

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE

JULIANA KALLAS NASSIF

**ÁREAS DE LAZER DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE CLASSE
MÉDIA: DÉCADA DE 1980 A 2007**

São Paulo

2009

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

JULIANA KALLAS NASSIF

**ÁREAS DE LAZER DOS EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE CLASSE
MÉDIA: DÉCADA DE 1980 A 2007**

Dissertação apresentada como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, pelo programa de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo, da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Orientadora: Prof^ª. Dra. Gilda Collet Bruna

São Paulo

2009

N268a Nassif, Juliana Kallas.

Áreas de lazer de edifícios residenciais de classe média: década de 1980 a 2007 / Juliana Kallas Nassif – 2009.
155 f. : il. ; 30 cm.

Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) -
Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2009.
Bibliografia: f. 146-149.

1. Áreas privadas de lazer 2. Edifícios residenciais 3. São Paulo.
I. Áreas de Lazer dos Edifícios Residenciais de Classe Média:
Década de 1980 a 2007.

CDD 728.3

JULIANA KALLAS NASSIF

**ÁREAS DE LAZER DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS DE CLASSE MÉDIA:
DÉCADA DE 1980 A 2007**

Dissertação apresentada à Universidade Presbiteriana Mackenzie como requisito para a obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Antônio Claudio Pinto da Fonseca
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof.^a Dra. Gilda Collet Bruna
Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof.^a Dra. Simone Helena Tanoue Vizioli
Universidade de São Paulo (São Carlos)

Aprovada em 29 de outubro de 2009.

DEDICATÓRIA

A minha mãe, pelo exemplo e incentivo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todos que de alguma forma contribuíram para a realização desta dissertação. Ao meu pai pela oportunidade; a minha mãe, pelo exemplo acadêmico, fundamental para o desejo inicial desta pesquisa; a minha avó e irmã pelo apoio e compreensão e a Frederico, pelo companheirismo.

A minha Orientadora, Gilda Collet Bruna, por conduzir o trabalho de forma tranqüila, atenciosa e segura, fazendo deste um processo prazeroso; aos professores participantes da banca de qualificação, Antonio Claudio Pinto da Fonseca e Simone Helena Tanoue Vizioli, pelos comentários e sugestões, essenciais para o desenvolvimento e conclusão desta dissertação; à secretaria da pós-graduação, pela assistência.

À Lopes, Embraesp, escritórios Königsberger e Vannuchi e Benedito Abbud Arquitetura paisagística Ltda, pela colaboração e concessão de materiais, em especial para Patricia Cristina Rocco Ignácio, Bianca Sidi Vieira, Samantha Furlan, Liliane Caparelli e Tatiane Matsuo.

Àqueles que de alguma forma dispuseram de seu tempo em conversas, repassando um pouco de seus conhecimentos, tão valiosos para a elaboração e enriquecimento deste trabalho.

“A atualização e a pesquisa tecnológica são sempre importantes, e é atribuição do profissional buscar soluções mais adequadas. Mas se a demanda de mercado é aceita sem discussão, se não há empenho em aperfeiçoar – ou, ao contrário, se usam alguns materiais só porque estão na moda –, então nada disso contribui para a atitude realmente profissional que é necessária, para todos, porque melhora e qualifica o mercado e as obras.” (Rosa Grena Kliass, 2006).

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Evolução de áreas úteis médias de apartamentos, na cidade de São Paulo, por número de dormitórios.....	44
Tabela 2 – Comparativo de valores segundo localização	72
Tabela 3 – Porcentagem de empreendimentos por zona – 1995 a 1999	93
Tabela 4 – Porcentagem de empreendimentos por zona – 2000 a 2007	93

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Residência eclética de Lupércio T. de Camargo.....	24
Figura 2 – Residência eclética de Mendonça Filho.....	24
Figura 3 – Edifício Prudência	27
Figura 4 – Edifício Bretagne	27
Figura 5 – Residência Antonio Mauricio da Rocha.....	28
Figura 6 – Residência Antonio Mauricio da Rocha.....	28
Figura 7 – Residência Antonio Mauricio da Rocha.....	28
Figura 8 – Residência Rino Levy.....	29
Figura 9 – Residência Rino Levy.....	29
Figura 10 – Edifício Louveira.....	30
Figura 11 – Edifício Louveira	31
Figura 12 – Edifício Nações Unidas	33
Figura 13 – Edifício Nações Unidas	33
Figura 14 – Edifício da Hindi	39
Figura 15 – Empreendimento Jardins Alto da Lapa	54
Figura 16 – Empreendimento Jardins Alto da Lapa	54
Figura 17 – Parque da Gleba E	59
Figura 18 – Parque da Gleba E	59
Figura 19 – Parque da Gleba E	59
Figura 20 – Residência Odette Monteiro	60
Figura 21 – Rua Ministro Gastão Mesquita	69
Figura 22 – Grand Boulevard Parque da Mooca.....	72
Figura 23 – Identità Tennis & Club Tatuapé.....	72
Figura 24 – Villa Natura	73
Figura 25 – Villa Natura	73
Figura 26 – Anúncio Place dès Volges	79

Figura 27 – Jardim da Residência Somló	82
Figura 28 – Anúncio Wide Garden.....	85
Figura 29 – Hotel em Purmamarca.....	88
Figura 30 – Portão do hotel em Purmamarca.....	88
Figura 31 – Parque do Forte – Complexo Fortaleza de São José.....	89
Figura 32 – Mapa de subprefeituras de São Paulo.....	92
Figura 33 – Linha do tempo	95
Figura 34 – Piazza São Paulo – vista aérea	96
Figura 35 – Piazza São Paulo – vista aérea	96
Figura 36 – Piazza São Paulo – implantação esquemática	96
Figura 37 – Piazza São Paulo – <i>folder</i> de vendas	97
Figura 38 – Piazza São Paulo – <i>folder</i> de vendas	97
Figura 39 – Piazza São Paulo – anúncio na Folha de São Paulo	97
Figura 40 – Portal da Cidade – vista aérea	98
Figura 41 – Portal da Cidade – fachada	98
Figura 42 – Portal da Cidade – implantação esquemática	98
Figura 43 – Portal da Cidade – piscina com deck	99
Figura 44 – Portal da Cidade – quadras	99
Figura 45 – Anúncio no O Estado de São Paulo	100
Figura 46 – Anúncio no O Estado de São Paulo	101
Figura 47 – Anúncio no O Estado de São Paulo	101
Figura 48 – Cambury e Juquey – vista aérea	102
Figura 49 – Cambury e Juquey – vista aérea	102
Figura 50 – Cambury e Juquey – croqui da implantação dos edifícios	103
Figura 51 – Sports’ Garden Pinheiros – vista aérea	105
Figura 52 – Sports’ Garden Pinheiros – fachada	105
Figura 53 – Sports’ Garden Pinheiros – implantação	106
Figura 54 – Sports’ Garden Pinheiros – entrada do empreendimento	106
Figura 55 – Sports’ Garden Pinheiros – área de lazer externa	106
Figura 56 – Sports’ Garden Pinheiros – academia	107
Figura 57 – Sports’ Garden Pinheiros – <i>cyber room</i>	107

Figura 58 – Sports' Garden Pinheiros – <i>playground</i>	107
Figura 59 – Sports' Garden Pinheiros – salão de festas	107
Figura 60 – Sports' Garden Pinheiros – salão de recreação	108
Figura 61 – Sports' Garden Pinheiros – piscina	108
Figura 62 – Sports' Garden Alto da Lapa – vista aérea	109
Figura 63 – Sports' Garden Alto da Lapa – fachada	109
Figura 64 – Sports' Garden Alto da Lapa – implantação	109
Figura 65 – Sports' Garden Alto da Lapa – portaria, recepção e térreo elevado	110
Figura 66 – Sports' Garden Alto da Lapa – sala de ginástica	111
Figura 67 – Sports' Garden Alto da Lapa – salão de jogos infantil.....	111
Figura 68 – Sports' Garden Alto da Lapa – piscina	112
Figura 69 – Sports' Garden Alto da Lapa – anúncio no O Estado de São Paulo	112
Figura 70 – Spazio Vernice – vista aérea	113
Figura 71 – Spazio Vernice – fachada	113
Figura 72 – Spazio Vernice – implantação	114
Figura 73 – Spazio Vernice – sala de ginástica	114
Figura 74 – Spazio Vernice – perspectiva da piscina	114
Figura 75 – Cores da Barra – implantação	116
Figura 76 – Cores da Barra – fachada	116
Figura 77 – Cores da Barra – praça de conveniência	116
Figura 78 – Cores da Barra – quiosques com churrasqueira	116
Figura 79 – Cores da Barra – quadra gramada	116
Figura 80 – Cores da Barra – implantação	117
Figura 81 – Cores da Barra – piscinas	117
Figura 82 – Cores da Barra – <i>playground</i>	117
Figura 83 – Maxim's – vista aérea	118
Figura 84 – Maxim's - fachada	118
Figura 85 – Maxim's - churrasqueira	118
Figura 86 – Maxim's – praça de convivência	118
Figura 87 – Maxim's – implantação	119
Figura 88 – Maxim's – piscinas	119

Figura 89 – Maxim’s – <i>playgrounds</i>	119
Figura 90 – Plaza Monjardino – vista aérea	120
Figura 91 – Plaza Monjardino – fachada	120
Figura 92 – Plaza Monjardino – implantação	120
Figura 93 – Plaza Monjardino – entrada	121
Figura 94 – Plaza Monjardino – churrasqueira	121
Figura 95 – Plaza Monjardino – piscina coberta	122
Figura 96 – Plaza Monjardino – praça de convivência	122
Figura 97 – Paradiso Vila Romana – vista aérea	123
Figura 98 – Paradiso Vila Romana – perspectiva dos três blocos	123
Figura 99 – Paradiso Vila Romana – perspectiva da área de paisagismo	123
Figura 100 – Paradiso Vila Romana – implantação	124
Figura 101 – Paradiso Vila Romana – entrada	124
Figura 102 – Paradiso Vila Romana – praça	124
Figura 103 – Paradiso Vila Romana – piscina	125
Figura 104 – Paradiso Vila Romana – quadra de tênis	125
Figura 105 – Paradiso Vila Romana – <i>playground</i>	125
Figura 106 – Paradiso Vila Romana – sala de ginástica	126
Figura 107 – Paradiso Vila Romana – bar tropical integrado à piscina	126
Figura 108 – Paradiso Vila Romana – piscina coberta	126
Figura 109 – Paradiso Vila Romana – salão de festas adulto	127
Figura 110 – Paradiso Vila Romana – salão de festas infantil	127
Figura 111 – Terra da Mata – vista aérea	128
Figura 112 – Terra da Mata – fachada	128
Figura 113 – Terra da Mata – <i>playground</i>	128
Figura 114 – Terra da Mata – implantação	129
Figura 115 – Terra da Mata – piscina	129
Figura 116 – Terra da Mata – caminho entre bambus	130
Figura 117 – Terra da Mata – espelho d’água	130
Figura 118 – Liv Barra Funda - fachada	131
Figura 119 – Liv Barra Funda - portaria	131

Figura 120 – Liv Barra Funda - implantação	131
Figura 121 – Liv Barra Funda – tenda de massagem	132
Figura 122 – Liv Barra Funda – redário	132
Figura 123 – Liv Barra Funda – quadra recreativa coberta	132
Figura 124 – Liv Barra Funda – churrasqueira com forno de pizza	133
Figura 125 – Liv Barra Funda – <i>pet place</i>	133
Figura 126 – Liv Barra Funda – piscina coberta	133
Figura 127 – Liv Barra Funda – sala de descanso	134
Figura 128 – Liv Barra Funda – jogos eletrônicos	134
Figura 129 – Liv Barra Funda – espaço mulher	134
Figura 130 – Liv Barra Funda – espaço <i>gourmet</i>	135
Figura 131 – Liv Barra Funda – sala de ginástica	135
Figura 132 – Liv Barra Funda – sala de artes	135
Figura 133 – Jardim Leopoldina Parque Clube – fachada	136
Figura 134 – Jardim Leopoldina Parque Clube – <i>playground</i>	136
Figura 135 – Jardim Leopoldina Parque Clube – espelho d’água	136
Figura 136 – Jardim Leopoldina Parque Clube – implantação	137
Figura 137 – Jardim Leopoldina Parque Clube – quadra	137
Figura 138 – Jardim Leopoldina Parque Clube – piscina coberta	138
Figura 139 – Jardim Leopoldina Parque Clube – <i>family space</i>	138
Figura 140 – Jardim Leopoldina Parque Clube – <i>garage band</i>	138
Figura 141 – Jardim Leopoldina Parque Clube – salão de jogos eletrônicos	139
Figura 142 – Jardim Leopoldina Parque Clube – espaço mulher	139
Figura 143 – Jardim Leopoldina Parque Clube – sala de projeção	139
Figura 144 – Jardim Leopoldina Parque Clube – espaço <i>kids</i>	140
Figura 145 – Jardim Leopoldina Parque Clube – salão de festas adulto com espaço gourmet	140
Figura 146 – Jardim Leopoldina Parque Clube – sala de ginástica	140
Figura 147 – Jardim Leopoldina Parque Clube – salão de jogos	140
Figura 148 – Jardim Leopoldina Parque Clube – salão de festas infantil	141
Figura 149 – Jardim Leopoldina Parque Clube – ateliê feminino	141

SUMÁRIO

LISTA DE TABELAS	7
LISTA DE FIGURAS	8
RESUMO	16
ABSTRACT	17
INTRODUÇÃO	18
CAPÍTULO 1	
QUADRO TEÓRICO: DAS PRAÇAS E QUINTAIS AOS CENTROS DE RECREAÇÃO JUNTO ÀS RESIDÊNCIAS	
1.1. Período anterior a 1980	23
1.2. Período posterior a 1980	41
1.3. Considerações finais do capítulo 1	55
CAPÍTULO 2	
ÁREAS DE LAZER DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS	
2.1. Áreas de lazer em edifícios residenciais	56
2.2. Espaços públicos versus espaços privados	63
2.3. O uso do espaço público versus uso do espaço privado	80

2.4. Considerações finais do capítulo 2	90
---	----

CAPÍTULO 3

EMPREENDIMENTOS NA ÁREA URBANA DE SÃO PAULO

3.1. Seleção de empreendimentos	91
3.2. Linha do tempo dos empreendimentos selecionados	95
3.3. Empreendimentos da década de 1980	96
3.3.1. Piazza São Paulo – Ed. Augusta e Ed. Paulista	96
3.3.2. Portal da Cidade	98
3.3.3. Cambury e Juquey	102
3.3.4. Considerações sobre a área de lazer dos edifícios selecionados – década de 1980	104
3.4. Empreendimentos da década de 1990	105
3.4.1. Sports' Garden Pinheiros	105
3.4.2. Sports' Garden Alto da Lapa	109
3.4.3. Spazio Vernice	113
3.4.4. Considerações sobre a área de lazer dos edifícios selecionados – década de 1990.....	115
3.5. Empreendimentos compreendidos entre 2000 a 2007.....	116
3.5.1. Cores da Barra	116
3.5.2. Maxim's	118
3.5.3. Plaza Monjardino	120
3.5.4. Paradizo Vila Romana	123
3.5.5. Terra da Mata	128
3.5.6. Liv Barra Funda	131

3.5.7. Jardim Leopoldina Parque Clube.....	136
3.5.8. Considerações sobre a área de lazer dos edifícios selecionados – 2000 a 2007.....	142
3.6. Considerações finais do capítulo 3	142
CONCLUSÃO	144
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	146
BIBLIOGRAFIA	149
ANEXOS	
Anexo 1: Empreendimentos de 3 e 4 dorm./ mínimo de 2 vagas/ 2 a 4 torres/ com mais ou igual a 10 pavimentos/ de 75m ² a 175m ² - 1995 a 1999	150
Anexo 2: Empreendimentos de 3 e 4 dorm./ mínimo de 2 vagas/ 2 a 4 torres/ com mais ou igual a 10 pavimentos/ de 75m ² a 175m ² - 2000 a 2001	151
Anexo 3: Empreendimentos característicos 1985 – 1989	155

RESUMO

A presente dissertação focaliza as áreas de lazer de edifícios residenciais de classe média-média e média-alta desde a década de 1980 à 2007. Neste período ocorreu um processo de modificação nestes espaços que passaram a ser não mais um pequeno jardim em frente à edificação, mas grandes áreas de lazer com equipamentos diversos. No entanto, estes espaços são consequência de uma série de fatores relacionados à dinâmica da cidade, os quais são colocados ao longo do trabalho.

Para um melhor entendimento deste processo, os estudos se iniciaram através do histórico do paisagismo na cidade, passando por teorias relacionadas à área pública externa e comparando-as ao uso e formulação da área privada de lazer. Por fim foram feitos estudos de casos de cada década, para concretizar a imagem do que foi discutido ao longo da dissertação.

A realidade da cidade de São Paulo das últimas três décadas exigiu modificações em relação à forma de morar e recrear, no entanto, é importante que isto se faça de maneira a gerar espaços de qualidade voltados ao lazer.

Palavras-chave: Áreas privadas de lazer. Edifícios residenciais. São Paulo.

ABSTRACT

The purpose of this paper refers to leisure areas of both middle-middle class and high middle class residential buildings, from the 1980 decade to 2007.

By this time there was a procedure of changing in such locations which small gardens in front of the buildings became great leisure areas with a variety of equipments. However, the so- mentioned spaces are part of a series of features in relation to the town progress that are included in it according to the evolution.

In order to have a good knowledge of this process, these studies were firstly made in accordance with the history of the town landscape scenery after going through theories of public outer areas and compared with the usage and leisure private area composition. Eventually, cases of each decade were analyzed, so that the image of what had been discussed throughout this paper could be accomplished. In fact, the current position of São Paulo city in the last three decades has required modifications as to the way of living and leisuring; on the other hand, it is quite significant that all this measures be performed in a way to provide good quality of space towards leisure.

Keywords: Leisure private areas. Residential buildings. São Paulo.

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa nasce da percepção da modificação do modo de vida da população paulistana contemporânea em relação ao seu morar e recrear¹. Diferentes fatores como o tráfego, o medo da violência e a diminuição de poder aquisitivo fizeram com que a construção civil se definisse isoladamente sem referência a um desenho urbano no caso de São Paulo; Também, isto resultou em um maior desenvolvimento da infra-estrutura e no florescimento de uma nova mentalidade de organização do habitat urbano². O morar tornou-se algo isolado e desconectado do ambiente público, surgiram elementos físicos e tecnológicos de total separação do público e privado, cortando qualquer relação entre um e outro. A curiosidade em saber detalhadamente as razões das modificações que impulsionaram o surgimento dos “edifícios-clubes” – edifícios cujo térreo abriga áreas de lazer, estar e social e tradução desta nova estrutura do morar - motivou o tema desta pesquisa.

É nítido que a modificação da casa individual para o edifício de apartamento não ocorreu somente na área de lazer externa das edificações, mas também, simultaneamente, nas plantas dos apartamentos moldando-se às necessidades da classe média conforme entrevista com o arquiteto Antônio Cláudio Pinto da Fonseca³. Neste contexto, o interesse desta pesquisa é focalizar basicamente as mudanças ocorridas no uso da área de lazer e, conseqüentemente, as alterações dos espaços que ocupam.

1 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2003, pp. 218-275; ZUFFO, Elida. *Do rádio à internet: os equipamentos de comunicação nos apartamentos paulistanos*. Dissertação de mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie, São Paulo, 2006, pp.105-112.

2 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2003, pp. 218-287; SAKATA, Francine G. Os projetos de paisagismo e os espaços livres dos edifícios de apartamentos. *Paisagem ambiente*. São Paulo: 1996. pp. 7-46. Vol. 9.

3 FONSECA, Antonio Claudio Pinto da. Professor da Universidade Presbiteriana Mackenzie, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.

As áreas verdes e de lazer sofreram grande modificação em relação a sua localização e função na cidade. No final do século XIX e início do século XX, em São Paulo, apresentavam-se nos pátios de entrada dos casarões de arquitetura eclética como elemento elitizante e em locais da cidade como parques (públicos ou privados)⁴, praças e calçadas. Posteriormente, em 1910, a Companhia City implantou o primeiro bairro-jardim originando consideráveis áreas verdes de uso privativo, arborização das ruas sinuosas e formação de praças. Por volta da década de 1920 o paisagismo na arquitetura estabelece uma relação mais próxima com a obra construída, assumindo características funcionais numa transição do espaço interno ao externo. Com o surgimento dos edifícios residenciais o paisagismo passa a fazer parte do lote e nas décadas de 1950 e 1960 aparece com ênfase em projetos de arquitetos renomados, estabelecendo relação com o meio urbano, numa transição entre o espaço público e o privado.

Com a modificação da sociedade e da economia, como afirma Caldeira, grande parcela da classe média se muda para edifícios residenciais como uma forma de reagir ao tráfego e congestionamento, à violência ou até mesmo à propaganda da violência⁵. Estes fatores somados à modificação na qualidade do projeto do edifício refletem em significativa modificação na área externa do pavimento térreo dos edifícios residenciais e da sua relação com o espaço público. Esta área modificou-se de um pequeno jardim na frente do edifício para grandes áreas de recreação. A pesquisa tem como foco este último momento da arquitetura em que predominam estas áreas de recreação e busca entendê-lo através das razões que culminaram nessa nova forma de uso e ocupação na cidade de São Paulo.

Desse modo, os objetivos desta dissertação são analisar a área de lazer dos edifícios residenciais que se situam como marcos inovadores da ocupação do espaço, durante o período que se estende desde a década de 1980 até 2007, ano esse com que ainda se contou com disponibilidade de dados.

4 KLIASS, Rosa Grena. *Parques Urbanos de São Paulo*. 1.ed. São Paulo: editora Pini, 1993, p.27 e p. 32.

5 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2003, pp. 27-28.

A hipótese de pesquisa parte do fato de que estas áreas de lazer hoje são o resultado da paulatina transformação, desde os anos de 1970, ou seja, incluem não só a arborização e jardins, mas também equipamentos como piscinas, quadras de jogos e outros, incluindo a recreação ativa e a passiva.

Desse modo, o espaço que abriga essas áreas de lazer não é mais um lote urbano de 250 a 500m² passando a ter metragens consideravelmente maiores, para possibilitar o recebimento de uma ou mais torres de apartamentos, conforme a permissão do zoneamento e com grandes áreas de lazer.⁶

De um modo geral objetiva-se completar esta análise, procurando respostas às seguintes perguntas:

Quais foram os fatores que contribuíram para o surgimento dos “edifícios com grandes áreas recreativas”?

Quais foram os impactos que este tipo de edificação vem trazendo para a cidade de São Paulo?

As respostas a essas perguntas vão ser focalizadas nos capítulos desta dissertação.

Na introdução destacam-se os principais pontos pesquisados. No capítulo 1 apresenta um quadro com os fundamentos teóricos e a evolução do paisagismo na cidade de São Paulo, tratando de áreas verdes, de recreação e lazer. No capítulo 2 comentam-se os conceitos relativos a paisagismo, bem como aqueles relacionados às

⁶ Metodologicamente foram feitas leituras teóricas e conceituais sobre áreas verdes na cidade de São Paulo; levantamento histórico e evolução destas áreas na cidade, relacionando-as às modificações comportamentais das pessoas ao usufruírem esses espaços; Também se focalizaram informações relativas às legislações urbanas e ambientais destacando as áreas de lazer dos edifícios residenciais e sua relação com o espaço público da cidade. Livros, periódicos, dissertações e teses, sobre o assunto também foram consultados; focalizaram-se os anseios e necessidades da sociedade paulistana, na dissertação de Elida Zuffo; tese de Antônio Cláudio Fonseca; livro de Teresa Caldeira; e periódicos n. 9 e n. 11 da Revista Paisagem e Ambiente. Para estudar edifícios da classe média-média e média-alta, a seleção dos casos a serem estudados considerou apartamentos de três e quatro dormitórios, com subsolo(s) e área de lazer de destaque. Os empreendimentos a serem examinados terão de três a cinco torres residenciais.

diversas dinâmicas da área pública, contrastando-as com as áreas de lazer privadas dos edifícios residenciais. O capítulo 3 traz as pesquisas das áreas de lazer dos edifícios residenciais, procurando mostrar a sua evolução, discutindo os resultados encontrados. E seguem-se as conclusões.

CAPÍTULO 1

QUADRO TEÓRICO: DAS PRAÇAS E QUINTAIS AOS CENTROS DE RECREAÇÃO

No final do século XIX, século XX e início do séc. XXI as áreas verdes e de lazer privadas, da cidade de São Paulo percorreram diferentes espaços, em termos de áreas públicas e privadas. Esse percurso foi consequência de uma série de fatores econômico, legal, social e até mesmo político que refletiram na área construída e consequentemente na não construída. O intuito deste capítulo é fazer uma análise deste percurso, relacionando-o com os fatos influenciadores a fim de entender o que ocorre hoje com a área de lazer privada da cidade.

Achou-se apropriado, portanto, dividir esse período em duas fases. Levou-se em consideração o trabalho de Caldeira⁷ e tomou-se como base o tipo de moradia e sua organização na cidade, uma vez que o foco é a área de lazer relacionada à residência da classe média da cidade de São Paulo. Considerou-se primeira fase, (século XX), aquela anterior a 1980, tempo este em que, inicialmente, as diferentes classes sociais se comprimiam em uma pequena área urbana e eram segregados pelos tipos de moradia e, posteriormente, segundo Caldeira, há tendência das diferentes classes sociais se separarem pela distância. Isto é, classes baixas morando na periferia sem infra-estrutura e classes médias e altas nas áreas centrais bem equipadas. A segunda fase se refere aos anos posteriores a 1980 até 2007. Neste período, que se pode dizer ainda em formação, muitos dos diferentes grupos sociais moram lado a lado, conforme mostra Caldeira, embora agora estejam separados por grandes muros ou tecnologias de segurança. Estes são os conhecidos “enclaves fortificados”,

7 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

residenciais ou comerciais, de lazer, de consumo ou de trabalho (centros empresariais, parques de negócios)⁸.

1.1. Período anterior a 1980

Os projetos das áreas livres residenciais de São Paulo não devem ser vistos como elementos separados da arquitetura, uma vez que estão presentes no térreo não-edificado do lote urbano. Esta área complementa as possibilidades de usufruto da área interna da edificação, pois foi proposta para interligar os espaços internos aos externos, oferecendo diferentes motivos de ocupação. Conseqüentemente, para compreender a evolução do lazer junto aos edifícios residenciais, julgou-se importante traçar uma retrospectiva sobre a organização dos edifícios de classe média, associando-os à transformação da sociedade que o habita.

Segundo o pesquisador Pimentel, para se ter um paisagismo nas áreas livres das residências a “condição básica para a existência de tais projetos é a própria disponibilidade de área livre no lote urbano, que surgiu na cidade de São Paulo somente no fim do século passado”⁹, vale dizer, século XIX.

Neste século, a residência urbana sem grandes ornamentos ou qualquer preocupação estética, não continha limites dentro do lote, isto é, não obedecia a recuos frontais nem laterais, deixava somente o fundo do terreno livre, gerando um quintal. Portanto, a área livre apresentava-se aos fundos do terreno, sem que houvesse qualquer regulamentação urbana em relação a ela. Nesse período as áreas verdes de maior importância para a cidade eram as chácaras rurais, configurando um cinturão ao redor do centro urbano. Esta estrutura foi alterada com a chegada dos imigrantes. Estes “principalmente italianos, foram os grandes agentes modificadores da casa particular paulistana e da estrutura da vida cotidiana familiar através de novos

8 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

9 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuze. *Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p.15, 1998. Vol.11.

costumes e hábitos”.¹⁰ Eles trouxeram a preocupação com a higiene e com medidas sanitárias e por isto as casas passaram a adotar recuos laterais objetivando maior insolação e ventilação, que posteriormente veio a ser exigência legal.

Com o crescimento de São Paulo, as antigas chácaras são loteadas dando início aos grandes casarões urbanos com características arquitetônicas européias e tratamento paisagístico projetado.¹¹ Estas são mansões com jardins frontais que na época representavam o “bom gosto” da elite cafeeira, e o seu social, mais do que um local de lazer, com jardins localizados à frente das casas, vistos da rua, compondo a fachada e integrando a imagem da morada.



Figura 1: Residência eclética de Lupércio T. de Camargo, São Paulo, início do século XX. Jardim frontal, adicionando valor estético para a época.
Fonte: Arquivo FAU USP. *Apud* Pimentel, Brutus Abel Fratuci.



Figura 2: Residência eclética de Mendonça Filho, São Paulo, início do século XX. Jardim frontal, como elemento de valor estético para a época.
Fonte: Arquivo FAU USP. *Apud* Pimentel, Brutus Abel Fratuci.

Em 1910, a Companhia City implanta o primeiro bairro-jardim - o Jardim América- seguido pelo Pacaembu, Jardim Europa, Alto da Lapa, Cidade Jardim e Alto de Pinheiros. Esses eram bairros que continham consideráveis áreas verdes de uso

10 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuce. Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p.16, 1998. Vol.11.

11 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuce. Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p.17, 1998. Vol.11.

privativo, vistas da rua, geralmente sinuosa, acompanhando as curvas de nível e com canteiros formando uma paisagem característica.¹²

Segundo Pimentel, foi no período entreguerras que terminou o movimento eclético na arquitetura e apareceram as primeiras obras do modernismo.¹³ A paisagem deixa de ser um momento contemplativo, para se integrar à estrutura funcional do projeto arquitetônico, que vem a ser mais articulada ao conjunto construção-área verde, esta formada por plantas nacionais de folhagens exuberantes, densas e tropicais.

A paisagem urbana se modificou com o surgimento dos arranha-céus, inicialmente comerciais e posteriormente residenciais. Segundo Somekh: “O surgimento da verticalização na década de 20, como vimos, estava diretamente associado ao aparecimento de edifícios comerciais. Os edifícios residenciais surgem um pouco mais tarde.”¹⁴ Menciona ainda: “A década de 1930 e 1940 assistiria à multiplicação de uma grande inovação no setor residencial: os prédios de apartamentos”.¹⁵ Já, Lemos fala em edifícios residenciais como tendo surgido em meados da década de 1920, com uma aceitação muito restrita por parte da população. Afirma que:

Esses primeiros edifícios tinham uma peculiaridade: eram todos destinados ao aluguel. Foram propriedades particulares advindas da economia cafeeira que garantiam às famílias quatrocentonas entressafras, aposentadorias e viuvezes confortáveis.

Tais edifícios, que visavam unicamente bons aluguéis, evidentemente não tinham de modo necessário preocupações maiores que oferecer, antes de tudo, comodidade à classe média, sempre muito relutante em morar promiscuamente em edifícios coletivos.¹⁶

12 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuze. Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p.19, 1998. Vol.11.

13 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuze. Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p. 23, 1998. Vol.11.

14 SOMEKH, Nadia. *A (Des) Verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 1987, p.63.

15 REIS Filho, 1978 *apud* SOMEKH, Nadia. *A (Des) Verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 1987, p.63.

16 LEMOS, Carlos. Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personificação. *Projeto*. São Paulo: p. 57, 1990. Vol.133.

Esta verticalização foi possível com o desenvolvimento de técnicas construtivas, com o uso de energia elétrica e o surgimento do elevador.¹⁷

Caldeira afirma que a diferença de classes era perceptível no tipo de moradia. Enquanto a elite e uma pequena classe média moravam em mansões ou casas próprias, a população mais humilde residia em edifícios, cortiços ou casas geminadas super povoadas em sua maioria alugadas.¹⁸

Com o advento da industrialização a cidade cresceu desordenadamente; Os regulamentos atingiam unicamente à área central¹⁹, pois as diferentes funções, comércio e serviços se misturavam às residências, sem qualquer planejamento.

Não se pode esquecer a grande influência da Lei do Inquilinato na cidade, vigente de 1942 a 1964, esta lei determinou o congelamento dos aluguéis. A consequência desta decisão foi uma drástica diminuição do mercado de construções para aluguéis residenciais, pois deixaram de ser um bom investimento.

A população de classe baixa, com o apoio de empresários interessados neste mercado voltou-se para periferia em busca de terrenos baratos. Surgiu assim uma periferia cujas ruas eram pavimentadas para permitir o acesso por ônibus, fazendo o transporte de pessoas entre moradia e trabalho.

Nesta época podia-se dizer que os ricos habitavam a região central e pobres se direcionavam para uma periferia carente de infra-estrutura.

Com o tempo, houve maior concentração de renda gerando uma divisão espacial na cidade como reflexo desta estratificação social. Formou-se então o conhecido padrão centro-periferia, em que se formaram áreas como favelas e

17 SOMEKH, Nadia. *A (Des) Verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 1987.

18 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.214.

19 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.217.

autoconstrução. “A maioria das atuais 1855 favelas do município ocupou as áreas livres públicas e em particular as destinadas à implantação de áreas verdes.”²⁰

Neste modelo destaca-se no centro, uma população com maior poder aquisitivo, para a qual o jardim dentro de um lote verticalizado seria a grande novidade. Isto ocorre ao redor de edifícios públicos e também edifícios residenciais como o Prudência (1944-1948), o Bretagne (início da década de 1950), ambos no bairro de Higienópolis, onde houve um aumento gradativo de edifícios isolados no lote.²¹



Figura 3: Edifício Prudência, São Paulo, 1944-1948.

Entrada do edifício integrada ao jardim.

Arquiteto: Rino Levi.

Fonte: GUERRA, Abílio. ANELLI, Renato. KON, Nelson. *Rino Levy – Arquitetura e cidade*.



Figura 4: Edifício Bretagne.

Área de lazer do edifício.

Autor do Projeto: Artacho Jurado.

Fonte: FRANCO, Ruy Eduardo Debs Franco.

Artacho Jurado, Arquitetura Proibida.

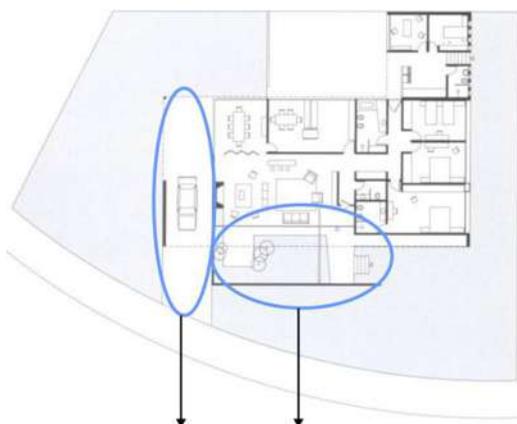
Com a industrialização, a partir dos anos de 1950, o ritmo de trabalho torna-se acelerado e a vida mais estressante. Por isso busca-se um equilíbrio entre trabalho e lazer, propondo formas de recreação que geraram mudanças na planta das

20 PREFETURA de São Paulo. Disponível em: <http://atlasambiental.prefeitura.sp.gov.br/pagina.php?id=22>. Acesso em dezembro de 2008.

21 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p.64.

residências, assim como na disposição, dimensionamento e programa de sua área externa. As piscinas tornaram-se elementos mais freqüentes nos programas de arquitetura, assim como as áreas de estar com churrasqueiras, solários e circulação independente para automóveis e garagens. A piscina em casa passa a ser um símbolo de *status* da casa moderna, como um motivo de socialização não só entre a família, mas também entre amigos, que eram recebidos nas áreas externas das casas, cujos espaços recebiam tratamento paisagístico.

Essas modificações nas residências podem ser observadas nas figuras abaixo.



Garagem e
circulação de carros

Jardim estabelecendo uma
relação próxima com a casa.

Figura 5: Residência Antonio Mauricio da Rocha, São Paulo, 1957.

Planta: presença da garagem e circulação de automóveis como novos elementos externos; Jardim interado à casa.

Arquiteto: David Libeskind

Fonte: BRASIL, Luciana Tombi. *David Libeskind: Ensaio sobre as residências unifamiliares*. Modificado pela autora.



Figura 6: Residência Antonio Mauricio da Rocha, São Paulo, 1957.

Arquiteto: David Libeskind

Pátio e sala de estar

Fonte: BRASIL, Luciana Tombi. *David Libeskind: Ensaio sobre as residências unifamiliares*.



Figura 7: Residência Antonio Mauricio da Rocha, São Paulo, 1957.

Arquiteto: David Libeskind

Acesso principal

Fonte: BRASIL, Luciana Tombi. *David Libeskind: Ensaio sobre as residências unifamiliares*.

A influência do paisagismo americano deu lugar a um jardim moderno, no qual os espaços livres tendiam a integrar os espaços abertos e fechados com menor ênfase no fazer contemplativo, havendo também uma preocupação em relação à funcionalidade. Como destaque desta época tem-se os paisagistas Roberto Coelho Cardoso, Waldemar Cordeiro e Burle Marx, profissionais que davam valor à cultura nacional, incorporando-a em seus projetos. Destacam-se os grandes panos de vidro voltados para um extenso jardim tropical, em que o estar externo é praticamente um prolongamento do interno e o jardim assume maior importância em relação ao conjunto, devido às novas proporções que a recreação alcançou. Como exemplo desta funcionalidade tem-se as garagens que substituem o espaço antes ocupado pelo jardim monumental de entrada.

Estar externo como
Prolongamento do interno.



Figura 8: Residência Rino Levy, São Paulo, 1944.

Arquiteto: Rino Levy

Planta mostrando a interação do jardim com a residência.

Fonte: GUERRA Abílio. ANELLI, Renato. KON, Nelson. *Rino Levy – Arquitetura e cidade.*



Figura 9: Residência Rino Levy, São Paulo, 1944.

Arquiteto: Rino Levy

Jardim principal para o qual se abre a sala de estar, mostrando o jardim tropical como prolongamento do estar interno.

Fonte: GUERRA, Abílio. ANELLI, Renato. KON, Nelson. *Rino Levy – Arquitetura e cidade.*

Aos poucos os jardins frontais já não são mais tão visíveis da rua; entre ambos surgem novos elementos como grades, gradis e depois os muros. Os jardins frontais passam a ficar escondidos da vista da população.

Em relação aos jardins em lotes verticalizados, pode-se dizer que tomaram cada vez mais lugar nos edifícios de luxo, que substituíram os velhos casarões, como no bairro de Higienópolis e nas vizinhanças da Avenida Paulista. A classe média vem a ocupar edifícios com recuos frontais, laterais e de fundos, onde o ajardinamento passa a ser obrigatório. Muitos edifícios, isolados nos lotes, são suspensos por pilotis, entre os quais surge a vegetação. Em São Paulo, estes edifícios seguem as restrições da legislação, com seus recuos e como diz Macedo:²²

As primeiras torres isoladas têm espaços livres, que são variações dos espaços da casa comum, com jardim frontal, quintal e garagens. O próprio edifício Louveira²³, um marco na arquitetura moderna paulistana, (...) é extremamente tradicional em sua implantação no lote. Possui como no passado, a clássica divisão jardim-quintal expressa pelas figuras do jardim frontal e do pátio de serviço, separados por uma rampa de cunho modernista.²⁴

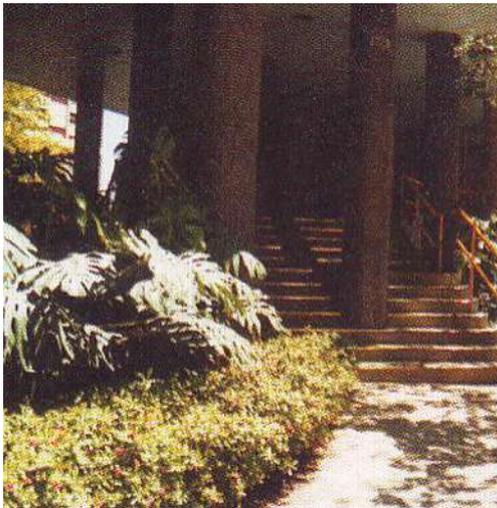


Figura 10: Jardim de entrada do Edifício Louveira, 1946.

Arquiteto: Vilanova Artigas

Fonte: MACEDO, Silvio Soares.

Quadro do Paisagismo no Brasil.

22 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. pp.64, 65.

23 Edifício Louveira de Vilanova Artigas, de 1946.

24 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p. 65.

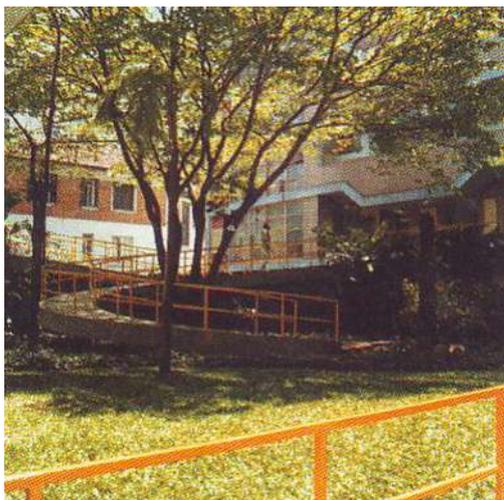


Figura 11: Entrada do Edifício Louveira, 1946.
Arquiteto: Vilanova Artigas.
Fonte: MACEDO, Silvio Soares.
Quadro do Paisagismo no Brasil.

Estes novos projetos, tanto de edifícios de apartamentos, como de residências, trazem inovações como a utilização de pisos contínuos que integram a calçada ao lote e o lote ao interior da edificação, incorporando-os visualmente. São desta época os desenhos de piso com diversas formas, utilizando materiais como mosaico português, seixos e ardósia, dentre outros; a utilização do banco como o único equipamento do jardim. Também nos locais mais luxuosos havia a implantação de painéis assinados por artistas plásticos e esculturas em meio ao jardim. A vegetação determinava os espaços diversos articulados entre si e destinados a um lazer difuso, sem uma função específica; serviam assim tanto para um eventual jogo infantil, como para festas. Destaca-se a especificação de vegetação tropical; também a utilização da água em espelhos d'água, fontes ou lagos de pequeno porte, sempre se vinculado ao desenho da paginação de pisos.²⁵

É importante constatar que dentre estas características não há ainda a presença de guaritas, *playgrounds*, quadras esportivas e nem mesmo das piscinas que se tornariam mais populares no final da década de 1970. Naquela época, a presença da piscina em edifícios como no Bretagne, na Avenida Higienópolis, era fato raro e isolado.

Em 1964 criou-se o BNH e o SFH (Sistema Financeiro de Habitação), para atender principalmente as classes baixas no financiamento da casa própria.

25 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo. 1999. pp.65, 66.

Na periferia, a população de baixa renda foi ocupando terrenos de valores mais acessíveis. Interesses imobiliários, econômicos e sociais facilitaram esse processo de compra da casa própria, como diz Fonseca:

A partir da década de 1960 a cidade transforma-se cada vez mais rapidamente. A expansão periférica em direção ao sul e leste segue em ritmo crescente de aceleração. Vilas e jardins brotavam do dia para a noite em loteamentos clandestinos recém abertos.²⁶

Paralelamente, ocorria outro tipo de ocupação, como nos bairros de Higienópolis e os arredores da Paulista em que são projetados edifícios para a classe média-média e média-alta, classes estas que até então estavam acostumadas à alta qualidade de moradia individual e que não aceitariam nada abaixo disto.

Devido à Segunda Guerra Mundial, muitos arquitetos europeus vêm para o Brasil como Giancarlo Piretti, Franz Heep e Rino Levi, que apesar de ser brasileiro, concluíra seus estudos de arquitetura na Itália. Estes foram alguns dos responsáveis pela arquitetura de edifícios residenciais dessa época²⁷. Eles tinham também conhecimentos urbanísticos e segundo Anelli, Guerra e Kon, pensavam no edifício não como objetos pontuais, mas como elementos inseridos na cidade e fazendo parte do conjunto dela. Levi, por exemplo, participou de debates sobre a verticalização da cidade o que demonstra o caráter urbanista do pensamento arquitetônico da época²⁸.

Também desta época, o paulistano Artacho Jurado, inovador para aquele momento, trouxe a área de lazer para dentro do edifício residencial. Ele via essa inclusão como ponto importante, principalmente para as crianças. Com isso, reuniria os interesses comuns de todos os moradores do edifício em relação à comodidade na sua moradia. Trouxe para a habitação ambientes como salão de festas, jardins de inverno,

26 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.36.

27 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

28 ANELLI, Renato. GUERRA, Abílio. KON, Nelson. *Rino Levi: Arquitetura e cidade*. 1. Ed. São Paulo: Editora Romano Guerra, 2001. pp. 45-47.

sala de ginástica, piscina, solário, parque e outros. A intenção era fazer com que o antigo morador de uma residência térrea não sentisse a falta da área externa particular que já não tinha mais. Via ainda essa questão como ponto de valorização e diferenciação do imóvel. Valorização porque aumentaria o conforto dos condôminos por um valor assumido por todos e diferenciação porque seria o ponto de atração do edifício para moradores acostumados à residência.

A qualidade de projeto e construção das edificações verticais das décadas de 1950 e 1960, segundo Fonseca: “obtém o melhor padrão construtivo desse mercado de moradia na cidade”²⁹.



Figura 12: Edifício Nações Unidas, São Paulo, 1959 (entrega da obra)

Arquiteto: Abelardo de Souza

Fachada dos dois blocos principais, tratadas com quebra-sois fixos de concreto.

Fonte: Acrópole. Ed. 262, pg. 272. 1960.



Figura 13: Edifício Nações Unidas, São Paulo, 1959 (entrega da obra)

Arquiteto: Abelardo de Souza

Jardim suspenso e playground no primeiro andar com a frente para a Av. Brigadeiro Luis Antônio.

Fonte: Acrópole. Ed. 262, pg. 272. 1960.

A atuação do BNH foi um fator essencial para alavancar o mercado de renda média para este sistema de financiamento em longo prazo, tornando-se viável a

29 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado –Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.225.

compra do imóvel por parte da classe média e proporcionando um “boom” na construção civil, pois a classe média também queria conquistar sua casa própria. Entretanto, segundo Fonseca, devido à grande demanda do mercado, já no final da década de 1960 começa a se instalar a decadência da qualidade da produção imobiliária:

Exceto pelas áreas que estão ficando menores a cada década e o aumento da quantidade de banheiros, a organização dos programas mudou muito pouco nestas últimas oito décadas. Praticamente a mesma estrutura de organização dos espaços permanece mesmo com a mudança abrupta do modo de vida das famílias de classe média³⁰.

Zuffo aponta uma série de modificações na forma de morar da família brasileira e suas conseqüências na transformação do espaço do apartamento de classe média nas décadas de 1980, 1990 e 2000. Comenta ainda a interferência nas áreas comuns dos edifícios:

Para compensar a falta de espaço dos apartamentos, foram criados novos ambientes nas áreas comuns dos edifícios como espaços de lazer, esportes, trabalho. Estes espaços comuns a todos os condôminos também são equipados com todos os aparelhos que a tecnologia proporciona e substituem, de certa forma, a cidade como extensão da casa, sem os problemas dela característicos, como trânsito e insegurança.³¹

Foram, portanto as mudanças na forma de habitar da sociedade que reorganizaram partes da cidade, dando espaços para fragmentos pobres, outros mais ricos e também para a instalação de áreas de lazer nos edifícios residenciais.

Fato significativo para a configuração da cidade e de forte influência nas áreas térreas dos edifícios foi a lei de zoneamento de 1972. Pela primeira vez visou-se a

30 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.336.

31 ZUFFO, Elida. *Do Rádio à Internet: os equipamentos de comunicação nos apartamentos paulistanos*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: UPM, 2006, p.105.

disciplina do uso do solo. Foram estabelecidas zonas diferenciadas³² e a cidade se expandiu. Em relação à construção civil, os coeficientes de aproveitamento diminuíram, podendo chegar a um máximo de 4 (quatro), conforme a zona de uso. Havia também a possibilidade de diminuir a taxa de ocupação e aumentar o coeficiente de aproveitamento, ao se criarem áreas verdes e equipamentos coletivos.

Determinava-se com isto um forte incentivo para o surgimento de extensas áreas verdes e de lazer circundando torres residenciais; pensamento este que depois se tornou o modelo do mercado imobiliário.

A partir desta lei, Somekh conclui que esta visava uma cidade mais espalhada e menos densa, como uma fórmula de desestímulo à supervalorização e à concentração excessiva em poucas áreas, fato que já ocorria naquela época.³³

Conseqüentemente, os projetos se direcionaram com maior atenção à área de lazer, em geral no pavimento térreo, oferecendo para os moradores ambientes e equipamentos cada vez mais variados. Aparecem então edifícios com piscinas, quadras esportivas, brinquedos infantis, salão de jogos e outros ambientes. Estes novos pontos de atração são cada vez mais incorporados ao projeto, para atender aos clientes além de visar o mercado imobiliário.

Posteriormente, os Planos Diretores e seus zoneamentos estabeleceram condições especiais para hotéis, turismo, (Lei 8006/1974) hospitais, sons urbanos nas diferentes zonas de uso e atividades; também dispõem sobre zonas de usos especiais (Z8), amplia as zonas existentes e cria outras zonas e corredores de usos especiais.³⁴

Questões da legislação aliadas ao trânsito, ao aumento da violência,³⁵ escassez de áreas públicas geradas pelo crescimento da metrópole e à diminuição da dimensão

32 LEI DE ZONEAMENTO Nº 7805 de 1972 – ZONAS: Z1: estritamente residencial; Z2: características predominantemente residenciais; Z3 e Z4: sub-centros de bairros; Z5: áreas centrais (ex: Avenida Paulista); Z6: Industriais; Z7: Áreas com características especiais e com ações próprias e localizadas; Z8: áreas especiais.

33 SOMEKH, Nadia. *A (Des) Verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 1987.

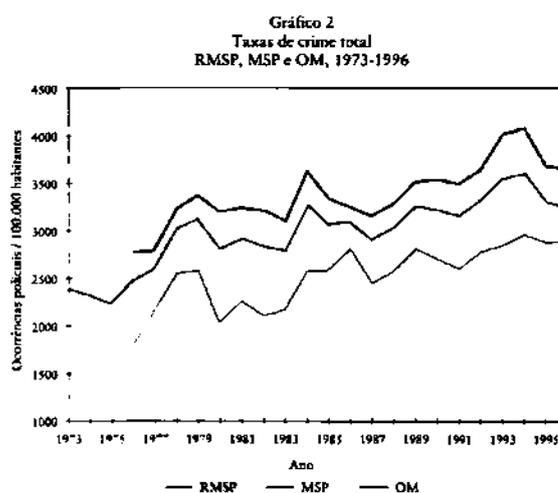
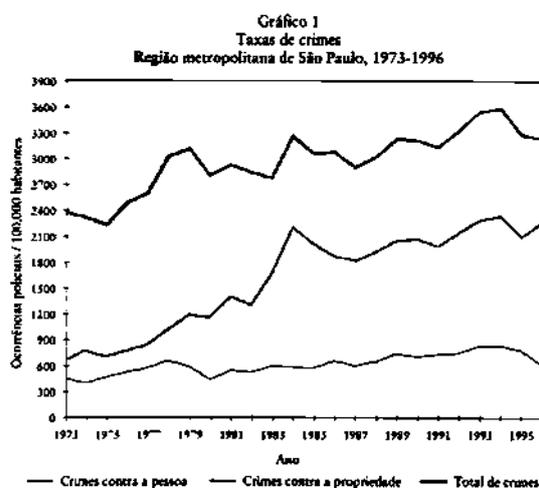
34 NASCIMENTO, Oswaldo. *Zoneamento. O Guia, mapografia*. São Paulo: Editora Mapograf, 1997.

35 Gráficos de taxas de crime em São Paulo, de 1973 a 1996. CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.114,116.

da unidade do apartamento, também são fatores que colaboraram para o surgimento destas áreas, cada vez mais complexas, nos térreos dos edifícios: incluindo piscinas, quadras esportivas, churrasqueiras, pistas de *cooper* e “playgrounds” . Pode-se dizer que estes equipamentos se estruturaram como uma evolução das áreas verdes, em direção a verdadeiros “clubes” de lazer dos edifícios residenciais.

Em contraposição a essas áreas de lazer privadas, Bomfim mostra que já foi na década de 60 que se iniciaram “os investimentos públicos na criação de parques que nesse período eram voltados exclusivamente para as elites”.³⁶

Sakata descreve a influência da lei de zoneamento nº 7805/72 para a paisagem da São Paulo de hoje, afirmando que a legislação de uso e ocupação do solo configurou a implantação dos edifícios como “torres recuadas dos alinhamentos do lote e com grande porcentagem de área livre. Tal legislação prescreveu recuos obrigatórios inversamente proporcionais às taxas de ocupação”.³⁷ Porém, Fonseca coloca ainda que antes de 1970 os espaços comuns dos edifícios eram protagonistas no conjunto do edifício, contudo, após a legislação de zoneamento de 1972, a implantação passa a ser tratada como simples cumpridora da legislação municipal. Em entrevista afirma que a lei engessou as possibilidades de implantação do edifício, dizendo:



36 BOMFIM, Lais Raquel Muniz. *Desenvolvimento da qualidade urbana em cidades médias e áreas verdes: o caso de Franca*. Dissertação de Mestrado –, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: UPM, 2007, p.74.

37 SAKATA, Francine G. Os projetos de paisagismo e os espaços livres dos edifícios de apartamentos. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p.10, 1996. Vol.9.

A lei de 72 passou a entender o lote como a unidade de referência do edifício e não a paisagem da cidade ou a própria cidade, então o que ela fez? Passou a relacionar a distância do objeto da divisa de forma extremamente rígida. A relação de altura em função da distância com a divisa, ou seja, ela alterou fundamentalmente a perspectiva do objeto com a cidade para colocar a idéia do objeto com o lote.

A lei de 72 estabelece claramente a relação objeto lote e o lote isolado da cidade, porque nem dois lotes, um ao lado do outro poderiam fazer qualquer dinâmica entre si.

Com a lei da década de 60 você tinha ganhos em relação ao objeto... por exemplo, se você vai se afastando da frente, você pode aumentar em altura.³⁸

Como conseqüências dessas modificações de leis, em meados dos anos 1970, foram construídos os primeiros grandes condomínios fechados com a idéia de clube inserida. No custo dessa área livre é incluído um fator modificador do preço da unidade do qual se destaca o número cada vez maior de equipamentos que o edifício incorpora, passando a ser visto como necessário dentro do projeto para atrair o público, e consubstanciar a venda, conforme diz Caldeira.³⁹ São dessa época empreendimentos de significativa importância como o Ilha do Sul de 1973 no bairro de Pinheiros da Construtora Takaoka e o Portal do Morumbi de 1976 no bairro do Morumbi. O apelo comercial destaca a segurança e a área de lazer: no início, estas características não foram suficientes para facilitar a comercialização, mas posteriormente, na década de 1980, com o aumento da violência e a valorização das áreas verdes, houve uma grande influência na venda de apartamentos, agora já mais valorizados.

Cabe ressaltar a afirmação de Caldeira sobre o condomínio Ilha do Sul: “Na época, o crime não era a principal preocupação da cidade (...). Esse fato indica como o enclausuramento foi uma estratégia imobiliária e de marketing que se tornou dominante nas décadas seguintes.”⁴⁰

38 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

39 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

40 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.261.

Nesta afirmação Caldeira deixa clara a sua posição em relação aos edifícios-clube, ou seja, que este tipo de empreendimento é mais uma criação do mercado imobiliário do que uma real necessidade da população. Afirma também que o medo da violência é “incentivado”, fazendo parte de uma série de instrumentos estimuladores desse novo mercado.

Paralelamente a esses empreendimentos, estavam nesta corrida imobiliária as construtoras Hindi, Forma Espaço, Lindenberg e Alfredo Mathias, dentre outras. Vale lembrar que apesar da grande demanda ter colaborado na queda da qualidade dos empreendimentos, nessa época os compradores ainda tinham como referência de qualidade os edifícios das décadas de 1950 e 1960 o que fez com que os edifícios da década de 1970, apesar de apresentarem uma decaída em relação aos das duas décadas anteriores, continuassem apresentando uma boa qualidade tanto na construção, quanto no projeto⁴¹. Fonseca mostra que os edifícios da construtora Hindi mereceram destaque pelo seu cuidado com o projeto e com a obra. Eles propunham áreas de convivência e lazer cobertas ou descobertas de forma altamente integrada e proporcional ao número de unidades do edifício. Salões de jogos, de festa, playground eram projetados como áreas de permanência e cercados por um projeto de paisagismo bem trabalhado, elevando o padrão do edifício. A implantação era também muito bem pensada. Recuavam o bloco de forma a obter uma boa insolação e um respiro em relação à rua, amenizando o ruído e poluição.⁴²

Também o projeto do pavimento térreo era ponto forte para uma boa comercialização. Nesse sentido, Rosa Grena Kliass, autora do paisagismo de muitos dos edifícios da Hindi, constata que havia dificuldade para implantar essas novas soluções de construção, principalmente os jardins sobre laje em uma época em que isso pouco ocorria:

41 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004; SOMEKH, Nadia. *A (Des) Verticalização de São Paulo*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 1987.

42 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004. pp.308-309.

Apliquei nessas propostas as experiências que vinham sendo realizadas internacionalmente na linha do *roof garden*, jardins sobre lajes, que conheci na minha viagem aos Estados Unidos em 1969. Em virtude da inflação, projeto e obra eram executados muito rápidos; e apareceram problemas com a impermeabilização das lajes; para evitá-los, a construtora me pediu para que voltasse a solução tradicional de jardineiras e vasos. Mas pensei: se o mundo inteiro faz, por que não conseguimos? [...] Refizemos o detalhamento para que os jardins sobre as lajes fossem executados corretamente, [...] Claro que custava mais caro do que a 'solução' incorreta; mas não dá para comparar nesses termos. O problema foi colocado, a melhor solução técnica proposta: insisti e a construtora adotou; e hoje ninguém discute, tornou-se padrão.⁴³



Figura 14: Edifício da Hindi.

Extenso jardim e *playground* na área de lazer do edifício.

Fonte: Kliass, Rosa Grená. "Rosa Kliass: Desenhando paisagens, moldando uma profissão".

Nesse período verifica-se o quanto é trabalhoso implantar novas técnicas, pois o mercado imobiliário pedia custos baixos e poucos riscos. Entretanto cabe ao autor do projeto explicitar as vantagens de seu produto inovador; colocar na ponta do lápis as vantagens e desvantagens e assim alcançar solução técnica e visual adequadas para determinado espaço. Vale ressaltar que é necessário entender o mercado para propor soluções aceitáveis e que não acarretem em futuros problemas para as construtoras e ainda que sejam financeiramente viáveis. Muitas vezes a proposta isolada exige maior investimento pontual; no entanto, pode envolver uma gama de soluções que, em uma visão mais global, são financeiramente viáveis; como coloca Álvaro, resumindo esse

43 KLIASS, Rosa Grená. *Rosa Kliass: desenhando paisagens, moldando uma profissão*. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.23.

pensamento: “Pretender que o incorporador seja um mecenas, uma ONG, que ele vá produzir, simplesmente para deixar a cidade mais humana, não faz o menor sentido”⁴⁴.

Destaca-se ainda que na década de 1970, São Paulo apresentava-se como uma cidade em que pessoas de diferentes classes sociais moravam em locais distantes entre si e com qualidades urbanas completamente diferentes⁴⁵. Entretanto, iniciava-se nesta época o esboço de uma nova estrutura urbana e de moradia que geraria grande impacto na cidade: um novo mercado, sustentado pela legislação urbana e por razões sociais e econômicas. Os primeiros indícios deste período viriam através dos empreendimentos pioneiros como o Ilha do sul (1973) e Portal do Morumbi (1976).

Terminava assim uma era de projetos de edifícios que conversavam com a cidade e cujas obras eram de boa qualidade. A nova época se afigura já com edifícios de qualidade menor, configurando-se uma transição, como se verá no item seguinte do capítulo.

44 ÁLVARO LUIS, em entrevista ao professor Antônio Cláudio Pinto da Fonseca. *Apud* FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.399.

45 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.211.

1.2. Período posterior a 1980

Com o Código de Zoneamento 1972 de São Paulo, estabeleceu-se o volume dos edifícios conforme recuos, área permeável, coeficiente de aproveitamento e outros em sua distribuição pela da cidade. Fonseca afirma que os edifícios residenciais de classe média continuaram a ser construídos principalmente em direção ao sudoeste e região oeste.⁴⁶ Também no final dos anos 70, construíram-se os primeiros grandes empreendimentos imobiliários voltados à elite, com edifícios residenciais, centros comerciais e locais para escritório.⁴⁷ Estes eram fechados e fora da cidade, como Alphaville, Aldeia da Serra e Tamboré.

Nessa seqüência de leis de zoneamento, destaca-se que estas não foram as únicas responsáveis pelo surgimento de edifícios super-equipados. As alterações são sempre fruto de uma série de fatores e não somente de um isolado. Tem-se como outras razões o alto índice de violência, o aumento do tráfego, o aumento do valor do solo e a diminuição da área do apartamento, a escassez de área verde e de lazer público, a modificação da rotina da população urbana para uma rotina mais estressante residência - trabalho, o encarecimento do custo de vida e a necessidade da população por redução de gastos.

Além disso, o Plano Diretor Estratégico enfatiza:

a geração da moradia social de qualidade integrada a equipamentos sociais e serviços, revertendo a situação atual. (...) [e] reativação e diversificação da economia e do trabalho orientadas por políticas estratégicas direcionadas para a inclusão social.⁴⁸

46 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.42.

47 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.263.

48 Minuta do projeto de lei. Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo 2002;PMSP, 2002.

A legislação de zoneamento ganhou novos instrumentos com o Estatuto da Cidade (Lei 10257/2001) e, em 2002, a cidade de São Paulo teve um Plano Diretor Estratégico aprovado. Neste se identificaram ações estratégicas em que a urbanização se organiza “em torno de nove elementos, quatro estruturadores e cinco integradores. [Os primeiros são]: rede elétrica estrutural; rede viária estrutural; rede estrutural de transporte público e coletivo; rede estrutural de eixos e pólos de centralidades (...) [e como elementos integradores] a habitação; equipamentos sociais; áreas verdes; espaços públicos; espaços de comércio, serviços e indústria”.⁴⁹

Posteriormente, no ano de 2004, estabeleceram-se normas complementares ao Plano Diretor Estratégico, e foram instituídos os Planos Regionais Estratégicos das Subprefeituras, dispendo sobre o parcelamento, disciplina e ordenando o Uso e Ocupação do Solo do Município de São Paulo.⁵⁰

A área de lazer já vinha se desenvolvendo, mas após os anos 1980 que a maioria dos lançamentos de edifícios de classe média apresentou como ampliação de seu programa a presença de ampla área de lazer. Foi também nesta época que ocorreu o significativo aumento nos índices de violência, o que impulsionou a aceitação da classe média por esse tipo de moradia. Conseqüentemente, o lote com uma, duas ou mais torres, com ampla área de lazer e jardins passa a ser objeto freqüente de trabalho do arquiteto paisagista.

Este então recente modelo de moradia para as classes mais favorecidas veio confirmar um novo modo de vida e uma nova estrutura familiar. O intenso uso do automóvel que, de certa forma, havia sido estimulado desde o seu surgimento, agora repercute em um dos maiores congestionamentos de metrópoles. A diminuição do poder aquisitivo da população contribuiu para que ficassem mais em casa, buscando o lazer próximo e assim evitando gastos. O medo da violência, ou até mesmo a

49 Prefeitura de São Paulo. Disponível em: www6.prefeitura.sp.gov.br/secretaria/planejamento/pleno_acesor/titulo3/2002/003;proposicoes_urbanistico-ambientais. Acesso em junho de 2009.

50 Disponível em: <http://www.obore.com.br/utilitarios/editor2.0/UserFiles/File/Lei%20de%20Zoneamento%2013.885%205%20ago%2004.pdf>

propaganda do medo da violência⁵¹ juntamente com o aumento do tráfego e criação de uma vida estressante abriram margens para que a população buscasse diferentes alternativas de lazer. Os edifícios residenciais passaram a ter uma nova configuração, onde tentavam abrigar o lazer de forma que ficasse próximo e de fácil acesso aos seus moradores. Zuffo, explica que esses ambientes viriam “para compensar a falta de espaço dos apartamentos” e também para substituir “a cidade como extensão da casa, sem os problemas dela característicos, como o trânsito e insegurança”.⁵²

Zuffo demonstra ainda que “no início da década de 1970, um apartamento paulistano de três dormitórios tinha em média 120m², no início da década de 1980 este mesmo apartamento tinha em média 100m², ao passo que no final da década de 1990 esta média passou para 79,27m²”⁵³. Segundo o Antônio Cláudio Fonseca, isto ocorreu devido à busca de preços mais baixos para apartamentos de todas as rendas com exceção dos imóveis para a classe alta.⁵⁴ Para suprir a falta de espaço do apartamento, surgem as áreas comuns super equipadas.

Para ilustrar a afirmação de Zuffo, segue tabela com demonstrativo da diminuição da área construída entre 1985 e 2000.

51 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. pp. 27-28.

52 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.317. Apud Zuffo, Éliada, 2006, p.103.

53 ZUFFO, Elida. *Do Rádio à Internet: os equipamentos de comunicação nos apartamentos paulistanos*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: UPM, 2006, p.103.

54 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, pp. 319-322.

TABELA 1				
Evolução de áreas úteis médias de apartamentos, na cidade de São Paulo, por número de dormitórios.				
ANO	1 dormitório	2 dormitórios	3 dormitórios	4 dormitórios
1985	40,77	64,87	114,03	191,34
1987	40,28	59,24	97,69	251,13
1989	38,08	60,11	98,72	218,09
1991	40,23	57,51	98,51	168,04
1993	39,42	55,65	82,50	175,49
1995	40,14	57,04	83,37	158,96
1997	30,87	54,63	74,93	205,53
1999	31,21	54,34	79,17	193,13
2000	31,94	53,19	80,52	180,83

Fonte: EMBRAESP – Relatórios anuais. *Apud.* FONSECA, 2004.

Sobre este assunto Abbud afirma que com o ritmo acelerado da vida moderna e o confinamento doméstico gerado pela insegurança nas ruas, o paisagismo aproxima a natureza das pessoas nas grandes cidades. Nas áreas de lazer dos edifícios residenciais com tratamento paisagístico “as crianças e os adolescentes podem crescer, brincar, correr e descobrir as plantas. Nelas os adultos e idosos podem relaxar e recarregar suas baterias para enfrentar o dia-a-dia das grandes cidades”.⁵⁵

Com a justificativa de proteção ao crime, esses edifícios eram cercados por muros, obtinham seguranças e sistemas eletrônicos de segurança, passando a interferir não só na paisagem, como também na dinâmica da cidade de São Paulo. Os espaços livres dos edifícios residenciais passaram a se apresentar para parte das classes médias como espaços murados, particulares e protegidos. A preocupação com o urbano, presente em boa parte dos prédios das décadas de 1950 e 1960 se

55 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.33.

perdeu após a legislação de 1972, que segundo Fonseca privilegiava a relação edifício/lote e não mais edifício/meio-urbano.⁵⁶

É importante ressaltar que além da limitação gerada pelas regras de zoneamento, houve também uma falta de cuidado dos arquitetos em relação ao projeto. Muitas vezes não se persiste em um estudo detalhado das cotas de implantação e da utilização de elementos que estabeleçam uma boa relação do edifício com a cidade. Acredita-se que nesse momento, na intersecção da cidade com o edifício através do espaço aberto seja necessário que os diferentes profissionais trabalhem em conjunto. Kliass relata em seu livro:

Na área do desenho da paisagem existem três categorias reconhecidas internacionalmente pela Unesco: os urbanistas, os arquitetos e os arquitetos paisagistas. Embora sejam campos relativamente distintos, estão unidos na medida em que todos trabalham com o espaço.⁵⁷

Aos profissionais envolvidos, principalmente ao arquiteto paisagista, cabe chamar a atenção para pontos importantes do projeto como a cota de implantação, o elemento de divisão do espaço público com o privado, a vegetação a ser implantada, os acessos e qualquer outro ponto do projeto que faça a transferência do espaço interno à edificação com o externo. Macedo cita este trabalho do arquiteto paisagista como “assessoria da implantação dos edifícios no lote”⁵⁸, ou seja, a colaboração com os demais profissionais envolvidos no projeto, aplicando critérios paisagísticos a favor da implantação, conservando assim os recursos paisagísticos e ambientais. Esta forma de atuação não é comum, apesar de ser a mais desejada e construtiva.

No mercado imobiliário vem acontecendo um fato que provavelmente tenha parte da responsabilidade sobre projetos fragmentados. As diferentes partes do projeto

56 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p.367.

57 KLIASS, Rosa Grená. *Rosa Kliass: desenhando paisagens, moldando uma profissão*. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.21.

58 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p.69.

são pensadas separadamente. Assim, os espaços no pavimento térreo, tanto internos como externos, precisam estabelecer uma relação entre si e os ambientes descobertos.

A arquitetura é a concretização de uma série de posturas em relação ao espaço e os distintos ambientes. E, como diz Caldeira, nas últimas três décadas, a situação econômica, legal e a ação governamental são típicas.⁵⁹ Desse modo, olhando para dentro dos muros, sobre as áreas de lazer, pode-se falar que passaram por alterações de dimensionamento e quantificação dos ambientes. Ocorreram modificações nesses espaços como se analisa a seguir. Os chamados espaços de lazer perdiam a característica de coletividade no momento em que não continham medidas capazes de abrigar um conjunto considerável de pessoas. O projeto do pavimento térreo, bastante compartimentado, passou a ter como objetivo a quantidade de ambientes; e, a qualidade destes praticamente foi esquecida.

Em entrevista, o professor Antônio Cláudio faz uma importante colocação:

No final dos anos 70 têm-se as últimas experiências de montar programas adequados para a classe média morar [...] de lá para cá o processo quase que vai se invertendo, ou seja, as imobiliárias vão tomando conta do processo de modo que quem faz o programa deixa de ser o arquiteto para ser o dono de imobiliária, porque o programa não é mais o programa para adequar uma família em transformação, é para adequar a uma construção de uma imagem que está na cabeça genérica da classe média, é o domínio do comercial de televisão, da imagem sobre o conteúdo. Qual que é a grande mudança da sociedade na década de 80? É a transformação da prevalência da imagem sobre o conteúdo.⁶⁰

Ainda sobre o mesmo ponto de vista, Macedo coloca que o lote verticalizado, que anteriormente envolvia prédios isolados sobre pilotis, passa por alterações com a complementação gradativa dos equipamentos na área de lazer.⁶¹ O lote que anteriormente era tratado de maneira contínua passa a ser fragmentado, com grande

59 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.51 - 56.

60 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

61 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p.68.

quantidade de pequenos espaços especializados. São inicialmente introduzidos os equipamentos infantis que posteriormente serão agregados dando origem ao *playground* que viria ocupar uma parte do lote. O plantio deve ser feito de forma que não “atrapalhe” o lazer, uma vez que este último passou a ser significado de *status* social e referencial de qualidade. Silvio Macedo coloca ainda:

O jardim, pouco a pouco, deixa de ser um espaço único e contínuo e é confinado em muitos dos novos projetos a áreas frontais e aos espaços que não são ocupados por equipamentos de lazer. Os pilotis são fechados, ocupados por portarias, salões de estar, galerias, salas de festas e ginástica, ao passo que a piscina, o *playground* e a quadra esportiva tornam-se elementos comuns em prédios de apartamentos.⁶²

A divergência entre as características dos novos projetos da área de lazer do edifício, com aqueles anteriores a 1980 é a diferença de fluidez entre espaços. A boa comunicação entre os espaços intralote e a rua não é mais desejada devido ao medo da violência e, segundo Silvio Soares Macedo, também pela influência da indústria de equipamentos e serviços de segurança. Elementos como guaritas, grades e muros passam a fazer parte das exigências dos consumidores o que inevitavelmente dificulta uma boa transposição e integração da rua com o lote. Aos arquitetos e paisagistas cabe pensar em situações para amenizar este impacto como vegetações implantadas a frente do muro, recuo do muro aumentado à largura da calçada e outros.

Fonseca chama a atenção para uma questão de grande importância: a sociedade da imagem. A classe média aceitou a idéia de que quanto maior o número de espaços exclusivos de recreação, maior seriam o seu prestígio e conforto.⁶³

A sociedade passou também a adotar uma postura cada vez mais individualista, fruto de uma tendência ao isolamento. Com a evolução da tecnologia e facilidade de acesso, o indivíduo passou a se isolar cada vez mais. Com o surgimento do

62 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p.69.

63 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

computador, internet, telefone celular, a diversidade de canais, enfim, com a quantidade de entretenimentos dentro da própria residência, ficou ainda mais difícil coincidir a vontade dos diversos membros da família e de conciliarem a mesma atividade. Sobre este assunto Zuffo comenta:

É cada vez mais forte a questão da individualização no espaço doméstico. A relação entre os membros do grupo doméstico alterna-se entre convívio e isolamento. Sendo que o isolamento torna-se cada vez mais freqüente, principalmente em busca de privacidade no uso das mídias, em especial a Internet. Os sistemas televisivos a cabo que se popularizaram no Brasil nos últimos anos também contribuem para esta individualização, pois com tanta opção de programação é cada vez mais difícil encontrar um programa que agrade a todos.⁶⁴

As plantas dos apartamentos de classe média das últimas três décadas são cada vez mais fragmentadas, criando diversos ambientes, ainda que não muito espaçosos, mas que atendem ao falado “moderno conceito de moradia”. O mesmo indivíduo que mora nesta unidade, desce à procura de lazer, lazer este que será reflexo do próprio apartamento, uma vez que os ambientes nele projetados também são fragmentados, originando uma grande quantidade de pequenos espaços para diferentes funções. No entanto, vale destacar o contraste de espaços comuns de lazer em uma sociedade tão individualista, ou seja, há um antagonismo entre a individualidade e a sociabilidade no modo de vida da população contemporânea, que, observa-se, aceita somente aqueles considerados membros da sociedade, pois fazem parte do mesmo condomínio. No entanto, pergunta-se: será que essa sociedade usufrui desse espaço?

A área de lazer dos “edifícios-clubes” pode ser vista por dois ângulos: primeiramente como área de convívio e de estímulo, aos moradores iguais entre si e, posteriormente, como área de isolamento em relação à cidade e em relação à convivência entre os diferentes. Esses espaços obviamente não são resultados do desejo do isolamento em si, mas sim conseqüência de muitos fatores que acabam

64 ZUFFO, Elida. *Do Rádio à Internet: os equipamentos de comunicação nos apartamentos paulistanos*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: UPM, 2006, p.110.

induzindo o desejo de proteção e comodidade que representam ao ser facilmente acessado. Em relação a esta discussão Fonseca declara que “A mesma atitude que se tem em cima [pavimento tipo] é rebatida no pavimento térreo”. Acrescenta ainda:

Em São Paulo fez-se um acontecimento inédito no Brasil que é a idéia de apartamento clube, ou seja, a pessoa que nem no próprio clube que ele paga a mensalidade... ele prefere preterir, imaginar que ter um clube dentro da casa dele ainda é melhor, ou seja, o social fica reduzido ao seu vizinho de baixo.⁶⁵

Outro ponto a ser levantado é que o arquiteto perdeu o controle que tinha (nas décadas de 1950 e 1960) do programa, distanciando-se dele cada vez mais e passando a ser o organizador de programas determinados pelos incorporadores.⁶⁶ Neste momento a arquitetura passa a ser utilizada como instrumento para a satisfação de uma imagem de lazer ideal absorvida pela sociedade.

Ao discorrer sobre os diferentes fatores que determinam o novo tipo de moradia da classe média, demonstra-se que a qualidade do edifício decaiu. Os principais fatores responsáveis são, conforme Fonseca: a diminuição da qualidade do padrão de edificação financiada pelo Estado devido à redução de custos na construção; troca da qualidade pela quantidade; a má relação do edifício com a cidade; o aumento na demanda do mercado de edifícios residenciais gerado pelo sistema financeiro de habitação, principalmente quando atingiu também a classe média; a má qualidade do projeto arquitetônico devido o curto tempo para sua elaboração como consequência da pressa do mercado, gerando uma produção mecânica e adaptando soluções bem sucedidas em outras situações banalizando-as, faltando, portanto, reflexão aprofundada do arquiteto.⁶⁷ Nestes casos, segundo Fonseca, a área interna do apartamento é muito subdividida para atender às novas funções, refletindo também

65 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

66 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

67 FONSECA, Antônio Cláudio Pinto da. *A Produção Imobiliária e a construção da Cidade*. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo: USP, 2004, p. 277.

uma fragmentação do espaço no térreo dos edifícios; o afastamento do arquiteto em relação ao programa do empreendimento; o engessamento de possibilidades de implantação devido ao zoneamento; e, finalmente, o não desenvolvimento de técnicas de construção para um crescente mercado.⁶⁸

Caldeira faz uma análise crítica das cidades industriais, mostrando que estas se tornaram fontes de autodestruição ao criarem espaços ainda menos democráticos dos que criticavam.⁶⁹ Duas dessas visões influenciaram a formação do que ela chama de enclave fortificado⁷⁰: a idéia de cidade-jardim e o planejamento urbano modernista.

Os ideais de cidade-jardim propostos por Howard eram, resumidamente, “um agrupamento humano equilibrado, usufruindo das vantagens do campo e da cidade e evitando as deficiências do campo”⁷¹. Uma de suas preocupações era criar um cinturão de jardins e pomares para que de qualquer lugar da cidade houvesse fácil acesso ao ar puro e um horizonte longínquo.

Já os ideais modernistas de Le Corbusier, também críticos à cidade industrial, apesar de, ao contrário das cidades-jardins, sugerirem uma grande densidade, se assemelhava a elas nos seguintes pontos:

Antipatia pela rua e destruição de sua unidade; segmentação especial das funções; ênfase na cidade como um parque e na existência de áreas verdes intercaladas a áreas construídas; e necessidade de um plano integral continuamente controlado por autoridades públicas.⁷²

68 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre *A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade*, sua tese de doutorado de 2004.

69 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. pp. 301-314.

70 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. pp. 301-314.

71 HOWARD, Ebenezer. *Cidades – jardins de amanhã*. 1. ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1996. p.39.

72 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p. 310.

A cidade modernista tinha uma ambição clara de acabar com as diferenças sociais e criar uma cidade igualitária através do desenho do arquiteto urbanista modernista.

Entretanto, estes ideais se contradisseram no momento em que foram criadas cidades setorizadas que geravam espaços racionais, divididos de acordo com as suas funções: comerciais, residenciais, recreativas e institucionais. Essa concepção resultou em espaços pouco democráticos, pois negavam a vida pública nas ruas, a diversidade e a convivência entre os diferentes. Vendo por esse ângulo, o planejamento modernista incentivaria a desigualdade, exatamente o oposto do que pretendia.

Em alguns outros pontos os “enclaves fortificados”⁷³ se assemelham aos projetos de planejamento modernistas. A escala destes projetos talvez seja o ponto mais semelhante entre eles. Em ambos, o automóvel ganha destaque em relação à circulação de pedestres; a distância entre os espaços construídos dificilmente pode ser percorrida pelas pessoas, gerando o esvaziamento do local. Há, entretanto, uma clara diferença em relação aos limites dos terrenos. Nos enclaves fortificados a delimitação do espaço é explícita: muros, grades, gradis e outros recursos são limitações físicas consideradas essenciais para a proteção e segurança particular. Evidentemente isto gera um espaço urbano completamente diferente do visado pelos modernistas. Outra diferença significativa é o trabalho das fachadas: enquanto no modernismo as fachadas eram transparentes e de certa forma abriam o cotidiano dos indivíduos que habitavam esses apartamentos, nos edifícios de hoje a proposta é completamente oposta; visa-se a interiorização, a total privacidade. Sendo assim, não há uma interação desses locais com o resto da cidade, gerando espaços fragmentados, sem qualquer relação com o seu entorno. Caldeira arrisca-se ainda a falar que esses são “espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar”⁷⁴. Dessa afirmativa, pode-se entender que por não interagirem com o espaço público, não importa o local em que o edifício é implantado, uma vez que o

73 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

74 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p. 259.

comportamento em relação ao espaço externo ao lote é sempre o mesmo, ou seja, não há comunicação com a rua, o que ocorre nas últimas décadas do século XX.

Segundo Caldeira, os condomínios fechados brasileiros se inspiraram nos conceitos da cidade-jardim;⁷⁵ pequenas cidades auto-suficientes cercadas por um cinturão verde e assim como nos resultados das cidades modernistas há negação às ruas como espaço público: desestímulo à circulação de pedestres e incentivos ao tráfego de automóveis, por exemplo. A grande diferença está na ambição de cada um deles. As cidades modernistas e as cidades-jardins buscaram de certa forma, uma sociedade mais igualitária. Já os “enclaves fortificados” são criados com a clara expressão de separação dos desiguais.

Através das diversas leituras, notou-se um ponto em comum entre sociedades de tempos distintos: o jardim como troféu. Pimentel coloca que no final do século XIX e início do século XX o jardim era considerado um troféu, uma tradução do bom gosto da elite cafeeira.⁷⁶ Hoje, no início do século XXI, parte da classe média considera essa nova forma de moradia, ou seja, o jardim murado, uma representação de *status*⁷⁷.

Sobre este assunto Pimentel afirma:

Adequando-se a qualquer modismo estilístico, os casarões do início do século 20 apresentavam uma forte relação de representação de *status* da classe mais rica; o fachadismo e o tratamento dos grandes jardins frontais como ‘troféus’ de elegância e bom gosto eram a característica arquitetônica maior da elite cafeeira: simbólicos, ou seja, carregavam a vontade de uma expressão monumental definida no ecletismo burguês.⁷⁸

75 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. pp. 308-314.

76 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuze. Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p. 17, 1998. Vol.11.

77 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. pp. 258-259.

78 PIMENTEL, Brutus Abel Fratuze. Os Espaços Livres Residenciais na Cidade de São Paulo. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p. 17, 1998. Vol.11.

É importante notar como esta citação serve ainda para os dias de hoje, século XXI, em que os grandes condomínios são considerados como uma adaptação dos condomínios americanos. Nos dois momentos há o desejo da convivência entre os iguais, mas a semelhança de hoje com o século XIX é que em ambos a idéia foi importada e adaptada e a ela atribuída o valor de *status*. Sobre essa questão Caldeira comenta:

Importar modelos de Primeiro Mundo e usá-los para vender todo tipo de mercadorias é obviamente uma prática comum em países de terceiro mundo. O paralelo entre os exemplos brasileiros e americanos sugere que embora o grau de segregação varie, ela ainda usa dispositivos semelhantes em ambos os casos.⁷⁹

Percebe-se, que desde as duas últimas décadas do século XX, no mercado imobiliário de São Paulo há uma tentativa de imitação da arquitetura externa neoclássica com alguns elementos como pórticos e colunatas, por exemplo, como se esta agregasse valor ao empreendimento. Em um momento em que se vive “a sociedade da imagem”.⁸⁰ Observa-se no mercado que este apelo tem efeito, ou seja, chama a atenção dos consumidores, mesmo que não traga necessariamente a solução das questões emergentes, como a total proteção em relação à violência, o uso freqüente das áreas de lazer, o contato diário com áreas verdes. A valorização da cultura estrangeira por parte do mercado paulistano fica também explícita ao se observar os nomes dados aos edifícios: por exemplos “*Lês Jardins*”, “*Hemisphere*”, “*On the Park*”⁸¹ e tantos outros.

79 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p. 274.

80 Entrevista com FONSECA, Antônio Cláudio, em 2008, sobre “A Produção Imobiliária e a Construção da Cidade”, sua tese de doutorado de 2004.

81 Construtora Cyrela. Disponível em www.cyrela.com.br. Acessado em 12/12/08.



Figura 15: Empreendimento Jardins Alto da Lapa
Tanto o edifício como o jardim buscam uma linguagem “Neoclássica”.
Fonte: Lopes. *Folder* do empreendimento.



Figura 16: Empreendimento Jardins Alto da Lapa Jardim que busca fazer referência aos jardins do Neoclassicismo.
Fonte: Lopes. *Folder* do empreendimento.

1.3 Considerações finais do capítulo 1

Neste capítulo traçou-se um percurso desde os jardins aos fundos das casas, passando pela a área livre (verde) externa, típica dos casarões da elite e, posteriormente, pelos jardins das casas modernistas, os quais formavam uma paisagem integrada à estrutura funcional da residência.

Em meados da década de 1940, com a modificação na estrutura da sociedade, o ritmo de vida da população fica mais acelerado e estressante, e, por isso, os empreendedores passam a programar um lazer próximo à moradia. É nesta época que se inicia uma nova forma de morar: os edifícios de apartamentos isolados no lote, criando novos espaços que eram usados como “área verde de lazer”, como se mencionava na época.

Já na década de 1970 e com maior intensidade na década de 1980, aparecem questões como o trânsito, a violência, a escassez de áreas públicas, dificuldades econômicas, a diminuição da área do apartamento e, mesmo o ritmo cada vez mais acelerado da vida dos paulistanos, modifica suas necessidades. Os projetos passam a programar grandes áreas de lazer para os edifícios residenciais de classe média e alta. As discussões focalizam a relação do espaço público, com a relação do espaço privado de uso coletivo, que vem sendo apresentado nos projetos contemporâneos.

CAPÍTULO 2

ÁREAS DE LAZER DE EDIFÍCIOS RESIDENCIAIS

2.1. Áreas de lazer em edifícios residenciais

Na literatura específica verificaram-se diversas definições para o mesmo conceito de espaços da área externa de edifícios residenciais, embora ao se falar de área externa pode-se considerar, por exemplo, a área de uma praça pública. Contudo, nesse trabalho trata-se de áreas de lazer de edifícios residenciais de classe média. Daí a importância de registrar as principais definições de maneira a se formar uma base para identificação destes espaços e assim poder sistematizar como vêm sendo utilizados e também seus significados.

Em primeiro lugar é importante conceituar a área livre nos espaços externos aos edifícios residenciais, parte do objeto dessa dissertação. Estes são compostos por funções específicas, como as funções lazer, recreação, observação, e ainda o que se chama de espaço livre e área verde, dentre outras. Por conseqüente, se focalizam os equipamentos pertinentes a estes lugares como piscina, gira-gira, mesa de ping-pong, pista de skate, paredão de escalada, jardins para contemplação, bancos e outros. Estes espaços externos podem também ser compostos simplesmente por um jardim sem a pretensão de uma função específica, adquirindo, entretanto, a mais simples que é a função de lazer contemplativo. Seriam neste caso, compostos por área verde e pelos ambientes por ela criados.

Segundo Loboda e De Angelis:

área verde ocorre onde há o predomínio de vegetação arbórea, englobando as praças, os jardins públicos e os parques urbanos. Os canteiros centrais de avenidas e os trevos e rotatórias de vias públicas que exercem apenas funções estéticas e ecológicas, devem, também, conceituar-se como área verde. Entretanto, as árvores que acompanham o leito das vias públicas não devem ser consideradas como tal, pois as calçadas são impermeabilizadas.⁸²

82 Pereira Lima, 1994. *Apud* LOBODA, Carlos Roberto e DE ANGELIS, Bruno Luiz Domingos. Áreas verdes públicas urbanas: conceitos, usos e funções. *Ambiência - Revista do Centro de Ciências Agrárias e Ambientais*. p.133. 2005. Vol. 1.

As áreas verdes estão nos espaços ou áreas livres e conforme Albernaz e Lima é uma área “livre de edificações com algum tipo de vegetação e em geral arborizada. Pode constituir-se em jardim, parque, bosque ou morro.”⁸³ Segundo Macedo, para áreas ou espaços livres, sua denominação se auto-explica, isto é, áreas livres de edificações. Neste sentido, Albernaz e Lima definem que a área livre seria a área externa ou interna, como jardins de inverno, por exemplo, livre de edificações e construções⁸⁴. Ruas, pátios, quintais, praças e parques dentre outros, são exemplos de espaços livres de edificações. Quando se situam fora da cidade, são designados espaços livres de urbanização, como afirma Macedo. Neste caso, o espaço se forma através dos elementos de suporte físico, às formas de sua modelagem, à vegetação e processamento que a sociedade lhes impõe.⁸⁵

Utilizando estas definições como base para designar espaços livres no lote de edifícios residenciais, concluem-se que estes são os ambientes livres das edificações e que podem assumir o caráter de lazer, recreação, área para plantio, hortas, jardins dentre outros.

Lazer e recreação diferem entre si o que se identifica através de seus significados. Segundo Youssef recrear significa “divertir, distrair, entreter [...] entregar-se a uma ocupação agradável, deleitar-se”.⁸⁶ Já o significado de lazer se refere a um “período de tempo de que se pode dispor fora de suas ocupações normais” e “atividade praticada nesse tempo.”⁸⁷ Para Bueno lazer significa ócio, descanso e

Disponível em: [http://www.unicentro.br/editora/revistas/ambiencia/v1n1/artigo%20125-139 .pdf](http://www.unicentro.br/editora/revistas/ambiencia/v1n1/artigo%20125-139.pdf). Acesso em maio de 2009.

83 ALBERNAZ, Maria Paula. LIMA, Cecília Modesto. *Dicionário Ilustrado de arquitetura, Volume I – A a I*. 1.ed. Rio de Janeiro: Editora Pro editores, 1998. p.55.

84 ALBERNAZ, Maria Paula. LIMA, Cecília Modesto. *Dicionário Ilustrado de arquitetura, Volume I – A a I*. 1.ed. Rio de Janeiro: Editora Pro editores, 1998. p.54.

85 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo. 1999. p.15.

86 YOUSSEF, Antônio Nicolau. *Dicionário escolar da língua portuguesa*. 2. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2008. p.1083.

87 YOUSSEF, Antônio Nicolau. *Dicionário escolar da língua portuguesa*. 2. ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2008. p.777.

passatempo.⁸⁸ Por estas definições, pode-se pensar que nem todo o lazer consiste em recreação, no entanto, toda recreação está dentro do amplo conceito de lazer.

Nos espaços descritos é possível se encontrar o paisagismo e a arquitetura paisagística. Para Macedo, o paisagismo é um termo genérico no Brasil, utilizado para se referir às diferentes escalas. Seria um estudo sobre a paisagem que pode se referir somente ao plantio de vegetações, assim como a projetos mais complexos de arquitetura paisagística, como o de praças, parques, largos, dentre outros.⁸⁹ Já para Albernaz e Lima, paisagismo é o

estudo do meio ambiente físico, para planejar e compor elementos construídos e vegetais em ambientes abertos. No paisagismo, são levados em conta aspectos físicos – clima, vegetação, solo e água – e aspectos funcionais – acesso, circulação, uso e características da área a ser tratada. [...] Do projeto de paisagismo constam: localização e dimensionamento de área de vegetação, pavimentação, espelhos d'água, equipamentos de lazer e esportes, jardineiras, posteação e aparelhos de iluminação, tubulações e elementos de drenagem e irrigação. Indica a topografia projetada e seus elementos de suporte. Especifica e localiza espécies vegetais. Em geral é feito por profissional especializado. O profissional especializado em paisagismo é chamado de paisagista.⁹⁰

Zein reconhece no paisagismo um campo peculiar, composto por interesses variados, que abrangem escalas diferentes e conhecimentos específicos.⁹¹

Chacel, ao descrever a intenção de seus projetos paisagísticos os define como a “procura na conciliação entre o natural e o construído”.⁹² Esta é, possivelmente, a sua definição para o paisagismo. Para ele, planejar uma paisagem é um processo complexo e não só um “gesto do design”⁹³o que exige a participação de diversos

88 BUENO, Francisco da Silveira. *Dicionário Aurélio*. 11. ed. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Cultura, 1983. p.648.

89 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo. 1999, p.13.

90 ALBERNAZ, Maria Paula. LIMA, Cecília Modesto. *Dicionário Ilustrado de arquitetura, Volume I – A a I*. 1.ed. Rio de Janeiro: Editora Pro editores, 1998.p.422.

91 ZEIN, Ruth Verde. Ensaio: muito além do jardim. *In: Kliass, Rosa Grena. Rosa Kliass, Desenhando paisagens, moldando uma profissão*. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.29.

92 CHACEL, Fernando. *Paisagismo e Ecogênese*. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Fraiha, 2004. p.19.

93 CHACEL, Fernando. *Paisagismo e Ecogênese*. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Fraiha, 2004. p.22.

profissionais como engenheiros, agrônomos e arquitetos dentre outros. As intervenções paisagísticas seriam ferramentas para recriar ambientes degradados, assim como um meio de integração entre o natural e o construído. Chacel, procura em seus projetos aplicar intenções ecológicas, pois acredita que todos os elementos geobiofísicos devem ser considerados e que recriar os ecossistemas destruídos na paisagem natural atingida é o objetivo final de seus projetos. Ele enxerga a intervenção paisagística como uma “ferramenta recriadora de ambientes degradados.”⁹⁴



Figura 17: Parque da Gleba E. Recuperação, preparo do solo e primeiros plantios. A autoria: Fernando Chacel Barra da Tijuca – RJ Projeto paisagístico com princípios de “recuperação de ecossistemas próprios da região da Barra da Tijuca.” Fonte: CHACEL, Fernando. *Paisagismo e Ecogênese*. 2004. p. 53.



Figura 18: execução de plantio. Parque da Gleba E. A autoria: Fernando Chacel. Barra da Tijuca – RJ Fonte: CHACEL, Fernando. *Paisagismo e Ecogênese*. 2004. p. 53.



Figura 19: Manguezal recuperado. Parque da Gleba E. A autoria: Fernando Chacel Barra da Tijuca – RJ Fonte: CHACEL, Fernando. *Paisagismo e Ecogênese*. 2004. p. 55.

94 CHACEL, Fernando. *Paisagismo e Ecogênese*. 2.ed. Rio de Janeiro: Editora Fraiha, 2004. p.24.

Para Macedo, a arquitetura paisagística se difere de paisagismo por conter um projeto específico, produto de um processo de reflexão e criação a partir de um programa determinado, visando atender a uma demanda local, requerida por um órgão administrador seja ele o Estado, um incorporador imobiliário ou uma família.⁹⁵ O plantio é considerado parte da arquitetura paisagística quando nele estão contempladas considerações relativas à reorganização tridimensional do espaço.

Um nítido exemplo é o trabalho de Burle Marx. O paisagista explora a volumetria da vegetação, ressaltando suas características físicas como a das folhas em leque, o formato dos espinhos, as tonalidades das folhagens, das flores e dos troncos. Sobre isso, Burle Marx afirma: “A grande diferença (...) entre o pintor bidimensional e o paisagista tridimensional é que a planta – matéria prima – não é estática”.⁹⁶

Em seus projetos fica nítida a sua capacidade para combinar as tonalidades das folhagens com as cores das flores ou com inflorescências temporárias.



Figura 20: Residência Odette Monteiro. – Cordeiro – RJ. Combinação de cores e volumetrias das vegetações. Autoria: Roberto Burle Marx Fonte: Roberto Burle Marx, a permanência do instável p. 165.

95 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. pp.13, 14.

96 PORTNER, Leslie Judd. *Art in Whashington – Burle Marx*, Whashington Post and Time Herald, 1954. *Apud* SIQUEIRA, Vera Beatriz, 2001. p.15.

Segundo Macedo um projeto de arquitetura paisagística será necessariamente implantado em um espaço livre, mas não exige que haja vegetação.

Já para Silva e Calado arquitetura paisagística é:

Arte e ciência de criar espaços abertos com ambientes apropriados à vida humana, como o ordenamento de parques e jardins, o planejamento de zonas residenciais, educacionais, comerciais e industriais, e vias de comunicação.⁹⁷

Um conceito diretamente ligado tanto a paisagismo como a arquitetura paisagística é o de paisagem.

Barreto, Cruz, Pimentel e Melo acreditam que o sentido da palavra paisagem está ligado à noção presente no imaginário do ser humano antes mesmo da elaboração do seu conceito e é geralmente associado à natureza, sendo que em cada época a sociedade atribuiu significados diferentes a esta.⁹⁸ Conseqüentemente, a paisagem, também assume significados variados com o decorrer do tempo.

Segundo Alex o termo “paisagem” é bem antigo na língua portuguesa e possuiu “um sentido de nação e identidade cultural, uma imagem que é também refletida no uso do termo inglês *country* para indicar tanto a nação, como aquilo que não é cidade”.⁹⁹

A definição de paisagem de Mascaró reforça a idéia de Barreto, Cruz, Pimentel e Melo ao referir-se à paisagem como expressão da cultura humana.¹⁰⁰ Descreve paisagem como um espaço aberto que se abraça com um olhar. Ela seria entendida

97 DA SILVA, Jorge Henrique Pais; CALADO, Margarida. *Dicionário de termos de Arte e Arquitectura*. 1. ed. Lisboa: Editora Editorial Presença, 2005. p 270.

98 BARRETO, Juliana Cunha; CRUZ, Maria de Fátima Plácida da; PIMENTEL, Laís Carla de Miranda; MELO, Vera Mayrinck. Paisagem Mercadoria: uma discussão sobre o consumo das Paisagens urbanas. *Paisagem e Ambiente*. São Paulo: p.145, 2006. Vol. 22.

99 CORNER, James (org.), *Recovering Landscape: Essays in Contemporary Landscape Architecture*, cit. p.7. *apud* ALEX, Sun. 2008,p. 64.

100 MASCARÓ, Juan Luis. *Infra-estrutura da Paisagem*. 1. ed. Porto Alegre: Editora Masquatro, 2008. p.15.

como um espaço ecológico¹⁰¹ que foi tocado pelo homem e por isso, expressa a cultura em que se insere. Conseqüentemente, também poderia ser designada como paisagem cultural.

Já segundo Macedo a idéia de paisagem é “a expressão morfológica das diferentes formas de ocupação e, portanto, de transformação do ambiente em um determinado tempo.”¹⁰² Para ele, a paisagem está diretamente vinculada aos conceitos de habitat e principalmente de espaço. Macedo acrescenta ainda:

A paisagem é constituída não somente por espaços livres, mas também pelo relevo, pelas águas, construções, estradas, formas de propriedade do solo, ações humanas decorrentes (como plantios e edificações) e, finalmente, pelo comportamento (individual e coletivo) dos seres humanos. São esses elementos e agentes que organizam a paisagem em um espaço de tempo qualquer.¹⁰³

Por último, Macedo conclui que a paisagem não é e nunca será o resultado de obras de especialistas, mas sim do constante processo de mutação do ambiente terrestre, resultante da interação dos seres humanos e de todos os seres vivos, assim como dos processos de acomodação climática e geológica.

Trata-se aqui da área de lazer de edifícios residenciais de classe média-média e média-alta, podendo ser esta livre de edificações ou não. Estas áreas englobam tanto o recrear, como todas outras atividades possíveis de se praticar no período de lazer, como contemplação, descanso e outros. Estes espaços podem estar em ambientes com cobertura vegetal ou não e em ambos os casos, entende-se que se forem resultado da reflexão sobre um programa pensado e planejado, fazem parte de um projeto paisagístico. Neste momento fala-se em arquitetura paisagística que se difere

101 Entende-se por espaço ecológico um espaço em que se leva em consideração o meio ambiente. YOUSSEF, Antônio Nicolau. *Dicionário escolar da língua portuguesa*. 2.ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2008.p. 463.

102 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p.11.

103 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. p.15.

de paisagismo exatamente por ser resultado de reflexão e criação¹⁰⁴, considerando o planejamento do espaço como um todo: circulações, áreas de estar, locais de contemplação, áreas de recreação, a transição entre os diversos ambientes, os elementos construídos, os não construídos, as volumetrias elaboradas na junção de todos os elementos e por fim, as sensações proporcionadas. A partir disto, desenha-se a paisagem da cidade, a qual expressa a cultura, características ambientais e tempo do local em que está inserida.

2.2 Espaços Públicos Versus Espaços Privados

Os espaços públicos e privados mantêm uma relação constante e mútua uma vez que um é a continuação do outro. A atitude tomada perante um deles, obrigatoriamente influencia o outro espaço. Assim passa-se a focalizar o espaço privado de lazer de edifícios residenciais de classe média, objeto de estudo desta pesquisa.

Como já citado, o alto índice de violência, o aumento do tráfego e a escassez de áreas verdes públicas e de lazer são alguns dos fatores que incentivaram a formulação dos condomínios com grandes áreas de lazer. Para Caldeira, foram as construtoras que incentivaram o surgimento destes empreendimentos, ou seja, estes não foram uma consequência dos pontos fracos dos espaços públicos.¹⁰⁵ No entanto, é fato que há uma defasagem na qualidade e quantidade dos espaços públicos da cidade¹⁰⁶ e que isto pode realmente ter tido reflexo na formulação da área de lazer privada. Pensando por este lado, vale discorrer sobre espaços públicos de grande presença na vida urbana como as ruas e calçadas.

104 MACEDO, Silvio Soares. *Quadro do Paisagismo no Brasil*. 1 ed. São Paulo, 1999. pp.13, 14.

105 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.261.

106 BOMFIM, Lais Raquel Muniz. *Desenvolvimento da qualidade urbana em cidades médias e áreas verdes: o caso de Franca*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo: UPM, 2007, p.61.

Jacobs fala da importância das calçadas, colocando-as junto às ruas como os “principais locais públicos de uma cidade, são seus órgãos mais vitais.”¹⁰⁷

Muitas pessoas temem as ruas e calçadas por acreditarem que são as responsáveis por transportarem a insegurança urbana. Entretanto, Jacobs tem uma visão contrária. Ela acredita serem as ruas e calçadas as responsáveis pela segurança urbana através da abertura e acessibilidade que podem proporcionar, e também promover interações entre desconhecidos. Para Jacobs as ruas e calçadas devem ser movimentadas, pois assim atraem os olhos atentos dos seus usuários, ou “proprietários naturais da rua” como ela mesma fala. Mas como é que as ruas e calçadas se mantêm em constante movimento? Para que isso ocorra, Jacobs fala da necessidade de algumas atitudes em relação à cidade. São estas atitudes que se relacionam com a diversidade de usos em uma mesma região, densidade, uso contínuo do espaço e demarcação entre espaço público e privado através de muretas, arbustos, gradis ou muros, dentre outros elementos¹⁰⁸. Através destes itens garantem-se diferentes pessoas nas calçadas, com diversos usos, em diversos locais e horários, gerando, portanto, na cidade o movimento desejado e conseqüente segurança. Quando estas condições não estão presentes, a segurança e liberdade dos cidadãos são ameaçadas.

Caldeira escreve sobre as questões colocadas por Jacobs, relatando a idéia desta última: “Quando não há vida pública, as alternativas a compartilhar muito podem ser não compartilhar nada, suspeita e medo dos vizinhos. Em suma, para Jacobs, tanto traçar linhas e fronteiras no espaço da cidade como estender o privado no público ameaçam os valores básicos de uma boa vida pública urbana.”¹⁰⁹

Carr, Francis, Rivlin e Stone se referem às ruas e calçadas como os espaços públicos que têm a maior importância social. Eles acreditam que a vida nas ruas, como

107 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 29.

108 Em São Paulo, a demarcação entre espaço público e privado ocorre através de grandes muros altos, sistemas eletrônicos de segurança e a contratação de profissionais por iniciativa privada.

109 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.304.

descrita por Jacobs na década de 1960, sendo algo amigável e tolerante, não é necessariamente usada da mesma forma pelos jovens da década de 1990.¹¹⁰

Pode-se então dizer que o Não-Planejamento das ruas e calçadas acaba por repercutir na segurança do indivíduo, levando-o a procurar alternativas para este problema. Em São Paulo, na década de 1970 e com maior intensidade na década de 1980, foram implantados os edifícios envolvidos por grandes áreas abertas de lazer e recreação, cercadas por muros, grades e sistemas elétricos de segurança com o intuito de trazer o lazer para uma área privada, garantindo, aparentemente, a segurança dos moradores destes edifícios. Nesta situação, a tendência é que cada vez menos as pessoas vão para as ruas tornando-as menos movimentadas.

Sobre isto Jacobs afirma que quando as pessoas temem as ruas, elas as usam menos, tornando-as ainda mais inseguras e perigosas. Também afirma que o problema da insegurança não é solucionado por meio de dispersão das pessoas, pois se assim fosse, Los Angeles seria uma cidade segura.¹¹¹

Esta autora coloca ainda uma questão: que oportunidades a rua oferece para o crime? E completa: “ruas de tipos diferentes encerram modalidades diferentes de violência e de medo da violência”¹¹².

Outra colocação é a que faz sobre a busca de segurança em locais que simulam uma tentativa de isolamento em relação à cidade. Afirma ser inútil tentar se esquivar da insegurança urbana, procurando tornar outros elementos da região mais seguros, como pátios internos ou áreas de recreação cercadas. Afirma ser importante que as ruas lidem com os desconhecidos que por elas transitam. As ruas devem não só lidar com os estranhos que a depredam como também resguardar os desconhecidos bem intencionados, garantindo a segurança também destes últimos. Por isso precisam ter certa densidade de pessoas em movimento. Sobre este assunto

110 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.120.

111 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 32. Los Angeles é uma cidade que contém muitos subúrbios, conhecidamente dispersa. Entretanto é uma cidade com altos riscos de insegurança.

112 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 33.

Jacobs escreve: “Além do mais, nenhuma pessoa normal pode passar a vida numa redoma, e aí se incluem as crianças.”¹¹³

Essas considerações foram feitas nos anos de 1960 e atualmente os espaços abertos dos “edifícios clubes”, também são locais cercados e isolados das ruas, como no estudo citado.

Jacobs discorre ainda sobre a importância de se ter o olhar atento à rua e sobre a motivação necessária para que isso ocorra, podendo ser um objeto como uma loja ou uma situação, como uma pequena apresentação musical. É, portanto, importante que se tenha estabelecimentos e espaços públicos em utilização durante o dia e a noite, proporcionando assim motivos concretos para o uso da rua e calçadas próximas a esses estabelecimentos, de funções variadas, com horários distintos, assegurando o movimento constante nas ruas durante dia e noite por públicos diversos, o que contribui para a segurança destes locais. Também os próprios lojistas e comerciantes incentivam a ordem e segurança, uma vez que prezam por locais seguros que atraiam a clientela, sendo por isto outro olhar observador das ruas. A presença destas pessoas gera ainda uma movimentação ao procurarem locais para comer, beber ou conversar, o que também atrai mais pessoas.

Em uma rua estruturada, ou seja, com áreas públicas e privadas bem demarcadas, com “olheiros” e densamente preenchida por estabelecimentos de diferentes atividades e horários de funcionamento, os estranhos são bem vindos. No entanto, para se ter essa segurança desejada é também necessário ter iluminação adequada. É comum um lugar ser considerado perigoso devido a sua má iluminação, mas para Jacobs, apesar da iluminação ser realmente um fator favorável à segurança, só tem efeito quando se contam com “olhos observadores” dos moradores e comerciantes para preservar a civilidade nas ruas.¹¹⁴

113 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 36.

114 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 43.

Segundo a autora, nos espaços públicos são promovidos encontros descompromissados entre desconhecidos, o que seria inviável se não ocorressem em locais neutros. A seu ver, estes contatos são de extrema importância para a cidade, pois é através deles que as pessoas criam vínculos entre si e com os espaços que habitam. A convivência entre pessoas diferentes só é possível em cidades com infraestrutura que permita essa convivência pacífica com estranhos. Já nos subúrbios americanos e no caso desta pesquisa específica, os “condomínios clubes”, geralmente esta convivência não é possível, uma vez que as pessoas que os frequentam são de uma mesma classe social.

Ao olhar para “dentro” destes subúrbios americanos, procura-se tear uma comparação com os condomínios residenciais de edifícios verticais em São Paulo, os quais podem ser entendidos como uma forma de subúrbio, enquanto reúnem determinada classe social e providenciam espaços privados internos ao condomínio e áreas próprias de lazer. Estes promovem certo isolamento da cidade, enquanto comportamento social, pois estão de fato ligados a esta pelas estruturas viárias e infraestrutura. Mais especificadamente, Jacobs olha para os espaços direcionados ao público infantil, se posicionando contra estes locais, por não terem como característica fundamental a presença dos “olhos vigilantes” dos adultos. A autora diz que nos *playgrounds* as crianças ficam isoladas e sujeitas a diversas agressões, uma vez que não estão sendo vigiadas pelos adultos.

Refletindo ainda sobre espaços urbanos fragmentados da cidade, pode-se lembrar dos pátios no centro das superquadras, criados por planejadores já no período da Cidade-Jardim, procurando uma solução para manter as crianças longe do perigo das ruas. Os edifícios se viravam para estes pátios e suas paredes cegas para as ruas. Neste caso, segundo Jacobs, troca-se a segurança das calçadas pela segurança de uma pequena parcela da população, que fica no local, tem janelas para esses pátios para que os adultos “vigiem” as crianças.¹¹⁵ Mas, quando essas crianças crescerem, poderão se sentir inseguras fora destes pátios. Aproximando esta análise do foco desta pesquisa, podem-se associar os pátios internos à área de lazer dos condomínios de

115 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 87.

edifícios verticais. Nesse sentido, Caldeira em seu livro afirma que os “enclaves fortificados” têm como uma de suas características básicas o fato de se voltarem para o interior e não em direção à rua, rejeitando assim a vida pública.¹¹⁶

No entanto, Carr, Francis, Rivlin e Stone criticam essas observações, dizendo que “talvez seja fácil romantizar as ruas como um playground natural para as crianças, mas a realidade é que geralmente as ruas são menos ideais. Nos centros das cidades, as ruas são cheias de perigo.”¹¹⁷ Isto sem falar que nas áreas mais abastadas, as ruas raramente são usadas para recreação, pois as crianças contam com locais especiais, com infra-estrutura para jogos e brincadeiras como parques e ginásios, ou mesmo permanecem em suas próprias casas. Nas áreas mais humildes, os pais temem por seus filhos nas ruas, comentam Carr, Francis, Rivlin e Stone, fazendo com que, a rua como local de lazer, seja mais um ideal do que uma realidade.¹¹⁸

Tem-se aqui, um dos principais questionamentos feitos nesta dissertação, ou seja, qual é o reflexo desses edifícios clubes na cidade? Nesta pesquisa faz-se um estudo dos motivos que impulsionaram este tipo de empreendimento, e alguns dos reflexos que podem ser observados nas ruas em que estão implantados, como o isolamento do edifício em relação à rua através de grades, muros e outros elementos. Na foto abaixo ficam nítidas certas características como divisões rígidas dos lotes com as calçadas, a falta de relação do espaço público com o privado e a diminuição do uso da rua, devido ao isolamento da população que fica atrás das grades de seus lotes e também pela sensação desagradável gerada pelo corredor isolado por estes elementos divisores, tornando, conseqüentemente, as ruas e calçadas menos freqüentadas.

116 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p. 258.

117 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.120.

118 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.120.



Figura 21: Rua Ministro Gastão Mesquita – Perdizes.

Rua com muros e grades em maior parte de sua extensão.

Foto: Juliana Kallas Nassif.

Agosto/ 2009.

Para Caldeira as conseqüências dos edifícios clubes são a segregação espacial, negação ao espaço público, ênfase no espaço privado e restrito, e a criação de espaços independentes de seu entorno.¹¹⁹

No entanto, essa questão pode ser repensada focalizando que os profissionais deveriam propor espaços privados procurando cuidadosamente uma relação destes com o espaço público, de modo a obterem ambientes qualificados.

Outros espaços públicos de lazer que possibilitam convivência na cidade são os parques. A implantação destes pode ser vista de diferentes formas. Carr, Francis, Rivlin e Stone relatam que na Inglaterra do final do século XVII e início do século XVIII o parque foi formulado como um espaço para amenizar o ambiente das casas próximas, como uma área de lazer local.¹²⁰ Já Jacobs enxerga esta questão com outros olhos. Para ela, os parques urbanos seriam locais carentes que necessitam ser utilizados pelas pessoas e não como uma “dádiva conferida à população carente das cidades”¹²¹

119 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.258.

120 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.62.

121 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 97.

Segundo esta autora, muitos urbanistas ortodoxos, construtores e técnicos consideram que as áreas livres devem ser utilizadas para a melhoria do entorno, seriam “dádivas” oferecidas à população. Entretanto ela vira este raciocínio do avesso questionando:

Mais áreas livres para quê? Para facilitar assaltos? Para haver mais vazios entre os prédios? Ou para pessoas comuns usarem e usufruírem? Porém, as pessoas não utilizam as áreas livres só porque elas estão lá, e os urbanistas e planejadores urbanos gostariam que utilizassem. ¹²²

A seu ver, a atuação das áreas livres e parques urbanos dependem de uma série de características próprias e de seu entorno e é exatamente por este motivo que, em sua opinião, não é possível atribuir a valorização de um empreendimento a uma praça ou parque. Para Jacobs, muitos parques sofrem dos mesmos problemas das ruas sem os olhos observadores e coloca este como um dos principais motivos da não frequência nestes parques. Já os parques bem sucedidos, apresentam as mesmas características das calçadas vivas, ou seja, o uso contínuo conseqüente da diversidade de usos adjacentes o que traz a diversidade de usuários e de seus horários. Sobre a agregação de valores de um local devido a sua proximidade a um parque, praça ou outras áreas verdes, Alex se posiciona:

O enfoque ‘paisagístico’ que reduz a paisagem a santuários murados, simbólicos e artísticos desvinculados da cidade e enfatiza a qualidade dos parques com expressões como ‘antídoto’, ‘contraposição à rigidez das ruas’ ou ‘escape da urbanização’, além de ser superficial, reforça o que Jane Jacobs atribui de ‘hostilidade dissimulada’ à cidade e a suas obras. ¹²³

Aproximando novamente estas análises do objeto da pesquisa, o sucesso do espaço dependeria da diversidade de usuários, de seus horários e de sua forma de

122 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 98.

123 ALEX, Sun. *Projeto da Praça: convívio e exclusão no espaço público*. 1.ed. São Paulo: Editora Senac, 2008.p.89.

apropriação. Segundo esta linha de raciocínio, a área de lazer de um condomínio de edifícios verticais deveria então apresentar espaços com a possibilidade de usos diversos para públicos distintos. Já sobre a valorização que é atribuída aos empreendimentos devido à proximidade aos parques e praças, vale considerar as observações de Jacobs e Alex, as quais analisam estes espaços não como benéficos ao seu entorno por si só, mas considerando suas características finais como a junção de uma série de fatores urbanos, como sua frequência, a diversidade de usuários trazendo o uso contínuo e a sua relação com o entorno.

Na prática, hoje as construtoras acreditam na valorização do empreendimento devido à proximidade com a área verde,¹²⁴. Na tabela seguinte, tem-se a exemplificação desta questão. O primeiro empreendimento, Grand Boulevard, está implantado na frente de uma praça; já o segundo, Identita Tennis & Club Tatuapé, apresenta-se em uma rua em que não há presença de área verde. Segundo informações fornecidas pela Lopes, Tatuapé e Mooca são bairros com valor similar do metro quadrado¹²⁵, os dois empreendimentos atingem um público de uma mesma classe social e ambos os edifícios são muito parecidos ao se comparar metragens e ambientes do apartamento.

124 LOPES, Entrevista realizada com superintendente de atendimento. São Paulo, 04.09.09.

125 LOPES, Entrevista realizada com superintendente de atendimento. São Paulo, 04.09.09.

Nome	GRAND BOULEVARD PARQUE DA MOOCA	IDENTITÀ TENNIS & CLUB TATUAPÉ
Endereço	RUA PADRE MÁRIO FONTANA, 40	RUA COELHO LISBOA, 579
Zona de Valor	MOÓCA	TATUAPÉ
Incorporação	COMPANY	COMPANY
Vendas	LOPES	LOPES
Segmento	ALTO	ALTO
Terreno	2.859	4.545,75
Data Lanç	nov/08	dez/06
Data Entrega	nov/11	dez/09
Torre	1	1
Total de Unidades	44	56
Dorm	4	4
Suite	4	2
Vaga	4	4
Área Util	228	234,02
M² (R\$) LANÇ	4.451,75	3.696,27
M² Atual	4.905,00	4.307,50

Tabela 2¹²⁶: Comparativo de valores segundo localização

Fonte: Lopes

Grand Boulevard
Parque da Mooca



Figura 22: Grand Boulevard Parque da Mooca em frente a praça Padre Mário Fontana.

Fonte: Google Earth: imagem trabalhada pela autora

Praça Padre Mário
Fontana

Identità Tennis &
Club Tatuapé



Figura 23: Identità Tennis & Club Tatuapé

Fonte: Google Earth: imagem trabalhada pela autora

126 Os valores do Identita Tennis & Club Tatuapé foram corrigidos INCC (índice da construção civil) para se fazer esta comparação.

Os usos diversos para públicos distintos vêm para Abbud¹²⁷ através da divisão das áreas de recreação por faixa etária. São estes playgrounds infantis para crianças de zero a cinco anos de idade; *playgrounds* juvenis para crianças de cinco à dez anos de idade; áreas de diversão para pré-adolescentes de oito à treze anos; locais de encontro para adolescentes; setores de diversões e com atrativos para adultos e locais aconchegantes para a terceira idade, como mostram as fotos seguintes:



Figura 24: Villa Natura
Área: 19.716m²
Data: julho/ 2003
Projeto de Paisagismo: Benedito Abbud
Neste projeto, vemos uma série de ambientes que foram, provavelmente, pensados para as pessoas de diferentes idades. São locais com funções diversas e determinadas.
Fonte: www.beneditoabbud.com.br
Acesso em 29/08/09.



Figura 25: Villa Natura
Perspectiva mostrando ambientes com características diferentes.
Fonte: www.beneditoabbud.com.br
Acesso em 29/08/09.

Apesar desta setorização, Abbud cita a existência de espaços comuns a todas as idades como parques aquáticos, quadras, pomares e jardins, entretanto critica os espaços de múltiplo uso muito amplos e sem subdivisões. Ele acredita que o resultado

127 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.182.

não é interessante, pois espaços “desmensurados (*sic*) se mostram insossos e desagradáveis para o desenvolvimento de qualquer atividade.”¹²⁸

Sobre os espaços de múltiplo uso, Carr, Francis, Rivlin e Stone afirmam que estes assumem papéis diferentes nos diversos estágios da vida de uma pessoa. Como exemplo, utilizam uma praça com *playground* que pode servir como divertimento para as crianças e ao mesmo tempo, como local de encontro para os pais. Eles acreditam que para se criar e manter uma boa relação entre o espaço e seus usuários, os arquitetos precisam entender as necessidades e expectativas dos usuários em potencial daquele local¹²⁹.

Sobre os empreendimentos verticais com amplas áreas de lazer questiona-se: Quão diversificado é o público que as freqüentam nestes edifícios? Será que as áreas de lazer destes condomínios também não deveriam ter olhos observadores, tomando conta para que, por exemplo, não haja invasão de estranhos? O que elas oferecem para o seu público? Será que com isso, assim como nos pátios franceses internos às quadras citados por Jacobs, a segurança das ruas está sendo trocada para uma segurança interna aos muros para uma pequena parcela da população?

Sobre os parques públicos, abordando a área de recreação, Carr, Francis, Rivlin e Stone escrevem que nos Estados Unidos, as décadas de 1930 a 1960 foram caracterizadas como a era da facilidade de recreações.¹³⁰ Durante este período foram criadas diversas facilidades públicas para a recreação ativa. Foram feitos espaços para a prática de esportes, *playgrounds*, piscinas, bancos em áreas de descanso; elementos e ambientes esperados pela crescente classe média. Na segunda metade do século XIX foram feitas muitas áreas de recreação nos Estados Unidos, tendo como base uma padronização de elementos dentro de um pacote municipal, o qual incluía

128 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p. 187.

129 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. pp. 87 – 91.

130 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. pp. 65 - 67.

balanços, escorregadores, gangorras, bancos sobre uma superfície asfaltada. Este pacote foi usado repetidamente sem se importarem com o local de implantação e suas condições. A esta discussão acrescenta-se a observação de Jane Jacobs sobre a importância do local em que o parque é implantado e a relevância do seu entorno para desenvolvimento do seu projeto.¹³¹ Em sua opinião, os parques devem ser implantados aonde já há a presença de pessoas e do mesmo modo que as ruas e calçadas devem ter usuários diversos em diferentes horários do dia garantindo o uso contínuo.

No final dos anos 1950, nos Estados Unidos, com o aumento do número de automóveis e o crescente número de membros da classe média, a mesma se sentiu preparada para realizar seu sonho de ter uma casa no subúrbio com uma área privada de jardim. Como resultado, houve um desinteresse da classe sobre os parques. Tempos depois, pessoas de classes mais humildes também se sentiram aptas a realizar o mesmo sonho, deixando assim uma pequena minoria nos centros da cidade. Segundo Carr, Francis, Rivlin e Stone, estes fatos foram, em parte, responsáveis pela falta de atenção para os espaços públicos.¹³²

Alex se refere a este fato como o período em que se criou “um estilo de vida pautado pela expansão territorial e pelo desperdício de recursos naturais.”¹³³ Segundo este autor, as paisagens urbanas norte-americanas se constituem, em sua maioria, autopistas congestionadas nas horas de *rush*, centros esvaziados após o horário comercial e muitos subúrbios afastados do centro, cercados por ruas vazias. Também muito relevante é a postura de Jacobs, crítica deste sistema e defensora da vida urbana centrada nas ruas das cidades.

Marx fala dos primeiros indícios do impacto cultural, ambiental e político deste tipo de assentamento. Afirma ser este sistema dependente do uso individual do automóvel para longos percursos, assume “atitudes anticidade e anticontrole

131 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. pp. 97 – 100.

132 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.67.

133 ALEX, Sun. *Projeto da Praça: convívio e exclusão no espaço público*. 1.ed. São Paulo: Editora Senac, 2008.p.86.

governamental”, além de promover a “degradação ambiental e o desperdício de terra e recursos.”¹³⁴

Pode-se aqui fazer um paralelo com a sociedade brasileira. Tendo os condomínios-clubes fechados também como um sonho de consumo da classe média e à medida que esta vai alcançando o seu sonho vai também se ausentando da área de lazer pública,¹³⁵ a recreação passa para a área privada, seja por medo à violência, para evitar o tráfego da cidade, por praticidade ou por questões econômicas. No entanto, pode-se retornar aos pensamentos de Jacobs, nos quais ela defende que, em longo prazo, este sistema não diminui o trânsito nem a violência na cidade.

Outra questão freqüentemente discutida é a combinação de usos diversos nas ruas da cidade. Segundo Jacobs, a literatura do planejamento urbano condena a diversidade, atribuindo a ela a culpa por congestionamentos e pela má aparência da cidade.¹³⁶ Será abordada a diversidade como geradora de trânsito, por ser este apontado como um dos motivos que impulsionaram a elaboração de grandes áreas de lazer dos condomínios de edifícios verticais da década de 80 em diante.¹³⁷ A diversidade gera trânsito quando ela é exceção em um determinado espaço, ou seja, em locais em que a variação de usos é baixa, um estabelecimento que gera um maior atrativo poderá realmente ocasionar o tráfego local. Nesta situação, uma escola poderá gerar este trânsito, por exemplo. Entretanto em áreas densamente diversificadas, as ruas têm movimento, as pessoas se sentem seguras e têm motivo para caminhar e assim usam menos o automóvel, diminuindo, conseqüentemente, o tráfego.

Pensando sobre os condomínios-clubes que contém uma série de atividades, as quais poderiam estar fora deles e dentro da cidade, qual é a sua repercussão em longo prazo em relação ao trânsito?

134 MARX, Leo. *The American Ideology of Space*. Apud ALEX, Sun, 2008, p. 86.

135 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. pp. 258-259.

136 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. pp.253,254.

137 ZUFFO, Elida. *Do Rádio à Internet: os equipamentos de comunicação nos apartamentos paulistanos*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: UPM, 2006, p.111.

A impressão inicial do público consumidor é que como muitas atividades são feitas dentro do condomínio evitando a circulação pela cidade, isso repercutiria em um menor fluxo de carros nas ruas. Entretanto, segundo o raciocínio de Jacobs, se grande parte desta diversidade é trazida para dentro do empreendimento, muitas delas que antes estariam nas ruas, desaparecem da área pública, tornando-a cada vez mais homogênea. Com isto, diz Jacobs, as pessoas param de caminhar nas proximidades deixando a área cada vez mais desértica. Isto pode ter um efeito gradativo. Desse modo, quando as pessoas precisarem sair de casa utilizarão o automóvel e aí sim, pensando na cidade como um todo, este ciclo se repercute gerando um maior volume de carros e tornando a cidade mais perigosa.¹³⁸

Sobre esta questão, Jane Jacobs escreve ainda: “A inexistência de uma diversidade ampla e concentrada pode levar as pessoas a andarem de automóvel por praticamente qualquer motivo” ¹³⁹ e completa: “Em áreas urbanas diversificadas e densas, as pessoas ainda caminham, atividade que é impossível em subúrbios e na maioria das áreas apagadas.” ¹⁴⁰

Jacobs acredita que para as pessoas freqüentarem a cidade é necessário que se mantenham diversos tipos de atividades “intrincadamente combinados e mutuamente sustentados” ¹⁴¹. Segundo a autora, ruas freqüentemente utilizadas e com alta concentração de pessoas, com uma combinação dos usos que mantenham o movimento e a mistura de idade das construções são fatores que garantem o surgimento da diversidade por si só. Este seria, portanto um local atraente tanto comercialmente como para moradia, o que acabaria por trazer uma concorrência por este espaço, aumentando assim o valor do lote. No entanto, os vencedores desta concorrência seriam uma pequena parcela dos muitos que geraram o desempenho do local, acabando assim com a base deste sistema, pois ao aumentar o valor do solo, os

138 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. pp. 253 – 254.

139 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 253.

140 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 254.

141 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 267.

mais abastados ganham esta concorrência, diminuindo a mistura de classes sociais. A conseqüência deste processo é o fim da diversidade local. A isto Jacobs chama de “autodestruição da diversidade”, para ela a “reprodução do uso mais lucrativo abala a base da própria atratividade.”¹⁴²

Segundo Jacobs, a diversidade enriquece a cidade. Entretanto, observa-se que em condomínios que se tem uma série de atividades incluídas, a tendência é de que as pessoas saiam menos para a rua, minando assim a proliferação e até mesmo a continuidade da diversidade na cidade, como diz Caldeira.¹⁴³ Seguindo esta linha de raciocínio, com a proliferação deste tipo de empreendimento, provavelmente, a tendência é que as pessoas fiquem cada vez mais dentro de seus “condomínios clubes” e “esqueçam” a cidade que fica gradativamente fora de suas vidas.

Por outro lado, o ser humano é difícil e, segundo Jacobs, todo tipo de coletividade é complicada¹⁴⁴, seja esta uma grande cidade ou um condomínio. Caldeira afirma que através de entrevistas com moradores de grandes condomínios, apesar de estes sentirem que os seus problemas associados ao mundo externo estavam solucionados, parece que ao mesmo tempo estão constantemente enfrentando conflitos internos ao próprio condomínio. A vida entre os iguais pode ser mais fácil no que diz respeito às regras comuns de condomínio; o grande problema é fazer com que as cumpram. A questão central é como fazer estes condomínios e edifícios funcionarem como uma sociedade, com uma idéia de vida comum. Caldeira afirma:

Os anúncios não apresentam os condomínios fechados como um novo tipo de vida comunitária, mas apenas como um local de moradia para grupos homogêneos. Em outras palavras, os anúncios não enfatizam uma comunidade de valores e interesses partilhados, não tentam criar nenhuma

142 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 271.

143 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.

144 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 498.

sensação de pertencimento a uma comunidade e não apelam para a importância de um espaço que possa facilitar interações face-a-face.¹⁴⁵

Place des Vosges.
A única diferença é que a de Paris é pública.

E a sua é particular

4 Suítes, 4 a 6 Garagens, 270 a 400 m² Úteis.
E uma praça privada de 75 x 80 metros.

Visite apartamento decorado
Conheça no local

Rua Professor Eduardo Monteiro, 215
Jardim Guacolda Morumbi

BELGRAVIA CBPO Itau MARCOS FARIAS COELHO DA FONSECA

Figura 26: Anúncio de condomínio fechado Place des Vosges,
Fonte: O Estado de S. Paulo, 15/03/1996.
Apud. Caldeira, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2.ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p. 277.

Segundo Caldeira o que acontece dentro dos condomínios é o desrespeito às regras e leis, devido às pessoas se sentirem mais livres por estarem em locais privados, fora do alcance diário da polícia e por interpretarem as ruas como extensões de suas casas. Fala ainda que os condomínios em nada ajudam para a formação de noções de interesse público, pelo contrário só as enfraquecem.

145 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p. 277.

2.3. O uso do espaço público versus uso do espaço privado

A utilização do espaço público ocorre por diversos motivos. As pessoas podem freqüentá-los propositalmente ou não. As praças próximas as suas rotas podem ser utilizadas simplesmente por aparecerem em seus percursos ou devido ao um encontro marcado propositalmente.

Um local se torna interessante quando supre as necessidades do seu público. Como já citado, para que o local seja bem sucedido é necessário que seja utilizado o tempo todo, por diferentes públicos em diversos horários.¹⁴⁶ Entretanto para que se aumente a possibilidade de acerto dos espaços projetados, é necessário que se pesquise as necessidades do público que freqüentará aquele local. Carr, Francis, Rivlin e Stone afirmam que baseados em pesquisas e estudos de caso, há cinco razões que contam como necessidades da população nos espaços públicos. São estas o conforto, a possibilidade de relaxamento, o contato passivo com o meio ambiente, o contato ativo com o mesmo e situações de descobertas.¹⁴⁷

Segundo estes autores, o conforto engloba as necessidades básicas como comer, beber, a permanência em áreas sombreadas, o acesso a locais sombreados, assentos adequados, locais coletivos ou individuais para leituras, lanches, conversas, descanso e outras atividades. O senso de segurança também é essencial para o conforto, principalmente para as mulheres, o que é, aliás, um dos motivos que faz com que muitas pessoas evitem os parques e praças, principalmente os que contêm barreiras visuais.

O relaxamento, segundo Carr, Francis, Rivlin e Stone, é um estado não só do corpo como também da mente.¹⁴⁸ Alguns espaços abertos urbanos, particularmente em parques, têm sido projetados com o intuito de proporcionar sensações de tranqüilidade, utilizando a água e a vegetação como elementos a este favor.

146 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. pp. 105 – 112.

147 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992.p.91.

148 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992.p.98.

A atividade passiva é composta pelo interesse pela observação de cenas que ocorrem em locais de permanência, com bancos, gramados, locais de contemplação. Nestes locais elementos como a água e o fogo, em suas diversas formas, são muito utilizados, uma vez que as pessoas passam horas admirando fontes, espelhos d'água, cursos d'água, fogueiras, dentre outros.

A recreação ativa é descrita por Carr, Francis, Rivlin e Stone como uma experiência mais direta entre a pessoa e o local, onde geralmente o público se mantém em movimento.¹⁴⁹ Por isto é freqüente a socialização das pessoas entre si. Através deste tipo de atividade cria-se uma ligação entre estranhos, resultando em uma conversa comum. Nesse sentido, pode-se comparar com São Paulo de hoje, em que grande parte destas funções foi absorvida pelo espaço de lazer privado e assim sendo, estas áreas assumem os mesmos papéis. Pode-se dizer ainda que nos projetos da área de lazer dos edifícios verticais atuais há o intuito de abrigar espaços que propiciem conforto, a sensação de segurança, locais de relaxamento e espaços que abriguem atividades passivas e ativas. Esta intenção fica explícita na nomeação dos ambientes, tais como, praça de contemplação, praça dos aromas, quadra recreativa, espaço taichichuan, estação de ginástica, redários e outros.

Carr, Francis, Rivlin e Stone, acreditam que nos espaços públicos os desafios e conhecimentos são pontos que estimulam o interesse e o uso sobre os espaços públicos, pois as pessoas precisam se testar intelectualmente e fisicamente, ou elas perdem o interesse pelo local ou pela atividade.¹⁵⁰ Concordando com estas considerações, observa-se que áreas de lazer privadas, em muitos casos onde não há o estímulo ao aprendizado, se tornam desinteressantes, deixando de ser utilizadas. Estas características ficam explícitas na obra de Burle Marx, em seu projeto da área externa da residência no Vale da Boa Esperança, em Teresópolis (RJ), em que a solução do paisagista para o terreno engloba a quebra de monotonia através da

149 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.118.

150 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.124.

criação de lago artificial e de pequenas elevações de terreno, com plantio de espécies coloridas em canteiros sinuosos, e da valorização de coníferas, tomadas como volume máximo, pelo plantio de espécies menores, trabalhando com contrastes de verticais e horizontais. Além disso dispõe numa extremidade do terreno um banco sinuoso de granito sobre piso da mesma pedra, de onde se poderia descortinar a visão de todo o jardim. Mas Burle Marx sabe que esta vista totalizante pode destruir o seu jogo de volumes, texturas, formas e cores e, numa solução inusitada, coloca o banco de costas para a vista, transformando-a em fato da imaginação.¹⁵¹

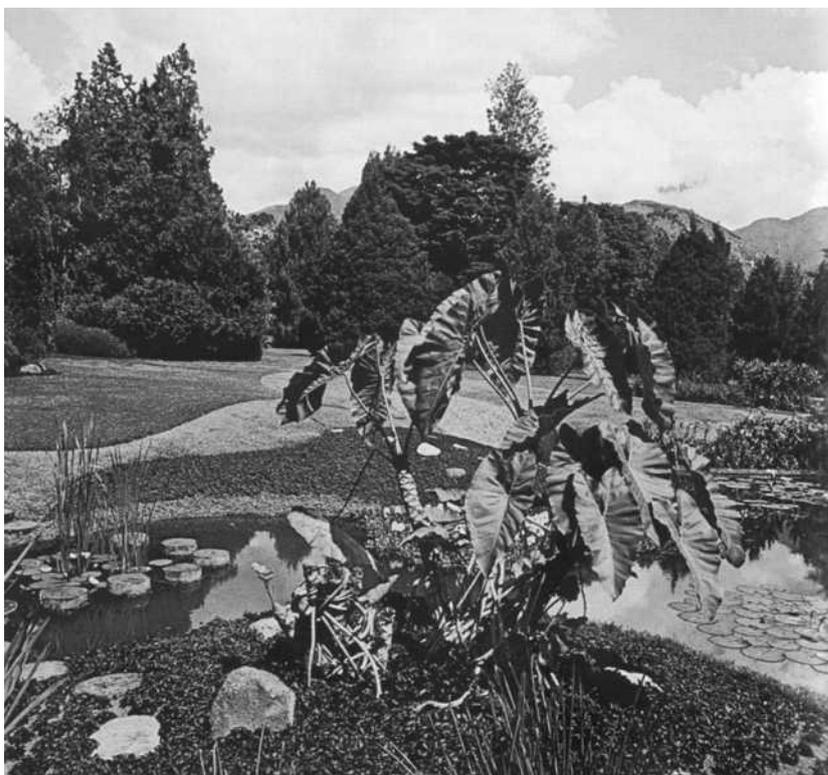


Figura 27: Jardim da Residência Somló, no Vale da Boa Esperança, em Teresópolis, (RJ).

Fonte: SIQUEIRA, Vera Beatriz. *Burle Marx*. 1. ed. São Paulo: Editora Cosac & Naif, 1.ed. 2001, p.34.

Para que um espaço seja significativo é também necessário que as pessoas estabeleçam uma relação com o local. Lynch, ao discutir o significado dos espaços constata que “um bom lugar é aquele que, de alguma forma apropriada para a pessoa e sua cultura, chama a sua atenção para sua comunidade, seu passado, sua vida, e o universo do momento e local em que estes se apresentam”.¹⁵²

Também Abbud compartilha esta opinião. Segundo o paisagista, não é conveniente fazer quadra de peteca em todos os locais do Brasil, pois nem todas as

151 SIQUEIRA, Vera Beatriz. *Burle Marx*. 1.ed. São Paulo: Editora Cosac & Naify, 2001. p.35.

152 Tradução da autora, LYNCH. *Apud* CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.187.

regiões têm este costume, da mesma forma, as churrasqueiras são mais requisitadas para os gaúchos do que para outros brasileiros.¹⁵³

Outra forma de se estabelecer uma conexão entre as pessoas e o espaço é que este deve satisfazer as necessidades de seus usuários. Jacobs defende este mesmo ponto de vista ao escrever que para se implantar um parque, deve-se primeiramente estudar as necessidades da vizinhança, caso contrário, este parque se tornará um espaço pouco freqüentado e até mesmo inadequado para o local.¹⁵⁴

Jensen, afirma que os desenhos de muitas praças contemporâneas americanas são baseados na imagem da época medieval e da renascença européia o que, em sua opinião, não está de acordo com a cultura local, ou seja, americana.¹⁵⁵ Conclui ainda que um lugar que não está de acordo com a vida e pensamentos de uma cultura na qual está inserido provavelmente não será bem utilizado e não resultará no tipo de significado simbólico descrito. Concordando com a postura de Jensen, Carr, Francis, Rivlin e Stone acrescentam que geralmente, ao se projetar um espaço público aberto, procura-se inspiração em outros tempos e lugares, diferentes daquele em que o projeto será implantado. Segundo os autores, isto ocorre devido à imaturidade cultural em relação ao momento vigente.¹⁵⁶

Traçando um paralelo da análise de Jensen com as áreas de lazer dos edifícios residenciais de classe média em São Paulo, observa-se que muitas vezes criam-se espaços com atribuições de praças européias, por ser esta uma característica que aparentemente atrai o comprador. No entanto, vale dizer que estes locais não mantêm relação com a cultura brasileira e paulistana, por mais que sob o olhar de certo público faça referência ao *status*. A qualidade de um espaço, no entanto não é adquirida através do *status* que ela traz, mas sim dos fatores descritos até aqui, como o estudo e adaptação às necessidades do local, a utilização de fatores físicos do ambiente para a

153 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.36.

154 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p. 98.

155 JENSEY, 1981. *Apud* CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.190.

156 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 235.

formulação do projeto, a relação do espaço com o seu entorno e a cultura da população.

Para Abbud, em todos os projetos, sejam eles públicos ou privados, para classes mais humildes ou economicamente mais privilegiadas, os pontos de partida e chegada são parecidos, ou seja, “persegue-se a definição de bons lugares” de forma que façam com que as pessoas se sintam valorizadas por eles.¹⁵⁷

Outra característica que atribui qualidade aos espaços é seu inter-relacionamento com o entorno, com o contexto em que está inserido. Segundo Caldeira, os edifícios clubes não mantêm qualquer relação com o seu entorno, uma vez que se isolam através de muros, grades e sistemas de segurança automatizados.¹⁵⁸

Para Abbud, o arquiteto paisagista pode ajudar a elaborar os elementos que separam a área privada da pública para não serem demasiadamente agressivos.¹⁵⁹

Segundo Lynch, as maiores lembranças são aquelas ligadas à infância; são também chamadas de identidade espacial.¹⁶⁰ Esta identidade passa por alterações ao longo do tempo. Locais como uma praça, um quintal ou o parquinho de um prédio são responsáveis pela identidade espacial de uma criança. Daí a importância de espaços de boa qualidade na vida da população, sejam estes públicos ou privados.

A presença da natureza qualifica o espaço e atrai o público urbano. Segundo Carr, Francis, Rivlin e Stone¹⁶¹, a convivência com o meio natural parece renovar as pessoas, tranqüilizá-las, melhorar a auto-estima e diminuir stress, além de seu valor terapêutico. É também por este motivo que hoje a área verde inserida ou mantida nos lotes dos edifícios é tão valorizada, principalmente por estar em uma cidade tão carente

157 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006.p.36.

158 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000.p. 259.

159 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p. 180.

160 LYNCH, 1972. *Apud* CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.193.

161 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p.225 – 228.

de cobertura vegetal. Bomfim cita que São Paulo apresenta um terço da média ideal de área verde por habitante apontada por organismos internacionais.¹⁶²

Bomfim completa:

As áreas verdes urbanas das médias e grandes cidades são cada vez mais escassas e menores, em contrapartida, a valorização dos imóveis próximos a esses espaços é crescente, principalmente nas áreas metropolitanas, onde o processo acelerado de urbanização e verticalização adensam e espraíam (*sic*) desordenadamente, ocupando grandes áreas sem um adequado planejamento.¹⁶³

Esta afirmação fica evidente nos panfletos de propaganda de empreendimentos, nos quais se destaca a proximidade deste com áreas verdes públicas.

Sua grande oportunidade de morar no último terreno com 200 m de frente para o Parque Burle Marx.

WIDE GARDEN
293 m² privativo
4 suítes - 4 vagas
Exclusivo 1º andar gourmet
196 m² de área com mais de 8 m no living e no terraço
1 por andar

WIDE VIEW
301 m² privativo
4 suítes - 6 vagas
Exclusivo 1º andar gourmet
196 m² de área com mais de 8 m no living e no terraço
1 por andar

Rua Maria Antônia Ladaiardo
Foi criação do Parâmetro

3268 3100

FERNANDEZ MERA
SINCO
CYRELA BRAZIL REALTY

Figura 28: Anúncio Wide Garden, empreendimento próximo ao Parque Burle Marx, valorizando a proximidade com a área verde.

Fonte: Revista da Folha: Morar. 30 de Novembro de 2007.

162 BOMFIM, Lais Raquel Muniz. *Desenvolvimento da qualidade urbana em cidades médias e áreas verdes: o caso de Franca*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo: UPM, 2007. p.61.

163 BOMFIM, Lais Raquel Muniz. *Desenvolvimento da qualidade urbana em cidades médias e áreas verdes: o caso de Franca*. Dissertação de Mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo: UPM, 2007. p.58.

A conexão do espaço com os usuários também ocorre através do desenvolvimento de um significado que é processo interativo entre ambos. O espaço oferece uma série de estímulos, enquanto os usuários carregam suas próprias histórias e associações. Estes significados passam por alterações ao longo do tempo, assim como as funções dos espaços, seu contexto e vizinhança também passam por modificações. Desse modo, Segundo Carr, Francis, Rivlin e Stone, é por isso que o desenho dos espaços públicos deve permitir espaços evocativos, ou seja, que tenham ligação com o ambiente em que estão inseridos e com as pessoas que o ocuparão e ao mesmo tempo, flexíveis, apesar de ser difícil ter em um mesmo espaço estas duas características, ainda mais em lugares em que há diversas culturas com diferentes tradições sobre o uso do espaço público.¹⁶⁴ De acordo com estes autores, um grande desafio no projeto de espaços público é a designação de seu programa, pois este depende do perfil de seus usuários, seus desejos e expectativas sobre o lugar. No entanto, conforme esses autores, ao falarem sobre o espaço norte americano, a natureza multicultural da sociedade e suas rápidas mudanças requerem a habilidade de flexibilidade do espaço em se adaptar a muitos contextos diferentes.¹⁶⁵ Não se pode desconsiderar a possibilidade de existir uma “estrutura universal” da relação entre os espaços e as pessoas, apesar de variarem conforme a cultura da população.

O mesmo pode-se dizer sobre os espaços privados, pois também há expectativas e desejos em relação a estes. Os seus usuários também esperam por um programa que, segundo Caldeira, foi configurado pelas construtoras já na década de 1970; seria o que ela chama de “estratégia imobiliária de marketing”.¹⁶⁶ Vê-se na área de lazer dos empreendimentos das duas últimas décadas que realmente há um programa determinado, o qual passa por pequenas mudanças dependendo do lugar e público que atende. Seriam estas modificações citadas pelo arquiteto paisagista

164 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 234.

165 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 241-243.

166 CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime segregação e cidadania em São Paulo*. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2000. p.261.

Benedito Abbud como ter ou não quadra de peteca, piscina, churrasqueira e outros.¹⁶⁷ No entanto, seria muito interessante a avaliação do uso efetivo destes espaços, pois somente assim podem-se ter fatos concretos relativos ao programa “imposto” comercialmente, ou se realmente este programa trata das necessidades de seus usuários. Em relação a isto vale ressaltar a observação feita pela arquiteta paisagista Isabel Duprat :

Os agentes imobiliários estão criando um modelo em que se vendem espaços *gourmet*, espaços zen, espaços do fogo, lugares que ninguém sabe para que servem; depois, forçam isso no mercado como uma necessidade. Minha postura é distinta e a coloco abertamente. Procuo fazer um bom projeto, um lugar em que o usuário se sinta confortável para exercer as atividades que quiser; um lugar em que se possa sentar e relaxar sem estar escrito em uma placa: “Espaço Zen”. Acho que ninguém desce para cozinhar no prédio, mas penso que deve ter um lugar em que se possa querer juntar muitas pessoas sem estar escrito: “Lugar para reunião de amigos”. O que pretendo fazer em meu trabalho, e provavelmente consigo, é criar espaços; acho que essa é a razão de ser do paisagismo...¹⁶⁸

Também sobre a relação da população com os espaços públicos, Carr, Francis, Rivlin e Stone acrescentam que as cidades americanas cresceram rapidamente e com uma população extremamente móvel, resultando no desencontro entre as pessoas e seus próprios ambientes e em um conseqüente esforço desta população para se adaptar a espaços que não foram criados para elas.¹⁶⁹ A este comentário vale a observação de Jacobs sobre a importância do vínculo do morador com a rua em que reside e que para isto é necessário que permaneça morando nela por algum tempo.¹⁷⁰

167 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p.36.

168 Depoimento da arquiteta paisagista Isabel Duprat colhido na sala da congregação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP), no dia 5 de maio de 2004. Projeto Quapá – FAUUSP. Coordenação Silvio Macedo.

169 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 235.

170 JACOBS, Jane. *Morte e Vida de Grandes Cidades*. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961. p.38-40.

Carr, Francis, Rivlin e Stone acreditam que para se criar um espaço significativo, além de suprir as necessidades de seus usuários, este lugar deve estar envolvido com o seu contexto.¹⁷¹ Algumas qualidades vêm da sua paisagem natural, característica de sua região, dando ao espaço um caráter singular. As diretrizes de um projeto podem também vir da sua topografia, da abundância de certo material, de cores características da região, da presença natural da água ou da vegetação nativa local. Outra referência pode vir da história do local, o que poderá trazer referências a dados culturais.

Seguem exemplos desta situação:



Figura 29: Hotel em Purmamarca, cidade do norte da Argentina, feito com material extraído das montanhas que rodeiam a cidade. Foto: Juliana Kallas Nassif. Janeiro, 2007.



Figura 30: Portão do hotel, feito de cacto, vegetação freqüente na região. Purmamarca, Argentina. Foto: Juliana Kallas Nassif. Janeiro, 2007.

171 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 237 – 239.



Figura 31: Parque do Forte – Complexo Fortaleza de São José, Macapá, AP, Brasil. Projeto de Rosa Grená Kliass, a antiga fortaleza, construída no século XVIII foi restaurada, levando em consideração o significado histórico do local para a cidade.

Fonte: KLIASS, Rosa Grená. *Rosa Kliass: desenhando paisagens, moldando uma profissão*. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p. 123.

Segundo Carr, Francis, Rivlin e Stone, desenvolver qualidades e associações de significados que são especiais para o próprio tempo e local em que se vive, assim como experiências da cultura emergente são potencialmente compensadoras.¹⁷² Com isso, ao utilizarem o espaço, as pessoas tendem a sentir que este faz parte de suas vidas e expressões de suas identidades. Os autores afirmam:

O desenho de um espaço em potencial é o fator mais forte ao estabelecer conexões com uma área e com as pessoas. Cada um dos componentes – a história, as pessoas, os grupos, outras edificações na área, forças naturais e cósmicas – podem ser traduzidas por imagens, através do desenho. Ultimamente, esta imagem e sentimento de ambientação são o que os usuários carregam em suas mentes. Esta é a síntese de experiências em um local e o estágio de suas memórias.¹⁷³

O ambiente deve também oferecer elementos significativos e eventos que estimulem o interesse dos usuários e compromisso com o local, qualidades estas que são o alicerce de seu significado. Pode-se indicar o mesmo para a área de lazer dos

172 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 239.

173 Tradução da autora. CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 268.

edifícios residenciais. Em relação a isto Abbud se posiciona ao escrever que em cada local do país considera o tempo e costumes da população para designar o programa.¹⁷⁴ Como exemplo especifica que em regiões quentes a piscina é elemento fundamental, entretanto o seu grau de exposição depende do local em que se insere. Em ambientes a beira-mar, não há problema em não ter fechamento visual da piscina; pois o horizonte e o mar se encarregam da paisagem. Já em outros locais do país, os usuários exigem que haja algum anteparo visual, preservando-os da exposição total.

2.4 Considerações finais do capítulo 2

Conclui-se que não há regras determinadas para a elaboração de bons espaços públicos ou privados. É importante que haja a preocupação em elaborar um programa e projeto adequados, formulados a partir do entendimento do contexto do local, de seu entorno, de seus elementos próprios e característicos e de seus usuários em um período particular. O desenho de um espaço, seja ele público ou privado, deve ser um processo de pesquisa guiado pelo contexto do local e da sociedade, por experiências passadas, por características próprias e também pela mente criativa, capacidade de síntese de novas informações e soluções de problemas complexos. Nesse sentido, um desenho cuidadoso permite que diferentes pessoas convivam em um mesmo ambiente. Segundo Carr, Francis, Rivlin e Stone, a arte de projetar é a habilidade de ir além das informações fornecidas, conseguindo criar espaços bem dimensionados e duráveis, explorando seu potencial.¹⁷⁵

174 ABBUD, Benedito. *Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística*. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. p. 37.

175 CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. *Public Space*. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992. p. 252.

CAPÍTULO 3

EMPREENDIMENTOS NA ÁREA URBANA DE SÃO PAULO

3.1. Seleção de empreendimentos

Para esta pesquisa, foram selecionados empreendimentos de edifícios residenciais, voltados para a classe média-média e média-alta¹⁷⁶, com dois a quatro blocos verticais, contendo no mínimo dez pavimentos cada, com apartamentos de metragens entre 75 e 175m², com no mínimo duas vagas em subsolos e que tivessem como destaque a sua área de lazer.

A escolha por empreendimentos que contém subsolo ocorreu devido à liberação de espaço gerando área de lazer ao levar o estacionamento dos edifícios para os pavimentos inferiores isolados da área de lazer.

O mínimo de dez pavimentos por bloco foi determinante para essa seleção, para se obter empreendimentos com maior liberação da área de lazer, de acordo com o zoneamento vigente, podendo assim abrigar espaços significativos. Optou-se por empreendimentos com mais de um bloco para também tratar de áreas de lazer mais extensas, uma vez que os terrenos, nesses casos, geralmente são maiores.

Para a compreensão das tabelas a seguir, julgou-se importante a explicação de conceitos ligados a elas. A área útil, por exemplo, é a área interna do apartamento; já a área privativa é a área total do apartamento somada à área de garagem, a de depósito individual e qualquer outro espaço que seja de uso único do proprietário. Como área total, determina-se a área privativa somada à proporção da área comum da unidade.¹⁷⁷

Inicialmente, os empreendimentos foram classificados por zonas tomando como base o mapa de subprefeituras de São Paulo, indicativo da classificação das macrozonas da cidade (fig. 32).

A partir dos dados de empreendimentos obtidos para 1985 a 1989, 1995 a 1999 e de 2000 a 2007 – não foram obtidos dados para 1989 e 1995 – optou-se por analisar empreendimentos da zona Oeste por ser esta a região que concentra maior número de empreendimentos com o perfil desejado.

A partir destes dados, foram elaboradas tabelas que mostram quantos empre-

176 Para a definição das subtipologias da classe média, baseou-se em estudos feitos pelo IBGE: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/trabalhoerendimento/pnad98/saude/analise.shtm>. Acesso em 18 de novembro de 2009. Estas dividem a população em sete grupos: até 1 salário mínimo; mais de 1 a 2; mais de 2 a 3; mais de 3 a 5; mais de 5 a 10; mais de 10 a 20; mais de 20. Também se coletou dados em www.direitomoderno.com. Acesso em 18 de novembro de 2009. Seguem as definições: Classe média alta: renda familiar mensal acima de R\$ 5 mil; Classe média média: renda familiar mensal entre R\$ 2,5 mil e R\$ 5 mil; Classe média baixa: com renda familiar mensal entre R\$ 1 mil e R\$ 2,5 mil.

177 LOPES. Entrevista com superintendente de atendimento.



figura 32 | Mapa de subprefeituras de São Paulo.
 FONTE: pt.wikipedia.org/wiki/divis%C3%A3o_territorial_e_administrativa_da_cidade_de_s%C3%A3o_paulo
 acesso em 08/ 2009.

endimentos com dois a quatro blocos foram lançados em cada região, tomando como elemento de seleção o número de dormitórios, a área útil do apartamento e, o número de vagas e de andares por bloco. Para deixar esta comparação ainda mais clara, foram calculadas as porcentagens de cada zona dentro dos lançamentos totais com o mesmo número de dormitórios, dentro de cada período, tomando como premissa as características selecionadas, ou seja, empreendimentos com 2 a 4 blocos, cada um com 10 ou mais pavimentos, 3 ou 4 dormitórios, duas ou mais vagas de garagem e com área útil entre 75m² a 175m². Assim sendo, os empreendimentos foram divididos por zonas, conforme mostra a tabela em anexo. Foi possível então comparar o número de lançamentos em cada zona da cidade:

TABELA REGIÕES DE SÃO PAULO x Nº DE DORMITÓRIO 1995 à 1999 - EMPREENDIMENTOS COM 2 A 4 BLOCOS, COM 10 OU MAIS ANDARES CADA, MÍNIMO 2 GARAGENS, de 75m ² A 180m ²										
Nº DE DORMITÓRIOS	ZONAS									TOTAL
	NO	NE	O	C	CS	SE	S	E1	E2	
3 DORMITÓRIOS	1un.	2un.	4un.	1un.	4un.	5un.	0un.	0un.	0un.	17un.
% RELATIVA AO Nº TOTAL DE APTOS (3 DORM)	5,88%	11,77%	23,53%	5,88%	23,53%	29,41%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%
4 DORMITÓRIOS	0un.	0un.	2un.	0un.	0un.	1un.	0un.	0un.	0un.	3un.
% RELATIVA AO Nº TOTAL DE APTOS (4 DORM)	0,00%	0,00%	66,67%	0,00%	0,00%	33,33%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%

Tabela 3: Porcentagem de empreendimentos por zona – 1995 a 1999

Fonte: Lopes. Elaborada pela autora

Para os anos entre 2000 e 2007, foram também selecionados os empreendimentos com as mesmas características e, a partir destes, se elaborou a tabela número 4.

TABELA REGIÕES DE SÃO PAULO x Nº DE DORMITÓRIO 2000 à 2007 - EMPREENDIMENTOS COM 2 A 4 BLOCOS, COM 10 OU MAIS ANDARES CADA, MÍNIMO DE 2 GARAGENS, de 75m ² A 180m ²										
Nº DE DORMITÓRIOS	ZONAS									TOTAL
	NO	NE	O	C	CS	SE	S	E1	E2	
3 DORMITÓRIOS	1un.	7un.	19un.	1un.	9un.	18un.	3un.	0un.	0un.	58un.
% RELATIVA AO Nº TOTAL DE APTOS (3 DORM)	1,72%	12,06%	32,77%	1,72%	15,52%	31,04%	5,17%	0,00%	0,00%	100,00%
4 DORMITÓRIOS	1un.	5un.	27un.	1un.	16un.	15un.	3un.	0un.	0un.	68un.
% RELATIVA AO Nº TOTAL DE APTOS (4 DORM)	1,47%	7,35%	39,71%	1,47%	23,53%	22,06%	4,41%	0,00%	0,00%	100,00%

Tabela 4: Porcentagem de empreendimentos por zona – 2000 a 2007

Fonte: Lopes. Elaborada pela autora

As zonas Oeste e Sudeste apresentaram, entre os anos 1995 e 1999, a mesma quantidade de empreendimentos selecionados; no entanto, após esta data, entre 2000 e 2007, foi constatada que a zona oeste excede as demais em número de empreendimentos com as características visadas.

Devido à maior quantidade de empreendimentos de interesse desta pesquisa, na zona Oeste, optou-se por analisar 13 empreendimentos localizados nesta região, abaixo relacionados.

A partir destes dados, foram selecionados empreendimentos, também da zona Oeste, agora para os anos compreendidos entre 1985 e 1989, conforme dados da EMBRAESP – anexo 3.

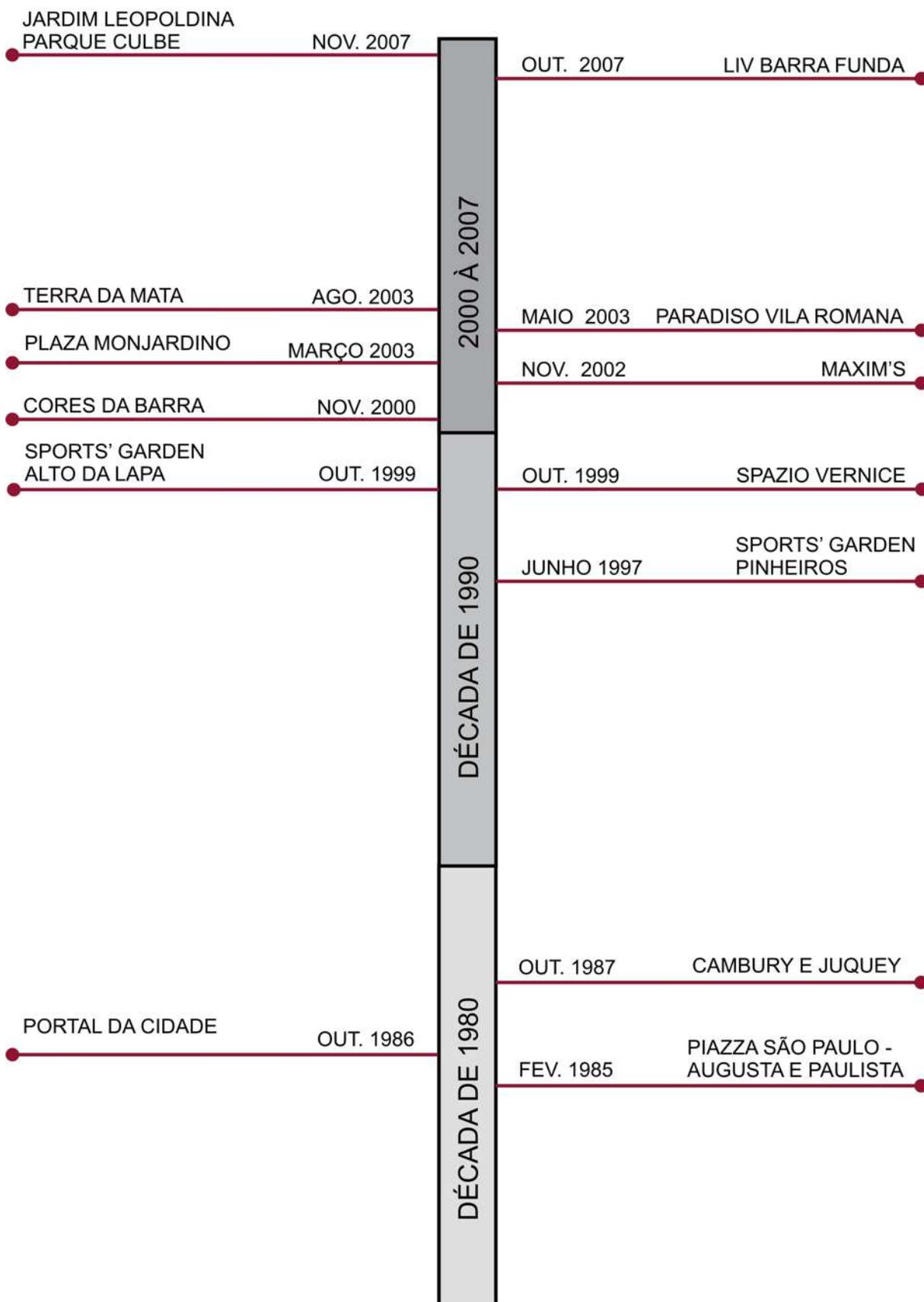
Com estas orientações, foram selecionadas as áreas de lazer dos seguintes empreendimentos:

De 1985 a 1989: Edifícios Cambury e Juquey, Portal da Cidade, Augusta e Paulista.

De 1995 a 1999: Sports' Garden Pinheiros, Sports' Garden Alto da Lapa, Spazio Vernice.

De 2000 a 2007: Cores da Barra, Terra da Mata, Maxim's, Paradiso Vila Romana, Plaza Monjardino, Liv Barra Funda e Jardim Leopoldina Parque Clube.

3.2. Linha do tempo dos empreendimentos selecionados



3.3. Empreendimentos da década de 1980

3.3.1. Piazza São Paulo – Ed. Augusta e Ed. Paulista (lançamento - 1985)



figura 34 | vista aérea



figura 35 | vista aérea

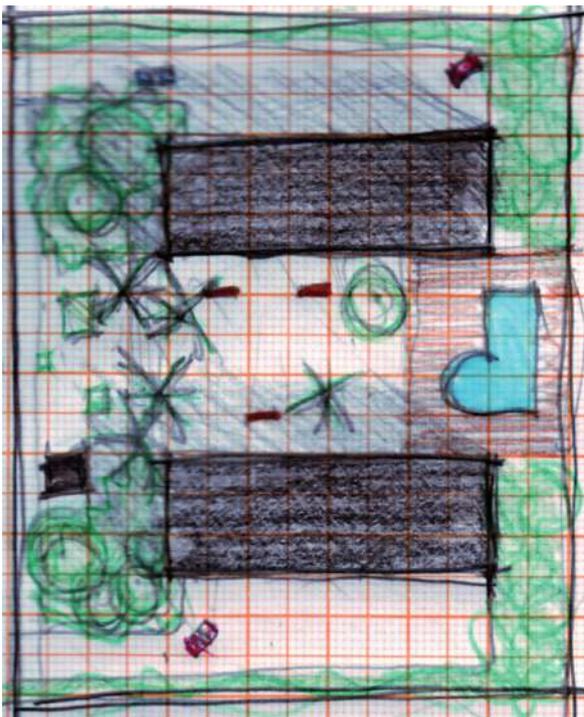


figura 36 | implantação esquemática

LOCALIZAÇÃO | Rua Diana, nº 715, Perdizes

ÁREA ÚTIL | 112,68m²

ÁREA DO TERRENO | 3.098,5m²

BLOCOS | 2un.

ÁREA DE LAZER

_salão de festas

_salas de dança e de ginástica

_salão de jogos infantis

_conjunto aquático incluindo piscina infantil e piscina de adultos com deck, ponte e acesso ao bar

_bar integrado à piscina e sauna

_sauna com sala de repouso

_vestiários masculinos e femininos

_duchas

_bar

_pista de *cooper*

_guarita eletrônica

_playground

_mais de 70% de áreas livres com passarelas, *boulevards*, jardins e recantos

_praça suspensa com escultura

_todas as dependências comuns equipadas e decoradas

_terraços cobertos para estar de repouso

A área de lazer destes edifícios foi a grande propaganda em seu lançamento em fevereiro de 1985. No folder de divulgação havia uma lista de itens de lazer e perspectivas da piscina e da praça de entrada como destaques, apresentados a seguir, bem como anúncio em jornal. Além disso, procurou-se localizar o empreendimento na cidade, por meio do *Google Earth* (fig. 38).

Piazza
O ESPAÇO INTELIGENTE DE VIVER

No São Paulo Piazza o espaço é passatempo: com segurança, conforto e harmonia.



E com vários níveis de emoção: o nível das piscinas, da praça, dos apartamentos...

No São Paulo Piazza você vai se sentir em casa, na praia ou no clube. Você vai ter o prazer de ver a criança crescer com espaço e segurança para ser criança à vontade.

Venha: uma infraestrutura emocionante vai estar à disposição de sua família.

- Mais de 70% de áreas livres com passarelas, boulevards, jardins e recantos.
- Piscina suspensa com escultura.
- Todas as dependências comuns equipadas e decoradas.
- Salão de festas com copa e sanitários.
- Salão de jogos infanto-juvenis.

- Terrços cobertos para estar e repouso.
- Pista de Cooper.
- Sauna seca com ducha e sala de repouso.
- Conjunto aquático incluindo piscina infantil e piscinas de adultos, com deck, ponte e acesso ao bar.
- Vestiário masculino e feminino.
- Bar integrado à piscina e à sauna.
- Sala de ginástica e dança.
- Playground.
- Entradas e saídas controladas por guarita.
- Área para a administração do empreendimento.

figura 37 | folder de vendas

Piazza
O ESPAÇO INTELIGENTE DE VIVER

A arquitetura humanizada faz os espaços emocionantes.



São Paulo Piazza. O empreendimento com muito de particular.

O São Paulo Piazza é o empreendimento da praça. Sua arquitetura tem forma e funcionalidade em soluções. A praça é um dos seus pontos, elevada no meio do empreendimento.

Outros pontos seguem, inteligentemente, os verticalizados dos pedestres. Ou integram o espaço de lazer.

O concreto aquece desde as perspectivas e os volumes, sublinhando o vazio entre os jardins, terraços e varandas.

Sensibilidade criando privacidade. Harmonia. Minha viver a emoção de morar nesta praça exclusiva.

BOTTI RUBIN
Projeto de Arquitetura e Paisagismo



figura 38 | folder de vendas

Venha ainda hoje com sua família participar do sucesso do São Paulo Piazza.



Decida-se já: este investimento lhe trará muitas emoções agradáveis

No São Paulo Piazza o espaço é passatempo:

figura 39 | anúncio na Folha de São Paulo (28/02/1985)

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Embraesp

FONTE IMAGEM 34 | Google Earth. Modificado pela autora - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 35 | www.panoramio.com/photo/24443673 - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 36 | Desenho: Juliana Kallas Nassif.

FONTE IMAGENS 37 - 39 | Embraesp

3.3.2. Portal da Cidade (lançamento – 1986)



figura 40 | vista aérea



figura 41 | fachada de edifício do Portal da Cidade

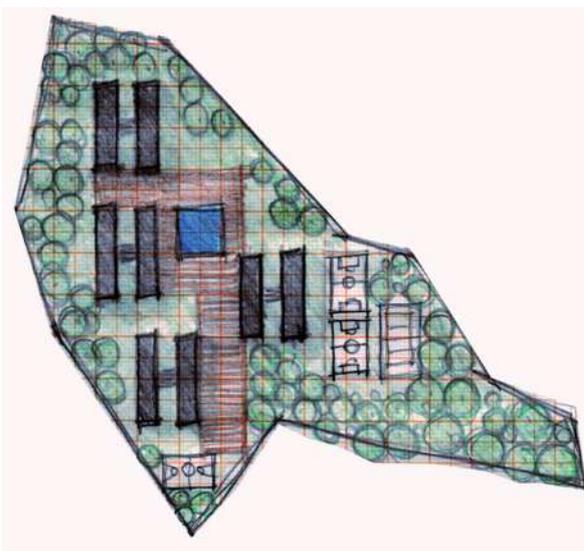


figura 42 | implantação esquemática

LOCALIZAÇÃO | Rua Iquiririm, nº250, Morumbi

ÁREA ÚTIL | 118,77m² / 162,64m² / 222,64m²

ÁREA DO TERRENO | 26.000m²

BLOCOS | 4un.

ÁREA DE LAZER

_jardim de 26.000m² com infra-estrutura de lazer

_bosque natural com espécies raras de flora

_pista de bicicross

_playgrounds pedagógicos

_piscina com tobogã e escorregador

_quadras poliesportivas

_parque aquático, 3 piscinas acopladas

_churrasqueiras

_quadra de tênis

_quadra de *squash*

_jardins com bar

_pista de *cooper*

_ciclovía

_bar para a piscina

_teatro de arena

_viveiros de pássaros

_jardins com lago, cascata, riacho e canil

_praça monumental

_boate

_centro pedagógico para crianças

_salões de festas

_sala de vídeo

_sala de som

_sala de jogos

_piscina aquecida com teto retrátil

_centro fisioterápico

_saunas secas

_saunas úmidas



figura 43 | piscina com deck



figura 44 | quadras

Apesar de um dos blocos obter apartamentos de mais de 175m², considerou-se este empreendimento, pois em todos os blocos os apartamentos estão abaixo desta metragem.

O Portal da cidade teve como destaque de sua campanha de lançamento ser um projeto arrojado que englobava projeto arquiteto arquitetônico, urbanístico e paisagístico. Nele houve elementos não tão frequentes em outros empreendimentos da época como sala de som, pista de bicross, canil, centro pedagógico e centro fisioterápico. Em anúncio no jornal O Estado de São Paulo, o colocam como o empreendimento inovador, após o Ilha do Sul, Portal do Morumbi¹⁷⁸ e Alphaville

178 O Ilha do Sul e o Portal do Morumbi foram condomínios de edifícios lançados na década de 1970 que tinham como destaque a idéia de amplo lazer na área comum.

Depois disto, nada de novo aconteceu na paisagem. E o mundo evoluiu. Novas concepções de lazer, serviços e segurança foram criadas, novas transformações ocorreram nas principais cidades do mundo. Era preciso uma nova ousadia em São Paulo. Era preciso repensar os conceitos estabelecidos. E assim surgiu o Portal da Cidade. Um lugar definitivo, majestoso, onde arquitetura, urbanismo e paisagismo se integraram numa área de 26.000m², ou seja, mais de um alqueire. Um verdadeiro bairro dentro de um bairro nobre: o Morumbi. E com todas as facilidades que uma família precisa para viver em comunidade dentro da privacidade necessária.

Com o Portal da Cidade, o conceito de moradia em São Paulo entra no século XXI.¹⁷⁹

PORTAL DA CIDADE PROJETO ARROJADO MUD. SÃO PAULO.

O MAIOR E MELHOR PROJETO ARQUITETÔNICO, URBANÍSTICO E PAISAGÍSTICO QUE A CIDADE JÁ VIU.

Nos últimos anos, São Paulo já teve inúmeros empreendimentos imobiliários que foram transformando o traçado da cidade. Mas, a maioria deles, se transformou os hábitos de moradia do indivíduo para o sentido vertical de morar, não contribuiu, para uma melhoria do estilo de viver que havia nas residências, com seus quintais e jardins.

Poucos foram os empreendimentos que realmente trouxeram algo de novo, uma mudança profunda, uma integração entre habitação e lazer que pudesse mudar para melhor o conceito de viver.

Podemos lembrar aqui do Ilha do Sul, o primeiro empreendimento a apresentar novas propostas de moradia. Depois foi o Portal do Morumbi, um empreendimento que marcou época por suas características modernas, avançadas, que oferecia uma nova opção de moradia aos paulistanos dentro de um bairro nobre, novo, com um índice de verde acima da média exigida por quilômetro quadrado.

O Portal do Morumbi é hoje, um dos metros quadrados mais valorizados da cidade, porque ali, dentro de uma proposta nova de vida, habitação, lazer e serviços se integram numa verdadeira ilha dentro do bairro e da cidade.

Mais tarde surgiram novas propostas que transformaram também o vida de seus moradores. Alphaville, uma verdadeira cidade nova, trazia para São Paulo o conceito americano e europeu de morar numa comunidade, com todas as facilidades necessárias do cotidiano, fora do cinturão da cidade.

Depois disto, nada de novo aconteceu na paisagem. E o mundo evoluiu. Novas concepções de lazer, serviços e segurança foram criadas, novas transformações ocorreram nas principais cidades do mundo. Era preciso uma nova ousadia em São Paulo. Era preciso repensar os conceitos estabelecidos. E assim surgiu o Portal da Cidade. Um lugar definitivo, majestoso, onde arquitetura, urbanismo e paisagismo se integram numa área de 26.000 m², ou seja, mais de um alqueire. Um verdadeiro bairro dentro de um bairro nobre: o Morumbi. E com todas as facilidades que uma família precisa, para viver em comunidade dentro da privacidade necessária.

Com o Portal da Cidade, o conceito de moradia em São Paulo entra no século XXI.

Veja abaixo o depoimento do idealizador do projeto, o arquiteto Ruy Ohtake.

1. Quando me refero ao meu amigo, o plano do empreendimento que estou falando aqui é o Portal da Cidade. Entusiasmado com seu conceito, não de que sendo esse empreendimento como se fosse um caso, onde se pode construir pelo estar, pelos tempos, que permitem as variações e onde se possam os caminhos não é por simples comodismo, mas sim por espaço que permite a liberdade de vida. E é isso o aspecto do projeto que o aspecto do empreendimento não sendo construído antes de quatro anos, mas se permitindo apenas tempos e de várias ocasiões o planejamento de Morumbi, a situação do bairro do qual se trata.



POR QUE MORUMBI?

A partir dos primeiros esboços para se construir um projeto de emergência do Portal da Cidade, pensou-se no bairro ideal para implantar: um bairro nobre, dentro da cidade, com características singulares, ar puro, grande cinturão verde, de fácil acesso, excelentes escolas, supermercados, shoppings, hospitais, centros culturais.

Foi escolhido então o bairro do Morumbi. O Morumbi surgiu como uma proposta usada de viver. Dentro da cidade, mas fora do corre-correr, do barulho. Um bairro que possui alguns dos melhores momentos de área verde de São Paulo. E, graças a isto, o ar é puro, saudável, registrando sempre um nível de qualidade muito acima da média.



NOVAS OBRAS QUE MUDARÃO OS ACESSOS AO MORUMBI.

Neste bairro, os vias de acesso estão também constantemente renovadas com novos projetos sendo de dos pela prefeitura. Entre eles, destacamos um via de 800 metros de extensão sobre o Rio Pinheiros, ligará o Estádio Morumbi à Francisco Morato. Esta auto-estrada um "braço", interligada à Av. Linhas P. Machado, que dá acesso ao Jockey Club.

Em frente à esta avenida haverá um túnel, ligará com o Av. Juscelino Kubitschek, passando por 2 do Rio Pinheiros. Mais adiante, ele passará por 2 do Av. Santo Amaro e do Parque Ibirapuera, chega finalmente à Av. 23 de Maio.

Como você está vendo, não haverá outro...

figura 45 | anúncio do O Estado de São Paulo (9/10/1986)

Em maio de 1991, saiu uma reportagem na Veja sobre como evitar comprar “gato por lebre”, ou seja, comprar um programa que na realidade não foi totalmente executado. Assim, no condomínio Portal da Cidade.¹⁸⁰ O Síndico Geral do condomínio na época,

179 Embraesp. *Estado de São Paulo*. São Paulo (9/10/1986).

180 *Veja*. São Paulo. Maio, 1991. *Apud* Embraesp.

Alfredo Cantinho Silva Filho, relatou que os moradores tinham muito poucas reclamações dos apartamentos e que os pequenos problemas que apareciam eram solucionados pela construtora, mas que a área de lazer havia sido a grande decepção. Neste relato o síndico conta que aquilo que foi prometido não foi efetivamente entregue, como o lago com cascata. Além disso, em vez de três pistas, a pista de cooper, a ciclovia e circuito de bicicross viraram uma única pista; e por fim, conta ainda que o projeto de paisagismo virou uma série de “vasinhos”.



figura 46 | anúncio do O Estado de São Paulo (9/10/1986)



figura 47 | anúncio do O Estado de São Paulo (9/10/1986)

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Embraesp

FONTE IMAGEM 40 | Google Earth. Modificado pela autora - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 41 | www.images.google/ingres?ingurl=http - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 42 | Desenho: Juliana Kallas Nassif.

FONTE IMAGENS 43 - 44 | www.images.google/ingres?ingurl=http - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGENS 45 - 47 | Embraesp

3.3.3. Cambury e Juquey (lançamento – 1987):

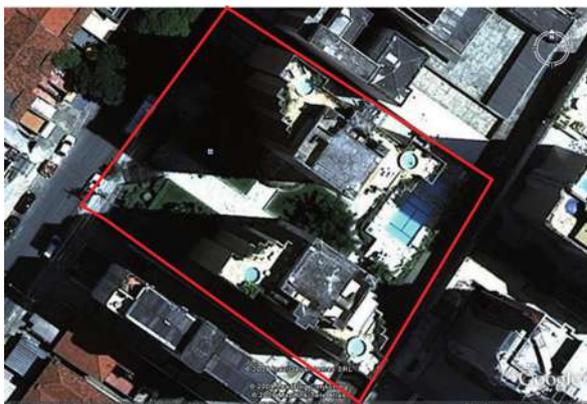


figura 48 | vista aérea



figura 49 | fachada dos edifícios Edifícios Cambury e Juquey, Perdizes, São Paulo

LOCALIZAÇÃO | Rua Diana, nº 863, Perdizes

ÁREA ÚTIL | 125m²

ÁREA DO TERRENO | 2.100m²

BLOCOS | 2un.

ÁREA DE LAZER

_piscina adulto

_piscina infantil

_sauna

_salão de jogos

_sala de ginástica

_playground

_jardins

Os edifícios Cambury e Juquey têm originalmente no projeto da área de lazer piscina para adulto, piscina infantil, churrasqueira, sauna, salão de festas e *playground* com brinquedos de madeira. O síndico relatou que, ao longo dos anos, sentiram a necessidade de acrescentar outros equipamentos como *playground* com brinquedos de plástico, cesta de basquete e um campinho de futebol.¹⁸¹ Estes últimos foram implantados nos recuos laterais, entre os edifícios e os muros de divisão do lote.

Em entrevista, o síndico informou que a área de lazer é bastante utilizada, tanto que acrescentaram outros elementos.

Ao longo do pavimento comum, notou-se a presença de área verde, relativamente grande, considerando a sua proporção em relação ao lote, sendo a maioria sobre laje.

181 Entrevista com o síndico em agosto de 2009.

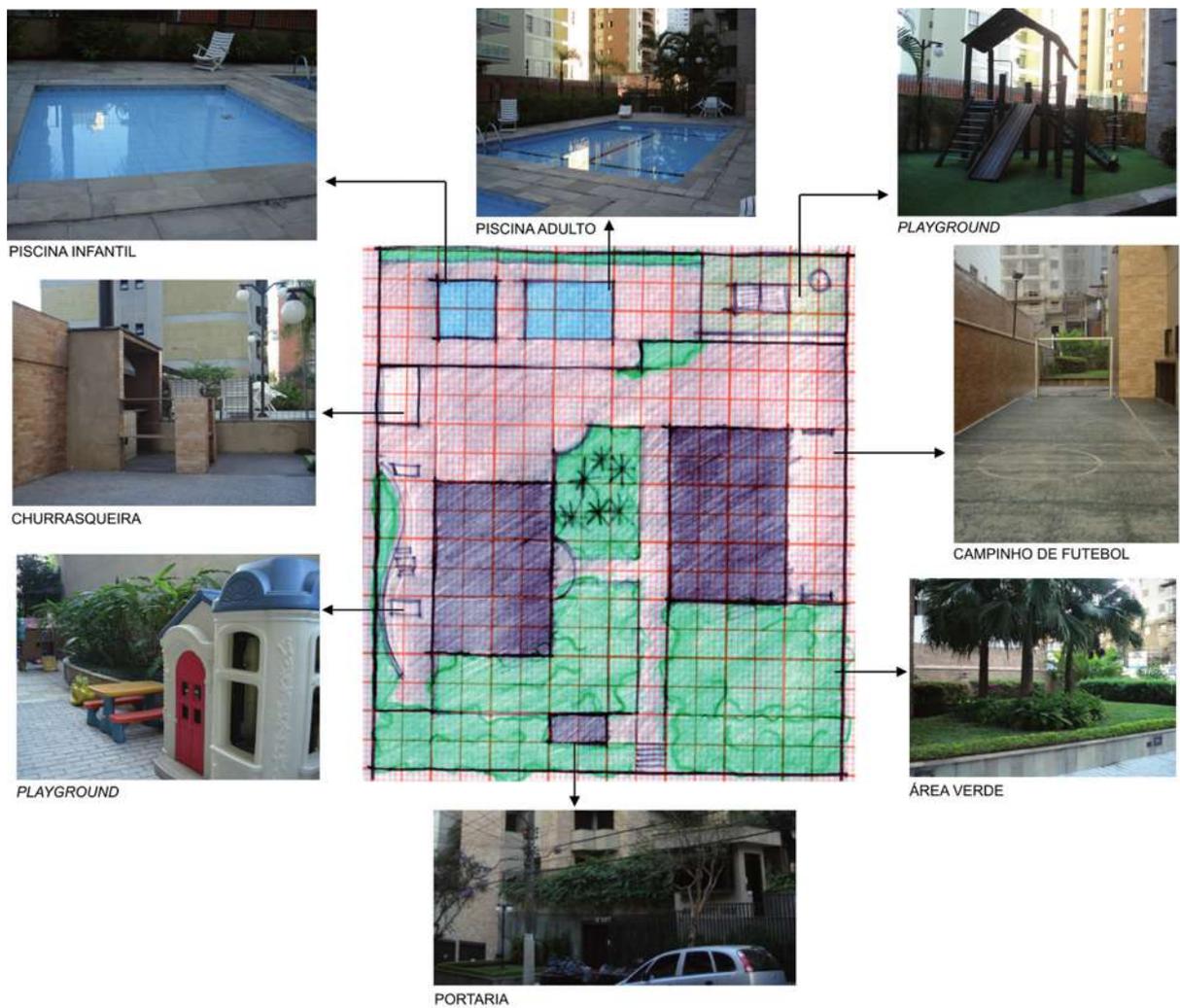


figura 50 | croqui da implantação dos Edifícios Cambury e Juquey com fotos da área de lazer.

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Embraesp

FONTE IMAGEM 48 | Google Earth. Modificado pela autora - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 49 | www.panoramio.com/photo/24443673 - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 50 | Desenho e Fotos: Juliana Kallas Nassif. Agosto, 2009.

3.3.4. Considerações sobre a área de lazer dos edifícios selecionados - década de 1980.

Muitos dos empreendimentos da década de 1980 já apresentavam a área de lazer como destaque, assim como elementos voltados à segurança. Os itens de lazer já apareciam listados em *folders* e as perspectivas com piscinas e amplas áreas verdes já eram uns dos principais focos de publicidade. Os edifícios pesquisados apresentaram sempre piscina, sauna, área verde, salão de festas e *playgrounds*. A presença de quadras poliesportivas, campo de futebol, solarium e salão de jogos é muito freqüente, mas ainda não eram comuns piscinas cobertas, salão de festas infantis, *cyber room* e *Home theater*, por exemplo, com exceções de empreendimentos de grande porte, como o Portal da cidade. Neste e no Piazza São Paulo, já se percebe nas propagandas a idéia do “lazer sem precisar sair de casa” e de segurança total, usufruindo deste lazer em seu terreno, que é compartilhado em condomínio com seus vizinhos.¹⁸²

É importante notar que no condomínio dos edifícios Cambury e Juquey foram feitas alterações na área de lazer, acrescentando um pequeno campo de futebol e playground.

Nota-se que na década de 1980, o uso dos diversos ambientes não é freqüentemente dividido por idade. Há piscina infantil e de adultos, salões de jogos infantis, mas geralmente se limitam a isso, enquanto que nos anos mais recentes se promove uma divisão por faixa etária.

182 *Folder* de vendas dos edifícios. Fornecido pela Embraesp.

3.4 Empreendimentos da década de 1990

3.4.1 Sports' Garden Pinheiros (lançamento – 1997)



figura 51 | vista aérea

LOCALIZAÇÃO | Rua João Moura, nº 870
Pinheiros

ÁREA ÚTIL | 84,07m²

ÁREA DO TERRENO | 3.297,97m²

BLOCOS | 2un.

ÁREA DE LAZER

_fórmula Academia

_quadra de esportes

_piscina com raias semi-olímpicas e hidro-
massagem

_piscina infantil

_playground

_playground pedagógico

_home theater

_sauna

_cyber room

_salão de festas

_sala de recreação

_TV por assinatura TVA

_amplios jardins

_praças com bancos

_quiosque de inverno com churrasqueira,
fogão a lenha e forno de pizza

_espaços de convivência coberto e des-
coberto

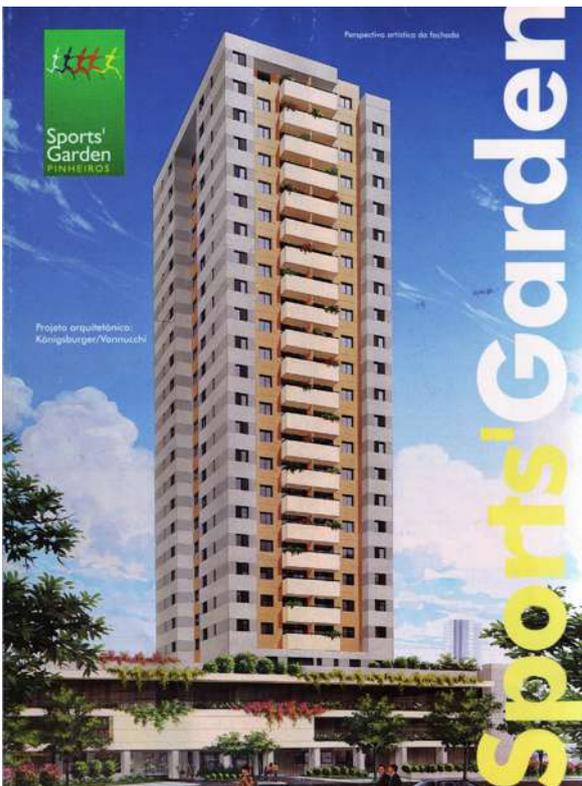


figura 52 | fachada de um dos edifícios

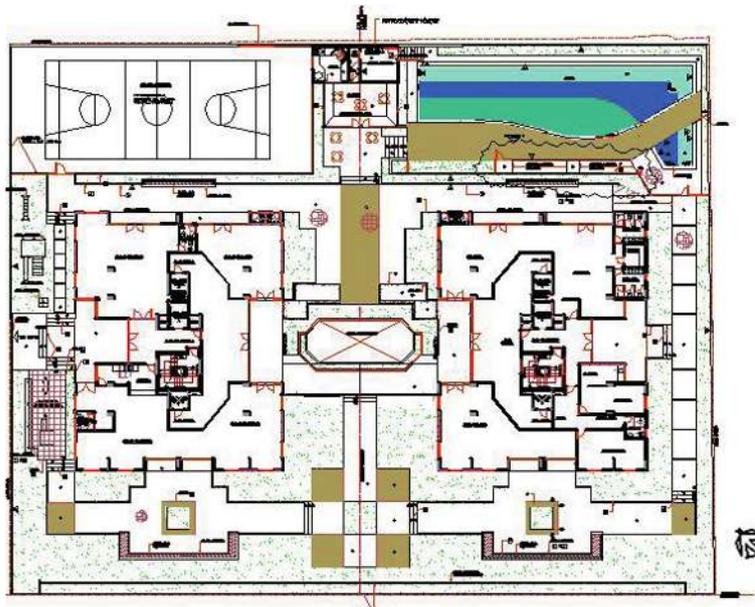


figura 53 | implantação



figura 54 | entrada do empreendimento mostrando o pavimento térreo a 9 metros de altura em relação ao nível da rua



figura 55 | área de lazer externa



figura 56 | academia

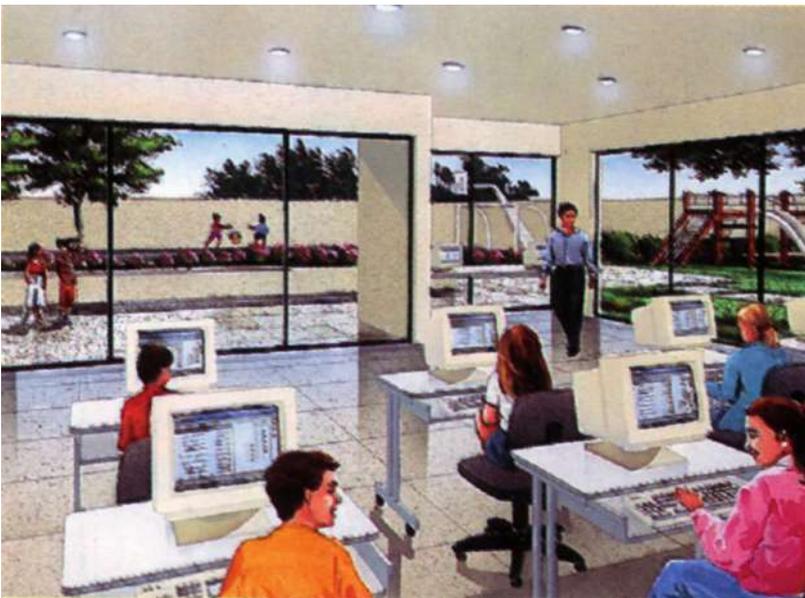


figura 57 | cyber room - futurekids

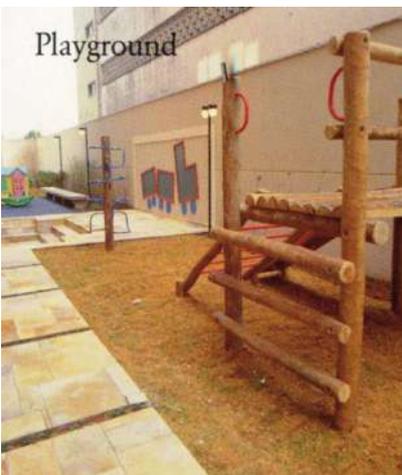


figura 58 e 59 | playground e salão de festas já executados



figura 60 e 61 | salão de recreação e piscina já executados

No Sports' Garden Pinheiros a grande propaganda foi a promoção de uma vida saudável com segurança, boa localização do bairro, servido de infra-estrutura. Os dois edifícios, implantados em lotes com declive acentuado, contam com embasamento de três níveis para estacionamento, com praça sobrelevada, voltada às áreas de recreação e esportes. Esta característica foi traduzida nas propagandas como “um lugar extremamente seguro e imponente.”¹⁸³

No *folder*, o empreendimento é mostrado como a solução de grandes problemas da época, embora se possa dizer que esses problemas ainda existem:

No Sports' Garden Pinheiros você e sua família terão à disposição uma vasta estrutura para esportes e lazer que inclui uma academia de última geração projetada e operada sob supervisão da Formula Academia. E é justamente o grande número de opções de lazer que seus moradores tem sem precisar sair de casa que fazem do Sports' Garden uma alternativa diferente. Um verdadeiro clube à sua disposição, o que, nos dias de hoje, significa uma vida bem menos complicada. Tem ainda o *Cyber Room*, projetado e operado pela Futurekids, que distrai e educa seus filhos e os serviços da Iss Master Service, que lhe proporcionam toda a comodidade.

Tudo isso libera grande parte do seu tempo para levar uma vida mais saudável, livre de stress, com segurança e repleta de espírito esportivo.¹⁸⁴

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Embraesp

FONTE IMAGEM 51 | Google Earth. Modificado pela autora - acesso em 01/09/2009

FONTE IMAGEM 52 | Königsburger/ Vannucchi

FONTE IMAGEM 53 | Escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística Ltda

FONTE IMAGENS 54-57 | Königsburger/ Vannucchi

FONTE IMAGENS 58-61 | Lopes

183 *Folder* do Sports' Garden Pinheiros. Cedido por Königsburger/ Vannucchi. Maio de 1997.

184 *Folder* do Sports' Garden Pinheiros. Cedido por Königsburger/ Vannucchi. Maio de 1997.

3.4.2 Sports Garden Alto da Lapa (lançamento - 1999)



figura 62 | vista aérea



figura 63 | fachada de um dos edifícios

LOCALIZAÇÃO | Rua Carlos Weber, nº 457, Alto da Lapa

ÁREA ÚTIL | 88,2 m²

ÁREA DO TERRENO | 5271,74m²

BLOCOS | 3 un.

ÁREA DE LAZER

_academia

_cyber room

_piscina com raias semi-olímpicas e infantil

_home theater

_sauna com ducha e repouso

_quadra poliesportiva

_quiosques com churrasqueira

_escola de idiomas *Wizard*

_segurança total



figura 64 | implantação

No Sports' Garden Alto da Lapa, a idéia era ressaltar a oportunidade da prática de esportes, conforto e segurança para toda a família.¹⁸⁵ A palavra clube já estava presente no *folder* de vendas, intensificando a idéia de lazer e moradia em um mesmo lugar. Além dos serviços básicos como manutenção e segurança predial, recolhimento de lixo, manutenção de limpeza e conservação das áreas comuns, ofereciam serviços opcionais como limpeza e conservação de áreas privativas, instrutores de esportes, serviços de lavanderia externas, promoção de esportes e lazer, central de conveniências e alimentação e baby-sitter.¹⁸⁶

Vê-se que neste empreendimento a idéia é possibilitar muitos serviços e conforto em um mesmo lugar, ou seja, o empreendimento destacava a oferta de moradia, serviços e lazer.

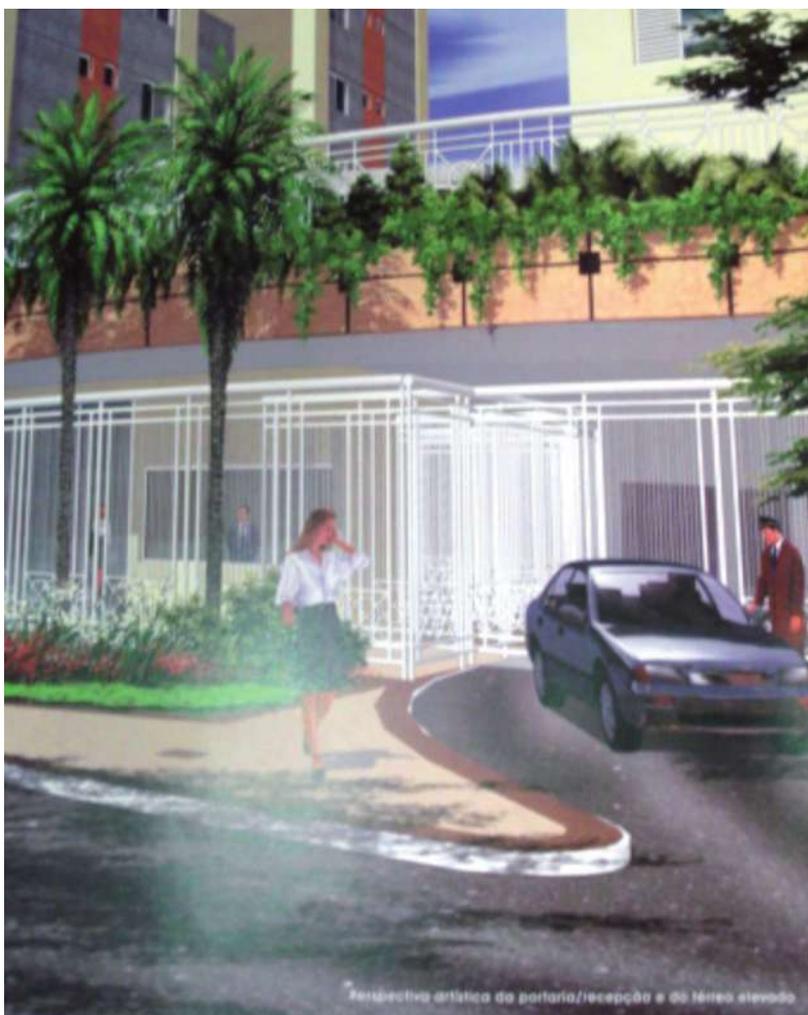


figura 65 | portaria, recepção e térreo elevado

185 Estado de São Paulo (9/10/1999). Fornecido pela Embraesp.

186 Embraesp. *Folder* de vendas. 1999.



figura 66 | sala de ginástica



figura 67 | salão de jogos infantil



figura 68 | piscina

Lazer, esporte, conforto e segurança tamanho família.

- Terreno com 5270 m²
- Academia projetada pela Bollettieri Sports Academy
- Cyber room da Future Kids
- Piscinas semi-olímpica e infantil
- Sauna com ducha e repouso
- Salões de festas e salão de jogos
- Home theater
- Quadra poliesportiva
- Quiosques com churrasqueiras
- Escola de idiomas Wizard
- Segurança total

Equipado & Decorado

Administração de serviços básicos e opcionais

Preço a vista a partir de **R\$97.000,00**

Visite apartamento modelo decorado

figura 69 | anúncio no Estado de São Paulo (9/10/1999).

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes/Embraesp

FONTE IMAGEM 62 | Google Earth. Modificado pela autora - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 63 | Foto: Juliana Kallas Nassif. Agosto, 2009.

FONTE IMAGEM 64 | Escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística Ltda.

FONTE IMAGENS 65-69 | Embraesp

3.4.3 Spazio Vernice (lançamento - 1999)



figura 70 | vista aérea



figura 71 | fachada dos edifícios

LOCALIZAÇÃO | Rua Carlos Weber, nº 459, Alto da Lapa

ÁREA ÚTIL | 170,25 m²

ÁREA DO TERRENO | 3.250m²

BLOCOS | 2 un.

ÁREA DE LAZER

_academia

_piscina com raias semi-olímpicas pré-aquecida

_quadra poliesportiva

_salão de festas

_home theater

_churrasqueira

_salão de jogos infantil

_escola de idiomas *Wizard*

_cyber room

_segurança total



figura 72 | implantação



figura 73 | sala de ginástica



figura 74 | perspectiva da piscina

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes/Embraesp

FONTE IMAGEM 70 | Google Earth. Modificado pela autora - acesso em 01/09/2009.

FONTE IMAGEM 71 | Foto: Juliana Kallas Nassif. Agosto, 2009.

FONTE IMAGEM 72 | Escritório Benedito Abbud Arquitetura Paisagística Ltda.

FONTE IMAGENS 73-74 | Embraesp

Neste empreendimento, a divulgação ficou em torno da área de lazer e da localização entendida como um bairro de qualidade. Em anúncio no jornal O Estado de São Paulo foi divulgada uma listagem dos equipamentos da área de lazer, mostrando, mais uma vez, que ser esta uma “propaganda padrão” para os empreendimentos da época.¹⁸⁷ Ou seja, oferecia-se a “moradia modelo”, com um “novo conceito” do morar: qualidade ambiental e conforto residencial.¹⁸⁸

3.4.4. Considerações sobre a área de lazer dos edifícios selecionados - década de 1990

A área de lazer dos edifícios analisados desta década apresenta uma característica nova em relação aos da década de 1980: a prestação de serviços de empresas externas como a escola de inglês Wizard, a adesão de TV por assinatura e a presença da academia Fórmula de ginástica. Observa-se que nesse caso, cada vez se precisa menos sair de seu próprio condomínio, pois além do lazer já havia a oferta de “serviços em casa”.

Itens como *cyber room* e *home theater* tornaram-se rotineiros; e além da churrasqueira somam-se forno de pizza e fogão a lenha, como no Sports' Garden Pinheiros.

Ao se comparar a área de lazer dos empreendimentos analisados das décadas de 1980 e 1990, nota-se a distinção no tipo de ambientes criados e também na oferta ou não de serviços para as famílias.

187 Estado de São Paulo. São Paulo. 2 de outubro de 1999. Fornecido pela Embraesp.

188 Esta foi e ainda é uma expressão muito utilizada pelas construtoras e incorporadoras ao se referirem à grande área de lazer para os edifícios residenciais.

3.5 Empreendimentos compreendidos entre 2000 e 2007

3.5.1 Cores da Barra (lançamento - 2000)



figura 75 | implantação

LOCALIZAÇÃO | Rua Boracéia, nº 18, Barra Funda

ÁREA ÚTIL | 93,09 m²

ÁREA DO TERRENO | 12.942,69m²

BLOCOS | 4un.

ÁREA DE LAZER

_quiosques com churrasqueira

_piscina adulto

_piscina infantil

_quadra esportiva gramada

_praça de convivência

_playground

_2 salas de ginástica

_2 salões de festas

_salão para recreação infantil

_sala de jogos para adultos



figura 76 | fachada



figura 78 | quiosques com churrasqueiras



figura 77 | praça de convivência



figura 79 | quadra gramada



figura 80 | implantação



figura 81 | piscinas



figura 82 | playground

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes, Embraesp
 FONTE IMAGEM 75 | Google Earth. Modificado pela autora
 FONTE IMAGENS 76 - 82 | Lopes. Folder de vendas

3.5.2. Maxim's (lançamento - 2002)



figura 83 | vista aérea



figura 84 | fachada

LOCALIZAÇÃO | Rua Venâncio Aires, nº 641, Pompéia

ÁREA ÚTIL | 80,165 m²

ÁREA DO TERRENO | 4.723,7m²

BLOCOS | 3un.

ÁREA DE LAZER

- _praça de convivência
- _piscina adulto
- _piscina infantil
- _deck e *solarium*
- _sauna com ducha e sala de descanso
- _churrasqueira e forno para pizza
- _playground
- _bate-bola
- _boulevard
- _sala de ginástica com vestiários
- _salão de jogos juvenil
- _salão de jogos adulto
- _salão de jogos infantil
- _salão de festas com copa
- _salão de festas infantil



figura 85 | churrasqueira

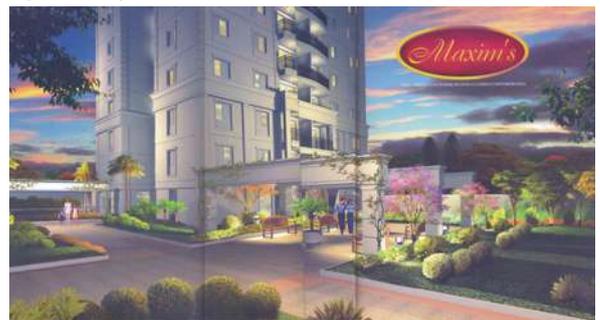


figura 86 | praça de convivência



figura 87 | implantação

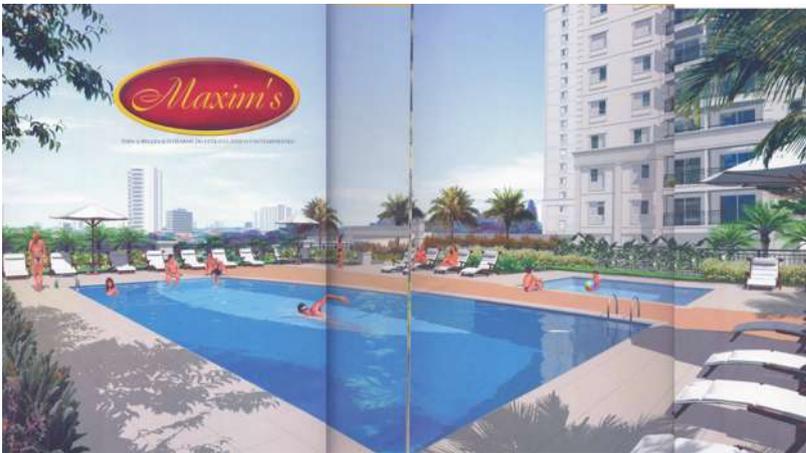


figura 88 | piscinas



figura 89 | playground

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes, Embraesp
 FONTE IMAGEM 83 | Google Earth. Modificado pela autora
 FONTE IMAGENS 84-89 | Lopes. Folder de vendas

3.5.3. Plaza Monjardino (lançamento - 2003)



figura 90 | vista aérea

LOCALIZAÇÃO | Rua Prof. Monjardino, nº 130, Morumbi

ÁREA ÚTIL | 104,801m²

ÁREA DO TERRENO | 3641,46m²

BLOCOS | 2un.

ÁREA DE LAZER

- _piscina adulto
- _piscina infantil
- _raia coberta e aquecida
- _salão de festas
- _sala de ginástica
- _sauna e sala de descanso
- _playground
- _quadra de esportes
- _churrasqueira
- _home theater
- _salão de jogos
- _sala para jogos infantis
- _sala para recreação infantil
- _praça de convivência
- _jardins “ornamentais”
- _hall social
- _sala de espera



figura 91 | fachada



figura 92 | implantação



figura 93 | entrada



figura 94 | churrasqueira



figura 95 | piscina coberta



figura 96 | praça de convivência

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes, Embraesp
FONTE IMAGEM 90 | *Google Earth*. Modificado pela autora
FONTE IMAGENS 91-96 | Lopes. *Folder* de vendas

3.5.4. Paradiso Vila Romana (lançamento - 2003)



figura 97 | vista aérea

LOCALIZAÇÃO | Rua Fábria, nº 800, Lapa

ÁREA ÚTIL | 172,6m²

ÁREA DO TERRENO | 13.590,9m²

BLOCOS | 3un.

ÁREA DE LAZER

_ piscina coberta com raia de 25m

_ sala de ginástica

_ saunas seca e úmida

_ sala de massagem

_ sala de estética

_ solarium interno para relaxamento

_ ducha

_ vestiário masculino e feminino

_ quadra poliesportiva

_ quadra de tênis

_ pista de skate e patins in-line

_ lazer com churrasqueira e forno de pizza

_ piscina descoberta com *solarium* e deck molhado

_ bar tropical

_ piscina infantil

_ *playground* infantil

_ *playground* juvenil

_ pista de *cooper* e caminhada

_ salão de festas de adultos

_ salão de festas infantil

_ salão de jogos juvenil

_ salão de jogos infantil

_ dez praças com bancos e tratamento de jardim que interligam o passeio

_ salão de jogos adulto

_ espelhos d'água



figura 98 | perspectiva dos três blocos



figura 99 | perspectiva da área de paisagismo



figura 100 | implantação



figura 101 | entrada



figura 102 | praça



figura 103 | piscina



figura 104 | quadra de tênis



figura 105 | playground



figura 106 | sala de ginástica



figura 107 | bar tropical integrado à piscina



figura 108 | piscina coberta



figura 109 | salão de festas adulto



figura 110 | salão de festas infantil

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes, Embrasp
FONTE IMAGEM 97 | *Google Earth*. Modificado pela autora
FONTE IMAGENS 98-110 | Lopes. *Folder* de vendas

3.5.5. Terra da Mata (lançamento - 2003)



figura 111 | vista aérea



figura 112 | fachada



figura 113 | playground

LOCALIZAÇÃO | Rua Itapimirim, nº 915, Morumbi

ÁREA ÚTIL | 138,63m²

ÁREA DO TERRENO | 7.326,42m²

BLOCOS | 2un.

ÁREA DE LAZER

_espelho d'água

_belvedere

_caminho entre bambus

_salão de festas

_estar apoio festas

_hall social

_playground radical

_pista de skate

_pista de bicicross

_quadra para prática de esportes

_praça de fogueira

_pista de cooper

_estar no bosque

_casa da árvore

_piscina coberta aquecida com raia de 25m

_bar

_piscina infantil

_piscina para adultos com deck molhado e borda infinita

_sala de ginástica

_recreação infantil

_previsão de espaço para coleta seletiva de lixo no subsolo



figura 114 | implantação



figura 115 | piscina



figura 116 | caminho entre bambus



figura 117 | espelho d'água

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes, Embraesp
FONTE IMAGEM 111 | *Google Earth*. Modificado pela autora
FONTE IMAGENS 112-117 | Lopes. *Folder* de vendas

3.5.6. Liv Barra Funda (lançamento - 2007)



figura 118 | fachada



figura 119 | portaria



figura 120 | implantação

LOCALIZAÇÃO | Rua Tagipuru, nº 1060, Perdizes

ÁREA ÚTIL | 126,79m² e 162,4m²

ÁREA DO TERRENO | 5.977,55m²

BLOCOS | 4un.

ÁREA DE LAZER

_salão de festas infantil e salão de festas adulto com praça de apoio

_sala de brinquedos

_playground

_praça da babá

_praça de leituta

_redário

_sala de artes

_espaço mulher

_tenda e sala de massagem

_sala de ginástica e spa

_sala de descanso

_ducha

_sauna seca

_piscina recreativa adulto e infantil

_bar da piscina

_piscina coberta e aquecida com raia de 25 metros

_praça de chegada

_espaço gourmet com praça de apoio

_praça dos aromas

_estar juvenil e praça *teen*

_jogos eletrônicos

_churrasqueira com forno de pizza

_quadra recreativa coberta

_pet place

_praça de entrada e praça contemplativa

_alameda dos bambus

_varanda coberta

_hall social

_port-cochère



figura 121 | tenda de massagem



figura 122 | redário



figura 123 | quadra recreativa coberta



figura 124 | churrasqueira com forno de pizza



figura 125 | *pet place*



figura 126 | piscina coberta



Perspectiva Ilustrada da Sala de Descanso/Spa figura 127 | sala de descanso



Perspectiva Ilustrada dos Jogos Eletrônicos figura 128 | jogos eletrônicos



Perspectiva Ilustrada do Espaço Mulher figura 129 | espaço mulher



Perspectiva Ilustrada do Espaço Gourmet

figura 130 | espaço gourmet



Perspectiva Ilustrada da Sala de Ginástica

figura 131 | sala de ginástica



figura 132 | sala de artes

FONTE INFORMAÇÕES DO EMPREENDIMENTO | Lopes, Embraesp

FONTE IMAGENS 118-132 | Lopes. *Folder* de vendas

3.5.7. Jardim Leopoldina Parque Clube (lançamento - 2007)



figura 133 | fachada

LOCALIZAÇÃO | Av. Mofarrej, nº 275, Vila Leopoldina

ÁREA ÚTIL | 121,16m²

ÁREA DO TERRENO | 12.556,82m²

BLOCOS | 4un.

ÁREA DE LAZER

_espelho d'água com pergolado

_churrasqueira e forno de pizza

_praça central com fonte

_praça das babás

_playground

_quadra recreativa

_pista para caminhada

_family space

_piscina adulto com bar tropical e cascata com pedras naturais

_piscina infantil

_salão de festas infantil

_espaço kids

_salão de jogos eletrônicos

_salão de jogos adulto

_sala de projeção

_espaço mulher

_ateliê feminino

_garage band



figura 134 | playground



figura 135 | espelho d'água



figura 136 | implantação



figura 137 | quadra



figura 138 | piscina coberta



figura 139 | family space



figura 140 | garage band



figura 141 | salão de jogos eletrônicos



figura 142 | espaço mulher



figura 143 | sala de projeção



figura 144 | espaço *kids*



figura 145 | salão de festas adulto com espaço *gourmet*



figura 146 | sala de ginástica



figura 147 | salão de jogos



figura 148 | salão de festas infantil



figura 149 | ateliê feminino

3.5.8. Considerações sobre a área de lazer de edifícios selecionados - 2000 a 2007

Através dos empreendimentos analisados nota-se que nesta época houve aumento do número de ambientes criados na área de lazer. São projetados espaços como “solário interno para relaxamento”, “*pet place*”, “praça da babá” e “espaço mulher” dentre outros. Todos os ambientes têm um nome e função determinados e, neste momento, passam a ser apresentados de forma enumerada, ou seja, essa numeração faz parte do folder, bem como sua especificação. Por vezes chegam a indicar: “mais de 20 espaços com diversão para todas as idades, a qualquer hora do dia. Isso é Liv. Isso é lazer integrado à vida.”¹⁸⁹ Fica nítida a preocupação com a quantidade de ambientes.

Estes ambientes se dividem também por faixa etária, aparecendo, portanto, a “praça *teen*”, “*playground* infantil” e “*playground* juvenil”, por exemplo. Até mesmo os animais ganham um espaço próprio, os chamados “*pets places*”.

Um espaço que merece destaque é o “*family space*”, para aqueles que querem passar um dia de lazer na área externa do edifício com sua família e amigos, mas sem se misturar com os outros condôminos.

Neste momento, vale à pena refletir no quão coletivo são estes espaços ao se considerar as suas metragens, suas funções pré-determinadas e, por vezes, a sua faixa etária restrita a determinado uso.

Nos edifícios analisados no período compreendido entre 2000 e 2007, percebem-se espaços compartimentados e com funções pré-determinadas. Há, de fato, grande quantidade de área verde e de lazer na área comum, ainda que estas sejam compostas por muitos espaços fragmentados.

3.6 Considerações finais do capítulo 3

Neste capítulo foram analisados empreendimentos desde a década de 1980 até 2007. Percebe-se uma modificação significativa nas áreas de lazer. Inicialmente, apesar de essas áreas serem de destaque, apresentavam menor quantidade de ambientes. Posteriormente, por meio do apelo em anúncios de jornais, “foi criada” uma série de ambientes, direcionados para públicos específicos de um mesmo condomínio, destacando-se assim por idade ou sexo, ou ainda por atividade.

Em todos os momentos, a área de lazer é utilizada como instrumento de venda, sendo por isso mesmo colocada sempre como uma questão significando um empreendimento de boa qualidade de vida, na área urbana. O Condomínio é colocado como local de proteção do mundo externo, uma vez que grande parte da sociedade considera a cidade cheia de perigos.

189 Folder do empreendimento Liv Barra Funda

Na década de 1980, há, no entanto, o relato do síndico dos edifícios Cambury e Juquey, que demonstra que os condôminos, neste caso, realmente utilizam a área de lazer. Conseqüentemente foram improvisados outros espaços, que não estavam previstos no projeto. Com isto percebe-se que realmente o lazer privado ganha destaque por parte das famílias, como analisado nestas décadas, no caso da cidade de São Paulo. Destacam-se a violência, o tráfego, a vida cada vez mais estressante e a diminuição da área útil do apartamento como fatores que realmente afetam a vida na cidade e, por isto, a área de lazer ganha uma nova dimensão no ideário da família. Vale, no entanto, destacar, confirmando essas observações, que as modificações ocorridas no espaço de lazer privado, nestas três décadas analisadas, de fato evidenciam a importância que essas áreas adquiriram na cidade.

CONCLUSÃO

Esta pesquisa foi desenvolvida a partir de observações das alterações da área de lazer na cidade de São Paulo. O objeto de estudo foi relacionado com eventos que, paulatinamente, foram influenciando a sociedade, quer seja por maiores tensões devido à diminuição do poder aquisitivo da classe média, ao aumento da violência e do tráfego urbano, ou por fatores relativos à defasagem da qualidade e quantidade de espaços públicos de lazer e à diminuição da área útil do apartamento. Estes abriram margem para a busca de uma nova forma de lazer.

A área externa dos edifícios residenciais até o final da década de 1960 era preponderantemente composta por jardins que determinavam espaços diversos, articulados entre si e destinados a um lazer difuso de múltiplo uso. Após a década de 1970, estas áreas passaram a concentrar ambientes com funções mais definidas, levando, conseqüentemente, o uso a condições determinadas e restritas. É nesta década que, em empreendimentos como o Portal do Morumbi e o Ilhas do Sul, aparecem diversas áreas de recreação como quadras poliesportivas, campos de futebol e *playgrounds*.

Através de estudos de casos, constatou-se que estes itens de recreação se tornaram comuns nos condomínios residenciais de classe média da década de 1980, compondo um programa de lazer diversificado.

Na década de 1990, aos programas das áreas comuns, foram acrescentados serviços, intensificando o “novo conceito de morar”, no qual o condomínio assumiu papéis anteriormente atribuídos à cidade.

Foi, no entanto, na década de 2000 que estas características se tornaram ainda mais evidentes em empreendimentos com grandes áreas voltadas ao lazer e muitos ambientes compreendidos em espaços compartimentados. A quantidade de ambientes foi sobreposta à qualidade e o plantio passou a ser planejado de forma que não “atrapalhasse” o lazer. Os espaços foram intencionados a grupos específicos, descaracterizando o múltiplo uso utilizado até o final da década de 1960.

Para os espaços de lazer privado do período analisado (1980 – 2007) vale um olhar crítico, tomando como base as discussões apresentadas no segundo capítulo. Para que um espaço realmente tenha sentido, deve-se considerar primordial a sua conexão com o usuário através do desenvolvimento de um significado, sendo este processo interativo entre ambos. Neste sentido, é necessário que sejam evocativos, apresentando-se de acordo com a cultura, vida e pensamento locais. O aproveitamento da topografia e a utilização de materiais da região são também fatores que influenciam o projeto de forma particular. Finalmente, para que os usuários mantenham constante interesse no local, faz-se necessário que sejam oferecidos elementos que estimulem os seus interesses e conseqüentemente o compromisso com o ambiente.

A partir de análises desta pesquisa, apreende-se que este tipo de condomínio

acarreta em um menor convívio entre os indivíduos e a cidade, menor interação do ser humano com os espaços públicos e aumento do relacionamento entre os iguais. Entretanto, observa-se que a interação do ser humano com o meio-ambiente reflete na melhora da auto-estima, diminuição do stress e melhor convívio dos indivíduos.

A área de lazer dos edifícios residenciais tornou-se, a partir de meados da década de 1970 e com maior intensidade na década de 1980, atrativo central de marketing. Subordinadas às regras do mercado, estas áreas passaram a ser projetadas não mais com o objetivo único de se alcançar um espaço de qualidade, mas principalmente de se submeter ao programa ideal considerado no mercado. É essencial, portanto, que se repense na área de lazer privada, considerando as modificações da sociedade, aliando-as ao bom desenho do espaço com uma estrutura rentável ao mercado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABBUD, Benedito. **Criando paisagens, guia de trabalho em arquitetura paisagística**. 3. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006.

Acrópole. Vol. 262, pp. 270-272. 1960.

Acrópole. Vol. 184, p. 171. 1954.

ALBERNAZ, Maria Paula; LIMA, Cecília Modesto. **Dicionário Ilustrado de arquitetura, Volume I – A a I**. 1. ed. Rio de Janeiro: Editora Pro editores, 1998.

ALEX, Sun. **Projeto da Praça: convívio e exclusão no espaço público**. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2008.

ANELLI, Renato; GUERRA, Abílio; KON, Nelson. **Rino Levi: Arquitetura e cidade**. 1. ed. São Paulo: Editora Romano Guerra, 2001.

BARRETO, Juliana Cunha; CRUZ, Maria de Fátima Plácida da; PIMENTEL, Laís Carla de Miranda; MELO, Vera Mayrinck. **Paisagem Mercadoria: uma discussão sobre o consumo das Paisagens urbanas**. Revista Paisagem e Ambiente. São Paulo: pp.144–163, 2006. Vol.22.

BOMFIM, Laís. **Desenvolvimento da qualidade urbana em cidades médias: o caso de Franca**. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo: 2007.

BRASIL, Luciana Tombi. **David Libeskind - ensaio sobre as residências unifamiliares**. 1. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2007.

BUENO, Francisco da Silveira. **Dicionário Aurélio**. 11. ed. Rio de Janeiro: Ministério da Educação e Cultura, 1983.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2003.

CARR, Stephen; FRANCIS, Mark; RIVLIN, G., Leanne; STONE, M. Andrew. **Public Space**. 1. ed. Nova York: Cambridge University Press, 1992.

CAVALCANTI, Lauro; EL-DAHDAH, Farès. **Roberto Burle Marx, a permanência do instável**. 1.ed. Rio de Janeiro: Editora Rocco Ltda, 2009.

CHACEL, Fernando. **Paisagismo e Ecogênese**. 2. ed. Rio de Janeiro: Editora Fraiha, 2004.

DA SILVA, Jorge Henrique Pais; CALADO, Margarida. **Dicionário de termos de Arte e Arquitectura**. 1. ed. Lisboa: Editora Editorial Presença, 2005.

DUPRAT, Maria Isabel. *In*: Projeto Quapá – FAUUSP. Coordenação Silvio Macedo.

FIORATTI, Gustavo. **Um bosque para chamar de seu**. Revista da Folha. São Paulo: pp. 8-14, 2009.

Folha de São Paulo. **Revista Morar**. 30 de novembro de 2007.

FONSECA, Antônio Claudio Pinto da. **A promoção imobiliária privada e a construção da cidade de São Paulo – 1970/ 2002**. Tese de Doutorado - Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo: 2004.

FRANCO, Ruy Eduardo Debs. **Artacho Jurado: Arquitetura Proibida**. Dissertação de Mestrado - Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo: USP, 2004.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades – jardins de amanhã**. X. Ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes Cidades**. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1961

KLIASS, Rosa Grena. **Parques Urbanos de São Paulo**. 1. ed. São Paulo: Editora Pini, 1993.

KLIASS, Rosa Grena. **Rosa Kliass: desenhando paisagens, moldando uma profissão**. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006.

LEMOS, Carlos. **Edifícios residenciais em São Paulo: da sobriedade à personificação**. Revista Projeto. São Paulo: pp.57-58, 1990. Vol. 133.

MACEDO, Silvio Soares. **Quadro do paisagismo no Brasil**. 1. ed. São Paulo: 1999.

MASCARÓ, Juan Luis. **Infra-estrutura da Paisagem**. 1. ed. Porto Alegre: Editora Masquatro, 2008.

PIMENTEL, Brutus Abel Fratuze. **Os espaços livres residenciais na cidade de São Paulo**. Revista Paisagem e Ambiente. São Paulo: pp. 13-40, 1998. Vol. 11.

SAKATA, Francine G. **Os projetos de paisagismo e os espaços livres dos edifícios de apartamentos**. Revista Paisagem ambiente. São Paulo: pp. 7-46, 1996. Vol. 9.

SIQUEIRA, Vera Beatriz. **Burle Marx**. 1. ed. São Paulo: Editora Cosac &Naify, 2001.

SOMEKH, Nadia. **A (Des) Verticalização de São Paulo**. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo: USP, 1987.

YOUSSEF, Antônio Nicolau. **Dicionário escolar da língua portuguesa**. 2.ed. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 2008.

ZUFFO, Elida. **Do rádio à internet: os equipamentos de comunicação nos apartamentos paulistanos**. Dissertação de mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo do Instituto Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: 2006.

BIBLIOGRAFIA

BARRA, Eduardo Henrique Faria. **Paisagens úteis, Escritos sobre paisagismo**. 1. ed. São Paulo: Editora Senac, 2006. São Paulo: Editora Mandarim, 2006.

CHACEL, Fernando. *In: Projeto Quapá – FAUUSP*. Coordenação Silvio Macedo.

CHICCA, Fabrício Ribas. **Caracterização da dinâmica locacional e da classificação comercial dos edifícios de escritório na cidade de São Paulo de 1940 a 2006**. Dissertação de Mestrado – Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo: USP, 2007.

ECO, Umberto. **Como se faz uma tese**. 14. ed. São Paulo: Editora Perspectiva, 1998.

MACEDO, Silvio Soares; SAKATA, Francine Gramacho. **Parques Urbanos no Brasil**. 2. ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2003.

Minuta do projeto de lei. *In: Plano Diretor Estratégico do município de São Paulo 2002*; PMSP, 2002.

ROSALES, Mario A. F. **Habitação Coletiva em São Paulo 1928 – 1972**. Tese de Doutorado - Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo: USP, 2002.

SALVADORI, Mário. **Por que os edifícios ficam de pé**. 1. ed. São Paulo: Editora Martins Fontes, 1980.

SENNETT, Richard. **O declínio do homem público: tiranias da intimidade**. 1. ed. São Paulo: Editora Schwarcz Ltda, 1988.

SOMEKH, Nádía. **A Cidade que não Pode Parar**. 1. Ed. São Paulo: 2002.

YÁZIGI, Eduardo. **O Mundo das Calçadas**. 1. ed. São Paulo: Editora Humanitas FFLCH/USP. São Paulo, 2000.

VIANNA, Norma Fonseca. **Espaços coletivos: espaços privados com áreas coletivas**. Dissertação de Mestrado - Departamento de Arquitetura e Urbanismo do Instituto Presbiteriano Mackenzie. São Paulo: 2007.

ANEXOS

Anexo 1

EMPREENHIMENTOS DE 3 E 4 DORM./ MÍNIMO DE 2 VAGAS/ 2 A 4 TORRES/ COM MAIS OU IGUAL A 10 PAVIMENTOS/ DE 75m ² A 175m ² - 1995 a 1999							
ZONA_VAL_A	ZONA	NOME	DORM	VAGAS	BLOCOS	ANDARES	ÁREA ÚTIL
ACLIÇÃO	C	SPORTS' GARDEN ACLIÇÃO	3	2	2	17	75,94
JABAQUARA	CS	PIAZZA NAVONA E PIAZZA DI SPAGNA	3	2	2	13	75,38
JARDIM MARAJOARA	CS	JARDIM DES ARTS	3	2	3	19,67	81,85
JARDIM MARAJOARA	CS	JARDIM DES ARTS	3	2	2	20,5	95,08
VILA MARIANA	CS	PROJECT HOME VILA MARIANA	3	2	3	14	86,07
CASA VERDE	NE	COND FIRENZE	3	2	3	11	83
SANTANA	NE	RES MONTE CARLO	3	2	2	14	80
PIRITUBA	NE	PORTAL DOS BANDEIRANTES	3	2	2	21	76,33
ALTO DA LAPA	O	MIRANTE ALTO DA LAPA	3	2	2	15,875	75
ALTO DA LAPA	O	SPORTS' GARDEN ALTO DA LAPA	3	2	3	21	88,2
ALTO DA LAPA	O	SPAZIO VERNICE	4	3	2	19	170,3
MORUMBI	O	ATLANTA GARDENS	3	2	3	11	75,26
MORUMBI	O	VILLAGGIO PANAMBY	4	3	4	24	152,1
PINHEIROS	O	SPORTS' GARDEN PINHEIROS	3	2	2	20	84,07
BELÉM	SE	VILLAGGIO DI ROMA RESIDENCIAL	3	2	2	21	107
IPIRANGA	SE	QUALITY HOUSE	3	2	4	22	86,24
IPIRANGA	SE	PALÁCIO DA INDEPENDÊNCIA	4	3	2	22	137,2
MOOCA	SE	PORTAL DE BARCELOS	3	2	2	13	83,38
TATUAPÉ	SE	SPORTS' GARDEN TATUAPÉ	3	2	2	17,5	85,7
MORUMBI	SE	VILLAGGIO PANAMBY	4	4	11	24	191,1
TATUAPÉ	SE	ARQUIPÉLAGO DOS AÇORES	3	2	2	20	93,02

Anexo 2

EMPREENDEIMENTOS DE 3 E 4 DORM./ MÍNIMO DE 2 VAGAS/ 2 A 4 TORRES/ COM MAIS OU IGUAL A 10 PAVIMENTOS/ DE 75m ² A 175m ² - 2000 a 2007							
ZONA_VAL_A	ZONA	NOME	DORM	VAGAS	BLOCOS	ANDAR	ÁREA ÚTIL
LIBERDADE	C	COND JARDINS DA LIBERDADE	3	2	4	20	80,92
BELA VISTA	C	VEREDA PARAISO	4	2	2	21	139,3
JD MARAJOARA	CS	NOBLESSE CHÁCARA FLORA	3	2	2	14	91,26
JD MARAJOARA	CS	LUMINA	3	2	3	25	92,1
BOSQUE DA SAÚDE	CS	COND GEMELLI DI FRANCESCO	3	3	2	15	93,93
SANTO AMARO	CS	VINCETORI	3	2	2	26	94,2
CAMPO BELO	CS	RESERVA CAMPO BELO - PAÇO DO SOL	3	2	2	11	102
MOEMA	CS	LE QUARTIER MOEMA	3	2	2	23	102,9
MOEMA	CS	COND CLUB MOEMA	4	2	2	23	103,9
JD MARAJOARA	CS	A RESERVA	4	2	3	21	120,2
BOSQUE DA SAÚDE	CS	GRAND LIFE JARDIM DA SAÚDE	4	2	2	18	120,7
SANTO AMARO	CS	POEMA GRANJA JULIETA	4	2	3	23	121,4
CAMPO BELO	CS	VIDE CAMPO BELO	4	2	3	26,66	123,3
JABAQUARA	CS	CLIMA BOTHANICO	4	2	2,02	24,25	127
VILA MARIANA	CS	KLABIN'S TOWERS	3	3	2	13	132,2
MOEMA	CS	CLASSIC CONDOMINIUM CLUB	4	3	3	18	137,1
VILA OLÍMPIA	CS	ATMOSFERA	4	2	2	27	138,7
VILA MARIANA	CS	TERRA VITRIS - CHÁCARA KLABIN	4	2	2	17	141
CAMPO BELO	CS	HARMONIA CAMPO BELO	4	3	2	23	142,8
VILA MARIANA	CS	EVIDENCE	3	2	2	20	143,5
SANTO AMARO	CS	IEPÊ GOLF CONDOMINIUM	3	2	2	27	149,2
JD MARAJOARA	CS	DOMÍNIO MARAJOARA	4	2	2,545	26	160,8
SANTO AMARO	CS	THE GIFT GREEN SQUARE	4	3	2,46	19	165,5
BROOKLIN	CS	GRANDS JARDINS DE FRANCE - JD DES VILLAN	4	3	2	24	167,1
MOEMA	CS	VINTAGE	4	3	2	18	169,6
CHACARA FLORA	CS	VILLA NATURA	4	3	3	22	170,6
VILA MARIANA	CS	PLACE DE LA CONCORDE	4	4	2	16	171
CASA VERDE	NE	RES LIFE CLUB BRAZ LEME	3	3	2,11	18	78,33
SANTANA	NE	OUTEIRO MAIA	3	2	2	11	85,63
CASA VERDE	NE	ESPAÇO VIVAZ	3	2	3	25	92,98
VILA GUILHERME	NE	CLUB PARK SANTANA RESIDENCIAL	3	2	2	19	96,1
CASA VERDE	NE	ARBORIS NATURA	3	2	2	13	104,4
MANDAQUI	NE	LE MONDE	3	2	2	18	106,4
VILA MARIA	NE	LE GRAND	4	3	2	11	115
CASA VERDE	NE	SPAZIO DI ROMA	3	3	2	17	116,2
MANDAQUI	NE	APICE SANTANA	4	2	3	20,67	121,1

EMPREENHIMENTOS DE 3 E 4 DORM./ MÍNIMO DE 2 VAGAS/ 2 A 4 TORRES/ COM MAIS OU IGUAL A 10 PAVIMENTOS/ DE 75m² A 175m² - 2000 a 2007							
ZONA_VAL_A	ZONA	NOME	DORM	VAGAS	BLOCOS	ANDAR	ÁREA ÚTIL
VILA GUILHERME	NE	VISTA NORTE VILA GUILHERME	4	2	2	18	125,6
CASA VERDE	NE	ARBORIS ESSENTIA	4	2	2	22	142,1
SANTANA	NE	PLATÔ SANTANA	4	3	2	23	145,7
PIRITUBA	NE	TORRES DO CASTELO COND CLUBE	3	2	2	15	91
FREGUESIA DO Ó	NE	VOLARE	4	2	2	25	153
ALTO DA LAPA	O	PRACTICAL WAY	3	2	2,21	24	75,3
POMPÉIA	O	MAXIM'S	3	2	3	18	80,17
MORUMBI	O	BOTHANICA VILA SÔNIA	3	2	2	24	84,6
ALTO DA LAPA	O	TERRAÇOS ALTO DA LAPA	3	2	2	25	85,27
MORUMBI	O	SKY VIEW MORUMBI	3	2	2	22	85,7
ALTO DA LAPA	O	SPORTS' GARDEN PREMIUM ALTO DA LAPA	3	2	2	21	88,2
JAGUARÉ	O	PANORAMA HOME & RESORT	3	2	2	16	90,7
BARRA FUNDA	O	CORES DA BARRA	3	2	4	25	93,09
VILA LEOPOLDINA	O	LIVING CLUB REFUGE	3	2	2	25	94,39
MORUMBI	O	ILE ECO LIFE	3	2	2	23	94,73
MORUMBI	O	ALIVE	3	2	2	24	95,61
AGUA BRANCA	O	CELEBRATION BARRA FUNDA	3	2	2	28	98,72
POMPÉIA	O	SPHERA	3	2	2	28	103,1
MORUMBI	O	BOTHANICA VILA SÔNIA	3	2	2	24	103,7
BUTANTÃ	O	ESPAÇO RAPOSO CLUBE RESIDÊNCIA	3	2	2	27	104,1
MORUMBI	O	PLAZA MONJARDINO	4	2	2	18	104,8
BUTANTÃ	O	EXUBERANCE BUTANTÃ	4	2	2	27	105,9
MORUMBI	O	ANTIGUA	3	2	2	18	107,4
ALTO DA LAPA	O	SPAZIO DELL'ACQUA	3	2	4	11	111,7
ALTO DA LAPA	O	RES ALTO DO BOSQUE	4	2	2	22	117,9
MORUMBI	O	ILE ECO LIFE	4	2	2	23	118,2
POMPÉIA	O	PATEO POMPÉIA	4	2	2	24	120,1
VILA LEOPOLDINA	O	JARDIM LEOPOLDINA PARQUE CLUBE	4	2	3	25	121,2
BUTANTÃ	O	COLLINA PARQUE DOS PRÍNCIPES	3	3	2	28	122,4
PERDIZES	O	LIV BARRA FUNDA	4	2	2	25	126,8
MORUMBI	O	ANDORINHA	4	2	2	19	128,6
MORUMBI	O	LE PARC	4	3	2	21	128,9
MORUMBI	O	PARC BELLE VUE	4	2	2	18	130,6
AGUA BRANCA	O	CELEBRATION BARRA FUNDA	4	2	2	22	131,8
BUTANTÃ	O	ESPAÇO RAPOSO CLUBE RESIDÊNCIA	4	2	4	28	134,3
MORUMBI	O	FOTOGRAFIA	4	2	2	26	138,5

EMPREENDIMENTOS DE 3 E 4 DORM./ MÍNIMO DE 2 VAGAS/ 2 A 4 TORRES/ COM MAIS OU IGUAL A 10 PAVIMENTOS/ DE 75m² A 175m² - 2000 a 2007							
ZONA_VAL_A	ZONA	NOME	DORM	VAGAS	BLOCOS	ANDAR	ÁREA ÚTIL
MORUMBI	O	TERRA DA MATA	3	2	2	27	138,6
VILA LEOPOLDINA	O	PLAZA MAYOR ALTO DA LAPA	4	2	2,85	24	138,9
ALTO DA LAPA	O	SPAZIO DELL'ACQUA	4	3	2	10	142,1
POMPÉIA	O	PATEO POMPÉIA	4	3	2	23	147,6
BUTANTÁ	O	COLLINA PARQUE DOS PRÍNCIPES	4	3	2	28	151,1
JAGUARÉ	O	HORIZONTES CIDADE UNIVERSITÁRIA	4	2	3	28	156,3
MORUMBI	O	COND TORRES DO MORUMBI	4	4	2	10	156,9
AGUA BRANCA	O	INOVARTE CLUB BARRA FUNDA	4	2	2	25	160,1
PERDIZES	O	LIV BARRA FUNDA	4	3	2	25	162,4
MORUMBI	O	REFÚGIO DA MATA	4	3	2	25	163,2
POMPÉIA	O	LA DOLCE VITA	4	3	3	20,67	169
MORUMBI	O	CRISTAIS DA TERRA	4	3	2	24	171,5
ALTO DA LAPA	O	PROVENCE	4	3	2	27,5	171,8
LAPA	O	PARADISO VILA ROMANA	4	3	3	27	172,6
MORUMBI	O	SINGOLARE MORUMBI	4	3	2	26	173
VILA CARRÃO	SE	AUTÊNTICO VILA CARRÃO	3	2	2	14	79,44
IPIRANGA	SE	SAN DIEGO CONDOMINIUM	3	2	2	11	80,2
VILA PRUDENTE	SE	PIAZZA DI TOSCANA-DI SIENA E DI FIRENZE	3	2	2	12	81,81
MOOCA	SE	TORINO E MILANO	3	2	2	15	87
VILA PRUDENTE	SE	SPAZIO VITTA	3	2	2	15	88,55
MOOCA	SE	RES SPAZIO CLUB	3	2	2	14	89,08
MOOCA	SE	RES VILLA GRAN PARADISO	3	2	2	15	90,15
TATUAPÉ	SE	RES CLUB TUIUTI	3	2	3	25	92,82
VILA GUMERCINDO	SE	CHACARA SANTA CRUZ	3	2	2	25	93,01
TATUAPÉ	SE	SPECIAL HOME TATUAPÉ	3	2	2	16	93,2
VILA PRUDENTE	SE	GRAND GARDEN CONDOMINIUM	3	2	3	20	96,2
SACOMÃ	SE	SPORTS' GARDEN IPIRANGA	3	2	2	13	98,2
VILA PRUDENTE	SE	PIAZZA DI TOSCANA-DI CARRARA E DI MONTALCINO	3	2	2	12	101
IPIRANGA	SE	IPIRANGA PREMIUM	3	2	2	26	101
VILA PRUDENTE	SE	VITALITY VILA PRUDENTE	4	2	2	27	104,7
MOOCA	SE	PORTALE DELLA MOOCA	3	2	2	24	107
IPIRANGA	SE	GRANDLIFE IPIRANGA	4	2	2	24	108,1
IPIRANGA	SE	VEREDA IPIRANGA	3	2	2	25	110,8
ALTO DA MOOCA	SE	CENTRAL PARK MOOCA	3	2	2	25	115,1

EMPREENDIMENTOS DE 3 E 4 DORM./ MÍNIMO DE 2 VAGAS/ 2 A 4 TORRES/ COM MAIS OU IGUAL A 10 PAVIMENTOS/ DE 75m² A 175m² - 2000 a 2007

ZONA_VAL_A	ZONA	NOME	DORM	VAGAS	BLOCOS	ANDAR	ÁREA ÚTIL
ALTO DA MOOCA	SE	MOOCA CONDOMINIUM CLUB	4	2	2	16	121,5
MOOCA	SE	STUPENDO	4	2	3	17	121,6
TATUAPÉ	SE	RES CLUB TUIUTI	4	2	2	25	122,2
VILA PRUDENTE	SE	RESERVA JARDIM - GRAVATÁ	4	2	2	23,5	130,1
BELÉM	SE	COLLORI	4	2	2	26	134,5
MOOCA	SE	LA DOLCE VITA NUOVA MOÓCA	3	2	2	27	141,9
IPIRANGA	SE	VEREDA IPIRANGA	4	2	2	24	146
TATUAPÉ	SE	JARDINS DE ESPAÑA	4	3	2	14	152,1
VILA PRUDENTE	SE	RESERVA JARDIM - TARUMÃ	4	2	2	25	156
ALTO DA MOOCA	SE	CENTRAL PARK MOOCA	4	2	4	25	157,6
TATUAPÉ	SE	DREAM VIEW	4	3	2	26,5	164,3
IPIRANGA	SE	DREAM VIEW	4	3	2	24	165,5
IPIRANGA	SE	NOVA KLABIN	4	3	2	27	168,4
IPIRANGA	SE	VILA IMPERIAL	4	3	2	22	170
PEDREIRA	S	COSTA DO MARFIM RESIDENCIAL	3	2	2	13	81,94
JURUBATUBA	S	MUND	3	2	4	23,25	107,1
VILA MASCOTE	S	TOP SQUARE	4	3	2	17	112,6
JURUBATUBA	S	CONDOMÍNIO VIVA	4	2	2	24,5	133,2
JURUBATUBA	S	SPLENDIDO JARDIM DO GOLF	3	2	2	16,5	134
JURUBATUBA	S	CONDOMÍNIO VIVA	4	3	2	24,5	163,5

Anexo 3

DATA DO LANÇAM.	Nº	ZONA DE VALOR	ENDEREÇO	NOME DO EMPREENDIMENTO	NÚMERO DE								ÁREAS (EM M²)			PREÇOS (EM MOEDA NAC.)		VALOR DO US\$ COML.	PREÇOS (EM US\$)		
					DORM	BANHEIROS	GARA GENS	ELEVA DORES	COBER TURAS	BLO COS	UNID/ ANDAR	ANDAR ES	TT DE UNID.	ÚTIL	TOTAL	TT DO TERRENO	TOTAL		COTA DO TERRENO	TOTAL	COTA DO TERRENO
out/87	02	BUTANTÃ	Sousa Reis (Rua) 120	INDIANA BELVEDERE RESIDENCIAL	3	2	2	6	8	2	4	11	88	110,39	222,07	5.764,00	4.050.000,00	0,00	51,436	78.738,63	0,00
mar/88	02A	BUTANTÃ	Corinto (Rua) 431 x Sousa Reis	RES GARDEN	3	1	2	2	4	2	4	11	88	90,50	136,46	7.486,25	6.650.000,00	0,00	99,448	66.869,12	0,00
out/86	08A	BUTANTÃ	Iquiririm (Rua) 1 020	JACARANDA - RESIDENCIAL WEST	3	2	2	2	2	1	4	12	48	88,50	158,00	2.500,00	1.187.500,00	0,00	13,840	85.802,02	0,00
out/86	08B	BUTANTÃ	Iquiririm (Rua) 1 020	CEREJEIRA - RESIDENCIAL WEST	2	1	1	2	0	1	4	13	52	72,50	145,00	2.500,00	821.250,00	0,00	13,840	59.338,87	0,00
dez/85	02	BUTANTÃ	Caxingui (Av) 231	PAYSAGE	4	2	2	2	2	2	2	13	52	155,56	278,61	3.180,88	743.300.000,00	0,00	9.400,000	79.074,47	0,00
dez/87	04	BUTANTÃ	Otacílio Tomanik (Rua) 685	RES ESTORIL	3	2	2	24	0	8	4	14	448	127,00	230,00	26.850,00	5.442.908,60	0,00	63,596	85.585,71	0,00
mai/87	05	LAPA	Carlos Weber (Rua) 1 376	REMO E ROMULO	3	2	2	6	4	2	2	16	64	130,00	235,00	2.280,00	2.200.000,00	700.000,00	25,434	86.498,39	27.522,21
mai/85	15	LAPA	Coriolano (Rua) 663/73	TORRE MICHELANGELO E	4	2	2	2	4	2	2	24	96	128,00	213,50	3.018,50	275.000.000,00	0,00	5.000,000	55.000,00	0,00
out/86	40AA	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	HORIZONTE - PORTAL DA CIDADE	4	4	2	1	2	0,5	4	19	38	222,64	402,85	3.250,00	3.385.000,00	0,00	13,840	244.580,92	0,00
out/86	40AB	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	HORIZONTE - PORTAL DA CIDADE	4	3	2	1	2	0,5	4	19	38	162,64	309,06	3.250,00	2.427.000,00	0,00	13,840	175.361,27	0,00
out/86	40B	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	SOL - PORTAL DA CIDADE	4	3	2	2	4	1	4	19	76	162,64	314,02	6.500,00	2.490.000,00	0,00	13,840	179.913,29	0,00
out/86	40CA	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	COLINA - PORTAL DA CIDADE	4	3	2	1	2	0,5	4	20	40	162,64	318,32	3.250,00	2.490.000,00	0,00	13,840	179.913,29	0,00
out/86	40CB	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	COLINA - PORTAL DA CIDADE	3	2	2	1	2	0,5	4	20	40	118,77	247,69	3.250,00	1.779.000,00	0,00	13,840	128.540,46	0,00
out/86	40DA	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	BOSQUE - PORTAL DA CIDADE	4	3	2	1	2	0,5	4	20	40	162,64	318,32	3.250,00	2.490.000,00	0,00	13,840	179.913,29	0,00
out/86	40DB	MORUMBI	Marie Nader Calfat (Rua) 250	BOSQUE - PORTAL DA CIDADE	3	2	2	1	2	0,5	4	20	40	118,77	247,70	3.250,00	1.895.000,00	0,00	13,840	136.921,97	0,00
fev/85	11	PERDIZES	Diana (Rua) 711/767	AUGUSTA E PAULISTA	4	2	2	3	4	2	4	12	96	112,68	202,66	3.098,50	165.000.000,00	0,00	3.585,000	46.025,10	0,00
set/85	27	PERDIZES	Joao Arruda, Profº (Rua) 140	ZAKIE	3	2	2	3	4	2	2	15	60	108,05	198,00	1.318,00	440.000.000,00	0,00	7.030,000	62.588,90	0,00
out/87	09	PERDIZES	Diana (Rua) 863	CAMBURY E JUQUEY	3	2	2	4	4	2	2	16	64	125,00	250,00	2.100,00	3.109.794,00	1.309.794,00	51,436	60.459,48	25.464,54
jul/88	13	PINHEIROS	Harmonia (Rua) 455	RES PINHEIROS	3	2	2	3	4	2	1	14	28	104,00	190,00	1.530,00	20.200.000,00	0,00	196,230	102.940,43	0,00
mai/85	24	POMPÉIA	Ferreira Alves, Min (Rua) 1 031	PRAÇA DE POMPEIA - EXPANSION LIFE	3	2	2	3	8	2	4	16,5	132	111,15	218,82	7.041,50	245.000.000,00	0,00	5.000,000	49.000,00	0,00

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)