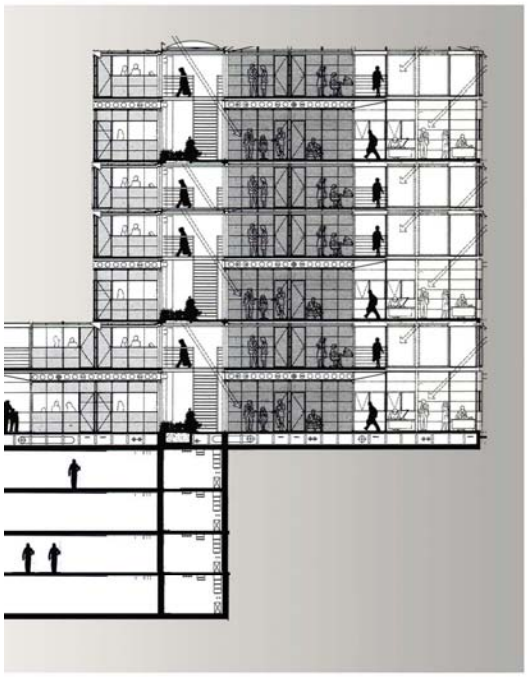
O PROJETO DE ARQUITETURA DO ESPAÇO BROOKLIN: DA CONCEPÇÃO À IMPLANTAÇÃO

O arquiteto e o projeto de um empreendimento imobiliário de grande porte



Oriode José Rossi

Dissertação para obtenção de título de mestre em arquitetura e urbanismo

Orientador: Prof. Dr. Adilson Costa Macedo
Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo - 2007

Oriode José Rossi

O projeto de arquitetura do Espaço Brooklin - da concepção à implantação:

O arquiteto e o projeto de um empreendimento imobiliário de grande porte

Dissertação de mestrado apresentada à comissão examinadora da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo para obtenção do título de mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Projeto de Arquitetura

Orientador: Prof. Dr. Adilson da Costa Macedo

São Paulo, 2007

AUTORIZO A REPRODUÇÃO E DIVULGAÇÃO TOTAL OU PARCIAL DESTE TRABALHO, POR QUALQUER MEIO CONVENCIONAL OU ELETRÔNICO, PARA FINS DE ESTUDO E PESQUISA, DESDE QUE CITADA A FONTE.

E-MAIL: orioderossi@ig.com.br

Rossi, Oriode José
R833p O projeto de arquitetura do Espaço Brooklin – da concepção à implantação: o arquiteto e o projeto de um empreendimento imobiliário de grande porte / Oriode José Rossi. --São Paulo, 2007.
231 p. : il.

Dissertação (Mestrado - Área de Concentração: Projeto de Arquitetura) - FAUUSP.
Orientador: Adilson Costa Macedo

1.Edifícios de uso múltiplo – São Paulo (SP)
2.Projeto de arquitetura I.Título

CDU CDU 725.2+728(816.11)

Dedicatória

À Denise, esposa e companheira de sempre.

Agradecimentos

Ao orientador, mestre e amigo paciente, Adilson Costa Macedo, meu fiel condutor nesse trajeto;

Aos professores Emílio Haddad e Heliana Comin Vargas, cujas orientações no exame de qualificação foram decisivas para o complemento dessa dissertação;

Ao professor e amigo Paulo Roberto Corrêa pelo prestativo e valioso auxílio nos momentos derradeiros do trabalho.

Ao amigo e colega Victor Armele de Paula Freitas, que generosamente, me disponibilizou os dados, desenhos e as informações do desenvolvimento do projeto, me proporcionando, assim, a oportunidade de realizar esse estudo, e a quem eu agradeço a confiança.

À todos os colegas e companheiros, tanto do corpo discente como docente das Universidades Mackenzie, São Marcos e Anhembi Morumbi, que participaram da minha trajetória acadêmica, e certamente influenciaram na formação do meu repertório.

Resumo

Este trabalho mostra o percurso e a evolução do projeto de arquitetura de um conjunto multifuncional edificado de grande porte. E, nesse contexto, estuda as principais variáveis que influenciam diretamente as decisões sobre a natureza dos espaços e sobre as definições quanto a sua construção. Nosso objetivo é mostrar como são definidos os caminhos do projeto, as fases do seu desenvolvimento e salientar os pontos críticos relativos à sua qualidade. E, para atingirmos esse objetivo vamos discutir a evolução dos estudos preliminares, o anteprojeto e as inúmeras alterações no programa do *Espaço Brooklin* – nosso estudo de caso - mostrando a evolução do lugar, aspectos econômicos imobiliários que influenciaram o projeto, o processo que constituiu a formação do grupo empreendedor, e como esse conjunto de forças refletiu decisivamente no desempenho do trabalho dos arquitetos e consequentemente na definição do projeto.

Palavras chave:

Multifuncional, Multiuso, Múltiplo Uso, *"Mixed-Use"*, *"Multiuse"*.

Abstract

This work focuses the course and the design of a multi-use building and it studies the main variables that strongly affects the decisions about the character of the space and the definition of the building. This study's objective is to show how the "roads" to the project are defined, their development fazes, and how the design details critical points to the overall quality of the finished project. To be able to accomplish this objective I am going to discuss the evolution of the preliminary studies, the lay out, and the many changes on the "Brooklin Space" program – my study case – sharing the space's evolution, the financial aspects of such project, the process to form a group of investors and how all of the above aspects reflected decisively in the architectural work and, consequently, in the project's definition.

Key words:

Mixed-Use, Multiuse, Multifunctional.

Lista de figuras

Capítulo I

Figura 1 - As fases da evolução de uma mesma Rua em Copenhague, do livro "Novos Espaços Urbanos". Ed. Gustavo Gili, Autor desconhecido.
Figura 2 - Edifício Martinelli – SP. Capa do livro "São Paulo e a origem dos arranha-céus" de Eduardo Fares Borges, São Paulo, RG Editores, 1997. Autor desconhecido.
Figura 3 - Edifício Copan – SP, foto de Marcel Gauthrot.

Capítulo III

Figura 4 – Gráfico 1 de Mitarai, Masako "Seven Planning Process". Revista Process Architecture, no. 133. Japão .1993.
Figura 5 – Gráfico 2 de Masako Mitarai, "Seven Planning Process". Revista Process Architecture, no. 133. Japão .1993.
Figura 6 – Desenho sobre Planta extraído da Dissertação de Mestrado FAUUSP de Sandra Maria Alaga, "Arquitetura Comercial e Contexto" 2000.
Figura 7 – Ilustração extraída do folheto promocional Brascan.
Figura 8 – Desenho sobre Ilustração extraída do folheto promocional Brascan.
Figura 9 – Ilustração do estudo Caio Prado de Oriode Rossi.
Figura 10 – Maquete do estudo Caio Prado de Oriode Rossi.
Figura 11 – Ilustração do Livro "People Places". páginas 54.
Figura 12 – Foto extraída do Livro "People Places". páginas 55.
Figura 13 - A praça medieval revisada do "Livro Novos Espaços Urbanos".
Figura 14 - Grande espaço para confraternização: extraída do "Livro Novos Espaços Urbanos".
Figura 15 - A praça contemporânea extraída do "Livro Novos Espaços Urbanos".
Figura 16 – Maquete elaborada pelo grupo empreendedor.
Figura 17 – Material gráfico elaborado por Oriode Rossi.

Capítulo IV

Figura 18 – Projeto de Deise Araújo e Victor Freitas.

Capítulo V

Figura 19 – Vista aérea da Marginal do Rio Pinheiros. Google.
Figura 20 – A implantação do lote na foto aérea.
Figura 21 - Arte aplicada na imagem aérea por Oriode Rossi.
Figuras 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28 – Projetos e plantas do escritório Königsberger e Vannucchi.
Figura 29 – Gráfico de Adilson da Costa Macedo. Revista Sinopse, no. 37. Pág. FAUUSP. 2002.
Figura 30 – Arte aplicada na imagem aérea por Oriode Rossi.
Figura 31 – A implantação. Desenho de Vicente Giffoni.
Figuras 32 e 33 – Maquetes elaboradas pelo grupo empreendedor.
Figura 34 – Vista panorâmica preliminar frontal do estudo fornecida pelo grupo empreendedor.
Figura 35 – Estudo de massas elaborado pelo grupo empreendedor.
Figura 36 – O fluxo 1 no primeiro projeto de implantação de Königsbberger e Vannucchi.
Figura 37 – O fluxo 2 no primeiro projeto de implantação de Königsbberger e Vannucchi.
Figura 38 – Os fluxos no segundo estudo de Vicente Giffoni.
Figura 39 – A 17ª. Revisão do projeto de Vicente Giffoni.
Figura 40 – Estudos elaborados pelo escritório Morris Architects.
Figura 41 e 42 – Estudos elaborados pelo escritório Morris Architects.
Figura 43 – Detalhe elaborado pelo escritório Morris Architects.
Figuras 44, 45, 46, 47 – Desenhos elaborado pelo escritório Morris Architects.
Figura 48 – Desenho elaborado pelo escritório Morris Architects, sobre a base técnica do piso térreo.

Conclusão

Figura 49 – Foto da construção. Oriode Rossi.

Figura 50 – Ilustração fornecida pelo empreendedor.
Figura 51 – Perspectiva elaborada pelo arquiteto Itamar Beresin.
Figura 52 – Corte elaborado pelo arquiteto Itamar Beresin.
Figura 53 – Desenho de fachada de Jerome Ross.
Figuras 54, 55, 56 e 57 – Vistas do prédio Médica. Projeto do arquiteto Jerome Ross do escritório Morris Architects.

Apêndice I

Figura 58 - O Conjunto Nacional da Avenida Paulista. Fotomontagem do acervo do Condomínio do Conjunto Nacional.
Figura 59 – Implantação do Conjunto Nacional extraída da Dissertação de Mestrado FAUUSP de Sandra Maria Alaga, "Arquitetura Comercial e Contexto" 2000.
Figura 60 – Corte - Conjunto Nacional extraído da Dissertação de Mestrado FAUUSP de Sandra Maria Alaga, "Arquitetura Comercial e Contexto" 2000.
Figura 61 - O Brascan Century Plaza, no Itaim. Implantação extraída do folheto comercial do empreendimento.
Figura 62 - O Brascan Century Plaza, no Itaim. Perspectiva extraída do folheto comercial do empreendimento.
Figuras 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, - O Brascan Century Plaza, no Itaim. Elevações e plantas extraídas do livro Arquitetura Comentada. Edifícios Multifuncionais de Adilson Melendez.
Figuras 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 e 84. Desenhos e Ilustações de Oriode Rossi.

Apêndice II

Figura 85 – Victor de Paula Freitas, foto de Oriode Rossi. 2004.
Figuras 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97 – Fotos extraídas dos arquivos da empresa Durex.

Apêndice III

Figura 98 – Extraída da Tese de Doutorado FAUUSP. 1999 de Eduardo Cusce Nobre.
Figura 99 – Ilustração do arquivo da Câmara de Imóveis de São Paulo.
Figura 100 – Extraída da Tese de Doutorado FAUUSP de Eduardo Cusce Nobre, 1999.
Figura 101 – Ilustração do arquivo da Câmara de Imóveis de São Paulo.
Figura 102 – Extraída da Tese de Doutorado FAUUSP de Eduardo Cusce Nobre, 1999.
Figura 103 – Imagem Google de 2000.
Figura 104 – Ilustração extraída dos levantamentos da Colliers.
Figura 105 – Gráficos extraídos do 3°. relatório trimestral de 2006 da Jones Long la Salle.
Figuras 106 e 107 – Gráficos extraídos da Tese de Doutorado FAUUSP de Eduardo Cusce Nobre. 1999.
Figuras 108, 109, 110, 111 e 112 – Gráficos extraídos do 3°. Relatório trimestral de 2006 da Jones Long la Salle.

Sumário

Introdução 23

Capítulo I

Do espaço de uso público e privado aos grandes empreendimentos imobiliários de uso misto.....31

Do acesso público ao espaço privado.....33

Introdução e história, definições e interpretações do multifuncional.....38

As inserções locais do espaço multifuncional.....40

Capítulo II

Características do conceito de um empreendimento multifuncional observadas no estudo do projeto 43

Criando hoje um ambiente multifuncional.....46

As principais características de um empreendimento multifuncional. O *"Mixed-Use"* 49

Capítulo III

Planejamento e programa do espaço multifuncional. Da idéia ao projeto.....53

Da conceituação do espaço ao projeto.....56

A teoria e as referências. Do projeto à ambiência.....61

Capítulo IV

O gerenciamento de um projeto multifuncional Da teoria à prática.....71

O processo do projeto.....75

Gerenciando os múltiplos projetistas e construtores.....76

A centralidade do lugar determina o conceito do multifuncional.....82

O posicionamento dos usos primários.....84

Acessos e fluxo local.....85

Escolas no empreendimento compondo o programa do projeto...86

Capítulo V

O estudo de caso: O Espaço Brooklin.
A implantação e a estruturação do projeto.....89
Os conceitos dos anteprojetos apresentados
pelos arquitetos.....94
O primeiro anteprojeto.....95
O planejamento para as aprovações legais.....99
O segundo anteprojeto e a revisão do posicionamento empresarial.....101
A mudança do conceito do lugar.....105
Quadro de áreas. Comparação das propostas dos anteprojetos.....108
Considerações sobre os anteprojetos apresentados.....112
A nossa interpretação do projeto.....117
A última revisão do programa e a definição das áreas.....121
A linha do tempo na criação do projeto do Espaço Brooklin..122

Conclusão.....125

Referências Bibliográficas.....133

Apêndices.....139

Apêndice I
Os projetos multiusos inseridos na linguagem
urbana da cidade de São Paulo 143

Apêndice II
A história do bairro Brooklin Velho contada por um pioneiro....161

Apêndice III
A evolução urbana do local do nosso estudo 177

Apêndice IV
O projeto real. As conversas com o criador e empreendedor
principal do projeto.....191

Introdução

A dissertação de mestrado que nos propusemos a desenvolver estuda o projeto de arquitetura que se encontra em andamento para o Espaço Brooklin - nome provisório que provavelmente será alterado - através do relato dos procedimentos que deu origem a sua implantação.

Em 2004, razões profissionais me levaram a acompanhar a implantação de um grande projeto envolvendo atividades comerciais, habitacionais, de serviços, institucionais e de lazer, portanto, um tipo de empreendimento multifuncional, localizado na zona sul da cidade de São Paulo em uma gleba de 38.000 m2, remanescente de uma indústria, junto à região da Avenida Roque Pettroni, Avenida Luis Carlos Berrini e do Shopping Morumbi.

Esse fato despertou a idéia de relatar o desenvolvimento desse projeto arquitetônico, mostrando uma grande parte dos caminhos que orientam as decisões dos empreendedores ao encararem um desafio dessa magnitude, e também observar como essas definições influenciam o trabalho do arquiteto neste percurso.

Na pesquisa que desenvolvemos para a dissertação contamos com a colaboração de vários profissionais envolvidos na elaboração do projeto, além do empreendedor majoritário e principal artífice da idéia e que nos disponibilizou informações fundamentais para que esse trabalho conseguisse obter o seu intento, nos possibilitando, assim, reproduzir a versão original dos dados e dos fatos que se desenrolaram durante esse período.

Logo no início deste trajeto, percebemos a importância e a necessidade de discutir de que maneira as questões de projeto se subordinam diretamente às forças econômicas e de que forma elas influenciam o desenvolvimento do empreendimento. A leitura comparativa de propostas análogas nos propiciou uma observação mais coesa e madura do assunto abordado, visto que, um dos principais objetivos de um jogo como esse, é sem dúvida, o lucro imobiliário, além de outros interesses.

Nosso intento é realizar uma compreensão deste processo como um todo, mostrar as fases do seu desenvolvimento e salientar os pontos críticos relativos à qualidade do projeto. E, para atingirmos esse objetivo, vamos discutir a evolução dos estudos preliminares, o anteprojeto e as suas inúmeras alterações até o

momento, final de 2006, quando o plano de massas e a implantação foram definidos e o primeiro edifício do complexo já está em fase inicial de construção.

A aprovação do anteprojeto definitivo foi o ponto nevrálgico para o complemento da empreitada, que demandou muitas horas de reuniões consumidas pelos empreendedores com os parceiros comerciais e consultores das mais diversas áreas.

Os estudos preliminares e anteprojetos realizados pelos escritórios de arquitetura, as entrevistas com proprietários do terreno e os empreendedores associados, juntamente com a bibliografia teórica formam a base dos estudos aqui apresentados, propiciando o painel da evolução do local culminando no projeto de um espaço multifuncional.

Desta forma, neste nosso estudo teórico e conceitual desse modelo de produção arquitetônica juntamente com os relatos da evolução do projeto, comparece a intenção de que essa dissertação sirva como referência para o exercício profissional e acadêmico de outros colegas, chamando a atenção para o trabalho do arquiteto[1] como uma parte fundamental, porém pequena, no complexo universo de decisões relacionadas com a magnitude de um projeto como esse.

Nossa dissertação não é uma reportagem, mas tem a pretensão de relatar, através de um estudo de caso, o processo de produção de um grande espaço na cidade de São Paulo, envolvendo aspectos profissionais relevantes dos arquitetos nele envolvidos.

Invariavelmente, quando imaginamos um objetivo ou a intenção de chegar a algum lugar, pressupomos alguns caminhos e as suas possibilidades. E, ao decidirmos por um trajeto ou itinerário, pensamos que nossa estratégia está definida. Ledo engano. Desconsideramos, inconscientemente, pelo menos no momento inicial, as inúmeras interferências exteriores que podem advir no decorrer do percurso, desvios inesperados ou circunstanciais. Assim

---

[1] - "Os arquitetos tem a vantagem de possuir uma linguagem própria, adequada à sua matéria-prima de trabalho, carregada de conotações metafóricas. Nosso desenho, sendo um *pro-jectus*, é algo que se lança antes, um tiro arriscado a partir das informações do que se sabe existente e do que se intui por existir. O "chute", original, ousado e criativo, nos garante para além das razões práticas restritas, estas outras, também indispensáveis à vida e à dignidade humanas, tão bem sintetizadas pelo termo poético. É certo que nossos "projéteis" jamais atingirão os alvos em cheio. Não importa; o fundamental é que permitam reavaliações contínuas feitas por nós e pelos outros, até que se chegue a um consenso sobre o que é mesmo o alvo e sobre a direção em que se pode supor que esteja." - *"A Cidade como um jogo de cartas"*. Carlos Nelson dos Santos – Pág. 17.

aconteceu conosco. Imaginávamos apenas focalizar o relato de um grandioso projeto arquitetônico, desde o seu início, e compará-lo com propostas semelhantes, mas, no decorrer da pesquisa, percebemos que o projeto arquitetônico, em si, era somente uma parte do objeto de estudo; parcela protagonista, é claro, mas apenas um dos elementos no emaranhado contexto de discussões pertinentes à elaboração e edificação de um grande complexo, com inúmeras variantes onde os associados e parceiros interagem com interesses diversificados, porém, quase todos sempre objetivando o interesse econômico e financeiro.

No decorrer dessa dissertação narraremos algumas dessas situações onde o nosso trabalho sofreu as (boas) interferências que o tornaram mais denso, mais didático e, sobretudo mais fiel à realidade do dia-a-dia.

O critério que nos deu suporte na evolução da nossa pesquisa foi a fusão do conhecimento gerado basicamente pelas fontes:

a) do embasamento teórico pesquisado nas publicações atualizadas do assunto e nos exemplos de experiências correlatas;

b) no acompanhamento prático do desenvolvimento da evolução na concepção do projeto do empreendimento multifuncional, através dos dados, informações e plantas fornecidas pelos autores da obra, além das entrevistas realizadas com os principais empreendedores.

O desenvolvimento dos capítulos e apêndices obedeceu o próprio desenvolvimento do tema, e ficou assim disposto:

Capítulo I, *"Do espaço de uso público e privado aos grandes empreendimentos imobiliários de uso misto"*. Aborda aspectos embrionários do espaço multifuncional através de uma breve apresentação da evolução do meio urbano, do desenvolvimento do comércio, a introdução das galerias, até a posterior degradação dos centros urbanos e propostas para sua recuperação.

Capítulo II, *"Características do conceito de um empreendimento multifuncional observadas no estudo do projeto"*. Comenta as definições de um empreendimento multifuncional utilizando-se da literatura técnica específica desses empreendimentos além da

recuperação do espaço de uso coletivo e introduz o nosso estudo de caso nesse processo.

Capítulo III, *"Planejamento e programa do espaço multifuncional. Da idéia ao projeto".* O tema é uma continuidade do capítulo anterior, observando a evolução efetiva do projeto na prática, respaldado nas estruturas metodológicas.

Capítulo IV, *"O gerenciamento de um projeto multifuncional. Da teoria à prática".* Relata a coordenação dos profissionais envolvidos e a resposta desse envolvimento traduzida no desenho do projeto.

Capítulo V, *"O estudo de caso: O Espaço Brooklin. A implantação e a estruturação do projeto".* Revelam os critérios nas propostas elaboradas pelos escritórios de arquitetura, além da análise das suas virtudes e deficiências, e também relata a terceira intervenção, que foi decisiva na definição do projeto.

Apêndice I, *"Os projetos multiuso inseridos na linguagem urbana da cidade de São Paulo".* Projetos de referência e suas relações com a cidade.

Apêndice II, *"A história do bairro Brooklin Velho contada por pioneiro".* Testemunho do empresário que assistiu e participou do processo e comprova que o local do nosso objeto de estudo foi o indutor do desenvolvimento urbano no Brooklin Velho.

Apêndice III, *"A evolução urbana do local do nosso estudo".* As transformações que o mercado imobiliário determinou no lugar, alterando o seu uso industrial e residencial para a inserção do setor terciário, através de escritórios corporativos de altíssimo padrão, caracterizando definitivamente o lugar como uma nova centralidade na cidade.

Apêndice IV, *"O projeto do real. As conversas com o criador e principal empreendedor do projeto".* Entrevistas reveladoras com o

empresário e arquiteto, o criador do projeto, explicando os momentos decisivos durante o gerenciamento empresarial do empreendimento.

Quanto à forma e estrutura da dissertação, o nosso trabalho diferiu-se um pouco do procedimento convencional porque o objeto de estudo analisado possui um recorte bastante definido: acompanhar o processo de desenvolvimento do desenho do projeto, e compreender, nesse seu trajeto, as condições que envolveram esse processo desde o seu início, até a consolidação do empreendimento, ou seja, até a definição do seu plano de massas e implantação.
Por isso, optamos por fazer, criteriosamente, a conceituação do espaço multifuncional, analisar seu conteúdo e também o processo de desenvolvimento do projeto desse gênero singular de empreendimento, apresentar os anteprojetos elaborados pelos arquitetos, entender a trajetória do desenho e comparar as suas características com projetos análogos, e daí, fazermos a reflexão.
Porém, durante os capítulos, ao invés de somente nos referirmos as fontes, decidimos utilizar alguns textos mais detalhados dos seus autores, por entendermos que a explicação dos processos do pensamento, da produção e do gerenciamento dos projetos de arquitetura, seriam melhor absorvidos pelo leitor, e que, concomitantemente comparados com a visão e com as decisões do empresário construtor, obteríamos uma compreensão imediata e completa do processo do planejamento aqui abordado, tanto na teoria como na prática. E, dentro desse contexto, fizemos as nossas observações e apontamos a nossa opinião sobre o tema, e, por esta razão, as considerações finais no encerramento da dissertação ficaram condensadas, já que as análises com maior expressão estão registradas no decorrer da dissertação, onde, esse estudo permitiu concluir que: a) usualmente, quem define o conceito do projeto não é o arquiteto; b) o empreendedor e proprietário do lugar (do terreno) têm poder relativo; c) o mercado determina a consolidação do projeto; d) o lugar submete-se ao domínio do "urbanismo" viário e econômico; e) as questões e relações do uso coletivo e o do uso privado têm um peso muito grande e devem ser muito bem avaliadas dentro de um projeto dessa

magnitude; f) o cuidado com o desenho do projeto na conformação das atividades comerciais com praça central de articulação e na composição com o convívio social é decisivo para que se atinja os objetivos desejados; g) esse tipo de empreendimento imobiliário e urbano é basicamente um reconhecimento das experiências norte-americanas que tem grande influência na definição desse tipo de projeto, assim como nos critérios para a ocupação das áreas externas e o paisagismo.

Deixamos aqui, como sugestão, a proposta, para um futuro estudo da análise da pós-ocupação da obra construída, que no momento encontra-se na sua fase inícial da construção.

Capítulo I

Do espaço de uso público e privado aos grandes empreendimentos imobiliários de uso misto

Entendemos que a premissa básica para iniciar essa dissertação seria a compreensão das transformações do significado do uso coletivo e privado dos espaços urbanos, seus rebatimentos, mudanças e evoluções, e como essas transformações exerceram uma influência[2] direta nos espaços comerciais e de uso misto, refletindo de forma incisiva na concepção dos conceitos e modelos de empreendimentos multifuncionais ou multiusos, e a partir daí, fazermos uma apresentação formal e teórica da evolução desses conceitos e das características que diferenciam esses modelos entre si. Os termos *"Multiuse" e "Mixed-use"* são provenientes e originários do experiente mercado americano, que além de criá-los tornou-se o maior especialista nessa tipologia[3] de edificações conjugadas com as operações imobiliárias. As definições pontuais e concisas de Dean Schwanke[4], sobre essa tipologia, nos deram subsídios que nos possibilitaram usufruir, tanto no decorrer deste capítulo como no próximo, de informações e conhecimentos já estabelecidos, pertinentes ao tema aqui tratado.

Do acesso público ao espaço privado

Sobre os conceitos de "dentro" e "fora", suas inter-relações espaciais envolvendo o uso comercial do espaço, Hertzberger

---

[2] Influência: Conceitos de influência na arquitetura: A percepção de estruturas significa captar um conjunto de elementos relacionados que formam totalidades, diferentes das somas das partes, que conseqüentemente nos leva à estruturas, e, portanto, tendemos a falar de um sistema de influências onde os elementos e as relações são proporcionadas pela cultura, e construímos as estruturas básicas da nossa mente pela inteiração com o meio, e nesse sentido poderíamos dizer que toda inteiração é influência. Anotações de aula da Prof. Silvia Arango. Programa especial do curso Cinco Décadas de Arquitetura: FAUUSP, 2003

[3] Tipologia: Termo adotado pela arquitetura, mas utilizado com diferentes significados, como tipo, modelo, *"standard",* padrão. Neste trabalho nos referimos a tipologia como sendo o modelo que estrutura um empreendimento multifuncional quanto ao seu uso. Argan (História da Arte como a História da cidade, pág. 75) utiliza o termo com outra conotação, mas também relativo ao estilo, ao afirmar: "Uma cidade não é apenas o produto das técnicas da construção. As técnicas concorrem para determinar a realidade visível da cidade, ou melhor, para visualizar os diferentes **ritmos** (o grifo é meu) existenciais da cidade. Tanto quanto (as técnicas) que na Renascença são as artes maiores ou do desenho, a produção artesanal também tem graus diversos no interior das mesmas **tipologias**, refletindo, portanto, aquela relação variada – mas ainda assim – relação entre quantidade e qualidade, que é constitutiva de todas as civilizações artesanais". Referindo-se então à tipologia, como um modelo padronizado meramente estético, usual das habitações da época. Já o dicionário de Estilos de Wilfred Koch, relaciona o termo à teoria da concordância do Antigo e do Novo Testamento, e da relação entre a arte figurativa com os 12 Profetas e os 12 Apóstolos.

[4] O livro de Dean Schwanke, Patrick L. Phillips e Frank Spink. *"Mixed Use Development - Handbook",* da ULI (Urban Land Institute), 2003, documenta esse movimento em direção dos empreendimentos de Múltiplo uso contemporâneos e os coloca à vista, apresentando muitos exemplos referenciais deste processo como se fosse um guia. Esse material foi de grande valia na conceituação de aspectos teóricos e na definição dos momentos históricos deste processo e será citado algumas vezes no decorrer deste trabalho.

descreve, com propriedade, refletindo o ideal de um pensamento sobre esses espaços urbanos de projetos consagrados, e que ainda funcionam muito bem, onde suas raízes advinham das velhas e futuristas galerias.

> *"Embora os grandes edifícios que trazem como objetivo a acessibilidade para o maior número possível de pessoas não fiquem permanentemente abertos, e ainda, os períodos em que estão abertos sejam de fato impostos de cima, tais edifícios realmente implicam numa expansão fundamental e considerável do mundo público.*
> *Os exemplos mais característicos desta mudança de ênfase são sem dúvida as galerias: ruas internas de comércio cobertas de vidro, tais como as construídas no século XIX, e das quais muitos exemplos marcantes ainda sobrevivem em todo o mundo. As galerias serviram em primeiro lugar para explorar os espaços interiores abertos, e eram empreendimentos comerciais afinados com a tendência de abrir áreas de venda para um novo público de compradores. Deste modo, surgiram circuitos de pedestres no núcleo das áreas de lojas. A ausência de trânsito permite que o caminho seja bastante estreito para dar ao comprador potencial uma boa visão das vitrines dos dois lados.*
> *As passagens altas e compridas, iluminadas de cima graças ao telhado de vidro, nos dão a sensação de um interior: deste modo, estão do lado de "dentro" e de "fora" ao mesmo tempo. O lado de dentro e o de fora acham-se tão fortemente relativizados um em relação ao outro que não se pode dizer quando estamos dentro de um edifício ou quando estamos no espaço que liga dois edifícios separados. Na medida em que a oposição entre as massas dos edifícios e o espaço da rua serve para distinguir — grosso modo — o mundo privado do público, o domínio privado[5] circunscrito é transcendido pela inclusão de galerias. O espaço interior se torna mais acessível, enquanto o tecido das ruas se torna mais unido.*

[5] Privado, do latim "*Privari*", que significa roubado.

> *A cidade é virada pelo avesso, tanto espacialmente quanto no que concerne ao princípio do acesso. O conceito de galeria contém o princípio de um novo sistema de acesso no qual a fronteira entre o público e o privado é deslocado e, portanto, parcialmente abolido, em que, pelo menos do ponto de vista espacial, o domínio privado se torna publicamente mais acessível.*[6]*"*

Utilizando desta mesma perspectiva de Hertzberger, podemos concluir que as galerias, cujos alguns exemplos na cidade de São Paulo citaremos no decorrer do texto, foram as incubadoras dos *shoppings centers* e posteriormente, dos espaços multifuncionais, assim como de outros inúmeros momentos da transformação, modificando definitivamente a relação do comércio/cliente e a comunicação de acessos viários, interferindo sensivelmente no convívio social urbano. Como toda mudança, essa evolução deixou marcas positivas, exemplos que ainda hoje permanecem e persistem com vitalidade, mas também deixou, em muitos locais, cicatrizes no tecido urbano e a deteriorização do lugar, que provocou nos urbanistas uma resposta para o problema, que, o texto do próximo parágrafo, conciso e analítico de Jan Gehl e Lars Gemzoe enfocando a *"recuperação das cidades"*, nos proporciona uma continuidade da linha de pensamento de Hertzberger e serve-nos também como uma indução ao tema que define com precisão a compreensão das diretrizes conceituais dos projetos urbanos e retrata com fidelidade um panorama da evolução contemporânea do urbanismo em todo o mundo sob o olhar da retomada do uso coletivo dos espaços nas cidades e também do equacionamento do confronto pedestres x automóveis, dilema do final do século XX, e coloca que durante os últimos 30 ou 40 anos, o interesse na vida e nos espaços públicos começou a crescer de novo, geralmente como uma reação direta ao empobrecimento crescente das suas condições. E para enfrentar essa situação, muitas cidades concentraram esforços para oferecer aos pedestres uma melhor condição e, paradoxalmente uma importante fonte de inspiração vem dos centros comerciais abertos, os *shoppings malls*, particularmente dos Estados Unidos.

---

[6] Hertzberger, Herman. *"Lições de Arquitetura"*. Pág. 74.

"Já na década de 20, quando os primeiros centros comerciais foram construídos, era evidente que os clientes teriam que ser levados a deixar seus carros e passear em áreas vetadas ao veículo para assim poder desfrutar das compras. Algumas das primeiras áreas para pedestres na Europa possuíam esse mesmo ponto de partida. Muitas outras áreas de pedestres estabelecidas nas décadas de 60 e 70 por toda Europa, incluindo a rua de pedestres na Copenhague central em 1962 (fig. 1), *também foram baseadas nesse conceito comercial.*

Figura 1: As fases da evolução de uma mesma rua em Copenhague. Em 1880 a rua era de domínio público irrestrito. Em 1960 a invasão dos veículos Em 1968 a retomada da posse pelos pedestres, e no ano 2000 redesenhada mostra a convivência social aliada ao comércio contemporâneo. É perceptível nas imagens que o poder econômico e a renda da população também acompanharam a evolução.

A idéia do uso do espaço público como espaço social e recreativo cresceu gradualmente e foi reforçada durante as décadas seguintes. Muitos pesquisadores americanos e europeus também contribuíram em assinalar a importância de variadas formas de vida pública nos espaços públicos da cidade.

Muitas cidades européias continuaram a exercer uma tradição viva de uso dos espaços públicos para atividades sociais e recreativas. Ao longo das décadas de 60 e 70, uma quantidade crescente de ruas de pedestres e praças tranqüilas foi

construída nas cidades européias. As condições para os pedestres também progrediram gradualmente em muitas vias das cidades principais. As calçadas foram ampliadas e realçadas com mobiliário urbano, flores e árvores.[7]*"*

Portanto, não devemos nos iludir que essas ações eram apenas para propiciar um bem estar social. Primordialmente essas intervenções visavam o desenvolvimento do comércio e dos negócios e, mesmo que seja verdadeiro que as ruas de pedestres facilitam o tráfego das pessoas pelo centro da cidade, o verdadeiro propósito inicial sempre foi o de levar as pessoas a fazerem mais compras.

Uma importante questão econômica viria auxiliar na mudança de comportamento, primeiramente na Europa, onde já se tentava limitar a invasão dos carros nas cidades: iniciava-se a crise do petróleo em 1973. E nos anos seguintes essa situação agravou-se com os problemas advindos da alta emissão de gases tóxicos pelos automóveis, provocando uma intensa poluição ambiental, fazendo crescer de uma forma intensa o interesse no transporte público e consequentemente, o uso de bicicletas cresceu em várias cidades. Essa tendência também influenciou muitas cidades americanas. Aqui em São Paulo tivemos poucas experiências como algumas ruas centrais transformadas em calçadões, mas que não lograram o êxito esperado, diferentemente de Curitiba, no Paraná, que se tornou um exemplo dessas transformações no uso do transporte coletivo.

Entendemos que nesse momento, durante as décadas de 80 e 90, as posturas se alteraram e os conceitos para criar novos espaços públicos foram ampliados, o que antes eram apenas interesses comerciais, passou, a partir dessas considerações, a possuir uma abrangência de foco, gerando espaços e condições para o passeio, garantindo assim a possibilidade de desenvolvimento das atividades sociais e recreativas. Gehl complementa:

"Foi em Barcelona, por volta de 1980, que um conceito mais amplo foi formulado em uma política coordenada para o espaço público. No decorrer dos 50 anos anteriores todos os seus

[7] Gehl, Jean e Gemzoe Lars. -*"Novos espaços urbanos"* – A cidade recuperada. Páginas 18 e 19.

espaços urbanos haviam sido conquistados pelo carro. Agora a cidade está revidando, tanto física como culturalmente.[8]*"*

Foi também em Barcelona que o conceito de "urbanismo estratrégico" e de "cidade recuperada" nasceu. Em termos de idéia e formulação arquitetônica, a política do espaço público de Barcelona passou a desempenhar o papel principal nas propostas desenvolvidas posteriormente. A política de retirada dos carros e oferta de melhores condições para a vida urbana continua a ser principalmente um fenômeno europeu, mas é interessante notar que políticas urbanas correspondentes podem ser agora encontradas em cidades da América do Norte e do Sul, na Ásia e Austrália.

Na maioria das iniciativas dessas intervenções executadas nota-se que esse tipo de processo sempre se iniciou pela atuação de um grupo de pessoas com uma visão privilegiada, tanto social como espacial, sanitária ou urbana. Essa inspiração pode, e deve, advir de várias fontes – empreendedores, urbanistas, dirigentes do setor público, operadores de hotéis, membros da comunidade – mas, no final tem que ser uma visão compartilhada e ter um freqüente envolvimento público desde o seu início para o próprio benefício do projeto, preparando o clima salutar para quando as aprovações forem necessárias.

Constata-se, através dos exemplos, que as cidades que obtiveram êxito e reconquistaram o espaço público foram as que empregaram uma política urbana arrojada e visionária, onde vários tópicos são combinados nessas visões urbanas, como segurança e mudanças nos padrões de tráfego, saúde pública, redução no consumo das riquezas, redução de ruído e poluição e esforços para fortalecer o papel da cidade como fórum democrático.

Introdução e história, definições e interpretações do multifuncional

Entendemos que o conceito contemporâneo de espaço multifuncional, possui, hoje, um significado muito diferente do que caracterizava,

[8] Gehl, Jean e Gemzoe Lars. -*"Novos espaços urbanos"* – A cidade recuperada. Pág. 19.

até a poucas décadas, um edifício de uso misto, principalmente, aqui no Brasil.

Ao imaginarmos essa categoria de espaço multifuncional, onde, a área, o local e o volume construído ultrapassam as medidas usuais de um simples edifício, e que, na sua totalidade a dimensão do programa evidencia a necessidade de um complexo de edificações com diferentes e singulares características contendo variadas funções, interagindo incisivamente com o entorno e modificando consideravelmente o lugar onde será implantado, percebemos a ressonância nas observações de Rem Koolhaas, que endossa essa argumentação ao afirmar:

> *"Quando um edifício, pelo seu simples tamanho, entra em um campo da arquitetura completamente diferente. É que em um edifício que ultrapassa um certo tamanho, a escala torna-se tão grandiosa e a distância entre o centro e o perímetro, ou núcleo e pele, torna-se tão imensa, que não se pode mais esperar que o exterior revele com precisão o interior. Em outras palavras, rompe-se a relação humanista entre exterior e interior baseada na expectativa de que o exterior fará revelações e esclarecimentos sobre o interior.*[9]*"*

Por isso, quando decidimos acompanhar e avaliar uma destas implantações desde o seu início, ficou evidente que seria extremamente atrativo e revelador estudar as influências que interagem com os projetos arquitetônicos correlatos e as suas inter-relações morfológicas, e para isso seria inevitável uma leitura da influência do uso coletivo e privado e suas relações nas implantações de alguns conjuntos multiuso da cidade, onde conceitos concretos mesclam-se com ideais estritamente humanos e

---

[9] Do seu livro *"Conversa com Estudantes"*. Pág. 13. O autor se refere e se posiciona de modo singular à escala dos grandes edifícios e sua inserção no espaço urbano. Ele cita, além dessa, outras três características. - A primeira: "Nesse tipo de edifício (enorme) as distâncias entre um componente e outro, entre uma entidade programática e outra, tornam-se também tão grandiosas que produz uma autonomia ou independência dos elementos espaciais. – A segunda característica: O desempenho do elevador que, pela sua capacidade de simplificar as soluções chega a ridicularizar o "conhecimento" do arquiteto, a grande façanha do elevador é sua capacidade de estabelecer mecanicamente as conexões internas de um edifício, sem recorrer à arquitetura. - A terceira e última característica é que o edifício impressiona apenas pela sua massa, pela sua aparência, pela sua mera existência. Parece impressionante, senão belo, independente da influência do arquiteto, o efeito da pura escala e do seu volume intimidador".

consequentemente, individuais, interferindo e interagindo, entre si, alterando assim, efetivamente as suas características locais, deflagrando uma nova polarização de influências.

As inserções locais do espaço multifuncional

Denominações como espaços *multifuncionais, múltiplo uso e multiuso*[10], cujos conceitos abordaremos com maior profundidade no decorrer desta dissertação, são termos recentemente incorporados e assimilados na nossa linguagem da produção arquitetônica.

A conceituação dos espaços era genérica e mais simples. Classificávamos apenas como locais específicos e delimitados onde aconteciam atividades diferenciadas, e que não continham nenhum inter-relacionamento com o todo do lugar ou com o restante do edifício.

Um prédio de escritórios e com comércio local nos primeiros pisos embora já caracterizasse um espaço com diversas atividades, era apenas indiscriminadamente classificado como um edifício de uso misto. A conhecida padaria no piso térreo e respectiva moradia do proprietário nas dependências do andar superior assobradado seria uma edificação multiuso? Essas conceituações e respectivas denominações foram se alterando com o passar do tempo.

As galerias que geralmente conectavam duas vias de grande fluxo de pessoas fazem parte de um interlúdio nesse processo e algumas marcaram uma época na cidade: A galeria da Rua Sete de Abril; as Grandes Galerias na Avenida São João, a galeria Metrópole que já

---

[10] Nós, aqui no Brasil, denominamos indiscriminadamente todos os empreendimentos do gênero multifuncional, múltiplo uso ou ainda multiuso, como se fossem sinônimos. Para os americanos existe uma diferença substancial entre um empreendimento de "uso misto" *("mixed-use")* e um empreendimento "multiuso" *("multiuse")*. Para eles, de acordo com as definições de Schwank, "Mixed Use Development", página 5, o empreendimento *"multiuse"* pode incluir três ou mais usos que geram renda significativa, mas necessariamente podem não estão integrados entre si. Exemplificando: um espaço "multiuso" *("multiuse")* pode ser implantado até em um lugar com baixa intensidade de fluxos, mas que gera ótimo lucro (um bom *"spread"*) e pode estar inserido perfeitamente em uma comunidade com baixa densidade demográfica ou até mesmo estar inserido dentro de um *"business park"*, o qual pode até incluir uma variedade de usos, mas, cuja intensidade de integração física é bem menor, permitindo inclusive até um maior uso de automóveis entre as suas atividades. Bem diferente, portanto, do significado de um empreendimento da categoria de um *"mixed-use"* que é reconhecido pela plena integração física e funcional dos componentes do projeto e que precisa necessariamente gerar um intenso uso do local, onde todos os componentes devem estar interconectados pela circulação de pedestres, que, por sua vez deve ser elaborada de forma precisa para que se atinjam os vários objetivos do projeto, além é claro, do retorno econômico.

agregou maiores valores ao conceito de galeria e talvez a que mais se aproxima do conceito atual de multifuncional, conectando a Praça Dom José Gaspar com todas as vias do entorno no centro novo da cidade; a galeria Ouro Fino, na Rua Augusta; a Nova Barão; e a mais tradicional, a Galeria Califórnia ligando a Rua Barão de Itapetininga com a Rua Dom José de Barros.

Mas, quanto aos edifícios, onde o conjunto Rockefeller Center, em New York pontificou a essência da tipologia multifuncional definitivamente, dois modelos tradicionais, e de épocas distintas na cidade de São Paulo exemplificam essas variações de uso nesse padrão de tipologia arquitetônica, além do Conjunto Nacional, que posteriormente abordaremos com maiores detalhes.

Figura 2: Edifício Martinelli - SP. Ocupa uma área de 2.000 m2 com 46.000 m2 de área construída foi erguido entre 1922 e 1929 por José Martinelli.

O Prédio Martinelli (Fig.2)(Martinelli, 1929), em São Paulo, já foi considerado um modelo de edifício multifuncional porque abrigava comércio, serviços e habitações, e hoje, sem o uso residencial não está mais incluído nesta categoria. Mudou o edifício, alteraram-se suas características e suas funções e, portanto, a sua classificação.

O edifício Copan, (Fig.3), (Niemeyer e Lemos, 1966), também localizado no centro de São Paulo, na Avenida Ipiranga, foi encomendado para se tornar um complexo hoteleiro com apartamentos de luxo, teatro, cinemas e lojas.

Figura 3: Edifício Copan - SP. Construção iniciada em 1957 e inaugurada em 1966.

Entretanto, uma divergência entre os sócios mudou a direção do projeto que o construiu predominantemente residencial, mas com características e funções multiuso.

> *"O Copan foi construído quando São Paulo mudou sua fisionomia de uma cidade que vivia do café para o símbolo do crescimento industrial do País, seguindo a verticalização norte-americana.[11]"*

Abrigava um cinema (hoje transformado em auditório para cultos evangélicos), e ainda mantém as lojas e serviços no piso térreo. Sua inauguração ocorreu quando o centro da cidade já iniciava a sua decadência. O prédio suplantou um processo de degradação nos anos 80 e depois passou por uma grande reforma que o revigorou.

[11] Galvão, Walter José Ferreira – *"O Edifício Copan"*, Vídeo FAUUSP – Dissertação de mestrado e projeto de vídeo em parceria com a Prof. Dra. Sheila Walbe Ornstein.

Capítulo II

Características do conceito de um empreendimento multifuncional observadas no estudo do projeto

As definições e interpretações do multifuncional não são novidades do mundo contemporâneo. A mistura de diferentes usos do solo – residencial, comércio, trabalho, entretenimento, lazer, depósitos, espaços cívicos, culturais – em uma área relativamente restrita, tem prevalecido na média das suas implantações, tanto das pequenas como das grandes cidades durante toda a história do desenvolvimento urbano. E, segundo relata Schwanke[12], o conceito de empreendimento multifuncional nas áreas urbanas vem desde as antigas aldeias e cidades da Grécia e China, passando pelas compactas e amontoadas cidades muradas da Europa medieval, até chegar a agradável mistura de usos nos edifícios criados através dos séculos e que resistem até hoje, em cidades vibrantes como Londres, Paris, Cairo, Tókio e Pequim.

Mesmo os núcleos de muitas novas cidades na América do Norte, do Sul e da Austrália, antes do advento do automóvel, já exibiam um alto grau de integração apesar dos diferentes usos do solo: os primeiros exemplos foram nas cidades de New York, Toronto, Buenos Aires e Sydney.

Mas, na metade do século XX, entretanto, com o desenvolvimento do comércio, os empreendimentos imobiliários convergiram para uma mudança radical que praticamente eliminou esse padrão de edificação multifuncional próximo das áreas urbanas, pelos fatores abaixo descritos:

> *".a) O crescimento do uso do automóvel como modo dominante de transporte, refletiu na maior horizontalidade das cidades com baixa-densidade demográfica, e definiu padrões para o desenvolvimento do uso do solo;*
>
> *.b) Afluência crescente, especialmente na América do Norte e Europa, que permitiu um número crescente de compradores morarem em casas de grande tamanho – frequentemente casas familiares separadas – em grandes lotes, e consequentemente encorajando os padrões de uso horizontal da terra, reduzindo as fáceis conexões dos pedestres e sedimentando a separação física dos usos dentro dos modestos distritos;*

[12] *"Mixed-Use Development – Handbook"* de Dean Schwanke. Pág. 9.

.c) As novas normas da regulação do uso do solo e leis de zoneamento, especialmente nos Estados Unidos, que embora trouxessem no seu bojo a intenção de criar uma ordem através do controle e separação dos usos, mas que na prática tornou ilegais as condições para o desenvolvimento das áreas para empreendimentos multifuncionais.

O resultado dessas forças e mudanças persiste até hoje. Em muitas áreas de novos empreendimentos pelas cidades de todo o mundo, a imagem dominante e a realidade de morar é a subdivisão dos lotes e do padrão residencial de casas térreas e uni familiares. A imagem e realidade do espaço de compras são baseadas num grande "shopping center" regional ou num espaço linear, numa faixa ao longo de uma passagem ou avenida. E embora a imagem dominante do espaço dos escritórios seja ainda no centro da cidade e em edifícios altos, a realidade é que a maioria dos espaços de escritório nos Estados Unidos – e em muitos outros lugares do mundo – está agora localizada de forma esparramada nos corredores dos distritos e subúrbios com baixa densidade, nos chamados "park-offices".
Embora esse padrão prevalecesse em todo o século XX, novos modelos de multifuncional emergiram durante esse mesmo período e ofereceram novas experiências tanto para o moderno empreendimento imobiliário como para o uso misto do espaço.
E, embora ainda não seja dominante, esse novo conceito de empreendimento de múltiplo uso ("Mixed Use"), tem se tornado uma influência crescente.[13]"

Criando hoje um ambiente multifuncional

Muitas influências atuais têm trazido uma nova concepção para os empreendimentos multifuncionais (*"Mixed-Use"*) face às mudanças já apresentadas através do século XX, e um novo conceito urbano de construir lugares voltando-se para as aberturas provocadas por essas mudanças do desenvolvimento em todo o mundo, onde, segundo

[13] *"Mixed-Use Development – Handbook"* de Dean Schwanke. Pág. 10.

Vargas[14], as atividades terciárias, por sua vez, encontram-se fortemente ligadas a uma localização mais central, porque:

> *"O terciário de comando[15]" está condicionado à existência de uma série de serviços só encontrados nos grandes centros urbanos – sistemas de financiamento, acesso fácil a informações e comunicações – O "terciário de comando" funciona como um "acelerador de urbanização".*

Esse fato deve-se ao poder de encadeamento entre as outras atividades terciárias, interdependentes, além da oferta de empregos melhores remunerados que incentivam o aparecimento de atividades mais sofisticadas. E, a arte de criar ou melhorar espaços para essas atividades viabiliza um ambiente atrativo para os empreendimentos multifuncionais que florescem nos centros e nos subúrbios e estão sendo expandidos em muitas outras direções.
Hoje, por exemplo, muitas idéias e releituras de empreendimentos multifuncionais são implantadas e espalham-se por todos os lugares porque, segundo Schwanke, vão de encontro a essa realidade onde:

> *".a) Os investidores e empreendedores imobiliários de comunidades projetadas incorporam os multifuncionais nos centros das cidades em seus projetos para melhorar o caráter do lugar nessas comunidades;*
>
> *.b) Os responsáveis do setor público e empreendedores trabalham juntos estimulando a revitalização de lugares com novos modelos de múltiplo uso propostos tanto nos centros das cidades, como nos subúrbios e distritos comerciais e de escritórios;*
>
> *.c) Muitos comerciantes, proprietários de restaurantes e empresários do lazer procuram novos locais para seus negócios, com ruas frontais a espaços abertos ao ar livre,*

---

[14] Vargas, Heliana Comin *"Estruturas Ambientais Urbanas"* - Dissertação de Mestrado FAUUSP. Pág. 56. 1986.
[15] Denominação elaborada por Etienne Dalmasso, encontrada na dissertação acima mencionada.

notadamente nas áreas centrais ou vias principais em ambientes de múltiplo uso;

.d) Como resultado de um número crescente de moradores, como os casais sem crianças ou mesmo pessoas solteiras, que preferem um estilo de vida mais urbano, em lugares com alta densidade populacional, e com muitas pessoas andando nas ruas, nota-se um crescimento deste tipo de empreendimento de múltiplo uso tanto ao redor das áreas comerciais, como nos centros urbanos, nas proximidades das estações de ônibus, trens ou metrôs e também nos distritos e subúrbios mais distantes que possuem escritórios e locais de serviços.[16]"

"-Por que nos Estados Unidos o conceito multifuncional está tão desenvolvido e fazendo sucesso?
Porque o americano não agüenta mais ter que sair e precisar sempre pegar uma free-way, para fazer qualquer coisa. Porque, mesmo em cidades que não são muito grandes, os subúrbios são longe dos centros. Excetuando as cidades como Nova Iorque, São Francisco, Chicago ou Seattle que tem características mais européias, a maioria das cidades americanas é assim.
Então os profissionais do "Real Estate Development" estão pegando as áreas mais deterioradas e centrais das cidades como as indústrias antigas, as estações abandonadas, e estão fazendo os multifuncionais, onde colocam um hotel, residencial, lojas e escritórios. Eles chamam isso de Live, Learnig, Work and Laisure.
Há pouco, eu participei de um congresso de multifuncional em Miami, foram dois meios dias. Havia mais de mil pessoas no congresso e a maioria eram pessoas de prefeituras, funcionários dos órgãos e dos poderes público, dos setores que dão aprovação para a construção nas cidades, e também pessoal de bancos, que financiam esses projetos. Esse congresso é promovido pela Associação de Shopping Centers dos Estados Unidos, colocando os aspectos de uma atividade extremamente empresarial, mas,

[16] *"Mixed-Use Development – Handbook"* de Dean Schwanke. Pág. 12.

diferentemente daqui, com a participação intensa do pessoal dos órgãos públicos[17].”

As principais características de um empreendimento multifuncional, o *“Mixed-Use”*

Desde a primeira publicação do livro: “Empreendimentos de Usos Mistos: Novas maneiras de utilizar o solo”; pela “ULI” em 1976, tanto o conceito do multifuncional (*“Mixed-Use”)* como os atuais produtos imobiliários do gênero desenvolvidos têm evoluído muito. Mas, as características e definições originais de 1976 ainda são as mesmas utilizadas na última edição de 2003, que segundo Patrick Phillips, Spink Frank e Dean Schwanke, esses empreendimentos são caracterizados por:

“.a) possuir três ou mais usos significativos e geradores de renda (tais como comércio, entretenimento, escritórios, residencial, hotel, e espaço cívico, cultural e de recreação) e que, num contexto bem elaborado suportam-se mutuamente; por exemplo, o espaço comercial deve oferecer mais do que um lugar que atua com a venda de pequenos produtos e utensílios, e deve atrair um mercado significativo por si mesmo. Na maioria dos empreendimentos multifuncionais, a condição primordial é gerar renda, tais como o comércio, escritórios, residencial, e serviços de hotel. As arenas, centro de convenções, locais para performances, museus e edifícios cívicos são também outros usos bastante significativos.
No caso de espaço cultural e cívico, alguma receita pode advir de filantropia ou de recursos públicos para tornar a utilização financeiramente viável. O fator mais importante é que eles devem ter um uso significativo para atrair sua própria clientela para o projeto.

.b) ter uma integração física e funcional significativa de todos os componentes do projeto (e suas proximidades

[17] Trecho da entrevista com Victor Armele de Freitas principal empreendedor e responsável pelo Espaço Brooklin, objeto do nosso estudo. A entrevista completa está no apêndice IV.

relativas devem compor um intenso uso do terreno), a fim de gerar um intenso uso do local. Esses componentes necessitam estar interconectados pela circulação de pedestres, que, por sua vez, pode ser elaborada de muitas formas físicas distintas:

.1) um "mix" vertical dos componentes do projeto dentro de um único prédio ou torre, geralmente ocupando somente uma quadra da cidade;

.2) posicionamento cuidadoso das "chaves ou âncoras" dos componentes do projeto em torno do espaço público central (por exemplo: uma rua, parque, praça, átrio, galeria ou centro de compras);

.3) interconexões dos componentes do projeto através dos passeios agradáveis para os pedestres incluindo as calçadas ao longo das ruas, ruas internas, corredores cobertos e varandas, comércios das praças e dos "shopping-centers", escadas rolantes ou pontes aéreas conectando dois edifícios.
A circulação de pedestres, assim como a orientação e sinalização são elementos críticos do projeto, porque sem elas o local não adquirirá a sinergia desejada e nem o caráter do lugar, que formam a alma e a marca de bom projeto multifuncional.

.c) Finalmente, deve ser elaborado em conformidade com um plano coerente (que frequentemente estipula o tipo e a escala dos usos, densidade permitida, e seus conseqüentes itens relacionados). Os empreendimentos multifuncionais são concebidos e executados seguindo uma estratégia coerente de planejamento.[18]*"*

Conforme pudemos constatar, e a continuidade do nosso estudo vai confirmar que existem outras possibilidades na formulação de um

[18] *"Mixed-Use Development – Handbook"*, - Urban Land Institute. Pág. 4. 2003.

plano de ação para o desenvolvimento de um empreendimento multifuncional. O que não quer dizer que a estratégia foi diferente. Definir o plano de ação pode ser um momento anterior ao da definição da estratégia. O exemplo que acompanhamos do *Espaço Brooklin* teve a sua proposta final equacionada, somente quando adquiriu substância na medida em que os parceiros foram se estabelecendo, embora o espaço já possuísse um anteprojeto básico, hipotético, e a meu ver, pouco consistente, mais próximo até de um estudo de massas preliminar. Já, no espaço Brascan Century Plaza, as coisas aconteceram de outra forma. O projeto foi encomendado aos arquitetos com um programa concreto, pré-estabelecido e final, onde, aí sim, essa afirmação pode parecer estranha, mas não está errada: os arquitetos tiveram, por um lado o trabalho simplificado pela objetividade, e, no entanto, por outro, um trabalho bem maior condicionando ao projeto todos os elementos pré-estabelecidos, sem mudanças posteriores. A visão geral e definida do projeto permitiu aos arquitetos atuarem de forma mais dinâmica na solução dos espaços, principalmente nas áreas destinadas ao uso público, visto que a área da praça é bem menor comparada com o nosso projeto em questão. Esses dois projetos serão discutidos com maior objetividade no decorrer desta dissertação. E, essa a variação da forma de resolução do projeto conta com o envolvimento de uma grande equipe assim definida por Schwanke:

> *"Tais projetos absorvem uma grande variedade de disciplinas, incluindo estudos de mercado, um minucioso programa de desenvolvimento (com muitas possibilidades de opções), uso do solo, plano de massas, maquetes, desenhos detalhados, estimativas de custos, análise de faseamento, planos de financiamento, planos de "marketing" e plano de gerenciamento.*
>
> *Projetos conceituais de empreendimentos multifuncionais apresentam obrigatoriamente pelo menos, os tipos e escalas de uso do solo, a densidade permitida, e áreas gerais do espaço onde diferentes tipos de empreendimentos possam ocorrer.*
>
> *Planos para o projeto substancialmente vinculados ao investimento público e controles que possam também*

especificar os procedimentos para uma revisão arquitetônica tanto quanto das respectivas responsabilidades e obrigações financeiras dos setores públicos e privados (para a previsão da infra-estrutura, por exemplo). Esses documentos guias – nos casos dos projetos governamentais – e estudos tais como a escala, tempo e fases da construção, tipos, e densidades dos edifícios construídos e seu relacionamento que vão além dos componentes do projeto, espaços abertos e a infra-estrutura do projeto. Essas características distinguem tais projetos dos multiuso[19] sem planejamento que frequentemente resultam em espaços desconectados, com separações, típico de ações realizadas por vários e diferentes empreendedores.[20]"

Portanto, projetos para empreendimentos multifuncionais comparados com uma proposta de simples projeto, demandam uma maior diversidade de participações especializadas dos empreendedores, analistas de mercados, arquitetos, urbanistas, dos setores públicos envolvidos, proprietários do terreno e das fontes dos financiamentos do capital. Um empreendimento multifuncional é muito mais complexo que a maioria dos projetos imobiliários porque uma única disposição equivocada no projeto de *"lay-out"* do lugar pode provocar um desencadeamento negativo de desempenho nos objetivos de outros componentes do *"mix"*.

[19] Multiuso aqui tem o significado da compreensão americana do termo, onde os elementos funcionam independentemente. Diferente, portanto do significado Multifuncional ou *"Mixed-use"* conforma já definimos anteriormente.

[20] *"Mixed-Use Development – Handbook"*, - Urban Land Institute. Pág. 5. 2003.

Capítulo III

Planejamento e programa do espaço multifuncional. Da idéia ao projeto

Como uma intenção de construir um empreendimento multifuncional sai do papel, e torna-se realidade?

Quais os aspectos determinantes desse processo para a coordenação e planejamento do anteprojeto?

Para avaliarmos o processo, a evolução e a continuidade do estudo de caso, entendemos que seria imprescindível abordar a teoria da concepção do empreendimento multifuncional a fim de obter uma real compreensão da eficiência do projeto. Optamos por abordar essa literatura concomitante com a apresentação dos aspectos ligados ao projeto estudo de caso e também aos exemplos de referência na cidade de São Paulo.

A busca dos empreendedores envolvidos geralmente esbarra na palavra sucesso, palavra que descartamos pelo seu sentido inadequado a esse tipo de análise. Preferimos dizer que o projeto obteve êxito quando o empreendimento atingiu os seus objetivos, e é exatamente essa quantidade de objetivos, e em variados graus que irá dificultar a interpretação da avaliação total do projeto, que geralmente só é possível mensurar depois de alguns meses ou anos.

Pode-se supor que o empreendimento obteve êxito quando, por exemplo, o seu projeto foi reconhecido e premiado pelos institutos de arquitetura espalhados pelo planeta; pode-se atingir o êxito comercial numa incorporação vendendo todos os espaços rapidamente, sem necessidade de mensurar conseqüências futuras; pode-se atingir o êxito constatando que a área comercial alugada obteve o retorno e rentabilidade desejada, gerando um investimento perene, com as taxas de retorno[21] satisfatórias; pode-se atingir o êxito conseguindo uma taxa de vacância[22] mínima, por exemplo, na locação de escritórios, comparada com outros empreendimentos do gênero na mesma região; pode-se dizer que houve êxito quando a população residente no entorno elogia o local e sente-se satisfeita por conviver com esse empreendimento próximo das suas casas; ou por esse novo negócio gerar um sem números de novos postos de trabalho

---

[21] O cálculo da *"Taxa de retorno"* não tem a finalidade de avaliar e rentabilidade de um investimento expressa em valores monetários. Seu objetivo é a avaliação por meio da taxa percentual periódica que produz o rendimento. No entanto, para se determinar a viabilidade, uma vez conhecida a taxa interna de retorno, podemos compará-la com a taxa da expectativa. Luiz Roberto Vannucci. Cálculos Financeiros Aplicados e Avaliação Econômica de Projetos de Investimento. Pág. 184.

[22] *"Taxa de vacância"* é a média de imóveis não comercializados ou alugados numa determinada região num determinado período, conforme o Glossário Imobiliário no Apêndece I.

na região. Enfim, são inúmeras as variantes que nos permite avaliar o grau de satisfação do empreendedor com o efetivo resultado de um projeto.

Da conceituação do espaço ao projeto

Quanto às características determinantes, tanto da concepção do conceito como na execução do projeto a ser elaborado, mostraremos duas visões de procedimentos que podem se tornar complementares, absorvidas e aplicadas no desenvolvimento de qualquer processo análogo.

A primeira visão conceitual, de Mitarai[23], ao afirmar que a palavra "interior", num senso mais amplo, faz parte de um processo que ultrapassa o significado da "parte interna" de uma sala, de uma loja, ou de uma residência, para nos abrigarmos do meio ambiente natural de uma forma geral.

Espaços comerciais, residenciais e de trabalho são partes do "eixo central" que compreendem o mundo ao nosso redor, e é possível classificar em sete grupos, os vários elementos, que se combinam entre si para dar suporte a esse "eixo", (Fig. 4).

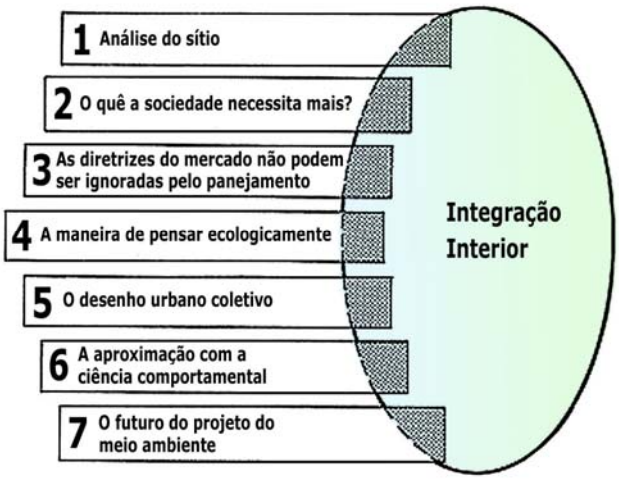


Figura 4: A relação das sete fases interagindo com o produto interno gerado

Cada um desses elementos está ligado ao interior através de uma variedade de formas e de diferenças econômicas face às circunstâncias da sociedade atual e, para Mitarai, se torna claro que: se o espaço em que o eixo interior não for suficientemente

[23] Mitarai, Masako "Seven Planning Process". Revista *'Process Architecture'*, no. 133. Japão.1993.

conciliado, certamente irá gerar um espaço solitário e carente de elementos vitais para o bem estar. E, o que se procura hoje, são locais de convivência que podem, de alguma forma, atrair pessoas para dentro deles.

Embora, os papéis tradicionais de profissionais como arquitetos, construtores, desenhistas de interiores e proprietários sejam individuais e autônomos, nesse tipo de projeto esses papéis deverão se apresentar em atividades unificadas, fazendo a conexão com uma constante: o "eixo".

Na seqüência, Mitarai aponta o relacionamento do "eixo" com os sete elementos essenciais na elaboração do planejamento de um projeto, e indica como estabelecer o simples eixo como direção a ser seguida, (Fig. 5).

Da mesma forma, como sempre foram tratados, os usos interiores tem sido manipulados e separados em categorias de acordo com suas propostas ou finalidades, como o interior de uma loja, de uma habitação ou interior de um escritório ou de um hotel, porém, aqui devemos nos ater aos aspectos do interior, mas, horizontalmente, combinando os elementos comuns de acordo com as suas categorias.

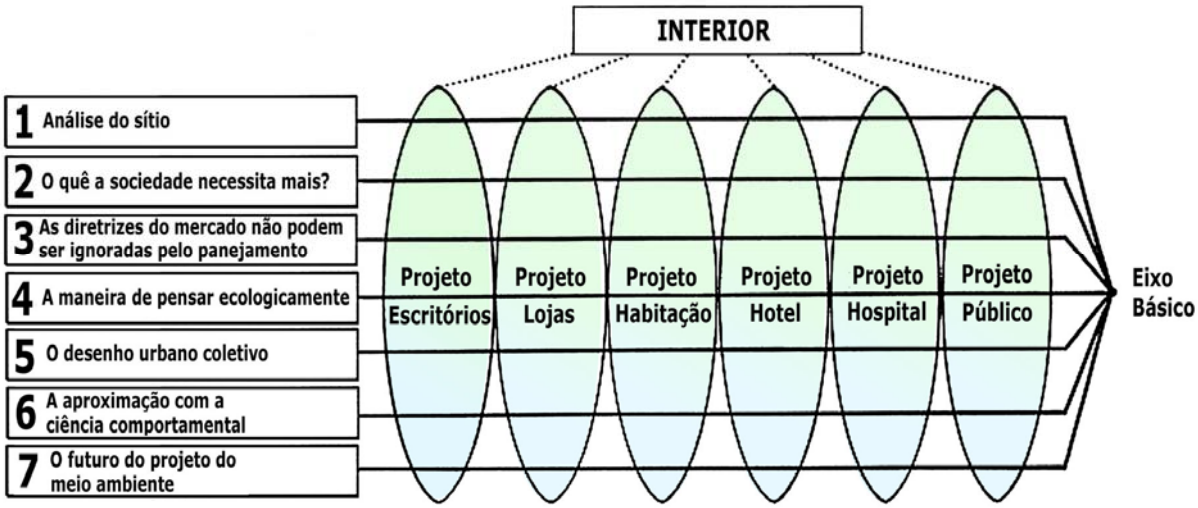


Figura 5: A relação das sete fases com os produtos desenvolvidos interagindo com grande eixo básico.

O que necessitamos hoje é um sistema de desenvolvimento trabalhando do interior para o exterior, que estará apto para

medir e representar com maior acuidade o nível de satisfação do estilo de vida das pessoas.
E, segundo Mitarai:

> *"As atividades, os pensamentos, e os estilos de vida das pessoas mudam através dos anos, mas o eixo básico permanece o mesmo".*

Por essa razão, o sucesso de um projeto será determinado, somente se esse eixo básico for efetivamente compreendido.
Já, pela pesquisa de Schwanke, uma segunda visão, mais prática, nos dá subsídios para equacionar problemas executivos e administrativos, além de auxiliar na prevenção de situações que podem se tornar críticas no processo da execução e do desenvolvimento do desenho do projeto de um espaço multifuncional.

> *"Comparado com a maioria dos projetos imobiliários, um projeto multifuncional requer muitos estudos e desenhos complexos, não somente com uma boa arquitetura, mas também, com um extraordinário uso do lugar, dotado de um desenho urbano soberbo que contempla as necessidades da região.*
> *O sentido do lugar, os espaços públicos e as vias de acesso, o inter-relacionamento entre as identidades dos elementos, a circulação de pedestres, locais de estar e os estacionamentos são, particularmente, elementos fundamentais do objetivo econômico de um projeto multifuncional.*
> *Embora um desenho com poucas qualidades não seja um grande problema para um projeto de uso simples, um desenho medíocre certamente detonará a idéia de um empreendimento de Múltiplo uso.*
> *A maioria dos projetos multifuncionais deve possuir uma equipe especial, e carregar um desafio de um planejamento físico que vai muito além da arquitetura e da engenharia que os projetos contêm e transcendem aos de outros tipos do setor imobiliário por que:*
> *. É preciso desenhar e posicionar cada um dos elementos no seu potencial máximo e ao mesmo tempo combiná-lo com os usos*

e com o desempenho do todo, além dos benefícios de uns aos outros;

. Oferecer um eficiente funcionamento da infra-estrutura, estacionamentos, serviços, utilidades, tendo um sistema estrutural elétrico e mecânico efetivo, compatível com cada elemento componente do projeto e demais demandas;

. Maximizar os benefícios da boa integração de transporte veicular e do plano do programa do estacionamento, a fim de facilitar o acesso dos veículos e dos pedestres para os vários usos;

. Oferecer um fácil e efetivo acesso aos pedestres nos componentes do projeto e nas áreas relevantes adjacentes, desenhando um percurso de pedestres atrativo nas áreas horizontais e verticais nos sistema de movimento;

. Incluir amenidades e atrações que não possam ser facilmente oferecidas em um projeto simples de uso único, e também promover a orientação do público, de modo que as pessoas possam sentir-se revigoradas, capitalizando a sinergia dos diversos usos e das atividades do projeto, não esconder seus lugares diferenciados e também apresentar nitidamente as oportunidades e vantagens que ele oferece;

. Juntar os componentes individuais no projeto de forma que se crie uma harmonia, mesmo com o caráter distinto na arquitetura do projeto;

. Fazer do empreendimento parte da comunidade existente e criar uma escala urbana e humana apropriada, tanto internamente como externamente, particularmente quando a atípica e diferenciada nova e maior densidade dos novos edifícios construídos e da nova imagem arquitetônica que um empreendimento de múltiplo uso for muito diferente das áreas do seu entorno;

. Planejar cada fase da edificação como se fosse um estágio auto-suficiente de um programa maior de desenvolvimento, permitindo assim a sua efetiva integração com os elementos subseqüentes;

. Desenhar de modo que acomode os ciclos de operações dos vários usos do projeto com elementos que têm grandes

atividades com atividades que possuam ciclos diferentes, enquanto mantém áreas em comum e serviços básicos de operações;

. Dirigir e gerenciar o processo de desenho, que frequentemente envolve profissionais de atividades múltiplas tais como, urbanistas, paisagistas, arquitetos, engenheiros, e arquitetos para cada componente separado do projeto, tanto quanto os "inputs" dos construtores das edificações além de uma grande variedade de outras fontes[24]".

Embora Paumier produza um trabalho direcionado para a renovação de centros urbanos, vejo na sua análise plenas possibilidades da inserção desses conceitos nas estruturas do empreendimento de Múltiplo uso, visto que ele pode fazer parte de uma nova centralidade na cidade. Para ela, duas características são fundamentais para o êxito da renovação de uma centralidade:

a) *"Um mercado diversificado. Um caráter único de uma cidade, ou de um centro é definido pela diversidade e concentração de usos complementares. Esses usos garantem as atividades dos pedestres, o modo da ambiência e convivência social, que por sua vez sustenta ou suporta essa diversidade de usos.*
b) *Um lugar de alta qualidade. Lugar com grande apelo visual, com um ambiente confortável e fisicamente seguro criará confiança, comprometimento e investimento na comunidade por um longo prazo[25]".*

Paumier completa que essas duas características precisam ser dosadas de forma conjunta, e necessitam fazer contribuições equânimes a fim de atingir os objetivos. E também que os tipos, ou *"mix"* de uso precisam ser analisados com cautela, a fim de identificar as funções urbanas e as atividades que estão faltando ou afugentando as pessoas do lugar. Um programa para reter ou atrair uma variedade de usos desejados, inserir amenidades, equipamentos e mobiliário urbanos deve fazer parte do projeto, e

---

[24] *"Mixed-Use Development -Handbook"* de Dean Schwanke. Pág. 167.
[25] Cy Paumier. *"A Vibrant City Center"*. Pág. 6. 2003.

para isso, procurar oferecer financiamentos ou outros tipos de incentivos para obter um equilíbrio apropriado dos usos e atividades.

Conjugando o *"marketing"* com iniciativas de desenvolvimento econômico, uma nova centralidade necessita melhorar a sua infra-estrutura, (visão de necessidades muito próxima de Schwanke) incluindo áreas de escape, praças, parques e espaço público, sinalização, iluminação, trânsito do público, estacionamento e cuidado na circulação dos veículos. Igual importância para a preservação e reabilitação de objetos ou edifícios significativos e um compromisso com a excelência do desenho arquitetônico das novas estruturas.

Esses conceitos e essas estruturas podem facilmente ser adequados ao projeto do empreendimento multiuso com uma intensidade proporcional ao fluxo e a nova densidade do lugar, já que ele será um lugar "da" cidade, e não somente "na" cidade porque o processo de desenho para um empreendimento multifuncional é um exercício de "fazer um lugar" e "construir a cidade" e não somente um empreendimento imobiliário isolado que requer a visão de um lugar para ser criado.

A teoria e as referências. Do projeto à ambiência

O que vimos até o momento nos conduz quase que automaticamente, ao próximo passo do processo, que é a resolução do piso térreo, implantação e interface com a cidade, ou do meio urbano com o projeto, e essa fase do trabalho é desenvolvida concomitantemente com os projetos dos edifícios.

Temos agora, mais subsídios para interpretar a ambiência do espaço multifuncional tendo como referência esse repertório teórico apresentado, aliado a uma análise comparativa dos projetos das implantações referenciais com do nosso estudo de caso, porém devemos levar em consideração os diferentes períodos desses projetos, com seus hábitos e costumes, próprios e distintos:

O Conjunto Nacional, localizado na Avenida Paulista, em São Paulo, está inserido numa área extremamente verticalizada, com tráfego intenso de automóveis e com edifícios altos no seu entorno, e o

seu interior é um oásis nesse ambiente. O trajeto do pedestre (Fig. 6) é rigorosamente ortogonal, linear e sem barreiras, nessa situação o objetivo da grande maioria dos pedestres é aproveitar o conforto e atravessar o lugar para cortar caminho, utilizando seu espaço coberto para evitar o calor, o frio ou a chuva. E, como o fluxo de pedestres é intenso, ele dinamiza e alimenta o comércio e serviços disponibilizados. Pela própria localização bastante densa e pela estrutura limitada do espaço o *"mix"* que compõe o lugar não é o mais atual, assim como o seu fraco mobiliário urbano, aspectos que revistos, trariam um maior conforto aos usuários além de um retorno econômico e financeiro mais favorável, porém devemos levar em consideração a tradição de alguns estabelecimentos comerciais e serviços disponibilizados. Eles também são muito importantes porque fazem parte da cidade.

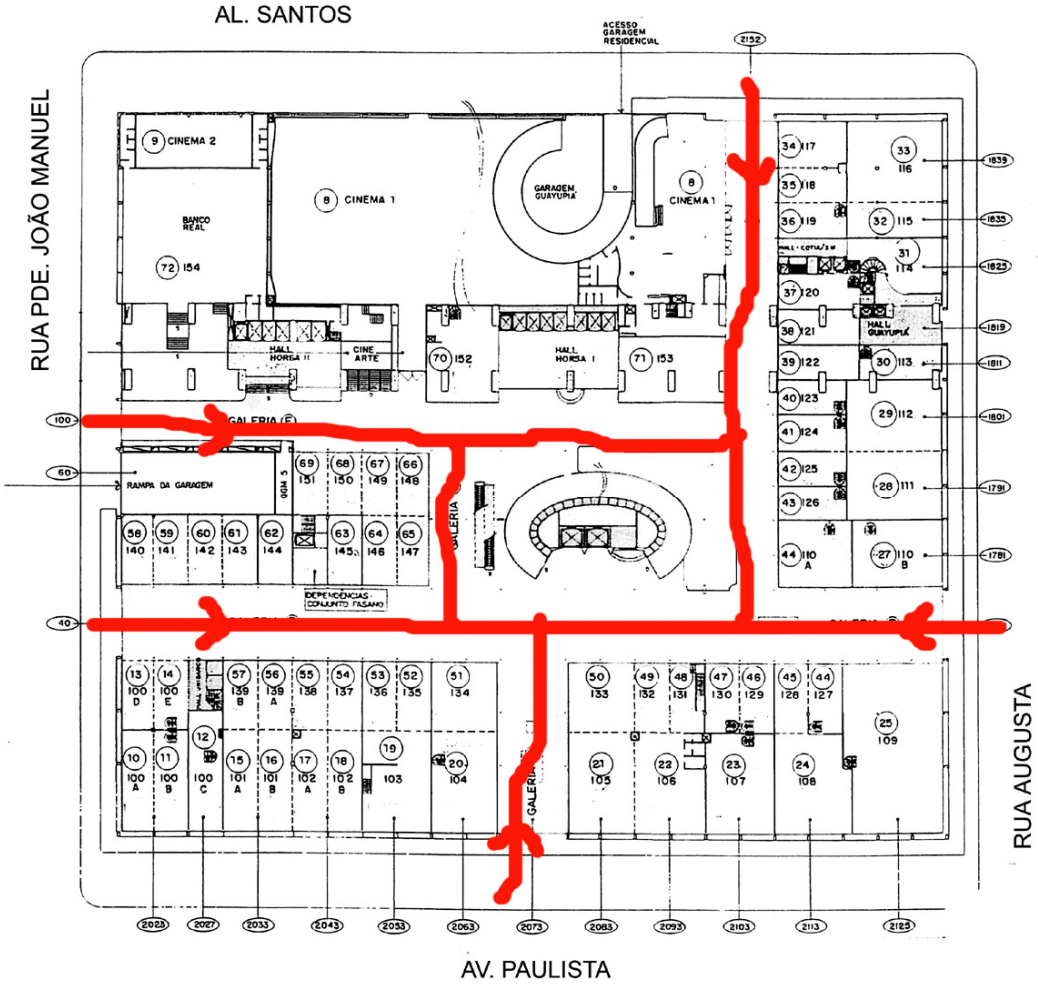


Figura 6: A circulação do Conjunto Nacional, projeto do final dos anos 50.

No Brascan Century Plaza, no Itaim Bibi, em São Paulo, a conformação do espaço e desenho estão muito próximos da descrição dos textos teóricos de Schwanke e Paumier, onde as amenidades do

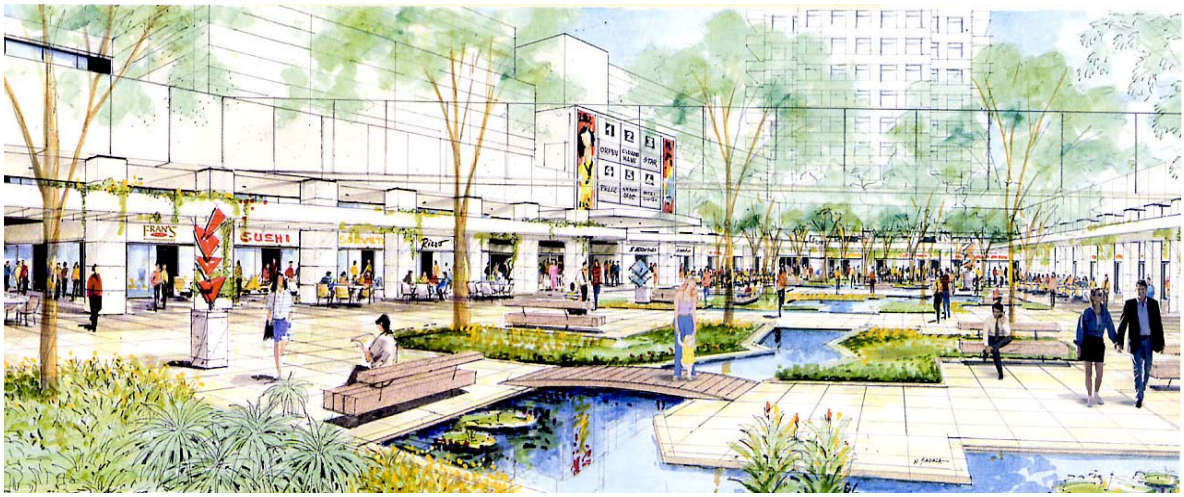


Figura 7: Croqui inicial para a proposta da praça ao ar livre.

lugar são enfatizadas na praça central do projeto. O conceito define a esquina com singularidade tornando-a parte do conjunto, que possibilita ao pedestre uma nova descoberta a cada passo (Fig. 7 e 8). O comércio e os serviços estão à disposição, mas seus acessos são através da praça.

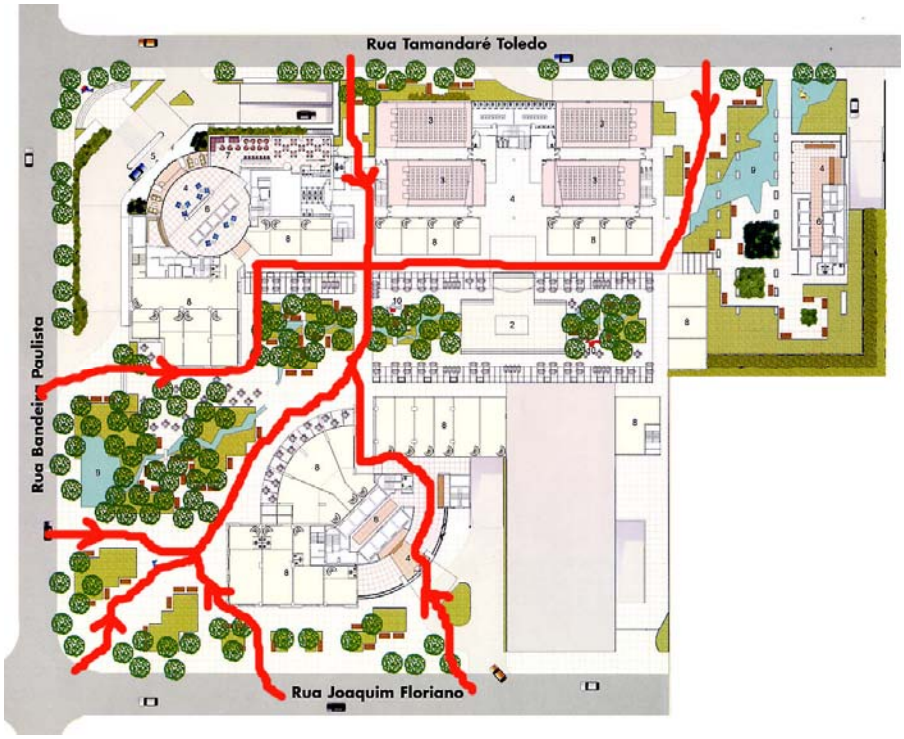


Figura 8: A circulação no Brascan Century Plaza. Início do século XXI.

O novo espaço trouxe um novo público aos finais de semana para a região que já era densa e com comércio local vigoroso nos dias normais durante a semana. É um lugar com alternativas de opções ao ar livre que incentiva o permanecer das pessoas, um convite explícito para consumir mais, tomar um café ou comer um lanche. Segundo Melendez[26], o projeto de paisagismo conta com espécies nativas, árvores típicas como o pau-brasil, o pau ferro e sibipiruna e escultura de madeira de grande porte de Elisa Bracher, que reforçam o caráter tropical brasileiro da proposta.
Já, a hipotética implantação do Espaço Caio Prado, de 2003, na esquina com a Rua Augusta, também em São Paulo, além de atender o programa solicitado, traduz o desejo de reintegrar e revigorar uma região central, desvalorizada e esquecida, mesmo com o vigor aparente da vizinhança onde muitos *"night clubs"* decadentes resistem ao tempo. (Fig. 9).

Figura 9: A permeabilidade do Espaço Caio Prado.

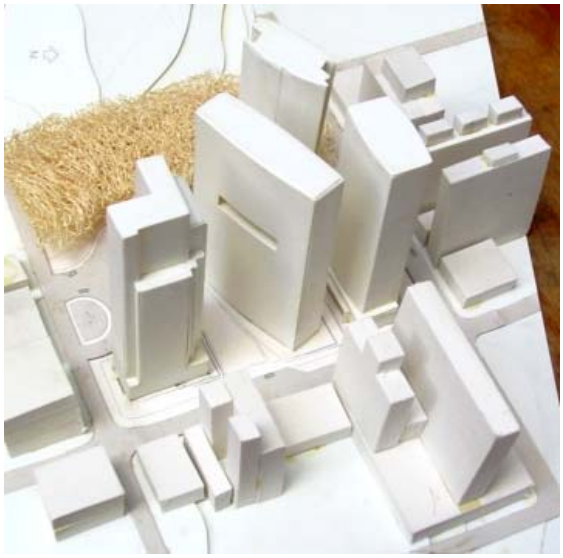


Figura 10: Os edifícios integrados ao bosque.

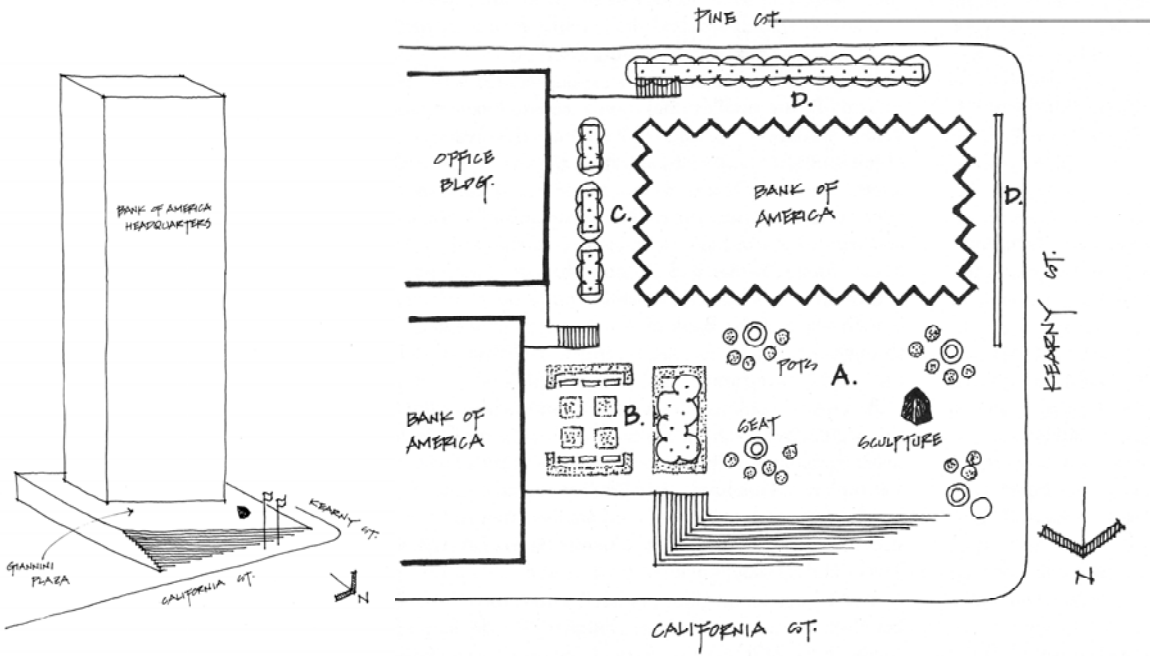
Seu desenho responde a proposta do programa solicitado e propiciaria uma permeabilidade que auxiliaria o retorno e a freqüência de um público que retomaria o espaço para atividades culturais, profissionais e de lazer. O parque preservado ganha uma rua que possibilita a passagem com conforto tanto para os automóveis como para os pedestres. Um equipamento urbano e

[26] Adilson Melendez, *"Arquitetura Comentada, Quadras multifuncionais"*. Pág. 22. 2003.

mobiliário adequado permitiria que crianças do residencial e das escolas da região utilizassem o *"playground"*. Devolveríamos o espaço público de volta à cidade. O residencial garantiria a vivacidade da área as 24 horas do dia juntamente com o hotel. O edifício Multifuncional, os escritórios e o hotel teriam lojas e serviços em seus pisos térreos interconectados pelo caráter do lugar aberto. A circulação seria total apenas com restrições ao residencial que teria um acesso exclusivo para os moradores e seus automóveis (Fig. 10).

O suave desnível de nove metros, (9 por cento) da Rua Augusta entre um lado e outro do bloco seria facilmente vencido através de rampas e degraus durante o percurso.

No próxima situação (Fig. 11) temos um espaço típico e referencial das implantações norte americanas, que mostra o edifício e o seu envolvimento com o lugar: a Giannini Plaza, que faz parte do complexo do Bank of América no distrito financeiro em São Francisco, USA, onde uma praça circunda a torre.



Figuras 11 : O edifício na esquina e a implantação da praça.

A praça principal (A) forma a esquina do bloco e se conecta com uma pequena praça secundária linear que acessa as ruas laterais. Outra praça secundária (C) (Fig. 12) está no lado leste da torre e não pode ser vista da rua.

Figura 12: O sol é disputado na área "C" da praça.

Um mix de lojas, cafés e instituições financeiras ocupa o piso térreo nas ruas adjacentes. E segundo Francis e Marcus, são aspectos positivos do lugar as áreas não tão expostas, como a praça que não se vê da rua, porque cria espaços para pessoas que desejam privacidade. Possui uma grande variedade de bancos para descanso e conta com uma boa orientação.

Como características negativas elas apontam a área A, na praça principal, porque está com a face norte na sombra da torre do banco; a fonte, que está localizada em local que venta muito, provocando respingos; a falta de uma programação de eventos que poderia manter os usuários no local; os bancos inadequados nas subáreas C e D; a sinalização ineficiente para os clientes do banco acessarem as áreas mais escondidas da praça; a escolha "pobre" do material dos assentos nos bancos: a pedra fria ao invés de um material mais nobre e quente; e locais muito altos para se sentar na área D ao longo da parede.

Quanto ao caráter genérico das praças, Marcus, Francis e Russell apontam alguns conceitos que poderão determinar uma influência decisiva no desenho:

". Oásis urbano: *É um tipo de praça que está implantada de forma incisiva no espaço urbano, é parcialmente separada ou afastada das atividades e ruídos das ruas. É popularmente freqüentada nos horários de almoço ou lanches, utilizada para leitura e contatos sociais e possui um caráter de lugar calmo e de reflexão.*

. Praça de alimentação, externa (a céu aberto): *Uma praça separada ou afastada da rua por uma mudança de nível ou uma parede murada e mobiliada. Quase sempre possui atrativos na sua implantação e deve ser provida com mais equipamentos do que as habituais cadeiras e bancos, algumas incorporam um café e comidas para viagem.*

. Jardim oásis: *Uma pequena praça, geralmente fechada e separada da rua, cuja alta densidade e variedade de plantas convergem para a imagem de um jardim. Um jardim oásis costuma incluir plantas com flores e conjuga a sua configuração com água e usualmente possui uma variada possibilidade de lugares para sentar. É muito procurada nos horários de lanches e almoços e é calma e quieta como um "respiro" da cidade.*

. Jardim panorâmico: *É um ambiente desenvolvido como um lugar para sentar, andar e apreciar a vista. Seus acessos são "pobremente" sinalizados, talvez para desencorajar um uso excessivo*[27]*".*

As imagens definem três situações diferentes, (Fig. 13, 14 e 15) para a conformação das praças, de acordo com o caráter do lugar. Sun Alex, na sua dissertação de mestrado realizou uma pesquisa onde foram analisadas e comparadas seis praças da área central da cidade de São Paulo, sob os aspectos de uso e de inserção no tecido urbano: Dom José Gaspar, Franklin Roosevelt, Liberdade, Santa Cecília, Largo do Arouche, e Júlio Prestes, que por ele foram avaliadas. Com características urbanas e formais - excessão feita à Praça Franklin Roosevelt - geralmente essas praças tradicionais da cidade se apresentam com caráter diferente das características da praça do espaço Multifuncional, mas ele constatou deficiências e anomalias estruturais nesses locais de

[27] Clare Cooper Marcus, Carolin Francis e Rob Russell *"People Places"*. 1990. páginas 54 e 55.

Figuras 13: Em Piran,, na Eslovênia,
A praça medieval revisada.

Figuras 14: Em Portland, USA, grande espaço para confraternização:
Uma rampa /escada criando um anfiteatro.

Figura 15: Em Toronto, no Canadá, a praça contemporânea como interface do projeto e a cidade,

grande fluxo, que podem perfeitamente servir de referência na construção desses novos espaços que estamos estudando. Seu trabalho aponta sugestões para o quê uma praça não deve ter, ou o quê não pode ser, já que em todas elas foram constatadas:

> *"a) desvinculação entre as praças e os entornos; b) ausência de manutenção e adaptação sistemáticas; c) domínio do "urbanismo" viário e da engenharia de tráfego; d) ênfase no design ou na jardinagem em detrimento do convívio social;*

e) influência do paisagismo moderno norte-americano a partir dos anos 1960[28]*"*.

Esses exemplos nos permitem comparar e supor relações, porque algumas situações são semelhantes e outras nem tanto, com o nosso objeto de estudo, caracterizado pelo aspecto diverso do lugar.

[28] *"Convívio e exclusão no Espaço Público: Questões de Projeto da Praça"*. Sun Alex. FAUUSP. 2004.SP.

Capítulo IV

O gerenciamento de um projeto multifuncional. Da teoria à prática

A coordenação do processo e planejamento dos vários projetos, das várias áreas ou usos, e seus respectivos desenhos que alimentam o desenvolvimento do empreendimento multifuncional necessita de um gerenciamento preciso, porque embora seja um processo contínuo, muitas vezes temos a necessidade de retornar à soluções anteriormente descartadas, reavaliá-las, adaptá-las e colocá-las novamente no desenho.

A seguir, faremos uma comparação desses procedimentos teóricos, e que em muitas oportunidades foram confirmados na prática, na gestão desse nosso estudo de caso, conforme as declarações de Victor Armele de Freitas, empresário responsável pelo projeto do Espaço Brooklin.

É sobre esse processo de planejamento e gerenciamento de empreendimentos multifuncionais que Schwanke, Phillips e Spink do Urban Land Institute, relatam na sua pesquisa:

> *"Planejar e projetar um complexo multifuncional envolve um longo processo que começa geralmente com a concepção do desenho quando se move em direção aos grandes detalhes de um projeto que requer refinamento.*
> *O plano e o desenho precisam responder a vários fatores que às vezes os empurram, e outras os puxam, em diversas direções. O projeto deve ser dirigido, conduzido por alguém que tenha uma boa visão e seja muito bem informado[29]".*

> *"-Eu achei que esses dois prédios deviam fundir-se em um só. (Victor Freitas, conversava comigo sobre o nosso estudo de caso, especificamente do prédio da área médica, do grupo DASA Auriemo, com o auxílio da maquete, (Fig. 30) que posteriormente ainda sofreria muitas alterações). No anteprojeto havia o desenho de uma base, aí o pessoal do Grupo Auriemo colocou essa torre. O arquiteto Gilberto Gambiaghi, que é muito bom, fez um ótimo estudo do prédio, mas não havia ainda a definição de como ele iria pousar na base já projetada, com estilo totalmente diferente. Um é contemporâneo mais envidraçado e o outro é muito diferente. Então eu disse: esses dois arquitetos vão entrar num acordo para fazer a fachada,*

[29] *"Mixed-Use Development – Handbook"* – Urban Land Institute – USA,. 2003, Pag. 168.

ou vamos chamar um terceiro para fazê-la. Eu acho muito interessante essa variação de estilos entre os blocos, mas é preciso ter cuidado para não fazer uma salada[30]".

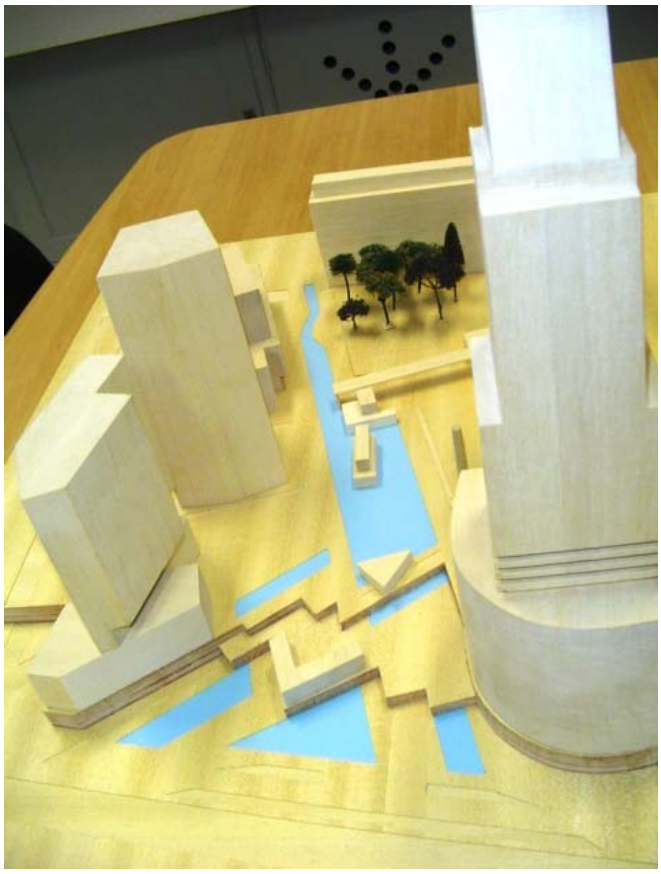


Figura 16: O conjunto ao qual nos referimos é o da esquerda na imagem, onde dois blocos irregulares se sobrepõe a uma base também irregular.

"Como na maioria dos processos de tomada de decisão, o desenho prossegue através de uma série de tentativas de soluções em resposta à parte crítica do projeto de construção, do lugar e do programa requerido.
A multiplicidade de desenhistas e os usos envolvidos no processo requerem freqüentemente a colaboração uma forte equipe coordenada por um desenhista líder e pelo empreendedor[31]".

[30] Trecho da entrevista com Victor Armele de Freitas principal empreendedor e responsável pelo Espaço Brooklin, objeto do nosso estudo. Veja no apêndice IV a entrevista completa.
[31] *"Mixed-Use Development – Handbook"* – Urban Land Institute – USA,. 2003, Pag. 168.

O processo do projeto

Para projetos diferentes, geralmente se exigem soluções e desenhos diferentes, e, embora nenhum projeto tenha o mesmo grau de dificuldade de um outro, segundo Schwanke, qualquer processo de desenho possui três fases importantes:

. a) A fase conceitual preliminar do projeto;
. b) O desenvolvimento do projeto;
. c) A documentação do projeto.

"Durante o desenho conceitual a forma e o estudo de massas são determinantes, incluindo o arranjo da circulação, composição e o caráter do espaço público, tanto que o critério de desenho e as especificações gerais do desempenho do projeto possam ser estabelecidos. Esse processo é interativo e envolve estudos com muitas alternativas. Custos preliminares são estimados. Contratos diferenciados e os materiais utilizados também devem ser definidos.
Elevações, seleção de materiais e o desenvolvimento aplicado de detalhes típicos. Preparação de linhas de especificações, preparação de renderização, e apresentação final do material, com cuidados redobrados para o desenvolvimento das negociações com as instituições financeiras e aprovações públicas oficiais. Preparação atualizada de custos atualizados da obra e uma agenda da construção. Preferencialmente com as colocações (inputs) do contratante e do gerente da construção.
Desenhos de estudos e especificações devem ser preparados durante a fase de documentação. Eles formam as bases para a contratação da fase inicial da obra, dos contratos vencedores das concorrências e da construção em si. Eles devem ser os mais detalhados possíveis. As partes devem confirmar as estimativas de custos e providenciar uma agenda preliminar de construção[32]".

[32] *Mixed-Use Development – Handbook"* – Urban Land Institute – USA,. 2003, Pag. 169.

Gerenciando os múltiplos projetistas e construtores

Um projeto multifuncional, invariavelmente, envolve numerosos arquitetos e pressupõem a aproximação e utilização de um urbanista, consultores e uma empresa de planejamento para desenvolver um anteprojeto ("Masterplan") que coordene e coloque os vários usos e os elementos no local.

Em muitos casos os investidores, deliberadamente, utilizam uma variedade de arquitetos para desenvolver os edifícios específicos, paisagistas, engenheiros e outros especialistas para projetarem importantes detalhes que proverão o desenho da tecnologia dos serviços, a fim de chegar a um desenho que incorpora uma variedade de estilos que são encontrados nos centros típicos das grandes cidades. No nosso estudo de caso não foi diferente, conforme declarações de empreendedor e de Schwank:

> *"- Temos muitos arquitetos na nossa sociedade incorporadora, portanto é uma empresa voltada para o desenvolvimento imobiliário bastante ligado à arquitetura.*
>
> *Houve uma preocupação com a coordenação dos vários arquitetos envolvidos: A Deise Araújo coordena os projetos da Universidade Anhembi Morumbi; o Gilberto Gambiaghi atua no bloco "Médica" do grupo DASA Auriemo; o Vicente Giffoni, no "masterplan" e também no prédio do hotel e cinema;, o Itamar Berezin no bloco de escritórios e residencial, da Abyara. E ainda contaremos com muitos outros arquitetos no decorrer no processo.*
>
> *O Dr. Caio Auriemo, da DASA, chegou a sugerir que o coordenador dos arquitetos fosse o Itamar Berezin. Eu discordei. Os coordenadores somos nós, a direção da TAG[33], eu disse. A gente vai contratar alguém com experiência, e é essa pessoa que vai fazer o papel do meu braço direito, e, se houver um conflito eu entro[34]".*

---

[33] *"TAG"*. Technology Architectural Group. Empresa criada pelo grupo de investidores para gerir o empreendimento.

[34] Trecho da entrevista com Victor Armele de Freitas principal empreendedor e responsável pelo Espaço Brooklin, objeto do nosso estudo. Veja no apêndice IV a entrevista completa.

"O grupo de desenhistas que trabalha no estudo do projeto preliminar pode não continuar no projeto durante o desenvolvimento do trabalho.
Essas mudanças podem ocorrer por várias razões, por exemplo: a habilidade no desenvolvimento do estudo preliminar deve enfatizar e conceituar uma série de programas e organizar uma série de elementos que estarão desenhados individualmente nos espaços de uso coletivo.
Em outros casos os profissionais específicos, podem ser trazidos de outros escritórios para desenvolver edifícios especiais[35]".

Essa foi a solução adotada para o desenvolvimento efetivo do projeto no nosso estudo de caso, onde vários profissionais estão atuando.
Na maioria dos casos, entretanto, o desenho de um anteprojeto ("Masterplan"), pode ter uma continuidade, ou uma série de evoluções. Alguns empreendedores preferem uma sólida sociedade com um escritório de arquitetos já utilizada em vários outros projetos e essa ligação pode criar uma equipe muito forte e uma alta eficiência em construção.
Para realizar o primeiro anteprojeto do Espaço Brooklin foi escolhido o mesmo escritório que havia projetado o Brascan Century Plaza, o escritório Königsberger & Vannucchi, exatamente pela experiência, e também porque o empreendedor principal gostou do resultado. Porém, na evolução do trabalho, quando novos parceiros investidores chegaram, optou-se pela troca do escritório de arquitetura.
Perguntei ao empreendedor por que foi trocado o arquiteto do primeiro anteprojeto, já que ele havia sido escolhido pela competência de trabalhos executado anteriormente? O quê não funcionou? O projeto proposto não atendeu as necessidades? Foram as indagações que eu fiz ao Victor de Freitas. Esta foi a sua resposta:

[35] *Mixed-Use Development – Handbook"* – Urban Land Institute – USA,. 2003, Pag. 169.

-" Você lembra quando eu pedi para a Dupla Planejamento Visual criar aquele trabalho do folder para mim? O material gráfico para apresentação do projeto com o objetivo de prospectar outros investidores. (Fig 17).

Eu havia pedido para o escritório do Königsberger, que fez o anteprojeto,

Figura 17: Páginas do material de marketing elaborado para divulgação do projeto direcionado a prospecção de investidores.

me orientar nessa proposta e ele nem quis dar palpite. Eu não entendo como ele perdeu esse projeto. E também, o pessoal da Universidade Anhembi Morumbi não nutria uma simpatia muito grande por ele, não sei por que, mas havia uma implicância, falta de empatia mesmo. Eu até insisti para que ele continuasse. Quando eu o apresentei para o pessoal do Grupo Auriemo, que gostou dele, chegamos a negociar uma nova proposta para revisar o anteprojeto "masterplan". O Jorge Königsberger foi ao escritório da RMA (a construtora do Grupo Auriemo) explicar como seria essa proposta que era muito complicada, e que não bastava mandá-la simplesmente redigida.

Nesse momento, o pessoal da Anhembi sugeriu que o arquiteto Vicente Giffoni, fizesse uma proposta, (nesse período ele estava supervisionando a coordenação do curso de arquitetura na Universidade Anhembi Morumbi) e ele aproveitou muito bem o momento e apresentou um orçamento bem mais enxuto. Faltou habilidade ao Königsberger. Eu queria que ele fizesse uma

revisão para colocar a área médica no projeto, e ele mandou uma proposta cobrando de novo um "masterplan". Eu pensei: se você já fez o "masterplan" e confia nele, você não pode cobrar tudo de novo. Tem que haver bom senso"

.

- Você havia me dito que o escritório dos arquitetos Botti e Marc Rubin também não deu muita atenção a esse projeto.

"- Mas isso foi bem no início, antes do primeiro "masterplan" e de eu acertar com o Königsberger.

- E por que o arquiteto Vicente Giffoni também deixou o trabalho depois que o seu anteprojeto foi aprovado?

"- Alguns dos meus sócios são arquitetos jovens, e quando o Giffoni surgiu eles gostaram muito do seu jeito falador, e ele soube se aproveitar dessa situação e em qualquer coisa que eles tinham dúvidas eles diziam: "Vamos falar com o Giffoni", mas depois eles foram caindo na real, e de uns tempos para cá as coisas já não andavam a contento. Ele bloqueava muito o andamento do processo e exagerava em incluir coisas decorativas. Eu dizia: vamos tirar esse relógio anacrônico da praça. Ele fez dessa imensa área azul uma área de águas. Não é possível. Ele marcou todos os cantos do projeto com uma torre de vidro, nós achamos muito estranho e ditatorial, porque limitava o trabalho dos outros arquitetos.

Eu disse: Não queremos marcar isso aqui como um pátio de Las Vegas ou da Disney. Eu quero que o pedestre ande livre. Já tem a água, já tem a chaminé antiga preservada, não precisamos exagerar.

Sabe, arquitetura não é um projeto financeiro onde o resultado final tem que ser o melhor possível. Arquitetura tem várias opções. Se a gente conversar aqui agora, e acertarmos o conceito, nós fazemos um masterplan interessante, aí vem o Foster e faz outro, vem o Piano e faz outro, e isso não acaba nunca. Num determinado momento eu falei: daqui para frente o coordenador da arquitetura e fachadas serei eu. Porque o "dono do masterplan" não tem muita autoridade, o dono somos nós, e é muito mais

lógico porque conhecemos todo o contexto. É preciso ser mais maleável para esse trabalho andar com agilidade[36]".

Schwanke diz que embora o desenho físico do projeto seja, primariamente, uma responsabilidade dos urbanistas, arquitetos, engenheiros e planejadores, a colaboração dos empreendedores e outros membros importantes da equipe também é necessária, para se ter a certeza de que os planos físicos saiam razoáveis, funcionais e tenham um custo efetivo dentro das perspectivas propostas. Porque os vários usos inseridos em um projeto de múltiplo uso têm necessidades complexas e conflitantes e também porque os usos escolhidos ou selecionados para o projeto possuem uma força efetiva dentro do desenho, e o empreendedor invariavelmente desempenha um papel muito mais difícil durante o desenho desse tipo de projeto, comparado com outros projetos de uso simples e limitado.

> *"A compreensão dos empreendedores sobre o mercado necessita do conhecimento individual de cada parcela do lote que esse uso requer e a reciprocidade entre a integração e a crítica separação dos diversos tipos de usos, por isso, o papel de um experiente dirigente de anteprojetos ("masterplanner") trabalhando para o empreendedor é essencial, onde a sua principal tarefa é ser um líder de equipe trazendo para si o esforço de coordenação de todos os membros da equipe, desde o momento inicial do projeto. Durante a fase do anteprojeto "inputs" serão recebidos de várias fontes, incluindo os consultores e operadores de cada parte do desenvolvimento: escritórios, áreas de vendas, comércio, hotel, residencial, estacionamentos, garagens, e ainda, os especialistas financeiros, especialistas de mercado e consultores de propaganda e publicidade, de locação de vendas, locação de escritórios, associados incorporadores, como os construtores de apartamentos e de hotéis, construtoras especializadas de serviços a aprovações públicas[37]".*

---

[36] Trecho da entrevista com Victor Armele de Freitas principal empreendedor e responsável pelo Espaço Brooklin, objeto do nosso estudo. Veja no apêndice IV a entrevista completa.
[37] *Mixed-Use Development – Handbook"* – Urban Land Institute – USA. 2003. Pag. 170.

As consultorias setoriais são indispensáveis porque cada *"input"* de cada participante deve relatar não somente o seu uso específico ou fins, mas também o seu conceito e operação no todo do projeto. Essa aproximação da equipe de colaboradores pode ser um dos aspectos mais importantes no processo de desenho do projeto, porque ninguém possui um entendimento completo de um desenho tão detalhado com as diferenciadas características dos elementos e do todo de um projeto de múltiplo uso.

> *"É muito importante que o empreendedor principal participe da equipe do projeto desde o início dos desenhos para assegurar a viabilidade da construção, execução e o efetivo custo do projeto[38]".*

A conversa com o empreendedor no próximo parágrafo confirma na prática o pensamento de Schwanke, onde um especialista, no papel de dirigente da construção estará habilitado para quantificar os custos das decisões e avaliar os desenhos, assim como, por exemplo, determinar a colocação do residencial em cima da área de comércio ou do hotel sobre o residencial. A alteração de um tipo de função para outra pode ser dispendiosa, e essas modificações precisam ser localizadas ou quantificadas no início do processo.

> *"- Esse prédio, o projeto do primeiro edifício onde ficará a Universidade Anhembi era maravilhoso, todo revestido de vidro, mas custaria mais de R$2.000,00 o m2. Aí, a direção da Universidade advertiu:*
> *- Só vamos pagar "x" por mês, e quem vai alugar somos nós.*
> *- Então, obviamente, o grupo empreendedor não vai colocar dinheiro para não ter retorno, que nessas condições não renderia nem um por cento ao mês. Então, veja o que fizemos: reduzimos o acabamento de vidro, fechamos as duas paredes laterais e revestiremos com um material elegante, (Fig. 18). Atualmente as salas de aula necessitam de pouca iluminação natural, porque elas utilizam muito "datashow", projeção de filmes e slides. Hoje, por incrível que possa parecer, as salas que são*

[38] *Mixed-Use Development – Handbook"* – Urban Land Institute – USA. 2003. Pag. 170.

abertas e envidraçadas, têm as suas janelas fechadas com cortinas ou panos preto.

Nos primeiros estudos, esse prédio começou somente com seis andares, depois passamos para oito e agora, definitivamente, ficou com dez pisos. Os últimos dois andares serão recuados. Com uma varanda ou sacada.

O térreo com pilotis terá fechamento recuado com livrarias e lojas nesse mesmo piso, complementando o seu uso[39]".

Figuras 18: Esse é o primeiro prédio que esta sendo construído que abrigará uma das unidades da Universidade Anhembi Morumbi.Projeto de Deise Araújo e Victor Freitas.

Exatamente por situações como essa exposta, pela sua complexidade e também pelos colaboradores e consultores envolvidos num empreendimento multifuncional, os valores pagos para os projetos podem ser considerados mais elevados do que para uma edificação de uso simples. Muitas partes estão envolvidas e, portanto, uma maior coordenação dos esforços é requerida, por isso, um arquiteto é geralmente o regente de todo o processo, o condutor do anteprojeto.

A centralidade do lugar determina o conceito do multifuncional

Usualmente, um projeto multifuncional começa com um caráter distinto de localização do lugar, outras vezes até cria um novo lugar ou uma nova centralidade, através de uma antevisão (geralmente do empresário experiente) do que pode ser construído

[39] Trecho da entrevista com Victor Armele de Freitas principal empreendedor e responsável pelo Espaço Brooklin, objeto do nosso estudo. Veja no apêndice IV a entrevista completa.

no local. A afirmação de Vargas, na conclusão de seu trabalho sobre a lógica do espaço terciário, condensa esse conceito da elaboração do lugar e da centralidade de forma concisa:

> *"Não estamos nos referindo à centralidade em si, que é um espaço onde as atividades realmente acontecem, mas sim, à busca desta centralidade"* (o grifo é da autora). *É nessa direção que nossas conclusões são importantes, pois destacam nesse processo de busca, as diferentes formas de ação sobre o espaço físico, adotadas pelos principais agentes envolvidos com atividades terciárias. Centralidade aqui é entendida como o local de encontro de fluxos de toda ordem, pessoas, mercadorias, veículos, informações, reunindo uma variada quantidade de atividades terciárias (comércio e serviços, cultura, lazer, educação, saúde, administração pública, turismo, etc.)*[40]*".*

Daí, as condições significativas de localização e do lugar, inevitavelmente, afetam o desenho do projeto diretamente, por isso, é que as circunstâncias de mercado devem ser consideradas logo no início, analisando o tamanho e custo do lote, densidade permitida, topografia, condições climáticas, acessos, proximidades com estradas, vias principais, trânsito local, além da natureza e condições dos usos dos arredores e vizinhanças.

Kohlsdorf, referindo-se ao lugar, acrescenta à essas características objetivas empresariais a visão perceptiva, do ponto de vista do visitante, do pedestre, com uma análise de desempenho topoceptivo na percepção e aborda o que chama de um sistema de caracterização morfológica do lugar e escreve que:

> *"Esse conjunto instrumental, (topografia e morfologia do lugar) tem como objetivo representar e revelar os atributos morfológicos dos lugares que sejam relevantes à avaliação do seu desempenho, visualmente informativo, para expectativas de*

[40] Vargas, Heliana Comin. *"A Lógica do Espaço Terciário"*. A busca da centralidade. Cap. 5. Tese de Livre Docência, FAUUSP 2000.

orientar e serem identificados por meio de sua configuração[41]*".*

Então, a localização e o tamanho da área, as normas regionais e seus códigos de obras, tornam-se determinante na forma do desenho. Exemplificando: um terreno urbano compacto, onde o preço do metro quadrado é elevado, deve determinar a necessidade de uma estrutura vertical mais alta. Uma área maior, menos central, com um preço menos valorizado do terreno, permite um projeto mais horizontal, geralmente em locais com uma densidade menor. E não é por acaso que, embora possuam características próprias, densidade e preço do terreno andam sempre juntos, porque as localizações com poucas restrições de densidade e seus altos custos de terreno, inevitavelmente direcionam o projeto para uma configuração vertical. Já, em locais mais distantes dos centros, usualmente envolvem terrenos com baixos custos e permissão apenas para uma baixa densidade, proporcionando uma maior flexibilidade no desenho do projeto.

O posicionamento dos usos primários

O conceito do desenho urbano local determina a "moldura" para posicionamento dos vários usos, mas esse posicionamento também depende do "marketing operacional" de cada uso individual dentro do projeto. Escritórios sem seu "endereço próprio", sem identidade ou com dificuldade de acessos pode não alcançar a ocupação desejada (aumento da taxa de vacância) ou gerar um baixo valor na locação.

---

[41] Kohlsdorf, Maria Elaine, *"A Apreensão da Forma da Cidade"*, Pág. 69, 1996. "As diferentes formas dos lugares colocam condições que podem ser distintas para sua apreensão. Há configurações mais imediatas e fáceis do que outras, assim como, em certos casos, dependemos de informações além dos sinais sensoriais fornecidos pela forma do espaço para sabermos onde nos encontramos. Portanto, os lugares possuem desempenhos cognitivos, ou seja, potencialidades específicas de serem entendidos pelos indivíduos como um dos pressupostos para agirmos sobre a realidade, inclusive transformando-a. Tal compreensão reúne várias expectativas, cujas satisfações podem se dar de maneiras diferentes: é o caso de um mesmo lugar que responda positivamente a aspirações de conforto ambiental e de maneira negativa a anseios por interação social. Além disso, a resposta a nossas expectativas ocorre por meio de características morfológicas dos espaços. Por exemplo, se uma rua é muito estreita para o volume de trânsito que abriga, seu desempenho funcional é ruim por causa de um atributo dirnensional do espaço; ou, se certo bairro é agradavelmente ventilado porque seus edifícios não são contíguos e têm diferentes alturas, sua volumetria possui bom desempenho bioclimático".

Seja qual for o local do projeto, grande ou pequeno, as condições locais têm um papel fundamental nos projetos, assim como a topografia, a insolação e também devem considerar as características dos edifícios vizinhos e, principalmente, os seus usos; por exemplo, uma capela existente no lugar pode tornar-se o ponto focal e um importante marco no projeto, que segundo Lynch[42], esses elementos são a matéria prima da imagem ambiental na escala da cidade. No nosso estudo de caso, o Espaço Brooklin, no desenho do projeto optou-se por manter e preservar a chaminé da fábrica demolida, símbolo da indústria que iniciou o processo de urbanização do lugar, como um marco do local que receberá um tratamento especial de iluminação para se tornar uma referência do lugar.

Acessos e fluxo local

Os estudos de fluxos (seja de pedestres ou veículos) são decisivos, determinam e influenciam na implantação do projeto.
Prover o acesso pelas vias de tráfego principais da região é fundamental, e Schwanke enfatiza o valor que o pedestre possui:

> *"O desenho do projeto não pode se tornar um escravo das vias de trânsito, como tem acontecido em vários casos de shoppings lineares nos subúrbios". Os acessos ao lugar começam com a visibilidade da imagem de identificação e continua até os pontos de entrada e daí à circulação interna.*
> *Acessos para pedestres devem ter a prioridade no desenho do projeto, e devem ser pensados desde os pontos dos ônibus, trens ou estações de metrôs mais próximos. Em alguns casos se investem em pontes que conectam o projeto às estações de transportes coletivos".*

[42] Lynch, Kevin, *"A Imagem Da Cidade"*, Pág. 93, 1997. "Uma imagem ambiental pode ser decomposta em três componentes: identidade, estrutura e significado. É conveniente abstraí-los para a análise, desde que não se perca de vista que sempre aparecem juntos".

Escolas no empreendimento compondo o programa do projeto

Como teremos alguns cursos universitários e de pós-graduação funcionando no espaço que estamos discutindo, procuramos compreender o seu significado e simbolismo.
Primeiro vamos analisar um texto onde a escola faz parte de um lugar de convivência social da forma natural e é um atrativo no processo do desenvolvimento imobiliário, depois veremos uma síntese do significado de um campus universitário.
A idéia de morar num lugar onde os estudantes possam caminhar para a escola é um velho sonho de todos os pais. Para as famílias, as escolas são frequentemente um ponto focal importante para a vida comunitária. O Espaço Brooklin, o nosso estudo de caso, surgiu exatamente a partir dessa realidade quando acolheu no seu espaço, primeiramente, como locatário, a Universidade Anhembi Morumbi, antes mesmo de conceber a criação do espaço multifuncional. Essa concepção de uso do espaço surgiu em função de que a escola terá mais de 2.000 alunos freqüentando o lugar antes mesmo de chegarem os outros usos. A previsão é ter mais de 5.000 alunos freqüentando os cursos quando todos os edifícios estiverem prontos.

> *"Ter escolas na vizinhança é um dos primeiros aspectos a considerar quando se adquire um imóvel, e consequentemente, uma ferramenta importante para os empreendedores de produtos imobiliários.*
> *Muitos pais e educadores acreditam que as escolas na vizinhança fazem bem, tanto para a comunidade como para os estudantes, que podem dispensar o ônibus escolar ou mesmo o automóvel.*
> *Mas como as escolas interrompem o trânsito com as tradicionais faixas brancas, que realmente são obedecidas, elas são frequentemente relegadas para um local de menor valor do terreno, geralmente na periferia da comunidade, longe das casas e dos serviços do lugar.*
> *As consolidações imobiliárias têm empurrado as escolas para lugares cada vez maiores e longe das casas dos estudantes. Entretanto uma parte da comunidade já está reagindo a esse*

padrão. Em Maryland, USA, no condomínio Kantlands, a escola elementar é realmente o foco da vida comunitária, implantada bem na primeira esquina, num edifício de tijolos vermelhos, na entrada do empreendimento, aonde a maioria das crianças, vai a pé para as aulas. Em Staplenton em Denver nos USA, os empreendedores viram a escola como a base da comunidade e ela foi tratada como o elemento crítico do anteprojeto. Essa escola elementar iniciou as suas atividades em 2003 com 350 alunos, tem dois pisos e foi implantada em uma rua rodeada por residências nos seus três lados. Os campos e quadras para jogos estão próximas ao prédio com os fundos para um parque linear. Como o projeto funcionou com perfeição, uma outra grande escola também será construída ao largo do mesmo passeio e terá igualmente os campos de jogos atrás, nos fundos do parque[43]*".*

De acordo com (Keast 1967, p. 13), conforme descrito no livro *"People Places"*, um critério importante para avaliar um bom projeto de um campus poderia ser perguntando: qual a quantidade de número de encontros casuais e não planejados ele pode proporcionar com outros estudantes de outras faculdades, ou mesmo com visitantes, ou ainda com que freqüência ele mantém contato com trabalhos e exposições de arte e em atividades onde ele regularmente não está participando ou matriculado como aluno?

"A eficácia em um planejamento de campus não é meramente prover o as situações físicas das atividades formais que a universidade deve oferecer. A maior parte da educação de qualquer pessoa ocorre do lado de fora e separado da formalidade dos cursos onde o aluno está matriculado, e somente se o espaço proporcionado pelo campus tiver esse tipo de qualidade onde estimula a curiosidade, promove encontros e conversas casuais, criará a atmosfera que produzirá a verdadeira educação no seu maior grau.

---

[43] Schimitz, Adrienne e Scully, Jason. – *"Creating a Walkable Places".* ULI - Pág. 37

Seja qual for o modelo de projeto escolhido, o terreno da implantação, o lugar, um planejamento de campus quase sempre tem um arranjo semelhante dos prédios, com um espaço criado entre eles. Frequentemente ignorado nos contextos de um projeto de campus, esses espaços externos – seus usos para circulação, estudo, relaxamento, estar e prazeres estéticos – merecem mais atenção do que têm recebido. Observando a maioria dos campi universitários percebemos a grande validade de experiências nessas trocas de informações casuais, e também da possibilidades de estudos entre classes que utilizam esses espaços exteriores nos períodos que o clima permite. Como nas cidades modernas, a vida num campus ocorre numa grande extensão entre os eventos agendados nas classes e os edifícios específicos. Alguém pode até discutir se isso é mesmo essencial para a vida[44]".

[44] *"People Places"*, de Clare Cooper Marcus e Trudy Wischemann - Campi Outdoor Spaces. 1990. Pág. 143

Capítulo V

O estudo de caso: O Espaço Brooklin.
A implantação e a estruturação do projeto

A mudança da fábrica Durex, tradicional indústria de produtos básicos a base de zarcão e ex-fabricante de baterias e eixos para automóveis, para o interior de São Paulo, proporcionou aos seus proprietários a possibilidade de desenvolver um empreendimento imobiliário num lugar que se tornou extremamente valorizado, devido ao pólo terciário avançado surgido na região da Marginal do Rio Pinheiros e Avenida Luis Carlos Berrini.

A região em estudo (Fig. 19 e 20) localiza-se na zona sul de São Paulo, onde residem, segundo o IBGE, aproximadamente 645.000 habitantes que correspondem a 5,9% da população da cidade. Localiza-se muito perto de pólos qualificados de compras da região: Shopping Morumbi (400 metros) e Market Place (700 metros).

Figura 19: O Espaço Brooklin, objeto do nosso estudo e a região da Marginal do Rio Pinheiros.

Está próximo a distritos com concentração de domicílios de alta renda, como Itaim Bibi, Santo Amaro, Vila Andrade e Morumbi.

É um local de referência, pela importância do setor empresarial terciário e prestígio arquitetônico das edificações voltadas para esse fim. Possui o entorno com ocupação diversificada: Residencial, Comercial, Serviços, Empresarial e Hoteleiro.

Apesar de embrionária, a idéia de erguer um espaço multifuncional tornou-se mais consistente quando o administrador, arquiteto e

principal executivo das Indústrias Durex e da Jitaí Empreendimento, Victor Armele de Freitas, acompanhou atentamente, em 2003, todo o desenvolvimento do espaço Multifuncional Brascan Century Plaza, no bairro do Itaim em São Paulo, local da antiga fábrica de chocolates Kopenhagen.

Sua estratégia imediata foi arregimentar os prováveis colaboradores e parceiros para a empreitada. Convocou primeiramente consultores imobiliários, como a Cooliers International, que iniciou a pesquisa de levantamento das necessidades, carências e situação do marcado da região, com foco preponderantemente direcionado para as áreas destinadas a escritórios de alto padrão, respectivas taxas de ocupação e

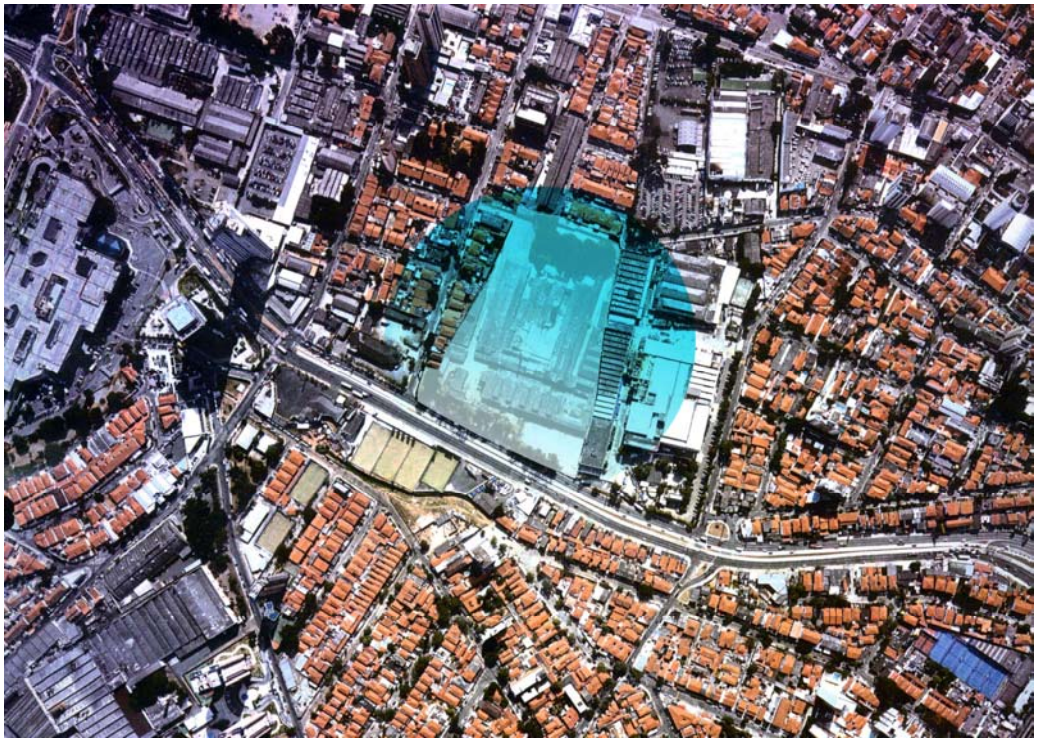


Figura 20: O empreendimento localizado na Avenida Roque Pettroni, próximo ao Shopping Morumbi.

vacância, e, a partir daí, montar um primeiro programa das atividades.

A Universidade Anhembi Morumbi, imediatamente passou a ser um dos maiores parceiros investidores interessados, porque já contava com dois cursos da universidade funcionando, desde o ano 2000, nos galpões desativados da antiga fábrica, através de contratos de locação. Objetivamente, as necessidades começaram a se tornar partes de um programa para a realização de um plano de diretrizes

projetuais: O grupo Jitaí, controlador da Durex e proprietário do terreno, manteria os seus escritórios nesse novo espaço criado, além de um novo conjunto destinado para eventos, já que o grupo possuia um espaço denominado NAVE 5 destinado a recepções e feiras nos antigos galpões de uma das unidades fabris anteriormente desativada, além, é claro, de um novo campus universitário e dois novos edifícios para a Universidade Anhembi Morumbi. O programa também contemplava espaços para edifícios corporativos *"built to suit"* para serem comercializados de acordo com a evolução do mercado.

Uma das premissas nesse conjunto de propostas era que o grupo não desejava vender ou desfazer-se do bem imobiliário, e sim, continuar administrando as locações na forma de um condomínio.

Concomitantemente, a assesoria jurídica foi acionada, e o escritório de advogado Marcelo Terra passou a prestar seus serviços para o projeto.

Nesse primeiro momento, essa assessoria desaconselhou a inserção de blocos residenciais, face ao necessário desmembramento do terreno que causaria perda imadiata de vinte por cento da área e também à possíveis dificuldades de incompatibilidade quanto aos usos dos futuros parceiros, ainda indefinidos, a serem conquistados.

Esse fator, sobre a inserção do residencial, só seria revisto futuramente com o segundo anteprojeto solicitado que relataremos no decorrer deste trabalho.

Foi elaborado um pré-programa com esse conjunto de informações que foi passado para o escritório dos arquitetos Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi, contratado para realizar o primeiro ante-projeto.

O critério da escolha deste escritório foi baseado na experiência, porque foi o escritório que planejou o Brascan Century Plaza, já mencionado anteriormente.

As premissas principais, traçadas junto aos assessores, passadas para os arquitetos foram as seguintes:

Tratamento da área de 38.000 m2 de forma unificada, sem a divisão do lote; Manutenção preferencial de possibilidades de desdobro futuro; Implantação definitiva do campus da Universidade Anhembi

Morumbi; Desenvolvimento dos blocos de edifícios com grande potencial para atração de público externo; Diversificação de produtos; Possibilidade de faseamento flexível; Possibilidade de aprovações legais faseadas; e Adaptabilidade de produtos de acordo com as exigências de mercado.

Os conceitos dos anteprojetos apresentados pelos arquitetos

Discutiremos as duas propostas realizadas para o "Espaço Brooklin" – nome ainda indefinido - por dois escritórios de arquitetura, além de uma terceira intervenção, e, como foram elaboradas em momentos e circunstâncias diferentes, não devem ser avaliadas como se estivessem participando de uma concorrência. Essa comparação não será apenas dos anteprojetos arquitetônicos, mas também uma constatação da conseqüência das circunstâncias comerciais e mercadológicas que envolvem projetos dessa magnitude.

Veremos que as duas soluções iniciais são extremamente diferentes. Isso se explica pelo fato de que no momento da elaboração do primeiro anteprojeto, os principais empreendedores ainda não haviam conquistado todos os parceiros que ainda viriam a fazer parte do grupo de investidores, e que conseqüentemente provocariam alterações significativas no anteprojeto do primeiro plano diretor apresentado.

Portanto a finalidade maior deste primeiro estudo, embora ainda não percebida pelos empreendedores até esse momento, seria a sua utilização mercadológica para conquistar novos investidores que, vendo um anteprojeto executado, confiaram numa proposta concreta e objetiva, ou seja: a apresentação de uma proposta real e consistente da idéia do espaço de uso multifuncional foi decisiva e mostrou-se uma ferramenta eficaz para a comercialização do projeto nesse momento inicial. Porém, à medida que novos empresários aliaram-se ao empreendimento, complementando os usos e funções do lugar, uma segunda proposta foi elaborada e aprovada, tornando-se então, a nova base do projeto.

Teremos também a oportunidade de apreciar uma terceira intervenção, que manteve o conceito estrutural, mas introduziu novos valores ao caráter do lugar, adequando-o integralmente ao conceito de multifuncional.

O primeiro anteprojeto

Como resposta prática às solicitações dos empreendedores, o escritório de arquitetura Königsberger & Vannucchi preparou o primeiro anteprojeto, que foi apresentado em 2004 e definiu sua implantação em função da grande profundidade do imóvel em relação a via principal de acesso, onde o conceito buscava estimular a permeabilidade de circulações de pedestres do conjunto através de um centro comercial e de serviços tratado como um *"Mall/Boulervard"* aberto. Desenvolvido em três níveis seqüenciais de acordo com a topografia, a partir da via pública atuaria como um grande eixo central AA, (Fig. 21), acessível por todos os edifícios previstos para o complexo, e abrigaria os elementos de maior atratividade de público: o grande centro de eventos e um complexo de cinemas.

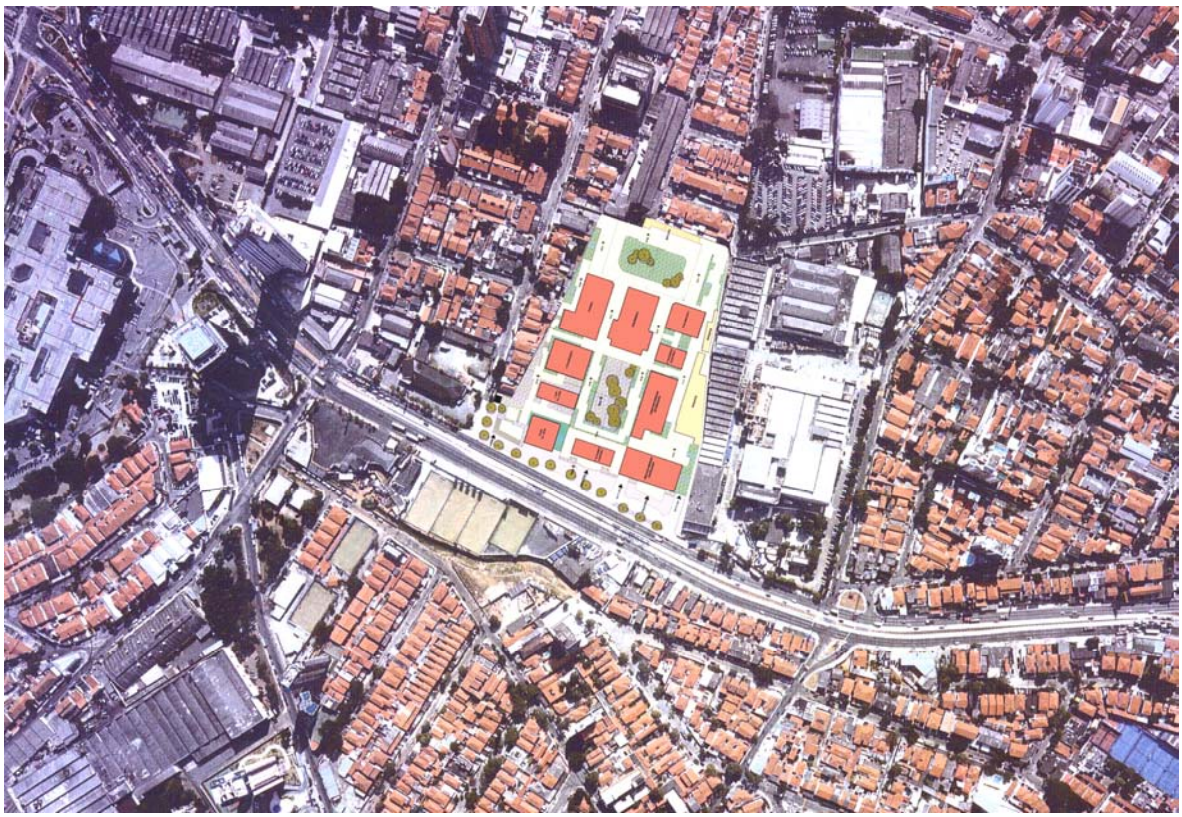


Figura 21: A localização do primeiro anteprojeto no lote.

O conjunto Mall/Boulevard abrigaria em si três conjuntos/praças abertas com lojas, serviços, lazer e alimentação passíveis de execução faseada.(Figuras 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28).

Figura 22: Primeira proposta de implantação para o conjunto.

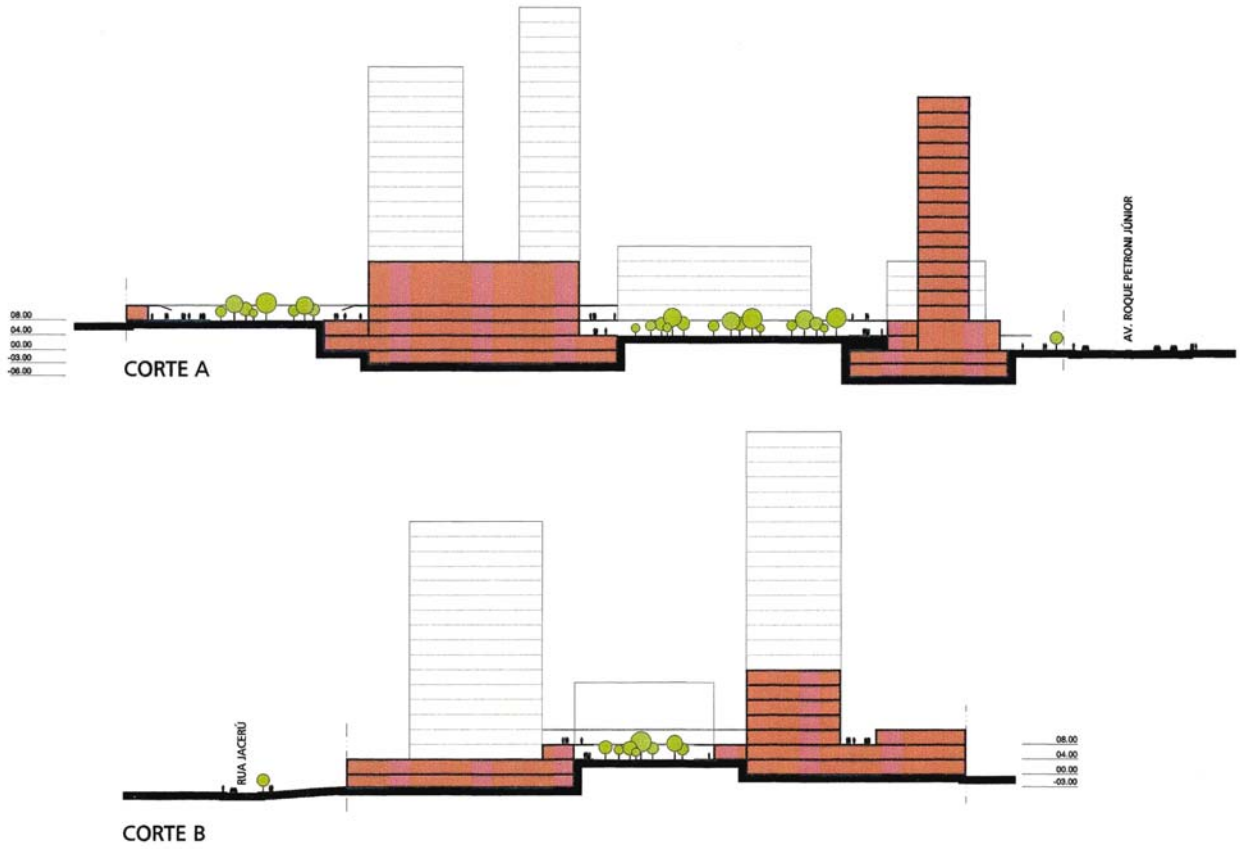


Figura 23: Cortes do primeiro anteprojeto de 2004.

Figura 24: Planta do nível 0,00. (Garagens e estacionamentos na cor lilás).

Figura 25: Planta do nível + 4,00. (Garagens e estacionamentos na cor lilás).

Figura 26: Planta do nível + 8,00.

Figura 27: Planta do nível – 3,00. (Garagens e estacionamentos na cor lilás).

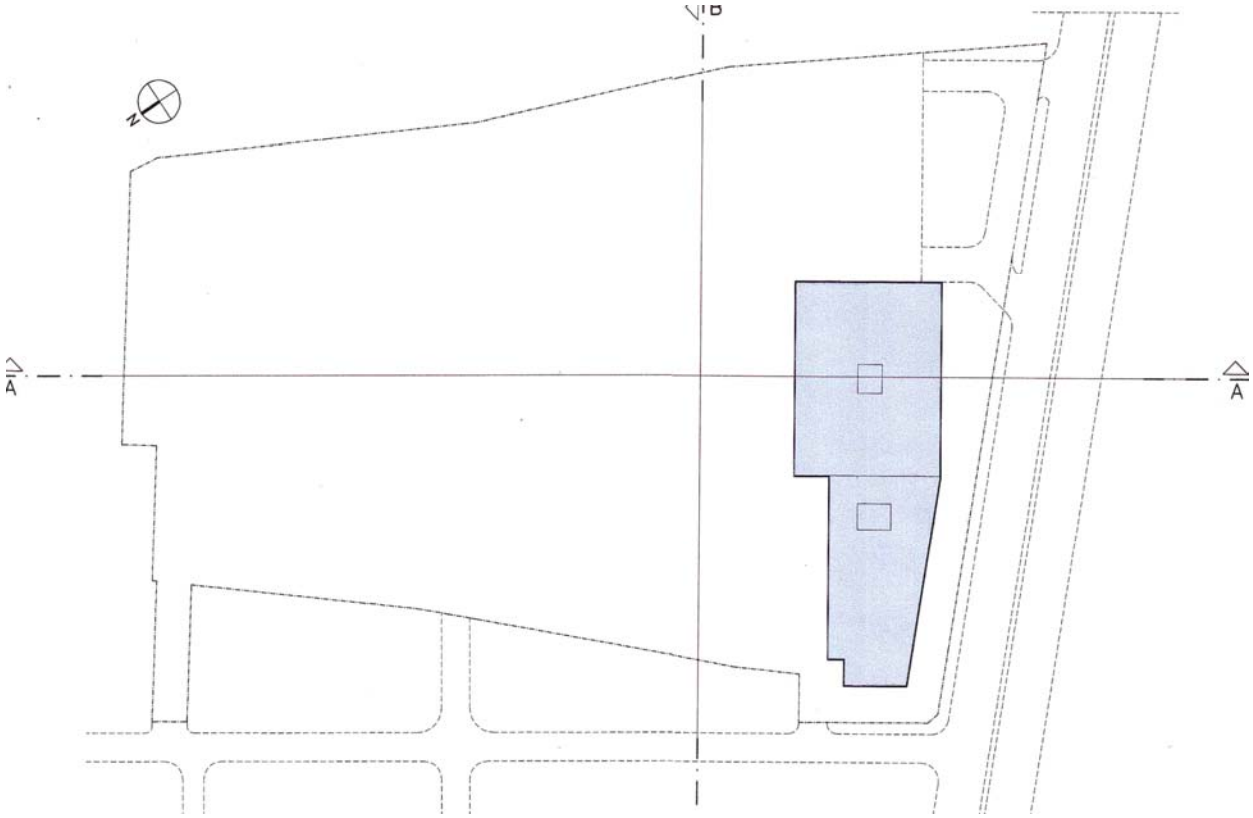


Figura 28: Planta do nível -6,00. (Garagens e estacionamentos na cor lilás).

Os conjuntos imobiliários adicionais previstos envolveriam um campus universitário, edificios corporativos, edifícios e conjuntos de serviços e edificio "build to suit", a serem implantados de forma faseada em função de demanda e das oportunidades comerciais.

Teríamos então, um total de 135.469 m2 de área construída.

Para efeito dos cálculos das áreas, foram considerados os números mínimos de vagas exigidos legalmente, o que não contempla as necessidades reais, a serem determinadas através dos projetos arquitetônicos a serem desenvolvidos".

O planejamento para as aprovações legais

Pretendeu—se, nesse momento, aprovar um projeto preservando o coeficiente de aproveitamento vigente à época correspondente a 1,5 vezes a área do imóvel, ou seja, 53.000,00 m2, desprezando as possibilidades de uma maior área construida utilizando das leis especiais da Operação Urbana Águas Espraiadas, em cujo perímetro se encontra o imóvel objeto. Vislumbrava-se nesse momento produtos

com um gabarito baixo e uma maior horizontalidade.

Previa-se para um segundo momento a complementação de mais 37.000 m2 com base em direitos potenciais a serem melhor equacionados quando oportuno, e ou com base na própria Operação Urbana, acima descrita.

Abaixo ítens básicos, que deveriam ser verificados e/ou respeitados para viabilizar legalmente o empreendimento:

1- Coeficiente de Aproveitamento Máximo: 1,5 vezes.

2- Taxa de Ocupação Máxima 70%.

3- Reserva de, no mínimo, 15% da área do terreno livre de pavimentação ou construção (área permeável sobre terra).

4— Recuos estabelecidos pela Lei de Zoneamento (LPUOS) e Afastamentos para aeração e insolação (Faixa Livre "A" e Espaço Livre "I").

5- Localização do pavimento térreo na cota entre o nível mais elevado e mais baixo em relação aos logradouros públicos.

7— Previsão de, no mínimo, 1 vaga para cada 50m2 de área edificada".

De acordo com os autores, o presente anteprojeto contempla uma matriz de implantação que permite o desenvolvimento de todos os projetos de arquitetura dos produtos previstos e das áreas comuns e de circulações envolvidas, de acordo com a legislação em vigor. Contempla também a flexibilidade, seja em relação as etapas potenciais de faseamento, ou quanto ao tipo de produto imobiliário a ser desenvolvido.

O segundo anteprojeto e a revisão do posicionamento empresarial

Depois da apresentação do primeiro anteprojeto, minha empresa, a Dupla Planejamento Visual, foi convidada para preparar um material de divulgação do projeto, específico e restrito para poucos empresários e investidores potenciais. Alguns demostraram uma grande intenção em participar do empreendimento, entre eles, os proprietários do laboratório de análises clínicas, o DASA, Diagnósticos da América, mais conhecido como Delboni Auriemo, que viabilizou a sua entrada no negócio porque sua pesquisa de mercado detectou que essa região era a indicada para ampliar suas atividades na criação de um local diferenciado destinado à saúde, com características inovadoras, como um *day hospital*, clínicas de cirurgias plásticas, tratamentos estéticos e um residencial voltado para idosos, além de vislumbrar a possibilidade de alugar salas deste edifício para clínicas médicas das mais variadas especialidades. E ainda, agregaria ao grupo de investidores um fator muito relevante: este grupo empresarial possui uma construtora, a RMA Incorporação, que já detém, o *know-how* das edificações dos vários laboratórios de análises clínicas instalados no país e também poderia viabilizar a construção efetiva dos empreendimento de forma mais econômica e rentável, não só para o seu edifício, mas para todo o conjunto do projeto.

O projeto também atraiu bancos de financiamento e a incorporadora Abyara, que contrariando a tendência inicial dos investidores em não colocar torres residênciais no espaço, apesentou argumentos comerciais e jurídicos irrefutáveis e convenceu-os a incluir um edifício de uso misto no conjunto, com projeto do arquiteto Gilberto Gambiaghi, onde os 4 primeiros pisos seriam ocupados por escritórios e os demais, até o 40°. andar seriam destinados a apartamentos para locação e venda, hipótese até então refutada pelos empreendedores quando da solicitação do primeiro anteprojeto.

Isso confirma que quase sempre a voz do mercado tem um poder decisório muito maior que os presupostos do próprios proprietários.

> "Segundo Mills[45], (1993, 121), *esses novos espaços multifuncionais são também exemplos típicos da multi-nacionalidade econômica e funcional neles inseridas, já que o investimento é destinado, consideravelmente, ao capital externo, seja para aquisição ou para locações de empresas multinacionais".*

[45] - Mills, Wright C. *"La Elite del Poder"*. Pag. 121.

Neste mesmo momento, também foi contatado o arquiteto Vicente Giffoni, como já dissemos, por estar executando um trabalho de supervisão na Faculdade de Arquitetura da Universidade Anhembi Morumbi, dessa forma, participando do dia-a-dia com os envolvidos e poderia dar uma contribuição direta e mais próxima dos executores do projeto, além de uma considerável redução nos custos dos projetos arquitetônicos. Dessa forma, ele apresentou um novo anteprojeto, bastante diferente do projeto anterior, bem mais afinado com a realidade, porque já inseriu o espaço exato destinado para o novo sócio que acabara de ingressar no grupo: o espaço para saúde.

A partir da aprovação desse novo anteprojeto foi montado um grupo interno de trabalhos, ainda sem uma constituição societária definida, para o desenvolvimento do projeto de arquitetura, com a participação dos principais parceiros e investidores e sócios envolvidos:

RMA Incorporação; Universidade Anhembi Morumbi; Jitaí Empreendimento (Durex) e DASA Diagnósticos da América.

Nesta atitude da mudança do arquiteto responsável para fazer a revisão do anteprojeto, fica exposta a relação cliente/patrão onde Johnson trata de forma exemplar, quando antes de tratar do tema dos benefícios da arquitetura, afirma:

> *"o estado e o mercado são substitutos estéreis para um patrão individual, em torno do qual uma poderosa e profícua arquitetura pode ser criada*[46]*".*

A relação que define quem é o cliente e quem é o patrão num projeto arquitetônico dessa magnitude fica um tanto "obscura"; o arquiteto recebe orientações dos empreendedores, que por sua vez recebem orientações dos investidores, que por sua vez recebem orientações das consultorias de mercado. Então, quem realmente define o projeto de arquitetura? O analista que interpreta os relatórios da economia? Seria diferente, sem nenhuma dúvida, se o arquiteto contratado fosse uma figura notável no mundo da arquitetura. Vamos imaginar que pudéssemos convocar um arquiteto renomado e reconhecido como Norman Foster, Renzo Piano, Jean Nouvel, Oscar Niemeyer, Paulo Mendes da Rocha ou outra estrela com brilho semelhante, a relação cliente/patrão com certeza mudaria. Esses personagens que fazem a história da arquitetura possuem um grau

---

[46] - Johnson, Paul-Alan. *"The Theory of Architecture".* Concepts, Themes & Practices". 1994. Pág. 132.

de dissernimento e uma forma de atuação catalizadora que colocariam os relatórios dos analistas econômicos num plano inferior, menos destacados, e esses arquitetos se tornariam o patrão de si mesmos num projeto de terceiros.
No seu artigo: "desenrolando o projeto", Macedo[47], trata do roteiro de um método de trabalho para conduzir o projeto de arquitetura. Esse método vem sendo utilizado com nítidas vantagens para a ordenação das atividades. Instrumento para aplicação de conceitos cujo resultado é o projeto. Reflete uma teoria que atravessa algumas fases, onde a relação com o cliente e o desenrolar do projeto repercute na solução do anteprojeto. O quadro (Fig. 42) mostra esse roteiro, com as idas e vindas na trajetória do desenho, onde:

. É o *cliente* quem origina o processo de projeto — individual ou representante de um grupo — com o objetivo de levar para frente um plano urbanístico ou construir edificações para uma área estabelecida na trama urbana;

. O *arquiteto*, procura entender os objetivos do cliente, expressos pelas conversas, documentos e visitas ao sítio físico. Consulta a legislação, trata de relembrar projetos seus, e outros que tenham a ver com o trabalho em andamento, pesquisando em livros, revistas ou na "lnternet". Dependendo do desafio presente, interesse e disponibilidades do cliente, poderá visitar obras similares nacionais e internacionais.
O programa de necessidades é a principal peça de referência para a compreensão dos objetivos e desejos do cliente.

. Na *apresentação do estudo preliminar* a reunião do arquiteto com o cliente é uma ocasião muito especial, porque o estudo representa a síntese das variáveis iniciais, o esforço de concepção do projeto, com a expectativa de fazer o cliente compreender, gostar e aprovar esta primeira etapa do projeto. É o momento em que o arquiteto vai ouvir oficialmente a opinião do cliente sobre o conjunto de desenhos e especificações que deveriam atender à sua solicitação.

. As revisões do estudo preliminar definem a próxima etapa - o anteprojeto — dito profissionalmente como o conjunto de elementos que permite a clara compreensão da obra idealizada

[47] Macedo, Adilson Costa. - Desenrolando o projeto - *"Sinopses"* no.37. Pág. 91 a 97. USP. SP. 2002

envolvendo o predimensionamento do sistema estrutural e de instalações, também, da infra-estrutura nos projetos de grande porte. O esquema a seguir resume o processo de trabalho até a etapa do estudo preliminar. (Figura 29).

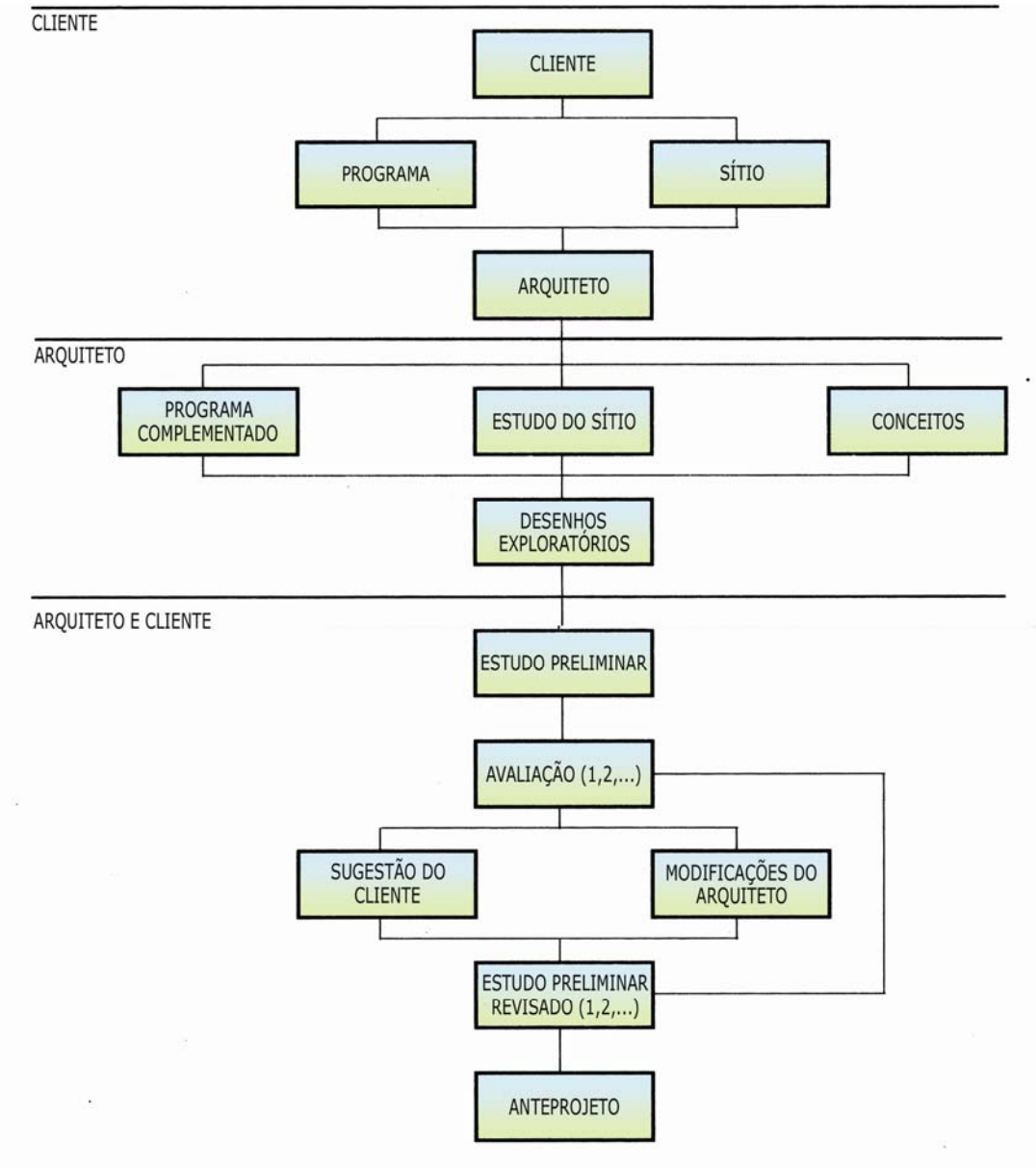


Figura 29: As fases do estudo preliminar até o anteprojeto

Macedo conclui que:

> *"Ao longo da narrativa do roteiro para a concepção do projeto que se consolida na fase de estudo preliminar, enfatizamos o binômio cliente-arquiteto por ser a chave do método que propomos. Na verdade este "cliente" é para ser entendido como uma figura ampliada, indo além de sua vinculação com o*

programa de necessidades, além do fato de os espaços serem para ele idealizados e ser ele quem paga as contas. Figura ampliada, no sentido do cliente, e a realidade urbana em que ele se encontra ser a matéria-prima da arquitetura e do urbanismo, considerando sua história, cultura e ambiente".

Finalizando sobre o tema, Argan é enfático quanto ao lado que ele está e o que defende, vendo na relação arquiteto e cliente a figura da cidade como pano de fundo:[48]

"É preciso dizer que a arquitetura forma um só todo com a cidade, de modo que tudo o que não funciona na cidade reflete, em última análise, os defeitos da cultura arquitetônica ou revela sua inacapacidade de preencher suas funções institucionais. Sem falar, além disso, dos arquitetos que, colocando-se a serviço da especulação, traem a ética não apenas da disciplina, mas também da profissão".

A mudança do conceito do lugar

Segundo o arquiteto Vicente Giffoni, o complexo multiuso a ser executado constitui-se em um empreendimento com caráter contemporâneo quanto ao conceito urbanístico e contextual, e também em relação ao caráter do espaço multiuso, onde o trabalhar, o estudar, a saúde, o bem-estar, o lazer e o prazer estejam integrados espacial e físicamente.
Percebemos, nesse trabalho, que os aspectos da circulação (Fig. 30 e 31) e o seu contexto com o entorno foram mais enfatizados na elaboração deste nova proposta, assim descritas pelo autor:

"Com o traçado radialmente desenvolvidos respeitando a antiga chaminé de tijolos preservada, na praça central, e transformada no foco principal e elo de transição do passado (memória da Durex) e o futuro com suas terminações em "torres iluminadas" delimita-se o conjunto e ambienta-se o espaço em um conceito onde o espaço público representado pelas aléias, ruas, praças ao ar livre e galerias cobertas de circulação funde-se ao espaço privado representado pelas áreas de ensino, saúde, comércio e lobby(s) integrados.

[48] Argan, Giulio Carlo. *"História da arte como história da cidade"*. Pág. 243

Deve-se salientar ainda que o projeto do Espaço Brooklin trás uma visão que reconduz ao regaste da rua (urbano) associado ao conforto, pela inserção das galerias e passarelas cobertas".

Figura 30: A inserção do anteprojeto definitivo no sítio.

Desse modo, a partir do núcleo central desenvolve-se o conjunto, em volumetria arquitetônica escalonada, propiciando perspectivas visuais, onde as operações comerciais se fundem ao passeio interno e, no caso da Avenida Roque Pettroni à própria via, amplia-se e integra-se ao projeto. Presume-se que o mix de atividades e usos proposto, contribuirá para o fluxo permanente e vital ao longo do dia e à noite e viabiliza o empreendimento como um local destino, em sinergia com outros empreendimentos circunvizinhos. Essa complementaridade potencializa os fluxos e, respeitadas as categorias de público e seus segmentos, poderá transformar o local num espaço atraente da cidade[49]". (Fig. 32, 33, 34 e 35).

[49]- Giffoni, Vicente. *Texto de apresentação do arquiteto para o segundo anteprojeto.*

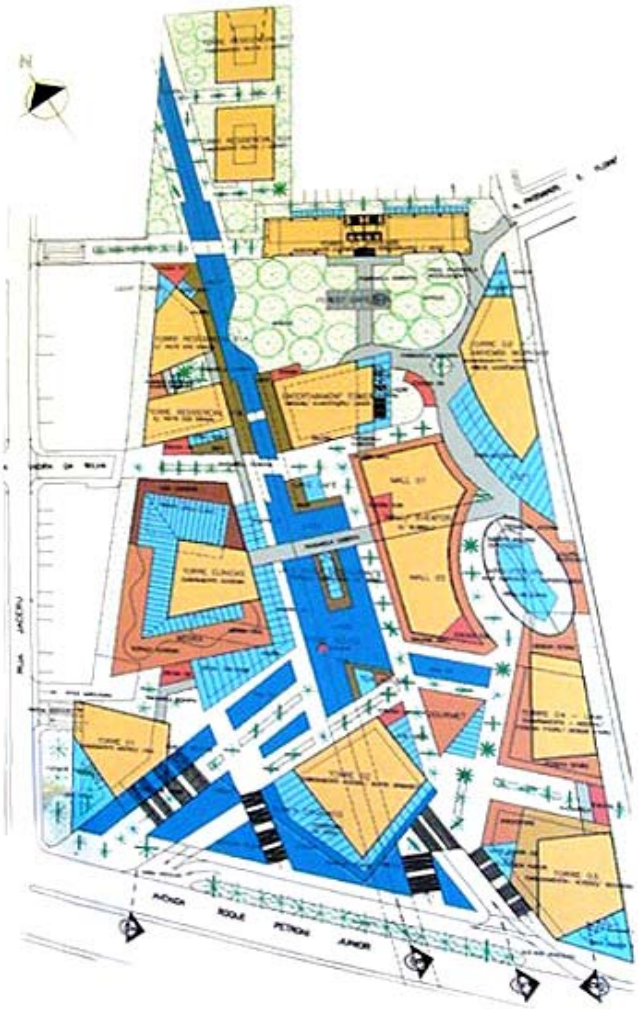


Figura 31: Implantação do anteprojeto.

Figuras 32 e 33: Estudo de maquetes: à esquerda vista superior da Rua das Flores; à direita, da Avenida Roque Pettroni, com o primeiro edifício da Universidade ao fundo, parcialmente encoberto pelas árvores.

Figura 34: Estudo arquitetônico preliminar.

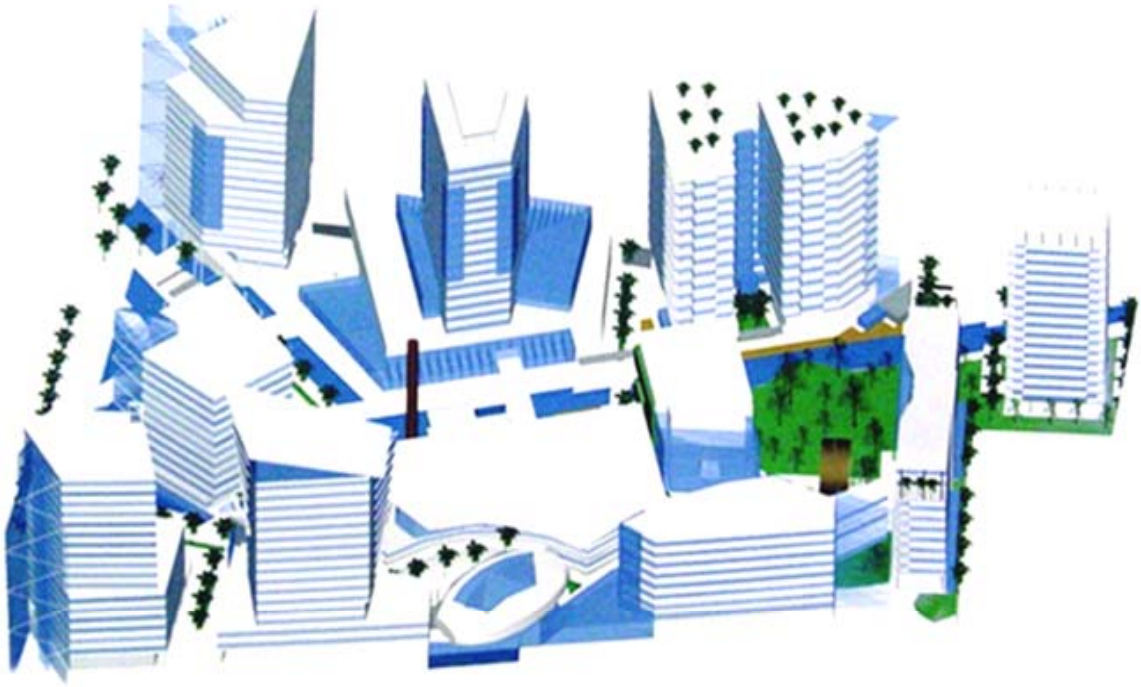


Figura 35: Estudo de massas preliminar, ainda sem a quantificação e definição dos usos.

Quadro de áreas. Comparação das propostas dos anteprojetos.

Comparando as áreas e suas disposições nos anteprojetos apresentados. Temos o primeiro anteprojeto de Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucci nos quadros A e B; e no Quadro C as áreas do segundo anteprojeto aprovado e portanto, o plano diretor de Vicente Giffoni.

Quadro A: Primeira fase de aprovações do primeiro anteprojeto de Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi:

Produtos	Discriminação	Áreas computáveis	Áreas não computáveis	Áreas totais
UAM 1	Universidade 4 pav.			
	Circulações e Serviços	8.400,00		
	Subsolos 168 vagas			
	Áticos		4.314,00	12.714,00
UAM 2	Universidade 5 pav.			
	Serviços	7.650,00		
	Subsolos 153 vagas			
	Áticos		3.969,00	11.169,00
Mall Avenida	Piso 0,00			
	Piso 4,00	4.596,00		
	Subsolos 92 vagas			
	Áticos		2.800,00	7.396,00
Centro de Eventos	Piso 4,00 Convenções			
	Piso Foyer + Retail			
	Piso 12,00 Convenções	7.480,00		
	Subsolos 150 vagas			
	Áticos		4.250,00	11.520,00
Cinemas	Piso 8,00			
	Piso 15,00	3.074,00		
	Subsolos 62 vagas			
	Áticos		2.100,00	5.124,00
Edifício Corporativo 1	Piso 4,00 + 8,00 Lobby			
	Tipos	14.030,00		
	Subsolos 281 vagas			
	Ático		6.913,00	20.943,00
Conjunto Comercial 1	Piso 4,00 Lobby			
	Tipos 150 conjuntos	7.700,00		
	Subsolos 150 vagas			
	Ático		3.750,00	11.450,00
Áreas totais		*53.000,00 m2*		*80.316,00 m2*

Quadro B: Segunda fase de aprovações do primeiro anteprojeto de Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi:

Produtos	Discriminação	Áreas computáveis	Áreas não computáveis	Áreas totais
Mall Pássaros	Piso 8,00	2.225,00		
	Subsolos 45 vagas			
	Áticos		1.375,00	3.600,00
Edifício Corporativo 2	Piso 8,00 Lobby			
	Tipos	10.625,00		
	Subsolos 153 vagas			
	Áticos		3.969,00	14.594,00
Edifício Comercial 2	Piso 8,00 Lobby			
	Tipos	8.000,00		
	Subsolos 190 vagas			
	Áticos		4.670,00	12.670,00
Edifício Built to Suit 1	Piso 4,00			
	Tipos	7.750,00		
	Subsolos 155 vagas			
	Áticos		3.915,00	11.665,00
Edifício Built to Suit 2	Piso 0,00 + 4,00			
	Tipos	8.400,00		
	Subsolos 168 vagas			
	Áticos		4.214,00	12.614,00
Áreas totais		*37.000,00m2*		*55.143,00 m2*

Quadro C : Os principais espaços do empreendimento do segundo anteprojeto de Vicente Giffoni

Educação: Universidade, seus Cursos de Extensão e Pós nas áreas de Moda, Design, Comunicação, Arquitetura e Formação de Executivos.	33.600,00
Saúde: Um empreendimento comercial do segmento da saúde, Day- Hospital, Análises Clínicas, SPA, Bem- Estar, Medicina Preventiva, Torre de Clínicas e Consultórios e Academia de Ginástica de última geração.	20.500,00
Residencial: Com Lofts e Apartamentos Multi-Funcionais, destinados a público segmentado.	40.000,00
Senior Home Spa: Residencial voltado para idososcom serviços diferenciados	7.000,00
Torres Comerciais: De múltiplo uso, totalizando 2 torres	45.000,00
Área de eventos: (*) Apenas suporte para a escola e a área médica:	3.000,00
Open-Mall: A destacar o Super-Orgânico, Book Store, Fitness Store, Design Store, Gourmet Store, Bares, Restaurantes, Cafés, Lojas de Conveniência e afins.	5.000,00
Áreas totais	*154.100,00 m2*

(*) Neste segundo anteprojeto a área de eventos está direcionada apenas para suporte à escola (Universidade) e para a área médica (DASA Auriemo), o que demonstra uma mudança no tipo de exploração dos tipos de eventos como foram solicitados e descritos no primeiro anteprojeto.

Posteriormente mostraremos o Quadro D, a última versão do projeto com as áreas revistas e definitivas para a sua implantação final.

Considerações sobre os anteprojetos apresentados

Embora a implantação do Espaço Brooklin não esteja definitivamente resolvida, ela já tem uma história singular. E é o percurso dessa evolução do conceito do espaço traduzido no desenho que nos propicia uma visão abrangente da trajetória do projeto.

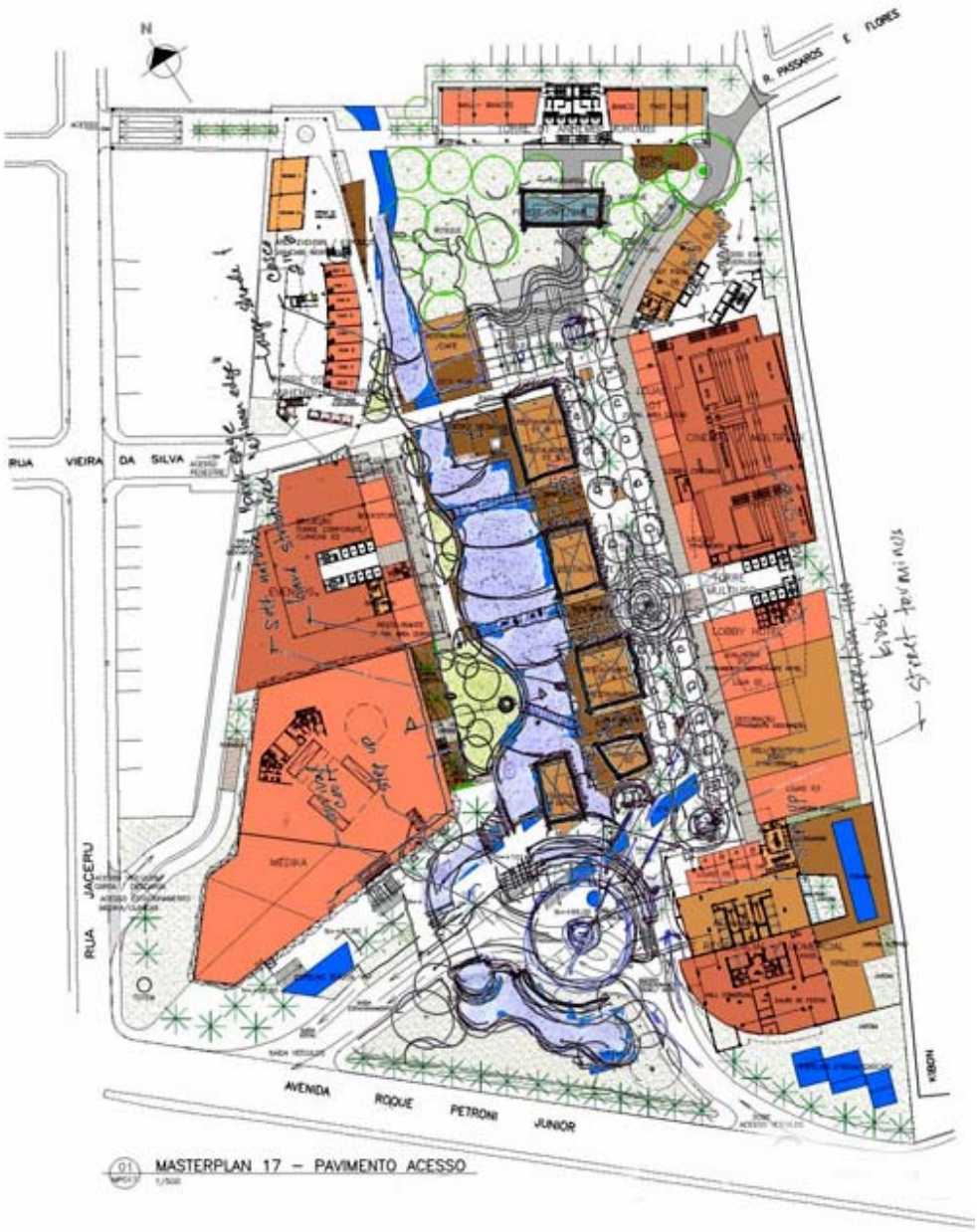
A primeira proposta (Fig. 36 e 37) de implantação do conjunto apresentava duas possibilidades para o pedestre atravessar o lugar. E embora isso pudesse parecer uma vantagem, percebeu-se que um dos trajetos, o da cota +8,00 m., poderia subtrair o público da grande praça central na cota +4,00m., tornando-se um problema para o objetivo dos empreendedores.

Figuras36 e 37: A possibilidade de dois percursos distintos. Na primeira imagem o percurso total juntando duas cotas: +4,00 m. com + 8,00 m. Na segunda imagem só o percurso da cota + 8,00 m.

Somando-se a isso a inclusão de novos investidores fez com que se abandonasse esse desenho definitivamente, partindo para uma segunda implantação: com um único grande eixo diagonal marcando o percurso. (Fig. 38).

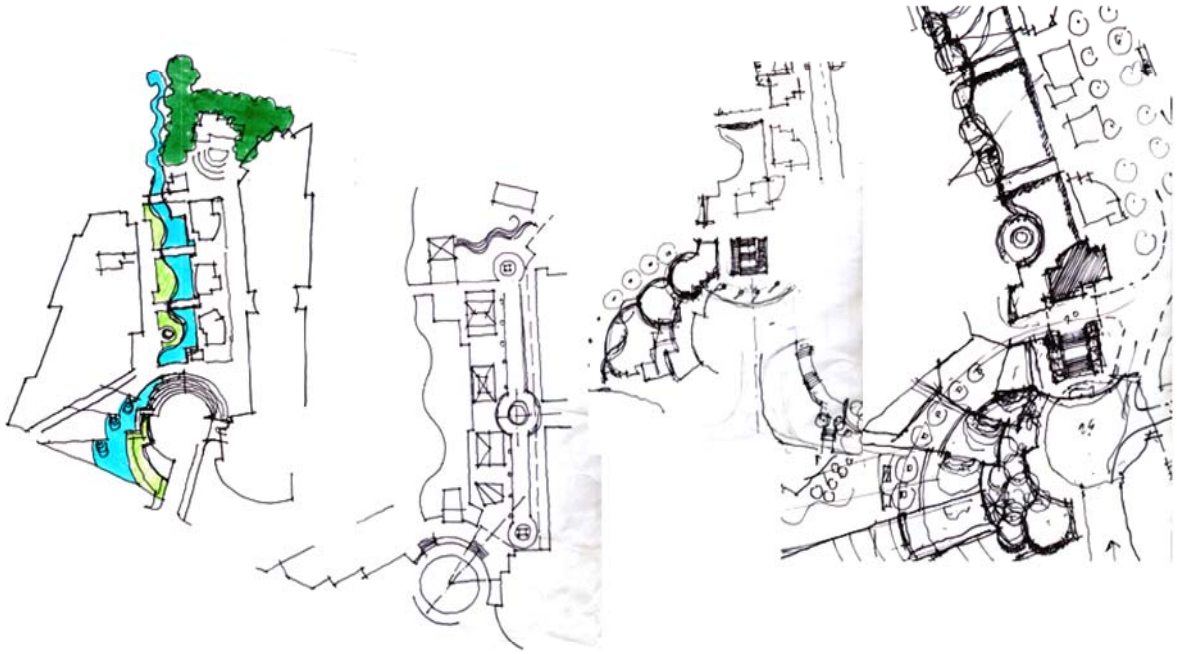
Figura 38: Nessa segunda solução temos a implantação através de um grande eixo diagonal, aberto e trabalhado em declive gradual acompanhando as cotas +4,00m. e + 8,00m.

Porém, o desenho evoluiu para uma terceira composição (Fig. 39), que acompanhou as alterações realizadas na décima sétima revisão definitiva das edificações e seus respectivos usos pelos investidores, e também absorveu o acréscimo da área comercial definido pelo maior potencial de absorção de mercado constatado conforme poderá ser observado no quadro de áreas "D" no final deste capítulo.

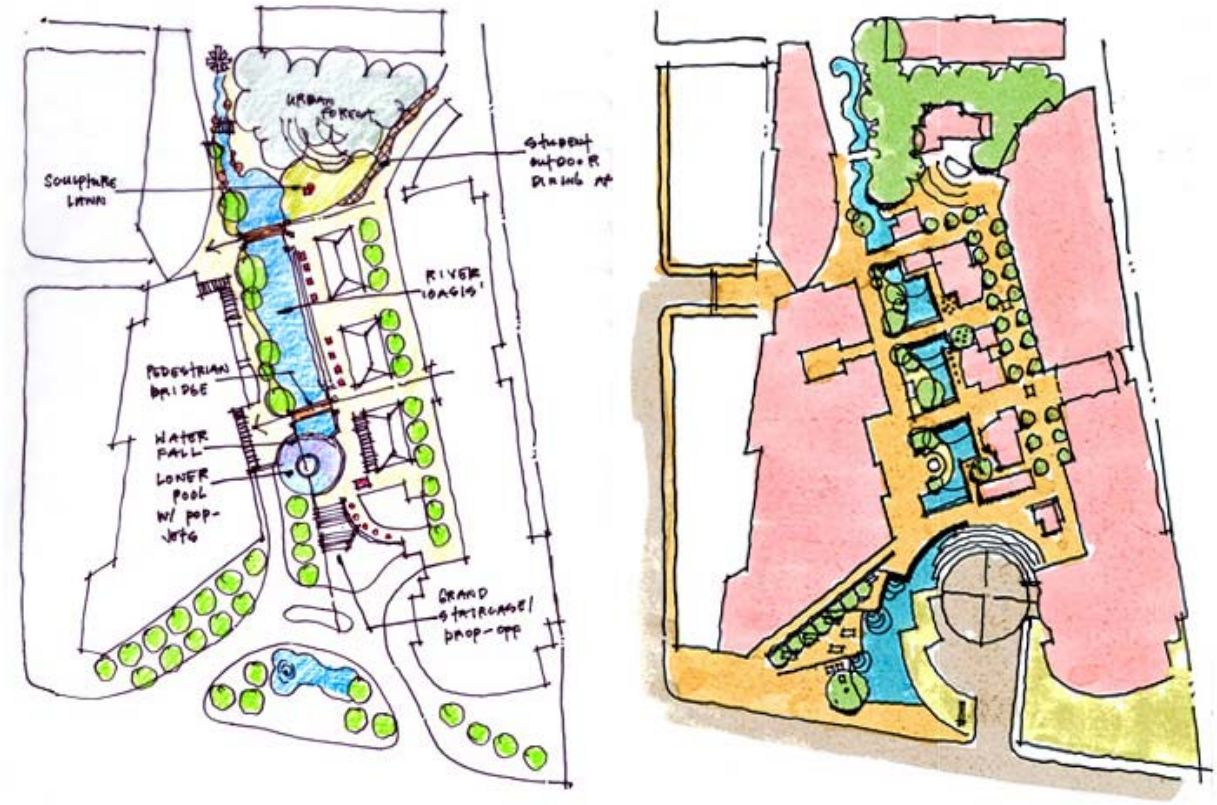


Figuras 39: A definição do piso térreo com a implantação final dos edifícios e seus usos, já com o início dos estudos para a definição do paisagismo.

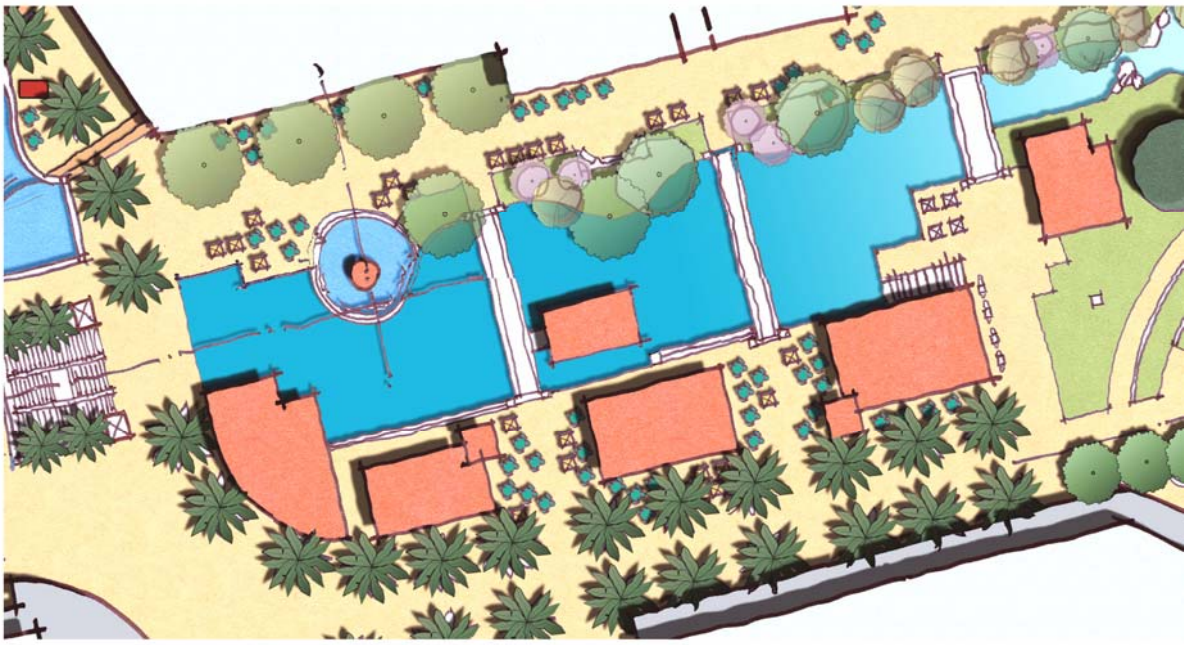
Mesmo com essas grandes alterações no caráter do lugar na grande praça, realizadas em dezembro de 2006, pelo escritório norte americano Morris Architects, especializado em paisagismo, o conceito da "coluna vertebral" da segunda proposta de Vicente Giffoni foi preservado. A inclusão de uma nova área de comércio e serviços no primeiro subsolo, área também de estacionamento, foi resultado da intervenção desses arquitetos, cujos croquis do desenvolvimento estão na seqüência (Fig. 40, 41, 42 e 43, 44 e 45).



Figuras 40: Croquis que serviram de suporte para a solução da circulação do grande eixo.



Figuras 41 e 42: Estudos da implantação e circulação do grande eixo.



Figuras 43: Primeiros estudos da conexão do passeio com o espelho d'água

Figura 44: O térreo

Figura 45: O primeiro subsolo.

A revisão do projeto realizada pelo escritório americano Morris Architects alterou a composição do piso térreo que ganhou uma maior inteiração com o primeiro subsolo, também absorvendo uma área comercial.

E ainda ocorreu uma última correção para otimização funcional do desenho do projeto. Nessa versão atualizada da implantação, (Fig. 46 e 47) a antiga alameda central linear foi transformada em uma

curva e diminuiu-se consideravelmente o volume e a área do espelho d'água.

Segundo os arquitetos que trabalham no projeto, o objetivo conceitual da alteração foi diminuir a noção da grande reta; o eixo com quase 250 metros de extensão. Essa técnica, segundo seus autores, tornou o percurso mais tênue e atraente, aproveitando ainda mais a ambiência do lugar. E também, estrategicamente, fazer o público apreciar sempre o visual das fachadas das lojas ou dos serviços oferecidos ao invés de enxergar o horizonte distante.

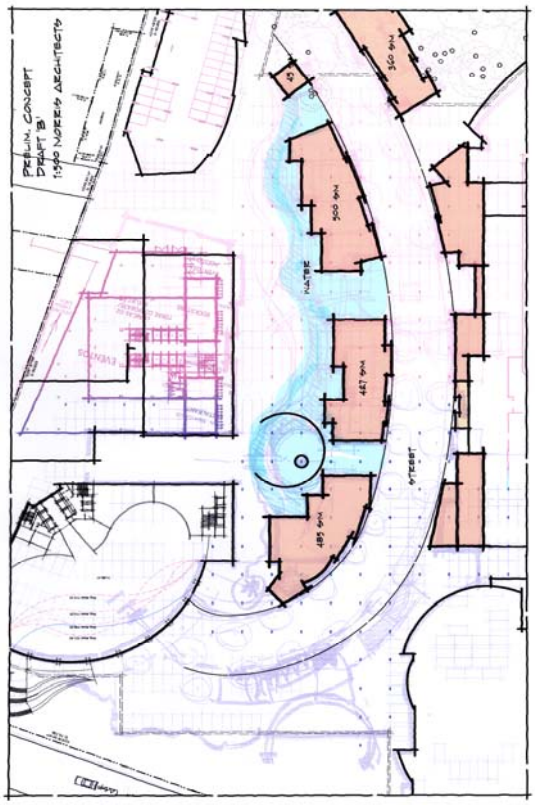
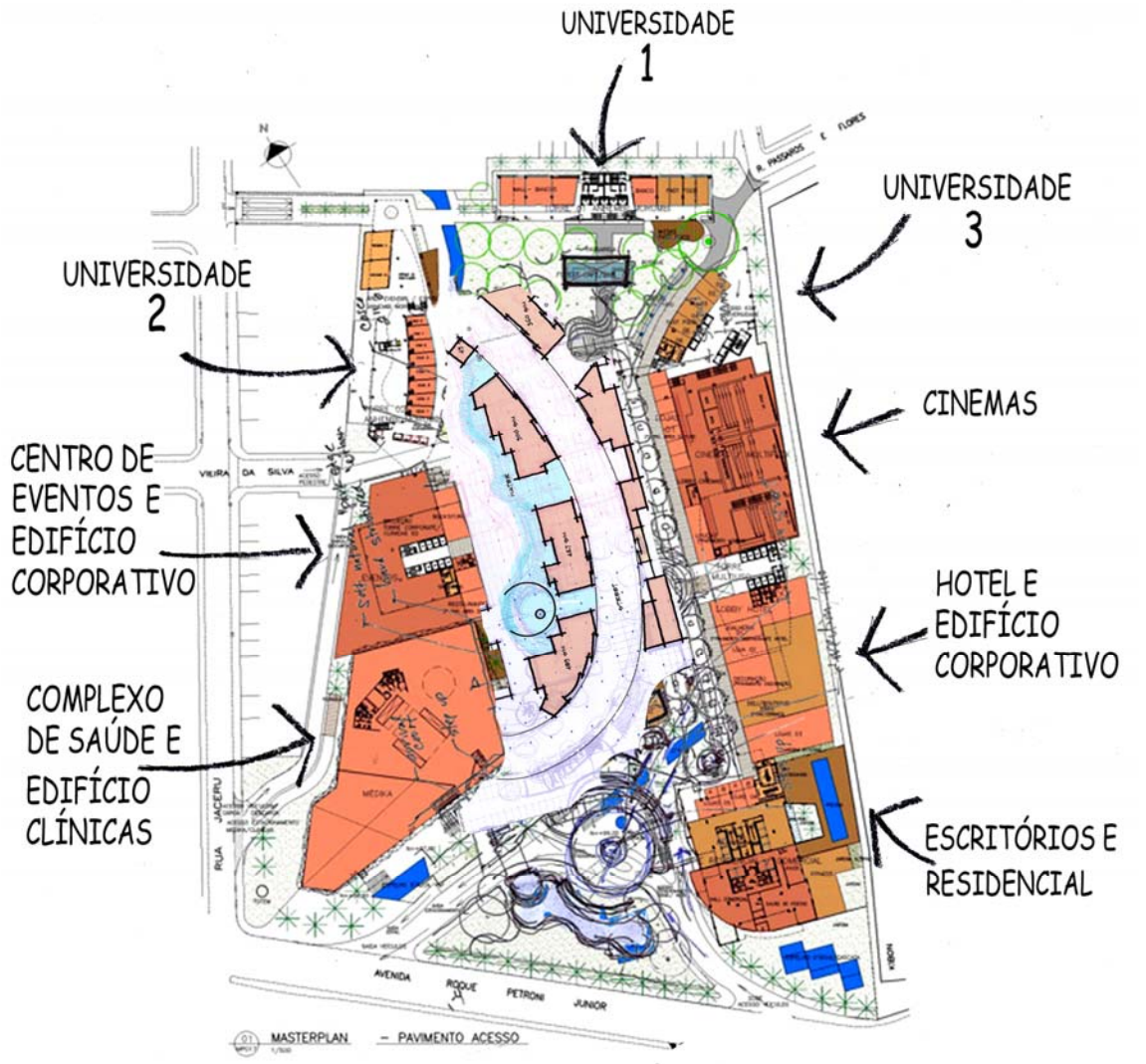


Figura 46 e 47: A mudança do passeio retilíneo pelo trajeto em curva reflete a experiência das técnicas utilizadas pelos profissionais e justifica a diversificação do visual de um percurso muito extenso. Estratégia que, além reduzir o "cansaço" visual, também faz aumentar o consumo.

A nossa interpretação do projeto

Dentro do foi exposto, podemos constatar que a conformação topográfica do terreno difere completamente dos exemplos citados como referência do Conjunto Nacional, Brascan Century Plaza e Espaço Caio Prado, porque sua cota base está num platô com oito

metros de aclive em relação à Avenida Roque Pettroni, formando assim uma barreira natural para o percurso do pedestre que pretenda cortar caminho entre a Avenida Roque Pettroni e a Rua Jacerú, com destino à Avenida Morumbi.



Figuras 48: A linguagem do desenho do piso térreo próxima da definição após o estudo do caráter do lugar.

Essa barreira foi estudada de forma bem diversa nos estudos dos anteprojetos apresentados, sendo que o último projeto que acabamos de mostrar (Fig. 48), está tomando sua forma definitiva, mas ainda está em desenvolvimento, e, portanto sem a derradeira solução para o desnível entre o grande eixo, agora curvo, da praça intermediária e a Avenida Roque Pettroni. Esse trajeto, com quase 250 metros, nos remete ao exemplo de oásis urbano relatado por Cy Palmier. Com a exclusão do automóvel se torna um caminho natural e interessante porque constrói uma nova rua com a generosidade

espacial que o lugar nunca dispôs, já que a proposta é deixar o eixo principal e a grande área da praça a céu aberto, ocupando um espaço muito generoso. E com a rua curvilínea estará centralizado entre um grande número de lojas e serviços, proporcionando, supostamente, um fluxo muito ativo e interessante para os futuros comerciantes, com características bem diferentes da Praça do Brascan Century Plaza, que é bem menor e está em contato direto com as ruas.

É também notório, que o entorno ainda não possui características comerciais tão intensas como o Itaim Bibi, mas quando o Conjunto Nacional foi inaugurado, a Avenida Paulista também não tinha as características e a densidade comercial que vemos agora. Sua proximidade com o Shopping Morumbi, (que em novembro de 2006, foi ampliado, indicando que o consumo da região está em expansão) e do Market Place, deve ser minuciosamente estudada, onde o mix de atividades precisa ser original para não concorrer diretamente com esses shoppings já solidificados. É também muito relevante a freqüência do grande público universitário que circulará no complexo, onde este espaço cumprirá também um papel de campus da Universidade Anhembi Morumbi, que contará com três prédios no conjunto e com aproximadamente 5.000 alunos aí estudando. Esse é um fator diferenciado e decisivo para o desempenho do lugar, exatamente por ser um caso muito particular: definir e estruturar as funções das lojas e serviços tendo como fator determinante a oscilação do comércio entre o período das aulas e o vácuo das férias escolares. Interpretar qual será o caráter, ou as várias ambiências desse espaço, será o grande desafio. Esta é uma das razões para uma compreensão da coesão dos parceiros que comporão as funções do lugar. Suas atividades deverão gerar fluxo suficiente para compensar as situações acima mencionadas.

O outro tipo de público usuário do lugar com o foco já determinado para a saúde, *"day-hospital"*, consultórios, clínicas e laboratórios de análises, indica um fluxo com características de faixa etária bem diferente dos estudantes da universidade. A captação desse público para consumo local vai depender exatamente da funcionalidade do *"mix"* e principalmente dos serviços oferecidos na praça central.

O mesmo desafio permanece para o fluxo de usuários dos outros blocos: o edifício projetado com 40 andares com o uso misto de escritórios e habitações, e o edifício que receberá o hotel e os cinemas. O espaço para eventos ficou junto ao segundo prédio da Universidade Anhembi Morumbi ao lado do bloco da área médica, com consultórios e laboratórios clínicos, na continuação da mesma base no piso térreo.

Sua localização evidencia à proposta de atender somente aos eventos da universidade, em palestras ou cursos especiais e ao setor da área médica e saúde, com seminários e apresentações técnicas. Esse público será um dos principais alvos dos comerciantes da praça de alimentação, dos restaurantes e do hotel.

A última revisão do programa e a definição das áreas

Quadro D: Revisão e áreas definitivas do projeto em dezembro de 2006, depois da reformulação do piso térreo *(open mall)* com o aumento da área no espaço comercial e também com a inclusão de serviços e comércio específico no primeiro subsolo.
Percebe-se, nessa mudança, a interferência direta da inclusão dos novos parceiros, com seus novos usos, na elevação substancial de área construída para 311.591 m2, e como, definitivamente, essas alterações se refletem no desenho do projeto.

Produtos	Discriminação	Áreas computáveis	Áreas não computáveis	Áreas totais
Espaço Público	Pisos + Subsolos		19.251,12	19.251,12
Open Mall	Pisos + Subsolos 700 vagas	12.000,00	20.807,94	32.807,94
Hotel	Pisos + Subsolos 120 vagas	8.457,55	5.032,60	13.490,15
Office 1	Pisos + Subsolos 458 vagas	16.000,00	14.131,14	30.131,14
Office 2	Pisos + Subsolos 350 vagas	12.834,85	11.160,15	23.995,00
Residencial Office	Pisos + Subsolos 750 vagas	40.800,00	36.000,00	76.800,00
Corporativo	Pisos + Subsolos 450 vagas	16.922,00	14.292,20	31.214,20
Médica	Pisos + Subsolos 400 vagas	10.000,00	12.200,00	22.200,00
Universidade	Pisos + Subsolos 800 vagas	37.191,95	24.509,15	61.701,45
Áreas totais		*154.206,70 m2*	*157.384,30 m2*	*311.591,00 m2*

A linha do tempo na criação do projeto do Espaço Brooklin

(Da fábrica ao multifuncional)

Abril de 2001 - Início dos estudos e conversas para implantação do campus da Universidade Anhembi Morumbi em fração de 14.500.m2 da área total de 36.000 m2.

Durante 2001 - Observação do desenvolvimento e construção do espaço Brascan no Itaim quando surge a idéia de construir um espaço multifuncional.

Outubro de 2001 - Acordo societário entre Durex-Jitaí e Universidade Anhembi Morumbi para desenvolvimento imobiliário na área total. Início imediato das obras de adaptação e reforma para o uso educacional.

Fevereiro de 2002 - Transferência da fábrica I da Durex para Rio Claro, SP.

Março de 2002 - Obras concluídas (4.500m2) e início das aulas dos cursos de Design e Moda para 1800 alunos.

Junho de 2002 - Transferência da fabrica 2 da Durex para Cotia, SP.

Outubro de 2002 - Inauguração da NAVE 5: galpão de eventos ocupando a antiga unidade fabril de eixos para caminhões.

Março de 2003 - Inauguradas 8 novas salas de aula e laboratórios do curso de Design e Moda, aumentando a capacidade para 2000 alunos.

Abril de 2003 - Contratação da Colliers International. – consultores técnicos e comerciais para desenvolver estudos de vocação e viabilidade e contrato com Marcelo Terra para consultoria na área jurídica.

Contato com escritórios de arquitetura: Botti e Rubin, Aflalo e Gasperin, Königsberger e Vannucchi.

Setembro de 2003 - Contratação do escritório dos arquitetos Königsberger e Vannucchi para o desenvolvimento do anteprojeto urbanístico e imobiliário, baseado nos dados e no programa fornecido pela Colliers, abalizados pela consultoria jurídica e pelo empreendedor.

Fevereiro de 2004 - Apresentação do Masterplan pela K&V Arquitetos.

Fevereiro de 2004 - Protocolado o projeto na SEHAB.

Maio de 2004 - Contratação de Michael Assmussen como consultor, para realizar estudos para a construção de um hotel e centro de eventos para a formação para executivos.

Maio de 2004 - Preparação do material para prospecção de novos parceiros e investidores realizado pela Dupla Planejamento Visual.

Junho de 2004 - Primeiro comunique-se da Prefeitura de São Paulo. Aprovados 1,5 X.

Outubro de 2004 - Aceito 3 x para escola em 14.500 m2.

Maio de 2005 – Assinado o acordo societário com a DASA Auriemo para 2.500 m2.

Maio de 2005 - Alteração no conceito do empreendimento em função do ingresso do novo parceiro e solicitação para um segundo anteprojeto para o arquiteto Vicente Giffoni.

Junho de 2005 - Entrega do novo anteprojeto entregue pelo arquiteto Vicente Giffoni e aprovação da sua proposta de plano diretor (que até o final de 2006 sofreria várias revisões).

Junho de 2005 - Forças de mercado influenciaram a inserção de algumas atividades dentro do "mix" de usos, que chegaram juntamente com aos novos parceiros incorporadores, Abyara e Agra, que ingressaram no empreendimento com o projeto de um edifício com 50 andares do arquiteto Itamar Beressin, agrupando escritórios e residencial.

Julho de 2005 - Criação da TAG Thecnical Architecture Group, Grupo com participação societária de 1/3 para DASA Auriemo, 1/3 Universidade Anhembi Morumbi e 1/3 Jitaí Empreendimento (Durex).

Março de 2006 - Início das obras do Edifício Jardim, o primeiro prédio da Universidade Anhembi Morumbi com 8 andares de salas de aula e 2 andares de escritórios.

Dezembro de 2006 – Contratação do escritório norte americano Morris Architects para desenvolvimento do paisagismo que modificou o caráter do lugar. E, em função desse trabalho, o grupo DASA Auriemo convidou o arquiteto Jerome Ross, do mesmo escritório para projetar o edifício que dá o acesso ao seu bloco.

Conclusão

Conforme já mencionado no início deste estudo, os dois anteprojetos elaborados pelos arquitetos apresentam diferenças conceituais consideráveis, nitidamente em função dos parceiros investidores, que durante o processo, alteraram e determinaram os novos usos para o espaço, interferindo sensivelmente no caráter do lugar, tanto que, a pedido do empreendedor, no programa do primeiro anteprojeto solicitado, a área residencial foi totalmente descartada, e, na sua segunda concepção, esse uso passou a incorporar o desenho. É a constatação de que "o poder", mesmo do principal agente, é sempre relativo e subordinado às condições do mercado, e, no centro desse confronto, investidores x mercado, estão os arquitetos e como pudemos constatar, não são esses profissionais quem definem o real conceito do projeto. Na realidade os arquitetos participam do processo compatibilizando os interesses, administrando as necessidades que no final devem ser traduzidas e interpretadas em um desenho. O que eu enfatizo, é que o produto final realizado não é apenas o resultado da genialidade ou criação arquitetônica, e sim, um produto do gerenciamento das "solicitações" ou circunstâncias determinadas pelos indicadores de mercado, que invariavelmente, determinam a consolidação do programa. Cabe portanto, ao arquiteto (o que não é pouco) fazer a síntese dessas variáveis e transformá-las em projeto e desenvolver um caráter de lugar.

Apesar de todos esses aspectos estarem agregados na definição do produto, e que nos subsidiaram com as informações necessárias, o nosso foco sempre permaneceu direcionado na metodologia do desenvolvimento do projeto urbanístico/arquitetônico e na evolução das diretrizes projetais, e, o que consideramos nesse estudo foi a forma como essas informações foram digeridas e processadas, e a partir delas, certamente, inúmeros anteprojetos poderiam ser gerados com uma grande diversidade de tendências, de formas, de estilos, de conceitos e concepções urbanísticas, mas como todo empreendimento imobiliário deste gênero, o projeto também submete-se ao domínio do "urbanismo viário e econômico", e por isso, quando discutimos os dois anteprojetos apresentados entendemos que na primeira proposta, dos arquitetos Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucchi, eles trataram o espaço como um modelo e

desenho extremamente ortogonal, muito óbvio e dispondo os edifícios de forma cartesiana, quase isolados e desconectados[50], que, comparado aos exemplos atuais de espaços multifuncionais bem sucedidos, essa não seria a solução mais adequada para uma inter-relação completa dos blocos que formam o conjunto, e, de acordo com a bibliografia consultada, é essa a característica fundamental de um espaço idealizado com os conceitos de caráter multifuncional *"mixed-use"* contemporâneo, onde percebemos a ênfase das renovações e requalificações de vários espaços com características de centralidade em todo o mundo, provocando uma revisão das relações do uso coletivo e o do uso privado, assim como as discussões sobre a disputa do espaço entre o pedestre e o automóvel, que têm um peso muito grande na solução do desenho e precisam ser muito bem avaliadas dentro de um projeto dessa magnitude.

E ainda, no primeiro estudo do anteprojeto, seria possível utilizar dois ou mais caminhos para se cruzar ou atravessar o lugar, que num primeiro momento poderia parecer criativo e interessante contemplar esses caminhos alternativos, mas, essa aparente solução fatalmente produziria a falta de vitalidade e consequentemente à decadência comercial do lugar. Daí, a necessidade do cuidado com o desenho das áreas não edificadas, áreas livres e do percurso dos pedestres na conformação das atividades comerciais com o eixo central catalizador da articulação e sua composição com o convívio social torna-se decisivo para o projeto alcançar os objetivos desejados.

Outro aspecto que eu questiono neste primeiro estudo foi como um lugar com essas características de multiuso deixa de contemplar a habitação, o uso residencial? Na minha visão, seria uma decisão equivocada, porque, certamente, esse tipo de uso garantiria a vivacidade no espaço nas 24 horas do dia, independentemente das lojas, comércio, serviços e principalmente da sazonalidade do período escolar.

Já, no segundo anteprojeto, de Vicente Giffoni, alguns desses aspectos foram repensados, e acredito que a adesão dos novos parceiros agregou muita potencialidade ao programa, onde o

[50] Que nos remete ao Rockefeller Center em New York, mas com o entorno totalmente diverso, porque lá sua inserção está em contato direto com o as ruas da cidade, uma condição bem diferente da implantação Espaço Brooklin, que está num platô, com características particulares de um bairro da cidade.

desenho, embora ainda inacabado, consegue refletir essas necessidades na conjunção da nova praça central, desde o apelo da historicidade, com a manutenção da chaminé industrial de tijolos, quase conectada ao bosque a ser preservado, através de um eixo mais generoso e grandioso, tornando-se mais coerente com a intenção do espaço projetado. Essa solução parece que nos proporciona uma leitura mais clara e completa do espaço de uso coletivo, mais valorizado e funcional dentro dos parâmetros propostos.

Essa tipologia de empreendimento imobiliário multifuncional, de acordo com as referências utilizadas na nossa pesquisa, é basicamente um reconhecimento das inúmeras experiências norte-americanas que influênciaram na definição desse tipo de empreendimento em todo o mundo, assim como percebemos que, após a intervenção dos arquitetos americanos, Morris Foster e Jermano Ross, os critérios adotados para o desenho definitivo da ocupação das áreas externas, introduziu uma terceira e definitiva leitura no projeto do Espaço Brooklin, onde o desenho do lugar sofreu uma grande alteração fazendo com que o "paisagismo estrutural" [51] interferisse decisivamente no conceito do projeto alterando significadamente o uso e a função do primeiro subsolo. Portanto, essa concepção contemporânea multifuncional de espaço, herdeira direta das antigas galerias, faz parte da marca da mudança na evolução do homem, da cidade e do espaço urbano.

> *"Por que o homem, já que pensa e opera conforme o pensamento, não consegue repetir-se com exatidão? Porque não foi educado para fazê-lo, foi educado para não fazê-lo, para fazer sempre algo diferente daquilo que fez. A vida é experiência, a repetição é bloqueio da experiência.*
> *A experiência é busca, não vale a pena buscar algo já encontrado. O homem histórico, o homem da invenção, não pode admitir a repetição, quer que a experiência caminhe e não que*

[51] Para os americanos o profissional de *"landscape"* possui uma conotação diferente do nosso conceito de paisagista. Eles não tratam somente de jardins, plantas e ornamentações. Seus projetos interferem e determinam a locação dos usos do lugar, estruturando sua melhor disposição funcional estratégica fazendo com que os consumidores usufruam dos serviços ao máximo, a fim de atingir os objetivos dos empreendedores. Suas intervenções, portanto, também determinaram o caminho do projeto, modificando consideravelmente o plano diretor.

assinale a passagem: a água que passa sob a ponte nunca é a mesma. Repetir significa perder tempo: no sentido, justamente, de que, repetindo, colocamo-nos fora da ordem histórica que demos ao tempo[52]".

Fica a questão: Qual o conceito que espaços urbanos que empreendimentos com essas características exprimem ou sugerem? Essa resposta seria tema suficiente para uma outra dissertação, mas acreditamos que a configuração urbana do generoso eixo central do projeto, seus acessos, assim como seu caráter, foi determinante nesse processo, onde a proposta do desenho induz a um convite à permanência. Destacando que a reconquista do espaço de uso coletivo de uma grande área reintegrada à cidade, marcada pela ausência de automóveis, é um fator altamente positivo.

Este estudo encerra-se aqui por mera circunstância determinada pelo tempo e pelo recorte proposto do nosso objeto de estudo, que foi acompanhar a evolução do plano diretor deste projeto, porém uma efetiva e imparcial conclusão a respeito da eficácia desta proposta, somente será possível com o passar dos anos, após o término da obra, quando uma avaliação pós-ocupação poderá auferir os resultados práticos deste complexo multifuncional, que certamente algum colega, futuramente, se encarregará de fazê-lo.

A continuidade do empreendimento

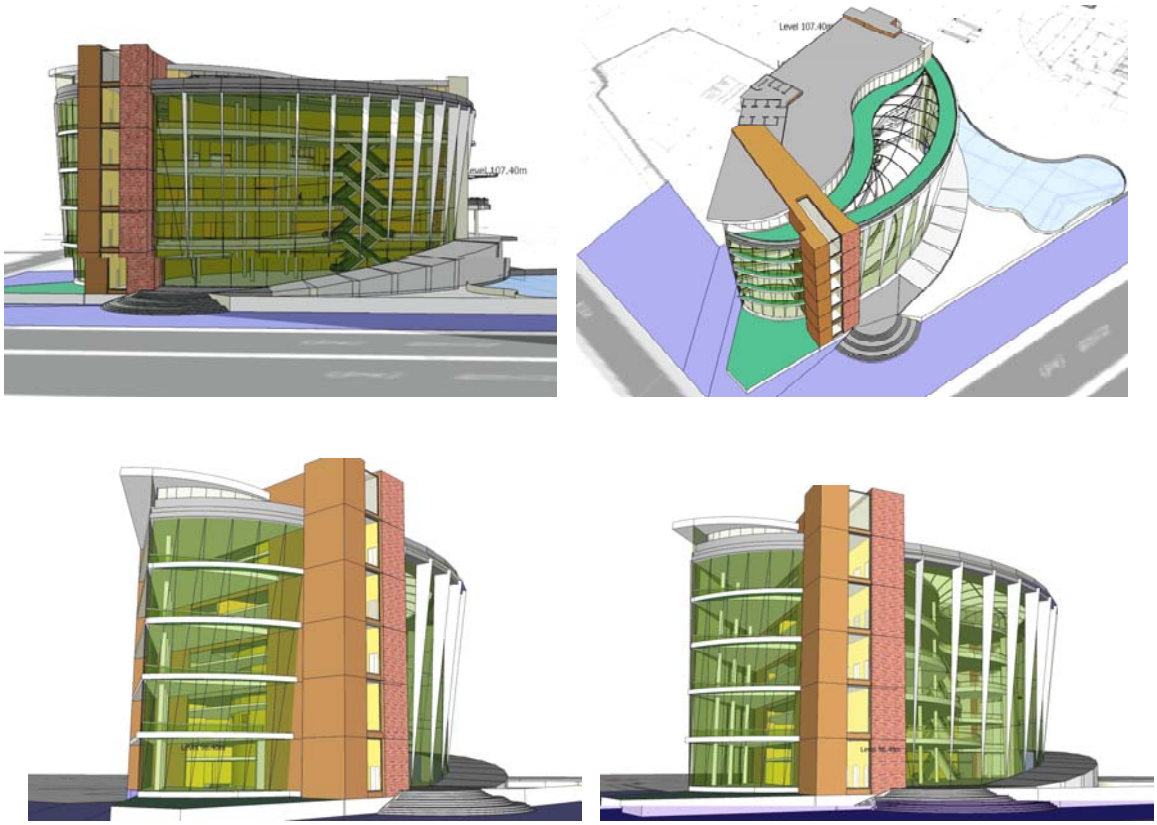
Embora a solução dos edifícios isolados não faça parte do recorte do nosso objeto de estudo e deste trabalho, inserimos algumas imagens que nos permite antever o atual estágio do projeto, sua evolução e a provável seqüência do empreendimento (Fig. 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56 e 57).

---

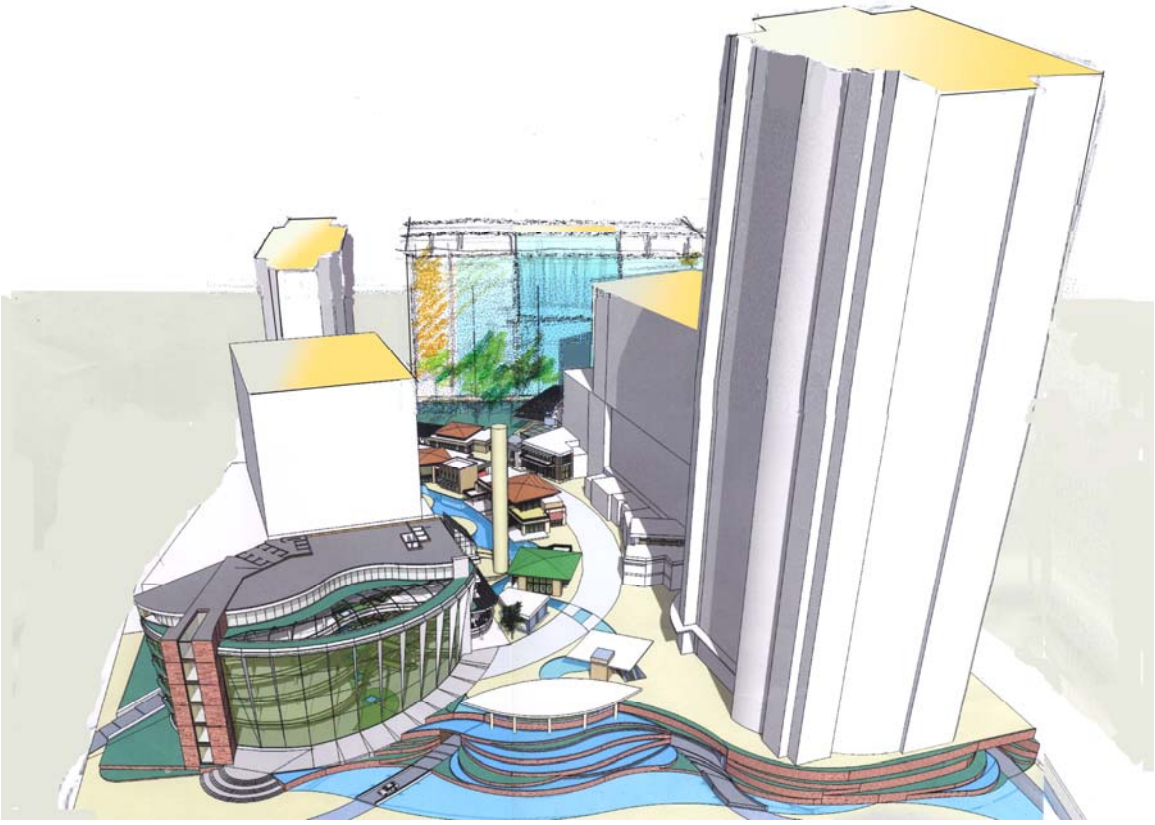
[52] Argan, Giulio Carlo.*"Projeto e Destino".* pág. 21

Figura 49: O primeiro prédio de universidade em construção. *Figura 50: O desenho do projeto.*

Figura 51: O prédio de escritórios e residencial. *Figura 52: Simulação do corte do mesmo prédio.*



Figuras 53, 54, 55 e 56: Detalhes e vistas do prédio frontal da área médica.



Figuras 57: Simulação da fachada do empreendimento. Vista elevada da Avenida Roque Pettroni.

Referências bibliográficas

ALEX, Sun. *"Convívio e exclusão no espaço público: questões de projeto da praça"*. Tese de Doutorado da FAUUSP, São Paulo, 2004.

ARGAN, Giulio Carlo. *"História da Arte como História da Cidade"*. São Paulo, Martins Fontes, 1998.

ARGAN, Giulio Carlo. *"Projeto e Destino"*. São Paulo, Martins Fontes, 2004.

BORGES, Eduardo Fares. *"São Paulo e a origem dos arranha-céus"*. São Paulo, RG Editores, 1997.

GEHL, Jan e GEMZOE, Lars. *"Novos espaços urbanos"*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 2002.

GIFFONI, Vicente. *"Plantas do anteprojeto do Espaço Brooklin"* Croquis. São Paulo, 2005.

HERTZBERGER, Herman. *"Lições de Arquitetura"*. São Paulo, Editora Martins Fontes, 1999.

JOHNSON, Paul-Alan. *"The Theory of Architecture. Concepts, Themes & Practices"*, Van Nostrand Reinhhold Book. New York, 1994.

KOHLSDORF, Maria Elaine. *"A Apreensão da Forma da Cidade"*. Brasília. Editora Universidade de Brasília, 1996.

KÖNIGSBERGER, Jorge e VANNUCCHI, Gianfranco. *"Plantas do anteprojeto do Espaço Brooklin"*. São Paulo. 2004.

KOOLHAAS, Rem. *"Conversa com Estudantes"*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 2002.

LYNCH, Kevin. *"A Imagem da Cidade"*. São Paulo, Martins Fontes, 1997.

MACEDO, Adilson C. *"Desenrolando o Projeto"*. Sinopses no. 37, Abril de 2002.

MARCUS, Clare Cooper e FRANCIS, Carolin. *"People Places". Design Guidelines for Urban Open Spaces.* Van Nostrand Reinhhold Book, New York, 1990.

MITARAI, Masako. *"Seven Planning Process"* Revista Process: Architecture, no. 113, Isozaki Printing Co. Ltd. Tokio, Japão. 1993.

MELENDEZ, Adilson. *"Quadras multifuncionais"* – Königsberger e Vannucchi- Arquitetura comentada. Ateliê Editorial, São Paulo, 2003.

MILLS, C. Wright. *"La Elite del Poder"*. Fundo de Cultura Econômica México – Oxford University Press, NY, 11ª. edição, 1993.

MONTANER, Josep Maria. *"A Modernidade Superada".* Barcelona, Gustavo Gili, 2001.

NOBRE, Eduardo Cusce. Tese de Doutorado: *"Reestruturação Econômica e Território"* A Região da Marginal do Rio Pinheiros - FAUUSP 1999.

PAUMIER, Cy. *"Creating a Vibrant City Center".* Urban Design and Regeneration Principles. ULI. Urban Land Institute. Washington. DC. 203.

PINI, Sandra Maria Alaga, *"Arquitetura Comercial e Contexto".* Dissertação de Mestrado FAUUSP. 2000.

ROSSI, Aldo. (1966). *"La Arquitetura de La Ciudad. La Ciudad como Historia e La Memoria Colectiva".* Barcelona, Editorial Gustavo Gili, 1978.

ROSSI, Oriode José. *"Entrevista com o engenheiro Victor de Paula Freitas"*. Realizada e gravada em áudio e vídeo em abril de 2006 no local do empreendimento, São Paulo.

ROSSI, Oriode José. *"Entrevista com o empreendedor Victor Armele Freitas"*. Realizadas e gravadas em áudio entre 2004 e 2006. São Paulo.

ROSSI, Oriode José. "*Projeto multi-funcional Espaço Caio Prado"*, Estudo realizado como trabalho final da disciplina AUP 5846-5, São Paulo, 2003.

SANTOS, Carlos Nelson *"A Cidade como um jogo de cartas".* Editora Universitária EDUFF; Projeto Editores, São Paulo. 1988.

SCHIMITZ, Adrienne e SCULLY, Jason. – *"Creanting a Walkable Places"*, ULI. Urban Land Institute. Washington. DC. 2003.

SCHWANKE, Dean. PHILLIPS, Patrick L. SPINK, Frank. - *"Mixed-Use Development Handbook"*, Second Edition. ULI. Urban Land Institute, Washington. DC. 2003. (Tradução livre de Oriode J. Rossi)

VANNUCCI, Luiz Roberto. *"Cálculos Financeiros Aplicados e Avaliação Econômica de Projetos de Investimento".* Textonovo, São Paulo, 2003.

VARGAS, Heliana Comin. *"Estruturas Ambientais Urbanas"* – Dissertação de Mestrado FAUUSP. 1986.

Sites consultados na internet:

www.ccn.com.br – Sítio do Conjunto Nacional SP
www.brascan.com.br – Sítio do Brascan Century Plaza SP

www.joneslanglasalle.com.br, dados atualizados do mercado imobiliário da região em estudo: Marginal do Rio Pinheiros, zona sul de São Paulo.

. Fotos e maquetes do projeto Espaço Brooklin fornecidas pelo empreendedor imobiliário.

Apêndices

Os quatro apêndices a seguir não representam um mero acessório do estudo. Eles fornecem e complementam informações relevantes, marcando detalhes do lugar, da evolução do projeto e sustentam uma valiosa fonte de dados indispensáveis para o nosso trabalho.

Optamos por separá-los do corpo principal da dissertação apenas porque o objeto do nosso estudo é o percurso do processo do "PROJETO DE ARQUITETURA", mas consideramos esses quatro anexos fundamentais para a compreensão do processo como um todo.

. O Apêndice I, **"Projetos multiuso inseridos na linguagem urbana da cidade de São Paulo"**, apresenta uma leitura dos espaços de usos coletivos em ambientes multifuncionais na cidade de São Paulo. O Conjunto Nacional e o Brascan Century Plaza, além do estudo acadêmico de implantação do Espaço Caio Prado, compõem ambientes que foram utilizados na relação comparativa com o objeto de nosso estudo.

. O Apêndice II, **"A história do bairro Brooklin Velho contado por pioneiro"**, reproduz a entrevista com um dos primeiros proprietários do terreno, contando o nascimento e a transformação da região. Seu depoimento confirma que a indústria Durex, instalada desde os anos 40 no local do nosso objeto de estudo e desativada no final dos anos 90, foi a indutora do desenvolvimento urbano no Brooklin Velho.

. O Apêndice III, **"A evolução urbana do local do nosso estudo"**, detalha o desenvolvimento urbano da região. É com base na análise do seu conteúdo que os consultores imobiliários, jurídicos e comerciais definem o conceito e o programa do empreendimento. Portanto todo empreendedor tomará suas decisões baseadas nessas informações, que por sua vez determinarão seus objetivos e conseqüentemente as diretrizes do desenho do projeto.

. O Apêndice IV, **"O projeto real. As conversas com o criador e empreendedor principal do projeto"**, é uma reprodução dos principais mementos das várias entrevistas que realizamos com o

idealizador e gerente do projeto. Nessas conversas que mantivemos com o empresário Victor Armele de Freitas, responsável pelo empreendimento, ele relata sua atuação, as dificuldades, e os obstáculos superados na gerência do projeto, e, essas informações, nos mostram que a experiência do fazer nem sempre estão alinhadas com a teoria. Sua participação foi fundamental e imprescindível para formarmos um panorama completo do trabalho.

Apêndice I

Os projetos multiuso inseridos na linguagem urbana da cidade de São Paulo

Neste Capítulo faremos uma leitura dos projetos correlatos de dois conjuntos multifuncionais construídos em épocas distintas e um estudo acadêmico, a fim de assimilar os critérios que direcionaram os programas desses projetos nas suas implantações na cidade de São Paulo, analisando as relações com o meio urbano e a permeabilidade dos espaços de uso coletivo e privado, a fim de relacioná-los posteriormente com o Espaço Brooklin, empreendimento foco do nosso estudo.

O Conjunto Nacional da Avenida Paulista: o precursor

Quando abordamos o tema edifícios multifuncionais, O Conjunto Nacional da Avenida Paulista em São Paulo, (Fig. 58) surge imediatamente como um elemento clássico de referência na arquitetura paulistana, que atingiu os objetivos dos empreendedores, dos comerciantes, das empresas, dos moradores e principalmente do público.

Figura 58: Fotomontagem na época da inauguração.

Caracterizado pela acessibilidade do piso térreo, ortogonal e em forma de uma cruz quase perfeita. Esse percurso interno de uso coletivo concede conforto a um grande número de pedestres que se utilizam desse atalho entre as quatro vias que formam o quadrilátero do bloco (Fig. 59).

Mas, por ser um espaço privado, sua característica da circulação de uso coletivo interna é limitada, e cerceia todo o bloco das ruas da cidade a partir de determinado horário, habitualmente após

as 22:00h ou as 24:00h, nos finais de semana. O grande movimento das lojas, restaurantes e cinemas garantem a freqüência de um público habitual. Destaca-se, como uma "ancora", a função da Livraria Cultura (que agora se encontra novamente numa grande reforma) que realiza eventos constantes relacionados à literatura e divulgação dos escritores, e são essas atividades que propiciam a freqüência de classes sociais das mais diversas no local.

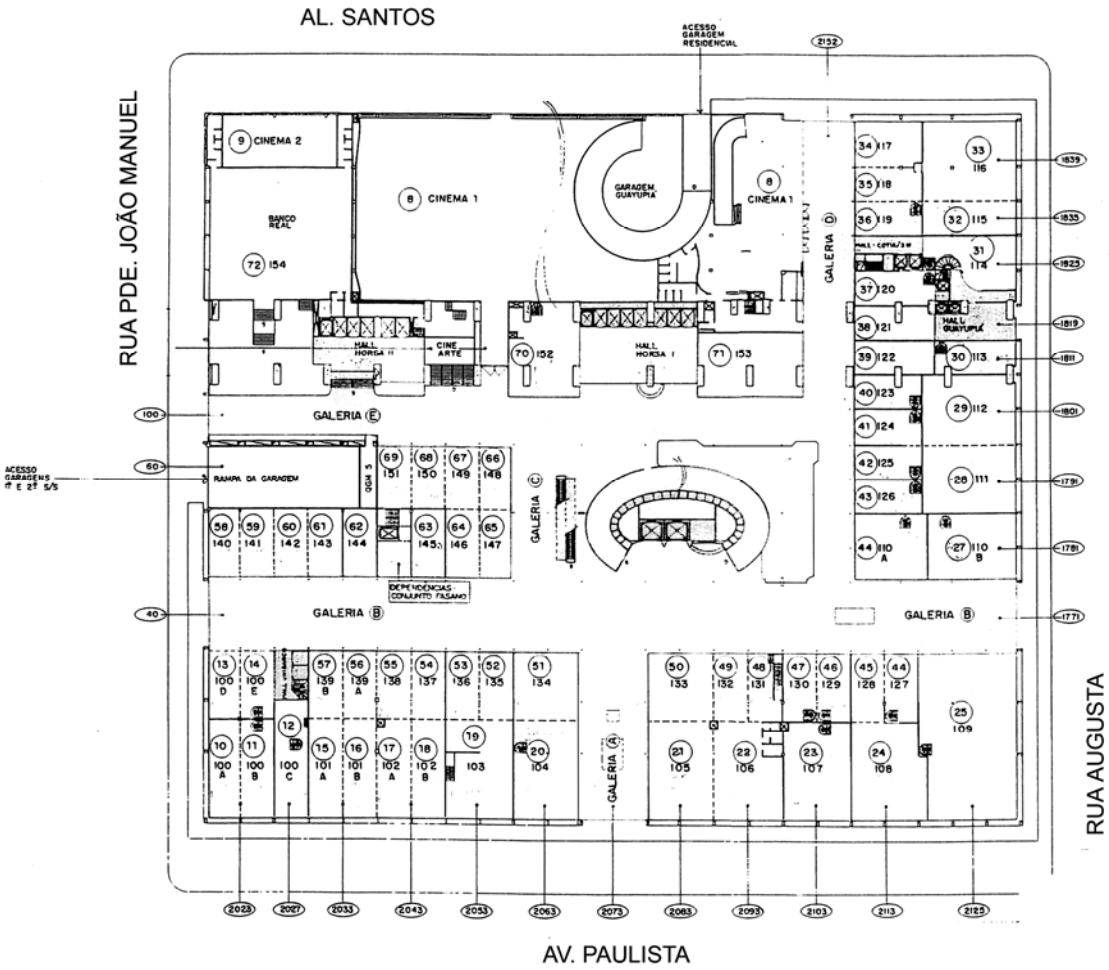


Figura 59: Conjunto Nacional. Localização, piso térreo e acessos.

As empresas, escritórios comerciais e de serviços sediadas no conjunto contam com a tradição de estar num endereço emblemático da cidade e tentam preservar essa qualidade. Eventos e exposições são atividades usuais no espaço da galeria central e atraem muitos visitantes. Seu entorno é muito ativo e rico de atividades comerciais, residenciais e de entretenimento.

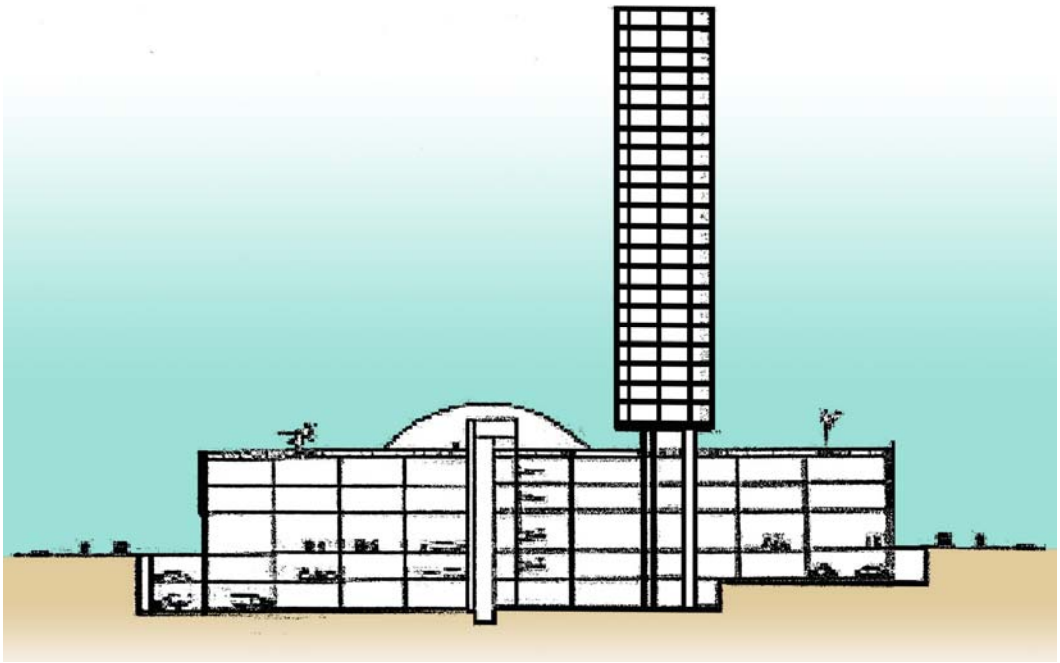


Figura 60: Conjunto Nacional. Corte: À esquerda a Avenida Paulista, à direita a Alameda Santos.

Os números do Conjunto Nacional (Fig. 60) são representativos: nele circulam 30 mil pessoas por dia, 10 mil pessoas trabalham no seu interior, onde a área do terreno é de 14.600 m2 e a do condomínio chega aos 100.000 m2. Abriga 62 lojas e 466 empresas. Conta com 162 funcionários e estacionamento com 800 vagas. Recebe 56 mil correspondências por mês. 5.000 m2 de calçadas circundam o conjunto. Foi um empreendimento idealizado por José Tjurs, que o começou em 1952, época em que era proprietário da Horsa, maior empresa hoteleira do país, cujo objetivo era reunir, no mesmo prédio, um hotel e um centro de convenções, e para esse trabalho contratou o arquiteto David Libeskind que sintetizou seu projeto em duas lâminas: uma vertical e uma horizontal. Como a prefeitura vetou a construção de um hotel na Avenida Paulista, foram realizadas alterações consideráveis no projeto: No centro de convenções do programa inicial passou a funcionar o restaurante Fasano, e a lâmina vertical, prevista para o hotel, foi transformada em três conjuntos de 25 andares, sendo um residencial e dois comerciais. Foi inaugurado em 1958, quando o proprietário era Horácio Sabino, o Barão do Café, e concluído em 1962.

A obra foi construída pela Construtora Warchavichik e Newmann Ltda. Seu apogeu, na década de 60, se tornou sinônimo de elegância e modernidade. Sofreu grande decadência e abandono nos anos 70 e

enfrentou um incêndio em 1978. Sua efetiva recuperação se daria a partir de 1984 quando passou a ser administrado pela imobiliária Savoy. Em 1998, ao completar 40 anos, foi reformado e modernizado, recuperando assim a condição de edifício símbolo da Avenida Paulista.

O Brascan no Itaim, o modelo multifuncional contemporâneo

No Brascan Century Plaza, o projeto arquitetônico é de Jorge Königsberger e Gianfranco Vannucci[53], iniciado em 2000 e inaugurado em 2003, situado no bairro do Itaim em São Paulo, possui três frentes e ocupa 3/4 da quadra que abrigava a fábrica de chocolates Kopenhagen, no bairro do Itaim, na zona sul da cidade de São Paulo.

Esse projeto reafirma a idéia da ampliação do espaço coletivo através do território privado, projetando espaços de lazer e serviços com qualidade urbana dentro dessa nova visão. (Fig. 61).

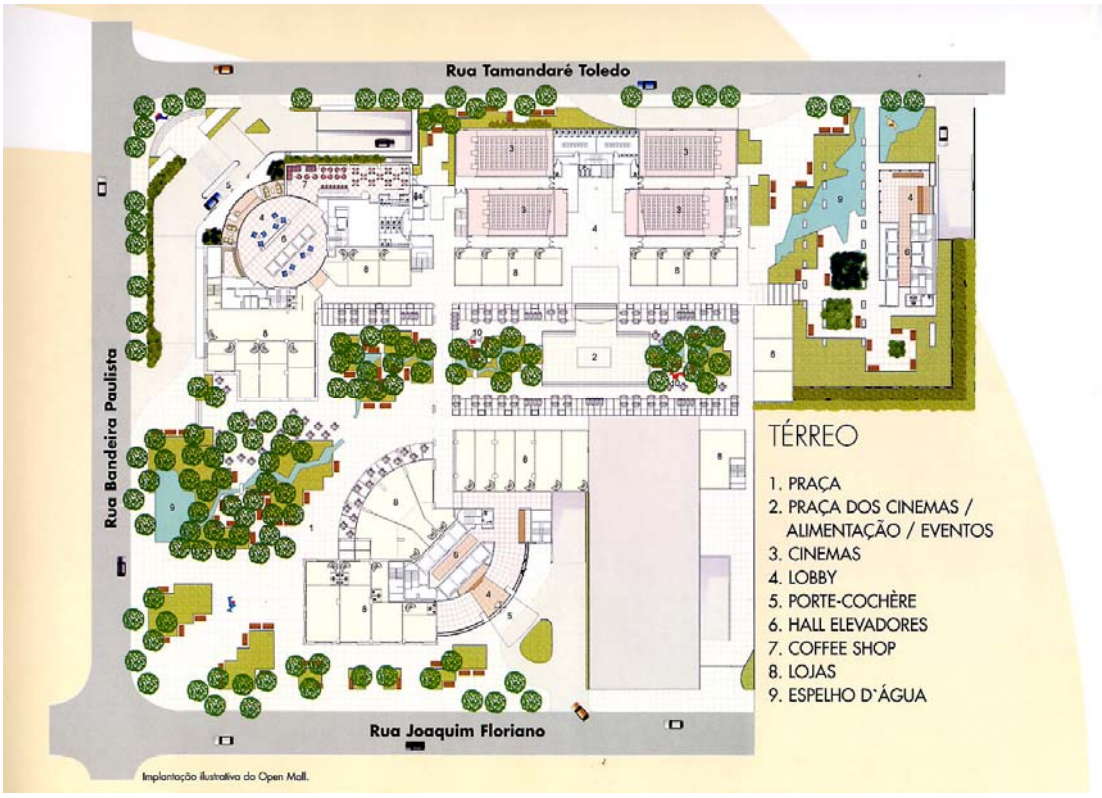


Figura 61: Implantação do conjunto Brascan Century Plaza.

[53] Autores também do projeto Multifuncional de Escritórios, Flat e Hotel Stadium em Barueri. 1999/2002.

Sua concepção arquitetônica[54] reúne em um único espaço de 12.600 m2, 31 pavimentos de flats hoteleiros, 24 pavimentos de conjuntos comerciais, 15 lajes corporativas, centro de convenções, centro comercial, praça de alimentação e 6 cinemas (Fig. 62).

Figura 62: Perspectiva do conjunto Brascan Century Plaza.

Uma praça aberta, denominada, *Open Mall*, conecta esse complexo que contém o seguinte programa:

. Edifício de flats hoteleiros:
  30 pavimentos / 356 unidades com 37 m2.
. Edifício de conjuntos comerciais
  24 pavimentos / 364 unidades com 39 m2.
. Edifício de escritórios empresariais
  15 pavimentos / conjuntos de 167 m2 a 724 m2.
. Edifício para seis salas de cinema "Kinoplex" para 1350 pessoas, Assim distribuídas: 2 salas para 192 pessoas, 2 salas para 163 pessoas e 2 salas para 320 pessoas.
. Praça de Alimentação e eventos.
. Lojas e serviços.

[54] Melendez, Adilson – *"Arquitetura Comentada - Quadras multifuncionais"*.

. Centro de convenções.

. Centro Comercial.

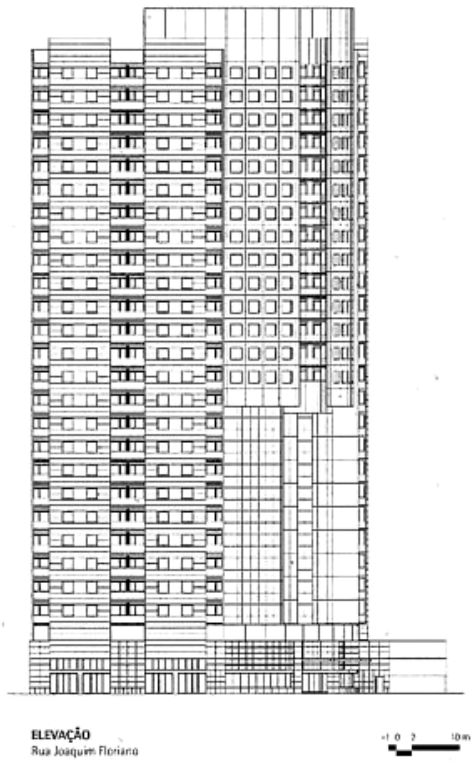
. Academia.

. Estacionamento: 1.200 vagas demarcadas, mais 5.000 rotativas distribuídas em 3 subsolos.

A torre de escritórios, (Fig. 63 e 64) destinada a profissionais liberais e pequenos escritórios, possuiu laje de 776 a 906 m2, podendo ser dividida em unidades de 38 m2 com até 16 salas por andar.

A torre corporativa, (Fig. 65, 66 e 67) com lajes de 776 m2 está equipada para escritórios padrão AAA (piso elevado, ar condicionado individual, etc.).

O hotel, (Fig. 68 e 69) possui pavimento de 3.040 m2 e comportam três tipos diferentes de unidades.



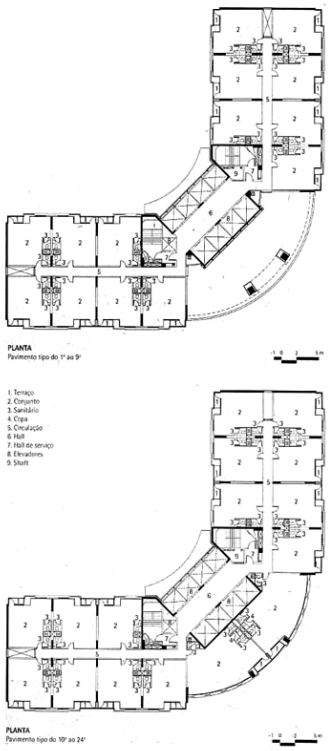
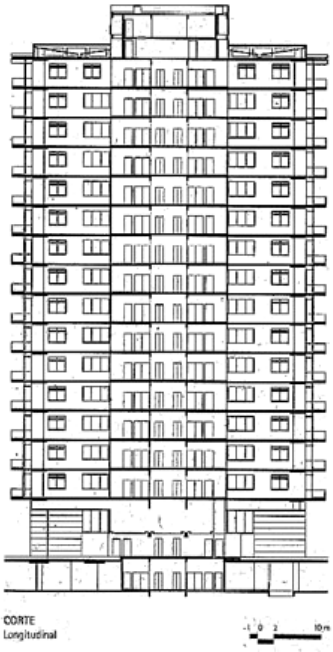
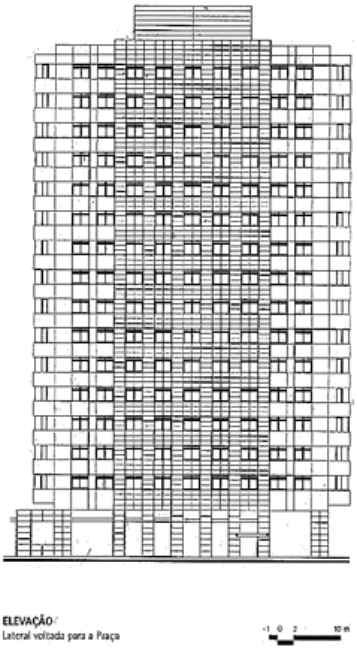


Figura 63: Elevação da Torre de Escritórios. *Figura 64: Plantas Piso Tipo.*

A construção do complexo ficou a cargo da Método Engenharia com 93.805 m2 de área construída, mais a praça com 7.000 m2.





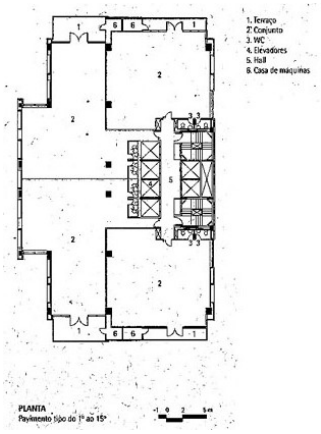
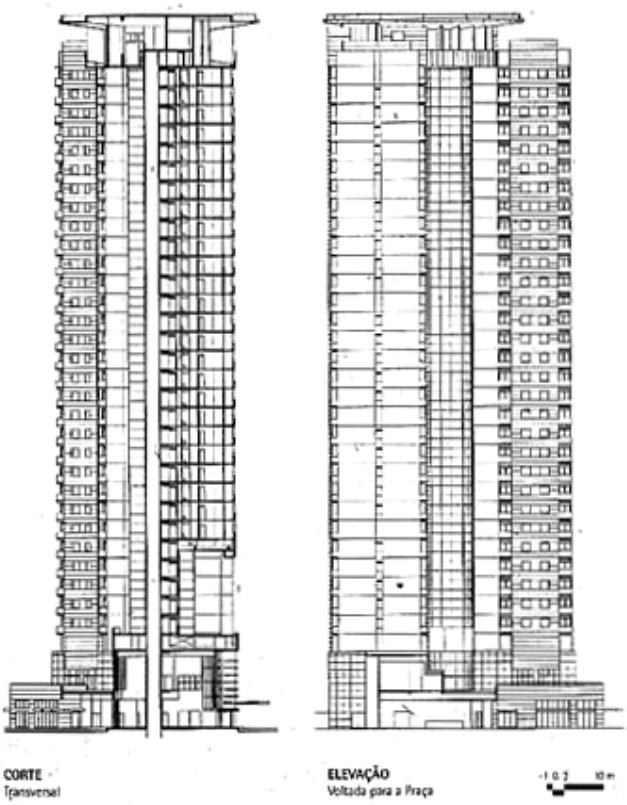


Figura 65: Corte da Torre Corporativa.

Figura 66: elevação.

Figura 67: Piso Tipo.



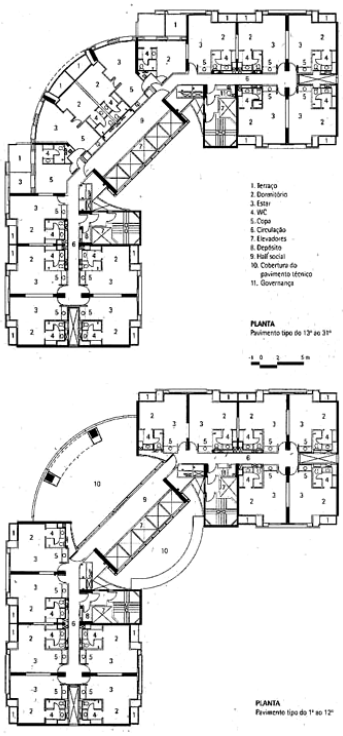


Figura 68: Elevações do hotel do conjunto.

Figura 69: Plantas do Piso Tipo hotel do conjunto.

O espaço da praça a céu aberto de uso coletivo nos remete às *"pockets places"* de Manhatan, NY, possui espaços desenhados de

acordo com os conceitos americanos atuais, podendo ser utilizada mesmo quando os edifícios de escritórios e residenciais que conformam o espaço estiverem fechados, já que seus acessos são autônomos. As lojas de alimentação, ao fundo, juntamente com os cinemas formam um espaço convidativo, principalmente, nos finais de semana. A proximidade e a integração com o comércio local muito ativo não deixa de ser um complemento interessante, propiciando uma opção de diversidade com os serviços oferecidos na região.
Algo em comum com o Conjunto Nacional, da Avenida Paulista: uma grande livraria, a Saraiva, também atua, principalmente nos finais de semana, como uma âncora desse espaço. Muitos edifícios residenciais espremidos entre ruas apertadas e estreitas caracterizam o bairro. Soubemos posteriormente que esse projeto foi o indutor para despertar o empreendedor na idealização do Espaço Brooklin, o nosso estudo de caso. Atualmente, o seu índice de vacância é próximo de zero.

No Espaço Caio Prado a implantação acompanha a topografia

Este estudo de projeto multifuncional, Espaço Caio Prado, foi por mim elaborado nas aulas de Projeto Urbano da pós-graduação FAUUSP no segundo semestre de 2003, a partir de dados consistentes e reais, porém com o caráter estritamente acadêmico, num local inserido no perímetro de legislação de uso de solo especial da Operação Urbana Central, de São Paulo, onde seria implantado o seguinte programa solicitado pelo empreendedor:
. Unidades residenciais variando entre 75,00 m2 a 150 m2 de área útil;
. Um hotel do tipo executivo, tentando atrair um parceiro com o perfil do Grupo Accor ou Melliá;
. Unidades de escritório em módulos a partir de 100,00 m2 de área útil;
. Lojas em módulos de 50,00 m2, com preferências para unidades maiores;
. Um pequeno teatro para aproximadamente 500 pessoas;
. Um espaço para galeria de arte com cerca de 200,00 m2;

. Garagens separadas para as unidades residenciais e terceirizadas para empresa especializada em atender as demais áreas;

O objetivo deste trabalho foi chegar a maior área construída permitida, dimensionando as áreas construídas computáveis e a não computáveis.

Neste estudo, consideramos prioritariamente o espaço coletivo e a característica multiuso do local com vocação variada, tendo nos serviços a maior presença.

O novo desenho urbano do espaço foi induzido pela continuidade das formas orgânicas da área verde preservada.

Levamos também em conta que a nossa sociedade é motorizada, usa o automóvel por muito tempo, e consequentemente também determina a escala.

Localizado entre as ruas Augusta, Caio Prado e Marquês do Paranaguá, área central da cidade de uso residencial, comercial e de serviços, e com vida noturna em franca decadência.

A proximidade com o teatro de Cultura Artística, o SESC Vila Nova, a ACM, o Shopping Frei Caneca, universidades e escolas propiciam ainda consistentes oportunidades no desenvolvimento de atividades de lazer e cultura.

No ensaio acadêmico a permeabilidade plena é a tônica da implantação (Fig. 70), onde o bosque preservado determinou o caminho que o desenho urbano deveria seguir.

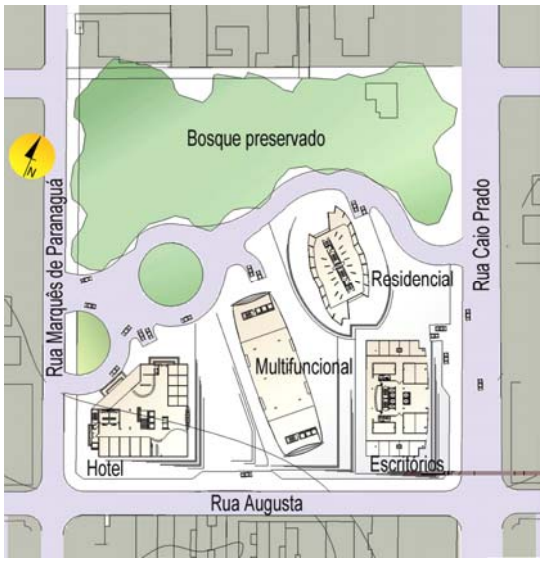


Figura 70: Localização e implantação do Espaço Caio Prado.

A vista frontal à Rua Augusta (Fig.71) mostra claramente o desenho arquitetônico que harmonicamente acompanha a declividade do lote. Outro aspecto diferencial deste projeto para os outros citados é a distribuição das lojas e serviços inseridos nos pisos térreos dos edifícios, sem a caracterização definida de uma única praça central, mas com vários pontos e locais de serviço e consumo.

Figura 71: Vista da Rua Augusta.

As divisões de funções dos edifícios não afetam a pluralidade do espaço como um todo, já que o próprio desenho arquitetônico, através do desenho de pisos, paisagismo e espelhos d'água, determinam as barreiras e restringem os acessos privados das áreas de uso coletivo, onde, juntamente com a nova rua criada, o parque e o *"playground"* passam a pertencer definitivamente à cidade, porém, a manutenção, conservação e vigilância desses espaços devem ser preponderantemente mantidos pelo suposto consórcio administrativo criado.

Uma nova artéria, cortando o lote foi criada para uma melhor circulação local entre a Rua Gravataí e a Visconde de Ouro Preto: A Rua da Nova Praça. Essa nova via surgiu organicamente, com seu desenho margeando e adquirindo o recorte da mata tombada.

Figura 72: Maquete com vista da Rua Caio Prado.

Figura 73: Fotomontagem da maquete e o bosque.

Figura 74: Maquete Rua Augusta x Caio Prado.

Figura 75: Maquete vista do bosque preservado.

Da área total de 25.000 m2, deduzimos a área verde protegida, e ficamos, portanto, com 12.500 m2 para a implantação do projeto. Optamos pela criação de quatro blocos distintos, garantindo uma organização funcional, racional e independente, com maior autonomia de gerenciamento, além de uma perfeita adaptação contínua ao declive moderado do terreno, gerando um projeto assumindo a continuidade construtiva da cidade.(Fig.72,73,74 e 75) O estudo da implantação (Fig. 76) e a criação da nova rua propiciou a utilização de fachadas duplas, mantendo todo acesso de veículos aos novos prédios através dessa nova via, evitando assim um aumento de fluxo veicular na, já saturada, Rua Augusta.

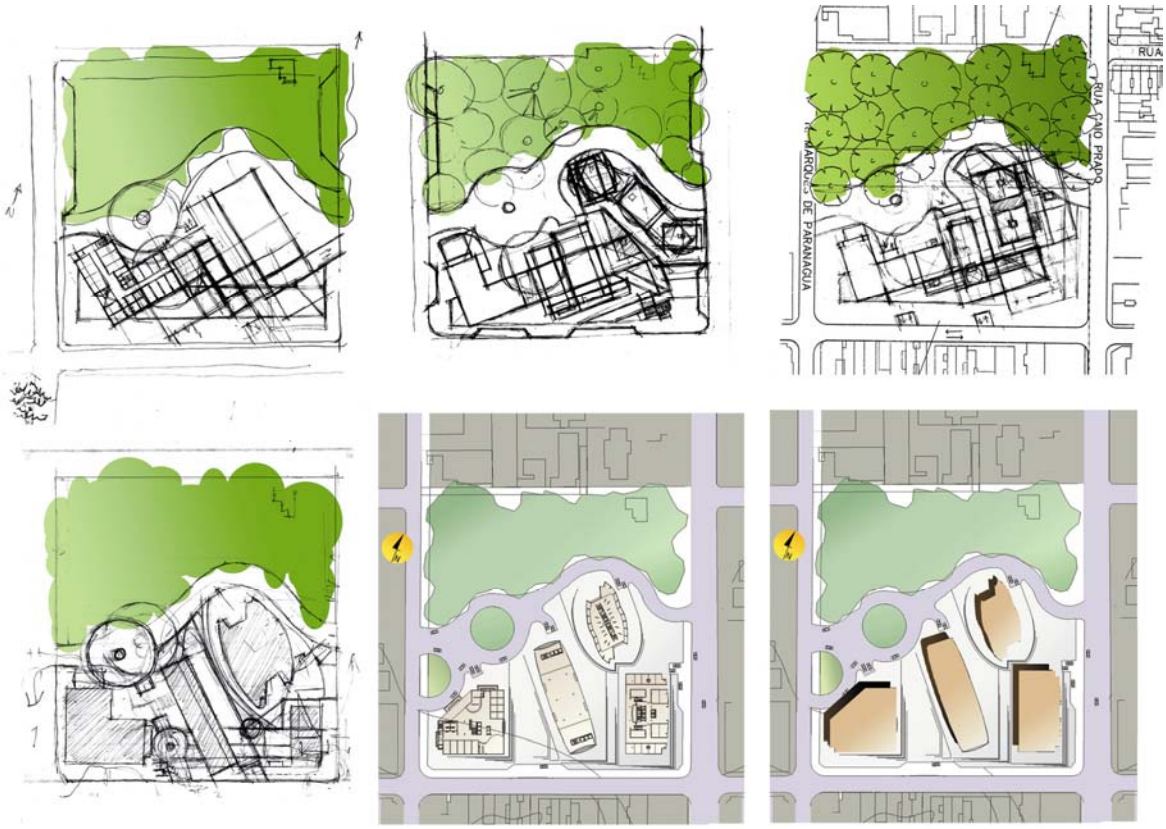


Figura 76: Nos croquis, o caminho do desenvolvimento do projeto.

O gabarito máximo adotado para os quatro edifícios foi de trinta pisos, com aproximadamente, 109 m. de altura.

Edifício residencial

Em função da aeração e insolação, o edifício residencial, surgiu de uma adaptação e releitura de um projeto-conceito já implantado e resolvido por Alvar Aalto. Podemos ver as plantas originais (Fig.77), e a nossa implantação e piso tipo (Fig. 78 e 79). Dobramos a sua planta invertendo um dos blocos e redesenhamos a circulação, além de inserirmos uma viga de transição na base da estrutura do primeiro piso para receber as paredes-pilares, transformando-as em pilares circulares a fim de conseguirmos um melhor aproveitamento dos subsolos e garagens.
A circulação da nova praça não interferirá na vida social de prédio que será resguardado por um desenho paisagístico de arbustos, pequenas árvores e, sobretudo por um espelho d'água.

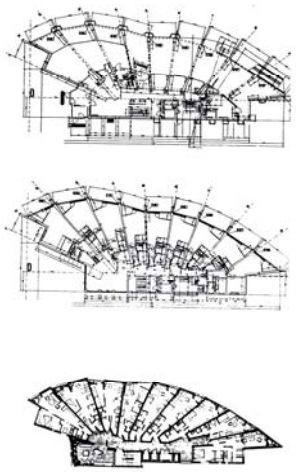


Figura 77: Plantas de A. Aalto.

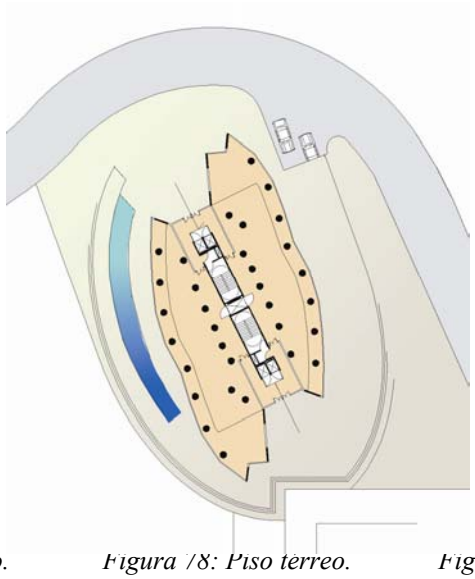


Figura 78: Piso terreo.

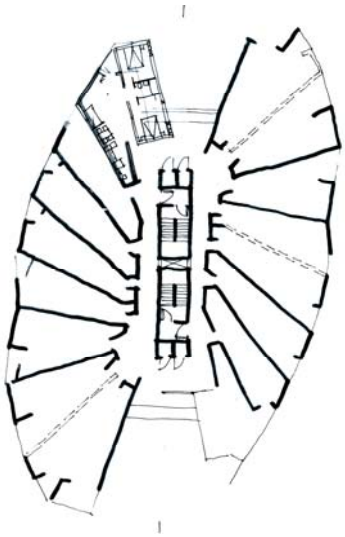


Figura 79: Piso tipo do residencial.

Edifício comercial / escritórios

Na esquina da Rua Augusta com a Caio Prado, local de tráfego mais intenso, implantamos um edifício exclusivamente comercial, também com escritórios modulares e várias possibilidades de composição de metragens para locação ou venda. Lojas e serviços ocuparão o térreo e o primeiro piso, com uma solução de desenho adaptado de um projeto do arquiteto Miguel Juliano. (Fig. 80 e 81).

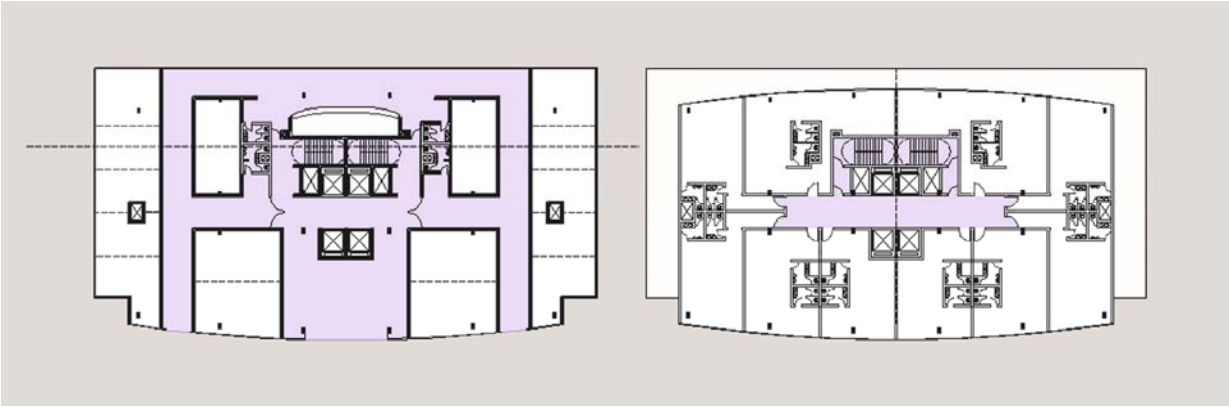


Figura 80: Implantação do edifício comercial. *Figura 81: Piso tipo do edifício comercial.*

Edifício multifuncional

O projeto deste edifício foi determinante para o desenho da implantação. Ele é dotado de espaços flexíveis e situado no centro da quadra (Fig. 82).

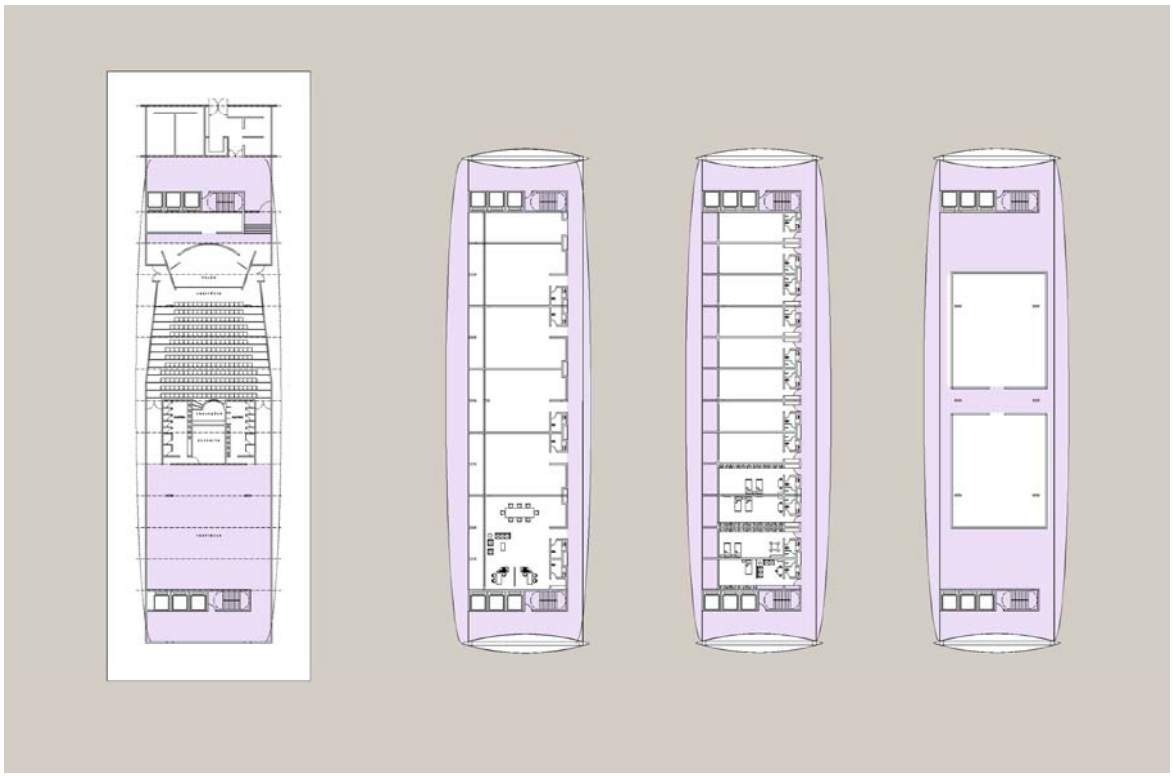


Figura 82: Subsolo com o auditório e pisos tipo flexíveis do edifício multiuso.

A Galeria de Arte funciona no térreo juntamente com o 1°. piso, onde em determinado ponto forma um mezanino, com o pé-direito duplo.

O teatro ocupa o primeiro e o segundo subsolos.

O 15o. e o 16o. andares são diferenciados: neles funcionam um espaço de lazer, um restaurante e um belvedere, com uma praça elevada com a abertura nas paredes externas, permitindo uma visão panorâmica do espaço.

Do 3°. ao 30°. piso escritórios modulares flexíveis, com opção para adaptação em quartos ou flats onde várias possibilidades de metragens estão à disposição do empreendedor para a sua locação ou venda mais oportuna. Sua dupla fachada, com acessos pelas duas ruas poder ser uma solução apropriada e determinante para uma futura divisão de acessos com finalidades e funções distintas.

O hotel

O hotel localizado na esquina da Rua Marquês de Paranaguá com a Augusta conta com 360 quartos, em três categorias distintas: do 4o. até o 20o. piso: 18 quartos por andar; do 21o. até o 24o.

piso: 12 por andar; do 25o. até o 26o. piso: 8 por andar e do 28o. até o 30. piso: 4 suítes por andar (Fig. 83).

Figura 83: Térreo e pisos tipo do hotel.

O hotel tem estrutura apropriada para eventos e recepções, além de lojas e piano bar no térreo.
Um restaurante com vista para as árvores do novo bosque funciona no segundo piso.

Figura 84: Elevações das fachadas dos edifícios: o hotel, o multifuncional, o residencial e o comercial.

Características dos espaços:

Taxa de Ocupação: 5,2
Hotel com 336 quartos de 32m2 + 16 suítes de 64m2
Multifuncional com escritórios modulares a partir de 36m2
Escritórios a partir de 52 m2
Residencial com 370 apartamentos, opções de plantas de 30 a 140 m2 (duplex).

Quadro de áreas em m2:

	Área total	Computável	Não Computável	Vagas
Hotel	32.992	16.358	16.634	330
Multifuncional	39.199	26.609	12.590	120
Escritórios	31.451	22.533	8.918	220
Residencial	26.162	14.588	11.574	240
Totais	*129.804m2*	*80.088m2*	*49.716m2*	*910*

Apêndice II

A história do bairro Brooklin Velho contada por um pioneiro

Entrevista com Victor de Paula Freitas realizada em março de 2006.

Para falar da história e o início do desenvolvimento do lugar, conversamos com Victor de Paula Figueira Freitas (Fig.85), engenheiro e principal proprietário do imóvel do empreendimento, exímio conhecedor da região, desde quando o local ainda chamava-se Chácara do Farias, ponto inicial das atividades industriais da fábrica de baterias Auto Asbestos, construída por Willian Lee na década de 40, e que depois foi rebatizada como Baterias Durex.
A grande gleba de sua propriedade, se estendida até a Avenida Morumbi, nessa época, uma pequena rua de terra batida, que terminava pouco antes da atual ponte sobre o Rio Pinheiros. Com o passar dos anos a propriedade foi se alterando. Face às estratégias e necessidades econômicas a empresa comercializou partes do terreno, porém, mais tarde com a construção da Avenida Roque Pettroni, embora perdesse uma parcela de terra, esse patrimônio foi valorizado, conforme afirmou Victor Freitas, no depoimento a seguir:

> *-"Eu sou o único que chega no horário. Os outros são imponderáveis."* (Inicia a conversa sem ser questionado.)

Figura 85: Victor de Paula Freitas, o patriarca da família fez um relato de como a cidade evoluiu na zona sul e testemunhou todas essas alterações do local.

Conte-nos sobre o início das atividades da empresa e como se deu a escolha desse local da cidade para a sua implantação.

-"Sou mineiro do centro de Minas Gerais, Curvelo, mais propriamente uma cidadezinha no entroncamento chamado Corinto. Meu pai era paulista de uma família tradicional de 400 anos. Ele era formado pela Politécnica do Rio de Janeiro e foi para Minas construir a Central do Brasil, ramal de Pirapora, na cidade de Corinto e foi lá que ele conheceu a minha mãe e casou-se. Eu sou, portanto, mineiro por parte de mãe e paulista por parte de pai.

Estudei engenharia em Ouro Preto, na escola Nacional de Minas e Metalurgia, fiz um ginásio muito bom, o Gramberi, escola protestante em Juiz de Fora. Naquela época, os padres, muito rígidos, disseram para a minha mãe, que não iriam me dar a aprovação, ela ficou muito traumatizada, mas enfim tudo deu certo.

Eu fui para Ouro Preto. Ouro Preto é o pai da Petrobrás. A escola de Minas e Metalurgia incluía a Geologia, e praticamente a Petrobrás saiu de Ouro Preto.

Os meus estágios como estudante foram todos feitos na Bahia e na Petrobrás e nós, lá em Ouro Preto éramos o serviço geológico da Petrobrás. Quando me formei em 1946, minha turma era de seis alunos, o curso era de seis anos, fora os dois complementares, época muito boa.

A Petrobrás foi toda formada por gente de Ouro Preto. Nossos professores diziam que encontrar petróleo em terra, no Brasil, era muito pouco provável, mas na costa era muito possível. O diretor da escola, no meu tempo já dizia isso, e olha: aconteceu.

Eu estava para ir para a Petrobrás, no serviço geológico, quando um amigo meu, Justo Pinheiro da Fonseca, que trabalhava aqui numa firma que comercializava máquinas, me telefonou e disse que, se eu quisesse, eu poderia vir trabalhar na Sotema, cujo proprietário era o Oton Barcelos. Então eu vim para São Paulo. Era 1947. Cheguei aqui e fiquei num hotel na Avenida São João, quase esquina com a Avenida

Ipiranga. Era tudo muito bom, a gente andava de bonde e São Paulo era uma delícia!"

O senhor já tinha família aqui em São Paulo, ou veio só?

- "Vim sozinho, com um terno e um dinheirinho que o meu pai me emprestou. Depois de aposentado ele deu vazão a sua veia literária e escreveu livros sobre vários assuntos. Eu vim para a Sotema para trabalhar na parte técnica da venda das máquinas.

Era uma companhia industrial. Na época que vim para São Paulo, o centro era o Mappin com o seu prestigiado restaurante, eu viria para o lugar do colega que me convidou, porque ele iria para a diretoria e eu o substituiria. Ele me disse que no Mappin eu iria conhecer a fina flor de São Paulo, isso em 1947. E realmente, logo eu conheci William Lee (Fig.86), que era filho de um americano, casado com uma brasileira muito rica, e ele tinha uma firma importadora de

Figura 86: Willian Lee e Victor de Paula Freitas nos anos 50.

Figura 87: A extinta fachada original, na Avenida Morumbi, que foi comercializada para construção de sobrados.

peças de substituição para automóveis, e ele verificou que eventualmente essas peças seriam fabricadas aqui.

Ele foi um pioneiro. Por incrível que pareça, as peças que mais se importavam eram os cortas-vento de pára-brisa, pára-lamas, pneus e acessórios. Ele começou a importar baterias e depois resolveu fabricá-las em pleno centro de São Paulo, na Rua Ricardo Baptista, onde ficava o escritório e a fábrica. Era uma produção primitiva. Quando estourou a última grande

guerra, e o irmão do William Lee, que era muito ativo, trabalhava no Rio, e verificou que a Marinha precisava manobrar os submarinos e eles estavam sem baterias, e eles eram audaciosos e resolveram fabricar as baterias do submarino. E conseguiram fazer o submarino andar com baterias não muito dentro dos padrões, fora, portanto das especificações, mas enfim os submarinos andaram e o lucro foi tremendo, foi muito grande, muito dinheiro na época. E com esse dinheiro o William Lee resolveu fazer uma fábrica moderna de baterias. Então, as dependências que estavam no centro da cidade de São Paulo, ficariam só para o comércio de importação das peças de automóveis. E ele iria fabricar baterias. O nome da nova fábrica era Auto Asbestos S.A.(Fig.87 e Fig.88). *Asbestos porque dentre as peças de reposição que mais se importavam estavam as lonas de freios que eram compostas de asbestos, produzido com amianto, (hoje esse nome seria muito poluído).*

Figura 88: Esse era o panorama de dentro do lote da fábrica, ao atravessar o portão do acesso da Avenida Morumbi.

Figura 89: O córrego do Cordeiro, era o fundo do terreno, onde hoje é a Avenida Roque Pettroni.

Quando o Sr. Lee decidiu fazer a fábrica, resolveu mudar o modelo, porque nessa época todo mundo construía uma fábrica no Brás, na zona leste, e ele optou pelo lado oposto. Era um homem de visão. Tudo porque ele queria evitar os congestionamentos das porteiras dos trens.

"Eu quero um lugar aberto e mais barato", dizia, e ao invés de ir para o norte da cidade foi para o lado oposto, o sul. Veio para cá, e aqui havia chácaras e fazendinhas de alemães. Nessa época eu ainda estava estudando em Ouro Preto. Bem, ele

comprou essa chácara onde nós estamos: a Chácara do Farias. Era um terreno muito grande com a frente na Avenida Morumbi, rua ainda indefinida que acabava numa pontezinha que existe até hoje, e não é usada.

Era tudo terra, mal tinha rua, tinha uma frente grande para a avenida e o limite nos fundos era um pouco indefinido no córrego do Cordeiro (Fig.89), porque mudava muito na época das chuvas que o alagavam.

Como o dinheiro da venda das baterias dos submarinos (Fig.90 e 91) ele contratou os melhores engenheiros daquele tempo para construir uma fábrica, que foi erguida com três pavilhões enormes e com uma vaga idéia do que seria uma verdadeira fábrica de baterias.

Nos terrenos que ficavam na frente havia um campo de futebol e uma escola para os meninos, e, por incrível que pareça, essa zona tinha três restaurantes que hoje São Paulo não tem

Figura 90: As baterias desenvolvidas para os submarinos da Marinha Brasileira que transformaram todo o desenvolvimento da fábrica.

Figura 91: Os funcionários da fábrica realizando o transporte das baterias para os submarinos em meados dos anos 40.

mais: o Cabs, mais para o sul, o Le Coq Hardy e o Taquaral, e mais um restaurante italiano que eu não lembro o nome, restaurantes famosos, bons mesmo, de primeira linha. Hoje não temos mais, só temos botecos e Mc Donald´s. O nome da fábrica já havia mudado para Durex quando eu cheguei, não sei o significado, mas o engraçado é que nessa época nos Estados Unidos, Durex era marca de preservativo. Quando eu conheci o senhor Lee no almoço do Mappin, ele disse que queria me levar na fábrica. Eu calculei logo que ele me convidaria. Então eu

vim e achei a perspectiva muito interessante, porque estavam com os três pavilhões vazios e máquinas de todo o tipo, fartura de dinheiro e a bateria não atendia o mínimo das exigências e qualificações necessárias. Então eu falei do convite de senhor Lee para Justo Pinheiro da Fonseca que trabalhava comigo na Sotema, o mesmo amigo que me trouxe para São Paulo, e ele imediatamente me aconselhou: "Defenda os seus direitos". Eu pensei que ele ficaria magoado, mas não, ele foi muito meu amigo. Pedi a demissão da Sotema, mas o senhor Oton Barcelos, o dono, ficou por conta, achou que tiraram um engenheiro dele e cortou relações comerciais com a Auto Asbestos. Isso até me valorizou aqui na empresa. Mas, quando começamos a comprar máquinas dele, ele restabeleceu as relações comerciais, naturalmente.

Encontrei aqui uma bibliografia extensa e muitos livros que mostravam como fabricar uma bateria e com os meus conhecimentos adquiridos na escola não foi difícil saber o que deveria ser feito.

As baterias até então produzidas não atendiam nem 50 por cento do rendimento que deveriam oferecer. Eu logo vi que o ponto mais grave era a granulação do pó de chumbo, onde se fazia as placas, e tínhamos num pavilhão, maquinários equivocados para o processo, eram equipamentos para moer um outro tipo de material, como calcário e conchas para fabricar adubo.

Consegui vender isso por um bom dinheiro para uma firma que queria importar o equipamento, e para afinar a granulação do pó que nós estávamos usando na bateria, eu simplesmente fechei mais da metade dos orifícios do moinho de bolas. Foi da noite para dia que as baterias dobraram a sua capacidade. Mas mesmo assim não satisfazia. Para resumir, em menos de um ano fomos aprovados pelos postos de gasolina para revenda do nosso produto e pelo Serviço de Moto Mecanização do Exército, então a bateria alcançou rapidamente a qualidade desejada, e depois fomos somente aperfeiçoando o produto. Engraçado, é que no meio dessas coisas e nessas modificações, a gente furava um buraco no chão e encontrava grandes placas de

chumbo derretido e que tinha vazado e perdido. Um desperdício e uma contaminação do solo lamentável.

Quando finalmente a empresa estava realmente coordenada e andando perfeitamente, o senhor William Lee comprou um apartamento na Avenida Atlântica, em Copacabana, no Rio de Janeiro e vinha muito pouco aqui, e eu tocava tudo.

Já ouvi muitos casos pitorescos sobre esse local, onde seus limites eram determinados pelas árvores, e quando ainda era a Chácara do Farias.

Embora a fábrica já estivesse funcionando, um pouco antes da minha chegada, havia uma casa sede aqui no nosso terreno, que

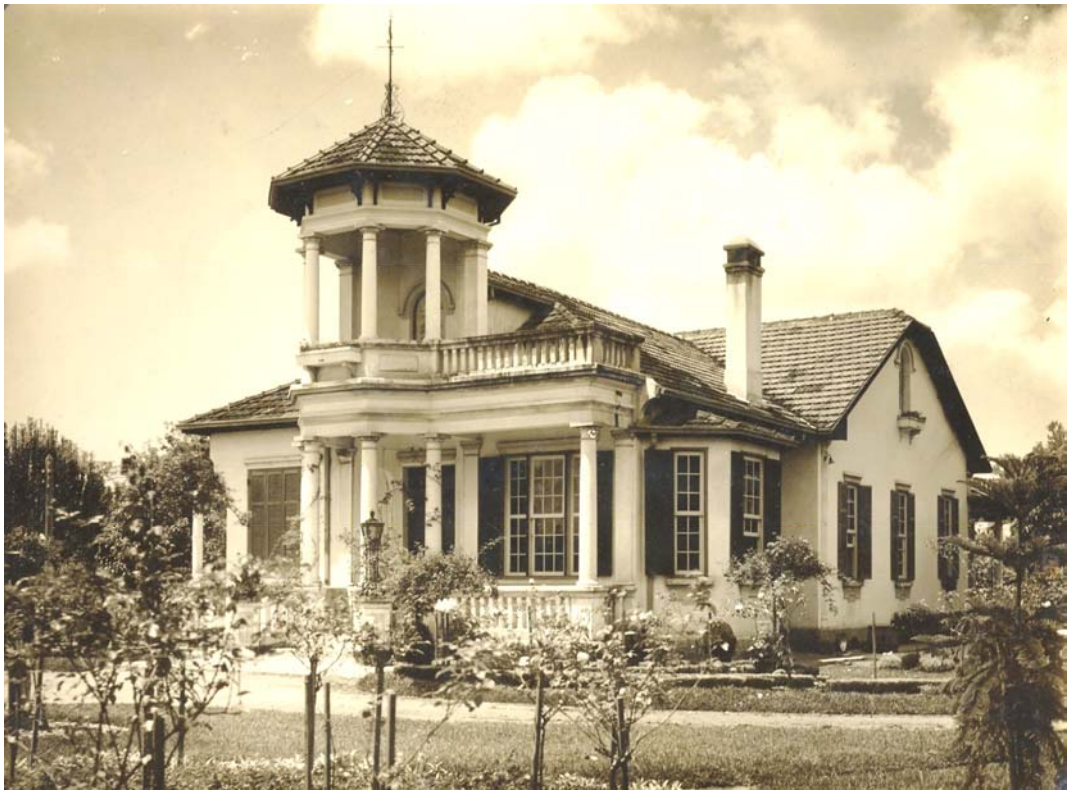


Figura 92: A casa sede que fazia parte da Chácara do Farias, e foi demolida na década de 40, para dar lugar ao "progresso": a ampliação da fábrica.

ainda temos as fotos (Fig.92), onde morava um italiano e ele estava doente, e nós tínhamos um médico porque nessa época trabalhavam na fábrica mais de 600 funcionários. Embora engraçada, a história foi trágica, e esse nosso médico, o doutor Mauad, disse que o italiano doente não lembrava da última vez que tinha tomado um banho, e ele, com muito convencimento, conseguiu fazer com que o nosso amigo italiano

tomasse, então, o famigerado banho, porém, infelizmente, no dia seguinte ao banho, o italiano morreu.

Algum tempo depois, a empresa demoliu a casa e foi feito o acesso para a Avenida Morumbi.

Eu me lembro também que uma das peças que vendíamos muito na importadora Auto Asbestos eram as molas de automóveis marca Suéden, de um irmão do Sr. Willian Lee, e eu queria fazer mais produtos e os eixos de automóvel que nós importávamos vendiam muito, porque as estradas do Brasil eram muito ruins, e muitos eixos quebravam.

Quando o Presidente Juscelino Kubistchek criou a indústria automobilística, alguém comprou o equipamento para fazer os eixos traseiros, mas não tinha a formação ou competência para fazê-los, e nós compramos essa fábrica de eixos.

Então, eu construí o pavilhão de estrutura metálica, onde hoje funciona o nosso espaço de eventos, e a fábrica funcionou lá. Nós chegamos a fornecer 14.000 eixos originais por mês para as montadoras dos nossos automóveis, mas com a mudança do perfil de fábricas para montadoras os automóveis e caminhões passaram a adquirir o eixo com as rodas e com todos os componentes juntos e nós deixamos de fornecer os eixos.

Com o passar dos tempos ficou provado que a visão do Sr. Lee estava correta na sua intuição de fazer uma fábrica neste lugar, isso aqui passou a ser uma das regiões mais valorizada de São Paulo, eu acho que, inegavelmente, do ponto de vista comercial a zona sul melhorou muito, e com essa valorização gradual, nós percebemos que aqui não era mais lugar de fábricas. Nesse aspecto, nós nos antecipamos à Kibon, que só agora decidiu mudar-se para o interior.

O fato é que nós verificamos que o preço do m2 é incoerente para a manutenção de um espaço fabril, e eu me lembro que o córrego do Cordeiro, limite da nossa propriedade, e que passava no fundo do nosso terreno era tão limpo que os nossos funcionários pegavam rãs para comer, e quando ele foi canalizado, o senhor David Lates que foi o responsável pela abertura da Avenida Eng. Roque Pettroni, queria que o traçado da avenida fosse reto, e dessa forma, passaria por cima da

nossa fábrica de eixos. Aí eu me lembrei das aulas do meu curso de engenharia e mandei pedir uma medida jurídica, uma vistoria "ad perpetuam, in memoriam", para ver os prejuízos que nós iríamos ter com aquilo, então se embargou a obra, e para não perder mais tempo, ele desviou o trajeto da nova avenida, e com esse processo conseguimos manter uma área muito importante para o nosso lote. E isso foi uma grande sorte, porque hoje essa é a parte mais valorizada da nossa propriedade. É uma avenida equivalente a Avenida Roberto Marinho".

Quando efetivamente, o senhor assumiu a empresa?

- "Infelizmente, o senhor Lee faleceu prematuramente. Quando ele morreu, eu tinha uma pequena porcentagem de ações, e a mulher dele não se interessou nem um pouco pela indústria, e trocou as ações por imóveis que a gente possuía, e pouco a pouco, eu passei de seis ou sete por cento para oitenta por cento. O Sr. Lee também foi presidente do Clube Harmonia e fazia exercícios demasiadamente inadequados para o seu organismo e seu coração não resistiu, isso aconteceu a uns sessenta anos atrás.

A mudança da fábrica para Rio Claro já é ação do meu filho. Para dizer a verdade eu nunca fui lá. Ela é um conjunto com três fabricantes. O negócio é o seguinte: um dos produtos que nós fazemos, o zarcão, no meu tempo precisava de quinze pessoas que trabalhar na produção de uma quantidade limitada. Sabe quantas pessoas tem nesse setor, hoje? Uma, e funciona assim: O sujeito põe o lingote de chumbo numa ponta que entra num maquinário que transforma, pulveriza e faz tudo automaticamente na transportadora e no final do processo, o mesmo homem vai ensacar.

Eu vi esse sistema quando eu estava examinando as nossas possibilidades na França, em Rhie, e esses franceses e uns alemães, que eram rivais, vieram para cá. Todos tinham parcerias de fabricação conosco. Aí aconteceu uma coisa muito

bonita. Todos nos unimos e fizemos uma única fábrica em Rio Claro, onde hoje, possuímos uma fatia de quarenta por cento".

Como era o entorno, por aqui, e como o senhor vislumbra tudo isso que criou?

- "Eu "viajava" todo dia para cá, e como eu havia dito, sobre o nosso terreno, o senhor Lee vendia uma parte dele de acordo com a sua necessidade de fazer dinheiro. Inicialmente, o terreno chegava até a Av. Morumbi.
Um dos loteamentos fui eu que fiz para ele vender, e para sair depressa fui à prefeitura e pedi para um engenheiro de lá fazer. Ele fez um loteamento muito espremidinho, quase sem calçada, mas como já estava aprovado automaticamente, vendeu-se tudo rapidamente.
Eu sempre soube que a nossa base era o imóvel, mas eu não esperava que valorizasse tanto, foi uma surpresa ver esses hotéis e essas construções surgirem na Avenida Berrini.
Acho que é porque o lugar é plano, e, zona sul não tem os inconvenientes de comunicação de tráfego. Veja nas fotos antigas da fábrica a evolução do lugar". (Figuras 93, 94, 95, 96 e 97).

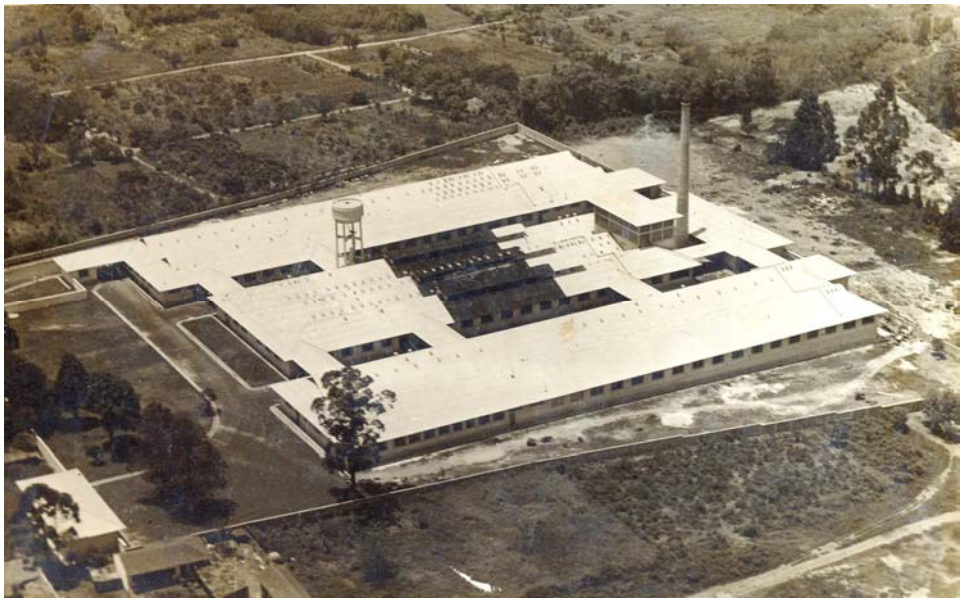


Figura 93: Imagens do início das atividades.
Muito espaço disponível: característica da época.

Figura 94: Nota-se claramente no horizonte a fábrica isolada no meio de uma grande área vazia.

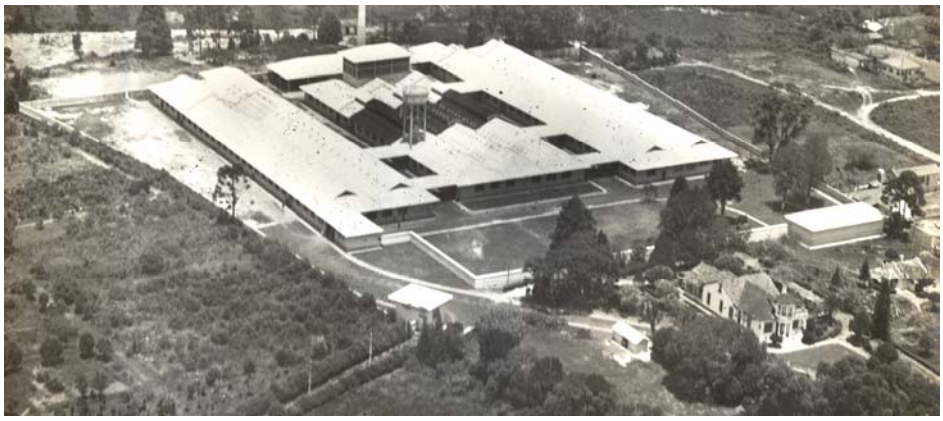


Figura 95: No seu entorno vazio, a comprovação de que ela foi o gerador do desenvolvimento na região. No lado direito da foto vê-se a casa sede mencionada anteriormente.

Figura 96: Num momento posterior, com as obras da Avenida Roque Petronni, observa-se a expansão da região. Inicialmente, a horizontalização das construções.

A Avenida Luis Carlos Berrini e o Shopping Morumbi deflagraram essa nova fase do novo urbanismo no local...

Figura 97: Gradativamente a paisagem vai se alterando e surgem os primeiros edifícios residenciais, que rapidamente vão dominando a paisagem urbana, alterando significativamente a característica do lugar.

> *- "Eu sempre tive essa noção, mas não esperava que fosse tanto, e aqui mostrou o que ia acontecer. Tem gente que mora a duas horas de distância daqui para o sul. É impressionante. Eu vejo pessoas humildes que trabalham nesses escritórios por aqui e moram lá para o lado da represa, bem longe. Uma vez, uma pessoa que trabalhava aqui no Mac Donald's me contou que lá, perto da represa, tinha um terreno muito bonito que estava a venda e eu fui lá com ela. Andei, andei, e andei e por incrível que pareça a coisa que eu mais vi foram faculdades e igrejas, o que tem de igreja é um absurdo. Hoje, aqui na Avenida Morumbi, só tem " botecos" e igrejas. Mas, resumindo, no final, eu desisti de comprar o imóvel".*

Com a mudança da fábrica, neste espaço estão trabalhando agora, só 10 ou 20 pessoas, como o senhor vê que aqui poderão conviver 10.000 ou 15.000 pessoas?

-"Mas, em prédios de 40 andares, tudo isso muda."

O senhor fez alguma solicitação em especial para conservar ou preservar algo no local?

-"Eu falei o seguinte: Se cortarem uma árvore aqui eu vou denunciar. Nesse jardim ninguém toca. Quando eu cheguei aqui isso era um terreno coberto com escória de fornos. Era cascalho e eu achava muito feio e isso ia ficar pulverizado. Um dia um colega, Celso Gusman, me indicou um paisagista japonês, que não me lembro o nome. Eu pedi: quero um jardim de manutenção fácil. Ele fez esse jardim (Fig.96 e 97) que são de árvores permanentes, senão iam plantar couves ou trocar isso e aquilo. Até eu achei que ficou mais magnífico do eu havia pensado. Agora, lá ninguém mexe".

E qual é sua visão do futuro por aqui?

-"Isso o Tito, meu filho (Victor Armele de Paula Freitas) que vai responder. Cada um tem o seu período. Eu fico muito surpreso com tudo que já está feito. A Avenida Berrini é uma avenida igual à de Nova Iorque".

Que legado o senhor espera deixar?

-"Eu tenho muita preocupação de proteger as pessoas que trabalham com a gente, os subordinados. Porque eles estão confiando na gente. Eu defendo um empregado como um filho. É claro que a gente tem que ter as coisas economicamente viáveis para poder produzir, como eu disse, agora, uma máquina faz o trabalho de quinze pessoas, mas esse um que está lá, a gente tem que tratar bem. E quando a gente precisa indenizar, eu os deixo com a faculdade até continuar a utilizar o tratamento médico no nosso plano de saúde. Eu acho que a firma é uma família grande. Meu conceito é esse. E também tratar bem das pessoas mais humildes. Eu trato essas pessoas com mais cuidado porque são carentes".

Na sua visão, o país mudou muito?

> *-"Olha, a gente vê que mudou, está tudo mais triste, mas veja a França, veja o Chile, veja a Argentina, o Bush, até a Inglaterra. Eu acho que a espécie humana precisa tomar cuidado, senão ela vai estragar a nossa casa, que é a Terra, que dessa forma, não vai durar muito.*
> *Agora que eu estou vendo que isso é muito importante. A gente tem origem, presente e o futuro. Tudo o que eu faço eu vejo que é influenciado um pouco pela escola de Minas, de Ouro Preto. Na escola de Minas eu era influenciado pelo ginásio que eu estudei. O homem é produto do seu meio".*

Nesse novo espaço haverá um microcosmo vivendo...

> *-"Eu ainda não tinha pensado nisso desta forma, e também percebo agora, a importância desse seu estudo, e dessa sua pesquisa".*

Atravessando o tempo, atento aos fatos contados por Victor de Paula Freitas, e viajando através da cronologia natural, percebemos que a zona sul da cidade não teve apenas a sua geografia alterada. Mudaram-se as casas, as lojas, as padarias, o sapateiro, enfim mudou a caráter do lugar assim como a vida das pessoas com a nova dimensão do espaço urbano. O "Espaço Berrini", não é o único elemento que interferirá nesse lugar. Ele é um dos muitos que a região já assimilou, com outras características, é claro, outros volumes, outras vocações, mas, sem dúvida, a atividade terciária avançada é que está nitidamente "dando as cartas" no lugar. Por tudo isso, acredito que o nosso tema de pesquisa: o acompanhamento do projeto arquitetônico de um espaço multifuncional na cidade de São Paulo é estimulante, muito necessário e atual, porque trata da forma de viver num futuro muito próximo e também a longo prazo, trata da convivência e das inteirações das pessoas, através das atividades profissionais, da educação, do lazer, do brincar, e principalmente, através da arquitetura.

Apêndice III

A evolução urbana do local do nosso estudo

É extremamente significativa, para a cidade de São Paulo, a história do desenvolvimento urbano da região da Marginal do Rio Pinheiros e da Avenida Luis Carlos Berrini, região antigamente mais conhecida como Brooklin Velho, onde é marcante a evolução do desenvolvimento imobiliário da região que definiu uma nova centralidade na cidade contextualizando os fatos históricos e as circunstâncias que desencadearam a alteração do uso do solo do lugar no período de 1940 até esse início de século XXI. E nesse trajeto comprovamos que a fábrica de baterias Durex, anteriormente conhecida como Auto Asbestos, desativada do local onde será implantado o novo empreendimento e motivo principal do nosso estudo, foi a indutora do desenvolvimento urbano da região. (Leia a entrevista com Victor de Paula Freitas no Anexo II). Um lugar originalmente de chácaras, tipicamente rural e posteriormente transformado em local de atividade industrial, tornou-se em poucos anos o pólo terciário avançado mais desenvolvido da cidade, colaborando, e muito, para São Paulo, hoje, estar inserida como uma cidade mundial no atual contexto econômico.

A evolução urbana, a cidade inserida num contexto global

As conjunturas econômicas globais neoliberais das duas últimas décadas do século XX determinaram as condições para a definição de novos modelos de planejamento estratégicos e planos diretores municipais e metropolitanos, onde a inserção de algumas cidades nesta rede mundial seria inevitável para que esse sistema de mercado global adquirisse consistência e funcionasse a contento, contribuindo assim, para uma disputa acirrada entre as cidades mundiais "eleitas", o que levou seus administradores a reformularem seus conceitos, e, numa corrida contra o relógio, tentaram adaptar suas cidades às exigências desse mercado internacional multicultural emergente.

Explica esse fenômeno as grandes revitalizações e restaurações dos locais deteriorados nas grandes cidades européias e norte-americanas: Docklands em Londres, Barcelona, Roterdan, Battery Park, em Nova Iorque, Berlin, Porto Madero em Buenos Aires, entre outros. Quase sempre intervenções em espaços centrais muito

depreciados face à sua degradação, portanto, com valores de propriedade muito aquém do seu valor real, mas com toda a infra-estrutura à disposição já implantada a custo zero. E nas regiões onde essa estrutura ainda não contava com as conveniências das necessidades contemporâneas, como meios de transporte eficientes, cabos óticos para comunicações, etc., o poder público encarregou-se de executar ou incentivar tais melhoramentos, participando de forma decisiva nessas intervenções, legislando inclusive com a dedução de impostos ou mesmo eliminando barreiras impositivas dos códigos de obras nesses locais incentivados, permitindo um maior e generoso aproveitamento do terreno. O mercado imobiliário imediatamente agradeceu e revigorou-se de forma intensa.

A nossa região de estudo e a cidade globalizada

Por uma mera coincidência histórica, a região da Avenida Luis Carlos Berrini, na marginal do Rio Pinheiros, em São Paulo, surgiu na década de 70, num momento anterior a esse fenômeno, quando essa clara visão conceitual de cidade mundial ainda não estava definida, mas aproveitou-se desse momento, oferecendo as condições propícias para o engajamento e inclusão desse local na "onda" deste processo, tanto que o local foi invadido por empresas multinacionais, onde seus novos executivos e funcionários qualificados necessitavam reconhecer o seu "modo de vida" num espaço de estilo internacional, com uma ambiência adequada aos seus hábitos, e, portanto, propícia para a convivência nesse novo modelo: a "cidade mundial".

Norteados por esse objetivo, esses novos espaços responderam eficientemente, enclausurando todas essas necessidades e facilidades desejadas em espaços singulares, alterando consideravelmente o pensamento e a forma da urbanização convencional. Estava criada a necessidade das ambiências de espaços de usos múltiplos.

Porém, é necessário observar uma diferenciação importante nesse local da margem do Rio Pinheiros em São Paulo: esse era um espaço ocioso na cidade, negligenciado, com ruas apertadas, longe do centro, abrigava uma favela com 40.000 moradores, diferente do

conceito das outras metrópoles citadas, obrigando, portanto, o poder público paulistano exercer uma participação mais efetiva.[55] Parte dessa região, posteriormente, foi declarada Zona de Operação Urbana das Águas Espraiadas, (com os incentivos que já mencionamos) aonde a intensidade de grandes investimentos na área imobiliária provocara uma comparação com a região nobre da Avenida Paulista, tradicionalmente sedimentada, fazendo que inúmeras empresas, hotéis, casas de shows e espetáculos se estabelecessem nesse novo pólo urbano emergente (Fig. 98).

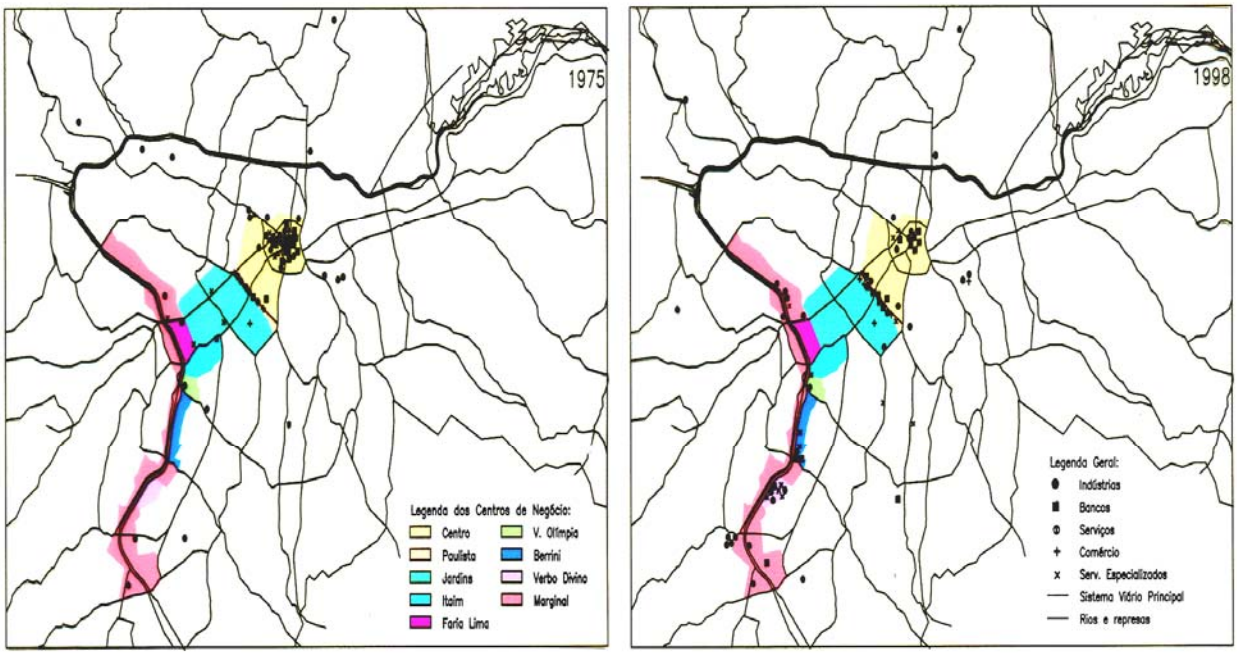


Figura 98: A migração das empresas da região Central e da região da Avenida Paulista (amarelo) para a Marginal do Rio Pinheiros (vermelho), de 1975 a 1998.

Após esses consideráveis investimentos Bandeirantes e a João Dias, passou a ser foco de intensas análises aplicados na região, a Marginal do Rio Pinheiros, entre as pontes da Avenida dos Bandeirantes e a João Dias, passou a ser o foco de intensas análises tanto no mercado imobiliário, altamente interessado, como de estudos acadêmicos. Nobre, Eduardo Cusce, em 1999 dedicou sua tese de doutoramento ao assunto em questão: "Reestruturação Econômica e Território": Expansão recente do terciário na Marginal do Rio Pinheiros. E, da sua tese colhemos algumas informações e as

[55] Fonte: Tese de Doutorado FAUUSP. 1999 de Eduardo Cusce Nobre e Câmara de Imóveis de São Paulo.

A ocupação da região da Berrini na Marginal do Rio Pinheiros na zona sul de São Paulo em dois momentos: Figura 99: Acima, sua configuração de 2003.

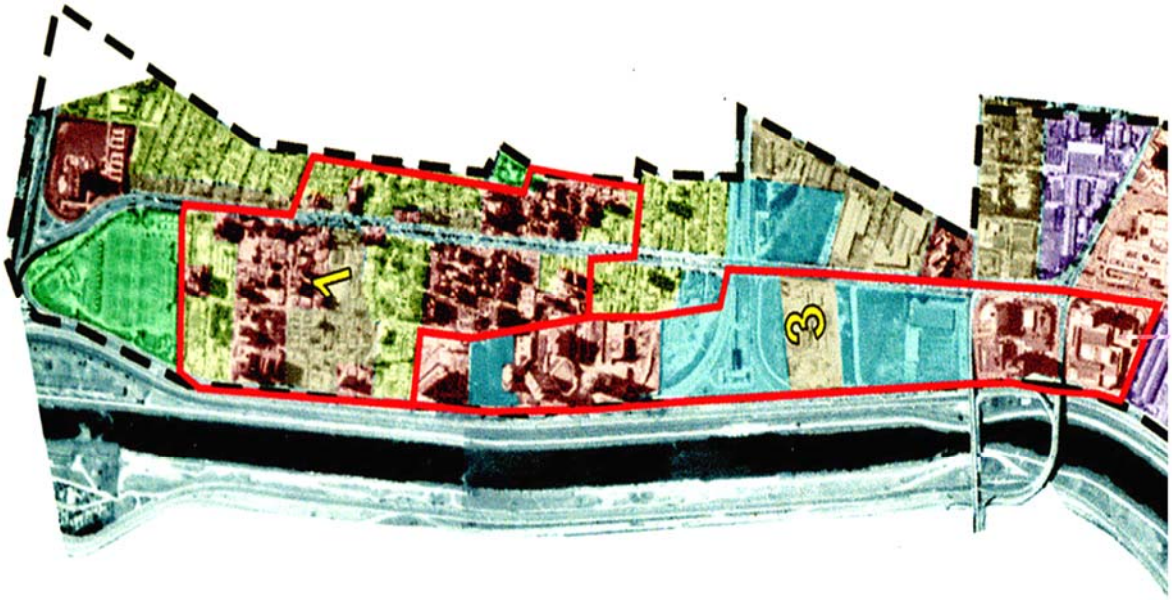


Figura 100: No estudo de 1999.

atualizamos para obter uma melhor compreensão do significado da economia que gira ao redor deste local no que se refere ao mercado imobiliário e também da mudança de local do terciário avançado para essa nova centralidade do município (Fig. 99, 100, 101 e 102).

A região da Marginal, na continuidade da Berrini no eixo do Rio Pinheiros na zona sulde São Paulo em dois momentos:
Figura 101: À esquerda, o estudo de 1999. *Figura 102: À direita, sua configuração em 2005.*

O mercado imobilário e a consolidação das empresas nesta região na cidade

A cidade de São Paulo conta um estoque de edifícios de escritórios de alto padrão (AA e A) da ordem de 2 milhões de m2.
Detém também os melhores edifícios do País, distribuídos entre regiões nobres como a Faria Lima e tradicionais como a Paulista.

Figura 103: Em 2003 já havia 94 novos edifícios ao longo deste trecho da Marginal do Rio Pinheiros.

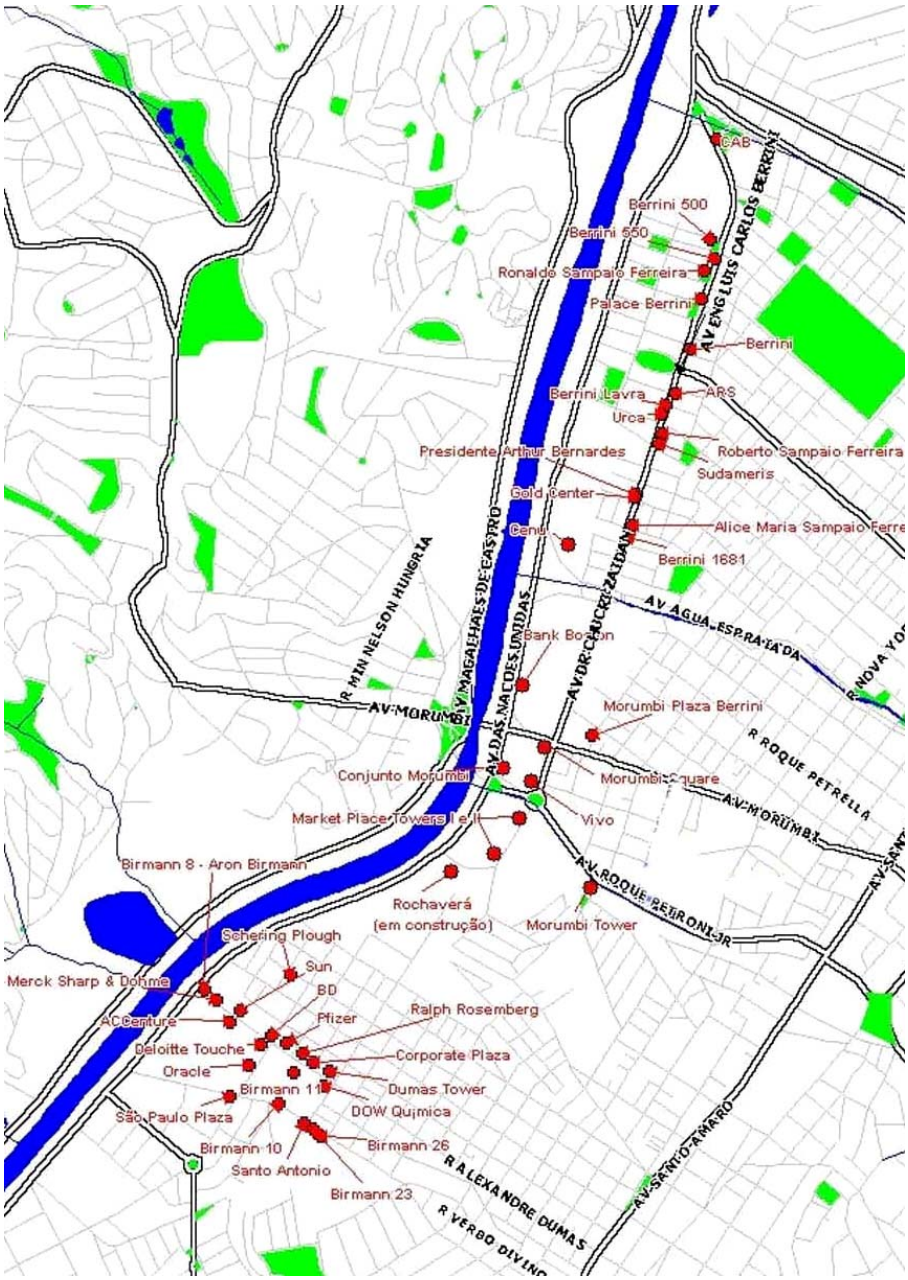


Figura 104: A localização dos recentes edifícios comerciais construídos na região até 2004.

Das 12 regiões analisadas pela Jones Lang LaSalle[56], a Berrini abriga o maior estoque (em m2) de edifícios de escritórios de alto padrão da cidade: cerca de 20%, que, ao longo da Marginal Pinheiros, tem como limites físicos as pontes do Morumbi e Engenheiro Ary Torres (Avenida dos Bandeirantes).

Dentro deste perímetro, encontram-se 94 edifícios comerciais, dos quais 30% são de alto padrão (Fig. 103 e 104).

[56] Dados colhidos no sítio www.joneslanglasalle.com.br. Embora seja um empresa privada, com dados apenas oficiosos, juntamente com a Colliers constituem uma fonte constante de consulta de projetos imobiliários.

Ao longo dos últimos 16 anos os investimentos imobiliários foram representativos. Totalizaram a construção de cerca de 380 mil m2 úteis de empreendimentos de alto padrão, atraindo grandes corporações, empresas nacionais e multinacionais e, sobretudo, empresas de tecnologia, e esse estoque entregue nos últimos anos foi gradativamente absorvido, mantendo a taxa de vacância da região sempre inferior ou nos patamares médios da cidade.

Entretanto, a região chamou a atenção por apresentar uma parcela representativa da absorção liquida da cidade: 1/4 de todo o volume ocupado nos dois últimos trimestres de 2006. Isso resultou em uma queda da taxa de vacância de 7% em 6 meses, alcançando a marca dos 15% (Fig. 105).

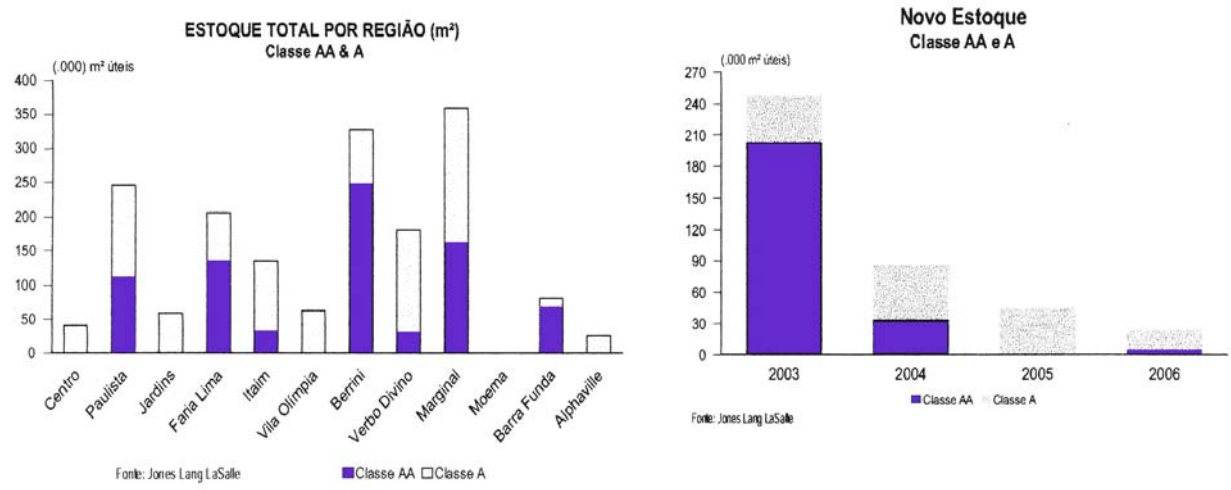


Figura 105: Os estoques de escritórios no 3º. Trimestre de 2006.

A consolidação como uma região de escritórios de alto padrão impulsionou também as incorporações residenciais nas suas imediações, proporcionando uma solução para as pessoas que querem morar bem e próximo ao trabalho.

Diferentemente da Paulista e da Faria Lima, a Berrini ainda possui terrenos incorporáveis, além de projetos que estão aguardando o melhor momento para saírem do papel e outros que já estão sendo retomados.

Diante deste panorama, acredita-se que a região ainda tem potencial de expansão e crescimento.

No momento, os indicadores do mercado apontam para um maior equilíbrio entre oferta e demanda com a queda na taxa de vacância.

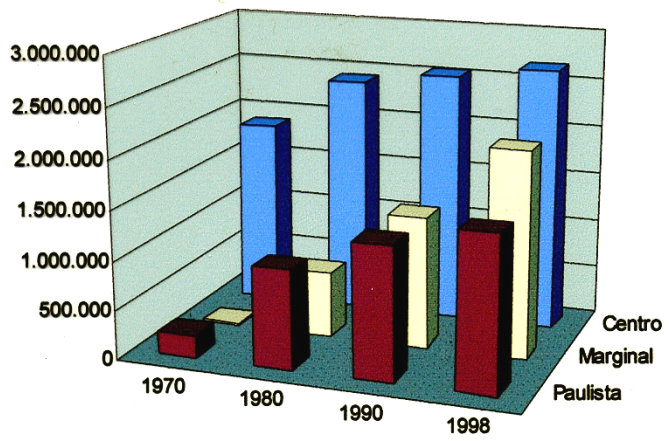


Figura 106: Evolução em m2 da área útil de escritórios por região do município de São Paulo de 1970 a 1998.

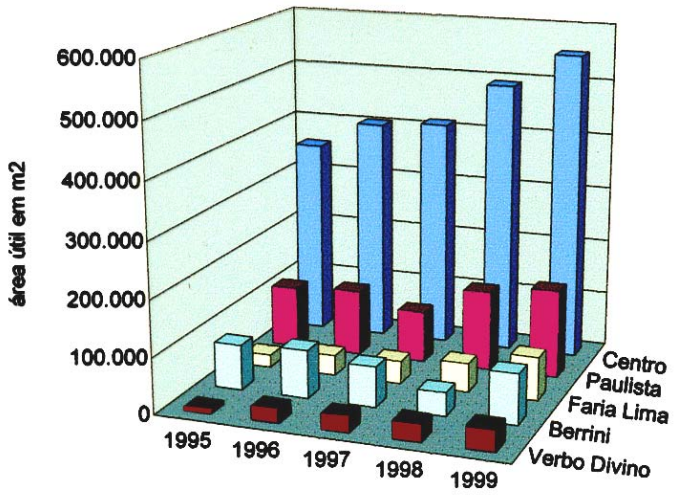


Figura 107: Evolução do estoque vago de escritórios de 1995 até 1999 em regiões selecionadas do município de São Paulo.

Os gráficos (Fig. 106 e 107) mostram a evolução comercial e a pesquisa do segundo trimestre de 2006 em escritórios de alto padrão da cidade de São Paulo que apontou queda de 3% na taxa de vacância registrando 16,74% de espaços vagos (Fig. 108 e 109). Este é o melhor resultado desde o terceiro trimestre de 2004 e o sétimo trimestre consecutivo de estabilidade ou de queda da taxa de vacância.

Alphaville e Barra Funda, mais uma vez, foram as regiões com maior redução de espaços vagos: cerca de 6%. Enquanto a Verbo Divino manteve-se a única a apresentar ligeiro aumento: 1,3%.

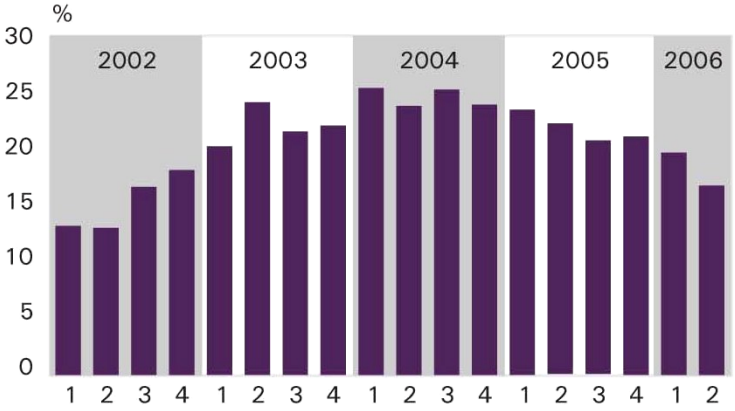


Figura 108: Tendência em 2006.

Figura 109: As taxas de vacância.

A absorção líquida do trimestre foi positiva em 76 mil m2 sendo o maior volume absorvido em um único trimestre desde o início de 2000, além de ser superior à absorção anual de 2001 e 2002 (Fig. 110).

A região da Avenida Luis Carlos Berrini seguiu a tendência do trimestre anterior e destacou-se novamente, absorvendo 26% do total da cidade ou seja cerca de 20 mil m2.

A região da Avenida Luis Carlos Berrini seguiu a tendência do trimestre anterior e destacou-se novamente, absorvendo 26% do total da cidade ou seja cerca de 20 mil m2.

A região da Marginal também apresentou resultado expressivo: 15,5%

E a Barra Funda um acréscimo de 10,9 mil m2.

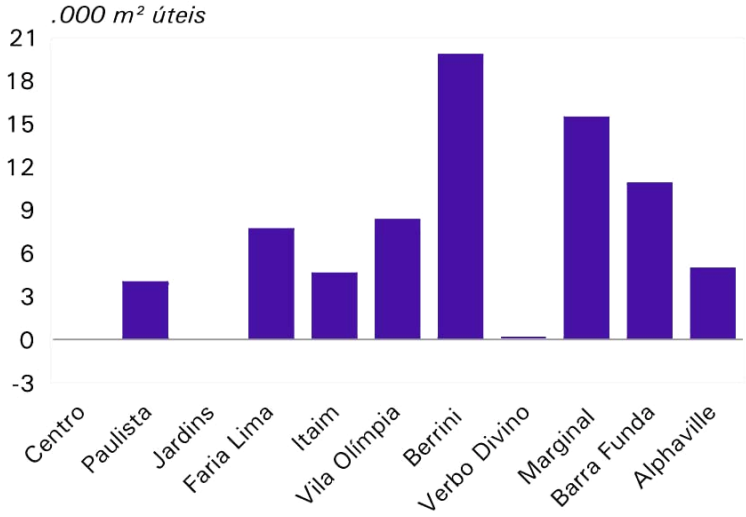


Figura 110: As absorções de escritórios por região em 2006.

Nenhuma região apresentou absorção líquida negativa, sendo que a região Verbo Divino manteve-se estável, o Centro não registrou absorção assim como os Jardins que já possuem 100% de espaços ocupados.

A evolução dos valores de locação de escritórios na região

A média ponderada dos valores pedidos de locação de escritórios teve aumento de 10% partindo de R$ 43/m2 no primeiro trimestre de 2006 para R$ 48/m2 no segundo trimestre.
A região da Faria Lima destacou-se com o aumento de R$ 11 na média ponderada dos preços pedidos de locação 20% acima do período anterior. As regiões da Marginal e Vila Olímpia apresentaram estabilidade nos valores praticados. Em contrapartida a Paulista foi a única região que apresentou queda.

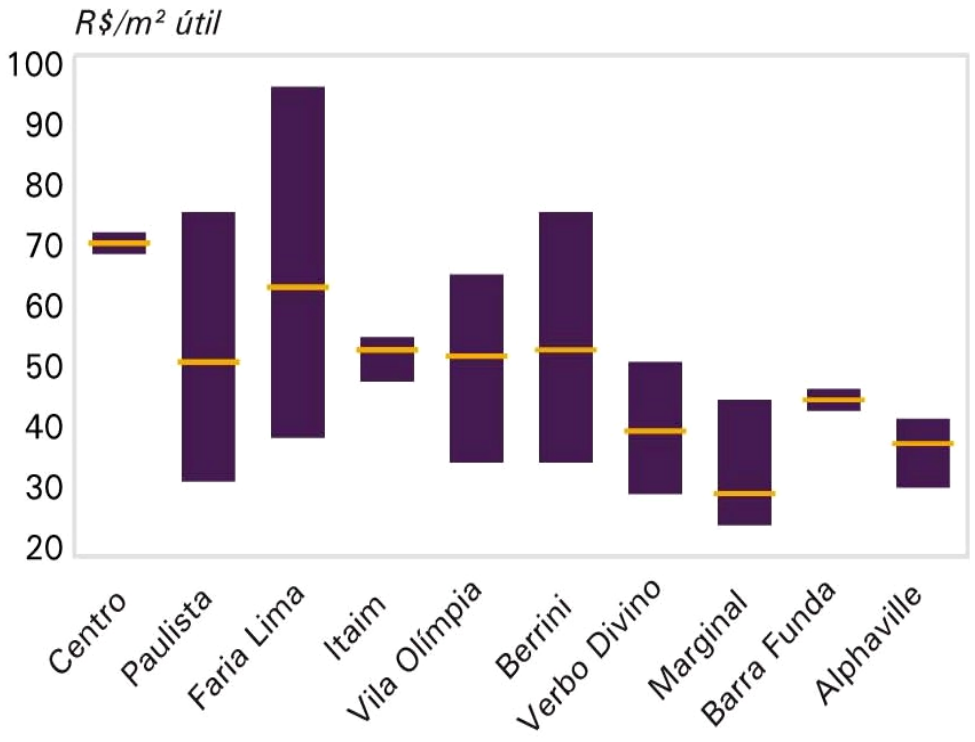


Figura 111: Valores médios de locação por região.

Os valores de locação das regiões nobres variaram de R$ 32 à R$ 95/m2; das secundárias de R$25 a R$51 e das alternativas entre R$31 e R$70 /m2 (Fig. 111).

No segundo trimestre de 2006 foi entregue um único edifício Classe A localizado na região Vila Olímpia, o qual possui cerca de 11.000 m2.

Estão previstos aproximadamente 70 mil m2 para serem entregues até o final deste ano de 2006. Esse estoque está distribuído em 6 edifícios sendo 4 classe AA e 2 classe A.

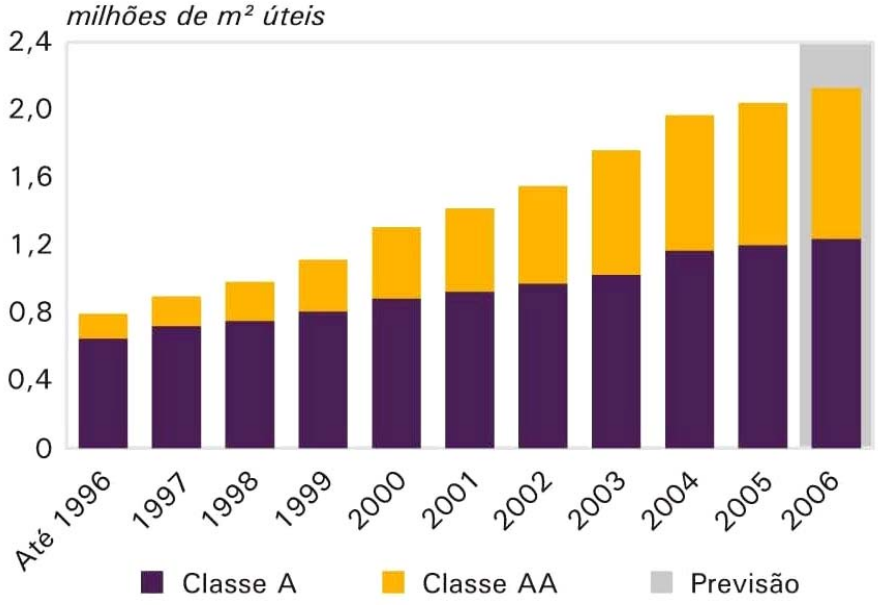


Figura 112: Desempenho dos edifícios classe A e AA..

Se os empreendimentos previstos forem entregues na data anunciada teremos 55% do novo estoque entregue no terceiro trimestre de 2006 (Fig. 112).

Glossário imobiliário

Estoque Total: Volume de m2 úteis de escritório cuja construção foi concluída até o presente momento.

Taxa de Vacância: Porcentagem de escritórios vagos, calculada em relação ao estoque total.

Preço Pedido: Preço por m2 útil pedido pelo proprietário para locação e/ou compra de espaços de escritório.

Faixa de Preços Pedido: São os valores mínimos e máximos identificados em cada localização específica.

Pré-Locação: Tipo de transação de locação realizada antes do término da construção.

Novo Estoque: Volume de m2 úteis de escritório entregue ao mercado no período em curso.

Absorção Líquida: Demonstra o acréscimo ou decréscimo do nível de ocupação total através da diferença entre a ocupação atual e a de determinado período anterior analisado.

Absorção Bruta: É o volume de m2 úteis que estava desocupado no período anterior analisado e que foi absorvido no período em curso.

Área Útil (m2 úteis): Engloba área de carpete sanitários copas depósitos e outras áreas efetivamente utilizadas para trabalho.

Regiões Nobres: Áreas com grande concentração de edifícios de alto padrão e excelente infra-estrutura de serviços. As regiões nobres são: Paulista, Faria Lima, Itaim, Vila Olímpia e Berrini.

Regiões Secundárias: Próximas às regiões nobres, com menor numero de empreendimentos de alto padrão. As Regiões Secundárias são: Centro Jardins,Verbo Divino e Marginal.

Regiões Alternativas: Regiões novas, em processo de consolidação, fora do eixo tradicional de desenvolvimento de escritórios. As Regiões Alternativas são Barra Funda, Moema e Alphaville.

Classificação dos Edifícios: Sistema de classificação que divide os edifícios em quatro categorias: Classe AA, Classe A, Classe B e Classe C.

. *Classe A*: Planta regular e flexível, pé-direito do piso ao forro de no mínimo 2,70 m., piso elevado, pé-direito do hall de entrada duplo e acabamentos nobre gerenciamento de sistemas, fibra ótica relação entre número de vagas e área útil > ou igual 1:35 m2, ar condicionado central.

. *Classe AA*: Além das especificações da Classe A, consideramos também lajes em torno de 800 m2, elevadas especificações tecnológicas, completo gerenciamento e controle dos sistemas prediais (ar-condicionado, elétrica, hidráulica, segurança patrimonial e incêndio, elevadores e acessos) e heliponto.

Apêndice IV

O projeto real.

As conversas com o criador e empreendedor principal do projeto

No decorrer das conversas que mantivemos com Victor Armele de Paula Freitas no período entre 2004 até janeiro de 2007, ficam evidentes as mudanças e a evolução do pensamento empresarial e como elas refletem diretamente no desenvolvimento do projeto. Esta conversa foi realizada em março de 2006, momento em que o grupo principal de investidores estava acabando de se estabelecer, mas outras mudanças ainda estavam por vir.

Como será a gestão empresarial, e qual será o perfil da sociedade?

> *– Reunimos os investidores e criamos a empresa com o nome de TAG, Thecnical Architecture Group. A disposição societária ficou assim: Grupo DASA Delboni Auriemo 1/3, Universidade Anhembi Morumbi 1/3 e a Durex ou Jitaí 1/3.*

Preocupa a coordenação dos vários arquitetos?

> *–Temos muitos arquitetos na nossa sociedade incorporadora, portanto é uma empresa voltada para o desenvolvimento imobiliário bastante ligado à arquitetura.*
> *Houve uma preocupação com essa coordenação porque estão envolvidos vários arquitetos. Veja, a Daise Araújo coordena os projetos da Universidade Anhembi Morumbi; o Gambiaghi atua no bloco da área médica, do grupo DASA Auriemo; o Vicente Giffoni, no plano diretor ou "masterplan" e também no prédio do hotel e cinemas; o Itamar Berezin no bloco de escritórios e residencial, da Abyara. E ainda contamos com muitos outros arquitetos no decorrer no processo.*
> *O Dr. Caio Auriemo, da DASA, certa vez, sugeriu que o coordenador dos arquitetos fosse o Itamar Berezin. Eu discordei. Os coordenadores somos nós, eu disse, a direção da TAG. A gente vai contratar alguém com experiência, e é essa pessoa que vai fazer o papel do meu braço direito, e, se houver um conflito eu entro.*
> *Nós já havíamos conversado sobre a discussão de o complexo ter vários arquitetos fazendo projetos diferentes, cada um cuidando do seu edifício, que isso representaria a*

multidisciplinariedade do conceito e da forma, respeitando o "masterplan", mas havia arquitetos contra essa idéia, como o Botti e Rubin, porém, o Aflalo e o Jorge Konigsberguer, num primeiro momento não mostraram contrariedade. Eu gostaria de colocar mais ainda, mas o pessoal da Abyara disse: chega.

Não havíamos ainda comentado da participação da Abyara neste projeto. Essa incorporadora foi inserida como uma participante, porque convenceu os investidores quando apresentou uma proposta para a inserção de um edifício de quarenta andares que abrigasse um residencial junto a lojas e escritórios até o 4°. Piso. Até então o uso residencial estava excluído do projeto por razões técnicas de administração de condomínios. E como ficam os blocos da área médica?

- Eu achei que esses dois prédios deviam fundir-se em um só. No anteprojeto havia o desenho de uma base, aí o pessoal do Grupo DASA Auriemo colocou essa torre.
O arquiteto Gilberto Gambiaghi, que é muito bom, fez um ótimo estudo do prédio, mas não havia ainda a definição de como ele iria "pousar" na base já projetada com estilo totalmente diferente.
Um é contemporâneo mais envidraçado e o outro é muito diferente. Então eu disse: esses dois arquitetos vão entrar num acordo para fazer a fachada, ou vamos chamar um terceiro para fazê-la. Eu acho muito interessante essa variação de estilos entre os blocos, mas é preciso ter cuidado para não fazer uma salada. Se fosse o Renzo Piano ou o Calatrava... Se eu tivesse uma rua aqui, outra lá...
O Giffoni ter que dar um jeito, vamos tirar esse (marco) relógio. Ele não pode interferir tanto como fez no início. Ele fez tudo o que está indicado com azul como marcos nas pontas do complexo, e cada uma delas com uma torre de vidro, deu uma cara estranha onde só tem uma área de jardim.
Eu falei pra ele: Eu não quero marcar isso aqui como um pátio de Las Vegas, Disney etc.

Eu quero que o pedestre ande livre, já tem a água, já tem o chaminé, não precisa exagerar.
O Itamar Beressini fez o prédio dele aqui e nem deu bola para a torre do Giffoni. E o Gambiaghi também.
Agora a escola pegou todo esse fundão do lote e teremos Anhembi dos dois lados. O residencial passou para cá.

Qual a constância dessas alterações?

Nós estamos chegando num ponto, como no jardim do meu pai, onde ninguém mais mexe.
Uma coisa que não está resolvida é esse bloco comercial.
Pensei em pegar esses 5 o 6 arquitetos que estão aqui e fazer um concurso. Mas o melindre pode causar problemas, é gozado como os arquitetos têm chiliques.

Na última revista Projeto, no.313, num artigo do Serapião, ele comenta o porquê de arquitetos como Acayaba e Paulo Bruna administrarem a sua construção.suas É que para os empreendedores comerciais convencionais suas idéias eram sempre castradas e prejudicadas em nome da receita e dos custos, e então fazendo e administrando suas obras puderam provar que uma obra bem feita respeitando os projetos com qualidade e executando-os como devem ser, mesmo custando um pouco mais caro, será um produto que pode ser comercializado por um valor superior, e o mercado sabe valorizar a qualidade. O resultado final gera uma receita diferenciada.

- E o arquiteto aprende a não viajar muito também.

Descreva o projeto do primeiro prédio da Anhembi, que será o primeiro a ser construído.

- Esse prédio aqui (projeto do primeiro edifício onde ficará a Universidade Anhembi) era lindo, maravilhoso, todo de vidro, mas custaria mais de R$2.000,00 o m2. Aí, a direção da

Universidade advertiu: Só vamos pagar "x" por mês, e quem vai alugar somos nós.

Então, obviamente, o grupo empreendedor não vai colocar dinheiro para não ter retorno, que nessas condições não renderia nem um por cento ao mês. Veja o que fizemos: fechamos as paredes laterais do prédio, agora o corredor vem até aqui onde estarão duas salas de aula deste canto do prédio, atualmente as salas de aula necessitam de pouca iluminação natural, porque elas utilizam muito "datashow", projeção de filmes e slides.

As salas que são abertas, geralmente têm suas janelas fechadas com pano preto.

Então, fechamos uma parede que se tornou uma grande empena externa, tiramos o fechamento de vidro e revestiremos com um material elegante.

Nos primeiros estudos, esse prédio começou somente com seis andares, depois passamos para oito e agora, definitivamente, ficou com dez pisos.

Os últimos dois andares serão recuados. Com uma varanda ou sacada.

O térreo com pilotis terá fechamento recuado com livrarias e lojas nesse mesmo piso, complementando o seu uso. Esse projeto eu estou fazendo junto com a Deise Araújo.

Em valores de mercado, o investimento imobiliário aplicado para a venda de apartamentos em Marketing é 1/6 do valor da obra, enquanto o valor do projeto...

Esse prédio terá 8 salas de aula por andar, aproximadamente 64 no total. Podemos ter um MBA aqui com cursos mais adultos e sossegados.

Futuramente esse prédio será só da escola, mas como ele é um componente muito forte do projeto, e é o primeiro edifício erguido, e importante para nós e principalmente para o meu pai. Ficaremos com escritórios nos dois últimos pisos. Depois nos mudamos para outro prédio mais apropriado do complexo. Durante alguns anos vamos ficar aqui, será importante para o

nosso ego. Vamos colocar um logo da Durex. Meu pai vai gostar.
Mas nada é definitivo, porque se aqui ficar bom, e nos adaptarmos, não mudamos mais.
O edifício da área médica do Grupo DASA Auriemo também vai sair logo, agora o "L" vai se configurar.
O edifício corporativo está começando a ficar interessante.
Torre Coringa: Dependendo do crescimento da escola ou do Auriemo eles podem utilizar essa futura torre, ou uma parte para cada um.
Puxa, as coisas mudam mesmo, aqui na década de 70, 80 havia 800 funcionários e a fábrica estava "bombando". A fábrica de baterias tinha muitos funcionários, a de eixos nem tanto,
Hoje, aqui no escritório tem umas 30 ou 40 pessoas trabalhando, naquela época tinha 60. Nós temos ainda guardados os livros contábeis no. 1, 2 e 3 da época da fundação da empresa.

Esta próxima conversa foi realizada em julho de 2006. Antes da terceira e última versão do plano diretor.

Esse primeiro prédio, o da Universidade Anhembi, que já esta numa fase bem adiantada, mas teve a sua arquitetura bastante alterada, não?

- Sim. A primeira idéia nesse vidro projetado, era fazê-lo inclinado desde lá de baixo, mas dava uma confusão na fundação, aí eu falei: não vou fazer mais, e então resolvemos fazer inclinado só neste pedaço de cima, para dar um charme.
Era uma diferença muito grande de gasto em fundação, pela carga do balanço, e tudo multiplicado por 10 andares.
Não recordo se as maiores diferenças eram nos pilares ou nas próprias vigas, não me lembro, mas era um valor considerável.
E os pilares vão ficar visíveis bem atrás dos vidros.
Os pilares de trás são retangulares, mas no térreo são todos iguais, arredondados, isso também reduziu custos.
Antes, o prédio seria todo revestido de vidro, mas depois, como fechamos as duas paredes nas extremidades do prédio,

para poder usar mais "datashows" *e projetores nas salas de aula, conseguimos com isso, reduzir um pouco o custo na obra. O prédio pega muito sol o dia todo numa dessas fachadas laterais, por isso, nós vamos revestí-las com um tipo de porcelanato imitando pedra, na cor areia, bem clarinho, para refletir o calor.*

Nossos escritórios, pelo menos por enquanto, vão ficar nesse prédio, lá em cima, nos dois últimos andares. O prédio vai ter dez andares, oito serão ocupados com salas de aula pela Universidade Anhembi Morumbi.

Já estamos no décimo-sexto "masterplan", e agora é sintonia fina. Estamos quase fechamos (quase) com o cinema, que pega essa área aqui entre o hotel e a terceira unidade da universidade.

Veja só, como é que se pode colocar esse prédio deste tamanho com um pilar que atravessa a sala de cinema? Vamos ter que mexer.

E sobre o grande eixo, esse espaço da área comercial principal, ainda me perece ainda bastante confuso e indefinido.

- Agora estou contatando com escritórios de paisagismo. Alguns até dos Estados Unidos. Pode ser que esse problema seja resolvido pelo paisagista (landscaper). O escritório Morris Architects foi indicado porque faz muitas coisas interessantes em Orlando e Miami, na Flórida.

Eu penso que isso tem que ser uma coisa bem festiva. Fizemos uma revisão na área comercial e vamos colocar 7.500 m2 de lojas.

Essa área foi alterada e ficou bem maior, como pudemos ver no último projeto de implantação. Algumas já estão até pré-definidas. Um consultor de supermercado que está fazendo um "mix" para nós, temos um potencial muito grande de comércio, mas não podemos competir com os dois shoppings que estão do lado.

Esse consultor sugeriu que nesse terreno, (o recém adquirido) se nós quiséssemos, poderíamos fazer mais um shopping, do

tamanho do Market Place, porque ainda temos reserva de potencial de mercado.
Estamos abrindo mais uma empresa, que vai ser a proprietária do piso térreo, (o do mall) para explorar essa área de lojas e o estacionamento, onde o grupo DASA Auriemo vai ter 50%, a Universidade Anhembi 25% e nós, da Durex e Jitaí, os 25% restantes.
Então esse paisagismo não pode ser só contemplativo do tipo Burle Marx, esse local tem que ter esse caráter bem comercial, e a forma eficiente de desenhar e direcionar o fluxo e o percurso. Aí é que esses americanos são muito bons. Queremos uma linguagem do interior e exterior. Na verdade não é mais paisagismo é mais do que isso.

Como esses americanos chegaram até o seu projeto?

- O pessoal da DASA Auriemo conhece o trabalho deles e sugeriu que fizessem uma apresentação.
O curso de arquitetura devia mudar o termo paisagismo, que aqui parece coisa de jardineiro.
O termo landscape nos Estados Unidos tem outro significado, é outra coisa.
Nós fizemos uma reunião com o Chafel, paisagista antigo da época do Burle Marx, mas seus trabalhos chegm somente até a definição das plantas e árvores.
Quando você vai conversar com um paisagista espera-se que seja mais "marqueteiro", para dar soluções para definição de banheiros, caminhos alternativos, estratégia de caminhos de vendas, com soluções e experiências já comprovadas.

Talvez o paisagista possa vir depois do trabalho do "*landscaper*", já que o pessoal daqui conhece melhor a vegetação local.

- Bati os olhos neste material deles e decidi que eu preciso falar com o escritório Morris Arechitects, parece que ele tem um representante no Rio de Janeiro.

É muito delicado não transgredir o fio da navalha para desenhar um espaço alegre festivo, agradável e funcional, sem cair no grotesco, redundante e despersonalizado.
Nesse espaço enorme é muito fácil errar. Não é tão simples fazer um bom plano.
As coisas mudam conforme você vai fazendo.
Antes nós tínhamos uma escola e área médica, depois optamos por aumentar a comercial, e agora veio o pessoal dos cinemas, da Kinoplex e os arquitetos deles já estão trabalhando.

E um Imax theater? Não caberia nesse programa?

- O Imax precisa de um patrocinador. Ele não é muito rentável, existem poucos filmes e definitivamente é um negócio para turista. Parece que haverá um na Pompéia, no Bourbon Shopping. O público local não vai ao Imax. A sala e a manutenção são caríssimas.
No curso de New Urbanism que o Guilherme Auriemo fez nos Estados Unidos, havia muitas pessoas do governo. Funcionários públicos que trabalham com aprovações.
Aqui em São Paulo, A SEHAB tem só umas 12 pessoas trabalhando para ver todas as aprovações da cidade de São Paulo, verificar a insolação, a aeração, etc.

Podem-se mudar os projetos facilmente na prefeitura?

- Não é fácil, mas estamos melhorando a proposta e temos tido um bom diálogo, trocamos algumas plantas, além é claro de pagar todos os emolumentos, etc.

Isso tudo é resolvido de forma amigável?

- É amigável sim. Sinto que eles são muito criteriosos e não vão aprovar coisas mal intencionadas. Eles são até um pouco flexíveis, e acho que isso é importante para o bom desenvolvimento dos trabalhos.

Com a contratação desse escritório americano para fazer o paisagismo o Giffoni deixa o masterplan, mas ele continua no projeto?

- Não no "masterplan", mas ainda ele continua por aqui todas as terças-feiras, atuando no projeto do hotel e dos cinemas.

Gostaria de perguntar para ele como ele viu a evolução da primeira proposta para o projeto dele.

- Aí que está. Muita gente, inclusive você, falou que a proposta do Königsberger, era burocrática demais.

Eu comentei que aqueles caminhos opcionais superiores, na cota 8,00 m, mais pareciam varandas, e na época você argumentou que eles poderiam ser úteis nos possíveis eventos no centro da praça, mas, ao meu modo de ver, esse segundo trajeto comprometia o conceito fundamental do grande eixo, núcleo do projeto.

- Mas ele tinha um conceito, que é o de fazer um buracão no meio e colocar todo mundo, o público, lá no meio do espaço. Aqui (na segunda proposta) o buracão ficou maior ainda porque ficou emparedado, e não precisa fazer mais um buraquinho.

O que era ruim no projeto é que ele era muito ortogonal e precisava virar um pouco para cá, porque a rua não é ortogonal, então eu lembro que desconstruí um pouco o masterplan do Könisgsberger e eu cheguei a falar com ele que eu queria uma mexida.

Os primeiros rabiscos que eu passei para o Giffoni também já não tinham essa ortogonalidade.

A meu ver foi feito um giro na ortogonalidade, deslocando-a de eixo. Passando a ser uma diagonal.

É engraçado rever esse masterplan do Königsberger, sabe o que mais me irritou?

Onde foi o furo? Você me contou que você pediu um desenho para ele e não foi muito bem receptivo.

- Gozado não é? Você sabe que até hoje eu acho que o Königsberger tem uma experiência que o Giffoni não tem, que é a parte técnica deste "porta aviões", e ele sempre falava: da cintura para baixo deixa comigo, eu vou fazer o masterplan e depois, você escolhe os seus arquitetos que irão pousar seus aviões (edifícios) aqui em cima.

Então aquela parte de definir, se vai ser uma galeria principal que no meio vai levar toda a parte de tubulação elétrica e hidráulica, ou se serão duas galerias, ou se vai ter uma única unidade de gelo para o ar condicionado geral, ou se cada prédio vai ter a sua cabine de energia ou se vai ser uma só para todos, saída de lixo, emergência, bombeiro, enfim, isso é uma cidade.
Isso tudo, o Giffoni nem imagina o que fazer. Ele é artista.

Eu me recordo que na época critiquei o texto do Giffoni e disse que era ufanista e "marqueteiro". E você me respondeu que ele demorou um tempão para prepará-lo, etc. e tal. Mas, eu senti que era um texto exclusivamente para venda da idéia e não com a descrição profissional para um projeto dessa natureza. Eu não senti o projeto, eu captei só a intenção da venda, do marketing.
Já, no material do Königsberger, embora eu não concordasse com a solução do desenho, eu li um projeto com muito mais consistência, o que não quer dizer que eu estava de acordo com o projeto. Ele apresentou um projeto com textos muito bem explicitados; com os faseamentos, áreas computáveis e não computáveis. Percebe-se claramente que não foi feito por um arquiteto inexperiente.
No plano do Giffoni eu senti que alguns textos e fotos foram até tirados da internet, dado um "molho", e "mandado para frente".

- Eu senti que faltou no Königsberger um pouco mais de atenção comigo, enquanto cliente, ele é uma pessoa muito cara e difícil de negociar, e eu acho que não daria certo, porque eu te falei, nós estamos no masterplan número 17, e o Königsberguer certamente não viria aqui toda a semana, em

reunião para discutir "essa água" ou esse "novo edifício", ele certamente diria, você vai me pagar por semana, ou por um novo projeto, e etc. O Königsberger lançou um livro (ASBEA) detalhando como o arquiteto deve negociar um projeto, de capa amarela, que eu até comprei. Então ele "é fera" em negociação. Ele mandou um contrato super-bem redigido de como ele trabalharia neste masterplan, para cada coisa que faria havia uma tabelinha. Com o Giffoni não, a gente acertou um fixo pra ele e demos o andamento no trabalho.

Infelizmente com o Königsberger não tivemos a continuidade desejada. Você lembra quando eu pedi para a sua empresa, a Dupla, fazer aquele trabalho do folder para mim? Eu havia pedido para ele, que nem quis dar palpite. Eu não entendo como ele perdeu esse projeto.

O pessoal da Anhembi sentiu dificuldades com ele, acho que faltou empatia. A Daise Araújo arquiteta da universidade, também tinha restrições, eu até insisti, para que ele continuasse. Eu o apresentei para o Grupo Auriemo, que gostou dele, chegamos a negociar uma nova proposta, o Jorge Konigsberger foi ao escritório da RMA, a nossa contrutora, explicar como funcionava essa proposta que era muito complicada, e que não bastava mandá-la simplesmente redigida.

Mas pelo que eu entendi a RMA não fazia parte do grupo investidor na proposta inicial, do primeiro masterplan.

- Não, isso foi depois quando a gente retomou o projeto depois da entrada do Grupo Auriemo.

Foi quando a Ângela propôs o trabalho do Giffoni, e ele aproveitou e deu um preço lá em baixo, e o Konigsberger foi tão inábil que queria de novo cobrar o masterplan. Eu queria que ele fizesse uma revisão para colocar a área Médica no projeto, e ele mandou uma proposta cobrando de novo um masterplan. Se você já fez o masterplan e confia nele, você não pode cobrar de novo...

Acho que ele foi inábil ou não prestou atenção na conversa, e no dia que eu comecei a dar uma canseira nele eu disse que

estava conversando com outros, aí ele disse: eu não sabia que vocês ainda iam conversar com outros...
Eu falei: o pessoal aqui quer falar com mais alguns arquitetos, e ele me disse:
– Cuidado tem gente que não tem capacidade para fazer isso, mas eu estou a disposição.
– Eu falei que ia conversar também com Aflalo (da Gasperin e Aflalo) e, o Vicente Giffoni, mas eu senti que o Aflalo não demonstrou o interesse necessário.

Você havia me dito que o escritório do Botti e Marc Rubin também não deu muita atenção a esse projeto.

– Mas isso foi bem no início, antes do primeiro masterplan e de eu acertar com o Königsberger.

Porque esse pessoal não deu a atenção que você esperava ter? Eles não acreditaram na sua idéia?

– Não sei, esse negócio de arquitetura tem muito blá, blá, blá.

Ou será que não sentiram segurança na proposta? Ou não ganhariam o suficiente?

– O projeto do Königsberger não teve continuidade (a não ser para dar início aos trabalhos), mas ele ganhou, e bem, mesmo porque ele até nos deu uma consultoria nas aprovações.

Mas foi com esse projeto que vocês deram entrada na prefeitura.

– Ele foi a base, mas depois nós mudamos para o segundo plano diretor.

Foi aí que o Vicente Giffoni entrou no processo.

- Quando o Giffoni apresentou seu primeiro projeto, foi tudo muito vibrante e foi muito legal. Eu fiquei super satisfeito.

Mas, além do conceito, ele só apresentou a implantação ou mostrou também os cortes de um projeto bem delineado?

- Tinha uns cortezinhos bem elementares. Como os cortes do Königsberger.

Discordo, porque nos cortes do Königsberger eu pude entender perfeitamente o conceito do trabalho a ponto de eu criticar aquela passagem superior que contrariava todo o conceito de praça única central. Lembra-se?
E alguém já analisou a inserção do projeto na cidade, além dos limites do projeto? Para entender a relação do empreendimento com o lugar? Isso não é uma ilha.

- É verdade, isso nós aprendemos nas primeiras aulas de arquitetura: o entorno.
E por falar nisso, agora fomos surpreendidos com a possível instalação de um novo Wal Mart aqui do lado, no terreno vizinho (ex-Kibon).
Hoje está no jornal que eles vão investir 1 bilhão no Brasil com 60 lojas novas...

Você acha isso ruim?

- Eu acho isso muito ruim para o nosso projeto. É um outro público. Quem vai ao Wal Mart sai com o carro cheio de coisas e não vai parar ou passear aqui depois.
A vocação desse terreno seria para fazer um hotel, residencial, aí seria um espetáculo.

Aí vocês iriam lá e negociariam uma parcela do projeto?

- Não, eu os convidaria para trabalhar com a gente e estudar o espaço conjuntamente.

Convidaria para re-estudarmos o masterplan juntos, jogaria nosso volume para cá, mudaríamos esse outro para lá, ou colocaríamos toda a parte residencial lá, juridicamente seria ótimo.

O Wal Mart comprou ou arrendou o local?

- Parece que comprou. E parece que até a Cirella vai fazer alguns residenciais numa parte desse espaço. Precisamos conversar com esse pessoal. A característica interessante do Wal Mart é que ele não verticaliza.

Baseado nessas informações, o *"mix"* comercial do seu espaço tem que ser revisto, não tem? Assim como a vocação desses elementos.

- É claro. E também dos serviços (sapataria, lavanderia...).

Na minha análise, essa é uma área muito residencial na cidade, basta ver a foto aérea, com muitas residências de boa qualidade. Público típico de classe média alta.

- E estão surgindo muitos residenciais aqui ainda ontem eu vi um lançamento, e hoje outro. Na Rua Bacaetava.

Mas nessa área recém agregada ao seu projeto também irá surgir um residencial.

- É, são mais 4 mil metros e terá 16 mil metros quadrados de área construída. Aí vai depender da área de cada unidade para sabermos o total de apartamentos que vamos incorporar.
Acho que serão dois prédios. Um deles o Grupo Auriemo está estudando para sua ocupação com "seniors", *aproveitando que o projeto vai ter uma unidade médica muito forte, e o idoso não gosta de viver isolado, não gosta da solidão.*
Acho também que aqui vai ter pouca criança. Esse prédio não será familiar.

Mas o "mix" não pode deixar de contemplar o público infantil, além dos equipamentos necessários, deve conter uma livraria específica para crianças, por exemplo.

> *- A Livraria Nobel tem um projeto de trazer para cá uma nova linha de brinquedos educativos. Nos cinemas do Brascan a freqüência é só jovem, mas de 15 anos para cima.*

Isso tudo são satélites que giram em torno do grande eixo que é uma passagem muito forte.

> *- Mas eu acho que aqui (na frente) dá para fazer um bom trabalho de* "landscape"*, embora eu não saiba mensurar a perda imobiliária do montante em dinheiro que representa a eliminação dessa área que poderia ser comercializada.*

Isso foi contemplado ou recompensado em outros espaços? E o outro *mall* no bosque preservado?

> *- Era um* "mallzinho" *muito "chinfrim". Na revisão do anteprojeto foi eliminado.*

As críticas têm pesos diferentes quando nós comentamos alguma coisa e quando um consultor ou "expert" abalizado afirma a mesma coisa.

> *- O Chafel, paisagista, falou que trataria isso aqui como três áreas distintas:*
> *. a) Uma área de jardim e de escola;*
> *. b) Um grande centro nervoso, o comércio e serviços;*
> *. c) E na frente, fachada da Avenida Roque Pettroni, uma outra área que seria a de apresentação ao público...*
> *E no primeiro masterplan a gente queria fazer esta fachada escorregar lá para a rua. Mudamos depois de muita discussão. Mas o Giffoni é muito teimoso, a gente precisa fingir que foi ele que inventou, outro dia, esse prédio aqui estava pequeno, eu disse: nós temos que aumentar porque a escola não pode*

ficar num prédio tão pequeno, isso a gente desloca para cá, e ele me disse que podia, porque vamos perder a horizontalidade do hotel, que tem quatro andares.
E eu falei: Giffoni, você já fez tantas mudanças e cada uma ficou melhor do que outra. Você que é tão capaz, não tem condição de resolver esse problema? Não deu cinco minutos e ele disse: Já resolvi.
Está resolvido, conversei sobre isso com a arquiteta Deise, da Universidade Anhembi, e resolvemos tudo.
Mas, se você chega e fala tira esse hotel daí, xiiii.., demora meses. Precisa ter jeito para lidar com artistas.
Essa rua, por exemplo, tem 3 metros e eu quero alarga-la. Está uma novela.
Hoje mesmo ele mandou outro e-mail que não alargou, e nós já fizemos um teste na faculdade e constatamos que ela está muito apertada.
Mas, nós não queremos mais discutir esses assuntos com o Giffoni, porque o paisagismo não é mais dele.
Isso agora será assunto para tratar com o novo paisagista, e depois eles que achem a melhor solução.

Pelo o que eu tenho visto, estudado e conversado com pessoas do mercado, a primeira providência seria resolver a definição das "âncoras", a localização "dos negócios" que se instalarão no grande eixo para que o todo funcione. Não é porque você comercializa o espaço, por exemplo, para um antiquário, e um concorrente quiser colocar outro do lado, que você vai concordar.

- É essa experiência que a gente não tem. O consultor que está dando a consultoria no "mix" *do comércio e serviços está solucionando exatamente essa parte da localização, mas para o passeio e o paisagismo ainda não temos a solução que deve ser integrada.*

Uma coisa é a teoria, que deve ser aliada junto com o seu "*feeling*", que eu acho muito bom, mas eu penso que nem tudo que esse especialista fala deve ser aceito, porque ele está baseado

nas experiências e tentativas de erro e acerto. O que se fez ou deixou-se de fazer. Sem dúvida é indispensável ter uma assessoria com essa bagagem, porém, o que eu quero dizer é que nem tudo que se aplica, por exemplo, no Shopping Iguatemi, ou no Morumbi, deva ser aplicado ou reproduzido aqui, porque o público daqui não será o mesmo.
Nesse aspecto, você é muito mais conhecedor desse lugar, do que ele. Aqui você convive há muitos anos, Penso que vocês devem somar os conhecimentos porque para se resolver "o trajeto" (do passeio), as âncoras têm que estar alocadas definitivamente.

> *- E precisa ter aquela manha: a livraria não pode ficar ao lado do restaurante japonês, o cheiro, etc.*

É claro: o caráter é outro.

> *- As lanchonetes e* "fastfoods" *mais perto da escola. E aqui na frente você coloca os melhores restaurantes.*

Sobre "fastfood": Eu ouvi uma declaração do Paulo Mendes da Rocha, onde ele diz que detesta "shopping centers" e chama a praça de alimentação de "curral".

> *- Eu também não gosto, mas nossa obrigação é ter o bom senso de ver o que funciona e podermos melhorar para termos o bom senso. Aonde tem uma praça de alimentação um pouco melhor é no D&D e no Shopping Iguatemi, muito interessante com a diferença dos dois pisos.*

Ali já se detectou o problema, e conseguiram mudar o conceito.

> *- No Shopping Morumbi é uma loucura. Você fica num corredor onde está passando gente que nem foi lá para comer.*
> *Mas aí é que está: É isso que dá o retorno econômico?*
> *Eles foram ampliando, ampliando. Então está dando certo. O local da praça de alimentação era subsolo de garagem, com o*

pé direito de 3,5 m. Os restaurantes são bons, movimentados, mas era um subsolo, é horrível aquilo.
Eles têm 2 áreas de alimentação no Shopping Morumbi, uma que tem os restaurantes um pouco melhores como o Barbacoa, o América, etc. e outra que tem os mais acessíveis. As áreas de alimentação estão todas lá em baixo, mas não estão juntas.

Mas como você, administrador e gerenciando o projeto, vai resolver todos esses detalhes de elétrica, hidráulica, lixo, ar condicionado, dutos, elevadores, etc., com alguém que não está cuidando disso no masterplan? Vai terceirizar?

- Hoje, o pessoal estará fazendo uma reunião e nós vamos contratar uma empresa que vai fazer esse desenho todo aí.

Isso tem a ver com o que você me falou sobre a Richard Ellis, possivelmente, administrar o lugar?

- Também, vamos ver todos juntos, A Richard Ellis, "vai apitar" porque vai ser a gerenciadora, a zeladora. E o jurídico também "tem que apitar" porque ele vai definir as áreas úteis e unidades autônomas.

Vai ter muitas unidades autônomas dentro deste projeto?

- Um monte. Cada apartamento é uma unidade autônoma, e cada escritório também. São unidades com escrituras. As lojas não, elas vão ficar com a gente (o grupo investidor).
Cada apartamento terá uma escritura, e nessa escritura estará explícito a fração ideal que ele tem do todo não localizado sem o desmembramento do lote, porque, para desmembrar seria um processo muito longo e custoso com a Prefeitura. Portanto, o sistema será de um condomínio com unidades autônomas.
Tem umas coisas que a gente ainda não domina, e ainda estamos estudando, por exemplo: hipoteticamente, haverá uma unidade autônoma (uma loja) que vai ser dona de uma loja e de todo o piso térreo. Tudo o que não está em baixo de nenhum prédio. E

por quê? Legalmente você tem que dar o acesso para todos os edifícios. Isso não é nem a Prefeitura que decide é o jurídico, é a parte legal que define. E essa empresa, ou o proprietário desse espaço, cede, em contrato, uma servidão, que todos os usuários podem passar, mas na hora que tiver que mudar um piso ou mudar qualquer outra coisa, não precisaria da autorização de mais ninguém. Essa parece ser a solução jurídica indicada: colocar o máximo possível de área comum em nome de uma empresa, ou de um dono ou de um grupo de donos.
O que nós imaginávamos antes era que as áreas comuns deveriam ser linhas imaginárias em baixo dos prédios que ali estarão edificados, mas haveria muitos conflitos de um prédio para o outro e assim por diante, então assim fica muito melhor e mais fácil de administrar.

Ainda falta comercializar algum espaço?

- Sim. Ainda falta comercializar alguns espaços. Esse aqui está fechado (Saúde Auriemo). Esse aqui será um hotel.

Então, não é mais um *"Built to Suit"*.

- Não. É um hotel de quatro andares, e eu ainda não tenho as plantas. O arquiteto me enviou ontem e eu ainda não vi. Os cinemas, provavelmente Kinoplex, virão até aqui, no prédio ao lado do hotel. Uma caixona com 11 metros de altura, vai para subsolo com 2 salas de projeção em cima e mais 4 salas em baixo (6 salas: 4 pequenas e 2 grandes).
O hotel vai ficar em cima com 4 andares e terá 90 apartamentos, depois aqui em cima é que sobe a torre, que abrigará um outro "coorporate" (escritórios).

Obviamente você conhece a taxa de vacância nos hotéis por aqui, não?

- Sim. Só um louco pra fazer um hotel por aqui, mas o nosso mercado está baseado em que a Universidade Anhembi Morumbi

vai fazer uma escola para formação de executivos, tipo a do Cabral em Belo Horizonte. Um centro para executivos que fazem imersão que pagam US$ 2.000 por curso quando vem um professor famoso. E nós também vamos estar ligados a uma escola francesa, e esse mercado já vai ajudar o hotel a sobreviver. Apesar de os freqüentadores dos cursos poderem estar em outro hotel e ir e voltar todos os dias, e se locomover para cá. Mas, dizem que o grande "input" desses cursos é conhecer os outros profissionais e principalmente conviver com eles: tomar um chope, fazer uma sauna, e principalmente, fazer relações públicas e sociais: as pessoas querem ficar conhecidas inclusive para "mudarem de emprego". Por isso a perspectiva de ficarem no hotel, aqui dentro, é muito grande. O Michel Asmussen, consultor desse espaço, colocou três fontes de públicos para o hotel: Centro de formação para executivos, centro de congressos e público da região. Esses seriam os usuários desse hotel.

Por exemplo, aqui do lado tem um Blue Tree, um Ibis e um Formula 1, na Rua Joaquim Nabuco (Itaim) tem um outro, na Av. Berrini tem uma porção.

Se eu viesse para ficar em São Paulo, talvez eu ficasse hospedado nos Jardins. Mas, tem pessoas que moram em Goiânia ou Ribeirão Preto, por exemplo, que querem vir ao Shopping Morumbi, ou ver um show no Credicard Hall, não é muito mais interessante ficar num hotel aqui, num espaço multifuncional, do que num Blue Tree?

Não tenho a menor dúvida. Dá para cobrar o dobro.

Não sei, o tempo vai dizer, penso que para cobrar o dobro precisa ter um "argumento" mais forte e muito convincente.

- Estou falando pela localização.

Se você não tiver certeza que o seu espaço e o seu projeto vão criar o público que vai usar predominantemente esse hotel.

- O que é esquisito aqui, é que o estudo diz que esse nosso hotel deve cobrar entre 300 e 400 reais a diária. O Blue Tree está em 250 reais, o Emiliano e o Fasano perto de 1.000 reais.

Mas o Hotel Fasano é outro local, outra realidade...

- Mas ele falou que esse hotel vai ser um pouco melhor que o Blue Tree. Eu acho um pouco caro, porque você vai ter a escola, professores.

A não ser que esses cursos sejam para atender diretores de grandes empresas, níveis acima de Pós Graduação, mas quantos cursos desse tipo poderão ser ministrados para garantir a ocupação de um hotel deste nível?

- Talvez uns quatro por ano.

Mas esse público costuma fazer esse tipo de curso na Espanha, Londres, EUA.

- Mas é muito mais prático fazer um curso de 3 ou 4 dias aqui em São Paulo.

O objetivo de um espaço multifuncional hoje, é que esse espaço não seja um local em São Paulo, e sim, que ele seja um ponto do mundo.

- O Michel Asmussen também fala muito disso, e que o executivo internacional gosta de comer, por exemplo, no Hard Rock Café, com lojas em vários lugares do mundo.

Mas só esse público é o suficiente para fazer o hotel gerar rentabilidade?

- Não, por isso teremos o Centro de Convenções aqui em frente, entre a área médica que também vai gerar um número

interessante de congressos, e a outra unidade da universidade.

Eventos em baixo, e uma torre em cima. Ainda não definimos o seu uso, por exemplo: se as clínicas (DASA Auriemo) derem o resultado desejado, podemos ampliar o seu potencial e fazer outra para ela, por isso ele será um prédio (comercial) misto de escritórios, ainda não definido, apenas o espaço de eventos localizado em baixo está praticamente resolvido.

A vacância dos edifícios de escritórios de alto padrão na região, estava muito alta, sentimos que agora começa a melhorar um pouco, por isso vamos deixar pra lançar mais pra frente.

Nós vamos prever no projeto, e no condomínio, que ele poderá ser tanto um prédio corporativo, ou com salas menores.

Constatamos uma crise para o setor, mas o gráfico indica uma melhora. Começou a inverter.

Segundo o Prof. Eduardo Nobre são fases, são ciclos. No momento atual o mercado está com muita oferta de produtos. Você usa as fontes da Jones Long la Salle, antiga Bolsa de Imóveis?

– As minhas fontes são dos nossos consultores, da Colliers. Veja, a Av. Faria Lima nunca embalou, A nova Faria Lima sim, está começando a evoluir, e são empreendimento mais caros.

Algumas empresas estão se estabelecendo novamente no local (Paulista) retornando ao eixo da Paulista.

– A Paulista está mudando um pouco até o tipo de escritórios que estavam lá mudou. Antes eram grandes empresas e grandes bancos, agora são pequenas empresas e escritórios de profissionais liberais. Mas na média o aluguel da Paulista ainda é mais caro do que aqui na Berrini. O terreno é muito mais caro porque já não tem mais, aqui a oferta de terrenos é enorme. A Berrini acabou, mas tem a Roque Pettroni, e a Marginal inteira ainda.

Mas a Marginal inteira não vai se prestar para esse tipo de mercado que estamos abordando, escritórios de alto padrão.

- Não sei não, atrás do Shopping Morumbi tem o Rochaverá, que é um mega-empreendimento, e a hora que ele estiver pronto, quem estiver do lado... Acho que a Marginal vai ainda se alterar até lá em baixo.

Mas o mercado deve ter um limite. Não?

Tem hora que um não entendo mais essas coisas. Quando eu falo com o pessoal da Coelho da Fonseca ou da Abyara eu digo: não é possível... Esse empreendimento da JHS do Pátio Cidade Jardim são nove prédios com apartamentos de 2, 3 e 4 milhões de reais cada um. Agora, aqui depois do supermercado Extra, do outro lado da Marginal do Rio Pinheiros, tem um empreendimento do Bueno Neto com um monte de apartamentos custando mais de dois milhões cada um, com campo de golfe, entre outras coisas. Não dá para entender. Então eu não sei se esse negócio tem fim. Vimos isso acontecer em Bankoc, Shangai, Frankfurt, em São Paulo vai acontecendo também.

Mas São Paulo é muito maior e mais adensado do que Frankfurt.

- Eu sei, mas o boom imobiliário começou na Europa e nos Estados Unidos e agora está no terceiro mundo também.

Você se refere a renovação das partes degradadas das cidades ou de uma forma geral?

- Como sou da indústria, eu vejo da seguinte maneira: antigamente, você tinha uma indústria com mil ou dois mil funcionários, e um escritório com vinte.
Hoje essa proporção é meio a meio.
A minha empresa, por exemplo, acho que está quase meio a meio. Isso acaba gerando esses prédios com "call centers", *informática, laboratórios.*

Antigamente, o cálculo de área que se fazia para cada funcionário era 7 m2. Cada um tinha a sua mesa e sua máquina de escrever, hoje o cálculo chega a 25 m2 por funcionário. Você tem que ter a aquela central de informática, com impressoras etc.

Vinte e cinco m2 por pessoa não é muito?

- Bem, nessa conta nós incluímos armários, circulação, banheiros, etc.

Como surgiu para você essa idéia de criar um multifuncional?

- É um pouco da loucura.

Mas não é só isso, para chegar a esse ponto você teve que costurar isso com aquilo, e como e quando foi tomada essa decisão?

- O que me inspirou isso aqui foi o empreendimento da Brascan. Eu vi o lançamento, passava a pé por lá e eu acompanhei o desenvolvimento, vi crescer e aquilo foi o ponto de partida. Mas não exatamente aquele, porque aquele está em "São Paulo", como se a região da Berrini fosse outro município.

Bom, que nós já tínhamos o terreno, e uma unidade da Universidade Anhembi Morumbi já estava alocada aqui numa pequena parte dos nossos galpões desativados desde 2001, mas que tiveram que ser renovados e adaptados para o novo uso.

Isso quer dizer que quando a Universidade veio para cá essa idéia de construir um espaço multifuncional ainda não existia?

- Isso mesmo, eu ainda não havia pensado nisso.

Lembro-me de uma nossa conversa e do seu comentário sobre o receio de alugar o espaço para uma escola (Universidade) porque é muito difícil tirar um inquilino com esse tipo de uso.

- É. Realmente foi a preocupação da família e dos meus irmãos. E veja como são as coisas, hoje, todos querem uma universidade no seu espaço, no seu shopping. Mas antes era aquela coisa: milhares de alunos ativando e movimentando (bagunçando) o espaço...

Então a sua idéia foi pós Brascan, ao ver que fizeram naquele lotezinho pequeno, e você, dispunham dessa área toda.

- E ainda acrescentamos esse lote aqui ao projeto (terreno adjacente, ao norte do empreendimento, mais próximo da Avenida Morumbi).
Como tínhamos uma escola que queria usar uma parte e não o todo, eu comecei a pensar num uso misto. A minha idéia no "masterplan" inicial não era ter residencial e nem a área médica, porque ainda não faziam parte do mix.

Mas havia o *"built to suit"* que poderia ser qualquer coisa.

- O que eu havia imaginado para cá, no início, eram prédios de escritórios, a universidade, um centro de eventos e cinemas. Esse era o programa.

Esse programa foi você que determinou?

- "A priori" sim. Depois vieram os consultores, os planos diretores e as coisas foram mudando.

O Königsberger não interferiu nisso com o seu desenho, não aperfeiçoou o programa, como foi a intervenção do projeto de arquitetura perante as necessidades solicitadas?

- Não. Na verdade foi uma pesquisa realizada pela Colliers, Nós começamos pelo estudo de viabilidades e estudo de vocação.
O estudo de vocação apresentava quatro cenários: Cada cenário com a sua rentabilidade de venda, de locação, um estudo

detalhado, e com esse estudo, analisamos e decidimos. Por exemplo, eu eliminei o residencial porque deveria haver reuniões de condomínio, etc., mas era uma parte que traria uma boa rentabilidade. (posteriormente, numa segunda avaliação o residencial foi inserido no masterplan).
Quanto ao hotel e centro de convenções, fomos falar com o Michel Asmussen, consultor que está conosco até hoje.
Ele falou que a conta do centro de convenções não fechava.
Foi quando o Dr. Caio Auriemo aderiu no investimento.

Por falar nele, em que momento ele se integrou ao processo como investidor?

– A Ângela, que é uma das diretoras da Universidade e filha do Dr. Gabriel Rodrigues, o responsável pela Universidade Anhembi Morumbi mostrou para o Dr. Caio Auriemo aquele prospecto que eu pedi para a Dupla Planejamento Visual fazer, porque as duas empresas mantêm um relacionamento com o Banco Pátria, que faz fusões, administrações, vendas, etc. e oferece uma consultoria tanto para a Universidade Anhembi como para os Laboratórios Auriemo, e, além disso, a construtora do Auriemo, RMA, já estava fazendo um teatro ou um auditório para a Anhembi, lá no Brás, e o Guilherme, filho do Dr. Caio Auriemo, falou: nós estamos procurando um espaço para a área médica lá no Brooklin, porque a nossa pesquisa de mercado identificou que esse local é o apropriado para uma nova instalação que estamos planejando.
O Dr. Caio Auriemo é uma pessoa muito arrojada e ele tem filhos na faixa dos 30, 32, 34 anos, trabalhadores, dedicados, e então, eles gostaram da proposta e arrojaram mais ainda no projeto de um mixed-use, que já está decolando. Nesse ponto eu fiquei até com um pé atrás, muito preocupado. Esse prédio aqui, por exemplo, é uma loucura, que já tem um residencial, já é um problema com reuniões de condomínio, onde tem 4 andares de escritórios em baixo e mais 50 andares.

E como é que você digeriu tudo isso?

- Aí quando você vai conversar com o profissional da Abyara, que é um gênio no mercado imobiliário e ganha prêmio em tudo quanto é lugar... E foi ele que formatou esse prédio.
Então, depois de quatro reuniões seguidas, ele apresentou dados que nos convenceu da sua proposta.

E ele tem realmente essa condição?

- Ele é o dono da Abyara, não é? Se fosse um qualquer...
E tem mais, a Agra, que é uma das grandes incorporadoras de São Paulo, e é sócia da Cirella, chegou aqui e falou: eu quero 40% disso aqui para incorporar junto com a gente.
Nós vamos incorporar 60% e eles 40%.
Eu refleti: como é que eu, que nunca fiz um prédio, vou ficar duvidando desses dados e do prédio proposto?
Então, demos andamento.

E quem é o arquiteto desse prédio?

- O Itamar Beresini.

E quem determinou esse arquiteto?

- Nós já havíamos começado com ele, temos 60% do prédio, a Agra chegou agora, há uns dois meses atrás, e nós estamos tratando com o Itamar Beresini há quase um ano.

E esse pessoal que chegou, comprou 40% do projeto pronto? Sem opinar?

- Não, não é que eles compram o projeto, eles entraram na empresa que será a incorporadora com 40% de participação.

Então eles já compraram a idéia com o projeto pronto?

- Sim, Inclusive eles vão nos reembolsar o montante que investimos até agora.
Eles compraram o projeto pronto, mas vão opinar daqui para frete. Foram eles que deram a idéia de tirar todos os banheiros dos escritórios e fazer um banheiro comum.
Eles são arrojados. Foi muito estranho, nós nos perguntamos: vamos ficar nos escritórios sem banheiro?
Mas pensando bem, e falando com uma porção de pessoas, refletimos: por exemplo, se você estiver num escritório como esse, com aproximadamente quarenta m2, mais essa sala do lado, aí teria um banheiro com uma recepção, uma copinha, faxineira, e, se tiver uma mulher na reunião, como é que vai ser? Todo mundo vai vê-la entrar banheiro, a porta fechar, e depois ouvir a descarga?

É. Sem dúvida é um tanto constrangedor.

- Tem muita mulher que não vai ao banheiro em reuniões.
Aí, se você tem um belo banheiro para todo o andar, bonito, legal, louça caprichada, tipo de hotel, com sabonetinho, toalhas limpas e faxineira que cuida constantemente do prédio todo fica muito melhor. O mercado é moderno e essas alterações a gente tem que compreender e se forem boas, aceitar. Nós não somos um consumidor desse tipo de produto. Afinal, esse é o nosso primeiro projeto.

Eu noto que sua percepção se alterou muito desde começamos a conversar sobre o projeto.

- Aí é que está.
Completando a sua pergunta, quando chegaram os Auriemos, a gente deu um pouco mais de audácia no projeto. Nós demos uma maior atenção ao comercial, que não teria tantas lojas, Depois eu te passo a lista de lojas, o hotel a gente ainda não tinha certeza, mas acho que ele já vingou.

Eu ainda acredito que as moradias (apartamentos) é que propiciarão mais vida ao espaço dia e noite.

- O hotel também.

Quando está cheio.

- Ninguém faz hotel para ficar vazio. A idéia é que ele tenha 70% de ocupação.
Aqui tem muita coisa de investidor e, um investidor não fica com apartamentos para ele nem por decreto. Ele não compra 4 ou 5 apartamentos para alugar. Sempre tem um vazio, ou o inquilino não paga, agora, o resto é tudo "business". *Então, para que essa dor de cabeça se você pode ser o dono do hotel, do restaurante, do estacionamento, de quase tudo, então quando você faz um residencial você tem que vender quase tudo.*
É o que uma incorporadora faz: ela vende e vai embora, vende e vai embora.

Isso é diferente do conceito que você falou no início do projeto: de não vender nada, só administrar o lugar.

- Mas vai ter uma Universidade aqui e também esse prédio do Grupo Auriemo, são duas âncoras que já estão aí, e dá para a gente ficar um pouco tranqüilo.

Mas aqui, agora, você vai ter que vender apartamentos.

- Se possível todos.

E de onde saiu aquele cálculo de 1,2% da taxa de retorno para os investidores?

- De qual, do residencial?

Não, o do plano total do Giffoni.

- Ah. Isso aí foi bem no começo. Hoje fazemos separadamente, para cada uma das atividades.

Esta última conversa foi realizada em de janeiro de 2007.

A Secretaria de Transportes e o CET já aprovaram o projeto?

- Sim. Foi tudo resolvido ontem. Demorou mas já foi aprovado e assinado.
Veja como são as coisas lá fora. Há alguns dias atrás, eu participei de um congresso de Mixed-Use em Miami, foram dois meios dias.
E por que nos Estados Unidos o conceito de "Mixed-Use" está tão desenvolvido e fazendo sucesso?
Porque desde a década de 20 as cidades começaram se desenvolver e passaram a setorizar as funções e usos. (leis de zoneamento)*. E o americano não agüenta mais ter que sair e sempre precisar pegar uma* "free-way" *para fazer qualquer coisa. Porque, mesmo em cidades que não são muito grandes, como Miami ou Orlando, apenas para citar dois exemplos, os subúrbios são longe dos centros. Excetuando as cidades que tem características mais européias como Nova Iorque, São Francisco, Chicago, Seattle, a maioria das cidades americanas são assim.*
Então os profissionais do "Real Estate Development" *estão pegando as áreas mais deterioradas e centrais das cidades, como as indústrias antigas, estações abandonadas, e fazendo os* "Mixed-Use", *onde geralmente tem hotel, residencial, lojas e escritórios. Eles chamam de* "Live, Learnig, Work and Laisure"*.*
Apesar de esse congresso ser promovido pela Associação de Shopping Centers dos Estados Unidos, havia mais de 1000 pessoas participando. A maioria era pessoal de prefeituras, de órgãos públicos, do poder público, enfim, de pessoas dos setores e repartições que dão aprovação para as construções nas cidades, e também, é claro, de bancos que financiam os

projetos. É uma atividade extremamente empresarial, mas com a participação intensa dos órgãos públicos, porque é de interesse da comunidade.

Voltando ao Vicente Giffoni, o que aconteceu? Por que ele saiu?

- Alguns dos meus sócios são arquitetos jovens, e quando o Giffoni surgiu eles gostaram muito do seu jeito falador, e ele soube se aproveitar dessa situação e em qualquer coisa que eles tinham dúvidas eles diziam: "Vamos falar com o Giffoni", mas depois eles foram caindo na real, e de uns tempos para cá as coisas já não andavam a contento. Ele bloqueava muito o andamento do processo e exagerava em incluir essas coisas decorativas. Eu dizia: vamos tirar esse relógio anacrônico da praça. Ele não podia interferir tanto como fez no início. Ele fez dessa imensa área azul uma área de águas. Não é possível. Ele marcou todos os cantos do projeto com uma torre de vidro, nós achamos muito estranho e ditatorial, porque limitava o trabalho dos outros arquitetos. Eu disse: Não queremos marcar isso aqui como um pátio de Las Vegas ou da Disney. Eu quero que o pedestre ande livre. Já tem a água, já tem a chaminé antiga preservada, não precisamos exagerar.

Sabe, arquitetura não é um projeto financeiro onde o resultado final tem que ser o melhor possível. Arquitetura tem várias opções. Se a gente conversar aqui agora, e acertarmos o conceito, nós fazemos um masterplan interessante, aí vem o Foster e faz outro, vem o Piano e faz outro, e isso não acaba nunca.

Num determinado momento eu falei: daqui para frente o coordenador da arquitetura e fachadas serei eu. Porque o "dono do masterplan" não tem muita autoridade, o dono somos nós.

É muito mais lógico, porque conhecemos todo o contexto. Como eu não tenho muita vaidade fica mais fácil eu ouvir uns e outros. É preciso ser mais maleável para esse trabalho andar com agilidade".

Assim que o Giffoni saiu, a primeira coisa que eu solicitei foi para tirar esse excesso de água do eixo principal.
O tema água já está no projeto e pode ser sutil. A água no projeto é uma referência e não necessita ser um rio abundante.

A coordenação do projeto deve ter alguém com visão abrangente. Como lidar com o egocentrismo?

- É impressionante o quanto se consegue desenvolver e realizar quando você não está preocupado com os créditos. Quando, dentro de um projeto dessa magnitude alguém diz "é o meu". Alguma coisa está errada. Esse projeto não tem um só dono, a autoria pertence a todos nós que estamos envolvidos.

Essa nova proposta de paisagismo realizado pelo escritório americano para o eixo central trouxe a solução que vocês esperavam?

- Uma coisa é você fazer um paisagismo, brasileiro, tipo Burle Marx, outra, é o paisagismo para você sustentar 50 lojas, restaurantes, bares, então você tem que ter um pouco dessa malícia e até exagerar um pouco, por exemplo: colocar uma ponte de arco conectando dois ambientes. A idéia é que a criança veja a ponte e queira andar nela, assim a mãe fica mais tempo no lugar. É tudo parte da estratégia para conquistar o público. A pessoa tem ficar mais no espaço, e dessa forma, consume mais, compra sorvetes, revistas, livros, etc.
Porque nós, com o senso crítico de arquitetos, achamos que esses "shoppings e malls", *no mundo inteiro, são exagerados. Aqui a gente vai tentar fazer uma coisa que não seja "cafona", mas certamente será um pouco temática, um pouco vibrante.*

Quando esse novo projeto foi apresentado?

- Essa apresentação foi feita pelos americanos no dia 8 de dezembro (2006), aqui em São Paulo.
Eles começaram mostrando a diferença entre um espaço e um lugar e como tudo tem uma relação.

Percebo aqui que a teoria já esta envolvida logo na argumentação.

- Eles começaram mostrando caminhos que não levam a nada e elementos de sucesso de um lugar: acessos, atividades, celebrações, conforto, segurança, áreas sociais e etc.
Comentaram alguns indicadores de que um lugar é bom e agradável, como:
. Alta proporção de pessoas "em grupo";
. Alta proporção de mulheres no lugar: informa que o lugar é seguro e saudável;
. Público da diferentes idades utilizando o espaço;
. Atividades acontecendo simultaneamente;
. Afetividade de pais com filhos, gente namorando.

São informações que direcionam o método de projetar.

- Eles perguntaram para todos que estavam na reunião: O quê vocês acham que deve ter aqui nesse espaço?
Nós fomos falando. Cada um queria uma coisa: uma área festiva, uma área zen, outro um lugar calmo. Eu falei na parte cultural, arte, educação, moderno, urbano "walkable", *natural, cosmopolita, acolhedor.*
Aí eles jogam idéias de atividades: áreas de exibição, diversão, arte, shows, alimentação, pic-nic, passeio, shopping, concertos.
São atividades temporais. E em vários pontos. Lugares onde as pessoas compram e comem. Podem sentar num banquinho.
Ele insinuou que tem uma queda d´água. Mas de uma forma que você vai trabalhando com aquela idéia e agregando arte, com uma escultura no meio.

Eles mostraram exemplos de lugares agradáveis com árvores e tal. Depois ele dá exemplo de espaços: que dependendo do local também é válido.
Parece até uma apresentação para leigos.

Não necessariamente. Penso que é uma explicação bem direcionada e didática. Ele está propondo uma ambiência. Eu gosto da forma apresentada, quanto ao conteúdo, o tempo vai avaliar.

- Eles pretenderam definir, nesta apresentação, qual o conceito da proposta e não quantas e quais serão os tipos de árvores ou palmeiras imperiais que aí serão plantadas.
Esse é o desenho antigo. Depois eles jogaram o desenho dele em cima. E mostrou a evolução do seu processo de trabalho. Aqui ele já reduziu um pouco a água tão comentada.

E o os outros setores do projeto, como andam?

- Nós temos agora um novo arquiteto, Paulo Maurício, de uma empresa que chama PAR. Ele foi professor do Mackenzie. Ele é decidido, fala alto e é o compatibilizador que foi contratado, pra juntar todos esses "loucos" aí (arquitetos) e colocar tudo num "porta-aviões", como dizia o Königsberger, para que a coisa ande.
Então, o primeiro subsolo é todo dele. A parte de eficiência. Lavador de fumaça, e para onde vai a fumaça dos veículos e dos restaurantes, saídas dos elevadores, segurança, cartões de segurança. Ontem, tivemos uma reunião, cheio de gente, cada um apitando a sua área. Ele não faz o design, ele faz o operacional definindo, por exemplo: a bomba tem que estar aqui, essa escada não pode ser ali, porque alguém vai bater a testa ou atrapalhar o fluxo, então ele começa a compatibilizar. Ele me passa muita segurança. Até ele ser contratado eu estava inseguro. Tem um monte de gente dando palpite, mas os que resolvem mesmo são poucos.
Esse subsolo é a nova realidade da cintura para baixo que os paisagistas americanos também interferiram. É o que nós

queríamos. Que solucionassem os problemas de fluxos e não só mexessem com plantas e arbustos e detalhamento de pisos. Isso também está sendo validado pelo Paulo Maurício.

É esse o novo projeto do grande eixo central, projetado pelos americanos? Acho que mudou a estrutura e o caráter do lugar.

- É, ficou bastante interessante. O pedestre que vem por aqui e entra pela Avenida Roque Pettroni, sobe para cá, por essa escada com 4 metros de largura, e o objetivo sempre foi focar para cá, para o eixo. Então, o próprio desenho do terreno está te jogando para lá, então eles bolaram essa parte de acesso que pode ser um "mercado aberto", uma feirinha no fim de semana, como aqui é uma área médica e de saúde, pode ser de produtos orgânicos ou cosméticos.

Esse é um "espaço" que pode se "tornar um lugar" dependendo da ocasião, não é?

- É, tem uma escada rolante aqui encostada, dentro do prédio da área médica, que pode ser aberta, então você tem as duas opções: entrar pela escada rolante ou por fora onde pode ter gente sentada, esperando carona, ou seja, um local de estar.

Mas se não houver uma ou algumas atividades (comerciais) nesse entorno essa idéia de ocupação e uso desse espaço é inócua.

- Veja bem: como agora, às 11 horas da manhã não teria atividade nenhuma lá, mas quem sabe às 17:00h. poderia ter. Esse prédio é um grande centro comercial e aberto para as ruas, onde haverá inclusive serviços à venda.

Vai depender muito dessas atividades. E esse desenho está sugerindo um bosque.

- Mas é um desenho que vai ser aprimorado. Aqui tem outra escada rolante para baixo.

Para que uma escada rolante num lugar aberto, no início do platô?

– Ela vai ter uma cobertura de vidro bem leve para proteção da chuva. Não tenho dúvidas que com esse nosso subsolo, com algumas lojas de comércio e serviços também, tanto o público normal como os alunos da universidade também vão entrar por aqui, principalmente se estiver chovendo.
Mas o público de fim de semana e consumidor vai querer passar por cima, e nós, é claro, o queremos aqui em cima.

Esse era o grande equívoco que eu via no primeiro *"masterplan"* do Königsberger, você se lembra que as pessoas, de forma inversa, passavam por cima da praça principal, numa passarela, mais parecia uma varanda e não embaixo da grande praça como você está sugerindo?

– É. Mas embaixo agora, no subsolo, vão ter também muito mais lojas e serviços.
Na frente, tanto esse prédio (Médica) como esse outro (Hotel e Escritórios), que estão de frente para a Avenida Roque Pettronni, vão ter coisas interessantes. No subsolo do prédio do Hotel e Serviços, haverá uma chegada e a Universidade vai ter uma recepção grandiosa com exposições de trabalhos de alunos. Nesse piso as pessoas que chegam de automóveis já enxergarão o Médica e a Universidade Anhembi.
As lojas chegam só até aqui e depois já estão as vagas dos automóveis, dos valetes. O automóvel também pode passar pelo lobby do hotel para trazer e levar hóspedes e bagagens.
Em duas semanas eu vou ter desenhos bem avançados. Depois eu te passo esse material. É inacreditável. Eles (os americanos) fizeram isso tudo aqui, em dois dias, eles são muito profissionais. Eles trouxeram um scanner, ficaram no hotel aqui do lado, fizeram a apresentação e foram embora, e mandam a conta uma semana depois.

Mas a conta deve ter sido salgada.

- Pode ter sido, mas valeu a pena. Se você entrega esse projeto de paisagismo para um escritório brasileiro eles ficam "embassando" um ano, enrolando um tempão e não fazem uma apresentação como essa.
É claro que tem um pouco de marketing, só que eles ganharam com o trabalho deles. O paisagismo estava muito atrasado e agora está quase definido e muito na frente dos outros itens do projeto.

O trabalho deles se encerra dessa forma?

- Não eles vão entregar sugestões de texturas, iluminação, mobiliário urbano e eles vão trabalhar em conjunto com um paisagista brasileiro, o Sérgio Santana, que vai adaptar o projeto para a legislação local, tipo de vegetação, etc.
E aqui, com aquela idéia de circulação de garagem e com esse espaço de comércio no subsolo a gente colocará também uma pequena área verde.

Os estacionamentos desse tipo de empreendimento são confusos e irracionais. O do Shopping do Ibirapuera, por exemplo, é um escândalo de confuso.

- Nos estamos pensando em fazer nesse subsolo, um pequeno bosque para funcionar como marco e identificação para os usuários localizarem-se com facilidade.

Mas você vai conseguir transformar esse espaço de automóveis e fazer um bosque num subsolo?

- Não. Serão só duas ou três vagas.

Então serão uns "vasinhos", não um bosque.

- Serão plantas referencias insinuando que ali em cima está o bosque verdadeiro.

Podemos até identificar com painéis de localização informando que tem um bosque lá em cima.
E em baixo, queremos muita abertura e acabamento com os mesmos materiais nobres do piso térreo. Observe por exemplo o piso do Brascan, o paisagismo é todo elevado e de granito, material caríssimo, sem ralos, dessa forma a água pluvial desce entre as frestas. Até os americanos se espantaram com a nobreza do trabalho e dos materiais utilizados, mas na hora que você desce as escadas, no terceiro degrau você está num lixo, lembra aqueles prédios antigos de Santos. Um caos.
Acho importante impressionar bem quem chega de automóvel ou a pé. As pessoas já precisam sentir o impacto positivo do lugar, apesar de ter aquele monte de tubulação passando.

Só o fato de o primeiro subsolo ter um pé direto com quase cinco metros, já é diferencial muito grande, uma novidade muito positiva. É o pé direito do piso térreo do Conjunto Nacional.
Você tem mais imagens deste projeto de *"landscape"*?

- Depois do Natal eles já enviaram mais duas propostas, mas eu gostei mais dessas primeiras.
O nome dele é Foster Conner, do escritório Morris Architects, de Orlando, na Flórida.
Acabamos de adquirir, aqui do lado, mais duas casas geminadas, e também um terreninho aqui muito bom, que vai nos dar mais quarenta metros de fundo pra nós.
Nós precisamos desse espaço para entrada de veículos, de cargas, docas. Isso aqui vai ajudar muito. A área médica também tem áreas de ambulâncias que necessitam desse espaço.
Contratamos também dois profissionais para fazer a coordenação dos projetos. Um deles faz a compatibilização das plantas, reunindo os vários projetos elaborados pelos vários arquitetos, cuidando da uniformidade dos desenhos e nomenclaturas, e o outro atua na coordenação de obras.
Todos os desenhos precisam obedecer a uma padronização de plantas e lay outs. Nas reuniões são discutidos os

cronogramas da obra, legalização, adaptações, normas técnicas, e etc.

Por exemplo: para construir um prédio com altura acima de 100 metros é preciso solicitar uma autorização do COMAR, o Comando da Aeronáutica. Até 130 metros, é carimbado e pronto. Passou disso, o COMAR tem que analisar as rotas e aerovias de aviões e helicópteros. E o nosso prédio terá 149 metros de altura, e aí, passa a depender dessa autorização que não sabemos quanto tempo vai demorar para ser deferida. É complicado. Se eu soubesse disso antes, ou fosse um empreendedor mais experiente, teria parado o edifício nos 130 metros sem pestanejar.

Tem muita análise técnica e, nessas repartições, nada anda. Esse é o prédio projetado pelo Itamar Beressini, dos escritórios com o residencial.

Como você pensa que será o futuro desse lugar que você está construindo e da cidade que você está interferindo?

- Veja, por exemplo, o empreendimento do Bueno Neto, do outro lado da marginal. Sua propaganda diz que é um novo bairro, um presente para a cidade, mas tem campos de golfes, e é mais um condomínio fechado com apartamentos de custando de dois a quatro milhões de reais.

Aqui não será um novo bairro, mas será aberto, todo mundo vai poder circular. As pessoas vão poder andar livremente. Ninguém vai fechar. É claro, se que na madrugada alguém vier parar por aqui ou fizer determinadas atitudes que venham influenciar negativamente no funcionamento social desejado, alguém irá tomar alguma providência.

Não podemos confundir a permissividade de desocupados e mal-intencionados com desigualdade social e bem estar da comunidade.

O nome do empreendimento, Espaço Brooklin, já está definido ou mudará em função do lugar e espaço gerado no final do processo?

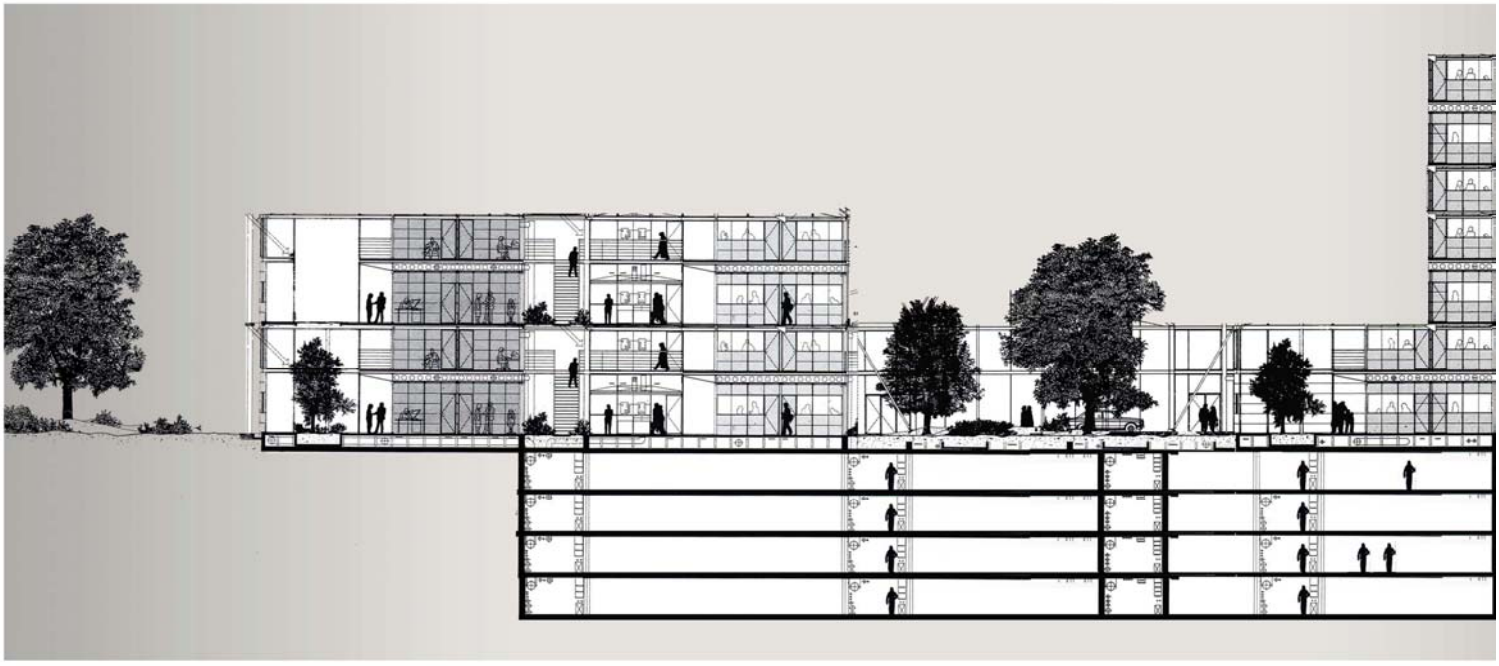
– Não, ainda pode mudar. Temos até usado até um outro nome para o espaço: Brooklin Village, mas não é o definitivo.
Nós vamos fazer uma concorrência com quatro agências de publicidade: A Long Play, da Young & Rubican, a Eugênio que é muito ligada a área imobiliária, a Giovanni e uma outra que será indicada. Nós temos produtos imobiliários diferenciados. Comercializar espaço para varejo, salas, escritórios e corporativo, é muito diferente de vender apartamentos.
E a gente precisa de uma agência que tenha essas duas experiências, porque estamos trabalhando com o conceito diferenciado do multifuncional.
Nós estamos querendo uma única agência que faça as duas coisas.
Uma coisa é fazer a cara do produto, definir o que ele é: escola, centro médico, hotel, lazer, compras, que não tem nada a ver com a outra parte imobiliária, que vai comercializar apartamentos.
Nós vamos ter essas apresentações na primeira semana de fevereiro (2007) e o pessoal da Abyara também vai participar, e vamos ver qual é a mais indicada.
A Abyara tem participação na Long Play, mas acha importante ouvir as outras agências. Nesse processo deverá surgir o nome definitivo do espaço.

Ao encerramos essas conversas, por mera circunstância do recorte do nosso estudo, acreditamos que deixamos, claramente explícitos, os principais posicionamentos do principal empreendedor e dos seus parceiros neste projeto, e que, juntamente com o material anteriormente apresentado complementam os estudos, propostos nesta dissertação.

FIM

O PROJETO DA ARQUITETURA DO ESPAÇO BROOKLIN DA CONCEPÇÃO À IMPLANTAÇÃO

Oriode José Rossi



FAUUSP
2007