sua gestão.

Em 2008, a Secretaria do Verde publicou o trabalho “Parques Urbanos Municipais- Subsídios para a gestão”, que organizou uma pesquisa nos parques municipais realizada pelo Datafolha. Os frequentadores foram questionados sobre diversos assuntos, entre os quais, destaca-se aqui, a opinião dos frequentadores sobre os conselhos gestores e também, sobre a existência de parcerias com iniciativa privada.

Os resultados da pesquisa mostraram que 70% dos frequentadores não sabem da existência de conselho gestor no parque que frequentam. Entre os 30% que conhecem os conselhos gestores, cabe destacar que quase metade é composta por usuários com curso superior (47%). Esses resultados mostraram que papel dos Conselhos Gestores ainda são bastante ignorado pelos frequentadores

Um conselho gestor ativo pode ser um instrumento extra de fiscalização dos parques, devido a pressão que exerce sobre o administrador e a prefeitura em busca de melhorias de qualidade para o parque em que atua.

O conselho gestor pode ajudar a fiscalizar o serviço prestados pelas empresas terceirizadas de limpeza e vigilância nos parques.

O conselho gestor também serve como um interlocutor independente do parque, tanto com relação à administração da SVMA, como também, com os demais frequentadores e usuários.

Os conselhos gestores são eleitos bianualmente, sendo divididos da seguinte maneira: usuários; entidades da sociedade civil; servidores públicos. Apesar de não haver um número oficial informado, estima-se em média, que 45% dos parques tem um conselho gestor efetivo<sup>13</sup>, mas sua tendência é crescer, à medida que a população tomar conhecimento sobre sua existência.

---

<sup>13</sup> Fonte: Secretaria do Verde e Meio Ambiente, 2014

### 3.7 PARCERIAS, CONVÊNIOS E TERMOS DE COOPERAÇÃO

De acordo com a pesquisa do Datafolha de 2008, mencionada anteriormente, os frequentadores foram questionados sobre a possibilidade de estabelecer-se parcerias com iniciativa privada, bem como, sobre a sua aceitação para este tipo de parceria no parque.

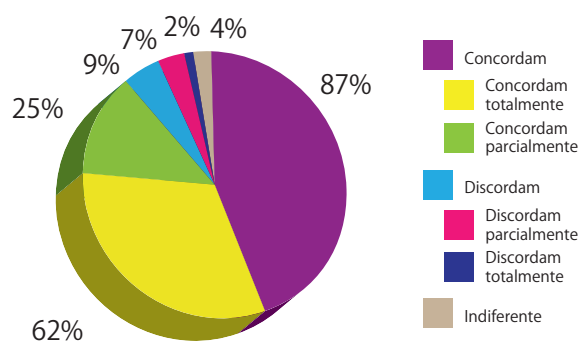
Como resultado a maioria dos frequentadores dos parques municipais (91%) não soube dizer, se o parque recebia patrocínio ou tinha parceria com alguma empresa privada. Entre os que disseram saber (6%): 4% citam empresas, 2% citam outras instituições privadas ou públicas, e 3% afirmam que o parque não tem patrocínio ou parceria. Tal resultado pode ser explicado pelo fato de que a grande maioria dos parques da cidade não possui apoio da iniciativa privada para sua manutenção, ficando este restrito aos parques com maior quantidade de público e atrativos. Apesar da pequena participação da iniciativa privada no apoio à manutenção de áreas tão importantes para a convivência e saúde da população em diferentes áreas da cidade, 87% dos entrevistados concordam com a ideia a respeito deste tipo de parceria. Vale destacar que 62% concordam totalmente e apenas 9% discordam (totalmente ou em parte) da parceria privada. (WHATELEY, 2008)

A pesquisa Datafolha mostra um dado importante sobre a opinião pública com relação às formas de gestão possíveis para os parques públicos municipais. Pode-se perceber, que esta concordância do público com formas de gestão mistas, reflete o comprometimento do público com a qualidade dos parques, ou seja, com o resultado e não com a gestão em si mesma.

A pesquisa Datafolha, aponta para uma percepção de mudança por parte dos cidadãos, nos paradigmas da administração e poderia ser levada em consideração em uma futura reformulação de políticas públicas para a gestão de parques da cidade de São Paulo.

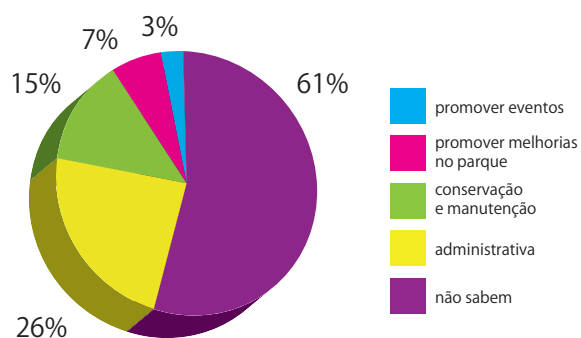
Gráfico 6 – Pesquisa Datafolha 2008 referente à opinião pública sobre parcerias com empresas privadas na gestão dos parques paulistanos:

FIGURA 8. Opinião sobre a parceria com empresas privadas na gestão:



Fonte: Pesquisa Datafolha realizada nos parques municipais abertos Organizado por ISA, 2008.

FIGURA 9. Função dos conselhos gestores:



Fonte: Pesquisa Datafolha realizada nos parques municipais abertos Organizado por ISA, 2008.

## **4 CAPÍTULO IV – ESTUDO DE PARQUES URBANOS**

### **4.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

Devido ao fato de a grande maioria dos parques urbanos da cidade de São Paulo serem parques municipais, a pesquisa concentrou-se nos parques municipais.

O Parque do Ibirapuera, o maior e mais importante parque da cidade de São Paulo, não foi escolhido para este trabalho, devido à sua complexidade e o seu tamanho que justificariam um trabalho de dedicação exclusiva.

Com a intenção de comparar as formas de gestão pública e gestão privada em São Paulo, selecionou-se um parque de administração privada para o estudo de caso: o Parque Burle Marx.

Por conseguinte, o critério estabelecido levou à escolha dos parques municipais de tamanho aproximado ao Parque Burle Marx, para facilitar as comparações, sendo estes, os parques da Aclimação, Santo Dias e Volpi.

Foi necessário também estudar o Central Park, nos Estados Unidos, para se compreender melhor o modelo de administração privada de parques urbanos.

O Central Park é considerado o primeiro caso de administração privada de parque público e tem uma história de 35 anos a ser contada. Além disto é o caso de sucesso mais reconhecido nessa área, dando uma receita de muitos milhões de dólares por ano aos cofres públicos.

### **4.2 PESQUISA DE RANQUEAMENTO DOS PARQUES (SINAENCO)**

Em 2008, o Sindicato Nacional de Empresas Consultivas de Engenharia e Arquitetura realizou uma pesquisa no município de São Paulo, para verificar a qualidade de todos os seus parques.

A pesquisa teve resultados muito bons e grande repercussão, pois os cidadãos se interessam muito por seus parques. O resultado da pesquisa foi muito vinculado na mídia.

Relatórios foram feitos, brinquedos e bebedouros consertados, conforme se pode verificar no Relatório das Contas do Executivo do Tribunal de Contas do Município de São Paulo referente a 2009:

A pesquisa do Sinaenco, amplamente divulgada na mídia, suscitou uma vistória nos parques onde foram detectadas falhas pontuais relativas a serviços de zeladoria de sanitários, como falta de abastecimento de toalheiros, papeleiras e saboneteiras. Nesses casos são devidas multas pelas empresas contratadas para o serviço de conservação e manejo dos parques municipais. Quanto aos bebedouros, constatou-se a existência de pelo menos sete tipos ou modelos diferentes. Embora a maioria deles esteja em funcionamento (alguns com menos torneiras do que pontos disponíveis), existem muitos bebedouros quebrados (desativados). Percebe-se que, em alguns parques, há poucos bebedouros disponibilizados para seus frequentadores. A Secretaria poderia incentivar e facilitar a participação dos usuários dos parques no que tange à correção de suas deficiências, divulgando o Serviço de Atendimento ao Cidadão - SAC da PMSP, preferencialmente com a colocação de placa na entrada dos parques.

Após a pesquisa do SINAENCO, não foi encontrada nenhuma outra pesquisa semelhante de ranqueamento de parques nos últimos anos em São Paulo.

Procurou-se a comunicação do SINAENCO<sup>14</sup> para perguntar o do porquê de a pesquisa sobre qualidade de parques não ter sido repetida. A explicação dada é que existem vários assuntos ligados à questão da qualidade que são investigados pela organização, devendo haver uma alternância de temas, sendo os últimos, os estádios de futebol devido à Copa de 2014; este ano ( 2015) escolheu-se a acessibilidade.

De qualquer forma, a pesquisa referida permite verificar que a avaliação anual sobre a qualidade dos parques serve como forma de incentivo à gestão e pode ser considerada como um instrumento de gestão.

Esta pesquisa do Sinaenco mostrou-se relevante para esse trabalho, como um instrumento de gestão de parques, devido a discussão que provocou na cidade de São Paulo e a repercussão que obteve entre os frequentadores de parques na época.

A seguir, expõe-se o ranqueamento da pesquisa.

---

<sup>14</sup> questionamento feito por email em 30/10/2015

## 4.2.1 Resultados da pesquisa SINAENCO (2008)

Tabela 4 – Ranqueamento dos Parques Paulistanos

PARQUES PAULISTANOS – RANQUEAMENTO GERAL		
No.	Nome	Nota
<b>1o</b>	Parque Burle Marx	9,50
<b>2o</b>	Parque da Juventude	9,06
	Parque do Ibirapuera	9,06
<b>3o</b>	Parque Villa-Lobos	8,75
<b>4o</b>	Parque da Independência	8,57
	Parque do Povo	8,57
<b>5o</b>	Parque Dr. Fernando Costa (Água Branca)	8,33
	Parque Previdência	8,33
<b>6o</b>	Parque Alfredo Volpi	8,21
	Parque Ecológico do Guarapiranga	8,21
	Parque Trianon	8,21
<b>7o</b>	Parque Buenos Aires	7,86
	Parque Cidade de Toronto	7,86
	Parque Ecológico do Tietê	7,86
	Parque Vila dos Remédios	7,86
<b>8o</b>	Parque da Aclimação	7,50
	Parque Estadual das Fontes do Ipiranga (Jd. Botânico)	7,50
	Parque Estadual do Jaraguá	7,50
	Parque Jardim Felicidade	7,50
	Parque Santo Dias	7,50
	Parque Severo Gomes	7,50
<b>9o</b>	Parque Alberto Loefgreen (Horto Florestal)	7,19

<b>10o</b>	Parque Luís Carlos Prestes	7,14
<b>11o</b>	Parque do Carmo	7,08
	Parque dos Eucaliptos	7,08
	Parque Lina e Paulo Raia	7,08
	Parque Vila Guilherme (Trote)	7,08
<b>12o</b>	Parque do Guarapiranga	7,00
<b>13o</b>	Parque Rodrigo de Gásperi	6,88
<b>14o</b>	Parque Anhanguera	6,79
	Parque da Luz	6,79
	Parque Estadual da Cantareira	6,79
<b>15o</b>	Parque Lions Club Tucuruvi	6,67
<b>16o</b>	Parque São Domingos	6,56
<b>17o</b>	Parque do Piqueri	6,43
<b>18o</b>	Parque do Nabuco	6,25
<b>19o</b>	Parque Raul Seixas	6,07
	Parque Santa Amélia	6,07
<b>20o</b>	Parque Chácara das Flores	5,36
<b>21o</b>	Parque Chico Mendes	5,00
	Parque Raposo Tavares	5,00

Verificou-se por meio de pesquisas em jornais da época, que houve grande interesse da população e da mídia nos resultados da pesquisa SINAENCO.

Assim, pôde-se observar que um ranqueamento de parques publicado pela mídia anualmente, pode ser uma ferramenta gratuita, ou melhor, um instrumento de gestão para a Prefeitura utilizar na administração de seus parques.

A seguir, disponibilizou-se as fichas de avaliação realizada pelo SINAENCO, em 2008, para ilustrar-se melhor os parâmetros utilizados.

Tabela 5 – Parque da Aclimação avaliado pela pesquisa SINAENCO

**PARQUE ACLIMAÇÃO (AVALIAÇÃO SINAENCO 2008)****Região: Centro-oeste****Rua Muniz de Souza, 1119 – Aclimação****Inauguração: 1939 (primeiro zoológico da cidade em 1882, seu nome foi - inspirado no Jardin D'Acclimatation, em Paris)****Área: 112.200 m2****Horário de Funcionamento: 5h às 20h****Frequência Estimada/Mês: 28 mil pessoas.****Definição:** Parque pequeno porém bastante arborizado, ideal para passeios em meio ao verde. Possui lago, quadras, pista de cooper, pequena trilha para caminhada, aparelhos de ginástica e playgrounds. Frequentado por moradores da região, famílias, idosos e jovens.**Data: Out/2008**

Áreas Verdes: 7,5

Playground: 5

Quadra: 10

Ginástica: 7,5

Pista de Cooper / Trilha: 7,5

Acessibilidade: 7,5

Sanitários: 5

Bebedouros: 5

**NOTA: 7,50 (BOM)****Comentários:** Monumentos e lagos em bom estado de conservação. Playground possui alguns brinquedos quebrados. Sanitários possuem algumas fissuras na estrutura e suas torneiras e válvulas não são economizadoras. Há áreas em reforma.

Tabela 6 – Parque Burle Marx avaliado pela pesquisa SINAENCO

<b>PARQUE BURLE MARX (AVALIAÇÃO SINAENCO 2008)</b>	
<b>Região: Sul</b>	
<b>R. Dona Helena Pereira de Moraes, 200 - Morumbi</b>	
<b>Inauguração: 1995</b>	
<b>Área: 138.279 m<sup>2</sup></b>	
<b>Freqüência Estimada/Mês: 17.600 pessoas.</b>	
<b>Horário de Funcionamento: 7h às 19h</b>	
<b>Definição:</b> Sua vocação é o paisagismo. São 138 m <sup>2</sup> de Mata Atlântica misturada a diversas espécies introduzidas por Burle Marx – todas identificadas com nome e origem. Possui três trilhas para caminhada.	
<b>Data: Set/2009</b>	
Áreas Verdes	10
Playground	_ (não existia implantado em 2011)
Quadra	_
Pista de Cooper / Trilha	10
Ginástica	10
Acessibilidade	
Sanitários	10
Bebedouros	7,5
<b>NOTA: 9,50 (ÓTIMO)</b>	
<b>Comentários :</b> Pequenas rachaduras na parede da fonte. Sanitários limpos, com torneiras e válvulas economizadoras. Jardins com manutenção frequente.	

Tabela 7 – Parque Santo Dias avaliado pela pesquisa SINAENCO

<b>PARQUE SANTO DIAS ( AVALIAÇÃO SINAENCO 2008)</b>	
<b>Região: Sul</b>	
<b>Rua Jasmim da Beirada, 71 - Cohab Adventista Telefone: 11 5511-9356</b>	
<b>Inauguração: 1992</b>	
<b>Área: 134 mil m2</b>	
<b>Freqüência Estimada/Mês: 30 mil pessoas.</b>	
<b>Horário de Funcionamento: das 7hs às 19hs</b>	
<b>Definição:</b>	
Implantado em 1992 na área da antiga fazenda Instituto Adventista, o parque guarda remanescentes da mata nativa da cidade, incluindo espécies raras. Além do viveiro de mudas e de plantas medicinais, possui playground e infra-estrutura para a prática de esportes.	
<b>Data: Nov/2008</b>	
Áreas Verdes	10
Playground	7,5
Quadra	5
Ginástica	7,5
Pista de Cooper / Trilha	7,5
Acessibilidade	7,5
Sanitários	10
Bebedouros	5
<b>NOTA: 7,50 (BOM)</b>	
<b>Comentários:</b> Excesso de rachaduras na quadra. Há bebedouros por todo o parque.	

Tabela 8 – Parque Volpi avaliado pela pesquisa SINAENCO

<b>PARQUE ALFREDO VOLPI ( AVALIAÇÃO SINAENCO 2008)</b>	
<b>Região: Oeste</b>	
<b>Rua Engenheiro Oscar Americano, 480 - Morumbi Telefone: 11 3031-7052</b>	
<b>Inauguração: 1971 Área: 142.432 m2</b>	
<b>Frequência estimada/mês: 5.200 mil pessoas.</b>	
<b>Horário de funcionamento: 6h às 18h</b>	
<b>Definição:</b> Com projeto paisagístico de Rosa Kliass, o parque homenageia um dos mais conceituados pintores brasileiros. Sua vegetação mistura Mata Atlântica com espécies introduzidas pelo botânico Helmut Schlik.	
<b>Data: Set/2008</b>	
Áreas Verdes	10
Playground	7,5
Quadra	–
Ginástica	5
Pista de Cooper / Trilha	10
Acessibilidade	10
Sanitários	7,5
Bebedouros	7,5
<b>NOTA: 8,21 (BOM)</b>	
<b>Comentários:</b> Há barras e correntes enferrujadas nos aparelhos de ginástica. Estacionamento sinalizado e com vagas para portadores de deficiência. Bebedouros conservados.	

### 4.3 CENTRAL PARK

Fez parte dessa pesquisa, uma visita ao Central Park devido ao seu modelo de gestão privada. O Central Park é administrado pelo Central Park Conservancy, sendo considerado um exemplo, tanto por ter atingido a sua autossustentabilidade econômica, quanto por ter um excelente sistema de manejo.

*“The Park is so potent a force in the life of the city that its renaissance may yet become a symbol of New York’s vitality and power of survival through a belief in itself.”*

*Elizabeth Barlow Rogers. New York Magazine, 1976*

Christopher Cousino<sup>15</sup>, diretor-associado do *Central Park Conservancy*, relata ter iniciado seu trabalho como coordenador de jardineiros do Central Park há 12 anos. Segundo ele, o *Central Park* possui uma gestão privada há 35 anos, que, além de gerar recursos para a Prefeitura de Nova Iorque, mantém o parque impecavelmente administrado. Essa situação favorável, porém, veio em decorrência de uma crise financeira que assolou a cidade de Nova Iorque na década de 70. Como consequência dessa crise, o Departamento de Parques da cidade estava sem recursos; a maior representação desse quadro de degradação era o Central Parque. Não havia recursos e os investimentos quase não existiam: o gramado estava abandonado, havia bancos quebrados, lâmpadas quebradas e a infraestrutura se deteriorava rapidamente por causa de vandalismos e depósitos de lixo ao redor do parque.

Cousino conta que existiam pequenos grupos de voluntários empenhados em resolver alguns problemas focais do parque, mas sem nenhum plano consistente. A situação era realmente desoladora:

Então, por conta dessa necessidade de recursos financeiros, como a cidade tinha chegado ao ponto de aceitar ajuda de qualquer um que estivesse disposto, aconteceu uma espécie de união entre os grupos voluntários do parque e a Prefeitura. Com essa junção, em 1979, Elizabeth Barlow Rogers, foi escolhida para ser a primeira administradora do parque. Foi então, que os dois grupos<sup>16</sup> mais aptos se juntaram, em 1980, para formar o Central Park Conservancy, entidade sem fins lucrativos que gerencia o Central Park. Quando o Conservancy foi fundado, em 1980, o parque tinha atingido seu nível mais baixo em termos de gerenciamento desde os anos 70.

---

<sup>15</sup> Entrevista realizada no dia 08 de setembro de 2015, em Nova York

<sup>16</sup> Central Park Task Force e Central Park Community Fund

O Central Park Conservancy (CPC)<sup>17</sup> é a organização sem fins lucrativos que representa uma parceria pública e privada com a prefeitura de Nova York. Além de seus 370 funcionários, dos quais 230 são funcionários de campo e 140 funcionários de escritório, o CPC conta com a ajuda de vários grupos de voluntários, que somam cerca de 900 pessoas, todos sob a orientação de uma única organização que trabalha em benefício do parque.

Possui um Departamento de Grande Eventos, o Departamento de Arrecadação e o de Comunicação. Recentemente, o Departamento de Mídias Sociais tem sido o mais popular, devido a um aplicativo do parque, desenvolvido há dois anos. O aplicativo auxilia a divulgar a programação, e ajuda o usuário a se localizar dentro do parque.

A missão do CPC é a manutenção Central Park, porém sua atuação transformou o parque em um marco de lazer urbano e um modelo de conservação, como foi originalmente destinado por seus fundadores Frederick L. Olmsted e Calvert Vaux, em 1858. Além disso, o Conservancy fornece treinamento para unidades de conservação de parques ao redor do mundo.

Embora o CPC empregue cerca de 90 por cento dos funcionários do Central Park, o Departamento de Parques e Recreação de Nova Iorque mantém controle sobre a política do parque, as permissões para eventos e as permissões para concessionários (zoo, carrinho de cachorro-quente, sorvete, restaurantes, entre outros).

As operações de segurança são feitas pelo Departamento de Polícia de Nova Iorque (NYPD) que mantém uma delegacia dentro do parque, combate a incêndio pelo Departamento de Bombeiros de Nova Iorque (FDNY), e o Departamento de Trânsito se encarrega de fechar as ruas do parque entre 01:00 às 6:00, período no qual o parque está fechado. Além disso, a cidade financia exclusivamente alguns outros serviços, tais quais, a manutenção da iluminação pública e os aspectos jurídicos envolvidos no processo da parceria. Ninguém processa o Central Park Conservancy, se houver um processo será contra Prefeitura de Nova Iorque.

Desta maneira, o Central Park Conservancy fica realmente a cargo da manutenção e da captação de recursos para o custeio do parque. O Conservancy e a prefeitura de Nova Iorque tem um contrato que estipula uma meta anual de cerca de 7 milhões de

---

<sup>17</sup> ver vídeo sobre a reestruturação do Central Park. Disponível em <http://www.centralparknyc.org/about/about-cpc/>

dólares ao ano, que são pagos à prefeitura por meio de concessões comerciais (restaurantes, entre outros) e de uso (festas, locações de filmes). No momento que esta meta anual é atingida, cada dólar produzido a seguir no parque – por meio das concessões - será repartido entre o Central Park Conservancy e a Prefeitura, sendo 50% para cada um. Por contrato, o CPC deve pagar 75% das despesas do parque e a Prefeitura de Nova Iorque, paga os outros 25% restantes com a receita gerada pelas concessões.

Todo ano, o Central Park Conservancy precisa arrecadar sete milhões de dólares, mas sempre arrecadamos 47 milhões. É assim que está descrito no contrato, uma vez que ultrapassamos esses sete milhões, a prefeitura paga 50 centavos para cada dólar do dinheiro das concessões, além de pagar a sua parte no contrato, que equivale a uma taxa de 25% ao Central Park Conservancy. E essa taxa é gerada a partir das concessões.(COUSINO, 2015)

Cousino reportou também que o valor do orçamento anual do Central Park para 2015 era de 62 milhões de dólares. Ele salientou que a grande parte dos recursos arrecadados pelo Central Park Conservancy vem de doações particulares, sendo que a grande maioria dos doadores são os vizinhos do parque.

Arrecadamos algum dinheiro de empresas privadas, mas não constitui grande parte de nossa renda, já que a grande maioria dela vem de doadores particulares. Além disto, quatro grande festas anuais são organizadas para a captação de recursos (*fundraising*). Temos também um programa de associados com diferentes níveis de contribuições. (COUSINO, 2015)

Muito do sucesso do CPC é creditado ao seu sistema de gestão por zonas, que divide o parque em setores geridos por supervisores de equipes, os quais são responsabilizados pelas condições de sua zona. Cada zona está subdividida em 8 a 15 áreas, cada área tem um jardineiro fixo. O termo 'jardineiro' acaba não sendo o melhor, porque, apesar de ter as funções de cuidar do verde, podar, plantar e regar as plantas, recolher o lixo, eles também têm o papel de educar o público sobre as regras gerais de conscientização, não jogar lixo, além de detectar riscos à segurança.

O Central Parque está dividido em 49 zonas geridas por "supervisores de zona " que trabalham com voluntários e equipes especializadas para manter suas áreas designadas; neste sistema " se alguém falhar, fica evidente rapidamente " , de acordo com Douglas Blonsky, presidente do CPC e administrador do parque.

As regras do parque são as mesmas dos demais parques da cidade de Nova York. Uma delas é que se houver uma reunião com mais de 20 pessoas, é necessário uma permissão da cidade. Para grandes eventos, algumas áreas do parque são interditadas para se controlar o número de pessoas que participará do evento e para manter-se um senso de ordem e segurança. Em todos estes casos, uma permissão é necessária, havendo um planejamento minucioso, tudo com antecedência, considerando-se até o tipo de veículo usado para transportar os equipamentos.

Em 1980, um estudo encomendado ao prof. Savas da Columbia University e financiado pelo Conservancy, recomendou que os primeiros passos a serem dados para a recuperação do Central Park, envolveriam um conselho da sociedade civil e uma única instituição a cargo da gestão do parque - que então era feita por vários departamentos da cidade e com intervenções de várias concessionárias do governo. O estudo de planejamento e restauração elaborado por Savas, tinha como enfoque principal, o gerenciamento.

Segundo o relato de Cousino, houve um trabalho consistente para ganhar a confiança do público, das pessoas que frequentam o parque, além dos governantes da cidade e dos políticos em geral. Uma das vantagens da administração do parque não ter fins lucrativos é a distinção do processo político e da administração do parque em si. - Há eleições e as opiniões do prefeito mudam, mas temos uma posição sólida de continuidade e planejamento independente do processo político – disse Cousino.

De maneira gradual, e com pequenos resultados consistentes, o Central Park foi se transformando. O processo de revitalização demorou 15 anos e só terminou em 1995.

Segundo Cousino, o Departamento de Parques de Nova Iorque, em teoria, nunca se recuperou da crise de 1980.

Como consequência, várias entidades sem fins lucrativos atuam em outros parques de Nova Iorque, como, por exemplo, o parque Highline que possui o Friends of the Highline, o Prospect Park, na região do Brooklyn, o Hudson River Park, o Bryant Park e o Brooklyn Bridge Park – que teve, na verdade, um acordo entre cidade e Estado de Nova Iorque.

Em linhas gerais, o Brooklyn Bridge Park surgiu de um espaço inutilizado perto das docas, onde construíram um parque com vista exuberante para o rio e para a cidade de Nova Iorque, na região central do Brooklyn.

Esse modelo é interessante, resume Cousino, pois foi criado com a premissa de ser um parque autossustentável financeiramente. Para esse fim, existe uma parte de desenvolvimento imobiliário dentro do parque, com habitações residenciais. De modo geral, a maioria dos parques da cidade de Nova Iorque possui uma organização sem fins lucrativos, ou algum tipo de grupo, ou associação de amigos que dão um apoio financeiro.

#### **4.4 INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IPQU)**

Os parâmetros da pesquisa feita pelo Sinaenco em 2008, sobre a qualidade dos parques, serviram como base inicial para a criação dos Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU), que serão apresentados a seguir.

O processo de levantamento de dados estabeleceu visitas aos parques escolhidos, e questionário aos administradores desses parques, enviado por e-mail.

Este processo esteve permeado por uma pergunta constante: “Como melhorar a qualidade dos parques urbanos?”.

Estabelecer parâmetros úteis para esse objetivo não foi uma tarefa fácil e tampouco completa, mas inicia uma organização sobre a temática a respeito da qualidade dos parques.

A ideia inicial da criação de Índices de Qualidade para Parques Urbanos (IPQU) veio da premissa de aproveitar as vistorias feitas pelos técnicos ambientais da Secretaria do Verde aos parques e tentar pontuá-las de maneira numérica.

As vistorias geram relatórios técnicos. Essa ideia de transformar observações técnicas em numerais é possível, estabelecendo-se uma conceituação ao que se quer medir: isto é um indicador.

A vantagem dos indicadores, que podem ser entendidos como “observações numéricas”, é poder informar e comunicar as vistorias técnicas, de modo mais abrangente.

Difícilmente os relatórios escritos sairão do departamento, mais os indicadores se transformam em estatística que pode facilmente circular na secretaria, ajudando a gestão geral do secretário e também informando tanto o público quanto a imprensa.

Para facilitar a implantação dos indicadores no dia a dia das vistorias, a conta tem de ser simples e intuitiva. Estabeleceu-se, portanto, o critério de pontos de 1 a 5 (em que 1 é ruim e 5 é ótimo).

Por meio da experiência dos técnicos ambientais do Depave 5 e da autora na administração de parques, indentificou-se 4 indicadores presentes na vistoria rotineira dos parques.

Especificamente, esses indicadores são:

- a **Infraestrutura** das instalações do parque,
- o **Manejo** arbóreo e arbustivo da vegetação (a fauna não foi incluída, pois é feita por outro departamento),
- a **Segurança** dos visitantes e funcionários do parque ,
- a **Utilização** dos usuários.

Estes indicadores somados geram, o **INDICADOR de Qualidade de Parques Urbanos (IQPU)**.

Complementarmente, há um quinto indicador, o **Indicador de Custo**, que é obtido dividindo-se o **IQPU** pelo **Custeio Anual/m<sup>2</sup>**. Como este indicador é um parâmetro que não pode ser verificado na visita técnica ao parque, e considerando-se certa dificuldade de obtenção do custo de cada parque individualmente, preferiu-se mantê-lo à parte. Isto pode ser revisto, posteriormente.

Quadro 1: Conceitos do Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos

### **Indicadores de Qualidade dos Parques Urbanos (IQPU)**

**(1) Indicador de Infraestutura (I):** refere-se à infraestrutura do parque; intitula cinco tópicos a serem avaliados: os banheiros, os bebedouros, o playground, a manutenção civil e a acessibilidade; (foi adotado peso 3 para banheiros, peso 2 para bebedouros e peso 1 para os demais itens). Peso sugerido: 25%

**(2) Indicador de Manejo (M):** refere-se ao manejo do parque; intitula quatro tópicos a serem avaliados: a área de bosques, jardins, condição do solo e controle de pragas (peso 1 para todos). Peso sugerido: 25%

**(3) Indicador de Segurança (S):** calcula a relação entre o número de vigilantes dividido pelo número de portarias do parque e multiplicado pelo fator ideal 2,5<sup>18</sup>.

<sup>18</sup> fator ideal calculado pela segurança contratada do Parque Ibirapuera 51 vigilantes/10 portaria = 5,1 (período diurno= 2,5)

Esse método é usado para se comparar os parques entre si, independentemente do tamanho. Peso sugerido: 20%

**(4) Indicador de Utilização (U):** avalia o número de frequência anual do parque, que, dividido pela sua área total e multiplicado pelo fator ideal 8,4<sup>19</sup>, possibilita um percentual que pode ser comparado entre os vários parques. O indicador de utilização é um parâmetro para se avaliar a atratividade dos parques. Peso sugerido: 30 %

\*\*\*\*\*

#### **Complemento:**

Após calcular-se o **IQPU** de cada parque, avalia-se o custo do parque.

**(5) Indicador de Custo (IQPU/R\$):** O custo do parque é o custeio total de operação e manutenção de um parque. Este custeio abrange os contratos terceirizados de vigilância e de manutenção (limpeza, varrição, podas, corte de grama).

O custeio do parque é dividido pela área do parque em m<sup>2</sup>. Desta forma, temos o Custeio Anual/m<sup>2</sup>.

Utilizando-se o conceito de elasticidade, dividiu-se o IQPU pela razão do custeio anual/m<sup>2</sup>. Esta divisão fornece a porcentagem de retorno para cada R\$ 1,00/m<sup>2</sup> investido no parque. Quanto maior a porcentagem, melhor o retorno do investimento no parque. Portanto, o **indicador de Custo (IQPU/R\$)**: é mais um subsídio para a avaliação do desempenho da gestão de cada parque.

Nota-se que para o cálculo dos indicadores **(3) Indicador de Segurança (S)** e **(4) Indicador de Utilização (U)** foram usados fatores ideais que tiveram como parâmetro o Parque Ibirapuera.

Para a Segurança avaliou-se o número de vigilantes contratados para o Parque Ibirapuera e o número de portarias, tendo-se 51 vigilantes dividido por 10 portarias é igual a 5,1. Levando-se em conta que a vistoria é feita no período diurno obteve-se o fator ideal 2,5.

Para a Utilização levou-se em consideração que o Parque do Ibirapuera recebe 13.200.000 pessoas por ano<sup>20 21</sup> e possui uma área de 1.580.000m<sup>2</sup>, obteve-se o fator ideal de 8,4.

<sup>19</sup> fator ideal calculado pela utilização do Parque Ibirapuera = 13.200.000 pessoas / 1.580.000m<sup>2</sup> = 8,4

<sup>20</sup> segundo reportagem 60 curiosidades em homenagem ao sessentão Parque Ibirapuera"- 14/08/2014

<sup>21</sup> não foi possível agendar visita ou entrar em contato com administrador do Parque Ibirapuera para se obter dados mais atualizados. A Comunicação da Secretaria do Verde orientou que se buscasse dados sobre frequência anual de usuários diretamente nos parques.

Não há melhorias sem esforço; as medições técnicas são ferramentas de aprimoramento na gestão de parques. Elas são customizadas para cada necessidade e são simples.

Para executar uma medição de qualidade em parques, é mais importante o conhecimento específico da tarefa a ser medida, do que uma conceituação elaborada de indicadores.

Resumindo, os indicadores são simples, mas sua escolha requer conhecimento das técnicas de manejo, e para isto, os indicadores foram escolhidos com a ajuda da equipe técnica do DEPAVE 5 da Secretaria do Verde e Meio Ambiente, que se dispôs a testá-los em 2016, em seus parques.

São, portanto, quatro indicadores criados para ordenar as informações levantadas durante as vistorias de DEPAVE 5 de uma forma concisa e rápida.

Os indicadores de qualidade permitem uma visualização do serviço realizado no período de um ano, e determinam uma gestão diferenciada que individualiza as unidades de parques como instrumento de melhoria de gestão.

Após a criação dos indicadores de qualidade, foi-se a campo para se aplicar esses indicadores nos parques municipais selecionados na pesquisa.

As visitas foram realizadas em dias de pico (domingos ensolarados) à tarde, sem aviso prévio, sendo que em nenhum deles o administrador se encontrava no parque. Essa verificação, medida exclusivamente com os IPQUs desenvolvidos para esse trabalho, está apresentada a seguir.

#### 4.4.1 Parque da Aclimação

Quadro 2 - Resultado da visita ao Parque Aclimação no dia 31/10/2015 aplicando os Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU)

<b>INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)</b>					
<b>INDICADORES</b>		<b>Sigla</b>	<b>Peso</b>	<b>Método de Cálculo</b>	<b>Parque Aclimação</b>
Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ruim=2/regular=3/bom=4/muito bom=5)					
<b>1</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\frac{\sum (\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum (\text{Peso} * 5)}$	18,1%
	Banheiro	(Ba)	<b>3,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Bebedouro	(Be)	<b>2,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Playground	(Pl)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Manutenção (Civil)	(Ma)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Acessibilidade	(Ac)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
			Cálculo		0,73
<b>2</b>	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\frac{\sum (\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum (\text{Peso} * 5)}$	20,0%
	Solo	(So)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Jardins	(Ja)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Arbóreo	(Ar)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Fitossanitário	(Fi)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
			Cálculo		0,80
<b>3</b>	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	6,4%
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita	4
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias	5
	Fator ideal	<b>2,5</b>	Cálculo		0,80
<b>4</b>	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuáriospor ano / Área do parque	12,8%
	No. de usuários/ano	(Nu)	-	preencher	400000
	Área do parque	(m2)	-	preencher	112000
	Fator ideal	<b>8,4</b>	Cálculo		3,6
<b>INDICADOR IQPU (1+2+3+4)</b>					<b>57,3%</b>
<b>Custeio anual (R\$)</b>					<b>2.872.997</b>
<b>Área total (m2)</b>					<b>112.000</b>
<b>Custeio anual / m2 (R\$/m2)</b>					<b>25,65</b>
<b>IQPU / R\$</b>					<b>2,2%</b>

Fonte: autora (2016)

Comentários: Jardins bem cuidados, seguranças circulando; banheiros precisando de reforma. O parque tem lago, playground, quadras anexas administradas pela Secretaria de Esportes, equipamentos de ginástica, esculturas de lanelli e wi-fi. A frequência de usuários informada pela administradora é de 400mil visitantes por ano.

#### 4.4.2 Parque Burle Marx

Quadro 3 - Resultado da visita ao Parque Burle Marx no dia 01/11/2015 aplicando os Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU):

<b>INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)</b>					
<b>INDICADORES</b>		<b>Sigla</b>	<b>Peso</b>	<b>Método de Cálculo</b>	<b>Parque Burle Marx</b>
<b>Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ruim=2/regular=3/bom=4/muito bom=5)</b>					
<b>1</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\sum (\text{Nota} * \text{Peso}) / \sum (\text{Peso} * 5)$	<b>21,3%</b>
	Banheiro	(Ba)	<b>3,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Bebedouro	(Be)	<b>2,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Playground	(Pl)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Manutenção (Civil)	(Ma)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Acessibilidade	(Ac)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
			Cálculo		0,85
<b>2</b>	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\sum (\text{Nota} * \text{Peso}) / \sum (\text{Peso} * 5)$	<b>22,5%</b>
	Solo	(So)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Jardins	(Ja)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Arbóreo	(Ar)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Fitossanitário	(Fi)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
			Cálculo		0,90
<b>3</b>	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	<b>12,0%</b>
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita	3
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias	2
	Fator ideal	<b>2,5</b>	Cálculo		1,50
<b>4</b>	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuários por ano / Área do parque	<b>6,2%</b>
	No. de usuários/ano	(Nu)	-	preencher	240000
	Área do parque	(m2)	-	preencher	138000
	Fator ideal	<b>8,4</b>	Cálculo		1,7
<b>INDICADOR IQPU (1+2+3+4)</b>					<b>62,0%</b>
<b>Custeio anual (R\$)</b>					<b>758.170</b>
<b>Área total (m2)</b>					<b>138.000</b>
<b>Custeio anual / m2 (R\$/m2)</b>					<b>5,49</b>
<b>IQPU / R\$</b>					<b>11,3%</b>

Fonte: autora (2016)

Comentários: Jardins bem conservados, mas trilhas precisando de roçamento e manejo contra erosão. O parque tem lago, playground, escultura de José Spaniol, feira orgânica e viveiro de plantas. A frequência de usuários informada pela administrador é de 240 mil visitantes por ano.

#### 4.4.3 Parque Santo Dias

Quadro 4 - Resultado da visita ao Parque Santo Dia no dia 27/09/2015 aplicando os Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU):

<b>INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)</b>					
INDICADORES	Sigla	Peso	Método de Cálculo	Parque Santo Dias	
<b>Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ruim=2/regular=3/bom=4/muito bom=5)</b>					
<b>1</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\frac{\sum (\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum (\text{Peso} * 5)}$	16,3%
	Banheiro	(Ba)	<b>3,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Bebedouro	(Be)	<b>2,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Playground	(Pl)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Manutenção (Civil)	(Ma)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Acessibilidade	(Ac)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
			Cálculo		0,65
<b>2</b>	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\frac{\sum (\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum (\text{Peso} * 5)}$	17,5%
	Solo	(So)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Jardins	(Ja)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Arbóreo	(Ar)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Fitossanitário	(Fi)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
			Cálculo		0,70
<b>3</b>	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	12,0%
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita	3
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias	2
	Fator ideal	<b>2,5</b>	Cálculo		1,50
<b>4</b>	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuários por ano / Área do parque	9,6%
	No. de usuários/ano	(Nu)	-	preencher	360000
	Área do parque	(m2)	-	preencher	134000
	Fator ideal	<b>8,4</b>	Cálculo		2,7
<b>INDICADOR IQPU (1+2+3+4)</b>					<b>55,3%</b>
<b>Custeio anual (R\$)</b>					<b>1.420.620</b>
<b>Área total (m2)</b>					<b>134.000</b>
<b>Custeio anual / m2 (R\$/m2)</b>					<b>10,60</b>
<b>IQPU / R\$</b>					<b>5,2%</b>

Fonte: autora (2016)

Comentários: O parque foi reformado há três meses. Abriga um projeto de biblioteca. Possui playground, quadras, viveiro, pista de cooper. Os banheiros precisam de

reforma; existe um pouco de erosão nas trilhas acidentadas. A frequência de usuários informada pela administradora é de 360 mil pessoas por ano.

#### 4.4.4 Parque Volpi

Quadro 5 - Resultado da visita ao Parque Alfredo Volpi no dia 02/11/2015 aplicando os Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU):

<b>INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)</b>					
INDICADORES	Sigla	Peso	Método de Cálculo	Parque Volpi	
<b>Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ruim=2/regular=3/bom=4/muito bom=5)</b>					
<b>1</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\sum (\text{Nota} * \text{Peso}) / \sum (\text{Peso} * 5)$	<b>16,9%</b>
	Banheiro	(Ba)	<b>3,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Bebedouro	(Be)	<b>2,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Playground	(Pl)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Manutenção (Civil)	(Ma)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
	Acessibilidade	(Ac)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	3
			Cálculo		0,68
<b>2</b>	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\sum (\text{Nota} * \text{Peso}) / \sum (\text{Peso} * 5)$	<b>22,5%</b>
	Solo	(So)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Jardins	(Ja)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
	Arbóreo	(Ar)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	5
	Fitossanitário	(Fi)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	4
			Cálculo		0,90
<b>3</b>	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	<b>8,0%</b>
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita	2
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias	2
	Fator ideal	<b>2,5</b>	Cálculo		1,00
<b>4</b>	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuários por ano / Área do parque	<b>1,3%</b>
	No. de usuários/ano	(Nu)	-	preencher	50000
	Área do parque	(m2)	-	preencher	142400
	Fator ideal	<b>8,4</b>	Cálculo		0,4
<b>INDICADOR IQPU (1+2+3+4)</b>					<b>48,6%</b>
<b>Custeio anual (R\$)</b>					<b>1.384.591</b>
<b>Área total (m2)</b>					<b>142.400</b>
<b>Custeio anual / m2 (R\$/m2)</b>					<b>9,72</b>
<b>IQPU / R\$</b>					<b>5,0%</b>

Fonte: autora (2016)

Comentários:

Foi o parque que apresentou melhor cuidado com o manejo. O parque tem lago, playground, aparelhos de ginástica e áreas para pic-nic. Quanto à infraestrutura civil existem caixas de captação de águas pluviais que podem ser foco de dengue. A

frequência de usuários informada pela administradora é de 50 mil pessoas por ano, contabilizando-se as escolas que frequentam bastante o parque para visitas ambientais.

#### 4.4.5 Resultado da avaliação dos parques visitados aplicando-se os IQPUs

O quadro, a seguir, é uma síntese da avaliação dos parques visitados e possibilita uma análise comparativa dos resultados obtidos com o uso dos Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU).

Quadro 6 - Resultado da avaliação dos parques visitados aplicando-se os IQPUs

INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)								
INDICADORES	Sigla	Peso	Método de Cálculo	Parque Aclimação	Parque Burle Marx	Parque Santo Dias	Parque Volpi	
Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ruim=2/regular=3/bom=4/muito bom=5)								
<b>1</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\sum (\text{Nota} * \text{Peso}) / \sum (\text{Peso} * 5)$	18,1%	21,3%	16,3%	16,9%
	Banheiro	(Ba)	3,0	nota de 1 a 5	3	5	3	4
	Bebedouro	(Be)	2,0	nota de 1 a 5	4	3	4	3
	Playground	(PI)	1,0	nota de 1 a 5	5	5	3	3
	Manutenção (Civil)	(Ma)	1,0	nota de 1 a 5	4	4	3	3
	Acessibilidade	(Ac)	1,0	nota de 1 a 5	3	4	3	3
			Cálculo		0,73	0,85	0,65	0,68
<b>2</b>	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\sum (\text{Nota} * \text{Peso}) / \sum (\text{Peso} * 5)$	20,0%	22,5%	17,5%	22,5%
	Solo	(So)	1,0	nota de 1 a 5	4	4	3	5
	Jardins	(Ja)	1,0	nota de 1 a 5	4	5	3	4
	Arbóreo	(Ar)	1,0	nota de 1 a 5	4	5	5	5
	Fitossanitário	(Fi)	1,0	nota de 1 a 5	4	4	3	4
			Cálculo		0,80	0,90	0,70	0,90
<b>3</b>	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	6,4%	12,0%	12,0%	8,0%
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita	4	3	3	2
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias	5	2	2	2
	Fator ideal	2,5	Cálculo		0,80	1,50	1,50	1,00
<b>4</b>	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuários por ano / Área do parque	12,8%	6,2%	9,6%	1,3%
	No. de usuários/ano	(Nu)	-	preencher	400000	240000	360000	50000
	Área do parque	(m2)	-	preencher	112000	138000	134000	142400
	Fator ideal	8,4	Cálculo		3,6	1,7	2,7	0,4
<b>INDICADOR IQPU (1+2+3+4)</b>					<b>57%</b>	<b>62%</b>	<b>55%</b>	<b>49%</b>
<b>Custeio anual (R\$)</b>					<b>2.872.997</b>	<b>758.170</b>	<b>1.420.620</b>	<b>1.384.591</b>
<b>Área total (m2)</b>					<b>112.000</b>	<b>138.000</b>	<b>134.000</b>	<b>142.400</b>
<b>(Custeio anual R\$ / m2)</b>					<b>25,65</b>	<b>5,49</b>	<b>10,60</b>	<b>9,72</b>
<b>IQPU / R\$</b>					<b>2,2%</b>	<b>11,3%</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,0%</b>

Fonte: autora (2016)

Observa-se que os IQPUs-CUSTO estabelecem um parâmetro ilustrativo aos técnicos, bastante importante de como o orçamento está sendo investido nos parques. Porém, eles não foram incluídos no ranqueamento, pelos motivos já explicados.

Pode-se verificar em termos de custos, que a melhor pontuação foi o Parque Burle Marx, seguida pelo Parque Volpi e Parque Santo Dias, sendo o pior desempenho em termos de custo, o Parque Aclimação, que de modo geral, tem um custo quase duas vezes maior que os demais parques de administração pública.

O próximo quadro dispõe as colocações obtidas pelos parques investigados nessa pesquisa por meio dos Indicadores de Qualidade (IQPUs).

Quadro 7 – Ranqueamento dos parques aplicando-se os Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IPQU)

<b>INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)</b>		
<b>PARQUES</b>	<b>SIGLA</b>	<b>2015</b>
Parque Burle Marx	IQPU	0,62
Parque Aclimação	IQPU	0,57
Parque Santo Dias	IQPU	0,55
Parque Volpi	IQPU	0,49

Fonte: autora (2016)

Espera-se, com esse trabalho, sugerir alguns novos instrumentos para a gestão pública, como a inclusão de medição simples de indicadores de qualidade nas visitas técnicas de fiscalização dos parques.

Nessa questão de promover a qualidade dos parques urbanos, parece mais factível inicialmente, operar comparando-se a evolução ano a ano, do que por metas preestabelecidas, visto que não há ainda nenhum parâmetro nesta área, apesar do fato do município de São Paulo possuir mais de cem parques para administrar.

O modelo a seguir, serve justamente para estas visitas e está disponível nos sites [www.fab.org.br](http://www.fab.org.br) e [www.parqueburlemarx.com.br](http://www.parqueburlemarx.com.br)

#### 4.4.6 Modelos IQPU para Vistorias

Quadro 8 – Modelo IQPU para Vistoria de Parque

INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)					
INDICADORES	Sigla	Peso	Método de Cálculo	Parque	Data:
<b>Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ ruim=2/ regular=3/ bom=4/ ótimo=5)</b>					
<b>1</b>	<b>INFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\frac{\sum(\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum(\text{Peso} * 5)}$	0,0%
	Banheiro	(Ba)	<b>3,0</b>	nota de 1 a 5	
	Bebedouro	(Be)	<b>2,0</b>	nota de 1 a 5	
	Playground	(Pl)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
	Manutenção (Civil)	(Ma)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
	Acessibilidade	(Ac)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
			Cálculo		0,00
<b>2</b>	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\frac{\sum(\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum(\text{Peso} * 5)}$	0,0%
	Solo	(So)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
	Jardins	(Ja)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
	Arbóreo	(Ar)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
	Fitossanitário	(Fi)	<b>1,0</b>	nota de 1 a 5	
			Cálculo		0,00
<b>3</b>	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	#DIV/0!
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita	
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias	
	Fator ideal	<b>2,5</b>	Cálculo		#DIV/0!
<b>4</b>	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuários por ano / Área do parque	#DIV/0!
	No. de usuários/ano	(Nu)	-	preencher	
	Área do parque	(m2)	-	preencher	
	Fator ideal	<b>8,4</b>	Cálculo		#DIV/0!
<b>INDICADOR IQPU (1+2+3+4)</b>					<b>#DIV/0!</b>
<b>Custeio anual do parque (R\$)</b>					
<b>Área do parque (m2)</b>					
<b>Custeio anual (R\$)/m2</b>					#DIV/0!
<b>IQPU / R\$</b>					#DIV/0!

Fonte: autora (2016)

Os custos das unidades de parques deveriam ser individualizadas na prestação de contas da Secretaria do Verde, com o objetivo de melhoria de gestão.

Caso esta informação fosse disponibilizada ao público, usuários poderiam ter conhecimento de quanto foi gasto em seus parques de bairros. Desta maneira, poderia se comparar os serviços e os gastos dos parques entre si.

A seguir, o **Modelo IQPU para Controle** agrupa as informações coletadas por meio do **Modelo IQPU para Vistoria de Parques** de um mesmo contrato ou de uma mesma região. Ambos os modelos estão disponíveis nos sites [www.fab.org.br](http://www.fab.org.br) e [www.parqueburlemarx.com.br](http://www.parqueburlemarx.com.br)

Quadro 9 - Modelo IQPU para Controle de Parques por Região

INDICADORES DE QUALIDADE PARA PARQUES URBANOS (IQPU)												
INDICADORES	Sigla	Peso	Método de Cálculo	Parque A	Parque B	Parque C	Parque D	Parque E	Parque F	Parque G	Parque H	
Vistoria Técnica: pontuação de 1 a 5 (muito ruim=1/ ruim=2/ regular=3/ bom=4/ ótimo=5)												
1	<b>NFRAESTRUTURA</b>	(I)	25%	$\frac{\sum(\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum(\text{Peso} * 5)}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Banheiro	(Ba)	3,0	nota de 1 a 5								
	Bebedouro	(Be)	2,0	nota de 1 a 5								
	Playground	(Pl)	1,0	nota de 1 a 5								
	Manutenção (Civil)	(Ma)	1,0	nota de 1 a 5								
	Acessibilidade	(Ac)	1,0	nota de 1 a 5								
				Cálculo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2	<b>MANEJO</b>	(M)	25%	$\frac{\sum(\text{Nota} * \text{Peso})}{\sum(\text{Peso} * 5)}$	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Solo	(So)	1,0	nota de 1 a 5								
	Jardins	(Ja)	1,0	nota de 1 a 5								
	Arbóreo	(Ar)	1,0	nota de 1 a 5								
	Fitossanitário	(Fi)	1,0	nota de 1 a 5								
				Cálculo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	<b>SEGURANÇA</b>	(S)	20%	vigilantes/ portarias	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	Vigilantes	(Vi)	-	no dia da visita								
	Portarias	(Po)	-	no. de portarias								
	Fator ideal	2,5										
				Cálculo	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
4	<b>UTILIZAÇÃO</b>	(U)	30%	Número de usuários por ano / Área do parque	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	No. de usuários/an	(Nu)	-	preencher								
	Área do parque	(m2)	-	preencher								
	Fator ideal	8,4										
				Cálculo	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
				<b>INDICADOR IQPU</b>	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
				Custeio anual do parque (R\$)								
				Área total (m2)								
				(Custeio anual R\$ / m2)								
				<b>IQPU/ R\$</b>	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!

Fonte: autora (2016)

Espera-se que esses Indicadores de Qualidade para Parques Urbanos (IQPU), sejam uma contribuição ao poder público.

Pode-se estabelecer um ranqueamento dos parques, por meio da média ponderada obtida por três ou quatro medições de IQPUs, durante o ano. A divulgação não precisa ser de todos os colocados, mas apenas os dez ou vinte melhores.

Num primeiro momento, o que vai gerar parâmetros para se estabelecerem metas futuras, são os números anuais a serem comparados.

“A primeira coisa a se fazer é medir hoje, para comparar amanhã.”<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Aula de Gestão Urbana ministrada pelo prof. Chammas, Escola Politécnica 2015

## **5 CAPÍTULO V - CONSIDERAÇÕES SOBRE OS INSTRUMENTOS DE GESTÃO**

Durante a coleta de dados, pôde-se observar que a gestão de parques florestais e unidades de conservação está sendo debatida em seminários, no âmbito de governo federal e estadual, mas o assunto ainda não se aprofundou a nível municipal.

Esta discussão seria proveitosa no município de São Paulo, pois a partir de 2008, o crescimento do número de parques implantados na capital praticamente triplicou. Em decorrência disto, a Secretaria do Verde e Meio Ambiente - SVMA - mudou o modelo de contratação dos administradores de parques, com o objetivo de contar com profissionais mais qualificados para desempenhar esta função.

Para tal, foi realizada seleção de candidatos com curso superior e formação na área. Essa decisão resultou em um novo quadro de profissionais responsáveis pelo bom funcionamento dos parques, devido seu conhecimento técnico.

No entanto, pode-se perceber no decorrer dos anos um aumento de cargos comissionados na Secretaria do Verde.

Segundo o relatório do Tribunal de Contas a respeito das contas da SVMA, em 2009, foi feito um esforço de se regulamentar a carreira de administrador de parque, por meio da Lei Municipal nº 14.887, de 15.01.2009, que reorganizou a SVMA e dispôs sobre seu quadro de cargos de provimento em comissão. O Executivo deveria enviar à Câmara Municipal de São Paulo um projeto de lei para a criação da carreira de administrador de parques municipais, com a consequente extinção de todos os cargos em comissão de administrador contidos na lei. porém o projeto de lei para a criação da carreira de administrador de parques municipais ainda não foi encaminhado à Câmara Municipal de São Paulo.

Em 2013, sessenta administradores de parques contratados e com formação na área, foram exonerados e substituídos por funcionários de confiança, a maioria sem a formação exigida por lei. (Carta Capital, 26/07/2013).

Os relatos do Tribunal de Contas de 2014 confirmam esses dados, e relatam que na SVMA, os atuais cargos de administrador de parque são de livre provimento em comissão; em alguns casos, a indicação de administradores de parques vem de vereadores; em muitos casos estes candidatos não possuem uma formação

universitária, nem tampouco formação na área ambiental. Porém a função do administrador é fiscalizar a execução das atividades de limpeza e manejo do parque municipal realizada por empresas terceirizadas, portanto o administrador é o elo gerencial entre a Secretaria do Verde e as unidades de parques. Em uma gestão terceirizada precisa existir um sistema de fiscalização forte, daí a importância de um administrador capacitado na área ambiental. Se o administrador não for capacitado, ele não liderará a equipe e nem conseguirá implantar as orientações da vistoria dos técnicos do Depave 5, os quais relatam que poucos parques seguem seus relatórios de vistoria.

Pode-se verificar no decorrer desta pesquisa, que o modelo de gestão da Secretaria do Verde e Meio Ambiente é centralizado, e a manutenção de seus parques é praticamente feita por empresas terceirizadas. Neste caso, o administrador que é funcionário da Secretaria, concursado ou comissionado, é o principal interlocutor do parque. Apesar disto, este agente não decide muita coisa no parque. Isto ocorre por vários aspectos, desde falta de experiência, como por falta de coordenação com a equipe de funcionários terceirizados ou talvez pela falta de planejamento, pois atualmente, o contrato de prestação de serviços não é individualizado para cada parque, é feito por regiões - agrupando parques bastante heterogêneos - e portanto com necessidades de manejos diferentes, nem sempre previstas nos novos contratos, os quais são padronizados.

Houve reclamação tanto por parte dos técnicos ambientais como dos administradores, sobre a questão da piora no novo modelo de contratos da Secretaria do Verde com as empresas terceirizadas.

Com relação à manutenção de infraestrutura dos parques, a qual também é terceirizada, os técnicos constataram que as equipes de manutenção civil, têm um número de funcionários limitados e há demora no tempo de atendimento às demandas solicitadas. Isto pode justificar a situação das quadras, e principalmente dos banheiros nos parques visitados, pois apesar de estarem bem mantidos e limpos, verificou-se nas visitas que precisavam de reformas por serem muito antigos. As questões aqui levantadas não implicam dizer que a terceirização não pode ser adotada na gestão dos parques; deve, sim, ser bem controlada e bem amarrada por meio de instrumentos de gestão e contratos detalhados em função das características dos parques para a sua boa manutenção. Verificou-se também, que os contratos recém renovados têm uma visível diminuição de tarefas disponíveis –

como podas de árvores, *munck*<sup>23</sup>, entre outros equipamentos – e um expressivo aumento de preço. Alguns parques encontravam-se sem contrato até o início de 2015, o que dificultava o trabalho de Depave 5.

Outro dado que prejudica a gestão é o fato de o novo modelo de contrato dos serviços terceirizados não fornecer o total dos gastos por unidade. Os técnicos, entrevistados quando questionados acerca dessa mudança no modelo dos novos contratos, informaram não terem sido consultados.

Tal situação impede o controle direto e comparativo dos gastos de cada parque pelos funcionários encarregados de gerenciar os contratos. O antigo contrato permitia ao controlador uma consulta do total de gastos de um determinado parque, o que equivale a dizer que os controladores agora não controlam. Se não controlam, ninguém está controlando, e os resultados serão em breve sentidos por essa ingerência da direção geral da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.

Esse fato pode ser comprovado no relatório do Tribunal de Contas do município de São Paulo (2014) que destacou, em relação a inspeções aos parques municipais, “a distribuição do contingente administrativo alocado nos parques não é proporcional ao tamanho do parque e que todos os vistoriados apresentaram deficiências pontuais em mais de um dos itens avaliados, tais como: iluminação; campos de futebol sem gramado; quadras com rachaduras, sem demarcações e sem aros de basquete; brinquedos e aparelhos de ginástica quebrados ou necessitando de reparos; áreas de estar e churrasqueiras a recuperar; deficiência na limpeza, necessidade de reparos e reposição de peças nos sanitários; falta de limpeza externa e conservação das áreas verdes e ajardinadas; recuperação de edificações pichadas; obras para adaptação de acessibilidade.”

Um outro aspecto que é preciso comentar nestas considerações, é uma questão levantada pelo palestrante Jim Barborak no encontro “Parques do Brasil” no dia 29/10/2015 no Parque Ibirapuera, em São Paulo. Jim, professor da Universidade do Colorado (EUA), perguntou à plateia do auditório da Bienal: “Por que no Brasil, não existe o famoso guarda de parques (*ranger*)?”.

Segundo Barborak informou, é um serviço muito importante e especializado, comum nos parques dos Estados Unidos, mas ainda não regulamentado no Brasil. Em 2011, a Secretaria do Verde já pretendia regulamentar essa função, porém o Rio de

---

<sup>23</sup> Pequeno guindaste para poda de galhos altos

Janeiro parece estar à frente, já tendo o Decreto Estadual nº42.471/2010, que especifica suas atribuições constitucionais e legais. O Instituto Estadual do Ambiente do Rio de Janeiro possui 280 guarda-parques em suas Unidades de Conservação.

Os parques urbanos de São Paulo possuem vigilantes contratados, mas a função de guarda-parque parece mais indicada para esse fim, pois possuiu também conhecimentos de meio ambiente e pode servir como um agente de educação ambiental.

Quanto aos Indicadores de Qualidade para Parques Urbanos, desenvolvidos neste trabalho, espera-se que sejam uma contribuição ao poder público e às determinações da Lei Municipal no 14.173/06, no que tange à medição da qualidade dos serviços de proteção ao meio ambiente, pois pode-se concluir que a melhoria da qualidade dos parques está implícita em “proteção ao meio ambiente”, embora hoje os indicadores previstos nessa lei, digam respeito a macro indicadores de qualidade do ar, da água, de área verde por habitante e área de lazer por habitante.

Antes, porém, seria necessário começar pelo básico e saber qual o orçamento anual para cada parque da cidade. A divulgação deste tipo de dado, que é público, empodera o usuário e o conselho gestor de parques a participarem do planejamento, e da gestão dos parques, de uma maneira mais informada e consistente.

Este trabalho procurou recolher dados suficientes para instigar outros colaboradores talvez mais especializados – economistas, administradores – a se iniciarem nesta questão: a administração de parques urbanos.

Qual será o valor econômico de parques na cidade em termos de saúde (pessoas não doentes)? Quando se deixou de gastar em saúde pública por contas dos benefícios trazidos pelo “verde” de uma cidade? Quanto de carbono é retirado da atmosfera pelas árvores? Os parques auxiliam na diminuição de calor, na drenagem urbana? São questões muito estimulantes que, em outros países, economistas já estão calculando.

A empresa AppleSeed, de consultoria de análises de impacto econômico registrou, em seu estudo, que o Central Park é responsável pela geração de recursos financeiros da ordem de mais de um bilhão de dólares para a atividade anual econômica da cidade de Nova Iorque. O efeito do “Central Park Billion Effect” traduz-se na economia gerando 11.000 empregos, aproximadamente um terço em comércio e dois terços no setor imobiliário. (APPLESEED REPORT, 2008)

O Central Park Conservancy, como relatado, no capítulo 3, levou 35 anos para

chegar a esta etapa de sofisticação da gestão de parques, a autossustentabilidade econômica do parque e, como reportado, começaram planejando pequenas ações.

Um outro estudo interessante e antigo, a respeito de parques, foi realizado por Frederick Law Olmsted, um dos criadores do Central Parque. Olmsted queria verificar como parques podem ajudar a valorizar as propriedades. Entre 1856 e 1873, ele acompanhou o valor do imóvel imediatamente adjacente ao Central Park, a fim de justificar os US\$ 13.000.000 gastos em sua criação. Descobriu por fim, que, durante o período de 17 anos estudados, houve um aumento de 209 milhões de dólares no valor das propriedades impactadas pelo parque. Tal constatação demonstra, que mesmo no século XIX, a conexão entre parques e valores de propriedade já existia. A análise de Olmsted mostra a quantidade do impacto real da valorização imobiliária próxima aos parques.

Vários estudos realizados nos diversos parques dos Estados Unidos, assim como no Brasil, reafirmam as descobertas de Olmsted: a proximidade ao parque está ligada ao aumento de valores de propriedade.

Resumidamente, estes dois estudos comprovam que parques geram recursos econômicos e valorização de propriedade em seu entorno. As entidades sem fins lucrativos tentam transferir estes benefícios a favor dos parques, como exemplificado no caso do Central Park.

De qualquer modo, convém ressaltar mais uma vez, que a pesquisa Sinaenco de 2008, inspirou o desenvolvimento Indicadores de Qualidade de Parques Urbanos (IQPUs) deste trabalho. A aplicação dos IQPUs gera um ranqueamento que pode ser utilizado como um instrumento de gestão.

Sua publicação e divulgação anual, pode ser uma ferramenta gratuita para a Prefeitura de São Paulo utilizar na administração de seus parques.

Na conclusão deste trabalho, o DEPAVE 5 informou que fará, em caráter experimental, a aplicação dos indicadores IQPUs, desenvolvidos nesse trabalho, em suas vistorias dos parques municipais de São Paulo.

Serão feitas três medições anuais com os indicadores IQPUs para avaliação dos parques, o que poderá gerar uma futura atualização deste trabalho, com os resultados obtidos.

## 6 CAPÍTULO VI - O CASO DO PARQUE BURLE MARX

### 6.1 CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Nos capítulos anteriores foram apresentadas as gestões de parques urbanos, com administração pública na cidade de São Paulo e o caso do Central Park, em Nova Iorque. Apresenta-se a seguir um caso de gestão público-privada de um parque municipal em São Paulo, cuja origem foi um empreendimento imobiliário.

### 6.2 DESENVOLVIMENTO DA CHÁCARA TANGARÁ

No universo dos biografáveis brasileiros, dificilmente se encontrará personagem mais instigante que Baby Pignatari. Hoje em dia, pouco se fala nele. Nos anos 50 e 60 era personagem mundial, um playboy que cortejava todas as atrizes de Hollywood, um empreendedor fantástico, uma lenda em vida, um mistério depois de morto.

Luis Nassif Folha de São Paulo, 15/10/2004

No início dos anos 50, Francisco Pignatari (1916-1977), mais conhecido como Baby Pignatari, era uma figura proeminente na vida econômica e cultural do Brasil. Francisco Pignatari era neto do conde Francisco Matarazzo, dono de um dos maiores conglomerados industriais brasileiros do século XX. Apesar de ser uma personagem do *jet set* internacional e ter fama de conquistar belas mulheres, entre elas a princesa Ira de Funstenberg, Soraya do Irã, Zsa Zsa Gabor, Anita Ekberg entre outras, Baby Pignatari, que tinha qualidades como empreendedor e homem de negócios, transformou a indústria herdada de seu pai, Laminação Nacional de Metais em um conglomerado de dez empresas, entre elas, a Caraíba Metais. (RUCHTI, 2011).

A Chácara Tangará foi formada por sucessivas aquisições de sítios no entorno da propriedade de Pignatari ao longo das décadas de 50 e 60.

Quadro 10 – Áreas e terrenos da Chácara Tangará

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

Fonte: 11o Registro de Imóveis de São Paulo apud BARROSO (2006)

Pignatari iniciou a construção de sua casa na Chácara Tangará e a importância do projeto é definida pelo peso da contratação na época: Oscar Niemeyer e Roberto Burle Marx .

De acordo com Ana Rosa de Oliveira (2003), com o divórcio de Pignatari e sua segunda esposa, Nelita Alves Lima em 1957 – para quem a casa seria construída –, a obra parou e não foi concluída.

Figura 4 : Pignatari e Nelita Alves Lima



Fonte: Fatorelli, 2006

Conforme entrevista com a arquiteta Rosa Kliass (2015), que projetou o parque Burle Marx, a casa de Pignatari foi demolida com base em laudo técnico do arquiteto e professor Carlos Alberto Cerqueira Lemos, que, tendo trabalhado no escritório de Niemeyer em São Paulo, certificou que a casa não era obra original de Oscar Niemeyer.

Lemos participou da equipe de desenvolvimento do projeto do Parque Ibirapuera, entre 1952 e 1957, e foi responsável pela conclusão do edifício Copan. Dirigiu o escritório de Oscar Niemeyer em São Paulo; foi professor titular no Departamento de História da Arquitetura e Estética do Projeto da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Suas atividades como professor e pesquisador contemplam em especial a arquitetura brasileira e a preservação do patrimônio cultural – era colaborador do CONDEPHAAT na época do tombamento da Chácara Tangará e expediu carta que alegava a descaracterização do projeto da casa de Francisco Pignatari, cuja autoria Oscar Niemeyer não reconhecia..

O depoimento de Fernando Tábora, arquiteto chileno associado do *Escritório Técnico Roberto Burle Marx*, confirma essas informações dizendo que “na época em que estavam projetando o jardim, o escritório de Oscar Niemeyer já não tinha nada que fazer com a casa.” Tábora afirma que “para a posição política de Oscar, aquele *mamotreto*<sup>24</sup> representava um equívoco.” (OLIVEIRA 2003).

De acordo com Lelio Reiner apud V.Ruchti (2011), nos anos de 70, Pignatari chamou o arquiteto e amigo Jacob Ruchti<sup>25</sup> para retomar o projeto de Niemeyer, que se encontrava abandonado. Os desenhos foram feitos, mas a obra não seguiu adiante.

Em 1986, após a morte de Giulio Cesar Pignatari, único herdeiro de Baby Pignatari, a Chácara Tangará foi comprada pela Lubeca, braço imobiliário da empresa argentina Bunge y Borne.

O relato do engenheiro Sergio Poletto (2015), que trabalhava na Lubeca naquela época, confirma Reiner: “Quando a propriedade Pignatari foi adquirida em 1986, em outubro de 1986, existia no casarão Pignatari um acervo da construção da propriedade, então nós encontramos lá o projeto da casa que estava sendo feita por uma construtora chamada Christani Nielsen, que não existe mais; o projeto da casa era de um arquiteto de São Paulo, chamado Jacob Ruchti, e o projeto dos jardins era do Roberto Burle Marx. Como o Jacob já não existia mais, nós procuramos o Roberto Burle Marx e o trouxemos para dentro do Panamby.”

---

<sup>24</sup> Memorial

<sup>25</sup> professor da FAU/USP desenvolveu conceitos da Escola Bauhaus incorporados ao design brasileiro e mudou o nome da cadeira “ Composições Decorativa” para “Desenho Industrial” (1962).

### 6.2.1 Desenvolvimento do Empreendimento Projeto Urbanístico Panamby

Em 1986, na gestão de Jânio Quadros, a Lubeca assinou um Termo de Compromisso com a Secretaria de Obras Públicas (projeto da Secretaria) para abrir a avenida Dona Helena Pereira de Moraes, extensão da rua Deputado Laercio Corte e Avenida Itapaiúnas, antiga estrada do Morumbi.

De acordo com o engenheiro da Lubeca, Sergio Poletto<sup>26</sup>, o Plano Diretor de São Paulo vigente na época previa aberturas de ruas ligando a marginal Pinheiros à avenida Giovanni Gronchi, que cortariam a gleba da Chácara Tangará e dividiriam a sua área em três glebas ( A, B e C).

Em 13 de junho de 1988, a Lei 10.552 regulamentou a abertura destes arruamentos na região sul do Campo Limpo. É de conhecimento público que a regulamentação desta lei, tenha sido uma manobra da Lubeca para deixar de doar 20% de sua gleba, caso ela própria propusesse o desmembramento para o desenvolvimento imobiliário da área. De qualquer forma, Lubeca pagou caro pela manobra que teve grande divulgação na mídia nacional devido às eleições presidenciais de 1989, o que culminou com a decisão da matriz – Bung y Borne – de vender a sua empresa Lubeca S.A Empreendimentos e Participação .

No início de 1989, assim que tomou posse, a Prefeita Luiza Erundina parou o projeto para verificação e solicitou parecer do Tribunal de Contas, que não pôde emitir parecer por não se tratar de projeto de obras com recursos públicos, pois havia um acordo anterior feito entre Prefeitura e Lubeca. Esse acordo, já mencionado, é o termo de compromisso assinado entre Lubeca e o Departamento de Obras Públicas e Viário, durante a gestão de Jânio Quadros, em 1986, para as obras de arruamento da nova avenida Dona Helena e a extensão da rua deputado Laercio Corte que seriam executadas com recursos privados.

Havia muita pressão social pedindo o tombamento completo de toda a área da Chácara Tangará pela entidade Associação dos Geógrafos Brasileiros, apoiada por outras instituições como o Sindicato dos Arquitetos, o Sindicato de Geólogos, entre outras.

---

<sup>26</sup> entrevistado para este trabalho em 16/10/2015

Diante do impasse, o governo de Erundina indicou o professor Hermógenes Leitão Filho, da UNICAMP, que foi chamado a pedido da Prefeitura de São Paulo para dar um parecer sobre o empreendimento em questão.

Lubeca alegava, na época do pedido de tombamento, que já havia um projeto aprovado pela gestão anterior (1984-1987), de autoria do escritório Aflalo e Gasperinni, que executara o plano de implantação de uso e ocupação do solo, assim como um estudo de Impacto Ambiental realizado pela KRAF Planejamento Ambiental, aprovados pelo IBAMA<sup>27</sup> e pelo CONSEMA<sup>28</sup>. (BOTELHO, 2007)

Segundo Poletto, já havia todo o levantamento arbóreo, toda a vegetação importante identificada bem como o local onde estavam os bolsões possíveis de serem edificadas. O *master plan* de Gian Carlo Gasperini preservava as áreas de mata identificadas no estudo de impacto ambiental.

Houve um novo acordo por parte de Erundina: a Prefeitura exigiu uma área maior, e o acordo final representou 33% da área da Chácara Tangará, equivalente a 138.000m<sup>2</sup>, doados à Prefeitura sob a forma de parque público. Além disso, a doação de uma área institucional para equipamento de público, de 24.110 m<sup>2</sup>. O parecer do prof. Hermógenes foi favorável à implantação do projeto urbanístico, como forma de se reestruturarem as áreas de importância ambiental. Assim, a Lubeca contratou-o para conduzir todo o processo e para produzir um projeto de restauro para a área a ser preservada.

Em entrevista a este trabalho, Sergio Poletto, responsável pela implantação do Projeto Urbanístico Panamby, relembra que “Erundina quando foi eleita parou tudo e quis rever. Pediu um laudo do professor Hermógenes de Freitas Leitão, que era professor do Instituto de Biologia da UNICAMP, queria uma pessoa para fazer um laudo dessa vegetação. Hermógenes fez o laudo, esse laudo embasou, vamos dizer, as aprovações, quer dizer, o que está tombado e o que não está tombado. Então, convidamos o Hermógenes: ‘já que o senhor fez o projeto de restauro, nós queremos contratar o senhor para recuperar a mata’”.

Hermógenes fez o projeto de recuperação e todas as mudas vieram do viveiro da UNICAMP. A Lubeca tinha uma equipe de jardineiro, comandada por Josué Borges, que abria as covas. O Prof. Hermógenes determinava: era necessário que as covas ficassem abertas durante um mês, para depois serem adubadas. Só posteriormente

---

<sup>27</sup> Instituto Brasileiro do Meio Ambiente

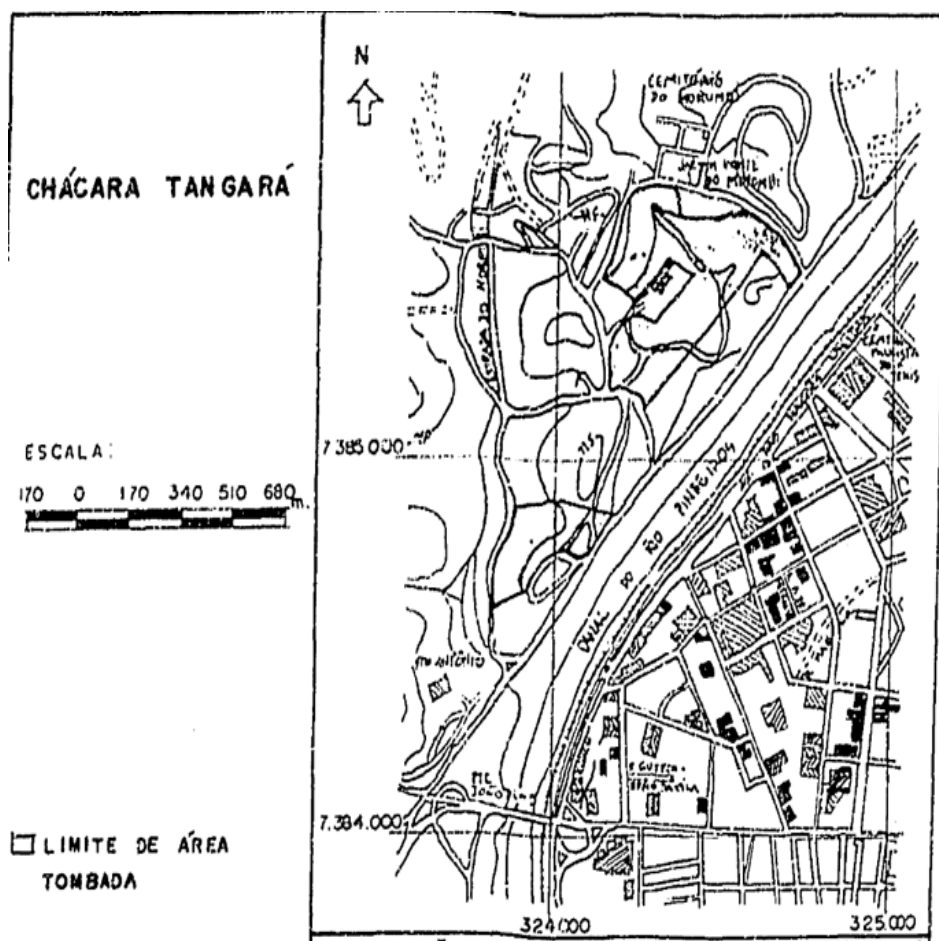
<sup>28</sup> Conselho de Avaliação de Impacto Ambiental

é que se plantavam as árvores, Hermógenes escolhia: 'põe essa aqui, aquela ali' ele é que fez isso tudo aí".

O estudo do prof. Hermógenes Leitão foi utilizado pelo Condephaat para embasar o tombamento de algumas áreas da Chácara Tangará, a saber, os jardins de Roberto Burle Marx e a área de nascente, na qual havia um remanescente de Mata Atlântica, em área íngreme (o parecer e o plano de restauro do Prof. Hermógenes se encontram anexados neste trabalho).

O quadro, a seguir, é um resumo da área tombada pelo Condephaat no ano de 1994.

Figura 5: Tombamento da Chácara Tangará



Fonte: CONDEPHAAT (1994)

## Quadro 11: Tombamento da Chácara Tangará

## CHÁCARA TANGARÁ

Localização: Av. Marginal do Rio Pinheiros – Morumbi

Processo: 27096/89

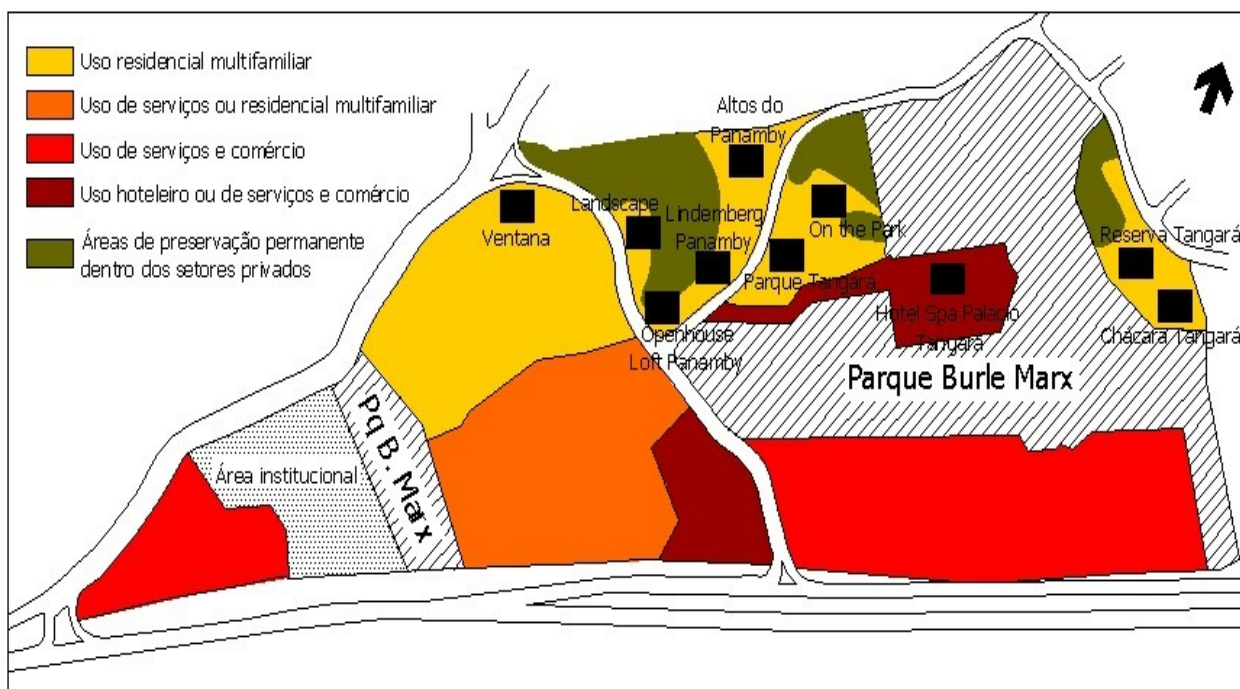
Tombamento: Res. 10 de 6/4/94

Publicado no Diário Oficial do Estado: 07/4/94 - Poder Executivo, Seção I, pg 47, Livro do Tombo Arqueológico, Etnográfico e Paisagístico, Inscrição nº 28, p. 309, 23/5/1994:

“Trata-se de área remanescente de antiga fazenda da família Pignatari, com 482 m2, situada na Marginal do Rio Pinheiros. O Parque Burle Marx, antiga Chácara Tangará, possui mancha expressiva de mata, onde predomina cobertura vegetal de porte arbóreo, sendo uma parte composta 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. Nela encontram-se, além dos jardins do paisagista Burle Marx, construções de autoria do arquiteto Oscar Niemeyer. Para fins de tombamento foram consideradas apenas as duas manchas de mata nativa em melhor estado de conservação e os jardins projetados por Burle Marx.”

Fonte: CONDEPHAAT (1994)

Figura 6: Implantação do Projeto Urbanístico Panamby



Fonte: Barroso (2007); Rocha (1993)

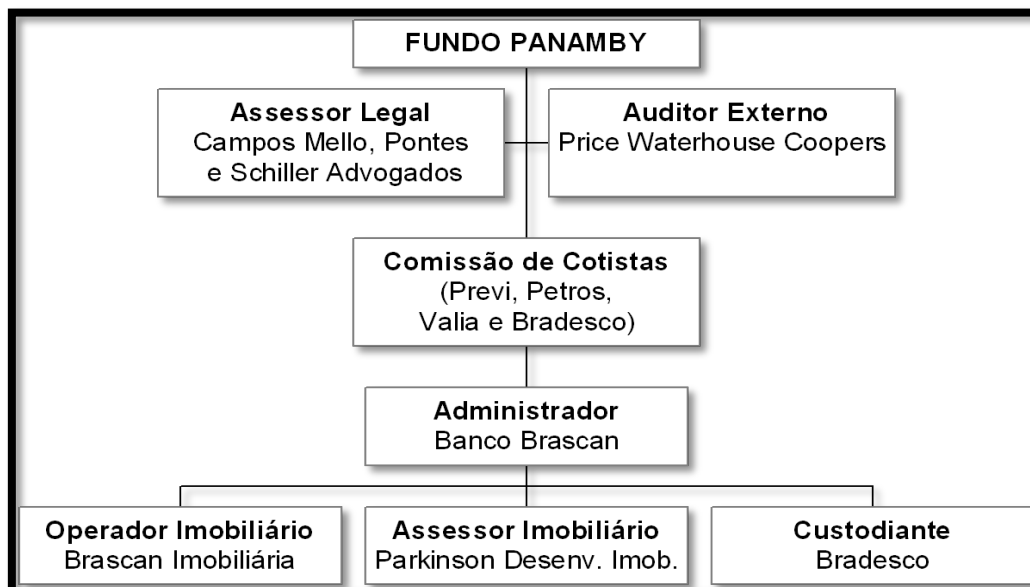
Esse empreendimento teve seu plano diretor elaborado pelo escritório do arquiteto Gian Carlo Gasperinni, que criou um novo bairro planejado para abrigar edifícios residenciais de alto padrão, áreas comerciais e empreendimentos hoteleiros.

Trata-se de uma grande obra com tecnologia de ponta, que há vinte anos fez instalação subterrânea do cabeamento de energia elétrica e de telefonia das ruas – é bom lembrar que apenas recentemente a avenida Faria Lima recebeu o mesmo tratamento urbanístico. Outras obrigações da Lubeca eram a provisão da rede de abastecimento de água, águas pluviais e esgoto, gás e de iluminação pública; construção de uma creche na Água Branca; plantios de 5.000 mil mudas de árvores no Campo Limpo; restauração das áreas degradadas e implantação do parque nos moldes do Parque do Morumbi (Parque Alfredo Volpi).

A venda do Projeto Urbanístico Panamby, avaliado em 100 milhões de dólares – como queria o grupo Bunge y Borne – não era uma tarefa fácil devido ao grande volume de áreas e investimentos a serem realizados.

“O Projeto Urbanístico Panamby é um precursor do que veio a ser a operação urbana”, relatou Arthur Parkinson, vice-presidente da Brascan em 1994 e atual presidente da Parkinson Desenvolvimento Imobiliário.

Figura 7 – Estrutura de Administração do Fundo Panamby



Fonte: Banco Brascan, 2007

Parkinson conta que, foi procurado pelo Banco Bradesco, que possuía créditos junto à Bunge y Born e, portanto, interessou-se em comprar o projeto da Lubeca. Havendo o interesse do Bradesco, começou a se configurar a formação do Fundo Panamby como instrumento de venda da Chácara Tangará. O Fundo permitia a venda da gleba em frações. Os fundos imobiliários eram novidade no mercado naquela época.

Parkinson fez a estruturação do fundo imobiliário dentro da Brascan Imobiliária, empresa do Banco Brascan.

“O fundo, o banco Brascan, comparece como dono do terreno fiduciário, ou seja, em confiança dos verdadeiros donos, que são os cotistas. E por que isso? Porque na legislação está assim. O fundo é um condomínio, ele não tem personalidade jurídica, quem empresta a personalidade jurídica ao fundo é o seu administrador (Banco Brascan), que, obrigatoriamente, por lei, tem que ser uma instituição financeira.” (PARKINSON, 2015).

#### 7.2.1.1 Descrição do Fundo Panamby

Segundo relatório do Ibovespa sobre o Fundo Imobiliário Panamby, o FII Panamby foi criado em janeiro de 1995 e registrado na Comissão de Valores Mobiliários

(CVM) em março deste ano [1995], sendo que se constitui juridicamente como um condomínio fechado sem personalidade jurídica e com prazo de duração indeterminado, que envolveu o lançamento de R\$ 67.118.400,00 em 758.400 cotas a R\$ 88,50 cada no momento inicial do lançamento com a finalidade de comprar junto à Syntecrom-Panamby Indústria, Comércio e Empreendimentos Ltda (originária da antiga Lubeca S.A. Empreendimentos e Participações) um grande terreno de 482.215m<sup>2</sup>.

O Banco Brascan S.A foi a instituição financeira responsável pela finalização do projeto do empreendimento e pela organização do FII Panamby (nome do fundo imobiliário na bolsa de valores), de modo que é sua administradora.

Assim, o terreno é adquirido pelo FII Panamby através do Banco Brascan S.A., que centraliza os recursos aportados pelos cotistas para realizar a compra.

Essas cotas estão concentradas principalmente pelos investidores institucionais, como os Fundos de Pensão da Previ (Fundo de Pensão dos Funcionários do Banco do Brasil), Petros (Fundo de Pensão dos Funcionários da Petrobrás), Valia (Fundo de Pensão dos Funcionários da Cia. Vale do Rio Doce), CELPOS (Fundo de Pensão da Cia. Elétrica de Pernambuco) e INFRAPREV (Instituto Infraero de Seguridade Social), que, juntos, somavam mais de 80% das cotas.

Essas cotas foram negociadas (transferidas por compra e venda) por livre negociação no mercado secundário ou através de operações privadas.

### 6.3 PROCESSO DE CRIAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX

*Em São Paulo, tive a oportunidade de desenvolver trabalhos em nível de planejamento paisagístico como também elaborar projetos de espaços públicos. Entre estes devo citar, entre outros, a avenida Paulista e o Vale do Anhangabaú salientando dois projetos que se tornaram, de alguma forma, emblemáticos para o usufruto dos seus moradores: o Parque da Juventude e o Parque Burle Marx.*

(ROSA KLIASS, 28/05/2014)

O Parque Burle Marx é um parque municipal de lazer contemplativo, localizado na zona Sul de São Paulo. Foi inaugurado em 01 de outubro de 1995.

Sua origem está vinculada ao processo de urbanização da antiga Chácara Tangará, propriedade de Francisco Pignatari, vendida à Lubeca que então incorporou um grande empreendimento imobiliário chamado *Projeto Urbanístico Panamby*.

Sua implantação foi feita pelos os empreendedores Lubeca e Brascan, como parte do acordo firmado com a Prefeitura para a aprovação do Projeto Urbanístico Panamby. O parque é constituído por duas áreas verdes, localizadas na Gleba A e C do empreendimento, totalizando 138.279,22 m<sup>2</sup>.

Estas áreas foram selecionadas pelo seu grau de importância ambiental e cultural. Constitui-se de uma porção de Mata Atlântica remanescente de uma nascente, bem como do patrimônio cultural representado pelo projeto paisagístico de Roberto Burle Marx. A constituição de um parque foi uma solução essencial para preservar estas áreas. Em seu desenho do jardim, Burle Marx incluiu palmeiras imperiais, figueiras e outras espécies frutíferas incorporadas para alimentar a fauna local. Por ocasião da implantação do parque, todas as árvores foram devidamente identificadas com origem, os nomes científico e popular por meio de um estudo ambiental realizado pela Lubeca, segundo informou o engenheiro Sergio Poletto, em entrevista (2015).

O projeto de implantação do parque foi feito pela empresa de arquitetura paisagística KRAF Planejamento Ambiental Ltda, liderada por Rosa Glenda Kliass<sup>29</sup> e os arquitetos Luciano Fiaschi, Madalena Ré e Benedito Abud.

A ideia de montar a KRAFT veio após a aprovação da lei que exigia os relatórios de impacto ambiental para grandes empreendimentos. Rosa, explicou porém que, na prática, o processo para um bom estudo de impacto ambiental era muito complexo e envolvia todos os atores do empreendimento, ou seja, implicava modificação no projeto arquitetônico original e perda de lotes para uma composição ambientalmente equilibrada. O projeto da KRAF para o Parque Burle Marx utilizou as trilhas da antiga chácara e as integrou formando circuitos para caminhada, que, em alguns trechos, possuem remanescente de cafezais. As trilhas têm vários níveis de dificuldade: há trilhas planas para iniciantes e trilhas mais íngremes com subidas e escadas para pessoas mais esportivas. O projeto implementou, além das trilhas, portaria da rua D. Helena de Moraes, sala de administração, depósitos, refeitório, banheiros, bancos de concreto e os caminhos pavimentados que interligam as várias zonas do parque.

---

<sup>29</sup> entrevistada para este trabalho em 24/08/2015

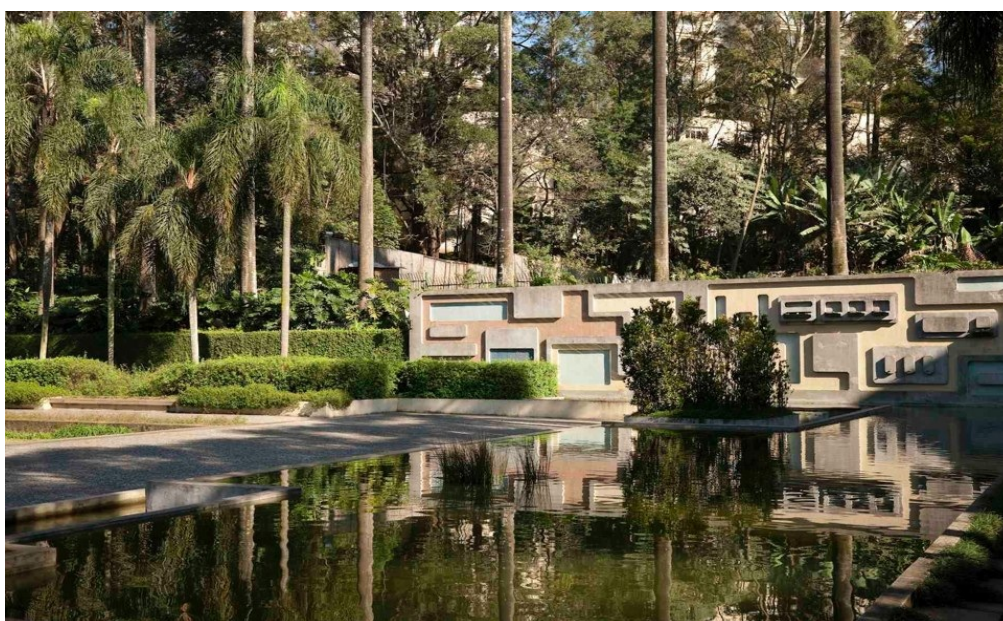
Roberto Burle Marx foi responsável pelo restauro das áreas de seu jardim, que incorporava o projeto original da casa de Pignatari. Roberto chegou a visitar os jardins pessoalmente e, segundo Poletto, "dava as orientações necessárias ao arquiteto Haru (Haruyoshi Ono), responsável pelo seu escritório. Burle Marx veio a falecer em 1994, e não viu o parque inaugurado." O projeto é composto pelos dois painéis escultóricos em alto e baixo relevo, o espelho d'água, o pergolado, o gramado quadriculado, os jardins com espécies tropicais, incluindo a sequência com quinze palmeiras imperiais, e uma esplanada com os paus-ferros.

O nome do Parque Burle Marx (1995) é uma homenagem a Roberto Burle Marx (1909-1994).

Cabe ressaltar que os painéis de concreto desenhados por Roberto, próximos ao gramado xadrez, foram revestidos de pastilhas cerâmicas por intervenção da KRAF ao projeto de Roberto Burle Marx, com consentimento do seu escritório.

Essa mistura de materiais e formas abstratas com espécies vegetais tipicamente brasileiras é característico do paisagismo modernista e inovador de Burle Marx.

Figura 8: Painéis desenhados por Roberto Burle Marx

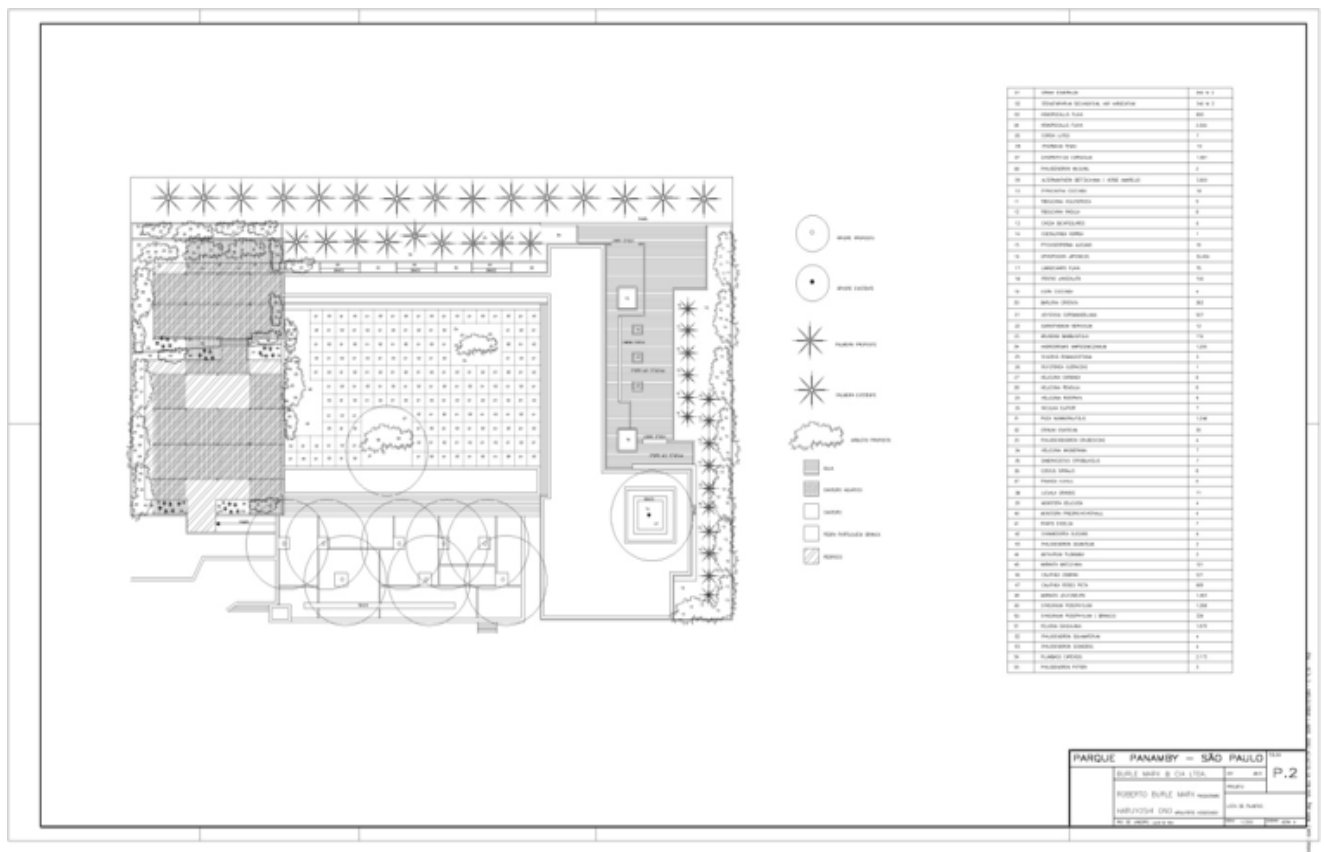


Fonte: Fundação Aron Birmann, 2010

O conjunto artístico paisagístico de Roberto Burle Marx localizado na propriedade da Chácara Tangará, é datado de 1950 e foi realizado a convite do antigo proprietário, o empresário Baby Pignatary para compor os jardins de sua residência, projetada então por Oscar Niemeyer. A casa não chegou a ser concluída e os jardins ficaram abandonados por muitos anos.

Segundo Rosa Kliass<sup>30</sup>, o prof. Carlos Lemos<sup>31</sup>, que era o responsável pelo escritório de Niemeyer em São Paulo, escreveu uma carta que consta do processo de tombamento da Chácara Tangará descaracterizando a obra por ter sofrido modificações não autorizadas pelo arquiteto. Rosa disse que o próprio Niemeyer não reconheceu a autoria do projeto.

Figura 9: Planta do escritório de Roberto Burle Marx para a casa de Francisco Pignatari



Digitalização: autora, 2010

Por outro lado, com relação aos jardins da residência Francisco Pignatari, o próprio Roberto Burle Marx teve a oportunidade de restaurá-los em 1991. Segundo o

<sup>30</sup> entrevistada para este trabalho, em 24/08/2015.

<sup>31</sup> Professor da FAU\_USP, estudioso dos patrimônios culturais, membro do Conpresp e Condephaat

engenheiro Sergio Poletto, que participou das obras de implantação do parque, Roberto haveria dito que “não é comum para um paisagista poder rever seu jardim acabado depois de tantos anos”.

No ano de 2011, a área reservada para um equipamento público institucional dentro do *Projeto Urbanístico do Panamby*, denominada “Área Institucional” com 24.110 m<sup>2</sup>, que havia sido doada pela Syntchrom à Prefeitura, foi transferida para a Secretaria do Verde durante o mandato de Eduardo Jorge Sobrinho, que anexou esta “Área Institucional” ao Parque Burle Marx, de 138.279 m<sup>2</sup>, perfazendo um total de 162.389 m<sup>2</sup> de área de parque.

#### 6.4 ZONEAMENTO DO PARQUE

O zoneamento do Parque Burle Marx foi elaborado por Rosa Kliass a partir das condições paisagísticas naturais, (relevo; vegetação; recursos hídricos), culturais (Jardim Burle Marx; Casa de Taipa) e de infraestrutura do ambiente. Cada zona tem características próprias que levam em consideração as possibilidades de intervenção humana.

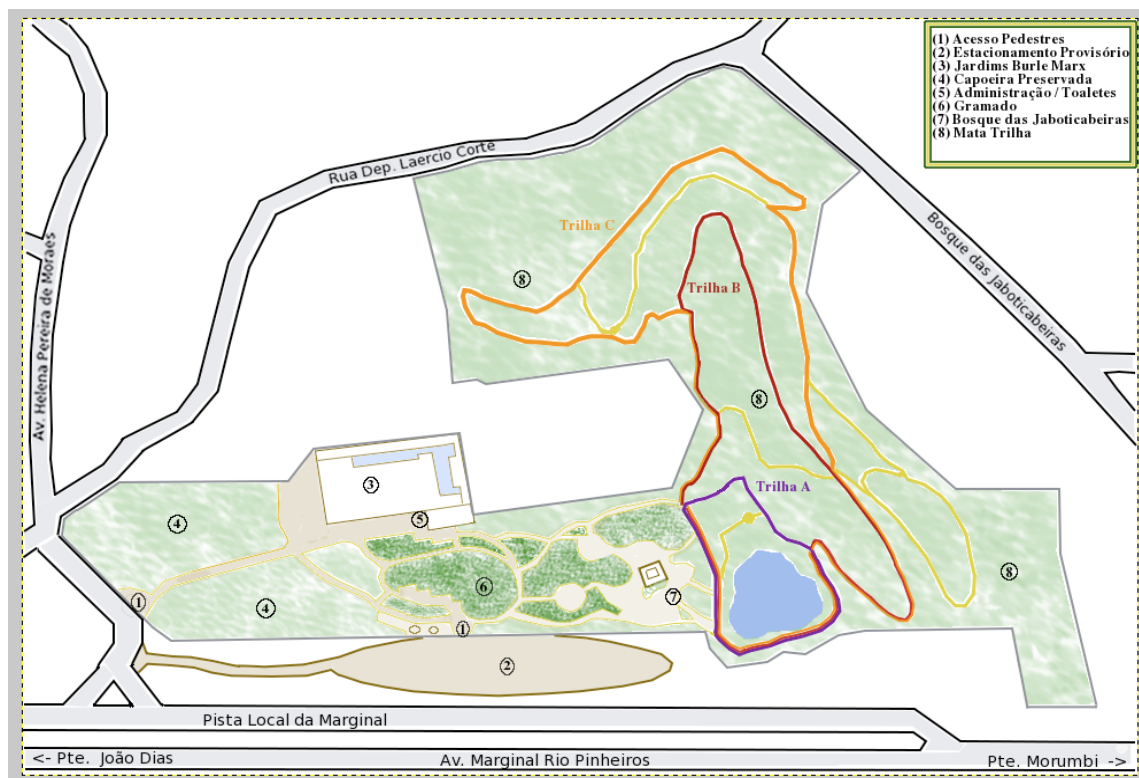
O zoneamento constitui um instrumento de ordenamento territorial, usado como recurso para atingir melhores resultados para o manejo do parque, pois estabelece usos diferenciados para cada zona, segundo seus objetivos.

Os critérios de representatividade, riqueza e diversidade de espécies, presença de sítios históricos e culturais, atrativos para visitação pública e presença de infraestrutura, foram aspectos norteadores para definição do zoneamento.

Sendo assim, o zoneamento do Parque Burle Marx fica dividido:

- 1 Portaria principal (P1);
- 2 Estacionamento e Portaria estacionamento (P2);
- 3 Jardim Burle Marx
- 4 Capoeiras e Depósito
- 5 Administração/ Sanitários;
- 6 Gramado Central
- 7 Bosque das Jabuticabeiras e Casa de Taipa Pilão;
- 8 Trilhas na mata e lagos

Figura 10 : Zoneamento do Parque Burle Marx



Fonte: Fundação Aron Birmann, 1997

#### 6.4.1 Características do Parque

O Parque Burle Marx tem 138.279,22 m<sup>2</sup> de área total, dos quais a maior parte é constituída de capoeiras em diferentes estágios de regeneração, vegetação remanescente de Mata Atlântica e, em menor parte, por reflorestamento de eucaliptos. Dentre as espécies nativas, podem ser citadas: palmito, manacá da serra, pau-brasil, pau-ferro, pau-jacaré, sibipiruna, manacá da serra, jaboticabeira, suinã, jervá, paineira. Dentre as exóticas, destacam-se eucalipto, café, uva japonesa, santa-bárbara, tipuana, noz-pecã, palmeiras seafortia, leque, dentre outras.

O parque ocupa um terreno composto por gnaisses, um tipo de rocha metamórfica muito encontrada na região sul do Brasil. A gnaisse vem da composição do granito misturado a fragmentos de outros tipos de rochas ígneas e sedimentares.

O relevo é formado por várzeas e baixos terraços do vale do Pinheiros, colinas, morros e espigões divisores do médio Pinheiros e Embu-Guaçu. (AB'SABER, 1950)

A predominância climática é Tropical Úmido de Altitude do Planalto Paulistano, (mesoclima IC3), caracterizado pelas temperaturas mínima de 15,8 o C, média de 19,7oC e máxima de 25,3oC. A pluviosidade mínima é de 1.240 mm/ano e máxima de 1.460 mm/ano. A dinâmica natural dessa área apresenta elevada estabilidade atmosférica noturna e matinal, com nevoeiros e acumulação de ar frio neste período, ventos fracos, calmarias e inversões térmicas próximas do solo, forte aquecimento diurno, dispersão ruim de poluentes e boa ventilação com ventos sul.

A vegetação é composta por espécies nativas da Mata Atlântica e trechos de recomposição de mata; há uma pequena área com reflorestamento de eucaliptos a ser substituída por espécies nativas, conforme o plano de manejo.

O uso do solo no entorno do parque é predominantemente residencial, de baixo, médio e alto padrão.

No estudo “Pressões da Dinâmica Urbana e seus Impactos Ambientais sobre o parque Burle Marx”, Marina Catanzaro (2010) pôde observar que há uma diferença de temperatura aproximada de 1,5 graus centígrados entre as áreas internas do parque com relação as áreas externas. Em dias ensolarados, essa relação pode atingir uma diferença de temperatura ainda maior de até 3 graus centígrados. Sendo assim, pode-se concluir que o parque é uma área de significativa importância ambiental, capaz de regular e amenizar o microclima local por meio de sua vegetação.

## 6.5 INSTRUMENTOS DE GESTÃO DO PARQUE BURLE MARX

Os instrumentos reguladores que nortearam a gestão do Parque Burle Marx são:

- Convênio
- Plano Diretor
- Regulamento de uso

### 6.5.1 Convênio para a gestão e custeio do Parque

O Parque Burle Marx é administrado há 20 anos por meio de um parceria entre a Prefeitura e a Fundação Aron Birmann. Seu custeio é feito exclusivamente com recursos da iniciativa privada.

Quando foi feita a implantação do Parque Burle Marx, a Prefeitura decidiu estabelecer o seu gerenciamento de forma pioneira, por meio de parceria com a iniciativa privada. Para tal, firmou convênio com fundação especialmente criada com esta finalidade. Segundo o convênio, cabe à *FUNDAÇÃO ARON BIRMANN*, a administração e o gerenciamento do Parque, sem ônus para o Município, mantendo-se todas as prerrogativas de um parque público.

No convênio do Parque Burle Marx foi prevista a nomeação de uma comissão, composta por cinco membros do Depave e Fundação Aron Birmann para elaboração do Plano Diretor do parque.

Em 1995, foi firmado o primeiro convênio da Prefeitura de São Paulo com uma entidade privada sem fins lucrativos para a gestão de um parque municipal. Neste convênio, coube a Fundação Aron Birmann, a gestão do Parque Burle Marx.

A íntegra do convênio encontra-se anexada no final deste estudo (Anexo G), sendo que suas cláusulas principais – como as obrigações das partes do convênio – estão destacadas a seguir:

***CLÁUSULA TERCEIRA – DAS OBRIGAÇÕES DA MUNICIPALIDADE:*** são obrigações da Municipalidade, através da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente – SVMA

*I promover o desenvolvimento de diretrizes para o gerenciamento e utilização do parque;*

*II avaliar e promover a adequação das políticas públicas, em conformidade com os resultados dos estudos elaborados no âmbito do presente convênio;*

*III constituir comissão, com três membros, para acompanhar o desenvolvimento do objeto do presente convênio, consoante a Cláusula Sexta deste instrumento.*

#### **CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA FUNDAÇÃO BIRMANN:**

*São obrigações da Fundação Birmann:*

*I cumprir e fazer cumprir o Regulamento do Parque;*

*II proceder ao gerenciamento do parque, de acordo com as diretrizes fixadas no Plano Diretor e no Regulamento do parque;*

- 1 manter, conservar e preservar áreas, vegetação e equipamentos públicos;*
- 2 manter serviço de vigilância sem armas nas dependências do parque;*
- 3 prover os recursos necessários para a consecução dos objetivos deste convênio, quando os recursos obtidos na forma do Parágrafo Quarto da Cláusula Sexta deste Instrumento forem insuficientes;*
- 4 manter atualizados e acessíveis os registros relativos às atividades empreendidas no âmbito do presente convênio e seus respectivos custeios;*
- 5 subsidiar o Município de São Paulo com dados e informações, pesquisas, estudos e projetos que permitam o aprimoramento da gestão pública nos parques municipais;*
- 6 cumprir o cronograma de atividades estabelecido na forma da Cláusula Sexta;*
- 7 obter, na forma de seu Estatuto, os recursos financeiros necessários à gestão do parque;*
- 8 prestar contas de sua gestão administrativa e financeira;*
- 9 subordinar-se às orientações e determinações da Comissão previstas na Cláusula.*

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA EXECUÇÃO DO ACORDO**

*A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente- SVMA, através do Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE, deverá estabelecer, em conjunto com a Fundação:*

*I quinquenalmente, metas de desenvolvimento e valorização do parque, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor e do regulamento do parque;*

*Il anualmente, cronograma de projetos e atividades, estabelecido de acordo com os planos quinquenais de desenvolvimento e respectivo orçamento.*

*Parágrafo Primeiro: a Secretaria do Verde e do Meio Ambiente constituirá, através de Portaria, Comissão a ser formada por número ímpar de servidores, para o acompanhamento dos projetos, das atividades e do planejamento da gestão do parque.*

*Parágrafo Segundo: os membros da Comissão deverão fiscalizar e acompanhar o desenvolvimento do cronograma de atividades, apresentando, semestralmente, relatório circunstanciado.*

*Parágrafo Terceiro: os membros da Comissão terão franqueado, independentemente de prévio aviso, o acesso às instalações, aos documentos, registros e estudos atinentes ao objeto do presente convênio.*

*Parágrafo Quarto: a Fundação poderá, observado o Regulamento do Parque, promover eventos culturais e utilizar, às suas expensas, equipamentos e instalações do Parque, desde que a renda obtida reverta para a sua melhoria e conservação, na forma prevista no Plano Diretor e seu Regulamento.*

*Parágrafo Quinto: fica facultada à Fundação, durante até 20 dias por ano, preferencialmente às segundas-feiras, a realização dos eventos previstos no Parágrafo Quarto.*

*Parágrafo Sexto: a realização de eventos em dias diversos dos previstos no parágrafo antecedente, excetuados, desde logo, os finais de semana e feriados, deverá ser submetida previamente à SVMA.*

Na época, o único instrumento jurídico disponível, ou seja, em vigência para regulamentar esta gestão compartilhada, era o instrumento de convênio, gerido pela Lei de Convênios - Lei no. 8666/93 - Art. 116 – acordos firmados entre pessoas jurídicas em situação de igualdade, nos quais os partícipes atuam para alcançar interesses comuns, em obediência aos requisitos legais. (SAVIN, 2015).

Atualmente, o instrumento mais adequado para esse tipo de terceirização da administração de um parque seria o instrumento de parceria, regulamentado pela lei das Oscips – Lei no.9790/99.

O sistema de parceria fortalece o elo administrador da parceria, sendo mais moderno e interessante do que o sistema de convênio que enfraquece o poder de decisão do conveniado.

A Fundação Aron Birmann foi concebida justamente para assumir a gestão e o custeio integral das despesas do Parque Burle Marx. Este foi o primeiro acordo do gênero feito na administração de parques de São Paulo.

#### 6.5.2 Plano Diretor

O Plano diretor definiu o Parque Burle Marx como um parque urbano e distrital de dimensões médias. Foi feito o reconhecimento de suas principais características naturais, e já havia todo um levantamento cadastral das árvores feito pela Lubeca, de suas necessidades de preservação e melhoramentos, o que culminou no zoneamento do parque assim como na definição de suas potencialidades de uso.

“O plano diretor é o primeiro mecanismo da gestão de parques. Embora ele seja muito importante, frequentemente é subvalorizado e encarado como uma mera burocracia a ser cumprida”, esclarece a advogada Glaucia Savin, assessora jurídica da Secretaria do Verde na época da criação do Parque Burle Marx, que foi entrevistada para este trabalho.

“Deve-se enfatizar a importância de um plano diretor como instrumento de gestão, quando se for criar um novo parque. Ele nada mais é que um olhar atento sobre as características daquele local, pois cada parque tem suas peculiaridades geográficas, regionais, culturais. É através da observação do local e de seu entorno que vão aparecer as vocações daquele parque e as necessidades da comunidade em seu entorno. Seu tamanho e características determinarão se será um parque distrital ou de vizinhança. O volume de visitantes determina as necessidades de equipamento do parque. No parque de bairro, ou de vizinhança, o usuário tem um perfil de frequência em média de duas horas, geralmente vai à pé ou de bicicleta. No parque distrital, o acolhimento do frequentador é diferente pois sua estadia no parque é mais longa. Há necessidade de estacionamento e restaurantes pois o parque distrital atrai público de toda a cidade e serve como destino de lazer, com quatro ou mais horas de permanência, isto determinará mais equipamentos e um uso mais intenso nos fins de semana. Tudo isto deve ser previsto no plano diretor,

que antevê as melhorias necessárias, mas programa suas implantações à longo prazo, em etapas”. (SAVIN, 2015)

O Plano diretor do Parque Burle Marx definiu-o como um parque de lazer contemplativo, considerando-se que a maior parte de sua área é constituída de Mata Atlântica, em fase secundária de recuperação, com áreas de nascente tombadas pelo Condephaat. Devido a suas características geográficas de relevo muito acidentado, não foi viável planejar, em seu interior (por falta de espaços planos e descampados), a prática de atividades esportivas de jogos de quadras, como vôlei, futebol, basquete, entre outros. Pelo mesmo motivo, a geografia do lugar impedia o passeio de bicicleta e a prática de skate. Por outro lado, o parque tem vocação perfeita para a corrida, a observação de pássaros (*birdwatch*) e a caminhada no meio de trilhas que adentram a Mata Atlântica. Com um enfoque de preservação da fauna, foi proibida também a realização de piqueniques no interior do parque. Tudo isto foi o embasamento para a criação de uma lei que regulamenta o uso dentro desse parque. O plano diretor do parque possui inclusive diretrizes básicas para o manejo e conservação das áreas que estão incluídas até hoje na manutenção rotineira do parque.

A íntegra do plano diretor do Parque Burle Marx se encontra ao final do trabalho como Anexo D.

### 6.5.3 Decreto de criação e regulamento de uso

A data de criação do Parque Burle Marx é a mesma data da regulamentação de seu uso, ou seja, o parque nasceu regulamentado.

O Regulamento de uso do Parque Burle Marx, Decreto-lei no. 35.537/95, foi publicado no Diário Oficial Municipal no dia 30 de setembro de 1995. Trata-se do primeiro parque da cidade a receber um regulamento por lei. (Anexo ..)

Esse regulamento, bem definido juridicamente, permite uma melhor gestão do parque, visto que cabe ao administrador fazer cumprir o que foi acordado pela sociedade por meio de lei municipal na Câmara municipal da cidade.

Esta clareza que o regulamento traz (o que pode ou não pode dentro do parque) é essencial ao bom gerenciamento, visto que suas determinantes vieram inicialmente de um plano diretor elaborado por arquitetos e administradores públicos – visando a

preservação da área verde – assim como o direcionamento de seu uso em acordo com suas características.

O regulamento é tão importante que o próprio administrador do Parque Ibirapuera, Heraldo Guiaro, ressalta a falta que faz à sua administração ter um regulamento definido (2011).

Sua colocação se justifica devido ao fato de ser impossível definir regras de convívio, se não existe um consenso regulamentado, o qual deve ser amplamente divulgado no interior do parque e no seu site na forma do regulamento do parque.

Isto ajuda as pessoas a decidirem qual parque irão visitar, baseadas nas informações e no regulamento, antes mesmo da programação de uma visita.

A ideia de que um regulamento inibe a liberdade do visitante é mais filosófica do que prática – e inútil do ponto de vista da gestão e das pessoas que trabalham a serviço do bem estar dos usuários de parques.

Como esperar que um administrador dirija um parque se tudo for permitido? Seria um trabalho altamente desgastante, ou pior, tornaria sua decisão pessoal caso a caso, o que iria consumir todo o seu tempo e impedi-lo de dedicar-se às suas outras obrigações.

Somente quem já trabalhou em um parque sabe que o público é feito de pessoas muito heterogêneas: algumas presam os regulamentos que lhes trazem um senso de ordem e orientação; outras preferem questionar o regulamento e muitas vezes o desrespeitam. Há ainda aqueles que têm necessidade maior de atenção e convívio, frequentemente solicitando pequenos favores pessoais, como guardar pertences particulares no parque público, doar uma planta ou animal, doar uma escultura, realizar um evento gratuitamente. Como não ser parcial e injusto? Baseando-se no regulamento.

## 6.6 PROCEDIMENTOS DE GESTÃO DA FUNDAÇÃO ARON BIRMANN

A gestão do Parque Burle Marx é realizada há vinte anos pela Fundação Aron Birmann, cuja missão está definida em seu estatuto no art 2o. alinha (a):

a FUNDAÇÃO tem por finalidades: Defender, preservar e conservar o meio ambiente, dando apoio na administração e captação de recursos para a formação, recuperação e manutenção de parques e áreas verdes, na cidade de São Paulo, em especial ao Parque Burle Marx, localizado à Av. Dona Helena Pereira de Moraes, 200.

Esse artigo demonstra o quanto a missão da Fundação Aron Birmann está vinculada ao desenvolvimento do parque e justifica a busca por um modelo de autossustentabilidade econômica para o parque, como modo de provar o valor dos parques urbanos com relação às cidades.

A gestão da Fundação está dividida em quatro setores: Administração, Manejo, Comunicação e Captação de Recursos.

A equipe total gira em torno de doze funcionários, sendo três de escritório, quatro de segurança, dois de limpeza e três jardineiros.

A busca é de constante melhoria e aprendizado, pois o trabalho é desafiante; e a equipe reduzida. Por isso, a administração do parque está sempre realizando pequenas melhorias em sua rotina diária. Há frequente interação com usuários.

São feitas reuniões semanais entre os funcionários de escritório, para haver um acompanhamento global do trabalho de cada núcleo; é também nesse encontro que a equipe interage, buscando soluções conjuntamente para os problemas da semana e delegando as tarefas da próxima semana. A equipe de escritório tem acesso direto ao presidente da Fundação e ao financeiro da Fundação que não ficam no parque, mas têm uma atuação próxima, bem como uma função consultiva e deliberativa em casos não previstos.

Uma vez por mês a mesma dinâmica é realizada com os funcionários de campo da Fundação, excetuando-se os vigilantes terceirizados que são controlados por fiscal de segurança que faz parte do quadro de funcionários da Fundação Aron Birmann.

#### 6.6.1 Procedimentos administrativos

A administração confere as contas do parque, ou seja, delibera as contas a serem pagas pelo financeiro; é responsável pelas compras de material; pelo controle de venda de água de coco que gera 10% das receitas anuais, e pela supervisão da segurança, contando para isto com o apoio de um funcionário que monitora os vigilantes terceirizados, suas faltas, atrasos, necessidade de substituição à empresa de segurança.

A administração também é responsável pelo controle semanal da renda do estacionamento, que é operado pela Estapar numa operação sem lucro à Estapar (responsabilidade sócio-ambiental da empresa) para colaborar na missão da

Fundação Aron Birmann de promover a autosustentabilidade económica do parque. O estacionamento gera 35% da receita anual do parque, e é o maior gerador de receitas para o seu custeio.

Os procedimentos internos da gestão do parque estão redigidos em um livro, facilitando a padronização das atividades e o treinamento de novos funcionários.

A administração é composta pela seguinte equipe:

- um administrador
- um fiscal de segurança 6x1 + hora extra
- equipe de segurança terceirizada : dois postos de 12h e um posto de 24h nos fins de semana, a equipe de segurança é reforçada com mais d os vigilantes extras
- equipe de limpeza: dois funcionários 6x1 + hora extra (folgas desencontradas)

Procedimentos administrativos :

- controlar a execução dos objetivos, ações e metas segundo o planejado e
- implementar pequenas melhorias;
- avaliar as práticas e os padrões de gestão;
- identificar e testar as melhorias (inovações) e
- estabelecer novas práticas ou padrões.

Atividades desenvolvidas:

- manutenção de banheiros
- cumprir o regulamento do parque
- coordenar a segurança
- contagem de frequentadores
- conferência estacionamento
- conferência vendas de coco e camiseta

#### 6.6.2 Procedimentos de Manejo e Manutenção

O manejo, assim como a manutenção e conservação dos equipamentos têm como base as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor do parque. A rotina é dividida por sazonalidade, mas implica basicamente aparar a grama, despragueamento, poda e retirada de galhos e folhagem (grande) das trilhas. As folhas pequenas são deixadas

nas trilhas para formar uma camada protetora que mantém a terra úmida e evita a erosão, o que é importante para evitar o assoreamento dos dois lagos que o parque possui. O manejo das folhas grandes de palmeiras é feito pelo corte e pela posterior disposição nas partes centrais da mata para decomposição, longe das bordas das trilhas; são utilizadas também como contenção de áreas expostas à erosão, assim como o são os galhos maiores. Toda a poda de árvore dentro do parque tem que ter uma autorização prévia da Secretaria do Verde e Meio Ambiente (Depave 5), que fiscaliza o parque a cada mês ou a cada dois meses, dependendo da época do ano. Periodicamente é feita a manutenção das trilhas em pontos de erosão: descompactação do solo (para evitar a impermeabilidade) e criação de lombadas para quebrar a velocidade da água. Paralelamente é feita a recuperação das bordas das trilhas – pelo direcionamento dos caminhos de água e recoberta das laterais íngremes – como forma de se evitar a erosão.

As folhas recolhidas dos caminhos pavimentados servem para a compostagem; o produto resultante – o substrato – é vendido como forma de ajuda ao custeio do parque; é também utilizado nos jardins do parque.

Está sendo implantado um viveiro, bem como existe um projeto de produção de mudas de palmito jussara – em extinção –, cujas sementes existem em abundância no parque. Espera-se encontrar parceria para a redistribuição das mudas.

A equipe de manejo é constituída por funcionários contratados pela Fundação Aron Birmann e alguns trabalham no parque há mais de dez anos. Ela executa os serviços de reparos e obras civis

A equipe é composta por:

- um gestor ambiental ou agrônomo
- dois jardineiros
- dois auxiliares de limpeza

Atividades de manejo desenvolvidas:

- conservação das áreas verdes
- alimentação das aves do lago
- viveiro
- compostagem de folhas secas
- viveiro
- educação ambiental

- desassoreamento do lago

A imagem a seguir ilustra o mapa de manejo do parque:

Figura 11: Planta de Manejo do Parque Burle Marx



Fonte: autora, 2011

A setorização do manejo permite dividir o parque em pequenas áreas e intitular encarregados para organizar e aprimorar o trabalho dos jardineiros. Cada um é encarregado de uma área específica e portanto seu trabalho é facilmente medido pelo administrador.

Atividades de manutenção desenvolvidas:

- conservação do equipamento urbano
- conservação das áreas civis
- pintura dos Gradis
- manutenção e limpeza do Espelho d'água

### 6.6.3 Procedimentos de Comunicação e Captação de Recursos

Este núcleo é responsável pela comunicação, pelo atendimento aos usuários e pela captação de recursos. O programa *Amigos do Parque* – em implantação – gera descontos em estabelecimentos comerciais, mediante pequena contribuição ao parque pelo beneficiário do programa.

Outras fontes de renda para a manutenção são as fotos e filmagens, com geração de 8% da receita anual. Contudo o grande gerador de receitas é a cessão de uso dos jardins para eventos privados, 25% geralmente em horário após o fechamento do parque. Esta é sem dúvida a maior receita embora seja muito esporádica e considerada polêmica pela Prefeitura. Entretanto faz parte do acordo de convênio como fonte de geração de recursos para a manutenção do parque.

A equipe é composta por:

- uma pessoa com nível universitário na área de hospitalidade ou comunicação
- um estagiário

Atividades desenvolvidas:

- conteúdo nas mídias sociais, facebook, instagram e imprensa
- gráfico de índices de frequentadores do parque mês/ano
- voluntariado
- eventos culturais
- controle e atualização do programa de captação “Amigos do Parque”
- assessoria e orçamentos a cessão de fotos e filmagens
- orçamentos para cessão de uso do parque para eventos sociais e corporativos

### 6.6.4 Procedimentos Financeiros

A administração financeira é realizada por meio de uma conta exclusiva da Fundação Aron Birman destinada ao custeio do Parque Burle Marx.

Uma empresa do instituidor da Fundação que é também o presidente do Conselho, Rafael Birman, faz a contabilidade e administração financeira da Fundação com relação ao custeio das despesas do Parque Burle Marx, que é mantido com recursos privados provenientes:

- do instituidor da Fundação
- da realização de eventos
- da realização de fotos e filmagens
- da exploração do estacionamento
- de doações e patrocínios
- do quiosque de água de coco

#### 6.6.5 Conselho Gestor do Parque Burle Marx

“Os Conselhos Gestores dos Parques Municipais foram criados em 2003 para garantir a participação popular no planejamento, gerenciamento e fiscalização das atividades que ocorrem nos parques. O objetivo é fomentar a participação da comunidade na discussão das políticas públicas com enfoque nas questões socioambientais e assim contribuir para a elaboração de planos de desenvolvimento sustentável em âmbito municipal.” (Secretaria do Verde e Meio Ambiente, 2015)

O interesse da sociedade em participar dos processos de gestão e planejamento dos parques municipais tem aumentado a cada ano.

Os conselhos gestores do Parque Burle Marx tiveram uma participação muito ativa em prol da defesa do parque Burle Marx frente ao projeto de melhorias da operação urbana Águas Espraiadas, que previa a locação de uma ponte dentro do estacionamento do parque.

O conselho de 2010-2012 foi um dos responsáveis pela prefeitura desistir da execução deste projeto inadequado. A alternativa antiga era um modelo da ponte igual à Cidade Jardim. Este projeto é constituído de uma ponte com duas pistas em cada sentido e quatro alças de ligação para todos os sentidos da marginal Pinheiros. No caso da ponte Panamby, estas alças de acesso ficariam muito próximas ao parque (Alternativa Antiga). Isto seria de grande prejuízo para toda a comunidade do bairro, desfigurando totalmente o parque. Prevaleceu, então, a Alternativa Nova como mostra o desenho a seguir, que atendia tanto as solicitações do bairro como as demandas de mobilidade.

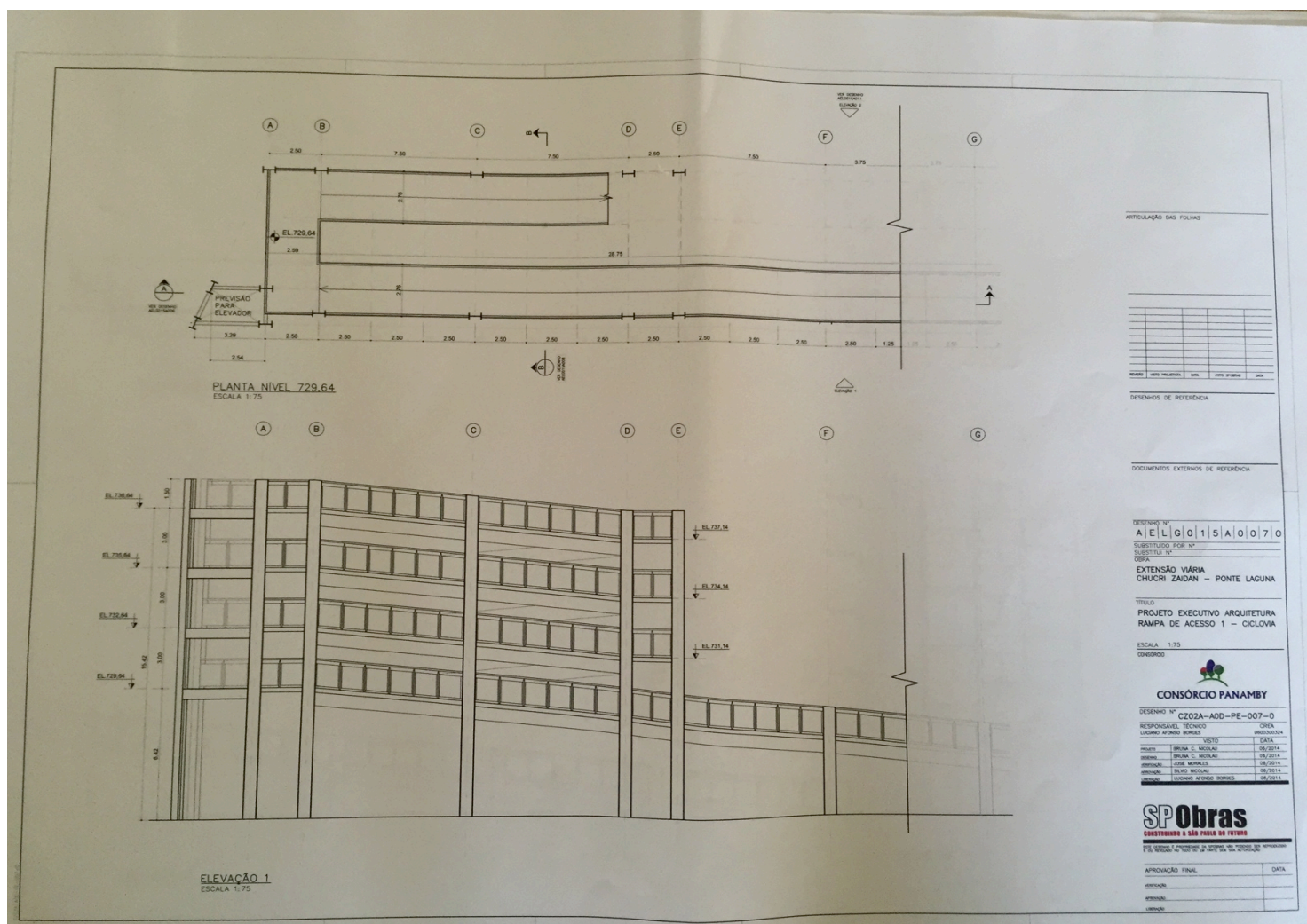
Figura 12: Alternativas para as pontes próximas ao Parque Burle Marx



Fonte: SPObras, 2013

O conselho gestor seguinte, de 2012-2014, ocupou-se de negociar dois acessos cicloviários entre a ponte nova e a ciclovia das margens do rio Pinheiros, permitindo, assim, a interligação do parque Burle Marx com os parques Villa Lobos e parque do Povo. Outra alegação do conselho foi a mobilidade cicloviária para os bairros próximos a intervenção da ponte.

Figura 13: Acesso Cicloviário da Ponte Laguna à ciclovia da Marginal Pinheiros



Fonte: SPObras, 2014

### 6.6.6 Prestação de Contas

A prestação de contas da gestão do Parque Burle Marx é feita pela Fundação Aron Birmann semestralmente para a Secretaria do Verde e Meio Ambiente por meio de um relatório enviado a Comissão Fiscalizadora do Convênio.

Além disso, por ser uma fundação, também presta contas ao Ministério Público Estadual, por meio de um relatório anual, o SICAP<sup>32</sup> (Sistema de Cadastro e

<sup>32</sup> O SICAP é um sistema eletrônico de prestação de contas das fundações e tem por objetivo o provimento de dados financeiros, contábeis, administrativos para a Promotoria das Fundações,

Prestação de Contas), que é o instrumento de coleta de dados e informações, utilizado por diversos Ministérios Públicos Estaduais, conforme dispositivo legal previsto no Art. 66 do Código Civil brasileiro (Lei No.10.406 de 10 de janeiro de 2.002).

O SICAP visa a padronização da prestação de contas do terceiro setor, nele estão inseridas as Demonstrações Contábeis e Financeiras, o Parecer de Auditoria Externa, a Declaração do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica e a RAIS (Relação Anual das Informações Sociais). (FIPE, 2015)

Por ser uma OSCIP<sup>33</sup>, a Fundação presta também contas ao Ministério da Justiça do Brasil, por meio de relatório de informações nos moldes do SICAP. A função de uma OSCIP é facilitar o aparecimento de parcerias e convênios em todos os níveis de governo e órgãos públicos (federal, estadual e municipal) e permitir que doações realizadas por empresas possam ser descontadas no imposto de renda.

Outra conceituação de OSCIP, seria a de organizações não governamentais criadas pela iniciativa privada, que possuem normas de transparência administrativas, e assim, obtêm um certificado emitido pelo poder público federal. Desta maneira, podem celebrar termos de parceria com o poder público, que são uma alternativa interessante aos convênios, por permitirem maior agilidade e razoabilidade na prestação de contas.

Visando seu aprimoramento contábil e administrativo, a Fundação Aron Birman está implantando um novo programa especializado em gestão de entidades do terceiro setor. Trata-se do Pro-Ong, desenvolvido pelo Prof. Valmor Slomski, do Departamento de Contabilidade da FEA-USP<sup>34</sup>.

Desse modo, a FAB terá uma ferramenta online que integra as gestões administrativa e financeira que ficam em endereços diferentes. Além disso, o programa pode gerar relatórios de prestações de contas para atender às instituições doadoras estrangeiras sem maiores esforços da FAB, facilitando, assim, a captação de recursos junto a entidades internacionais que apoiam o meio ambiente.

A característica principal do sistema PRO-ONG é a execução do orçamento da entidade e de projetos financiados por terceiros ou de geração de recursos,

---

assim como, para a elaboração de estudos e estatísticas de informações econômico-sociais das instituições sem fins lucrativos.

<sup>33</sup> Organização da Sociedade Civil de Interesse Público - título fornecido pelo Ministério da Justiça do Brasil

<sup>34</sup> Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo

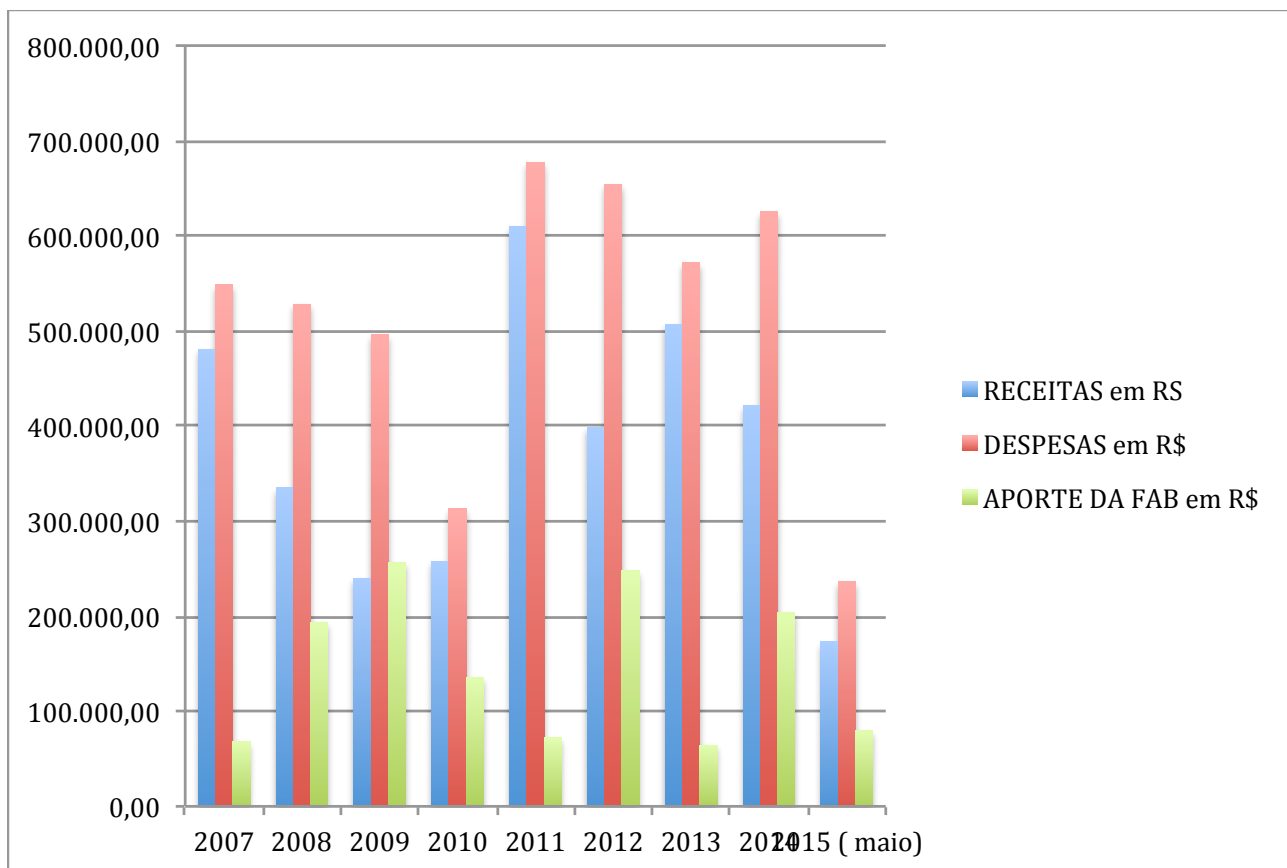
permitindo, assim, a prestação de contas da entidade como um todo e de projetos específicos, com uma visão matricial. (SLOMSKI, 2015)

Outra vantagem é que o programa trabalha por dotação orçamentária avisando o gestor quando este faz uma determinada despesa. Informa o que resta naquela dotação orçamentária do referido projeto em execução, o que ajuda a gestão do orçamento por não permitir gastos não previstos no referido projeto.

A Fundação Aron Birmann tem a obrigação contratual de aportar os recursos complementares necessários à manutenção do parque Burle Marx.

O gráfico a seguir, mostra, nos últimos oito anos, como tem sido a relação de despesas do custeio do parque Burle Marx versus as receitas provenientes de recursos privados, de doações, cessões de uso e exploração do estacionamento do parque.

Gráfico 7: Despesas e Receitas do Parque Burle Marx gerido pela Fundação Aron Birmann



Fonte: Fundação Aron Birmann, 2015

Este gráfico sugere que, apesar de haver uma sólida geração de renda a partir da valorização do parque perante a sociedade, ainda falta certa estabilidade para a sua autossustentabilidade. Porém, pode-se perceber que em alguns anos, o aporte da Fundação foi mínimo.

Isto sugere que a missão da Fundação da Aron Birmann – que é tornar o Parque Burle Marx autossustentável economicamente – pode ser viável.

## 7 CAPÍTULO VII - ANÁLISE COMPARATIVA DOS PARQUES ESTUDADOS

A investigação proposta mostrou-se positiva nos parques selecionados, e seguiu os quesitos propostos de verificação sobre qualidade do solo, manejo, segurança e manutenção civil, propostos pelos indicadores de qualidade, IQPUs, desenvolvidos neste trabalho. Apesar disto, ressalta-se que foi feita apenas uma visita a cada um deles. É, portanto, difícil fazer uma avaliação. Seria necessário maior período de observação não disponível para este trabalho.

Portanto, dentro dos parâmetros propostos e da disponibilidade de tempo prevista, a verificação encontrou os três parques geridos pela administração pública - Aclimação, Santo Dias e Volpi - em bom estado, com vigilantes circulando, banheiros em ordem e funcionamento normal.

Da mesma maneira a avaliação feita no Burle Marx, de administração público-privada também encontrou um parque bem cuidado, com jardins exuberantes e um novo brinquedo-escultura no playground.

Embora os indicadores IPQUs mostrem números próximos entre os parques avaliados, o parque de gestão pública-privada teve o melhor indicador.

Com relação a comparação de custos, o menor custo foi do Parque Burle Marx e o maior custo foi do Parque Aclimação.

Um dos motivos para se utilizar os custos (IQPU\_CUSTO) apenas como um comparativo foi a dificuldade de ter-se dados acurados sobre este custos. A Prefeitura, não possui dados formais sobre o custo de cada parque individualmente. Tem-se apenas disponível, os custos dos contratos regionais, que tem valores de anos diferentes, no caso 2014 e 2015.

Procurou-se complementar esta análise comparativa, por meio da mídia social, verificando-se o que os usuários pensam dos parques estudados. Percebeu-se que a população dá importância a seus parques, porém sua avaliação é bastante abrangente. Nesse aspecto, os IPQUs, podem servir também como parâmetros de avaliação para a população utilizar, auxiliando ainda mais na melhoria da qualidade de gestão dos parques. Verificou-se entre os parques avaliados, que o Burle Marx possui veículos exclusivos como site, facebook e instagram, mas não possui rede de wi-fi. Os parques - Aclimação, Santo Dias e Volpi - possuem uma divulgação difusa feita pelo site da Secretaria do Verde, porém todos possuem rede wi-fi.

## 8 CAPÍTULO VIII - CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Os indicadores IPQU, desenvolvidos neste trabalho, permitem avaliar os serviços realizados no período de um ano na gestão dos parques municipais. Podem também auxiliar a execução de metas dentro do período de uma gestão de 4 anos.

Os indicadores IPQU puderam levantar um dado novo: a comparação de custos entre unidades de parques de administração pública e privada. Acredita-se que individualizar as unidades de parques, comparando-se seus custos e performance por meio de indicadores, seja um instrumento de melhoria de sua gestão.

Embora seja necessário mais parâmetros e mais dados para completar este tipo de comparação de custos, a análise inicial aponta para uma economia administrativa na gestão privada sem perda de qualidade.

Pôde-se verificar também, por meio das visitas feitas aos parques de administração pública que o número de funcionários terceirizados nos cargos de vigilância e zeladoria de banheiros, era menor do que o indicado nos contratos, porém, deve-se ressaltar aqui, que foi feito apenas uma visita a cada parque.

Como sugestão para trabalhos posteriores, recomenda-se uma medição mais aprofundada dos serviços prestados por empresas terceirizadas, para verificação mais acurada do cumprimento dos contratos de manutenção de parques.

Outra sugestão seria uma análise comparativa entre o Parque Ibirapuera e o Central Park, visto que o Ibirapuera é o parque mais representativo de São Paulo, e portanto possui similaridades com o Central Park, em Nova York. O potencial de autossustentabilidade do Parque Ibirapuera é uma realidade a ser planejada.

Uma forma de parceria entre organização do terceiro setor e prefeitura, poderia ser uma solução para aprimorar a gestão do Ibirapuera.

Hoje, o Departamento de Parques de Nova York se ocupa mais em fiscalizar os contratos com entidades administradoras de parques, do que propriamente em fazer as atividades de manutenção de parques. Robert Garafola, o comissionário de parques de Nova York, porém, adverte que nem por isso, o seu trabalho é menos complexo. “Nós não vemos estas parcerias como ameaças, são apenas outra maneira de fazer o negócio, de administração de parques.” A função do departamento de parques de Nova York é representar o interesse dos cidadãos, por

meio de bons contratos de gestão, sem no entanto, abrir mão do controle dos parques da cidade.

Uma vantagem da gestão privada sobre a pública que pôde ser observada, é que os funcionários da gestão privada permanecem mais tempo no mesmo emprego, principalmente os jardineiros, o que cria uma especialidade desejada na função que exercem no manejo de parque.

Gestores públicos, assim como, gestores privados, queixaram-se da constante mudança de função dos funcionários da Secretaria do Verde, o que compromete a continuidade dos trabalhos em andamento.

Uma peculiaridade da gestão privada é que a equipe que gere o parque é também a equipe que capta recursos para a sua manutenção. Essa característica possibilita uma visão global da gestão, que incentiva a redução de despesas desnecessárias, visto que há uma certa autonomia da equipe em como aplicar os recursos da melhor maneira. Isto é um diferencial grande para as equipes, pois um recurso que entra para uma filmagem no parque Burle Marx, será gasto no Parque Burle Marx, porém um recurso que entra no parque da Aclimação, no Volpi ou no Santo Dias irá para o Fundo do Meio Ambiente da Secretaria do Verde, sem reversão em melhorias para estes parques que receberam o evento.

Desta forma não há interesse da equipe em aumentar o número de eventos geradores de recursos, já que os mesmos não serão revertidos em benefícios para o parque que os recebe.

Observou-se que o modelo de gestão autossustentável gera motivação e agilidade operacional, quer seja, para a equipe do Central Park, quanto - salvo as devidas proporções - para a equipe do parque Burle Marx.

Este modelo facilita a captação de recursos junto à sociedade civil e o gerenciamento dos contratos de eventos, onde a aplicação de multas contratuais garante a manutenção da ordem e limpeza pós evento nos parques. A Secretaria do Verde parece enfrentar certa dificuldade no controle da limpeza pós evento de alguns parques da cidade. Uma das questões é a centralização do modelo público, pois ocorre um distanciamento gerencial entre o departamento responsável pelo evento e a administração do parque que o receberá. Neste caso, o parque fica com o ônus, mas não com os recursos gerados pelo evento. Os administradores recordam que no passado, a receita de pequenos eventos podia ser aplicada diretamente no parque que recebia o evento.

De qualquer modo, pôde-se depreender que, no estudo de caso do Parque Burle Marx, o modelo de gestão privado é válido, está em operação há vinte anos e deveria ser de interesse da administração pública de parques municipais.

Todavia, a sua multiplicação não parece muito viável, visto que surgiu de um situação peculiar que foi o desenvolvimento de um bairro planejado, e recebeu apoio de seus desenvolvedores.

A administração municipal da Secretaria do Verde não parece interessada em evoluir para uma política pública que amplie parcerias semelhantes à existente no Parque Burle Marx, muito embora, este seja o caminho seguido em outras administrações, como no modelo da cidade de Nova York.

Esta tendência não aparenta estar presente em São Paulo, muito pelo contrário, soube-se ao final deste trabalho, que um dos quatro convênios da Secretaria do Verde e Meio Ambiente com a iniciativa privada, no caso, a Praça Civita vai deixar de ser gerenciada pelo Grupo Abril.

Por outro lado, os gráficos do orçamento da Secretaria do Verde, mostraram como seu orçamento é irrisório se comparado ao orçamento da cidade. Sem julgamento, isto apenas confirma a tendência explicada por Lydia Ragoonanan, da organização Rething Parks para um fato que ocorre em diversas cidades do mundo, a falta de recursos para o verde, como descrito na introdução deste trabalho.

Observou-se também nos gráficos, que o orçamento para a atividade de manutenção de parques, fica vulnerável, ou melhor, descoberta quando a arrecadação da pasta do Verde decresce, havendo necessidade de se recorrer ao FEMA, para pagar contratos de manutenção rotineira de parques como ocorreu em 2013 e 2014. Sendo assim, percebe-se que a realidade de Nova York e Londres, mencionadas neste trabalho, não são tão diversas do que ocorre em São Paulo.

Otimizar a gestão de parques urbanos municipais, investigando novos formatos de gestão, parece ser a solução.

## REFERÊNCIAS

BARTALINI, V. **Parques Públicos Municipais de São Paulo**: A ação da municipalidade no provimento de áreas verdes de recreação. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1999. Disponível em: [http://site-antigo.socioambiental.org/banco\\_imagens/pdfs/10367.pdf](http://site-antigo.socioambiental.org/banco_imagens/pdfs/10367.pdf) Acesso: em 07-07-2015

BARROSO, D. **Projeto Urbanístico Panamby**: uma 'nova cidade' dentro de São Paulo? Análise do parcelamento e loteamento da Chácara Tangará.2006.Dissertação.p.99.Departamento de Geografia, FFLCH, USP

BARROSO, D. **O verde como estratégia de valorização imobiliária**: a formação de um projeto urbanístico em São Paulo.2007.Cadernos da Metrópoles.pp157-172

BORGES, Josué M. **A importância do transplante de árvores adultas na revegetação no Parque Municipal de São Paulo Burle Marx**: Estudo de Caso.2010.Dissertação.IPT\_USP. Disponível em: [http://cassiopea.ipt.br/teses/2010\\_TA\\_Josue\\_Mariano\\_Borges.pdf](http://cassiopea.ipt.br/teses/2010_TA_Josue_Mariano_Borges.pdf) acesso em 11/12/2015

BOTELHO, A. (2007). **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. Annablume. Retrieved from [https://books.google.com/books?id=aSFB1v9b\\_IUC&pgis=1](https://books.google.com/books?id=aSFB1v9b_IUC&pgis=1) Acesso:12/12/2015

CENTRAL PARK CONSERVANCY. Disponível em <http://www.centralparknyc.org/assets/pdfs/institute/Central-Park-Conservancy-Research-Guide.pdf> acesso em 28/02/2016

FUNDAÇÃO ARON BIRMAN. Disponível em: <http://www.fundacaoaronbirmann.org.br/>. Acesso em 07-07-2015.

FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS PANAMBY. **Projeto Panamby/Villaggio**. Disponível em: <http://www.bmfbovespa.com.br/renda-variavel/download/FII-Panamby-Prospecto.pdf> Acesso em:11-07-2015.

HEINEMAN, Janine. **Fundo de Investimento Imobiliário Administrador**: Banco Brascan S.A. Março de 2007. – Disponível em <http://docslide.com.br/documents/fundo-de-investimento-imobiliario-administrador-banco-brascan-sa-janine-heineman-marco-de-2007.html> Acesso em: 13/12/2015

INSTITUTO SEMEIA. **A Perspectiva dos Gestores** – Diagnóstico do uso público em parques brasileiros. Disponível em <http://semeia.org.br/index.php/pt/nossos-conteudos/newsletter/item/705-modelos-de-gest%C3%A3o-aplic%C3%A1veis-%C3%A0s-unidades-de-conserva%C3%A7%C3%A3o-do-brasil> acesso em 08/01/2016

OLIVEIRA, Ana R. (2003). **Nove anos sem Burle Marx**. Disponível em : <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/04.037/675> Acesso em:10/12/2015.

NEAL, P. (2013). **RETHINKING PARKS: EXPLORING NEW BUSINESS MODELS FOR PARKS IN THE 21 CENTURY** Disponível em: [www.nesta.org.uk/sites/default/files/rethinking\\_parks.pdf](http://www.nesta.org.uk/sites/default/files/rethinking_parks.pdf). Acesso em: 17-07-2015.

Magno Gaspar, A. (n.d.). ARTIGO: **A Gestão de Conhecimentos na Rede de Administradores de Parques Paulistanos** Knowledge Management in the City of São Paulo Park Management Network, 19(62).

MCPHERSON,E. et al. **Chicago Urban Climate Project: Quantifying urban forest structure,function and value**. Urban Ecosystem (1997) Disponível em[http://www.nrs.fs.fed.us/pubs/gtr/gtr\\_ne186.pdf](http://www.nrs.fs.fed.us/pubs/gtr/gtr_ne186.pdf) Acesso em:10/06/2015

Ruchti, V. (2011). Jacob Ruchti, **The modernity and architecture of São Paulo (1940-1970)**. Universidade de São Paulo. Retrieved from <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16133/tde-06092011-103101/> Acesso:em 10/12/2015

SILVA, Janaina: PASQUALETTO, A. (n.d.). **O CAMINHO DOS PARQUES URBANOS BRASILEIROS**. (2006),Disponível em <http://seer.ucg.br/index.php/estudos/article/viewFile/2919/1789> Acesso em 24/9/2015

SINAENCO. **Estudo dos parques paulistanos**. Disponível em: [http://www.sinaenco.com.br/downloads/Estudo\\_Parque\\_Relatorio.pdf](http://www.sinaenco.com.br/downloads/Estudo_Parque_Relatorio.pdf). Acesso em:14-07-2015.

SVMA. **Guia dos parques municipais de São Paulo**. 3a Edição Atualizada e Revisada. Disponível em: <[http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio\\_ambiente/arquivos/publicacoes/guia\\_dos\\_parques\\_3.pdf](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/meio_ambiente/arquivos/publicacoes/guia_dos_parques_3.pdf)>. Acesso em: 08-07-2015.

Telles, P., Balotta De Oliveira, S., & Yazbek Bitar, O. (n.d.). **INDICADORES AMBIENTAIS PARA O MONITORAMENTO DE PARQUES URBANOS**.

URAS, P.M.C;GAMBERA,P.M.A.;PEDRO,G.K. **Avaliação do Manejo Arboreo em dez parques urbanos no Município de São Paulo**. Secretaria do Verde e Meio Ambiente. São Paulo, 2013.

VICENTINI, C. **A qualidade da localização do Panamby – São Paulo: condição atual e esperada após as intervenções de infraestrutura prevista para a região**.Especialização.p164.Escola Politécnica, USP.

WHATELY, M. (Org.) **Parques urbanos municipais de São Paulo: Subsídios para a gestão**. São Paulo: Instituto Socioambiental, 2008.

## BIBLIOGRAFIA BÁSICA

ARMAITIENE, A., BERTUZYTE, R., & VASKAITIS, E. (2014). **Conceptual Framework for Rethinking of Nature Heritage Management and Health Tourism in National Parks**. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 148, 330–337. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2014.07.050>

ARNI, A. G.; KHAIRIL, W. A. (2013). **Promoting Collaboration between Local Community and Park Management towards Sustainable Outdoor Recreation**. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 91, 57–65. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2013.08.401>

CELES, C. S. F. D. S. et al. **Redes de Sensoriamento Participativo: Desafios e Oportunidades**.

CERQUEIRA, P.M. **Modelo de Avaliação da Qualidade dos Serviços de Conservação e Manejo dos Parques Municipais**. São Paulo. 2012.

MUTIARA, S., & ISAMI, K. (2012). **Characteristic of Public Small Park Usage in Asia Pacific Countries: Case Study in Jakarta and Yokohama City**. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 35, 412–419. <http://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.02.106>

**Indicadores Ambientais e Gestão Urbana**. Disponível em [http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/antigo/v1/pdf\\_2009/LivroMeioAmbiente.pdf](http://www.fflch.usp.br/centrodametropole/antigo/v1/pdf_2009/LivroMeioAmbiente.pdf). Acesso em: 08-07-2015

**Indicadores SVMA**. Disponível em: <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/planejamento/arquivos/ve rde%20e%20meio%20ambiente%20indicadores.xls> Acesso em: 08-07-2015.

PINTO; JUNQUEIRA; FERREIRA **Gestão de Conhecimentos na Rede de Administradores de Parques Paulistanos**. Cadernos de Gestão Pública e Cidadania da FGV, v.18, n.62 (2013)

TRKULJA, T., & ALEKSIC, D. (2012). **Relationship between landscape design and art in the work of Roberto Burle Marx**/Odnos perivojnog oblikovanja i likovne umjetnosti u djelu Roberta Burlea Marxa. *Prostor*, 20(2), 369–381. Disponível em <http://go.galegroup.com/ps/i.do?id=GALE%7CA351432367&sid=googleScholar&v=2.1&it=r&linkaccess=fulltext&issn=13300652&p=AONE&sw=w> Acesso em 9/12/2015

## GLOSSÁRIO

### **Despesa Empenhada (definição mais detalhada):**

O empenho representa o primeiro estágio da despesa orçamentária. É registrado no momento da contratação do serviço, aquisição do material ou bem, obra e amortização da dívida. Segundo o art. 58 da [Lei nº 4.320/1964](#), empenho é o ato emanado de autoridade competente que cria para o Estado obrigação de pagamento pendente ou não de implemento de condição. Consiste na reserva de dotação orçamentária para um fim específico.

Os empenhos podem ser classificados em:

- Ordinário: tipo de empenho utilizado para as despesas de valor fixo e previamente determinado, cujo pagamento deva ocorrer de uma só vez;
- Estimativo: empenho utilizado para as despesas cujo montante não se pode determinar previamente, tais como serviços de fornecimento de água e energia elétrica, aquisição de combustíveis e lubrificantes e outros; e
- Global: empenho utilizado para despesas contratuais ou outras de valor determinado, sujeitas a parcelamento, como, por exemplo, os compromissos decorrentes de aluguéis.

O empenho poderá ser reforçado quando o valor empenhado for insuficiente para atender à despesa a ser realizada, e, caso o valor do empenho exceda o montante da despesa realizada, o empenho deverá ser anulado parcialmente. Ele será anulado totalmente quando o objeto do contrato não tiver sido cumprido, ou ainda, no caso de ter sido emitido incorretamente.

Documento contábil envolvido nessa fase: NE (Nota de Empenho).

*Fonte: Controladoria-Geral da União (CGU)*

### **Despesa Liquidada:**

É o segundo estágio da despesa orçamentária. A liquidação da despesa é, normalmente, processada pelas Unidades Executoras ao receberem o objeto do empenho (o material, serviço, bem ou obra). Conforme previsto no art. 63 da [Lei nº 4.320/1964](#), a liquidação consiste na verificação do direito adquirido pelo credor tendo por base os títulos e documentos comprobatórios do respectivo crédito e tem como objetivos: apurar a origem e o objeto do que se deve pagar; a importância exata a pagar; e a quem se deve pagar a importância, para extinguir a obrigação.

A liquidação das despesas com fornecimento ou com serviços prestados terão por base: o contrato, ajuste ou acordo respectivo; a nota de empenho; e os comprovantes da entrega de material ou da prestação efetiva do serviço.

Principais documentos contábeis envolvidos nessa fase: NS (Nota de Sistema) e NL (Nota de Lançamento).

*Fonte: Controladoria-Geral da União (CGU)*

## **APÊNDICE - FOTOS DOS PARQUES ESTUDADOS**



## Central Park, Nova York



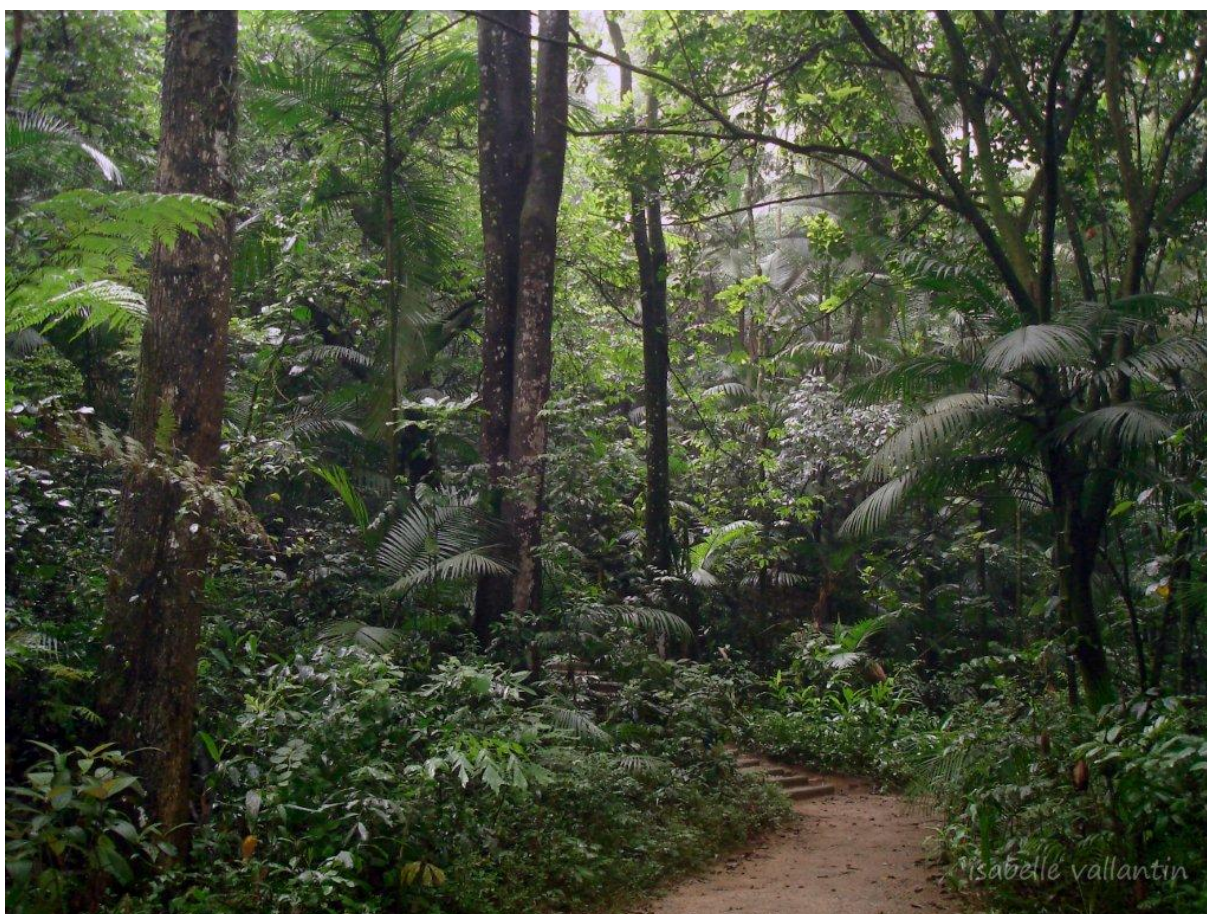
fonte: autora, setembro de 2015

Parque da Aclimação, São Paulo



fonte: autora, dezembro de 2015

Parque Burle Marx, São Paulo



fonte: Fundação Aron Birmann



fonte: Fundação Aron Birmann, julho de 2014

Parque Santo Dias, São Paulo



fonte: autora, 27 de setembro de 2015

## Parque Volpi, São Paulo



fonte: autora, 01 de novembro de 2015



## **Anexos**



**Anexo A - CONVITE DE INAUGURAÇÃO DO PARQUE BURLE MARX**

---

*A Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente,  
o Fundo de Investimento Imobiliário Panamby  
e a Fundação Aron Birmann têm o prazer de convidar  
para a cerimônia de inauguração do  
Parque Burle Marx,  
que contará com a presença de  
Sua Excelência o Senhor Paulo Maluf,  
Prefeito do Município de São Paulo.*

*Dia 1 de outubro de 1995, às 9h30.  
Av. Dona Helena Pereira de Moraes, 200.  
Traje esporte.*

*Apresentações musicais:  
Camerata Atheneum da Orquestra  
Sinfônica Municipal regida pelo Maestro  
Luciano Rogulski e show do MPB-4.*

*Apoio: Secretaria Municipal da Cultura e Anhembi*

Fonte: Fundação Aron Birmann, 1995

## ANEXO B – TOMBAMENTO DO PARQUE BURLE MAX

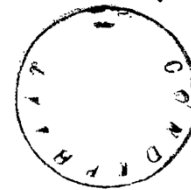


SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA - CONDEPHAAT

Ofício GP-1455/94

Proc. 27.096/89

ds 258  
 CONDEPHAAT  
 CÓPIA



São Paulo, 19 de agosto de 1994.

Senhor Delegado

Estamos encaminhando, em anexo, para conhecimento de Vossa Senhoria, cópia xerox do Mapa publicado no DOE de 19.8.94, referente ao tombamento da Chácara Tangará, com a delimitação correta da área tombada.

Sem mais para o momento, subscrevemo-nos,

atenciosamente.

*José Carlos Ribeiro de Almeida*  
 JOSÉ CARLOS RIBEIRO DE ALMEIDA  
 Presidente

Senhor

DR. LUIZ CARLOS TAVABLIA FERREIRA AMORA

M.D. Delegado de Polícia da 37ª de Campo Limpo

Rua Jacaratinga nº 201 -

05786-120 Capital-SP

*JM/Fln*  
 JM/Fln

P. CONDEPHAAT  
Nº 27096/89



CONDEPHAAT  
CÓPIA



230  
Q

## ESTADO DE SÃO PAULO

RESOLUÇÃO SC Nº 10 DE 06 DE abril DE 1994

RICARDO ITSUO OHTAKE, SECRETÁRIO DA CULTURA, no uso de suas atribuições legais e nos termos do artigo 1º do Decreto Lei 149, de 15 de agosto de 1969 e do Decreto-Lei nº 13.426, de 16 de março de 1979, cujos artigos 134 e 149 permanecem em vigor por força dos artigos 187 e 193 do Decreto nº 20.955, de 01 de junho de 1983,

### R E S O L V E

Artigo 1º - Ficam tombadas como bens culturais de valor paisagístico— ambiental, duas manchas de mata existentes na gleba situada junto à marginal do Rio Pinheiros, ANTIGA CHACARA TANGARÁ, conforme localização em mapa anexo a esta Resolução. As áreas em questão foram identificadas como de preservação para Parque, segundo o Decreto Estadual nº 30.433 de 20/09/89.

Artigo 2º - As manchas tombadas caracterizam-se como porções de mata secundária em estágio avançado de recuperação, constituindo como um dos últimos testemunhos de Mata Atlântica de Planalto na área urbana de São Paulo. Além de sua importância botânica, esta densa cobertura vegetal é responsável pela manutenção de uma nascente de águas límpidas, que deságua junto ao Rio Pinheiros.

Artigo 3º - Fica o Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado - CONDEPHAAT, autorizado a inscrever no livro do Tombo competente o referido bem, para os devidos e legais efeitos.

Artigo 4º - Esta Resolução entrará em vigor na data da sua publicação.

SECRETARIA DA CULTURA, AOS 06 DE abril DE 1994.

*Ricardo Itsuo Ohtake*

RICARDO ITSUO OHTAKE  
SECRETÁRIO DA CULTURA

CONDEPHAAT  
CÓPIAROTEIRO DE MEDIDAS DE PROTEÇÃO E RECUPERAÇÃO DE ÁREAS VERDES  
NA CHÁCARA TANGARÁ

## INTRODUÇÃO

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

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

CONDEPHAAT  
CÓPIA



e um cuidadoso trabalho de recuperação envolvendo toda a flora nativa remanescente.

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

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

01. ÁREA DE RESERVA Nº 1

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

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

CONDEPHAAT  
CÓPIA

lação de um borboletário.

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

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

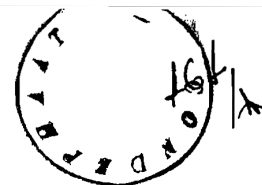
c.2) Haverá em consequência uma maior disponibilidade de luz no interior do bosque. Nesta área serão abertas a espaços irregulares (em função dos eucaliptos remanescentes e árvores jovens preservadas) covas de 40 x 40 x 40 cm. Nessas covas serão plantadas mudas de espécies mais nobres (provenientes do Parque Ecológico da UNICAMP) e mudas resgatadas das áreas que serão usadas nas edificações. As covas serão bem coroadas e mantidas no limpo para permitir o bom desenvolvimento das mudas. Desta forma esta área, hoje representada por um eucaliptal degradado, será transformada em uma floresta mista de grande valor conservacionista e de agradável efeito estético.

CONDEPHAAT  
CÓPIA

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

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

01. *Tradescantia fluminensis* - Trapoeraba (flor clara)
02. *Commelina* sp. (flor lilás)
03. *Impatiens balsamina* (beijo)
04. *Ichnanthus* sp. (grama de sombra)
05. *Blechnum* sp. - samambaia
06. *Dicksonia* sp. - samambaia (xaxim)
07. *Calea pinnatifida*
08. *Marantha* spp.
09. *Rubus rosaefolius* (amora silvestre)
10. *Philodendron* spp. (vários tipos)

CONDEPHAAT  
CÓPIA

11. *Billbergia* spp., *Aechmea* spp., *Vriesia* spp., - bromeliáceas epífitas
12. *Wedelia paludosa* - falsa dorinha
13. *Blainvillea bianistata*
14. *Piper* sp. (arbusto ornamental)

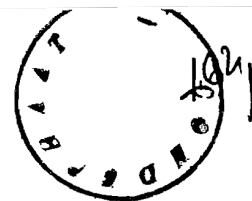
É ainda bem provável que a sequência dos trabalhos permita identificar algumas outras espécies para esta finalidade. Na medida do possível estas espécies serão empregadas em maciços homogêneos ou em locais de tratamento paisagístico especial.

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

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

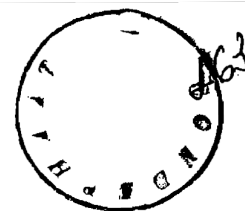
c.5.2) As mudas devem permanecer neste ripado por pelo menos 90 dias para garantia do pegamento e superação da fase crítica de transplante que sempre provoca traumas na planta.

CONDEPHAAT  
CÓPIA



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

01. *Psycotria carthagenensis* - arbusto, flores brancas
02. *Psycotria* sp. - arbusto, flores vermelhas
03. *Jacaranda macrantha* - árvore, flores roxas
04. *Pseudobombax grandiflorum* - embiruçu - flores brancas, árvore
05. *Siphoneugena* spp. - arvoretas, "cambuis"
06. *Cassia ferruginea* - árvore, flores amarelas
07. *Clusia* cf. *fluminensis* - arvoreta
08. *Miconia cabuçu* - árvore, flores brancas
09. *Euterpe edulis* - palmito
10. *Cyperus papyrus* - herbácea, de locais úmidos
11. *Juncus* sp. - herbácea, de locais úmidos
12. *Lantana lilacina* - arbusto, flores roxas
13. *Guatteria* sp. - árvore, frutos para pássaros
14. *Copaifera langsdorffii* - paú-de-óleo - árvore
15. *Guarea macrophylla* - árvore
16. *Machaenium villosum* - Jacarandá-paulista - árvore
17. *Cupania oblongifolia* - arco-de-peneira - árvore
18. *Ocotea* spp. - árvores, "canelas"

CONDEPHAAT  
CÓPIA

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

#### 02. ÁREA DE RESERVA Nº 2

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

#### 03. MEDIDAS GERAIS

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

3.1) Término da construção do ripado e sua cobertura

CONDEPHAAT  
CÓPIA



com sombrite a 50% para início dos plantios de mudas jovens resgatadas.

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

3.3) As sementeiras de arbustos e árvores coletados na Chácara Tangará poderão ser ainda realizadas na UNICAMP sem nenhum ônus adicional.

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

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

A adoção de todas estas medidas, que são simples e perfeitamente realizáveis sem grandes gastos poderá finalmente dar aos locais de preservação a fisionomia e a composição florística de uma floresta típica da cidade de São Paulo, e

CONDEPHAAT  
CÓPIA

AGS/h

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

Homogenes de Freitas Leitao<sup>570</sup>.





**ANEXO D – PLANO DIRETOR DO PARQUE BURLE MARX**

**PARQUE BURLE MARX**

**PLANO DIRETOR**



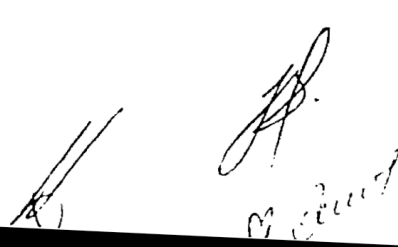
## ASPECTOS HISTÓRICOS E CONCEITUAIS

O Parque Burle Marx situa-se no bairro do Morumbi, em área contígua a Marginal do Pinheiros, tendo seu acesso principal pela Av. Dona Helena Pereira de Moraes. Tem a sua origem vinculada ao processo de urbanização a que foi submetida a área da antiga Chácara Tangará, de propriedade do empresário Baby Pignatari. Pelo caráter pioneiro do processo de sua implantação este parque se reveste de especial interesse quanto à forma de sua implementação e do seu gerenciamento.

A sua criação está vinculada a negociações entre os empreendedores e a Prefeitura do Município de São Paulo que culminaram na aprovação do Projeto Urbanístico Panamby tendo sido delimitadas duas áreas verdes, localizadas na Gleba A e C totalizando 138.279,22 m<sup>2</sup> que veio a se constituir no Parque Burle Marx. A implantação deste parque, segundo projeto aprovado pela Prefeitura, ficou da responsabilidade dos empreendedores, tendo o mesmo sido inaugurado em 01/10/95.

O Plano Diretor do referido projeto delimitou a área verde correspondente ao Parque pela excepcionalidade de suas características paisagísticas: por um lado a existência de extensa área de cobertura vegetal significativa com forte presença de vegetação de grande porte de mata nativa secundária e por outro lado a presença de elementos remanescentes da implantação de projeto paisagístico de autoria do paisagista Roberto Burle Marx, datando do princípio da década de 50, quando do início da construção da residência da chácara.

Quando da implantação do Parque a Prefeitura houve por bem estabelecer o seu gerenciamento de forma pioneira, através da iniciativa privada e para tal firmou convênio com fundação especialmente criada com esta finalidade. A FUNDAÇÃO ARON BIRMAN, pelo referido convênio, cabe a administração e o gerenciamento do parque, sem ônus para o Município, mantendo-se todas as prerrogativas de Parque Público.





## COMPARTIMENTAÇÃO PAISAGÍSTICA

As condições paisagísticas naturais (relevo; vegetação ; lago) e culturais (Jardim Burle Marx; Casa de Taipa) definem claramente 6 (seis) grandes grandes compartimentos paisagísticos no Parque.

1. Acesso e Portaria
2. Núcleo Central: Jardim Burle Marx e gramado inferior
3. Bosque de Jabuticabeira (Casa de Taipa)
4. Lago
5. Bosque de espécies nativas
6. Gleba A: área de 14.799,17 m2 adjacente a área institucional

### ACESSO E PORTARIA

O acesso ao Parque se dá através de portaria junto à Avenida Dona Helena Pereira de Moraes de onde se penetra por caminho em meio a um setor recoberto por vegetação de capoeira até o núcleo central.

Um programa de enriquecimento com espécies nativas poderá ser desenvolvida para revalorização do caráter do parque.

### NÚCLEO CENTRAL

Setor de referência , este compartimento se reveste de grande importância para a imagem do parque.

Os Jardins Burle Marx, restaurados e reciclados, constituem patrimônio cultural da maior relevância para a cidade de São Paulo, não somente como obra do maior paisagista brasileiro mas também como exemplo de valorização e conservação dos valores culturais urbanos. É composto por gramado central, pergolado, que historicamente deveria abrigar um orquidário e conjunto de fontes e espelho d'água. Dois painéis escultóricos em concreto emolduram o espaço. Deverá ser conservado com as mesmas características .

Neste setor , principalmente no nível inferior , se desenvolvem atividades de maior concentração de público pelas possibilidades físicas dos espaços.

As edificações que abrigam os serviços administrativos e de conforto público também se encontram neste compartimento. Os espaços destinados à administração poderão,

19



ser ampliadas incorporando os espaços contíguos , hoje ocupados por áreas de apoio à manutenção.

## **BOSQUE DE JABUTICABEIRAS**

Com a predominância de jabuticabeiras este compartimento abriga a Casa de Taipa, remanescente de construção de taipa que deverá receber tratamento arqueológico adequado.

## **LAGO**

Elemento de grande importância paisagística no parque, o lago define um setor próprio, merecendo as suas margens , tratamentos diferenciados com remanejamento de vegetação além da introdução de uma esplanada de estar e de passeio que deverá constituir o belvedere de todo este conjunto. Projeto paisagístico específico deverá ser apresentado ao Depave neste sentido.

## **BOSQUE DE ESPECIES NATIVAS**

Com esta denominação genérica; encontramos um compartimento maciçamente recoberto por vegetação arbórea. Grande parte é constituída de vegetação secundária entremeada de elementos introduzidos e uma porção significativa é recoberta por eucaliptal.

Desde o início de implantação do parque esta área vem sendo alvo de um programa de reflorestamento com espécies nativas segundo projeto elaborado pelo botânico Prof. Hermógenes Leitão. O programa deverá ter prosseguimento até a final erradicação dos eucaliptos da área.

Este setor contém trilhas para passeios e recantos de estar. Poderá receber tratamento paisagísticos que o valorize, enfatizando os diferentes aspectos paisagísticos nele contidos, como por exemplo as áreas úmidas de alargamento da linha de drenagem que sugerem a criação de núcleos de vegetação diferenciada.

## **GLEBA A: área de 14.799,17m2 junto a estrada velha do Morumbi**

- Área verde situada adjacente à área institucional complementar ao núcleo maior, apresentando relevo acidentado o que lhe restringe o desenvolvimento de atividades devendo ser desenvolvido projeto de enriquecimento com espécies nativas mantendo-se o caráter preservacionista do local.

Atividades como trilhas monitoradas ou mesmo cooper em trechos a ser delimitados poderão ser desenvolvidas além de outras atividades voltadas ao meio ambiente mantendo-se assim aberta ao público usuário.



na área para compostagem.

### 1.2) LIMPEZA

- Áreas pavimentadas  
Todas áreas internas calçadas devem receber, serviços básicos de limpeza, adequados às suas características.
  
- Áreas edificadas  
  
Todas as dependências devem ser conservadas em ordem e asseio.

## 2.) OPERAÇÃO

### 2.1) Segurança

O corpo de segurança deverá ser dimensionado de acordo com a frequência dos usuários ( dias úteis e finais de semana).

### 2.2) Atendimento ao público

Informações e regulamentos do Parque deverão estar disponíveis na portaria.

## ANEXO E - REGULAMENTO DO PARQUE BURLE MARX

### REGULAMENTO DE USO DO PARQUE BURLE MARX

(Decreto 35.537 de 29/9/95)

**Art 1º** - O presente Regulamento estabelece as normas de utilização do Parque Burle Marx, bem de uso comum do povo, por seus usuários.

**Art 2º** - O ingresso no Parque é franqueado ao público, diariamente, no horário das 7:00 (sete) às 19:00 (dezenove) hrs, podendo sofrer alterações a critério do Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE, por ocasião da realização de exposições, comemorações ou outros eventos que justifiquem essa medida.

**Parágrafo Único** – Quando da vigência de horário especial de verão, o horário de fechamento será prorrogado por 1 (uma) hora.

**Art 3º** - Fora do horário estabelecido no artigo anterior somente será permitido o ingresso no parque de:

**I** – Autoridades civis e militares;

**II** – Servidores lotados no Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE, ou contratados pela Administração do Parque, desde que no desempenho de suas funções;

**III** – Servidores que prestam serviços nas diversas unidades sediadas no Parque, desde que devidamente credenciados;

**IV** – Expositores, organizadores de eventos ou seus contratados, que exerçam no Parque, temporariamente, atividades relacionadas à realização de mostras, festejos ou similares, mediante apresentação de credencial expedida pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE.

**Art 4º** - É vedado a qualquer tempo, o ingresso ou permanência no Parque de:

**I** – Automóveis particulares, motocicletas, bicicletas e veículos motorizados;

**II** – Vendedores, Camelôs e ambulantes;

**III** – Visitantes conduzindo animais;

**IV** – Pessoas que portem recipientes de vidro;

**V** – Pessoas alcoolizadas;

**VI** – Pessoas cujas atitudes agridam a moral e os costumes dos usuários do Parque.

**Parágrafo Único** – O ingresso de veículos particulares só é facultada nas áreas de estacionamento.

**Art 5º** - No interior do Parque é proibido:

**I** - Praticar qualquer atividade esportiva, à exceção de “jogging” na trilha específica;

**II** - Colher flores, mudas ou plantas em geral;

**III** - Subir ou escrever em árvores;

**IV** - Danificar ou subtrair bens municipais;

**V** - Lançar galhos, detritos ou qualquer objeto nos cursos d’água;

**VI** – Caçar e pescar, em qualquer modalidade;

- VII** – Usar churrasqueiras ou fogueiras;
- VIII** - Molestar ou alimentar indevidamente os animais existentes no Parque,
- IX** – Montar barracas ou acampamentos;
- X** – Importunar, de qualquer forma, os demais frequentadores do parque;
- XI** – Usar, sem autorização, alto-falantes ou outros aparelhos para amplificação de som, excetuados aqueles de rádios gravadores portáteis, desde que sua utilização seja totalmente inaudível pelos demais usuários do Parque, a uma distância superior a 10 (dez) metros
- XII** - Operar miniaturas de veículos, barcos ou aeroplanos de modelismo, a cabo ou controle remoto;
- XIII** – Realizar espetáculos musicais, shows e outros eventos culturais e esportivos, excetuados os requeridos com antecedência de 20 (vinte) dias e autorizados pelo DEPAVE;
- XIV** - Distribuir material publicitário sem autorização expressa do DEPAVE
- XV** – Filmar ou fotografar, para fins publicitários ou comerciais, excetuados os casos devidamente autorizados pelo DEPAVE;
- XVI** – Comercializar bebidas alcoólicas sem a devida autorização;
- XVII** - Fazer “pic-nic”;
- XVIII** - *Realizar eventos com finalidades políticas ou religiosas;*

**Art 6º** - *A velocidade máxima para qualquer veículo autorizado a circular no interior do Parque é de 20 (vinte) km/hr.*

**Art 7º** - *O estacionamento de veículos é permitido somente nas áreas reservadas pelo DEPAVE, ficando proibido, o uso dos gramados para esse fim.*

**Art 8º** - *Enquanto permanecerem no interior do Parque, os visitantes devem:*

**I** – *Respeitar as determinações dos monitores e guardas em serviço;*

**II** – *Cumprir e zelar para que sejam observadas integralmente as normas deste Regulamento;*

**III** – *Comunicar imediatamente à Administração do Parque qualquer irregularidade observada;*

**IV** – *Preservar a limpeza e a conservação do Parque, bem como a flora e a fauna, depositando sempre os seus detritos nos recipientes específicos para coleta de lixo.*

**Art 9º** - *As dúvidas ou caos omissos serão resolvidos pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes – DEPAVE, cabendo-lhe as instruções que se fizerem*

*necessárias, as quais serão consideradas complementares e, como tal, integrantes desse Regulamento.*

***Art 10º - Este Regulamento entrará em vigor na data de sua publicação.***

*Posteriormente foi incluído com autorização do DEPAVE:*

- É proibido o uso de patins, skate, bicicleta, futebol, pipas, bolas em geral, carrinhos de rolemã ou patinete, como demais práticas desportivas, à exceção de “jogging” nas trilhas apropriadas. (incluído)
- Somente serão permitidas bicicletas até aro 16, com crianças até 4 anos de idade (incluído)

## ANEXO F – PROJETO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREAS FLORESTADAS



GEFIP-064/95

São Paulo, 06 de dezembro de 1995.

À  
**BIRMANN S.A. COMÉRCIO E EMPREENDIMENTOS**  
**RUA ALEXANDRE DUMAS, 2.200 - 7º ANDAR**  
**SÃO PAULO - SP**

AT.: **ENG. FÁBIO CATALDI**REF.: **PROJETO URBANÍSTICO PANAMBY**

Prezados Senhores,

Conforme solicitação de V.Sas., estamos encaminhando 01 (uma) cópia do "Projeto de Recuperação das Áreas Florestadas", elaborado pelo **Prof. Hermógenes de Freitas Leitão Filho**.

Sendo só o que se nos apresenta para o momento,

Atenciosamente,



**MARIA OLIDE BOTELHO**  
Assessora de Planejamento e Arquitetura

**ANEXO F - PROJETO DE RECUPERAÇÃO DE ÁREAS  
FLORESTADAS**

"PROJETO DE RECUPERAÇÃO DAS ÁREAS FLORESTADAS"

PROJETO PANAMBY

Prof. Dr. HERMÓGENES F. LEITÃO Fº

Engº. DENNIS BAGANHA AZEVEDO

PROJETO DE RECUPERAÇÃO DAS ÁREAS FLORESTADAS DO LOTEAMENTO  
DA CHÁCARA TANGARÁ (PANAMBY)

Os trabalhos necessários à implantação do empreendimento imobiliário denominado Projeto Panamby, envolverão 03 (três) frentes distintas de atividades relacionadas com as áreas verdes.

- São elas:
- 1) Parques Públicos
  - 2) Áreas com movimento de terra e edificações
  - 3) Áreas Institucionais

Todo o plano de trabalho à ser desenvolvido nessas áreas procura sincronizar os serviços de limpeza, transplantes, plantios, coleta de frutos e material para propagação vegetativa, de forma tal que não hajam perdas das espécies vegetais hoje presentes na área de toda a obra.

1) PARQUES PÚBLICOS

Os Parques Públicos deverão ocupar as áreas que possuem uma vegetação mista, representada por parcelas de cobertura nativa em bom estado de conservação, somadas à extensas áreas com plantio homogêneo de *Eucalyptus*.

A idéia básica é a de transformar os bosques de *Eucalyptus* em bosques mistos, enriquecidos com a introdução de essências nativas, objetivando uma diversidade florística

e uma fisionomia florestal com alguma proximidade com a mata já existente.

Desta forma, as áreas serão tratadas distintamente, como se segue:

### 1.1) Bosques de *Eucalyptus*

São áreas que receberam, no passado, plantios homogêneos dessa espécie, e que ocupam uma parte considerável da cobertura vegetal permanente da Chácara Tangará.

Atualmente, estes bosques se apresentam nas seguintes condições:

1.1.a) As árvores de *Eucalyptus* exibem situação de crescimento muito variada. Existem indivíduos adultos, com fuste erecto, por vezes de até mais de 15,0 m, com copas que se sobrepõem e formam um dossel bem definido. Estas árvores de maior porte, serão inteiramente preservadas e deverão fazer parte, de forma permanente, do bosque misto a ser criado.

1.1.b) Árvores de *Eucalyptus* com porte bem menor, com 8,0-12,0 m de altura, no geral com troncos perfilhados, indicando rebrota após corte raso. Para estes indivíduos duas situações estão previstas — aqueles de melhor aparência e com diâmetro a altura do peito (DAP) igual ou maior que 0,45 cm serão preservados e também irão fazer parte do bosque permanente. Os indivíduos menores serão erradicados e a madeira poderá ser empregada na própria área do Parque.

.A.V.

1.1.c) Árvores jovens de *Eucalyptus*, que não se enquadrem na descrição do item anterior, serão erradicadas para cederem lugar à outras introduções de espécies nativas.

1.1.d) Árvores nativas jovens serão inteiramente preservadas, sendo identificadas e recebendo tratamentos culturais até a maioridade. Algumas árvores nativas adultas existentes no local, obviamente, serão mantidas intactas.

1.1.e) O estrato herbáceo será cuidadosamente trabalhado no sentido da identificação das espécies nativas e aquelas invasoras que estão prejudicando o Bosque. As espécies nativas serão preservadas e multiplicadas, objetivando o aumento de sua área de ocupação. As invasoras serão integralmente erradicadas. Além disto, no estrato herbáceo ocorrem inúmeros indivíduos bem jovens de árvores e arbustos que também serão preservados e conduzidos. Fica claro que este trabalho é bastante meticuloso e deve ser realizado por pessoal especializado e com supervisão técnica permanente. Pelo menos na sua fase inicial, vai ser um trabalho mais demorado, até que a equipe executora possa adquirir o necessário treinamento.

Nesta fase do trabalho o serviço de limpeza vai gerar uma considerável biomassa, composta de galhos, folhas e plantas invasoras que serão erradicadas. Este material deverá ser enleirado em curvas de nível ao longo do bosque e vai funcionar, de forma benéfica, em dois aspectos — controle da erosão laminar e, mais tarde, como

fonte de matéria orgânica decomposta que será reutilizada no local.

1.1.f) Até esta etapa do trabalho haverá uma atividade intensa de limpeza do bosque. A consequência mais marcante deste processo será um aumento da quantidade de luz disponível na superfície do solo. Esta condição pode favorecer bastante a germinação de sementes fotoblásticas positivas, que é o caso mais geral de espécies pioneiras e de várias plantas invasoras. Deste modo, é de todo conveniente que o local seja repovoado com a cobertura que se entende definitiva de modo o mais rápido possível, com a finalidade de evitar-se um número excessivo de tratos culturais manuais, para erradicação de espécies indesejáveis, particularmente o excesso de lianas (trepadeiras).

Nesta etapa, as trilhas previstas no projeto geral, devem estar perfeitamente locadas e devidamente implantadas. No traçado destas trilhas os indivíduos permanentes serão rigorosamente preservados.

1.1.g) Concluída a limpeza da área, é chegado o instante de se repovoar as áreas abertas, com plantas que possuem características próximas da primitiva cobertura vegetal do município de São Paulo. Muitos critérios serão observados quando da escolha destas plantas, critérios estes que serão descritos detalhadamente à cada etapa do trabalho.

1.1.h) O trabalho de recuperação também irá objetivar o embelezamento do bosque misto com o plantio de várias lianas ornamentais, quer pela folhagem quer por suas flores. Como suporte para estas espécies serão usadas

as plantas de *Eucalyptus* já existentes.

1.1.i) Deve finalmente ser lembrado que em todo o Bosque já existe um considerável sombreamento que não é uniforme em função do espaçamento irregular e do porte das plantas. Deste modo espécies florestais podem ser plantadas sem maiores preocupações com condições físicas de estabelecimento. Esta circunstância é muito favorável pois poderemos empregar, com sucesso, uma ampla gama de espécies — pioneiras, secundárias iniciais, secundárias tardias e climáticas, sem riscos, além de empregar mudas de porte maior — 1,0-1,5 m de altura.

## 1.2) Áreas com Mata Nativa Remanescente

São áreas que não sofreram, no passado, plantios homogêneos de *Eucalyptus* e mostram claramente que se tratavam de parcelas de vegetação nativa com algumas introduções de outras espécies não ocorrentes na região de valor ornamental.

Essas áreas, obviamente mantidas intactas pelo projeto do empreendimento, mostram hoje, cenas de rara beleza natural, com plantas vigorosas, num ambiente úmido, exibindo características de uma floresta bem preservada ao longo do tempo.

Nessas áreas deverão ocorrer algumas erradicações de plantas invasoras — na maioria gramíneas — com substituição imediata por espécies arbóreas, arbustivas e

herbáceas que acompanhem o perfil de vegetação já existente. Neste instante, nas bordas dos caminhos, espécies floríferas serão indicadas, no intuito de se colaborar com o aspecto estético/paisagístico final.

O enriquecimento dessas áreas (bem como nas outras retro-citadas) será norteado pelos seguintes critérios:

1.2.a) Uso de árvores nativas, de preferência da região metropolitana de São Paulo, da Mata Atlântica e das Matas Semidecíduas do Planalto, nesta ordem de preferência.

1.2.b) Conciliar aspectos paisagísticos com a distribuição espacial dos indivíduos.

1.2.c) Conciliar preferências ecológicas com a distribuição espacial dos indivíduos (áreas de bordaduras, áreas de pequenas clareiras, locais mais sombreados).

1.2.d) Procurar garantir a introdução de um número de indivíduos que garanta a teórica sobrevivência das populações, tendo em vista o sistema reprodutivo das espécies — plantas alógamas, autógamias, etc.

1.2.e) Considerar nas introduções alguns parâmetros que possam favorecer a fauna — períodos longos de floração, frutos apreciados por pássaros e também parâmetros importantes na educação ambiental — usos, valor histórico, medicinal, etc.

1.2.f) Nortear todo o trabalho de introdução visando garantir a maior biodiversidade possível.

A relação completa das espécies a serem introduzidas, uma breve descrição de seu valor biológico e as quantidades de mudas de cada espécie serão fornecidas na sequência do projeto, em função do detalhamento do estudo florístico de campo. Em todo caso, a assessoria assume o compromisso de localizar todas as mudas necessárias para o projeto.

Uma parte destas mudas poderá ser produzida no Viveiro de Mudas da Chácara Tangará. O Viveiro também será fundamental para manutenção de mudas de reposição e também para o abrigo de mudas jovens adquiridas a um custo baixo em outros viveiros particulares ou oficiais.

1.2.g) Deverá haver um cuidado permanente com o solo da área trabalhada. Com o passar do tempo irá ocorrer, naturalmente, o processo de sucessão ecológica. A interferência antrópica neste processo deve ser mínima, ou seja, a mata deve ter um desenvolvimento natural. O controle deverá ocorrer apenas em casos de evidente desequilíbrio, que serão acompanhados pela assessoria. Muito cuidado deverá ser tomado com a limpeza das trilhas. Todo resíduo vegetal dela retirado não poderá ser lançado no bosque, mas sim consumido de alguma outra forma — talvez um depósito de composto orgânico. O excesso de matéria orgânica seca no solo altera de forma substancial o processo de decomposição e isto prejudica o subosque e cria, a beira das trilhas, espaços que acabam ficando nús, com um aspecto pouco agradável.

## 2) ÁREAS COM MOVIMENTO DE TERRA E EDIFICAÇÕES

Essas áreas serão alvo de um levantamento florístico completo, que deverá informar todo o seu potencial gerador de mudas para transplante, quer sejam de espécies arbóreas, arbustivas ou herbáceas.

Dependendo da situação e das espécies encontradas, os transplantes poderão ser realizados imediatamente, ou então, as mudas resgatadas poderão ser adequadamente embaladas, enviveiradas na área específica e, após o período de pegamento, plantadas em local definitivo.

Cuidado todo especial deverá ser adotado quando do início de trabalhos de terraplenagem, lembrando que uma área nua (sem cobertura vegetal) é quase sempre geradora de material particulado que pode ser carregado por águas pluviais e interferir no ecossistema da mata. Ademais, solo nú geralmente acaba tornando-se impermeável, o que fatalmente provoca um aumento do volume e velocidade de águas pluviais que podem iniciar um processo erosivo.

O objetivo do trabalho nesta área será o de resgatar toda biodiversidade vegetal possível. Mesmo já se sabendo que estas áreas são menos ricas em espécies, sempre será possível encontrar nas mesmas alguns poucos indivíduos de espécies mais raras na região e estas serão efetivamente preservadas.

### 3) ÁREAS INSTITUCIONAIS

Nessas áreas ocorrem também dois tipos básicos de vegetação, um deles constituído por florestas mesófilas semidecíduas já fortemente degradadas e o outro por um plantio homogêneo de *Eucalyptus*

As florestas mesófilas semidecíduas que ocorrem nas Áreas Institucionais diferem em vários pontos das florestas situadas nas Áreas Públicas que serão preservadas. Os pontos básicos são os seguintes:

3.1) São florestas mais baixas, com altura de 7,0-8,0 m e esparsos indivíduos emergentes bem mais altos, com 10,0-15,0 m de altura. Deste modo, estas florestas não apresentam um dossel contínuo tendo uma fisionomia diferente das Áreas Públicas.

3.2) Os indivíduos arbóreos estão mais espaçados uns dos outros e existe a incidência direta de luz no solo. Desta forma a superfície do solo é mais seca e muitas das espécies herbáceas e até arbustivas que ocorrem nas áreas úmidas não aparecem nesta área. Do mesmo modo as epífitas são mais raras, mas as lianas (trepadeiras) são mais abundantes. As plantas arbóreas são, via de regra, decíduas no inverno, quando a incidência de luz no solo é máxima.

3.3) Nesta área a diversidade arbórea é menor — existem várias espécies características dos estádios sucessionais mais jovens — gêneros *Cecropia*, *Croton*, *Solanum*, *Trema*, *Tibouchina*, *Vernonia* entre outros e indivíduos

MM.

adultos de fases sucessionais mais maduras — no geral entre as plantas emergentes.

Estas áreas são perfeitamente passíveis de recuperação e enriquecimento. Não foram afetados de modo irreversível e mantém o ritmo do processo de sucessão. A sucessão nesta área, em termos estritamente naturais, irá caracterizar uma floresta de baixa diversidade, face as limitações de polinizadores, dispersores e chegada de diásporas e falta de um entorno com vegetação natural, neste caso considerando-se toda a área do projeto. Por outro lado, o trabalho de enriquecimento poderá devolver grande parte da diversidade perdida, transformando estas florestas em ambientes ricos e representativos.

O que deve ser ressaltado em termos conservacionistas e preservacionistas é que estas Áreas Institucionais irão formar com os Parques Públicos uma área verde respeitável com capacidade de suporte e biodiversidade bem maior do que aquelas que existe atualmente no local.

Este é o maior mérito do projeto, que o torna pioneiro em termos de áreas degradadas, podendo se tornar um modelo de recuperação de áreas verdes urbanas. É, ao nosso ver, o grande desafio ambiental da proposta.

Em todos os três módulos as espécies plantadas ou aquelas resgatadas terão um acompanhamento de tratos culturais por um certo período, que serão representados por coroamentos, eventuais podas de condução e adubação mineral quando conveniente. Em todos os módulos serão feitas análises de fertilidade do solo para aferição das condições

adultos de fases sucessionais mais maduras — no geral entre as plantas emergentes.

Estas áreas são perfeitamente passíveis de recuperação e enriquecimento. Não foram afetados de modo irreversível e mantém o ritmo do processo de sucessão. A sucessão nesta área, em termos estritamente naturais, irá caracterizar uma floresta de baixa diversidade, face as limitações de polinizadores, dispersores e chegada de diásporas e falta de um entorno com vegetação natural, neste caso considerando-se toda a área do projeto. Por outro lado, o trabalho de enriquecimento poderá devolver grande parte da diversidade perdida, transformando estas florestas em ambientes ricos e representativos.

O que deve ser ressaltado em termos conservacionistas e preservacionistas é que estas Áreas Institucionais irão formar com os Parques Públicos uma área verde respeitável com capacidade de suporte e biodiversidade bem maior do que aquelas que existe atualmente no local.

Este é o maior mérito do projeto, que o torna pioneiro em termos de áreas degradadas, podendo se tornar um modelo de recuperação de áreas verdes urbanas. É, ao nosso ver, o grande desafio ambiental da proposta.

Em todos os três módulos as espécies plantadas ou aquelas resgatadas terão um acompanhamento de tratamentos culturais por um certo período, que serão representados por coroamentos, eventuais podas de condução e adubação mineral quando conveniente. Em todos os módulos serão feitas análises de fertilidade do solo para aferição das condições



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL**

São Paulo, 30 de outubro de 1.995.

**Ofício nº 413/95 - SGM.G**

**Fundação Aron Birmann**  
**Sr. Presidente do Conselho Curador**

Vimos pelo presente, encaminhar a Vossa Excelência, para arquivo, cópia do Convênio celebrado entre a Municipalidade de São Paulo, através da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente e a Fundação Birmann.

Convênio este, que tem por objetivo a valorização e o gerenciamento conjunto do “Parque Burle Marx”.

Prevalecemo-nos da oportunidade para renovar nossos protestos de consideração e apreço.

**ALBERTO MARINO JUNIOR**  
**Chefe de Gabinete**  
**Secretaria do Governo Municipal**

**Ilmo. Sr.**  
**Dr. RAFAEL BENASAYAG BIRMANN**  
**DD. Presidente do Conselho Curador**  
**Fundação Aron Birmann**  
**Nesta**  
**ASS/amop.**

27/10/95



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CONVÊNIO QUE ENTRE SI CELEBRAM A  
MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO,  
ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL  
DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE E A  
FUNDAÇÃO BIRMANN**

A MUNICIPALIDADE DE SÃO PAULO, neste ato representada por seu Prefeito, o Engenheiro PAULO MALUF e através da SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, representada por seu Secretário, o Engenheiro WERNER EUGÊNIO ZULAUF, e a FUNDAÇÃO ARON BIRMANN, entidade sem fins lucrativos, com sede na Rua Alexandre Dumas, 2.200, 8º andar, nesta Capital, neste ato representada, na forma estatutária, pelo Presidente do Conselho de Curadores, Senhor RAFAEL BENASAYAG BIRMANN e por seu Diretor Presidente, o Senhor LUIZ ROBERTO CARVALHO PEREIRA, os quais, no uso de suas atribuições, e nos termos do artigo 70, inciso I, da Lei Orgânicas do Município de São Paulo e do artigo 19, inciso III, da Lei nº 11.426, de 18 de outubro de 1993, resolvem, por este ato, celebrar o presente

**CONVÊNIO**

que reger-se-á pelas Cláusulas e condições que se seguem:

**CLÁUSULA PRIMEIRA  
DO OBJETO**

O presente Convênio tem por objeto a valorização e o gerenciamento conjunto do “Parque Burle Marx”.

**Parágrafo Primeiro** - Todas as ações deverão observar as diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor e pelo Regulamento do “Parque Burle Marx”.



2

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Segundo** - Com vistas a nortear as ações, destaca-se, desde logo, tratar-se de parque para fins contemplativos.

**CLÁUSULA SEGUNDA**  
**DA COOPERAÇÃO MÚTUA**

Cada uma das partes signatárias assegurará, em sua respectiva área de competência, a prática de ações e a disponibilidade dos meios e recursos necessários para que a intenção prevista neste Convênio seja alcançada.

**CLÁUSULA TERCEIRA**  
**DAS OBRIGAÇÕES DA MUNICIPALIDADE**

São obrigações da Municipalidade, através da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA

I . promover o desenvolvimento de diretrizes para o gerenciamento e utilização do “Parque Burle Marx”;

II . avaliar e promover a adequação das políticas públicas, em conformidade com os resultados dos estudos elaborados no âmbito do presente Convênio;

III . constituir comissão, com três membros, para acompanhar o desenvolvimento do objeto do presente Convênio, consoante a Cláusula Sexta deste Instrumento.

**CLÁUSULA QUARTA**  
**DAS OBRIGAÇÕES DA FUNDAÇÃO ARON BIRMANN**

São obrigações da Fundação Aron Birman

I . cumprir e fazer cumprir o Regulamento do Parque;



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

II . proceder ao gerenciamento do “Parque Burle Marx”, de acordo com as diretrizes fixadas no Plano Diretor e no Regulamento do “Parque Burle Marx”;

III . manter, conservar e preservar áreas, vegetação e equipamentos públicos;

IV . manter serviço de vigilância sem armas nas dependências do Parque;

V . prover os recursos necessários para a consecução dos objetivos deste Convênio, quando os recursos obtidos na forma do Parágrafo Quarto da Cláusula Sexta deste Instrumento forem insuficientes;

VI . manter atualizados e acessíveis os registros relativos às atividades empreendidas no âmbito do presente Convênio e seus respectivos custos;

VII . subsidiar o Município de São Paulo com dados e informações, pesquisas, estudos e projetos que permitam o aprimoramento da gestão pública nos parques municipais;

VIII . cumprir o cronograma de atividades estabelecido na forma da Cláusula Sexta;

IX . obter, na forma de seu Estatuto, os recursos financeiros necessários à gestão do “Parque Burle Marx”;

X. prestar contas de sua gestão administrativa e financeira.

XI. subordinar-se às orientações e determinações da Comissão prevista na Cláusula Sexta, parágrafo 1º.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CLÁUSULA QUINTA**  
**DAS DIRETRIZES DA GESTÃO**

Competirá à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, através do Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE, a elaboração do Plano Diretor e do Regulamento do “Parque Burle Marx”.

**Parágrafo Primeiro** - A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente deverá constituir Comissão a ser composta por 5 (cinco) membros, para a elaboração do Plano Diretor e do Regulamento do Parque.

**Parágrafo Segundo** - É facultado à Fundação indicar um técnico e seu respectivo suplente, para integrar a Comissão referida no parágrafo antecedente.

**CLÁUSULA SEXTA**  
**DA EXECUÇÃO DO ACORDO**

A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, através do Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE deverá estabelecer, em conjunto com a Fundação:

a) quinquenalmente, metas de desenvolvimento e valorização do “Parque Burle Marx”, respeitadas as diretrizes do Plano Diretor e do seu Regulamento;

b) anualmente, cronograma de projetos e atividades, estabelecido de acordo com os planos quinquenais de desenvolvimento e respectivo orçamento.

**Parágrafo Primeiro** - A Secretaria do Verde e do Meio Ambiente constituirá, através de Portaria, Comissão a ser formada por número ímpar de servidores, para o acompanhamento dos projetos, atividades e planejamento da gestão do “Parque Burle Marx”.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**Parágrafo Segundo** - Os membros da Comissão deverão fiscalizar e acompanhar o desenvolvimento do cronograma de atividades, apresentando, semestralmente, relatório circunstanciado.

**Parágrafo Terceiro** - Os membros da Comissão terão franqueado, independente de prévio aviso, o acesso às instalações; documentos; registros e estudos atinentes ao objeto do presente Convênio.

**Parágrafo Quarto** - A Fundação poderá observado o Regulamento do "Parque", promover eventos culturais e utilizar, às suas expensas, equipamentos e instalações do Parque, desde que a renda obtida reverta para a melhoria e conservação deste, na forma prevista no Plano Diretor e seu Regulamento.

**Parágrafo Quinto** - Fica facultada à Fundação, durante até 20 (vinte) dias por ano, preferencialmente às segundas-feiras, a realização dos eventos previstos no Parágrafo Quarto.

**Parágrafo Sexto** - A realização de eventos em dias diversos dos previstos no parágrafo antecedente, excetuados, desde logo os finais de semana e feriados, deverá ser submetida previamente à SVMA.

**CLÁUSULA SÉTIMA**  
**DA VIGÊNCIA**

O presente Convênio entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorará pelo período de 25 (vinte e cinco) anos, facultando-se a sua prorrogação, a critério das Signatárias.

**Parágrafo Único** - Finda a vigência do Acordo, todas as benfeitorias realizadas pela Fundação passarão, automaticamente, para o Poder Público, não lhe sendo facultada qualquer indenização.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

**CLÁUSULA OITAVA**  
**DA DENÚNCIA**

O presente Convênio pode ser denunciado por qualquer das Signatárias, ocorrendo desinteresse no prosseguimento de seu objeto, mediante comunicação escrita, desde que decorridos 10 anos de sua vigência ou rescindido, a qualquer tempo, por violação das cláusulas pactuadas ou infração de normas legais, cabendo às respectivas partes o exercício de tal faculdade.

**Parágrafo Primeiro** - No caso de denúncia ou rescisão, havendo pendências ou trabalhos em execução, as Signatárias definirão, através de Termo de Encerramento, as responsabilidades relativas à conclusão ou extinção de cada um dos trabalhos e todas as demais pendências.

**Parágrafo Segundo** - Nas hipóteses de denúncia ou rescisão, aplicar-se-á, quanto às benfeitorias, o parágrafo único da Cláusula Sétima.

**Parágrafo Terceiro** - Os saldos de recursos não utilizados, bem como os saldos decorrentes de eventuais aplicações financeiras e demais créditos serão destinados à Municipalidade de São Paulo.

**CLÁUSULA NONA**  
**DAS RESPONSABILIDADES**

A Fundação, enquanto vigorar o presente Convênio, responde por todo e qualquer dano advindo a pessoas ou seus bens, nas dependências do "Parque Burle Marx", respondendo também pelo Patrimônio Físico e Arbóreo do Parque, inclusive pelas infrações legais.

**CLÁUSULA DÉCIMA**  
**DO FORO**

As Signatárias elegem, para dirimir eventuais controvérsias oriundas do presente Convênio, o Foro Central da Comarca da Capital de São Paulo, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**GABINETE DO PREFEITO**

7

E, por estarem de acordo, assinam o presente Convênio, em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas instrumentárias.

São Paulo,

*Paulo Maluf*  
**PAULO MALUF**  
 Prefeito

*Werner Eugênio Zulauf*  
**WERNER EUGÊNIO ZULAUF**  
 Secretário Municipal do Verde e do Meio Ambiente

*Rafael Benasayag Birman*  
**RAFAEL BENASAYAG BIRMAN**  
 Fundação Aron Birman  
 Presidente do Conselho Curador

*Luiz Roberto Carvalho Pereira*  
**LUIZ ROBERTO CARVALHO PEREIRA**  
 Diretor Presidente

Testemunhas:

\_\_\_\_\_

ASS/SMFN/amop.

S.G.M./GAB.

EMPLICADO EM

**28 OUT. 95**

*Tsiyoko M. Tanaka*  
**TSIYOKO M. TANAKA**  
 S.G.M. - A.T.