

Solange de Aragão

Arquiteta e Urbanista, professora substituta no Curso de Arquitetura e Urbanismo da UNESP, Rua Cerro Corá, 1153, apto 41, Alto da Lapa, CEP 05061-250, São Paulo, SP, (11) 3021-6283, solangedearagao@hotmail.com

Resumo

Este trabalho tem como objetivos apresentar um histórico dos conjuntos de edifícios residenciais paulistanos de padrão médio e alto inseridos no processo de verticalização da capital paulista, demonstrando-se como as áreas ajardinadas e as áreas de lazer foram conquistando cada vez mais espaço no interior dos lotes condominiais, e caracterizar essas áreas de uso comum que, se em um primeiro momento integraram a cidade do ponto de vista da continuidade visual, a partir da década de 1980, com o engradamento generalizado e a construção de altos muros, foram apartadas da cidade, configurando uma forma de segregação espacial e social.

Palavras-chave: condomínios verticais de padrão médio e alto, espaços livres de edificação, São Paulo (cidade).

Os conjuntos de edifícios residenciais e seus espaços livres no processo de verticalização da capital paulista

Na cidade de São Paulo, os primeiros edifícios de cimento e de concreto armado surgiram entre 1910 e 1920. Apesar da inovação no emprego do material construtivo, não excediam significativamente o número de pavimentos das demais edificações (SOUZA, 1994). Data de 1924 o edifício Sampaio Moreira, na rua Libero Badaró, projetado pelo engenheiro Christiano Stockler das Neves, com 14 pavimentos, e o Martinelli, projetado por Giuseppe Martinelli, teve sua inauguração em 1929, destacando-se na paisagem com seus 25 andares e 72,5 metros de altura (ROLNIK, 1997). Até 1930, os edifícios eram destinados predominantemente ao setor terciário, tendo suas unidades alugadas para profissionais liberais e comerciantes (SOMEKH, 1994). No que concerne ao estilo, seguiam os ditames do ecletismo. Tanto esses edifícios como

aqueles de uso exclusivamente residencial eram erguidos no alinhamento dos lotes e, em sua maioria, localizavam-se na região central.

De 1930 a 1940, os edifícios, ainda produzidos para aluguel, repetiram no interior as soluções das casas térreas: “*corredores, saletas, salas de almoço junto à cozinha, e de jantar junto à de estar*” (Idem, *ibid.*). No exterior, apresentavam os primeiros sinais da modernidade – o Edifício Esther, projetado por Álvaro Vital Brasil e inaugurado em 1938, foi o “*primeiro prédio realmente moderno de São Paulo*”, de acordo com Carlos Lemos (1979).

Nessa mesma década, em 1934, o Ato 633 consolidava o Código de Obras Arthur Saboya (de 1929), determinando a existência de recuos em relação ao alinhamento fora da zona central (AYRES NETTO, 1947), e em 1937, a Lei n.3571 estabelecia recuos laterais de no mínimo três metros para edifícios de apartamento construídos em



Figuras 1 e 2 - O Martinelli, erguido no alinhamento, e a verticalização da região central da capital paulista, com poucas áreas ajardinadas no interior dos lotes. Fonte: fotografias da autora.

Figura 3 - Vista externa do Edifício Prudência, na avenida Higienópolis, com seus espaços livres atualmente separados por grades do restante da cidade. Fonte: fotografia da autora.

determinadas ruas consideradas de uso residencial no período (PMSP, 1987). Tanto o Ato 633, como a lei promulgada em 1937, com suas exigências de recuos frontais e laterais, contribuíram para a introdução do jardim nos lotes de edifícios de apartamento, especialmente aqueles situados em determinadas ruas e avenidas da capital paulista, como as avenidas Higienópolis e Angélica – anteriormente ocupadas pelos antigos casarões das elites cafeiras. A verticalização ultrapassava, nesse momento, a região central e o uso residencial começava a ser prevacente nesse processo.

Foi nessas ruas e avenidas, onde se tornou obrigatório o recuo, e comum o jardim, que surgiram os primeiros edifícios de padrão médio e alto da cidade de São Paulo:

“(...) antes de 1948, a partir dos anos finais da Segunda Guerra, já alguns arquitetos de nome haviam projetado condomínios ‘ricos’ incorporados

sem alarde por instituições financeiras, como foi o caso do Edifício Prudência, de 1944, por Rino Levi. O Edifício Louveira, de Artigas, é de 1946. Por volta de 1950, Oscar Niemeyer, Abelardo de Souza, Zenon Lotufo, Adolf Heep e mais um ou outro arquiteto projetaram edifícios que destoavam da paisagem bem-comportada paulistana de então (...).” (LEMOS, 1989).

O Edifício Prudência foi construído para venda, sendo incorporado pelo Prudência Capitalização S.A., que pretendia erguer um edifício de alto padrão em um terreno de 3.900m² na avenida Higienópolis – em um dos melhores bairros residenciais de São Paulo. Composto por dois edifícios em “L”, geminados, com circulações verticais independentes, o Prudência teve o jardim do térreo projetado por Burle Marx, que estendeu as áreas ajardinadas sob os pilotis e sobre a laje da garagem, dispondo, em uma das laterais, um pequeno playground infantil – “*novidade importada dos EUA*” (VILARIÑO, 2000).

Construído na mesma década, o Louveira foi um dos primeiros conjuntos paulistanos de médio padrão. Seus dois edifícios, isolados e paralelos, erguidos sobre pilotis, foram separados por um jardim, implantado no centro do lote, e interligados por passarelas. Visto da praça Villaboim, esse espaço livre ajardinado parece ocupar toda a área entre os edifícios, mas ocupa somente metade desta – a outra metade é um pátio de manobras para o estacionamento de veículos. A intenção era que o jardim proporcionasse uma continuidade espacial e visual em relação à praça. Neste caso, houve uma preocupação por parte do arquiteto com a qualificação do espaço urbano no qual estaria inserido o conjunto.

Em 1952, o arquiteto Abelardo de Souza seria o responsável pelo plano diretor de um conjunto residencial situado no bairro de Perdizes, produzido pelo Banco Hipotecário Lar Brasileiro (BRUNA, 1988). Seis blocos (dois deles geminados) estariam distribuídos em uma quadra inteira, dispostos em diagonais e cercados por jardins. Os prédios sobre pilotis, os espaços livres e o pequeno centro comercial alocado em uma das esquinas resultaram de proposta sob certos aspectos semelhante àquela

das superquadras de Brasília. Segundo Paulo Bruna, o edifício projetado por Abelardo de Souza para esse conjunto – *“um edifício lamelar, com treze pavimentos sobre pilotis, de extrema clareza compositiva, em que as funções internas dos apartamentos e as circulações horizontais e verticais são claramente legíveis na articulação da fachada”* – estava em consonância com as melhores pesquisas racionalistas da época. (Idem, *ibid.*)

O Plano Diretor desse conjunto foi um trabalho de desenho urbano em que foram estudados a volumetria das edificações, o jogo de volumes, a forma de implantação e a relação entre os espaços livres e construídos. As áreas ajardinadas integrariam o espaço urbano, contribuindo para melhorar sua qualidade paisagística.

Como apenas dois edifícios foram implantados, a quadra foi subdividida para a construção de outros prédios e de um conjunto com três torres. Os lotes foram separados por grades, fragmentando o quarteirão e os espaços livres, que foram parcialmente ocupados por vagas para os automóveis de alguns moradores dos conjuntos.

Figuras 4 e 5 - O Louveira, com os dois edifícios paralelos e o jardim ao centro. À direita, detalhe da entrada de um dos prédios a partir da área ajardinada. Fotografias da autora.





Figura 6 - Vista externa do Edifício Nações Unidas com os espaços livres de uso comum sobre a laje em diagonal. Observe-se a elevada taxa de ocupação do lote. Fotografias da autora.

De autoria desse mesmo arquiteto, o Edifício Nações Unidas (1953), na avenida Paulista, apresenta dois blocos dispostos perpendicularmente, com distribuição em “L”, 430 apartamentos, garagem para 250 carros, 25 lojas, galeria e espaços livres com equipamentos como *playground* (Acrópole, 1960). No recuo frontal, havia um pequeno jardim (desfeito quando a Paulista foi alargada). Os espaços livres de uso comum foram dispostos sobre a laje da garagem, de forma triangular, acompanhando o limite lateral do terreno. Esse “edifício-conjunto” demonstra a habilidade do arquiteto Abelardo de Souza em abrigar 430 apartamentos em um lote anteriormente destinado à implantação de um palacete do ecletismo e, ainda assim, dar lugar a um jardim e a áreas de lazer para uso dos condôminos. Evidentemente, a obra se ressentia do aproveitamento excessivo do terreno (BRUNA, 1988). Não obstante, o arquiteto considerou as áreas de uso comum em seu projeto, procurando integrá-las à arquitetura, criando um jogo de cheios e vazios entre a massa edificada e os espaços livres.

Nos anos 50 e 60, foram construídos outros conjuntos na cidade de São Paulo, como os Edifícios

Paulicéia e São Carlos do Pinhal (1959), projetados pelos arquitetos Jacques Pilon e Giancarlo Gasperini e implantados em um terreno de 6.103m² na avenida Paulista (VILARIÑO, 2000); e os edifícios Lugano e Locarno (1962) – um dos últimos projetos de Franz Heep na cidade de São Paulo – cuja disposição é similar à do Louveira, mas no lugar do jardim há uma rua interna de circulação, ajardinada. Eram edifícios com arquitetura de linhas retas e simples, sem ornatos, erguidos sobre pilotis, em que era freqüente o emprego de elementos vazados e que, pela obrigatoriedade de recuos frontais e laterais, apresentavam jardins no térreo.

A paisagem paulistana se transformava e a sociedade (inclusive suas camadas mais ricas) começava a aceitar essa nova forma de habitação – verticalizada, com prédios isolados ou construídos em conjunto e espaços livres de uso comum. O jardim não pertencia mais a uma única família, mas a todos os moradores do condomínio.

A Lei de Uso e de Ocupação do Solo de 1972 (Lei n.7.805) consolidou a obrigatoriedade dos recuos, com o mesmo propósito do Ato 633, de 1934:

garantir a insolação e a ventilação dos compartimentos internos. Todos os prédios construídos a partir de então deveriam ser isolados das divisas do lote (São Paulo, 1973). A figura do jardim no recuo frontal passou a ser praticamente constante nos edifícios residenciais implantados no município.

No anos 70 e 80, *playgrounds*, piscinas, quadras esportivas e outros equipamentos começaram a aparecer com maior frequência nos lotes urbanos residenciais destinados a prédios de apartamento. Os recuos estabelecidos por lei deixavam espaços vagos nas laterais e atrás dos edifícios – o jardim ficava na entrada principal e, a essa altura, já era usual a garagem no subsolo.

Para Benedito Abbud (1999), foi a própria legislação que possibilitou e favoreceu a existência de projetos paisagísticos nos lotes de ocupação verticalizada. Primeiro, com a exigência de recuos – que aumentaram nos anos 70; depois, com a proibição do uso misto (comércio no térreo e uso residencial nos demais pavimentos), que permitiu o fechamento dos lotes; e, finalmente, com a imposição de um número mínimo de vagas por apartamento – que levou à construção de garagens no subsolo.

Nessas circunstâncias, surgiram na década de 1970 os grandes condomínios verticalizados de alto padrão da cidade de São Paulo, com um clube ou um parque à disposição dos condôminos. Cercados por muros e grades, isolados em relação à cidade,

possibilitavam um tratamento mais requintado de suas áreas de uso comum.

Se os conjuntos dos anos 40 e 50 possuíam espaços livres ajardinados integrados visual e espacialmente à paisagem urbana e à cidade, os conjuntos dos anos 70 surgiram como uma forma de segregação social e espacial. Da mesma forma que os primeiros conjuntos de médio e de alto padrão, esses condomínios foram construídos no quadrante sudoeste da cidade de São Paulo. Aqueles, mais próximos à região central; estes, acompanhando o deslocamento da camada de mais alta renda, nessa direção (v. VILLAÇA, 1998).

O Ilhas do Sul, projetado por Reinaldo Pestana e José de Almeida, foi implantado no Alto de Pinheiros em 1972. Tratava-se do primeiro conjunto com um clube privativo erguido na cidade de São Paulo, ocupando parte considerável de uma quadra, com um lote irregular de 28.473m². Composto por seis edifícios-torre, cinco dos quais circundam o clube (com piscinas, quadra de tênis, viveiro e *playground*), o condomínio foi projetado com uma infra-estrutura de serviço composta por restaurante, lanchonete, cabeleireiros, agências bancárias e escola infantil. Todo murado, tornou-se uma expressão da segregação espacial e social existente na capital paulista. A garagem ocupando boa parte do subsolo limitou o emprego de árvores de grande porte (restritas a alguns recuos) no projeto paisagístico. Este acabou sendo composto apenas por alguns canteiros gramados e áreas de esporte e lazer em uma composição extremamente fragmentada.

Figuras 7 e 8 - O *Ilhas do Sul* no Alto de Pinheiros. O primeiro “conjunto-clube” da cidade de São Paulo. A maior parte dos espaços livres situa-se sobre a laje da garagem. Fonte: fotografias da autora.



O Portal do Morumbi, construído em 1973 no bairro de mesmo nome, foi concebido com um parque de uso exclusivo dos moradores e um clube em seu interior. Dos 165 mil m² do terreno, apenas 15% foram ocupados pelas construções, sendo quase toda a área restante destinada aos espaços livres de uso comum (embora parte considerável destes esteja disposta sobre a laje da garagem).

O projeto foi idealizado por um grupo de profissionais que tinha à frente o engenheiro Alfredo Mathias. O objetivo inicial era *“proporcionar um ambiente saudável e seguro para quem quisesse criar seus filhos com muito verde e espaço dentro da cidade de São Paulo”* (NAGY, 1989). Nos espaços livres, foram distribuídos jardins e extensos gramados, bosques, miniviveiros, mini-cascata, piscinas, um campo de futebol, duas quadras poliesportivas, quatro *playgrounds* e uma quadra de tênis, em um projeto paisagístico em alguns pontos rústico e em outros, requintado, mas bastante artificialoso.

A implantação e a arquitetura são de autoria do arquiteto João Henrique Rocha. O paisagismo foi desenvolvido em duas etapas. A primeira (quando foram projetados os jardins sobre a laje das garagens e quando se optou por preservar os bosques

existentes) ficou sob responsabilidade de Victor del Mazo (AU, 1998). A segunda fase teve início em 1982, quando uma comissão formada por moradores do conjunto convidou o escritório Rodolfo Geiser Paisagismo e Meio Ambiente, para desenvolver um projeto de manejo e preservação das espécies existentes, além de promover o plantio de espécies nativas e a criação de bosques (Idem, *ibid.*).

O conjunto Portal do Morumbi é importante por sua unicidade – é o único conjunto da capital paulista implantado em meio a um parque de mais de 100 mil m². No entanto, se a maior parte dos espaços livres estivesse diretamente no solo e não sobre a laje da garagem, seu valor ambiental seria mais expressivo. Além disso, esses espaços, com gramados e áreas ajardinadas e arborizadas, estão cercados por muros de três metros de altura, isolados em relação à cidade. O verde existe e é preservado, mas para usufruto de poucos.

Na década seguinte (1980), a produção de apartamentos de luxo foi impulsionada pelo aumento da violência urbana. Pessoas de alto poder aquisitivo deixaram suas casas e mansões situadas em bairros como o Morumbi, Alto de Pinheiros e Pacaembu, para habitar os condomínios fechados (VILARIÑO, 2000).

Figura 9 - Portal do Morumbi. Vista geral do conjunto. Fonte: fotografias da autora.





Figuras 10 a 13 - Portal do Morumbi. Detalhes dos espaços livres de edificação – um parque sobre a laje da garagem, cercado por muros. Fonte: fotografias da autora.

Nesse período, intensificava-se o processo de engradamento da cidade de São Paulo. No imaginário social, o principal problema urbano passava a ser de fato a falta de segurança (OESP, 1983) – nos anos 1970, o saneamento básico, a pavimentação de ruas, o transporte, o trânsito, a poluição e o custo de vida eram considerados problemas de maior relevância. (Idem, *ibid.*).

Dos conjuntos construídos na década de 1980, cercados por muros e grades, pode-se destacar o Portal da Cidade, projetado por Ruy Ohtake, Walter Maknol, Izilda de Freitas e Sérgio Nozu, em 1986, e construído em 1989:

“O Portal da Cidade é um enorme conjunto residencial situado no Morumbi, bairro de classe alta e média alta, formado por oito torres arranjadas em pares, com 20 a 21 pavimentos e cerca de 1,7 mil moradores no total – é uma pequena cidade. Interligando os edifícios, um grande térreo/embasamento sob uma marquise de 6.500m² reúne a maioria dos espaços coletivos para lazer e cultura e pequeno comércio, em setores funcionais não muito rígidos.” (Projeto, 1993)

O conjunto ocupa uma área de 26.509m². No centro do terreno, estão localizadas as piscinas. Sob a marquise, há um núcleo cultural – com auditório, biblioteca, atelier, hall de exposições e salão de dança –, um núcleo infantil – com berçário e *playground*–, e um núcleo comercial – com padaria, farmácia, banca de jornal, *bombonnière* e frutaria (Projeto, 1998). Na área externa à marquise, estão dispostos, ainda, um campo de futebol *society*, quadras de basquete e tênis, pistas de *bicicross* e *cooper* e um viveiro (Projeto, 1998). Trata-se da única área de esporte e lazer que não foi implantada sobre a laje da garagem – o condomínio possui, portanto, a maior parte de seus espaços livres de edificação configurando áreas impermeáveis que impedem a infiltração das águas da chuva.

A arquitetura do Portal cria o cenário para os espaços centrais, mas a verticalização limita seu uso – seja pela sensação que os condôminos têm de serem observados constantemente pelos vizinhos, seja pela distância que cria em relação ao térreo. A classe social a que se destina o conjunto e a possibilidade de desenvolver outras atividades de lazer no interior

dos apartamentos também limitam o uso desses espaços.

Outro empreendimento dos anos 80, que se consolidou somente nos anos 90, e que não se trata exatamente de um conjunto de edifícios, mas de um projeto destinado à construção de vários conjuntos e de edifícios isolados, foi o Panamby.

A história do projeto Panamby teve início em 1986, com a compra de uma área de 715.000m², ao longo da marginal do rio Pinheiros – até então de propriedade da família Pignatari (Finestra, 1996).

Logo de início, a empresa definiu que, independentemente da forma de ocupação da área, a vegetação existente seria preservada, como seriam preservadas as características topográficas originais – os morros, depressões e a drenagem natural (Obra, 1993). Partindo desse pressuposto, contratou-se, em 1987, o escritório de arquitetura Aflalo & Gasperini, em conjunto com a Kraf Planejamento Ambiental, para a elaboração de um Plano Diretor.

O plano aprovado estruturou-se em três elementos: o sistema viário, o sistema de espaços públicos abertos e os setores de ocupação (Idem, *ibid.*). O sistema viário incluiria cerca de 42.000m² de vias públicas, 18.000m² de pavimentação e 5,5 km de guias e sarjetas (Finestra, 1996). O sistema de espaços públicos abertos seria composto por dois parques: o Panauna e o Panamby que, juntos, totalizariam cerca de 138.000m². Os setores de ocupação seriam residenciais (multifamiliares) ou de comércio e serviços. Aqueles, voltados para o Morumbi; estes, para a marginal do rio Pinheiros (Obra, 1993).

Depois de quase dez anos no papel, e tendo suscitado muita polêmica nas administrações de Jânio Quadros, Luíza Erundina e Paulo Maluf, por necessidades de alteração na Lei de Zoneamento (ConstruçãoSP, 1996), a regularização da área e a autorização para o desmembramento dos lotes efetuaram-se em 1994 (Finestra, 1996). Segundo acordo firmado com a prefeitura, a empresa se propôs a doar para a municipalidade as áreas de preservação permanente, transformando-as em parques (os dois parques citados acima), desde que fosse possível manter o coeficiente de aproveitamento previsto no projeto (Obra, 1993).

Nessa área, teve início a implantação, nos anos 90, do Villaggio Panamby (Gafisa) – 15 torres de 25 pavimentos em uma área de 233.000m², com projeto arquitetônico do escritório Roberto Candusso Arquitetos Associados e paisagismo de Benedito Abbud, em parceria com o americano Robert Hughes (AU, 1999); do condomínio Chácara Tangará (Birmann), em uma área de 8.000m², com projeto de arquitetura assinado por José Lucena; da Reserva Tangará (da mesma empresa); e do projeto Altos do Panamby, em uma área de 33.000 m², dividida em seis lotes para construção de oito edifícios, com apenas metade da área destinada a edificação (Finestra, 1996).

Houve uma preocupação urbanística na definição dos volumes, do sistema viário, dos espaços livres públicos e da relação entre cheios e vazios, mas isso não garantiu a qualidade projetual de todos os prédios e áreas ajardinadas. Tanto os espaços livres de edificação como alguns dos edifícios apresentam características ou detalhes ecléticos, demonstrando a forte influência dos promotores imobiliários (particularmente os empreendedores, as imobiliárias e os profissionais de marketing) na determinação dos aspectos arquitetônicos e paisagísticos do complexo.

No início dos anos 1990, havia poucos condomínios verticais de alto padrão com apartamentos para alugar, apesar do valor da taxa de serviços – que incluía gastos com jardinagem e segurança (FSP, 1990). Essa valorização dos condomínios verticais nos anos 1980 e nos primeiros anos da década de 1990 confirmava e indicava uma tendência que se acentuaria nos anos 90 e no início do século XXI, com a construção de novos conjuntos. Por um lado, incorporadores e empreendedores investiam na produção de prédios de apartamento de arquitetura semelhante que ocupavam um mesmo lote, com equipamentos comuns, e na propagação da idéia de que esses condomínios proporcionavam melhor qualidade de vida, com seus espaços livres de edificação mais amplos e arborizados e protegidos por sofisticados sistemas de segurança. Por outro lado, havia um público consumidor interessado em moradias mais seguras, protegidas, e cercadas pelo verde – seja porque havia incorporado as idéias apregoadas pelos agentes responsáveis pela

promoção e venda dos empreendimentos, seja porque no imaginário social a falta de segurança tornava-se o mais grave dos problemas urbanos.

Nos conjuntos dos anos 90, muros, grades e guaritas tornaram-se elementos obrigatórios, fazendo parte, inclusive, dos projetos de arquitetura e paisagismo. Nas últimas páginas dos catálogos imobiliários, passaram a ser comuns listas e fotografias de acessórios de segurança – vídeos, câmeras, guaritas e grades.

A maior parte desses conjuntos, particularmente os de alto padrão, seguiu a tendência das décadas anteriores, localizando-se em bairros do quadrante sudoeste da cidade.

“Cabe destacar que 39% de toda produção de imóveis verticais de alto padrão está localizada na região Sudoeste, que lidera também a tipologia vertical médio padrão (21%), comprovando a grande concentração de renda na região. Esse fenômeno vem se estendendo para o Sudoeste Extremo, que no período 91-99, apresentou um crescimento de quase 150% de residencial vertical alto padrão (passando de 1.750.197m² em 1991 para 4.366.525m² em 1999), além de deter a liderança do uso residencial horizontal alto padrão na cidade (16,8%).” (São Paulo, 2000)

Ainda que a liderança dessas regiões na produção vertical de alto padrão tenha sido evidente entre 1991 e 1999, as regiões Sudeste, Oeste e Leste também tiveram uma produção considerável de edifícios de médio e alto padrão nesse período, principalmente nos bairros e trechos de bairros denominados “bolsões de valorização”:

“A falta de espaço para o crescimento da cidade provocou em São Paulo a formação dos chamados bolsões de valorização. São trechos inteiros de bairros que, antes ocupados por sobrados de classe média, assistem agora à implantação de edifícios de alto padrão.

Jardim Anália Franco, no Tatuapé, Jardim São Bento, em Santana, Vila Nova Conceição, em Indianópolis, e Chácara Klabin, na Vila Mariana, são os exemplos mais típicos.” (ALMUDENA, 1990)

Os anos subseqüentes confirmaram a consolidação desses trechos de bairro como áreas de intenso processo de verticalização. No início do século XXI, verifica-se nesses lugares a existência de diversos conjuntos de edifícios residenciais.

O mercado imobiliário, as construtoras e os escritórios de arquitetura têm feito uso cada vez mais das duas potencialidades desse tipo de empreendimento: a racionalidade construtiva e a possibilidade de dispor de maior área destinada a espaços livres ajardinados, com equipamentos de uso comum.

Os edifícios pertencentes a um conjunto residencial normalmente possuem um mesmo traçado, fachadas semelhantes, quando não idênticas, são construídos com os mesmos materiais, recebem acabamento de mesma qualidade, têm o mesmo número de pavimentos e quase sempre a mesma planta, com uma ou outra variação. Desse modo, o custo com o projeto é reduzido, reduzindo-se também o custo com a construção – uma “construção em série”, em que são produzidos dois, três, quatro ou mais edifícios, idênticos ou semelhantes, simultaneamente.

Os jardins sempre existiram nos conjuntos de alto padrão, mas passaram a ser empregados pelo mercado imobiliário como atrativos de venda em condomínios de padrão médio e médio alto, principalmente a partir da década de 1990. Os espaços livres de edificação tornaram-se espaços livres de consumo, concebidos e projetados para aumentar e garantir a venda dos empreendimentos. Exemplo disso é o Place des Vosges, construído em um terreno de 17.960m² no Morumbi. Cinco blocos de oito pavimentos (25m de altura), com mansardas inclinadas, compõem o conjunto, conformando uma praça de 6.000m², de traçado francês, com eixos de simetria e uma fonte ao centro. É um dos raros conjuntos paulistanos, de classe média alta, com blocos circundando todo o quarteirão, resguardando uma grande praça interna. Tanto a arquitetura como os espaços livres apresentam características da arquitetura européia, especialmente a francesa – solução imposta pelos empreendedores imobiliários, que objetivam o lucro, e acatada de forma passiva pelo arquiteto e pelos paisagistas responsáveis pelo projeto do conjunto,

em detrimento de toda e qualquer possibilidade de inovação.

Outro conjunto dos anos 90 cujos espaços livres foram concebidos com o intento de atrair o público consumidor é o Condominium Club Ibirapuera (1996), de autoria de Königsbeger & Vannucchi Arquitetos Associados e paisagismo de Benedito Abbud. No entanto, neste caso, a arquitetura e as áreas de uso comum foram projetados sem estilismos. Os quatro edifícios do conjunto estão distribuídos em um terreno de 8.352m², onde há piscinas, quadra infantil, quadra poliesportiva, *playground*, um *boulevard*, espelho d'água, salão de festas, salão de ginástica, salão de jogos, salão infantil, salão bar-piscina e sala de repouso, além de saunas (Projeto, 1997).

Ainda que pareça um conceito inovador, essa intenção de se criar um clube particular para os condôminos remonta aos anos 70, com o Ilhas do Sul. E não apenas a idéia do clube, mas também a idéia do parque privativo se difundiu em alguns empreendimentos, como o Panamby e o Golden Towers – um conjunto com quatro torres implantadas em um terreno de 22.965m², com projeto arquitetônico do escritório Aflalo & Gasperini Arquitetos Associados e paisagismo de Benedito Abbud.

Embora sejam apenas exemplares de um tipo de construção ou de uma forma de habitação de padrão médio e alto que vem se tornando cada vez mais comum na paisagem paulistana, especialmente nas últimas décadas, os conjuntos apresentados revelam transformações e modificações na concepção e no projeto da arquitetura e dos espaços livres ao longo do tempo; evidenciam a importância crescente atribuída ao jardim e às áreas arborizadas no interior dos lotes, seja por mudanças e exigências da legislação, seja pelo emprego desses espaços na publicidade imobiliária com o intuito de atrair compradores; demonstram alterações no hábito, gosto e costume das camadas mais ricas da população; e expressam aspectos peculiares da verticalização em São Paulo: a construção em conjunto de vários edifícios em lotes de maiores dimensões, com espaços livres mais amplos e contínuos, possibilitando variações na forma de ocupação dos lotes e na forma urbana e promovendo o acirramento da segregação social e

espacial, tendo como resultado paisagens com muros altos e extensos em vários bairros paulistanos.

Caracterização dos espaços livres condominiais

O programa de necessidades dos espaços livres é elaborado segundo os usos, os costumes, a cultura e o modo de vida dos futuros usuários. Esse programa pode se alterar ao longo do tempo, acompanhando as mudanças sociais.

Nos espaços livres de edificação dos primeiros conjuntos de padrão médio e alto, existiam áreas de circulação, áreas de acesso aos edifícios, áreas ajardinadas e áreas para o estacionamento de veículos. Constituíam exceções as áreas destinadas ao lazer, à recreação infantil e à prática de esportes.

Esses espaços eram projetados segundo as características do terreno, levando em consideração o projeto arquitetônico e o entorno. Estavam integrados à cidade e comumente não faziam referência a estilos europeus.

A escassez de praças e parques (decorrente do crescimento acelerado da cidade de São Paulo e da falta de um planejamento urbano voltado para a constituição de um sistema de espaços livres públicos), as mudanças de hábito das camadas média e alta da população (que deixaram de se apropriar das ruas e dos espaços públicos, dando preferência aos espaços privados para as atividades sociais e recreativas) e a percepção, por parte dos agentes imobiliários ligados à promoção e à venda dos empreendimentos, de que as áreas de lazer e esporte atraíam compradores, levaram à interiorização do lazer no lote dos conjuntos de alto e de médio padrão – e de muitos edifícios isolados de uso residencial.

O paulistano de classe média e média alta tem necessidade de áreas voltadas ao lazer, ao esporte e à sociabilidade, mas só se dispõe a fazer uso desses espaços quando estes são considerados seguros. Assim, nos espaços livres dos conjuntos implantados a partir de 1990, além das áreas ajardinadas e das áreas de circulação e acesso aos edifícios, tornaram-se comuns as áreas de estar, de lazer, de recreação infantil e as áreas destinadas a práticas esportivas – o que era exceção tornou-se regra. Constituem variações programáticas desses

espaços as áreas para alimentação (com espaço *gourmet*, churrasqueiras e fornos de pizza), as áreas para descanso (com redes ou mobiliário apropriado para descanso), e áreas de preservação da vegetação existente (constituídas por bosques, massas arbóreas ou exemplares de grande porte).

De um modo geral, são características dessas áreas: a segregação social e espacial por meio da construção de barreiras físicas que marcam deliberadamente a separação entre o espaço público e a área do condomínio; a continuidade espacial (comum também aos conjuntos mais antigos); e a sua produção como espaços livres de consumo.

Os espaços livres condominiais são cercados por muros e grades, estando segregados no tecido urbano, isolados em suas quadras e lotes do restante da cidade. A construção de muros extensos e o

engradamento dos espaços livres isola determinados grupos da sociedade, dificultando ou impossibilitando a interação ou a sociabilidade entre indivíduos que pertencem a classes sociais distintas.

Uma das conseqüências urbanísticas da construção desses "enclaves fortificados" é o abandono da esfera pública (especialmente ruas e calçadas), pela camada de alta renda (CALDEIRA, 2003). Outra conseqüência é a criação de uma paisagem baseada na "estética da segurança", com alterações no modo de vida do paulistano (Idem, *ibid.*).

A paisagem conformada por grades, muros altos, ruas fechadas, cercas elétricas e câmeras de vídeo altera a experiência do andar nas ruas. A ausência de pessoas nas calçadas acaba tornando determinados locais mais perigosos, em vez de seguros.

Figuras 14 e 15 - La Dolce Vita e Parc de France. Os espaços livres de edificação separados da cidade por grades. Fonte: fotografias da autora.

Figuras 16 e 17 - O Ilhas do Sul e o Quintas do Morumbi com seus espaços livres de edificação ajardinados e arborizados atrás de muros extensos. Na imagem à direita, observe-se a ausência de pessoas no espaço público. Fonte: fotografias da autora.





Figuras 18 a 21 - A continuidade dos espaços livres de edificação em quatro conjuntos de edifícios da cidade de São Paulo. Fonte: fotografias da autora.

Se no tecido urbano os conjuntos de médio e de alto padrão representam áreas segregadas que geram descontinuidade, em virtude da existência dessas barreiras físicas que delimitam e separam o espaço público do espaço privado, na escala do lote, a construção em conjunto origina espaços livres privados contínuos. Estes muitas vezes se tornam espaços valorizados, embora nem sempre qualifiquem de fato os empreendimentos e a cidade em termos paisagísticos, em virtude da mercantilização de sua produção, que diminui e muitas vezes restringe a qualidade do projeto.

A continuidade dos espaços livres no interior do lote possibilita a unidade projetual desses espaços, permite a criação ou preservação de bosques e massas arbóreas, e oferece oportunidades de encontro para os moradores de todos os edifícios que integram o conjunto.

A construção em conjunto possibilita a elaboração de um projeto comum a vários edifícios, com unidade

no traçado, nos materiais e na linguagem paisagística adotada. O fato de se tratar de um único projeto para um grupo de edificações propicia o emprego de uma diversidade maior de equipamentos, que não precisam se repetir a cada prédio.

A preservação da vegetação significativa é obrigatória por lei (Lei n.10.365/87), mas também depende do interesse dos empreendedores e da forma de ocupação do solo. De acordo com a Portaria 122 do Departamento de Parques e Áreas Verdes do município de São Paulo, os investidores têm como opção a compensação de espécies caso a ocupação da área arborizada represente maior lucratividade, e o modo como se faz o parcelamento do solo pode possibilitar ou não a continuidade das massas arbóreas – que seria essencial para sua manutenção e preservação no ecossistema urbano. No projeto dos conjuntos, existe a possibilidade de se manter pequenos ou grandes agrupamentos arbóreos contínuos, que passam a integrar e a valorizar o projeto dos espaços livres.

Do ponto de vista social, a continuidade dos espaços livres viabiliza o convívio de um número maior de pessoas, que as quadras com edifícios isolados. Entretanto, a sociabilidade nem sempre se efetiva, por opção dos condôminos, que preferem freqüentar clubes e parques em outras áreas da cidade, onde não são observados pelos vizinhos. Segundo Herman Hertzberger (1992), "*quanto melhores as condições econômicas das pessoas, menos elas necessitam de vizinhos e tendem a fazer menos coisas juntas*". Mas a organização espacial deve servir para estimular a interação e a coesão social, diminuindo a distância entre os moradores.

Pela área que ocupam, por sua continuidade no interior das quadras, pela possibilidade de criação ou preservação de massas arbóreas, esses espaços livres poderiam contribuir significativamente para melhorar a qualidade da paisagem e do meio ambiente. Mas isso não acontece, seja pela necessidade de um grande número de vagas nas garagens situadas no subsolo (que limitam o

emprego de árvores de grande porte e impermeabilizam parte considerável do terreno), seja pelos interesses dos empreendedores e profissionais de marketing que acabam levando à produção de espaços livres de consumo sem valor cultural, uma vez que não resultam de um ideal de projeto e expressam a obsessão por tudo que é europeu, tão característica das camadas mais altas da sociedade brasileira desde o século XIX.

Os espaços livres de consumo são espaços produzidos com o objetivo de atrair compradores e promover a venda das unidades residenciais. A grande praça do Place des Vosges é caracteristicamente um espaço livre de consumo, assim como as áreas ajardinadas do Le Quartier e dos Jardins de Bourgogne e de Bourdeaux ou o bosque com cascata do La Dolce Vita. Mesmo os clubes e parques particulares, criados nos condomínios para despertar um desejo de moradia urbana nos consumidores em potencial, são espaços livres de consumo.

Figuras 22, 23, 24, 25 e 26- Place des Vosges (acima), Le Quartier (abaixo à esquerda) e Les Jardins (no centro e à direita). Os espaços livres de consumo. O cenário eclético de fins do século XX e do início do século XXI. Fonte: fotografias da autora.



Até o início da década de 1980, a linguagem e as características essenciais da arquitetura e do projeto paisagístico eram definidas pelos arquitetos e paisagistas, junto aos construtores e incorporadores. No entanto, com a passagem do preço de custo para o preço fixo, o aumento da concorrência entre incorporadoras e construtoras e a inserção cada vez mais evidente do marketing no setor da construção civil, os agentes ligados à venda começaram a ter grande influência na caracterização da paisagem verticalizada de uso residencial, em detrimento, muitas vezes, das propostas dos agentes técnicos – profissionais em geral preocupados com a cidade, com a produção do espaço urbano, com o desenho da paisagem e com a real qualificação dos espaços livres. Dessa forma, a arquitetura e os espaços livres passaram a ser produzidos segundo ações mercadológicas, com o objetivo de atrair o cliente, e suas características visuais e programáticas começaram a ser determinadas pelas incorporadoras e construtoras, fortemente influenciadas pelos profissionais de marketing e não pelos arquitetos e paisagistas.

No início do século XXI, chegou-se ao ápice da produção dos espaços livres de consumo nos condomínios verticais, com a introdução de uma grande variedade de elementos, acrescentados para despertar os desejos do consumidor e satisfazer algumas de suas necessidades. Parte desses elementos relaciona-se ao modo de vida do paulistano que pertence às camadas de mais alta renda e freqüenta academias, pratica esportes, preocupa-se com a aparência física e busca alternativas para relaxar em meio a um cotidiano altamente estressante. Outros, como fontes, gazebos e caramanchões, compõem cenários saudosistas que remetem à linguagem arquitetônica e paisagística de épocas anteriores, sendo uma interpretação ou releitura desta.

Além desses elementos, expressam da mesma forma um certo saudosismo, não em relação à arquitetura, mas ao modo de vida de outras épocas, os pomares, hortas, espaço das redes, casas de madeira, bosques e caminhos entre bambus.

A inclusão de gazebos, caramanchões, hortas e pomares no programa dos espaços livres denota a intenção de se despertar um sonho de moradia

urbana (com a criação de cenários) e a nostalgia de um modo de vida bucólico.

Gazebos e caramanchões faziam parte do programa dos espaços livres dos palacetes e chácaras paulistanos de fins do século XIX e do início do século XX e reaparecem nos espaços de uso comum dos conjuntos de edifícios residenciais, inseridos no processo de verticalização, na passagem do século XX para o século XXI, ou seja, um século depois, em uma sociedade completamente mudada, com outros valores, outros hábitos e outros padrões de beleza, mas que ainda se sente atraída e se encanta com esses elementos.

No projeto dos espaços livres dos condomínios, são criados também espaços temáticos. O jardim passa a ser o “jardim dos aromas e ervas” ou o “jardim das esculturas”; o bosque é o “bosque dos aromas” ou “das árvores floríferas”, “das árvores frutíferas” ou ambos; a praça deve possuir um atrativo que a denomine: praça das águas, praça dos chás, praça da meditação, praça da fogueira, praça da música, praça do pôr-do-sol, praça da escultura, praça das árvores, sendo a maioria uma subdivisão de áreas maiores ou apenas locais de estar em conjuntos ajardinados — raras vezes concernem às praças estruturadas de fato pelos edifícios.

Esses espaços não qualificam a paisagem como poderiam e não aparecem integrados à cidade – diferentemente dos espaços livres dos primeiros conjuntos. Resultam de uma produção mercadológica, cujo objetivo maior é o lucro e não a criação de áreas qualificadas esteticamente, visual, ambiental e paisagisticamente.

Se por um lado a continuidade desses espaços livres coloca diante do paisagista a possibilidade de elaborar um projeto diferenciado, que possa contribuir para a qualificação urbana, por outro lado, a pressão dos profissionais de marketing, preocupados acima de tudo com a lucratividade do empreendimento e com a velocidade das vendas, leva à produção de espaços livres e edifícios destituídos de qualquer valor cultural, que expressam o gosto de uma camada da sociedade e não o diálogo ou a interação entre os

profissionais especializados e os futuros moradores. As pessoas que respondem às pesquisas formuladas pelos profissionais de marketing normalmente não têm idéia das possibilidades de criação e da riqueza projetual dos espaços que os arquitetos e paisagistas poderiam elaborar. É atitude irresponsável deixar a decisão da linha projetual de um conjunto de edifícios e de seus espaços livres nas mãos de quem não possui o conhecimento técnico necessário para projetar a cidade e desenhar sua paisagem urbana.

Conclusão

Os conjuntos de edifícios residenciais paulistanos são parte do processo de verticalização da cidade de São Paulo (que se dá com a freqüente substituição de construções horizontais por prédios de apartamento ou com a ocupação de áreas cada vez mais distantes da região central) e resultam da busca pela racionalidade construtiva de empreendedores imobiliários interessados em obter o maior lucro possível com seus empreendimentos.

A construção de edifícios em conjunto, utilizando-se os mesmos materiais, o mesmo acabamento e a mesma técnica construtiva supõe uma certa padronização. Algumas características programáticas se repetem não apenas de edifício a edifício, mas de conjunto a conjunto, com repercussões no projeto arquitetônico e paisagístico.

Entre a década de 1940 e o início do século XXI, a produção desses condomínios apresentou variações urbanísticas, sociais, paisagísticas e arquitetônicas significativas. Enquanto nos primeiros conjuntos de edifícios residenciais, de padrão médio e alto, os espaços livres apareciam integrados ao espaço urbano, nos conjuntos construídos depois da década de 1980 e, principalmente, a partir dos anos 1990, essas áreas estão separadas da cidade por muros e grades. Se nos primeiros conjuntos os espaços livres estavam implantados diretamente no solo, permitindo a infiltração das águas da chuva nas áreas ajardinadas e o emprego de árvores de grande porte, nos conjuntos mais recentes, os espaços livres são dispostos sobre a laje da garagem, restringindo-se dessa forma as espécies vegetais e criando-se mais áreas impermeáveis no

espaço urbano. Se nos primeiros conjuntos e nos conjuntos que foram construídos até a década de 1970, a decisão projetual estava nas mãos de arquitetos e paisagistas, o que conferia a esses profissionais liberdade de criação e resultava em projetos arquitetônicos e paisagísticos de alta qualidade, nos conjuntos produzidos nas últimas décadas, a arquitetura e o paisagismo perdem seu valor cultural e tornam-se expressão de uma produção mercadológica cujo objetivo principal é o lucro e não a qualificação do espaço urbano. Nesse sentido, pode-se falar em espaços livres de consumo, que atraem o consumidor, promovendo a venda das unidades habitacionais.

A linguagem formal, com a criação de cenários europeus e a retomada de elementos saudosistas como gazebos, caramanchões e chafarizes, só pode ser explicada a partir do imaginário social paulistano, do gosto de algumas camadas da sociedade, que ainda expressam a "obsessão por tudo que é europeu", e da influência das imobiliárias, dos profissionais de marketing, dos construtores e empreendedores na produção desses conjuntos. A interiorização do lazer deriva tanto de problemas urbanos (como a insuficiência de áreas públicas destinadas a esse fim), como do caráter da sociedade paulistana – desigual e segregacionista. A preservação da vegetação significativa decorre principalmente das imposições legais – embora nos últimos tempos tenha sido empregada também como fator de venda. Outra consequência da legislação, mais especificamente do estabelecimento da taxa de ocupação dos lotes, é a própria criação desses espaços livres no interior dos terrenos urbanos, com possibilidades de tratamento paisagístico.

Em comparação aos espaços livres fragmentados dos edifícios de apartamento erguidos lote a lote e separados por muros, os espaços livres condominiais representam a oportunidade de se criar áreas mais qualificadas do ponto de vista ambiental e paisagístico, mas as imposições do mercado limitam essa qualificação e a paisagem, que poderia ter um desenho marcado pela riqueza de espaços livres arborizados e ajardinados resultantes de projetos com valor estético, vai se compondo de mais espaços vazios (e não de espaços livres bem projetados), de mais áreas

impermeáveis (com uma vegetação comezinha sobre a laje da garagem) e de arquiteturas e áreas de uso comum que resultam de cópias e colagens, que não são expressão da cultura de um povo, mas das idiosincrasias de uma sociedade.

Referências bibliográficas

- "A insegurança em São Paulo". O Estado de São Paulo, 08.12.83, p.16.
- "As obras do Panamby em área de 500.000m²". *Obras: planejamento e construção* (53): nov. 93, p.22-4.
- ABBUD, Benedito. *Entrevista realizada pela equipe do Quadro do Paisagismo no Brasil em janeiro de 1999*.
- ALMUDENA, Célia. "Prédios mudam perfil de bairros de classe média." Folha de São Paulo, 26.08.1990, 1-4.
- AYRES NETTO, Gabriel. *Código de Obras Arthur Saboya*. São Paulo: Edições LEP, 1947.
- BRUNA, Paulo. "Abelardo de Souza". *Catálogo de desenhos de arquitetura da Biblioteca da FAUUSP*. São Paulo: FAUUSP, 1988, p.163-4.
- CALDEIRA, Teresa. *Cidade de muros*. 2.ed. São Paulo: Edusp: Editora 34, 2003.
- "Condominium Club Ibirapuera". *Arquitetura e Urbanismo* (69): dez.96/jan.97, p.37-46.
- "Disciplina de projeto e qualificação construtiva criando arquitetura nos parâmetros do mercado". Projeto (205): fev.97, p.62-9.
- "Edifício Nações Unidas (Paulista e Brigadeiro)". Acrópole (E262): p.270-2, 1960.
- HERTZBERGER, Herman. *Lições de arquitetura*. São Paulo: Martins Fontes, 1996.
- LEMOS, Carlos. "Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personalização". Projeto (122): 1989.
- _____. *Arquitetura brasileira*. São Paulo: Melhoramentos: Edusp, 1979.
- LÉVI-STRAUSS, Claude. *Saudades de São Paulo*. São Paulo: Companhia das Letras, 1996.
- NAGY, Noemi Yolán. "Condomínios fechados em São Paulo". Relatório de Pesquisa (FAPESP). São Paulo: FAUUSP, 1989.
- "Obras do Panamby aquecem mercado imobiliário". Finestra (6): jul/set. 96, p.106-8.
- "Parque do Condomínio Portal do Morumbi". *Arquitetura e Urbanismo* (75): jan. 98, p.84-85.
- "Pesquisa indica condomínios mais valorizados". Folha de São Paulo, 20.01.90, p.1-2.
- "Portal da Cidade". Projeto (168): out. 93, p.48.
- "Portal da Cidade". Projeto (211): jun.98, p.98-101.
- "Portaria 122/01". Diário Oficial do Município, 11.10.01, p.20-1.
- "Prédios mudam perfil de bairros de classe média". Folha de São Paulo, 26.08.90, p.1-4.
- Prefeitura do Município de São Paulo. *Decretos e leis do município de São Paulo do ano de 1937*. São Paulo: PMSP, 1938.
- Prefeitura do Município de São Paulo. "Lei n.10.365/87". São Paulo: PMSP-SVMA, 1987.
- RIBEIRO, José A. "Há uma grade na vida de cada paulistano". O Estado de São Paulo, 13.05.84, p.22.
- ROLNIK, Raquel. *A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, 1997.
- São Paulo (cidade). *Leis, Decretos, etc. Leis 7.689 a 7.838*. São Paulo: Prefeitura Municipal – DAMU, 1973.
- _____. Secretaria Municipal do Planejamento. *Evolução do uso do solo nos anos 90*. São Paulo, 2000.
- "Sob medida (Projeto Panamby)". A Construção São Paulo (2518): maio 96, p.8-9.
- SOMEKH, Nadia. *A cidade vertical e o urbanismo modernizador*. São Paulo 1920-1939. Tese de Doutorado. São Paulo: FAUUSP, 1994.
- SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. *A identidade da metrópole*. São Paulo: HUCITEC: Edusp, 1994.
- "Três propostras de edifícios residenciais para escadas arquitetônicas diferenciadas". Projeto (205): fev.97, p.33-4.
- "Um francês no Morumbi (Place des Vosges)". A Construção São Paulo (2525): jul. 96, p.6-9.
- VILARIÑO, Maria do Carmo. *Habitação verticalizada na cidade de São Paulo dos anos 30 aos anos 80*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: FAUUSP, 2000.
- VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.
- "Villaggio Panamby". *Arquitetura e Urbanismo* (81): dez.98-jan.99, p.67.

Este artigo resulta de pesquisa realizada com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP).

Free spaces in common ownership buildings

Solange de Aragão

Abstract

This paper aims to present the history of middle and upper middle class residential condominiums inserted in the process of the spread out of blocks of flats in the city of São Paulo. It demonstrates how gardened and leisure areas gained more and more space within the condominium lot, and which are the characteristics of these areas that at first integrated the city – from the point of view of spatial and visual continuity, but from the 1980s on were separated from the urban space by gates and high walls, compounding one of the commonest kinds of social and spatial segregation.

Key-words: middle and upper middle class residential condominium, open spaces, São Paulo (city).